

公司代码：600322

公司简称：天房发展

# 天津市房地产发展（集团）股份有限公司 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	郑志刚	因工作原因	刘志远
董事	孙建峰	因工作原因	郭维成

三、中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人郭维成、主管会计工作负责人纪建刚及会计机构负责人（会计主管人员）张萍声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经审计，2019 年度本公司母公司实现净利润 195,797,453.32 元，加年初未分配利润 -108,416,391.79 元，根据《公司章程》提取 10% 的法定盈余公积金 8,738,106.15 元，公司当年实现的可供分配利润为 78,642,955.38 元，2019 年末母公司未分配利润余额为 78,642,955.38 元。

2020 年公司对现金流的需求较大，为实现公司 2020 年经营目标，进一步提升公司竞争实力，满足公司可持续发展的需要，谋求公司及股东利益最大化，经综合考虑公司 2019 年度不分红不转增，剩余未分配利润转结下一年度。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用  不适用

本报告所涉及的发展战略、经营计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺。投资者及相关人士应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节“经营情况讨论与分析”中“可能面对的风险”部分的内容。

### 十、其他

适用  不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	23
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	35
第七节	优先股相关情况.....	39
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第九节	公司治理.....	45
第十节	公司债券相关情况.....	49
第十一节	财务报告.....	56
第十二节	备查文件目录.....	199

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

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

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

## 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	9,564,470,926.23	3,401,413,515.70	181.19	6,349,494,851.56
归属于上市公司股东的净利润	141,571,684.63	134,717,142.75	5.09	218,125,831.42
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	137,683,465.24	128,511,156.52	7.14	144,197,223.89
经营活动产生的现金流量净额	949,444,540.01	4,001,679,101.91	-76.27	1,984,667,327.69
	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	4,656,143,811.11	4,515,157,631.52	3.12	4,380,663,310.95
总资产	25,577,101,263.19	31,662,985,935.20	-19.22	35,679,077,291.78

## (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）	0.1280	0.1218	5.09	0.1973
稀释每股收益（元/股）	0.1280	0.1218	5.09	0.1973
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.1245	0.1162	7.14	0.1304
加权平均净资产收益率（%）	3.09	3.03	增加0.06个百分点	5.11
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.00	2.89	增加0.11个百分点	3.38

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	2,197,599,200.73	878,748,430.16	159,883,506.83	6,328,239,788.51
归属于上市公司股东的净利润	160,646,607.56	79,010,957.72	-20,968,404.52	-77,117,476.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	159,824,446.52	78,694,036.21	-21,145,804.53	-79,689,212.96
经营活动产生的现金流量净额	-12,190,965.49	396,202,059.43	230,094,558.54	335,338,887.53

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	-804,698.99		-25,825.96	20,801,456.25
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	219,373.71	进项税额加计抵减		
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	341,694.07		451,777.91	77,768,639.19
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
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				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	4,176,790.70			
对外委托贷款取得的损益				7,703,481.13
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,298,313.53		7,914,425.11	583,003.96
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-35,385.36		-49,296.56	-6,237,851.57
所得税影响额	-1,307,868.27		-2,085,094.27	-26,690,121.43
合计	3,888,219.39		6,205,986.23	73,928,607.53

#### 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

天房发展是以房地产开发经营为主，物业管理为辅，集商品房销售、商业资产运营和建筑材料经营为一体的房地产综合性大型企业。

##### （一）公司所从事的主要业务

##### 1. 主营业务

房地产开发及销售系公司的核心业务，也是主营业务收入的主要来源。企业经营模式和业务环节主要包括获取土地项目、开发产品规划设计、项目建设、项目销售和竣工交付结算等环节。

##### 2. 其他业务

公司其他业务主要包括已开发项目的公建和商业的租赁经营、配套物业管理以及对项目建设所需钢材等重点建筑材料的经营销售等业务。

报告期内，公司主营业务收入主要来源于房地产项目销售，公司主要业务和经营模式未发生变化。

##### （二）行业环境的情况说明

2019年，在“房住不炒”的总体基调下，全国商品房市场以稳为主，成交面积增速继续放缓，销售额平稳增长。重点房企抢抓窗口行情和城市结构性机遇，以定位主流需求、高性价比、创新产品赢得市场，实现销售业绩持续增长。全国各地纷纷出现人才住房政策，为城市发展注入活力。

在中央“稳地价、稳房价、稳预期”主基调下，天津市场一方面继续严格执行限购限贷限价的“三价联控”政策，另一方面大力落实一城一策、因城施策的房地产市场长效管理机制，鼓励房企拿地，加强监管，支持居民刚性和改善型居住需求，传递市场稳定信号。2019年，天津市房地产开发投资增长12.5%；天津市商品房销售面积1478.68万平方米，相较2018年增长18.3%；实现销售额2274.14亿元，增长13.3%。

苏州方面，以“稳房价、控地价、保自住、扶租赁、去库存”为目标，2019年房地产市场延续了2016年调控以来的平稳态势，三四月度出现反弹，5.11新政后逐步回落趋以平稳。全年商品房销售面积2156万平米，同比增长8.1%，整体市场稳中有升。

## 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

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

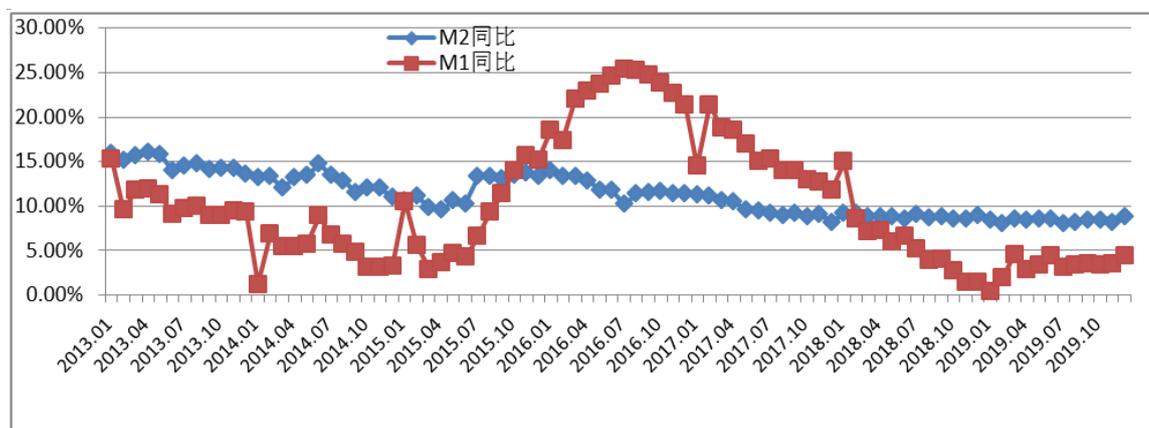
## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、市场回顾与展望

(一) 宏观政策概况（对房企有直接影响的层面）

1、货币供给趋势（M1 与 M2 对房企资金来源的影响、对二级市场销售业绩的影响显著）

宏观上看，黄金时代的房地产行业与央行货币政策紧密相关，M1 及 M2 的年增长规模与当年商品房销售规模具有较强的关联性，M1 与 M2 的剪刀差效应对行业规模数据具有影响性。



随着 2018 年强调控至今，房地产企业融资渠道及个人购房贷款都受到了抑制，辅之以限购限价等行政调控手段，整体销售增长已明显放缓。尤其是偏紧的政策比较明显的影响了房企融资渠道及融资成本。从资金到位情况看，2019 年房地产开发企业到位资金 178609 亿元，比上年增长 7.6%，其中利用外资增长 62.7%，这主要是源于规模房企利用外部资源以弥补国内贷款增速放缓的举措。2020 年各家房企对融资渠道的拓展会更加迫切。

## 2、行政调控

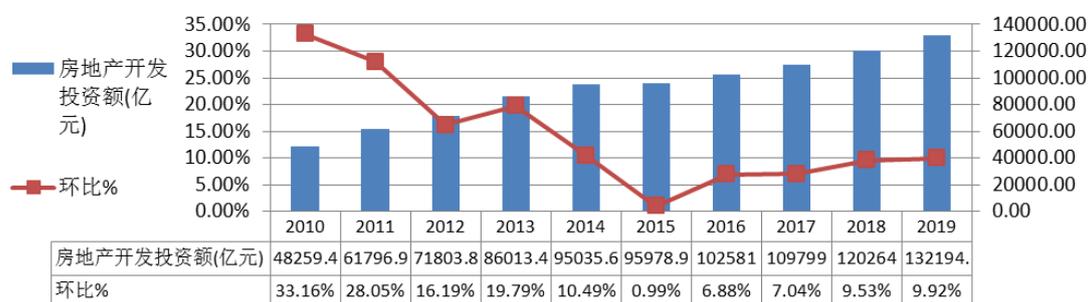
“一城一策”分类调控特征明显，除了关注国家宏观层面政策口径外，要及时了解及分析区域政策口径的变化情况，做好风险控制应对预案。

### （二）房地产行业数据分析

从投资额、销售业绩等指标看，行业处于调控换挡阶段，整体发展态势由以往的高增长逐步趋稳。

#### 1、房企投资额趋势

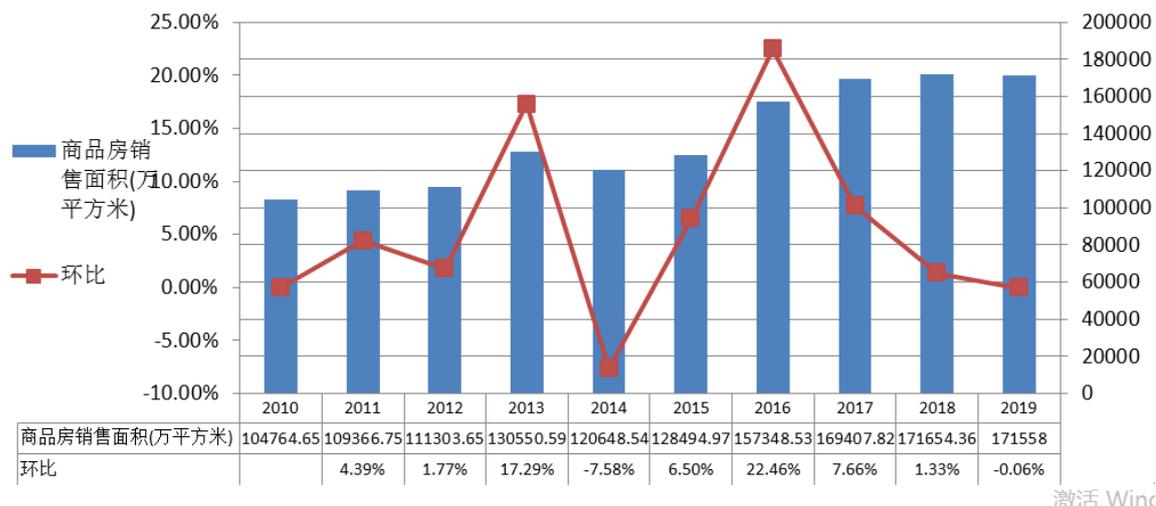
2019 年 1—12 月份，全国房地产开发投资 132194 亿元，比上年增长 9.9%，增速比 1—11 月份回落 0.3 个百分点，比上年加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97071 亿元，增长 13.9%，增速比 1—11 月份回落 0.5 个百分点，比上年加快 0.5 个百分点。



## 2、商品房销售情况

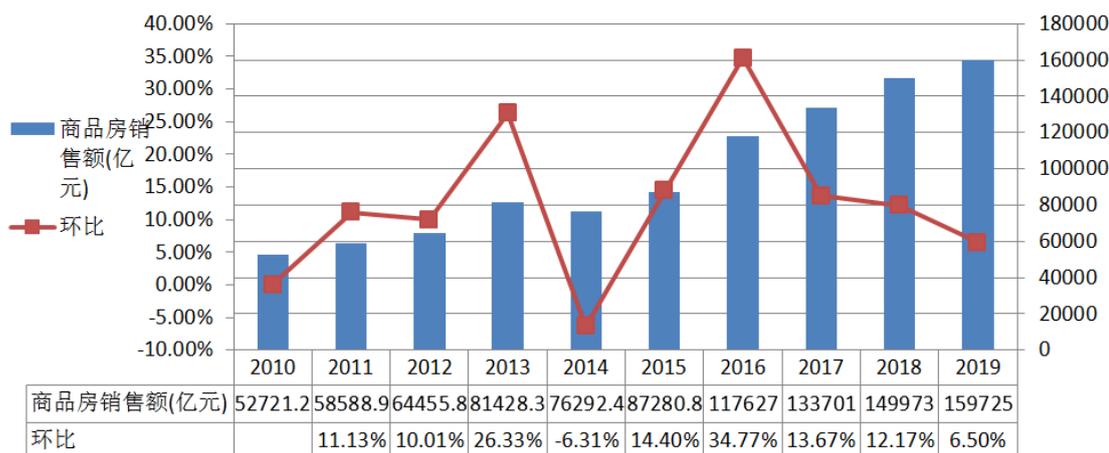
### （1）销售面积（调控政策抑制的效果显著，三年增长率逐年下降）

2019 年，商品房销售面积 171558 万平方米，比上年下降 0.06%。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%。从整体上看，2017-2019，三年间逐年下浮，宏观调控政策效果显著。



### (2) 销售额（同销售面积特征一致，逐年下降）

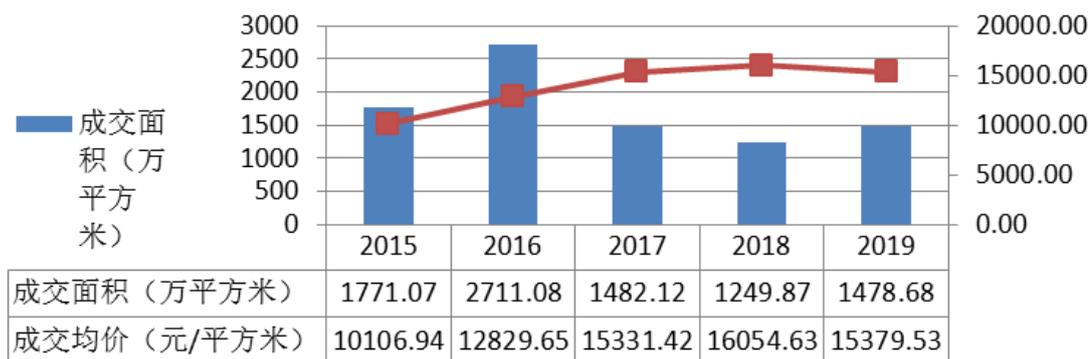
2019年商品房销售额159725亿元，增长6.5%，增速比1—11月份回落0.8个百分点，比上年回落5.7个百分点。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。



### (三) 重点关注区域

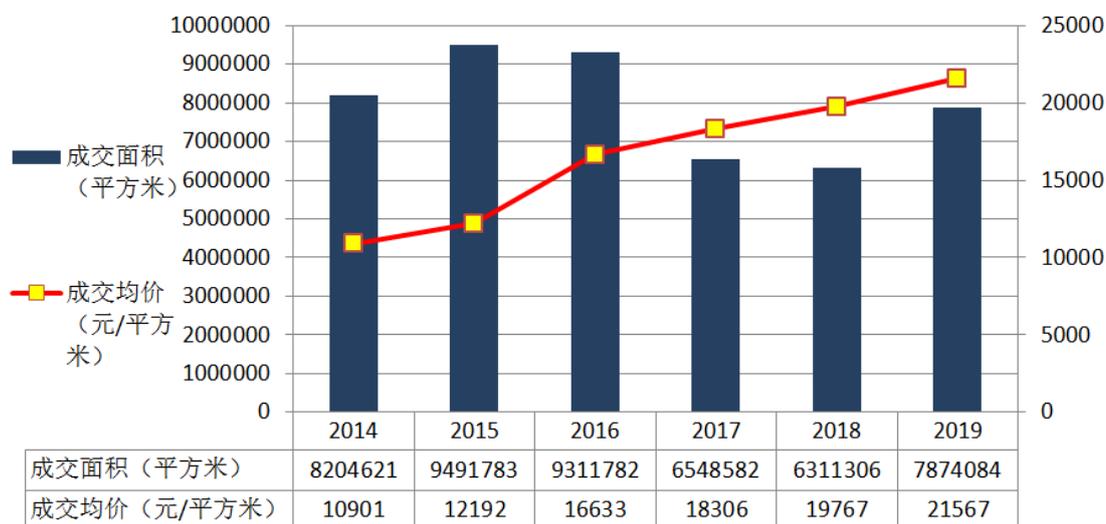
#### 1、天津市场销售情况（以价换量、预设价格战预案）

天津区域销售面积较为平稳，区域市场以价换量特征明显，2018年的海河人才计划对市场有一定的促进。无刺激政策影响，天津市场在“量”上会较为平稳，2020年以价换量仍是区域内房企的重要举措，应提前做好应对价格战的准备。



## 2、苏州市场销售情况（市场有真实需求的“量”）

苏州市场开放性较强，且处于长三角核心区域，毗邻上海，具有很强的上海外溢效应。2019年整体销售业绩增长明显，销售面积增幅约25%，处于全国领先。尤其是2019年“7.30”调控政策前，销售火热程度明显。总体上看，苏州市场具有一定的真实需求。



### （四）整体发展趋势

#### 1、宏观市场层面：

（1）调控政策不会过度放松，大水漫灌式刺激不会重来，为了对冲疫情进行限购及限价的适度放松。整体销售业绩会平稳发展。

（2）区域调控一城一策，相互联动影响明显，如长三角区域的核心城市上海外溢效应会促进苏州销售市场发展；

（3）人口及城镇化发展促进，未来行业整体仍有一定的稳定发展空间。据《国家人口发展规划（2016年-2030年）》预计，2030年我国城镇化率将达70%，未来10年仍有9.4个百分点的增长空间。

#### 2、行业发展层面：

（1）行业整体集中度愈发明显：2019年，百强企业销售总额、销售面积分别达98179.3亿

元、72458.3 万平方米，同比增长 16.3%和 13.5%，销售额市场份额稳步上升至 61.5%，较上年提高 5.2 个百分点。行业集中度会越发明显，基于此而产生的收并购商业行为会明显增加。

(2) 规模竞争向运营、产品及服务的综合性竞争过渡：以往以规模取胜的方式转向以数字智能化运营、高品质产品及多元化服务的综合性竞争体系过渡，而这些的基础仍是规模效应。

(3) 中短期内中小房企将以维持现金流平衡为着力点。

## 二、报告期内主要经营情况

2019 年度，公司合规经营，主营业务保持稳定，公司实现营业收入 95.64 亿元，利润总额 5.49 亿元，净利润为 1.85 亿元。归属于母公司所有者净利润为 1.42 亿元。截至 2019 末，公司总资产为 255.77 亿元，净资产为 54.44 亿元，归属于母公司所有者净资产为 46.56 亿元。公司（含全资、控股子公司、参股公司按权益计算）2019 年全年实现合同销售面积 10.88 万平方米，实现合同销售金额 26.63 亿元。公司全年施工面积为 314.77 万平方米，竣工面积为 45.50 万平方米。本年度公司主要的经营进展如下：

### （一）重点工程、重点项目开发建设稳步推进

2019 年，公司积极推动重点工程、重点项目建设，通过融资、资金周转、合理安排施工周期、合理利用施工单位垫资能力等方式，确保公司（含全资、控股子公司）所有在施项目稳步施工，盛雅佳苑、盛庭豪景和盛庭名景三个项目共计 2847 户分别在 9 月、11 月集中办理入住，2019 年所有项目的集中入住工作均圆满完成。

### （二）做好资金平衡统筹安排

2019 年，公司主动平衡各类资金需求，合理运用融资手段，有效控制资金成本，降负债、去杠杆，维持了上市公司的公信力。

### （三）公司盈利能力保持稳定

2019 年报告期内，公司完成苏州高新区心著华庭、天津北辰区盛庭花园名景/豪景、天津河北区盛雅佳苑等三个项目约 56 万平方米的利润结转工作，通过合理控制结算项目成本、拉升项目均价及控制运营费用等方式，报告期净利润指标保持平稳。

### （四）抓销售、促回款

2019 年，在国家对房地产市场的调控力度持续增大，各地调控政策频出的市场形势下，公司密切关注市场动向，及时采取措施，抢抓市场机遇，全力多实现销售、多实现账目收入。公司销售团队集中力量与主管部门沟通、协调，希望能力争实现价格突破，创造利润空间。同时，公司经营销售团队持续加大客户导入和客户转化力度，各项目的竞品项目普遍采取线上线下推广相结合，借助渠道加大带客力度的方式促进成交，最大程度加快销售速度，同时加强在途资金管理力度，最大程度加快资金回笼速度。

### （五）全面梳理公司内部组织架构，优化管理链条，进一步提质增效

2019 年，为优化内部管理体系，增强各部室及分、子公司协同效率，公司通过出台制度体系及宣贯实现内部提质增效。截至目前，公司根据需要在原有制度的基础上制订、修订并印发了 42

项管理制度，涉及资产管理、成本管理、人力管理、子公司运营管控管理等多个方面。进一步完善了公司的管理体系，并优化了公司的管理流程，同时对公司组织架构进行了调整，根据实际情况将职能部室合并，实现业务调整性重组，并优化各职能部室间职责分配，降低流程风险及部门间衔接接口风险。

#### (六) 高度重视应收账款清理工作，加大资产盘活力度

为规范公司的房产类固定资产的管理，加快盘活存量资产，公司自今年年初开始，对公司的房产类固定资产和投资性房地产进行系统的梳理，上半年将约 1.2 万平方米（产权面积）的闲置资产移交至裕诚公司统一进行出售或出租。公司全年共计完成盘活面积 1682 平方米，销售收入 3894 万元。

#### (七) 公司、项目齐获奖，助力公司品牌建设

2019，公司积极推进品牌建设，推广新技术应用。在天房百年宅的开发建设和宣传推广方面，公司于 3 月 9 日召开了“百年住宅产品推介会”，邀请中房协、集团公司等领导参加。此次产品发布会的成功举办，扩大了天房百年宅项目的影响力与知名度，为百年宅的顺利开盘奠定了坚实的基础，同时也为百年宅的销售工作产生了极大的推动作用。海滨公司开发建设的美岸英郡项目在第九届（2019-2020 年度）“广厦奖”第一批候选项目评选过程中以优异的品质成功入选，并获得中国房地产业协会颁发的证书及标识牌。此次美岸英郡项目成功入选“广厦奖”候选项目表明了美岸英郡项目在高品质居住社区建设方面起到了引领、示范作用，这对于项目的推广和销售会起到积极的促进作用，有利于进一步提升天房的品牌地位。

### (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	9,564,470,926.23	3,401,413,515.70	181.19
营业成本	7,180,505,076.98	2,652,158,379.00	170.74
销售费用	133,369,879.92	136,454,101.30	-2.26
管理费用	131,307,060.14	146,221,827.09	-10.20
研发费用			
财务费用	62,675,284.38	64,342,989.69	-2.59
经营活动产生的现金流量净额	949,444,540.01	4,001,679,101.91	-76.27
投资活动产生的现金流量净额	-279,910,301.01	-146,813,405.62	90.66
筹资活动产生的现金流量净额	-1,428,747,653.36	-6,433,444,839.96	-77.79

#### 2. 收入和成本分析

√适用□不适用

本期营业收入、营业成本本期较上期分别增加 189.28%、177.85%，增加的主要原因为本公司及子公司本期竣工项目集中，结转收入项目大量增加所致。

#### (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	营业成本	毛利率比

				比上年增 减(%)	比上年增 减(%)	上年增减 (%)
房地产开发经营	9,380,183,055.45	7,052,163,828.56	24.82	189.28	177.85	增加3.09个百分点
建筑材料	29,740,095.07	29,133,765.94	2.04	-4.23	-5.08	增加0.89个百分点
出租	65,994,495.81	52,446,669.44	20.53	0.79	-5.88	增加5.63个百分点
物业管理及其他	88,553,279.90	46,760,813.04	47.19	42.07	69.42	减少8.52个百分点
合计	9,564,470,926.23	7,180,505,076.98	24.93	181.19	170.74	增加2.90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 (%)
房地产开发经营	9,380,183,055.45	7,052,163,828.56	24.82	189.28	177.85	增加3.09个百分点
建筑材料	29,740,095.07	29,133,765.94	2.04	-4.23	-5.08	增加0.89个百分点
出租	65,994,495.81	52,446,669.44	20.53	0.79	-5.88	增加5.63个百分点
物业管理及其他	88,553,279.90	46,760,813.04	47.19	42.07	69.42	减少8.52个百分点
合计	9,564,470,926.23	7,180,505,076.98	24.93	181.19	170.74	增加2.90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 (%)
天津市	7,384,164,739.22	5,400,375,483.19	26.87	117.09	103.62	增加4.84个百分点
苏州市	2,180,306,187.01	1,780,129,593.79	18.35	100	100	增加18.35个百分点

### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

2019年注册在苏州市的公司全资子公司天房(苏州)投资发展有限公司开发的“心著华庭”项目商品房符合收入确认条件,确认收入和结转了成本。

### (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
房地产开发经营		7,052,163,828.56	98.21	2,538,137,421.75	95.70	177.85	
建筑材料		29,133,765.94	0.41	30,694,154.48	1.16	-5.08	
出租		52,446,669.44	0.73	55,725,708.14	2.10	-5.88	
物业管理及其他		46,760,813.04	0.65	27,601,094.63	1.04	69.42	
合计		7,180,505,076.98	100.00	2,652,158,379.00	100.00	170.74	

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
房地产开发经营		7,052,163,828.56	98.21	2,538,137,421.75	95.70	177.85	
建筑材料		29,133,765.94	0.41	30,694,154.48	1.16	-5.08	
出租		52,446,669.44	0.73	55,725,708.14	2.10	-5.88	
物业管理及其他		46,760,813.04	0.65	27,601,094.63	1.04	69.42	
合计		7,180,505,076.98	100.00	2,652,158,379.00	100.00	170.74	

#### (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 3,194.09 万元，占年度销售总额 1.31%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 35,969.74 万元，占年度采购总额 30.19%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

### 3. 费用

√适用□不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动超过 30%的原因分析
销售费用	133,369,879.92	136,454,101.30	-2.26	/
管理费用	131,307,060.14	146,221,827.09	-10.20	/
财务费用	62,675,284.38	64,342,989.69	-2.59	/

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

□适用√不适用

#### (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 (%)	变动超过 30%的原因分析
经营活动产生的现金流量净额	949,444,540.01	4,001,679,101.91	-76.27	本期商品房销售现金回款较上期有所下降，土地购置支出较上期大幅下降
投资活动产生的现金流量净额	-279,910,301.01	-146,813,405.62	90.66	本期对外投资支付的现金较上期增加
筹资活动产生的现金流量净额	-1,428,747,653.36	-6,433,444,839.96	-77.79	本期偿还债务支付的现金大幅减少

## (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
货币资金	579,455,513.93	2.27	1,338,668,928.29	4.23	-56.71	主要原因为本期归还借款所致
预付款项	166,059,722.49	0.65	56,633,219.47	0.18	193.22	主要原因系本公司之子公司天津海景实业有限公司本期预付工程款增加所致
其他应收款	36,489,009.12	0.14	51,001,015.93	0.16	-28.45	
存货	21,864,275,692.46	85.48	26,840,346,632.39	84.77	-18.54	
长期股权投资	451,617,564.67	1.77	208,123,442.52	0.66	117.00	主要原因为公司确认天津联津房地产开发有限公司投资收益所致。
投资性房地产	1,229,989,555.03	4.81	1,287,837,124.38	4.07	-4.49	
固定资产	85,078,073.26	0.33	87,895,725.41	0.28	-3.21	
短期借款	490,000,000.00	1.92	440,000,000.00	1.39	11.36	
应付账款	1,599,856,142.36	6.26	470,335,208.45	1.49	240.15	主要原因为项目结算及解除天津湾项目合同确认应付账款所致
一年内到期的非流动负债	7,776,618,000.00	30.40	7,537,043,768.85	23.8	3.18	
长期借款	2,775,932,000.00	10.85	5,442,000,000.00	17.19	-48.99	主要原因为部分长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。
应付债券	2,227,206,885.57	8.71	203,138,000.00	0.64	996.40	主要原因为部分应付债券回售期后由一年内到期的非流动负债转回所致

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用□不适用

期末账面价值人民币 14,188,519,014.09 元的存货及固定资产用于银行借款抵押，投资性房地产中吉利大厦 1-8 层用于银行借款抵押，此项资产已摊销完毕，期末账面价值为 0 元。

### 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

公司所属行业为房地产，相关行业信息数据请见下表

#### 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

##### 2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：亿元 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	天津市	盛庭花园	商品房	部分竣工	23.22 万	44.7 万	54.86 万	20.68 万	34.18 万	64.05	1.82
2	天津市	盛雅佳苑	商品房	竣工	5.22 万	11.38 万	14.3 万	3 万	11.33 万	25.17	1.22
3	天津市	盛文佳苑(津北勤(挂)2017-020号地块)	商品房	在建	2.48 万	6.56 万	8.75 万	8.8 万	0	44.59	1.07
4	天津市	新景园118地块	限价商品房	在建	6.48 万	8.24 万	9.44 万	9.44 万	0	6.19	0.84
5	天津市	融邦大厦	商业金融	在建	0.27 万	5.21 万	7.7 万	7.01 万	0	4.43	0.09
6	苏州市	吴依里(苏地2015-WG-22号地块)	商品房	在建	1.67 万	1.08 万	2.28 万	2.28 万	0	3.85	0.43
7	苏州市	迎枫雅苑(苏地2015-WG-23号地块)	商品房	在建	2.02 万	1.21 万	2.50 万	2.50 万	0	4.01	0.46
8	苏州市	留枫雅苑(苏地2015-WG-24号地块)	商品房	在建	2.75 万	1.93 万	4.04 万	4.04 万	0	9.17	1.37
9	苏州市	美瑜华庭(苏地2016-WG-31号地块)	商品房	在建	8.19 万	20.97 万	30.07 万	30.07 万	0	59.00	4.1

10	苏州市	美瑜华庭 (苏地 2016-WG-3 2号地块)	商品房	在建	7.34万	14.67万	21.26万	21.27万	0	39.91	4.79
11	天津市	美岸英郡 (津滨汉 (挂) 2017-1 号地块)	商品房	在建	4.64万	5.57万	7.4万	7.57万	0	7.48	0.14
12	天津市	天津湾 CD 地块(含津 都湾广场 2号楼)	商品房、商 业	部分竣工	13.33万	53.66万	80.13万	40.17万	14.45万	65.54	5.58
13	天津市	津滨大道 A1、A2地 块(津东丽 津(挂) 2017-021 号地块)	商品房	新开工	2.85万	5.47万	8.08万	8.00万	0	26.66	1.4
14	天津市	美域新城	商品房、商 业金融	部分竣工	14.58万	33.06万	48.42万	0	14.95万	16.86	0.52

### 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	天津市	天欣锦园、天欣颐园	商品房	16.36万	15.42万
2	天津市	新科园	商品房	14.47万	14.43万
3	天津市	新盈庄园	商品房	15.66万	15.60万
4	天津市	栖塘佳苑	商品房	4.91万	4.41万
5	天津市	美塘佳苑	商品房	8.84万	8.62万
6	天津市	盛庭花园	商品房	35.27万	27.93万
7	天津市	盛雅佳苑	商品房	10.67万	7.86万
8	天津市	澜岸雅苑、美域澜苑	商品房	11.25万	11.23万
9	天津市	美域新城	商品房	32.15万	12.76万
10	天津市	天津湾 C\D 地块	商品房	32.80万	1.95万
11	苏州市	心著华庭	商品房	7.58万	7.58万
12	天津市	美岸英郡	商品房	5.38万	0.69万
13	苏州市	吴依里	商品房	1.63万	1.08万
14	苏州市	留风雅苑	商品房	2.94万	0.03万
15	苏州市	美瑜华庭	商品房	15.29万	0.08万

报告期内，公司（含全资、控股子公司、参股公司按权益计算）共计实现销售金额 26.63 万元，销售面积 10.88 万平方米。

### 4. 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

### 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
1,326,975.69	8.68	116,171.83

**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

报告期内投资额	被投资单位	金额（元）
	天津市治远房地产销售有限公司	900,000.00
	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	259,850.00
合计	/	1,159,850.00

**(1) 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(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

**2、 对外股权投资总体分析****(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

## 1、控股子公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津海景实业有限公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	4,672,624,097.05	1,142,241,922.17	36,681,699.62	2,523,934.15	1,812,938.60
天津市华亨房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	800,000,000.00	1,230,765,980.76	1,140,940,586.95	140,650,414.28	21,578,704.14	17,363,778.29
天津吉利大厦有限公司	房地产开发	房屋出租	66,618,000.00	122,745,042.71	84,614,132.43	59,596,480.09	17,128,908.93	14,637,626.04
天津市天房海滨建设发展有限公司	房地产开发	房地产开发	1,200,000,000.00	2,024,260,995.37	1,525,948,634.70	3,224,139.17	7,022,951.36	5,266,167.36
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	房地产开发	房地产开发	350,000,000.00	494,204,449.06	380,772,672.10	3,681,494.26	-4,879,483.65	-4,917,117.57
天津市华驰租赁有限公司	租赁	房屋出租	3,000,000.00	16,318,500.92	1,395,693.57	5,357,737.11	174.23	226.20
天津市华博房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	1,050,000,000.00	3,185,169,531.12	133,144,990.93	2,017,577,262.86	-714,151,541.08	-802,505,694.95
天津市华景房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	1,146,080,000.00	4,262,963,044.27	1,625,266,584.76	4,130,042,830.47	859,970,674.94	647,535,747.45
天津市华升物业管理有限公司	物业管理	物业管理	3,000,000.00	31,121,478.60	-12,553,905.47	41,108,606.86	-1,501,558.53	-1,465,754.25
天津市华塘房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	913,435,038.67	804,222,882.60	133,210,822.86	17,897,959.28	13,423,469.46
天津市凯泰建材经营有限公司	商品流通	建筑材料与构件	150,000,000.00	422,768,053.95	177,929,308.52	29,740,095.07	1,149,596.81	862,197.61
天津市华兆房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	1,300,000,000.00	1,405,072,608.46	1,363,173,114.85	212,256,360.48	16,873,600.32	12,511,080.95
天房（苏州）投资有限公司	房地产开发	房地产开发	40,000,000.00	1,313,534,266.65	210,623,449.15	2,180,589,205.88	264,148,658.85	204,719,419.55
天房（苏州）置业有限公司	房地产开发	房地产开发	40,000,000.00	1,692,760,496.99	-23,943,126.29		-79,248,141.66	-60,925,213.17
苏州津鑫共创置业有限公司	房地产开发	房地产开发	20,000,000.00	142,588,951.28	85,511,336.06	539,190,959.15	111,697,111.44	83,772,683.58
苏州华强房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	40,000,000.00	8,648,143,291.11	-90,533,418.62		-154,078,155.83	-125,974,112.19
天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	房地产开发	房地产开发	10,000,000.00	1,723,547.86	1,723,547.86		-1,957.49	-1,468.12

天津市治远房地产销售有限公司	商品房销售代理	商品房销售代理	5,000,000.00	3,309,879.93	-146,785.59	9,983,095.45	-1,244,801.16	-1,244,974.80
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	企业管理	企业管理	10,000,000.00	275,302.46	29,692.46		-230,157.54	-230,157.54

## 2、参股子公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津市华富宫大饭店有限公司	旅店	旅店、餐饮服务	100,000,440.00	110,001,459.79	-24,022,107.05	-11,321,888.41
天津市天房物业管理有限公司	物业管理	物业管理	20,000,000.00	391,476,624.01	90,590,667.14	4,845,954.99
天津联津房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	125,000,000.00	2,400,046,243.50	1,024,653,102.90	950,381,722.65
天津市联展房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	910,000,000.00	4,073,485,667.15	872,030,794.37	-30,907,918.09

**(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

详见本报告第四节“一、市场回顾与展望”。

**(二) 公司发展战略**

适用 不适用

公司发展战略规划（2014-2018）已经执行完毕，下一期发展战略规划正在制定中。

**(三) 经营计划**

适用 不适用

2020 年公司将强化商品房销售、盘活大宗资产、拓展融资渠道及内部提质增效为核心经营工作。2020 年，公司计划实现商品房销售现金收入 45.91 亿元，全年计划施工面积 194.64 万平方米，竣工面积 16.11 万平方米。

**(四) 可能面对的风险**

适用 不适用

公司在之前的各年度报告中对可能面对的行业政策风险、金融风险、土地和原材料价格上涨以及项目开发建设环节等房地产行业面临的固有风险进行了说明。

2020 年，受新型冠状病毒肺炎疫情的影响，整个房地产行业的销售业绩都收到极大影响，且疫情影响减弱后的房地产销售市场回暖期，在激烈市场竞争下会有“挤出效应”影响，公司将做好销售对策，进行防范。因疫情影响，部分地产项目被迫停工，可能造成年内入住项目的开发进度变慢，存在项目不能按期交付风险，公司将进行后续项目进度精细管控予以防范。

公司目前无一定规模的新增土地储备，后续可持续开发规模不足，公司将结合市场情况，择机获取资源储备。

公司目前因融资政策收紧、所在区域房地产市场不景气及新型冠状病毒疫情等因素影响，销售回款可能有所下降，可能面临短期资金流动性风险，公司将做好资金安排，防范风险。

在因城施策背景下，信贷政策将被作为应对价格过快回升的防备手段，存在进一步收紧的可能。在一定程度上，可能导致销售回款周期拉长，考验房企的资金流动能力。公司将做好流动性管理，防范风险。

**(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

报告期内，公司严格执行公司利润分配政策，公司现金分红政策和执行情况符合本公司《公司章程》的规定和股东大会决议的要求，公司现金分红决策程序和机制完备。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小投资者的合法权益得到了充分维护。独立董事尽职履责并发挥应有作用，就公司利润分配方案发表独立意见，认为公司利润分配预案符合公司当前的实际情况，有利于公司的持续、稳定、健康地发展。报告期内，公司未对现金分红政策进行调整。

#### (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	141,571,684.63	0
2018 年	0	0	0	0	134,717,142.75	0
2017 年	0	0	0	0	218,125,831.42	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

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原因	未分配利润的用途和使用计划
根据公司实际情况并结合行业发展，公司目前仍处于有重大资金支出阶段。因新型冠状病毒疫情影响，公司预计 2020 年流动性资金仍将处于趋紧的局面。因此，为避免营运资金周转困难的风险，拟定 2019 年度暂不实行现金分红。	公司留存未分配利润的用途为维持日常业务的流动资金需求

### 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
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	天津房地产集团有限公司	公司首次公开发行股票时控股股东天房集团出具了《放弃竞争和利益冲突的承诺书》。	该承诺明确了履行期限长期有效，直至天房集团不再处于本公司的控股股东地位为止。	是	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

**(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

**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

**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

重要会计政策变更：

2017 年，财政部修订并印发了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号—套期会计》(财会[2017]9 号)及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(财会[2017]14 号)等四项金融工具相关会计准则(以下简称“新金融工具会计准则”)。根据财政部要求，公司于 2019 年 1 月 1 日起施行上述新金融工具会计准则。

经公司 2019 年九届第二十八次董事会会议于 2019 年 4 月 27 日决议通过，本公司按照财政部的要求时间开始执行前述新金融工具准则。在新金融工具准则施行日，将金融资产分类由现行“四分类”改为“三分类”，企业按照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，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”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类；将金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期信用损失法”；调整非交易性权益工具投资的会计处理，允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益进行处理，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益；进一步明确金融资产转移的判断原则及其会计处理；修订套期会计相关规定，拓宽套期工具和被套期项目的范围，使套期会计更加如实地反映企业的风险管理活动。

公司按照新金融工具准则相关规定，于新金融工具准则施行日，对金融资产和金融负债的分类和计量作出以下调整，对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

首次执行日，金融工具分类和账面价值调节表

## 合并财务报表

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>资产:</b>				
可供出售金融资产	42,282,195.00	42,282,195.00		
其他权益工具投资		42,282,195.00		42,282,195.00
<b>所有者权益:</b>				
其他综合收益		-500,000.00		-500,000.00
未分配利润	908,688,739.98	500,000.00		909,188,739.98

## 母公司财务报表

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>资产:</b>				
可供出售金融资产	7,467,115.00	-7,467,115.00		
其他权益工具投资		7,467,115.00		7,467,115.00
<b>所有者权益:</b>				
其他综合收益		-500,000.00		-500,000.00
未分配利润	-108,916,391.79	500,000.00		-108,416,391.79

## (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	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,200,000
境内会计师事务所审计年限	16

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	600,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

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

## 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

事项概述	查询索引
公司经八届二十九次董事会会议审议通过后，与天津市天房物业管理有限公司继续签署《协议书》，将友谊公寓、川北里、圣德园、贵桥里、长寿公寓、体北环湖大厦、健强里、欣苑公寓、德恩里等地点投资性房产委托给天津市天房物业管理有限公司经营管理，合计面积 10,962.25 平方米，帐面原值 21,084,208.08 元，委托时间：2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。委托经营管理期间，由天津市天房物业管理有限公司按市公产房租金标准收取租金，发生的一切管理费用、维护费用及一切收益均由天津市天房物业管理有限公司承担和享有。该事项已经独立董事事前认可并发表独立意见，董事会预算与审计委员会出具了书面审核意见。	天津市房地产发展（集团）股份有限公司 日常关联交易公告（公告编号：2017—021）

#### 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海景实业有限公司（以下简称“海景公司”）于 2010 年 1 月取得编号为房地证津字第 103051000003 号的天津湾 C 地块房地产权证，该地块坐落于河西区古海道南侧，土地使用年限 50 年，土地面积共 79,037.2 平方米。C 地块建设用地规划划分为 C1、C2、C3 三个地块，其中 C1 地块由海景公司开发，目前已竣工交付。2010 年 3 月 10 日，公司下属控股子公司海景公司与天津市房地产信托集团有限公司（以下简称“房信集团”）签署《天津湾 C2、C3 地块项目转让协议书》，双方约定在满足现行法律规定手续和相关条件时，将协议约定的 C2、C3 地块项目相关土地使用权等手续办理至房信集团名下，由房信集团自主开发经营，房信集团成立天津湾项目部负责经营该项目，并投入资金进行项目的开发建设，目前已完成项目的部分主体建设。

根据现行土地规划政策要求，C 地块整体取得一个土地证，且 C1 地块海景文苑项目已售出并交付，目前无法实现 C2、C3 地块从 C 地块分割出并将相关土地使用权等手续办理至房信集团名下，该笔交易无法继续进行。鉴于该笔交易已无法完成，现经双方平等自愿协商，海景公司拟与房信集团终止原协议，由海景公司退还房信集团在原协议签署至今所支付的交易对价土地款及针对该项目所涉及的开发成本、管理费、资金占用费等全部支出，协定总金额 70,368 万元人民币，双方后续将签订具体协议完成原协议的终止，并支付相应资金。

房信集团系 2014 年 6 月与天津市房地产开发经营集团有限公司进行整合重组，天津市房地产开发经营集团有限公司更名为天津房地产集团有限公司后成为公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条的规定，公司与房信集团于 2014 年 6 月开始存在关联关系，本次业务事项构成关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2019年5月30日公司召开了九届二十九次临时董事会会议，以8票同意、0票反对、0票弃权，审议通过了《公司关于终止项目转让暨关联交易事项的议案》，关联董事崔巍先生回避表决。公司独立董事对本议案进行了事前认可并发表了同意该项议案的独立意见。2019年6月17日经公司2019年第三次临时股东大会审议通过。

进展情况：海景公司与房信集团于2019年6月18日签订《天津湾C2、C3地块项目转让协议书之终止协议书》（以下简称“终止协议”），由海景公司退还房信集团自原协议签署之日起至2019年3月31日止所支付的交易对价土地款28,500万元及针对该项目所涉及的开发成本23,479万元、项目管理费2,341万元、资金占用费16,048万元等全部支出，共计70,368万元人民币。截至2019年12月31日，海景公司已退还房信公司C2、C3地块项目前期所支付的交易对价土地款28,500万元和支付该项目所涉及的开发成本7,500万元。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (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

#### (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

##### 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

经公司九届十七次临时董事会审议通过，公司接受控股股东无息借款2,218,000,000.00元，目前该笔借款已还清。

##### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(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

**(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
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	公司本部	北京首都开发股份有限公司	50,000.00	2018.08.31	2018.08.31	2021.08.30	连带责任担保	否	否		否	否	
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	公司本部	北京首都开发股份有限公司	25,000.00	2018.12.19	2018.12.19	2021.12.18	连带责任担保	否	否		否	否	
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	公司本部	天津市联展房地产开发有限公司	11,550.00	2019.09.30	2019.09.30	2022.03.30	连带责任担保	否	否		否	否	
天房（苏	全资子公司	购买苏州市高	93,634.815	个人购房借款合同签署	个人购房借款合同	办毕按揭客户	连带	否	否		否	否	

州)投 资发 展有 限公 司	司	新区竹 园路 “心著 华庭” 项目商 品房的 合格按 揭贷款 客户		之日	签署之日	所购房 产的《房 屋所有 权证》、 《国有 土地使用 权证》 并加抵 押注记, 且贷款 银行领 取相应 的《他项 权证》之 日	责任 担保						
苏州 津鑫 共创 置业 有限 公司	控股 子公 司	购买苏 州市姑 苏区苏 站西路 北、苏 站别苑 东“平 江风 华”项 目商品 房的合 格按揭 贷款客 户	1,982.93	个人购房 借款合同 签署之 日	个人购房 借款合同 签署之 日	办毕按 揭客户 所购房 产的《房 屋所有 权证》、 《国有 土地使用 权证》 并加抵 押注记, 且贷款 银行领 取相应 的《他项 权证》之 日	连 带 责 任 担 保	否	否		否	否	
天房 (苏 州)投 资发 展有 限公 司	全 资 子 公 司	苏州市 住房置 业担保 有限公 司/苏 州工 业园 区住 房置 业担 保有 限公 司	3,888.10	个人购房 借款合同 签署之 日	购买其所 开发的 “心著 华庭” 项目 商品 房的 客户 申请 的公 积金 (组 合) 贷款 发放 之 日	以被担 保人为 抵押权 人的《不 动产登 记证明 》交付 之日	连 带 责 任 担 保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保)							14,551.515						
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)							186,055.845						
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							226,418.3						
报告期末对子公司担保余额合计 (B)							521,751.20						
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)													
担保总额 (A+B)							707,807.045						
担保总额占公司净资产的比例 (%)							152.02						
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)													

担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	707,807.045
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	707,807.045
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>1、经公司2016年第四次临时股东大会决议，公司全资子公司天房（苏州）投资发展有限公司为购买其开发的苏州市高新区竹园路“心著华庭”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过人民币17亿元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截止至2019年12月31日，已累计发生的担保金额为93,634.815万元。</p> <p>2、经公司2018年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司天房（苏州）投资发展有限公司为购买其所开发的“心著华庭”项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额为人民币5,000.00万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止。截止至2019年12月31日，已累计发生的担保金额为3,888.10万元。</p> <p>3、经公司2018年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司天房（苏州）置业有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币33,600.00万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止；为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币168,000.00万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截止至2019年12月31日，已累计发生的担保金额为0万元。</p> <p>4、经公司2018年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币183,000万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止；为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币915,000万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截止至2019年12月31日，已累计发生的担保金额为0万元。</p> <p>5、经公司2017年第一次临时股东大会决议，公司全资子公司天房（苏州）投资发展有限公司之控股子公司苏州津鑫共创置业有限公司为购买其开发的苏州市姑苏区苏站西路北、苏站别苑东“平江风华”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过人民币7亿元，担保期间为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截止至2019年12月31日，已发生的担保金额为</p>

	<p>3,888.10万元,对应本公司对外担保金额为1,982.93万元。</p> <p>6、经公司2018年第六次临时股东大会决议,公司全资子公司天津市华博房地产开发有限责任公司为购买其开发的“盛雅佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保,担保总额不超过2亿元,保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算,自银行与债务人签订单笔借款合同之日起至该笔借款合同项下抵押已生效,抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件(抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书)正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截止至2019年12月31日,已发生的担保金额为0万元。</p> <p>7、经公司2018年第六次临时股东大会决议,公司全资子公司天津市华景房地产开发有限责任公司为购买其开发的“盛庭花园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保,担保总额不超过2亿元,保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算,自银行与债务人签订单笔借款合同之日起至该笔借款合同项下抵押已生效,抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件(抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书)正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截止至2019年12月31日,已发生的担保金额为0万元。</p> <p>8、经公司2018年第六次临时股东大会决议,公司全资子公司天津市华兆房地产开发有限责任公司为购买其开发的“天欣锦园”“天欣颐园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保,担保总额不超过1亿元,保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算,自银行与债务人签订单笔借款合同之日起至该笔借款合同项下抵押已生效,抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件(抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书)正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截止至2019年12月31日,已发生的担保金额 0万元。</p> <p>9、经公司2018年第六次临时股东大会决议,公司全资子公司天津市华塘房地产开发有限责任公司为购买其开发的“美塘佳苑、栖塘佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保,担保总额不超过1亿元,保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算,自银行与债务人签订单笔借款合同之日起至该笔借款合同项下抵押已生效,抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件(抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书)正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截止至2019年12月31日,已发生的担保金额0万元。</p> <p>10、经公司2018年第六次临时股东大会决议,公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限责任公司为购买其开发的“新科园、新盈庄园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保,担保总额不超过1亿元,保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算,自银行与债务人签订单笔借款合同之日起至该笔借款合同项下抵押已生效,抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件(抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书)正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截止至2019年12月31日,已发生的担保金额0万元。</p>
--	--

### (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

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
信托理财产品	自有资金	285,000,000	285,000,000	

**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**其他情况**适用 不适用**(2) 单项委托贷款情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用**(五) 托管、承包、租赁事项****十六、其他重大事项的说明**适用 不适用

1、2019年9月4日公司召开九届三十五次临时董事会会议，审议通过《关于拟挂牌转让控股子公司苏州津鑫共创置业有限公司股权的议案》，同意公司按照国有资产交易的有关规定，通过天津产权交易中心公开挂牌转让所持津鑫共创51%股权。后续公司通过挂牌方式，在天津产权

交易中心公开挂牌转让所持津鑫共创 51%股权。截至本报告披露日，本次交易已经完成。（具体内容详见公司 2019-068 号、2019-074 号、2019-082 号、2020-002 号公告）

2、2019 年 8 月 6 日公司召开九届三十三次临时董事会会议，审议通过了《关于公司及下属子公司拟进行债务重组的议案》，事项为公司自 2018 年 2 月以来，向苏州信托有限公司累计融资 4.914 亿元人民币，融资余额 4.914 亿元人民币。天津市华景房地产开发有限公司系公司下属全资子公司，2017 年 4 月 5 日向北京银行股份有限公司天津分行融资 8 亿元人民币，该笔融资余额 5.11 亿元。上述两笔融资现即将到期。中国长城资产管理股份有限公司与上述两笔融资的债权人及债务人签订《债权转让协议》，收购上述两笔融资的债权，共计不超过 10.024 亿元。同时，长城资产拟与公司、天津华景、公司全资子公司天津市华博房地产开发有限公司签署《债务重组协议》，商定由公司、天津华景及天津华博作为重组后债务共同还款人，重组后债务总额不超过 10.024 亿元，债务重组期限为 3 年。截至报告期末，本次债务重组已完成。（具体内容详见公司 2019-062 号公告）

3、2019 年 4 月 23 日，公司发行了天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期），债券简称：19 天房 01，债券代码：151467，实际发行规模为 7.5 亿元，最终票面利率为 8.90%，于 2019 年 5 月 21 日起在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌。

4、报告期内，公司控股股东天房集团涉及股份冻结情况，涉及多轮冻结及解冻，截至报告期末，天房集团剩余被冻结股份数量 40,622,450 股，占公司总股本比例 3.67%，占其所持公司股份比例 27.15%。（具体内容详见公司 2019-041、2019-049、2019-050、2019-080 号公告）

## 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

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

## 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

## 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

## 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

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
13 天房债	2014-4-25	8.90%	12	2014-5-23	12	2021-4-25
15 天房债	2015-8-6	5.80%	10	2015-8-28	10	2020-8-6
15 天房发	2015-8-5	7.00%	30	2015-8-12	30	2020-8-5
16 天房 01	2016-7-7	6.99%	8.7	2016-8-19	8.7	2021-7-7
16 天房 02	2016-7-7	6.99%	3.3	2016-8-19	3.3	2022-7-7
19 天房 01	2019-4-23	8.90%	7.5	2019-5-21	7.5	2022-4-22

注：以上单位为亿元。

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

1、本公司于 2014 年 4 月 25 日公开发行（5+2 年）期“13 天房债”，债券发行规模 12 亿元，票面利率 8.90%（年），每年付息一次。

2、本公司于 2015 年 8 月 6 日公开发行（3+2 年）期“15 天房债”，债券发行规模 10 亿元，票面利率 5.80%（年），每年付息一次。2018 年 8 月 2 日，“15 天房债”已完成回售资金的划付工作。“15 天房债”债券余额为 313.80 万元。自 2018 年 8 月 6 日起，“15 天房债”利率由 5.80%调整为 7.50%。

3、本公司于 2015 年 8 月 5 日非公开发行（3+2 年）期“15 天房发”，债券发行规模 30 亿元，票面利率 7.00%（年），每年付息一次，上表中上市日期为挂牌日期。2018 年 8 月 2 日，“15 天房发”已完成回售资金的划付工作。“15 天房发”债券余额为 2 亿元。自 2018 年 8 月 6 日起，“15 天房发”利率由 7.00%调整为 9.00%。

4、本公司于 2016 年 7 月 7 日非公开发行 2016 年（第一期）公司债券，本期债券共募集资金人民币 12 亿元，其中品种一“16 天房 01”（3+2 年期）8.70 亿元；品种二“16 天房 02”（3+3 年期）

3.30 亿元，票面利率均为 6.99%，每季度付息一次。自 2019 年 7 月 1 日起，“16 天房 01”、“16 天房 02”利率由 6.99%调整为 8.90%。

5、本公司于 2019 年 4 月 23 日非公开发行（2+1 年）期“19 天房 01”，债券发行规模 7.5 亿元，票面利率 8.90%，每半年付息一次。

## (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)	68,001
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	70,302
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

### (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	
天津房地产集团 有限公司	0	149,622,450	13.53	0	冻结 质押	40,622,450 109,000,000	国有法人
天津津诚国有 资本投资运营 有限公司	0	146,067,416	13.21	0	无	0	国有法人
深圳市津房物 业发展有限公 司	0	31,310,224	2.83	0	无	0	未知
上海理石投资 管理有限公司 —理石炬鼎赢 新套利 4 号私 募证券投资基金	21,634,200	21,634,200	1.96	0	无	0	未知
徐功荣	12,295,999	18,790,000	1.70	0	无	0	未知
上海宽投资产 管理有限公司 —宽投鑫阳私 募投资基金	-910,000	18,154,200	1.64	0	无	0	未知
上海黑盒资产 管理有限公司 —黑盒 FOF 稳 健一号私募基 金	-1,972,000	17,503,200	1.58	0	无	0	未知
发行人未明确 持有人	-204,518	16,012,982	1.45	0	无	0	未知

上海嘉恳资产管理有限公司—嘉恳水滴9号私募证券投资基金	16,000,000	16,000,000	1.45	0	无	0	未知
重庆国际信托股份有限公司—重庆信托—渝信创新优势玖号集合资金信托	0	12,573,024	1.14	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
天津房地产集团有限公司	149,622,450	人民币普通股	149,622,450				
天津津诚国有资本投资运营有限公司	146,067,416	人民币普通股	146,067,416				
深圳市津房物业发展有限公司	31,310,224	人民币普通股	31,310,224				
上海理石投资管理有限公司—理石炬鼎赢新套利4号私募证券投资基金	21,634,200	人民币普通股	21,634,200				
徐功荣	18,790,000	人民币普通股	18,790,000				
上海宽投资产管理有限公司—宽投鑫阳私募投资基金	18,154,200	人民币普通股	18,154,200				
上海黑盒资产管理有限公司—黑盒FOF稳健一号私募基金	17,503,200	人民币普通股	17,503,200				
发行人未明确持有人	16,012,982	人民币普通股	16,012,982				
上海嘉恳资产管理有限公司—嘉恳水滴9号私募证券投资基金	16,000,000	人民币普通股	16,000,000				
重庆国际信托股份有限公司—重庆信托—渝信创新优势玖号集合资金信托	12,573,024	人民币普通股	12,573,024				
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售条件股东和前十名股东中,第二大股东为第一大股东的控股股东;未知其他股东之间有何关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						

公司于2018年8月13日接到控股股东天房集团与其控股股东津诚资本签署的《股份转让协议》，津诚资本通过非公开协议转让方式受让天房集团持有的天房发展146,067,416股的股份，占天房发展总股本的13.21%。本次权益变动后，天房集团持有公司股权比例由26.74%（295,689,866股）变为13.53%（149,622,450股）。津诚资本由原间接持有公司26.74%（295,689,866股）股份变为直接持有13.21%（146,067,416股），通过天房集团间接持有13.53%（149,622,450股），合计控制比例仍为26.74%，其控制的公司股份总数未发生变化，公司实际控制人仍为天津市人民政府国有资产监督管理委员会。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
适用 不适用

**(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	天津房地产集团有限公司
单位负责人或法定代表人	姜义
成立日期	1999-07-06
主要经营业务	国家授权资产投资、控股；房地产开发、销售；建筑设计；工程承包；工程监理；物业经营及管理；建筑材料、设备的批发、零售；仓储；装饰装修；基础设施工程管理服务；建筑工程技术咨询、服务；房产交易中介服务；房屋租赁；房地产信息咨询服务；建筑智能化工程；因特网信息服务（限分支机构经营）（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	天津市天房科技发展股份有限公司（股票简称：天房科技，股票代码：430228）在全国股份转让系统（三板）上市，天房集团持有其95,178,300.00股股份，占其总股本的69.98%。
其他情况说明	

###### 2 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

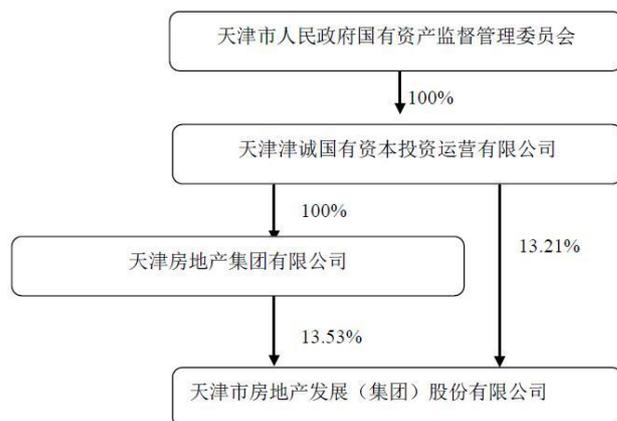
适用 不适用

###### 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
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市	

公司的股权情况	
其他情况说明	

## 2 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

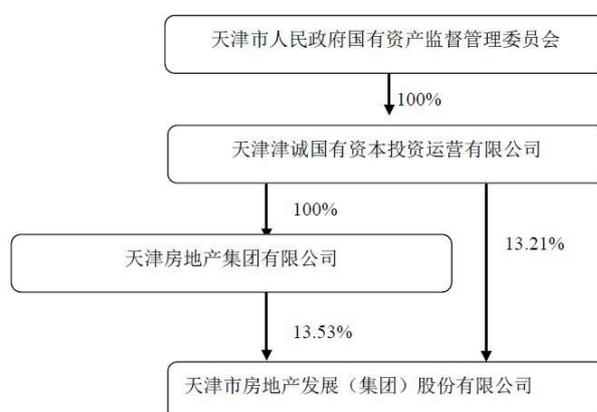
适用 不适用

## 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

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

## 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
郭维成	董事长	男	56	2019-06-26	2020-05-18	0	0	0		0	是
孙建峰	董事	男	56	2008-04-08	2020-05-18	0	0	0		51.648	否
	总经理(离任)			2019-06-26	2020-01-08						
杨宾	董事	男	54	2012-04-20	2020-05-18	8,220	8,220	0		46.566	否
	总工程师			2001-10-31	2020-05-18						
	代理总经理			2020-01-16	2020-05-18						
王子惠	董事	男	59	2014-05-26	2020-05-18	8,220	8,220	0		38.4493	否
	副总经理			2010-03-08	2020-05-18						
杨杰	董事	男	52	2016-06-20	2020-05-18	0	0	0		46.38	否
	副总经理			2014-05-26	2020-05-18						
崔巍	董事	男	53	2015-08-28	2020-05-18	0	0	0		0	是
周岚	董事	女	31	2019-06-26	2020-05-18	0	0	0		0	是
侯欣一	独立董事	男	59	2014-05-26	2020-05-18	0	0	0		8	否
郑志刚	独立董事	男	49	2014-05-26	2020-05-18	0	0	0		8	否
刘志远	独立董事	男	56	2014-09-12	2020-05-18	0	0	0		8	否
王力	独立董事	男	60	2014-09-12	2020-05-18	0	0	0		8	否
王志刚	监事会主席	男	45	2019-06-26	2020-05-18	0	0	0		0	是
李越	监事	男	59	2014-05-26	2020-05-18	9,590	9,590	0		46.668	否
李岩	监事	男	54	2011-04-26	2020-05-18	0	0	0		29.7765	否
李春江	职工监事	男	58	2014-03-26	2020-05-18	0	0	0		31.5192	否
乔雯	职工监事	女	40	2016-10-24	2020-05-18	0	0	0		24.4135	否
纪建刚	总会计师	男	57	2014-05-26	2020-05-18	0	0	0		45.948	否
金静	总经济师	女	53	2016-10-28	2020-05-18	0	0	0		46.482	否
张亮	董事会秘书	男	45	2019-09-27	2020-05-18	0	0	0		36.4488	否

2019 年年度报告

张昆	董事会秘书(离任)	男	47	2018-12-21	2019-07-29	0	0	0		29.2845	否
赵伟峰	监事会主席(逝世离任)	男	50	2017-05-19	2019-02-16	0	0	0		0	是
合计	/	/	/	/	/	26,030	26,030	0	/	505.5838	/

姓名	主要工作经历
郭维成	硕士，正高级工程师。现任公司董事长，天津房地产集团有限公司副总工程师，天津天房天津滨新城投资有限公司党支部书记、董事长、总经理，天房投资有限公司党支部书记、董事长。
孙建峰	硕士，正高级工程师。现任公司董事、天津房地产集团有限公司副总经理。曾任公司总经理。
杨宾	硕士，正高级工程师。现任公司董事、代理总经理、总工程师。曾任公司一分公司副总工程师、总工程师。
王子惠	本科，高级工程师。现任公司董事、副总经理。曾任公司总经理助理兼二分公司经理。
杨杰	本科，高级工程师。现任公司董事、副总经理；曾任天津吉利大厦有限公司副总经理，支援新疆和田地区于田县常委、副县长。
崔巍	经济学硕士，高级经济师。现任公司董事；天津房地产集团有限公司董事会秘书、总经理助理、办公室主任。
周岚	硕士。现任公司董事，天津津诚国有资本投资运营有限公司投资管理部副经理。曾任渤海证券股份有限公司机构业务总部高级经理。
侯欣一	法学博士，现任公司独立董事；天津财经大学教授，博士生导师；天津市法学会副会长，中国法律史学会执行会长。曾任南开大学法学院教授，博士研究生导师；曾在西北政法大学法律系从事法律史教学与研究。
郑志刚	经济学博士，现任公司独立董事；中国人民大学财政金融学院金融学教授，博士生导师；安徽安芯电子科技股份有限公司独立董事。兼任盘古智库学术委员和学术委员会副主任，人大重阳金融研究院高级研究员，深圳股票交易所《证券市场导报》特约编委，中国建设银行等博士后合作导师，英国《金融时报》FT 中文专栏作家等职。
刘志远	经济学博士，会计学教授，博士生导师。现任公司独立董事；南开大学商学院会计学教授，博士生导师；青岛海信电器股份有限公司独立董事、浙江中国小商品城集团股份有限公司独立董事，天津津滨发展股份有限公司独立董事。兼任中国内部审计协会顾问，全国会计研究生专业学位教育指导委员会委员，中国会计学会理事，中国会计学会教育分会常务理事，《中国会计评论》共同主编，中国对外经济贸易会计学会常务理事，天津市审计学会常务理事，天津市会计学会常务理事。曾任南开大学商学院副院长，会计学系主任、公司治理中心副主任。
王力	现任公司独立董事；中国社会科学院经济学博士，北京大学经济学院博士后，中国博士后特华科研工作站执行站长，担任中国社会科学院金融研究所和上海商业发展研究院特聘研究员，中国社科院研究生院博士生导师，北京大学校外导师，享受国务院特殊津贴。浙江亚厦装饰股份有限公司独立董事。
王志刚	硕士，工程师。现任公司监事会主席，天津津诚国有资本投资运营有限公司总经理助理。曾任天津津融投资服务集团有限公司投融资部副经理、资本运营部副经理、财务资金中心经理、天津津融国信资本管理有限公司总经理。
李越	硕士，正高级工程师。现任公司监事，党委副书记、纪检委书记。曾任公司董事、副总经理；一分公司经理、党支部书记。
李岩	本科，经济师。现任公司监事、法律事务部部长。
李春江	大专，国家二级注册建筑师、高级建筑师。现任公司职工监事，副总工程师；天津市和平区人大代表。曾任公司产品研究部部长、总工程师办公室主任。
乔雯	本科，政工师。现任公司职工监事，党群工作部副部长。曾任天房发展裕成分公司综合科科长、公司党群工作部一级主管。
纪建刚	本科，注册会计师、会计师。现任公司总会计师。曾任公司财务部部长。
金静	本科，高级经济师、高级统计师。现任公司总经济师，成本管理部部长。
张亮	本科，高级工程师。现任公司董事会秘书。曾任公司总经理助理兼瑞江分公司经理、天津市联展房地产开发有限公司总经理。

张昆	离任
赵伟峰	逝世离任

其它情况说明

适用 不适用

**(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
郭维成	天津房地产集团有限公司	副总工程师	2014-07-03	
孙建峰	天津房地产集团有限公司	副总经理	2019-11-29	
崔巍	天津房地产集团有限公司	董事会秘书、总经理助理、办公室主任	2014-07-03	
周岚	天津津诚国有资本投资运营有限公司	投资管理部副经理	2017-10-01	
王志刚	天津津诚国有资本投资运营有限公司	总经理助理	2017-08-28	
赵伟峰	天津房地产集团有限公司	审计部部长	2013-12-24	2019-02-16
在股东单位任职情况的说明				

**(二) 在其他单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郭维成	天津海景实业有限公司	董事长		
杨宾	天津联津房地产开发有限公司	董事长		
杨宾	天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	董事长		
杨宾	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	董事长		
杨宾	天房（苏州）投资发展有限公司	执行董事		
杨宾	天房（苏州）置业有限公司	执行董事		
杨宾	苏州津鑫共创置业有限公司	董事长		
杨宾	苏州华强房地产开发有限公司	执行董事		
杨杰	天津市华景房地产开发有限公司	执行董事		
杨杰	天津市华博房地产开发有限公司	执行董事		
王志刚	天津融诚企业管理有限公司	董事长		
王志刚	天津津诚金石资本管理有限公司	董事长		

王志刚	中科国风科技有限公司	董事	
周岚	天津松江股份有限公司	董事	
金静	天津市凯泰建材经营有限公司	执行董事兼经理	
张亮	天津市华亨房地产开发有限公司	执行董事	
张亮	天津市华塘房地产开发有限公司	执行董事	
张亮	天津市华兆房地产开发有限公司	执行董事	
侯欣一	天津市法学会	副会长	
侯欣一	中国法律史学会	执行会长	
郑志刚	安徽安芯电子科技股份有限公司	独立董事	
郑志刚	盘古智库学术委员和学术委员会	副主任	
郑志刚	人大重阳金融研究院	高级研究员	
郑志刚	深圳股票交易所《证券市场导报》	特约编委	
郑志刚	中国建设银行	博士后合作导师	
郑志刚	英国《金融时报》FT 中文	专栏作家	
刘志远	青岛海信电器股份有限公司	独立董事	
刘志远	浙江中国小商品城集团股份有限公司	独立董事	
刘志远	天津津滨发展股份有限公司	独立董事	
刘志远	中国内部审计协会	顾问	
刘志远	全国会计研究生专业学位教育指导委员会	委员	
刘志远	中国会计学会	理事	
刘志远	中国会计学会教育分会	常务理事	
刘志远	《中国会计评论》	共同主编	
刘志远	中国对外经济贸易会计学会	常务理事	
刘志远	天津市审计学会	常务理事	
刘志远	天津市会计学会	常务理事	
王力	中国社会科学院金融研究所和上海商业发展研究院	特聘研究员	
王力	中国社科院研究生院	博士生导师	
王力	北京大学	校外导师	
王力	浙江亚厦装饰股份有限公司	独立董事	
在其他单位任职情况的说明			

### 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	薪酬与考核委员会根据公司年初核定的经营目标，年底按照考核评定程序对高级管理人员进行绩效考核，最后根据考核结果确定公司高级管理人员的薪酬标准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据天津市房地产发展（集团）股份有限公司章程、董事会议事规则及薪酬与考核委员会工作细则的有关规定，制定的高级管理人员年度绩效考核方案。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期公司应付董事、监事和高级管理人员报酬金额为 505.5838 万元，已支付完毕。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计金额为 505.5838 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
郭维成	董事长	选举	选举
张亮	董事会秘书	聘任	聘任
周岚	董事	选举	选举
王志刚	监事会主席	选举	选举
孙建峰	总经理	离任	工作变动原因
张昆	董事会秘书	离任	个人原因
赵伟峰	监事会主席	离任	逝世

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

2018年11月16日，上海证券交易所对公司下发了《关于对天津市房地产发展（集团）股份有限公司及其控股股东和有关责任人予以监管关注的决定》，认定控股股东天房集团未及时告知公司其股权调整及以所持公司股份抵偿债务等情况，其行为违反了《股票上市规则》第2.1条、第2.8条、第2.14条和第2.22条等有关规定；公司未及时关注并核实公司控制权变更事项，违反了《股票上市规则》第2.1条、第2.8条等有关规定。公司时任董事长兼控股股东天房集团总经理熊光宇，知悉天房集团股权调整及约定以所持公司股份抵偿债务的信息，但未勤勉尽责，对控股股东及公司的违规行为负有责任；公司时任董事会秘书杨新喆作为信息披露事务的具体负责人，未及时关注并核实控股股东股权调整事项，对公司违规行为负有责任，其行为违反《股票上市规则》第1.4条、第2.2条、第3.1.4条、第3.1.5条和第3.2.2条等规定以及在《董事声明及承诺书》中作出的承诺。鉴于上述违规事实和情节，根据《股票上市规则》第17.1条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》有关规定，对控股股东天津房地产集团有限公司、天津市房地产发展（集团）股份有限公司、公司时任董事长熊光宇及董事会秘书杨新喆予以监管关注。

## 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	205
主要子公司在职员工的数量	386
在职员工的数量合计	591
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
生产人员	0
销售人员	24
技术人员	362
财务人员	42
行政人员	49
管理人员	114
合计	591
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	52
本科	257
专科	128
中专及以下	154
合计	591

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

公司已建立薪酬管理制度，员工薪酬分配按照公司《员工薪酬管理办法》、《薪酬支付管理规定》和《绩效工资发放管理规定》。

### (三) 培训计划

适用  不适用

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

### (四) 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，公司治理符合规范化运作要求，公司治理具体制度介绍详见前次年度报告。报告期内，经公司九届二十六次临时董事会会议审议通过，公司修订了《天房发展总经理工作细则》。公司其他治理结构和内控制度未发生重大调整变化。

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
2019 年第一次临时股东大会	2019-1-28	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019-1-29
2019 年第二次临时股东大会	2019-3-11	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019-3-12
2018 年年度股东大会	2019-5-17	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019-5-18
2019 年第三次临时股东大会	2019-6-17	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019-6-18
2019 年第四次临时股东大会	2019-6-26	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019-6-27
2019 年第五次临时股东大会	2019-7-29	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019-7-30
2019 年第六次临时股东大会	2019-8-23	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019-8-24
2019 年第七次临时股东大会	2019-10-14	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019-10-15
2019 年第八次临时股东大会	2019-11-29	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019-11-30

### 股东大会情况说明

适用 不适用

1、公司于 2019 年 1 月 28 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2019 年第一次临时股东大会。由公司董事会提议召开，代理董事长孙建峰先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共 13 人，代表有表决权股份 334,405,091 股，占公司表决权股份总数的 30.2437%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：

《公司关于为全资子公司天津市华博房地产开发有限公司融资提供担保的议案》。

2、公司于 2019 年 3 月 11 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2019 年第二次临时股东大会。由公司董事会提议召开，代理董事长孙建峰先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共 17 人，代表有表决权股份 336,280,890 股，占公司表决权股份总数的 30.4134%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《公司关于为全资子公司天津市华博房地产开发有限公司融资提供担保的议案》、《公司关于为全资子公司天津市华景房地产开发有限公司融资追加提供担保的议案》。

3、公司于2019年5月17日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司2018年年度股东大会。由公司董事会提议召开，代理董事长孙建峰先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共7人，代表有表决权股份334,102,590股，占公司表决权股份总数的30.2163%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《公司2018年度董事会工作报告》、《公司2018年度监事会工作报告》、《公司2018年年度报告及报告摘要》、《公司2018年财务决算报告》、《公司2018年利润分配预案》、《公司2019年预算方案》、听取《公司独立董事2018年度述职报告》。

4、公司于2019年6月17日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司2019年第三次临时股东大会。由公司董事会提议召开，代理董事长孙建峰先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共10人，代表有表决权股份40,494,624股，占公司表决权股份总数的3.6623%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《公司关于终止项目转让暨关联交易事项的议案》。

5、公司于2019年6月26日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司2019年第四次临时股东大会。由公司董事会提议召开，代理董事长孙建峰先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共7人，代表有表决权股份334,211,290股，占公司表决权股份总数的30.2262%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《公司关于选举董事的议案》、《公司关于选举监事的议案》。

6、公司于2019年7月29日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司2019年第五次临时股东大会。由公司董事会提议召开，公司董事、总经理孙建峰先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共10人，代表有表决权股份334,343,990股，占公司表决权股份总数的30.2382%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《公司关于为参股子公司天津市联展房地产开发有限公司提供担保的议案》、《公司关于为参股子公司天津市华景房地产开发有限公司融资提供担保的议案》、《公司关于控股子公司天津海景实业有限公司为其全资子公司天津桑泰房地产有限公司融资提供担保的议案》。

7、公司于2019年8月23日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司2019年第六次临时股东大会。由公司董事会提议召开，公司董事、总经理孙建峰先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共8人，代表有表决权股份334,207,690股，占公司表决权股份总数的30.2258%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《公司关于为公司及下属子公司提供担保的议案》。

8、公司于 2019 年 10 月 14 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2019 年第七次临时股东大会。由公司董事会提议召开，公司董事、总经理孙建峰先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共 9 人，代表有表决权股份 334,305,990 股，占公司有表决权股份总数的 30.2347%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《公司关于续聘 2019 年度财务和内控审计机构的议案》。

9、公司于 2019 年 11 月 29 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2019 年第八次临时股东大会。由公司董事会提议召开，公司董事、总经理孙建峰先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共 9 人，代表有表决权股份 334,320,690 股，占公司有表决权股份总数的 30.2361%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《公司关于为全资子公司天房（苏州）投资发展有限公司融资提供担保的议案》、《公司关于为控股子公司天津吉利大厦有限公司向全资子公司天房（苏州）投资发展有限公司融资提供抵押担保的事项提供保证担保的议案》。

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
郭维成	否	9	1	8	0	0	否	0
杨宾	否	15	2	13	0	0	否	8
王子惠	否	15	2	12	0	1	否	5
杨杰	否	15	2	13	0	0	否	9
孙建峰	否	15	2	13	0	0	否	9
崔巍	否	15	2	13	0	0	否	4
周岚	否	9	1	8	0	0	否	1
侯欣一	是	15	1	13	1	0	否	3
郑志刚	是	15	2	13	0	0	否	1
刘志远	是	15	1	13	1	0	否	4
王力	是	15	2	13	0	0	否	1

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	15
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	13
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，董事会提名委员会对增补公司董事和提名公司高级管理人员等重要事项进行了认真审议，并做出了相关决议。

**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

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

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

适用 不适用

公司 2019 年内部控制自我评价报告全文请查阅上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](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

内控审计报告与公司内控自我评价报告意见一致

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

## 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易所
天津市房地产发展(集团)股份有限公司2013年公司债券	13天房债	122302	2014-4-25	2021-4-25	5.03186	8.90%	本次公司债券每年付息一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
天津市房地产发展(集团)股份有限公司2015年公司债券	15天房债	122421	2015-8-6	2020-8-6	0.03138	7.50%	本次债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计息。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
天津市房地产发展(集团)股份有限公司非公开发行2015年公司债券	15天房发	125885	2015-8-5	2020-8-5	2	9.00%	本次债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计息。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
天津市房地产发展(集团)股份有限公司非公开发行2016年(第一期)公司债券(品种一)	16天房01	135607	2016-7-7	2021-7-1	6.85	8.90%	本次债券存续期内每年的10月1日、1月1日、4月1日、7月1日为上一个计息季度的付息日(如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个交易日;每次付息款项不另计利息)本期债券的兑付日为2021年7月1日。(如遇法定节假日和/或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息)。如投资者行使回售选择权,则其回售	上海证券交易所

							部分债券的兑付日为 2019 年 7 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计息）	
天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行 2016 年（第一期）公司债券（品种二）	16 天房 02	135608	2016-7-7	2022-7-1	2.95	8.90%	本次债券存续期内每年的 10 月 1 日、1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日为上一个计息季度的付息日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息） 兑付日为 2022 年 7 月 1 日。（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。），如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 7 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计息）。	上海证券交易所
天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行 2019 年公司债	19 天房 01	151467	2019-4-23	2022-4-23	7.5	8.90%	本期债券利息按半年度支付，本金连同最后一期利息一并偿还。本期债券于每半年度	上海证券交易所

券（第一期）							的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。
--------	--	--	--	--	--	--	--

#### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

截至本公告日，公司“13天房债”、“15天房债”、“15天房发”已按期完成了2019年度付息工作。“16天房01”、“16天房02”已按期完成了季度付息工作。“19天房01”已按期完成了半年度付息工作。

2019年4月25日，“13天房债”回售实施完毕。“13天房债”债券余额为50,318.60万元。

2019年7月1日，“16天房01”、“16天房02”回售实施完毕。“16天房01”债券余额为68,500.00万元、“16天房02”债券余额为29,500.00万元

#### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

- 1、自2018年8月6日起，“15天房债”利率由5.80%调整为7.50%。
- 2、自2018年8月6日起，“15天房发”利率由7.00%调整为9.00%。
- 3、自2019年7月1日起，“16天房01”和“16天房02”利率由6.99%调整为8.90%。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	安信证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区阜成门北大街2号楼国投金融大厦9层
	联系人	陈玫伶
	联系电话	010-83321270
债券受托管理人	名称	中德证券有限责任公司
	办公地址	北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层
	联系人	辛志军
	联系电话	010-59026635
债券受托管理人	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	北京市海淀区中关村南大街甲56号方圆大厦23层
	联系人	张本金
	联系电话	010-88027899
资信评级机构	名称	大公国际资信评估有限公司
	办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

资信评级机构	名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
	办公地址	深圳市深南大道 7008 阳光高尔夫大厦三楼
资信评级机构	名称	东方金诚国际信用评估有限公司
	办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

其他说明：

√适用 □不适用

上述表格中介机构分别对应为：

13 天房债：安信证券股份有限公司、大公国际资信评估有限公司

15 天房债、19 天房 01：中德证券有限责任公司、中证鹏元资信评估股份有限公司

15 天房发、16 天房 01、16 天房 02：海通证券股份有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司

### 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

#### (1) 13 天房债

募集资金净额 119,030 万元，其中 69,582 万元用于新景园保障房项目，49,030 万元用于偿还金融机构借款，剩余 418 万元将继续按募集说明书用途使用。

#### (2) 15 天房债

募集资金净额 97,422 万元，其中 92,941 万元用于偿还金融机构借款，4,481 万元用于补充流动资金。该笔募集资金已使用完毕。

#### (3) 15 天房发

募集资金净额 296,250 万元，其中 115,474.52 万元用于偿还金融机构借款，180,775.48 万元用于补充流动资金。该笔募集资金已使用完毕。

#### (4) 16 天房 01

募集资金净额为 86,406.00 万元，公司已偿还金融机构借款 14,405.98 万元，补充流动资金 72,000.02 万元。该笔募集资金已使用完毕。

#### (5) 16 天房 02

募集资金净额 32,787.00 万元。公司已偿还金融机构借款 32,694.04 万元，补充流动资金 92.96 万元。该笔募集资金已使用完毕。

#### (6) 19 天房 01

募集资金净额 74,250.00 万元。已全部用于偿还前期已发行的到期债券。该笔募集资金已使用完毕。

公司募集资金使用和存储均按照监管要求和募集说明书约定执行。

### 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

#### (1) 13 天房债

评级机构为：大公国际资信评估有限公司。最新一期对发行主体评级结果为 AA-，债券评级结果为 AA+。

#### (2) 15 天房债

评级机构为：中证鹏元资信评估股份有限公司。最新一期对发行主体评级结果为 AA，债券评级结果为 AA+。

(3) 15 天房发

评级机构为：东方金诚国际信用评估有限公司。最新一期对发行主体评级结果为 AA，债券评级结果为 AA。

(4) 16 天房 01

评级机构为：东方金诚国际信用评估有限公司。最新一期对发行主体评级结果为 AA，债券评级结果为 AA。

(5) 16 天房 02

评级机构为：东方金诚国际信用评估有限公司。最新一期对发行主体评级结果为 AA，债券评级结果为 AA。

(6) 19 天房 01

评级机构为：中证鹏元资信评估股份有限公司。最新一期对发行主体评级结果为 AA，债券评级结果为 AA。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用  不适用

公司发行的上述债券担保方为天津房地产集团有限公司、天津津诚国有资本投资运营有限公司和天津国有资本投资运营有限公司。公司已在上述债券的跟踪评级报告和募集说明书中披露其相应的财务指标。

报告期内，公司严格按照上述债券的募集说明书中披露的偿债计划及偿债保障措施执行。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

适用  不适用

## 七、公司债券受托管理人履职情况

适用  不适用

报告期内，上述债券的受托管理人已按规定披露了受托管理事务报告。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用  不适用

单位：元币种：人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销 前利润	680,007,026.70	394,293,102.83	72.46%	项目结转收入同比增幅较大，利润总额较上年增加较大
流动比率	1.53	1.42	7.75%	项目结转收入流动负债中预收账款大幅下降，项目结转流动资产下降
速动比率	0.09	0.13	-30.77%	项目结转收入流动负债中预收账款大幅下降，项目结转流动资产下降
资产负债率 (%)	78.72	83.38	下降 4.66 个 百分点	

EBITDA 全部债务比	0.03	0.01	200.00%	项目结算收入同比增幅较大，利润总额较上年增加，息税前利润增幅较大
利息保障倍数	0.62	0.29	113.79%	结算收入同比增幅较大，利润总额较上年增加，息税前利润增幅较大
现金利息保障倍数	1.97	4.34	-54.61%	土地购置支出较上期大幅下降，经营活动产生的现金流量净额降幅较大
EBITDA 利息保障倍数	0.62	0.34	82.35%	项目结算收入同比增幅较大，利润总额较上年增加，息税前利润增幅较大
贷款偿还率 (%)	78.5	100	下降 21.50 个百分点	
利息偿付率 (%)	100	100		

### 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

### 十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截止本报告期末，公司银行已授信总额为 128.39 亿元，其中，已使用授信 125.73 亿元。

### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

公司均按照募集说明书执行募集资金使用和存放等约定和承诺。

### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

中喜审字【2020】第 00963 号

#### 天津市房地产发展（集团）股份有限公司全体股东：

##### 一、审计意见

我们审计了天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天房发展公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

##### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天房发展公司，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、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

###### （一）存货跌价准备

###### 1、事项描述

如天房发展公司合并财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释（十二）、6 所述的会计政策及附注“五、合并财务报表项目注释”（五）所述，截至 2019 年 12 月 31 日，天房发展公司存货账面价值合计 2,184,436.18 万元，占总资产的比率 85.41%，计提存货跌价准备金额 137,112.72 万元。当存货成本高于其可变现净值时，天房发展公司按照存货成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。

可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计。该等估计存在重大不确定性。

由于存货金额的重大，而可变现净值的确定涉及重大会计估计，我们将存货跌价损失准备识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

与评价存货跌价损失准备相关的审计程序包括：

(1) 了解并评估天房发展公司与存货跌价损失准备相关的内部控制，并就相关关键控制点进行测试。

(2) 对于天房发展公司以往年度的可变现净值的估计与实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货跌价损失准备估计的准确性。

(3) 评价管理层存货跌价准备所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和天房发展公司的销售预算计划进行比较；对于待投入开发成本，将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较；同时将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较，以评估项目预算的准确性；评估管理层所采用的税费比例是否合理。

## (二) 房地产开发项目的收入确认

### 1、事项描述

2019 年度，天房发展房地产开发项目销售收入 938,018.31 万元，占销售收入总额的比例为 98.07%，相关信息在合并财务报表附注“五、合并财务报表主要项目注释”（三十六）营业收入及营业成本中披露；天房发展有关收入确认的会计政策在合并财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释（二十七）收入中进行描述。由于房地产开发项目的收入为天房发展公司重要财务指标，且收入确认对财务报表影响较大，管理层在收入的确认和列报时可能存在重大错报风险，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序如下：

(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 检查天房发展的房产标准买卖合同条款，以评价天房发展有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 了解房地产销售业务的流程，识别销售、收款及结转销售收入的关键控制点，测试并评价关键控制设计和运行的有效性；

(4) 取得销售台账，抽查部分房屋销售合同、销售房款收款记录、项目竣工验收表等可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；对于本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；

(5) 通过测试资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

## 四、其他信息

天房发展公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2019 年度财务报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估天房发展公司的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天房发展公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天房发展公司的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

（1）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。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）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。

（4）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，就可能导致对天房发展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房发展公司不能持续经营。

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

(6) 就天房发展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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：吕小云

（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：段庆利

二〇二〇年四月二十八日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		579,455,513.93	1,338,668,928.29
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		335,249.49	3,510,753.55
应收款项融资			
预付款项		166,059,722.49	56,633,219.47
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		36,489,009.12	51,001,015.93
其中：应收利息		2,033,589.04	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		21,864,275,692.46	26,840,346,632.39
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		525,835,939.12	1,194,978,055.44
流动资产合计		23,172,451,126.61	29,485,138,605.07
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资		285,000,000.00	
可供出售金融资产			42,282,195.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		451,617,564.67	208,123,442.52
其他权益工具投资		42,282,195.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,229,989,555.03	1,287,837,124.38
固定资产		85,078,073.26	87,895,725.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产		5,637,081.86	5,780,701.78
开发支出			
商誉		10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用		4,857,737.24	4,742,462.40
递延所得税资产		51,344,596.30	104,087,345.42
其他非流动资产		238,295,000.00	426,550,000.00
非流动资产合计		2,404,650,136.58	2,177,847,330.13
资产总计		25,577,101,263.19	31,662,985,935.20
<b>流动负债：</b>			
短期借款		490,000,000.00	440,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		140,136,171.59	
应付账款		1,599,856,142.36	470,335,208.45
预收款项		1,726,554,659.08	9,540,341,264.75
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		8,662,471.97	3,765,832.15
应交税费		356,056,541.04	220,586,246.92
其他应付款		3,022,003,800.51	2,532,732,197.60
其中：应付利息		51,223,924.94	84,034,723.40
应付股利		31,044,344.50	280,127,185.48
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		7,776,618,000.00	7,537,043,768.85
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		15,120,507,551.41	20,745,424,283.58
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		2,775,932,000.00	5,442,000,000.00
应付债券		2,227,206,885.57	203,138,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		59,494.26	50,862.84
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		16,267.00	187,067.00
递延所得税负债		1,815,734.67	1,815,734.67

其他非流动负债		8,020,246.16	8,020,246.16
非流动负债合计		5,013,050,627.66	5,655,211,910.67
负债合计		20,133,558,179.07	26,400,636,194.25
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,205,241,832.32	2,205,241,832.32
减：库存股			
其他综合收益		-500,000.00	
专项储备			
盈余公积		304,265,165.37	295,527,059.22
一般风险准备			
未分配利润		1,041,436,813.42	908,688,739.98
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,656,143,811.11	4,515,157,631.52
少数股东权益		787,399,273.01	747,192,109.43
所有者权益（或股东权益）合计		5,443,543,084.12	5,262,349,740.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		25,577,101,263.19	31,662,985,935.20

法定代表人：郭维成

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：张萍

### 母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		16,006,428.84	25,822,473.49
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			
应收款项融资			
预付款项		1,700,000.00	1,762,718.67
其他应收款		11,795,214,565.90	11,839,693,657.46
其中：应收利息		2,033,589.04	-
应收股利		9,880,397.58	403,760,124.21
存货		325,962,819.35	338,934,942.84
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		53,874,382.00	53,844,841.80

流动资产合计		12,192,758,196.09	12,260,058,634.26
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		285,000,000.00	
可供出售金融资产			7,467,115.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		7,250,133,374.63	7,005,479,402.48
其他权益工具投资		7,467,115.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		600,476,000.00	614,458,365.67
固定资产		44,453,596.95	56,077,377.58
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		5,637,081.86	5,780,701.78
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,760,804.78	3,160,804.78
递延所得税资产		1,563,903.20	1,684,203.44
其他非流动资产		208,395,000.00	379,500,000.00
非流动资产合计		8,405,886,876.42	8,073,607,970.73
资产总计		20,598,645,072.51	20,333,666,604.99
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
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		81,153,442.07	81,717,818.91
预收款项		22,324,882.00	262,636,344.16
合同负债			
应付职工薪酬		4,283,885.54	624,907.58
应交税费		159,746,458.59	190,687,179.09
其他应付款		8,735,767,771.90	8,734,350,924.30
其中：应付利息		49,723,174.94	84,034,723.40
应付股利		27,750,878.64	27,849,780.79
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,874,118,000.00	4,494,193,768.85
其他流动负债		619,764.86	619,764.86
流动负债合计		13,878,014,204.96	13,764,830,707.75
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		801,920,000.00	2,870,000,000.00
应付债券		2,227,206,885.57	203,138,000.00
其中：优先股			
永续债			

租赁负债			
长期应付款		59,494.26	50,862.84
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,031,002,114.50	3,075,004,597.51
负债合计		16,909,016,319.46	16,839,835,305.26
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,205,127,733.83	2,205,127,733.83
减：库存股			
其他综合收益		-500,000.00	
专项储备			
盈余公积		300,658,063.84	291,919,957.69
未分配利润		78,642,955.38	-108,916,391.79
所有者权益（或股东权益）合计		3,689,628,753.05	3,493,831,299.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计		20,598,645,072.51	20,333,666,604.99

法定代表人：郭维成

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：张萍

## 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		9,564,470,926.23	3,401,413,515.70
其中：营业收入		9,564,470,926.23	3,401,413,515.70
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,977,473,814.36	3,085,500,488.38
其中：营业成本		7,180,505,076.98	2,652,158,379.00
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		469,616,512.94	86,323,191.30
销售费用		133,369,879.92	136,454,101.30
管理费用		131,307,060.14	146,221,827.09
研发费用			

财务费用		62,675,284.38	64,342,989.69
其中：利息费用		66,772,376.02	78,385,500.71
利息收入		4,533,606.14	14,605,961.53
加：其他收益		561,067.78	451,777.91
投资收益（损失以“-”号填列）		251,384,691.84	-2,252,354.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		243,494,122.15	-7,251,206.36
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）		5,808,344.18	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,295,940,303.97	-69,548,829.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-775,220.51	-1,407.28
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		548,035,691.19	244,562,214.18
加：营业外收入		1,355,953.06	8,658,027.14
减：营业外支出		87,118.01	768,020.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		549,304,526.24	252,452,220.61
减：所得税费用		364,232,212.17	108,415,960.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		185,072,314.07	144,036,260.13
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		185,072,314.07	144,036,260.13
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）		141,571,684.63	134,717,142.75
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		43,500,629.44	9,319,117.38
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值			

变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 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		185,072,314.07	144,036,260.13
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		141,571,684.63	134,717,142.75
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		43,500,629.44	9,319,117.38
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.13	0.12
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.13	0.12

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：郭维成

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：张萍

### 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		43,985,716.72	28,868,990.38
减：营业成本		41,826,150.64	36,217,626.01
税金及附加		14,236,091.09	7,662,177.80
销售费用		4,221,914.19	1,369,803.37
管理费用		36,873,138.14	51,876,340.79
研发费用			
财务费用		8,707,003.26	77,092,599.09
其中：利息费用		9,045,476.02	80,137,649.98
利息收入		421,403.59	3,322,106.89
加：其他收益		184,182.44	104,223.49
投资收益(损失以“-”号填		253,765,089.42	56,807,770.05

列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		243,494,122.15	-7,251,206.36
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)		4,875,404.04	
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-1,240,401.86	871,127.85
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-684,866.63	-997.28
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		195,020,826.81	-87,567,432.57
加：营业外收入		898,399.68	8,275,538.86
减：营业外支出		1,472.93	2,077.56
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		195,917,753.56	-79,293,971.27
减：所得税费用		120,300.24	14,038,122.21
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		195,797,453.32	-93,332,093.48
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		195,797,453.32	-93,332,093.48
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			

7. 现金流量套期储备(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		195,797,453.32	-93,332,093.48
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: 郭维成

主管会计工作负责人: 纪建刚

会计机构负责人: 张萍

## 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		2,442,926,030.01	4,387,437,467.91
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		27,841,153.59	42,608,554.82
收到其他与经营活动有关的现金		1,131,594,081.05	4,591,443,362.99
经营活动现金流入小计		3,602,361,264.65	9,021,489,385.72
购买商品、接受劳务支付的现金		1,191,570,413.16	1,864,607,591.89
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		158,419,283.49	170,866,018.35
支付的各项税费		590,387,431.58	513,451,612.22
支付其他与经营活动有关的现金		712,539,596.41	2,470,885,061.35
经营活动现金流出小计		2,652,916,724.64	5,019,810,283.81
经营活动产生的现金流量净额		949,444,540.01	4,001,679,101.91
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		7,905,090.11	5,034,389.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		136,315.86	16,360.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		8,041,405.97	5,050,749.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		903,597.52	1,714,154.82
投资支付的现金		287,048,109.46	150,150,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		287,951,706.98	151,864,154.82
投资活动产生的现金流量净额		-279,910,301.01	-146,813,405.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			405,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			405,000.00
取得借款收到的现金		1,916,683,014.23	3,211,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,422,566,096.82	2,218,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,339,249,111.05	5,429,805,000.00
偿还债务支付的现金		2,272,835,014.23	9,428,692,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,092,635,672.63	1,291,555,648.21
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		1,402,526,077.55	1,143,002,191.75
筹资活动现金流出小计		4,767,996,764.41	11,863,249,839.96
筹资活动产生的现金流量净额		-1,428,747,653.36	-6,433,444,839.96
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

五、现金及现金等价物净增加额		-759,213,414.36	-2,578,579,143.67
加：期初现金及现金等价物余额		1,338,668,928.29	3,917,248,071.96
六、期末现金及现金等价物余额		579,455,513.93	1,338,668,928.29

法定代表人：郭维成

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：张萍

## 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		32,126,735.61	30,747,193.33
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,464,638,729.11	10,114,249,023.80
经营活动现金流入小计		2,496,765,464.72	10,144,996,217.13
购买商品、接受劳务支付的现金		10,134,654.49	815,083,222.11
支付给职工及为职工支付的现金		85,809,122.08	96,123,139.88
支付的各项税费		52,013,563.79	12,446,130.04
支付其他与经营活动有关的现金		1,340,361,832.99	4,980,274,684.70
经营活动现金流出小计		1,488,319,173.35	5,903,927,176.73
经营活动产生的现金流量净额		1,008,446,291.37	4,241,069,040.40
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		4,165,214.32	16,489,017.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		550.00	16,310.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,165,764.32	16,505,327.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		26,250.00	490,572.85
投资支付的现金		288,207,959.46	152,145,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		288,234,209.46	152,635,572.85
投资活动产生的现金流量净额		-284,068,445.14	-136,130,244.97

<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		742,500,000.00	491,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,422,566,096.82	2,218,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,165,066,096.82	2,709,400,000.00
偿还债务支付的现金		921,314,000.00	5,272,912,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		578,563,104.71	864,110,473.26
支付其他与筹资活动有关的现金		1,399,382,882.99	1,142,789,702.75
筹资活动现金流出小计		2,899,259,987.70	7,279,812,176.01
筹资活动产生的现金流量净额		-734,193,890.88	-4,570,412,176.01
<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>		-9,816,044.65	-465,473,380.58
加：期初现金及现金等价物余额		25,822,473.49	491,295,854.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		16,006,428.84	25,822,473.49

法定代表人：郭维成

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：张萍

**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	1,105,700,000.00				2,205,241,832.32			295,527,059.22		908,688,739.98		4,515,157,631.52	747,192,109.43	5,262,349,740.95
加:会计政策变更										500,000.00				
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,205,241,832.32			295,527,059.22		909,188,739.98		4,515,157,631.52	747,192,109.43	5,262,349,740.95
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								8,738,106.15		132,248,073.44		140,986,179.59	40,207,163.58	181,193,343.17
(一)综合收益										141,571,684.63		141,571,684.63	43,500,629.44	185,072,314.07



2019 年年度报告

增资本 (或股本)															
3. 盈余 公积弥 补亏损															
4. 设定 受益计 划变动 额结转 留存收 益															
5. 其他 综合收 益结转 留存收 益															
6. 其他															
(五) 专 项储备															
1. 本期 提取															
2. 本期 使用															
(六) 其 他															
四、本期 期末余 额	1,105,700,000.00				2,205,241,832.32		-500,000.00		304,265,165.37		1,041,436,813.42		4,656,143,811.11	787,399,273.01	5,443,543,084.12

项目	2018 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,205,241,832.32				295,527,059.22		774,194,419.41		4,380,663,310.95	778,721,366.79	5,159,384,677.74



(六)其他														
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,205,241,832.32			295,527,059.22		908,688,739.98		4,515,157,631.52	747,192,109.43	5,262,349,740.95

法定代表人：郭维成

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：张萍

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	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83				291,919,957.69	-108,916,391.79	3,493,831,299.73
加：会计政策变更							-500,000.00			500,000.00	
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83		-500,000.00		291,919,957.69	-108,416,391.79	3,493,831,299.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								8,738,106.15	187,059,347.17	195,797,453.32	195,797,453.32
（一）综合收益总额										195,797,453.32	195,797,453.32
（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								8,738,106.15	-8,738,106.15		
1. 提取盈余公积								8,738,106.15	-8,738,106.15		
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											

2019 年年度报告

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83		-500,000.00		300,658,063.84	78,642,955.38	3,689,628,753.05

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	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83				291,919,957.69	-15,584,298.31	3,587,163,393.21
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83				291,919,957.69	-15,584,298.31	3,587,163,393.21
三、本期增减变动金额 (减少以 “-”号填列)										-93,332,093.48	-93,332,093.48
(一) 综合收益总额										-93,332,093.48	-93,332,093.48
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收 益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83				291,919,957.69	-108,916,391.79	3,493,831,299.73

法定代表人: 郭维成

主管会计工作负责人: 纪建刚

会计机构负责人: 张萍

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用□不适用

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

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

#### 2. 合并财务报表范围

√适用□不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共22户,其中二级子公司18户、三级子公司4户,详见本附注“在其他主体中的权益”。本期纳入合并财务报表范围的主体与本期初相比二级子公司增加1户,三级子公司减少1户,详见本附注“合并范围的变更”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

√适用□不适用

公司管理层认为,公司预计能够获取足够资金以支持本报告期末12月内具备持续经营能力,本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

### 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

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

## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

适用 不适用

本公司无特殊营业周期。

## 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

### 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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

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

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

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

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资

产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注（六）。

## 2、非同一控制下企业合并

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

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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

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

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，

在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注（六）。

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

### 3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用□不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的

份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用□不适用

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

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

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

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

确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用□不适用

### 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### 2、外币报表折算

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

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

## 10. 金融工具

√适用□不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

### 1、金融资产的分类、确认和计量

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

本公司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。本公司对于此类金融资产，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，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。本公司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，本公司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。本公司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

本公司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，本公司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，本公司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，该负债由本公司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，本公司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。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

### **4、金融负债终止确认条件**

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

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

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

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

## 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 6、金融资产减值

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

### （1）减值准备的确认方法

本公司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，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应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，本公司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，本公司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，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司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，本公司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，本公司采用未来 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。

### （3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的应收票据、应收账款和其他应收款单独评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

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

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司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。

#### 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

#### 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款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个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和合同资产外，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	除已单独计量损失准备的应收账款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
组合 2	合并报表范围内主体之间的应收账款

按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

#### ①采用组合 1 计提预期信用损失准备的计提方法

预期信用损失率

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	15.00
3 年以上	30.00

#### ②采用组合 2 计提预期信用损失准备的计提方法

除存在客观证据表明本公司无法按相关合同条款收回款项外，不对合并报表范围内主体之间的应收账款计提预期信用损失准备。

### 13. 应收款项融资

适用 不适用

### 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

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

项目	确定组合的依据
组合 1	除已单独计量损失准备的其他应收款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
组合 2	合并报表范围内主体之间的其他应收款、贷款押金保证金等款项

按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

#### ①采用组合 1 计提预期信用损失准备的计提方法

预期信用损失率

账龄	其他应收款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	15.00
3 年以上	30.00

#### ②采用组合 2 计提预期信用损失准备的计提方法

除存在客观证据表明本公司无法按相关合同及政策条款收回款项外，不对合并报表范围内主体之间的其他应收款、贷款押金保证金等款项计提预期信用损失准备。

### 15. 存货

适用 不适用

#### 1、存货的分类

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

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

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

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

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

## 2、存货发出时的计价方法

①原材料发出时采用加权平均法；

②开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

## 3、低值易耗品采用一次摊销法核算。

## 4、开发用地的核算方法

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

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

## 5、公共配套设施费用的核算方法

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

公共配套设施费用的核算内容是指非经营性公共配套设施发生的支出，凡与小区住宅建设同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅设施不同步进行的，将尚未发生的公共配套设施一般采取预提的方法，首先确定预提数额，根据预算成本经批准后从开发成本科目预先提取，待以后各期支付。

## 6、存货计提跌价准备的确认标准、计提方法

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

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

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

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 17. 持有待售资产

适用 不适用

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

## 18. 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

债权投资及减值准备计提见附注 10 金融工具

## 19. 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

## 20. 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

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

### 1、长期股权投资的分类及其判断依据

#### (1) 长期股权投资的分类

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

#### (2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注（六）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注（七）。

## 2、长期股权投资初始成本的确定

### （3）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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

### （4）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

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

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

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

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

## 22. 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

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用□不适用

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

### (2). 折旧方法

√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	15-30	3.00%	6.47%-3.23%
办公设备	年限平均法	5-10	3.00%	19.4%-9.7%
运输设备	年限平均法	6	3.00%	19.30%
生产设备	年限平均法	8	3.00%	12.13%

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用□不适用

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

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

## 24. 在建工程

√适用□不适用

在建工程以立项项目分类核算。

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

## 25. 借款费用

√适用□不适用

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

### 26. 生物资产

适用 不适用

### 27. 油气资产

适用 不适用

### 28. 使用权资产

适用 不适用

### 29. 无形资产

#### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

##### (1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、

在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

## (2). 内部研究开发支出会计政策

√适用□不适用

### 1、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

### 2、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

## 30. 长期资产减值

√适用□不适用

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

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金

额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

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

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

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

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

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

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

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用□不适用

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用□不适用

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

## 34. 租赁负债

□适用√不适用

## 35. 预计负债

√适用□不适用

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

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

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

## 36. 股份支付

√适用□不适用

### 1、股份支付的种类及会计处理

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

### (1) 以权益结算的股份支付

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

### (2) 以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## 2、权益工具公允价值的确定方法

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

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

## 3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

## 4、修改和终止股份支付计划的处理

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

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

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

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，将其作为授予权益工具的取消处理。

## 37. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用□不适用

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

优先股或永续债属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再

融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

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

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

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

## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用□不适用

#### 1、转让、销售土地和商品房

(1)商品房竣工验收，并具有经购买方认可的销售合同，收到购买方全款并且已办理入住结算通知书；

(2)履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

(3)成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

#### 2、分期收款方式销售土地和商品房

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

#### 3、对接受委托代建房屋或其他工程

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

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

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

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

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

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

②合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认收入。

#### 4、物业出租收入

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

#### 5、物业管理收入

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

#### 6、提供劳务收入的确认

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

#### 7、让渡资产使用权收入的确认

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

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### 8、建造合同收入的确认

##### (1) 建造合同的结果能够可靠估计

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

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

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

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：

- ⑤ 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ⑥ 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

##### (2) 建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

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

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。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

### 39. 合同成本

适用 不适用

### 40. 政府补助

适用 不适用

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。

#### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助。

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

#### 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用□不适用

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

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

(2) 出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用□不适用

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

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

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

### (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

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### 44. 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

其他说明

2017 年，财政部修订并印发了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会[2017]9 号）及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会[2017]14 号）等四项金融工具相关会计准则（以下简称“新金融工具会计准则”）。根据财政部要求，公司于 2019 年 1 月 1 日起施行上述新金融工具会计准则。

经公司 2019 年九届第二十八次董事会会议于 2019 年 4 月 27 日决议通过，本公司按照财政部的要求时间开始执行前述新金融工具准则。在新金融工具准则施行日，将金融资产分类由现行“四分类”改为“三分类”，企业按照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，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”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类；将金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期信用损失法”；调整非交易性权益工具投资的会计处理，允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益进行处理，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益；进一步明确金融资产转移的判断原则及其会计处理；修订套期会计相关规定，拓宽套期工具和被套期项目的范围，使套期会计更加如实地反映企业的风险管理活动。

公司按照新金融工具准则相关规定，于新金融工具准则施行日，对金融资产和金融负债的分类和计量作出以下调整，对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

首次执行日，金融工具分类和账面价值调节表

合并财务报表

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>资产：</b>				
可供出售金融资产	42,282,195.00	42,282,195.00		
其他权益工具投资		42,282,195.00		42,282,195.00
<b>所有者权益：</b>				

其他综合收益		-500,000.00		-500,000.00
未分配利润	908,688,739.98	500,000.00		909,188,739.98

## 母公司财务报表

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>资产:</b>				
可供出售金融资产	7,467,115.00	-7,467,115.00		
其他权益工具投资		7,467,115.00		7,467,115.00
<b>所有者权益:</b>				
其他综合收益		-500,000.00		-500,000.00
未分配利润	-108,916,391.79	500,000.00		-108,416,391.79

## (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	1,338,668,928.29	1,338,668,928.29	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3,510,753.55	3,510,753.55	
应收款项融资			
预付款项	56,633,219.47	56,633,219.47	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	51,001,015.93	51,001,015.93	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	26,840,346,632.39	26,840,346,632.39	
合同资产			
持有待售资产			

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,194,978,055.44	1,194,978,055.44	
流动资产合计	29,485,138,605.07	29,485,138,605.07	
<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	42,282,195.00		-42,282,195.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	208,123,442.52	208,123,442.52	
其他权益工具投资		42,282,195.00	42,282,195.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,287,837,124.38	1,287,837,124.38	
固定资产	87,895,725.41	87,895,725.41	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	5,780,701.78	5,780,701.78	
开发支出			
商誉	10,548,333.22	10,548,333.22	
长期待摊费用	4,742,462.40	4,742,462.40	
递延所得税资产	104,087,345.42	104,087,345.42	
其他非流动资产	426,550,000.00	426,550,000.00	
非流动资产合计	2,177,847,330.13	2,177,847,330.13	
资产总计	31,662,985,935.20	31,662,985,935.20	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	440,000,000.00	440,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	470,335,208.45	470,335,208.45	
预收款项	9,540,341,264.75	9,540,341,264.75	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	3,765,832.15	3,765,832.15	
应交税费	220,586,246.92	220,586,246.92	
其他应付款	2,532,732,197.60	2,532,732,197.60	
其中：应付利息	84,034,723.40	84,034,723.40	
应付股利	280,127,185.48	280,127,185.48	
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	7,537,043,768.85	7,537,043,768.85	
其他流动负债	619,764.86	619,764.86	
流动负债合计	20,745,424,283.58	20,745,424,283.58	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	5,442,000,000.00	5,442,000,000.00	
应付债券	203,138,000.00	203,138,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	50,862.84	50,862.84	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	187,067.00	187,067.00	
递延所得税负债	1,815,734.67	1,815,734.67	
其他非流动负债	8,020,246.16	8,020,246.16	
非流动负债合计	5,655,211,910.67	5,655,211,910.67	
负债合计	26,400,636,194.25	26,400,636,194.25	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,205,241,832.32	2,205,241,832.32	
减：库存股			
其他综合收益		-500,000.00	-500,000.00
专项储备			
盈余公积	295,527,059.22	295,527,059.22	
一般风险准备			
未分配利润	908,688,739.98	909,188,739.98	500,000.00
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	4,515,157,631.52	4,515,157,631.52	
少数股东权益	747,192,109.43	747,192,109.43	
所有者权益（或股东权益） 合计	5,262,349,740.95	5,262,349,740.95	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	31,662,985,935.20	31,662,985,935.20	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

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	25,822,473.49	25,822,473.49	
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			
应收款项融资			
预付款项	1,762,718.67	1,762,718.67	
其他应收款	11,839,693,657.46	11,839,693,657.46	
其中：应收利息			
应收股利	403,760,124.21	403,760,124.21	
存货	338,934,942.84	338,934,942.84	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	53,844,841.80	53,844,841.80	
流动资产合计	12,260,058,634.26	12,260,058,634.26	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	7,467,115.00		-7,467,115.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,005,479,402.48	7,005,479,402.48	
其他权益工具投资		7,467,115.00	7,467,115.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	614,458,365.67	614,458,365.67	
固定资产	56,077,377.58	56,077,377.58	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	5,780,701.78	5,780,701.78	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,160,804.78	3,160,804.78	
递延所得税资产	1,684,203.44	1,684,203.44	
其他非流动资产	379,500,000.00	379,500,000.00	
非流动资产合计	8,073,607,970.73	8,073,607,970.73	
资产总计	20,333,666,604.99	20,333,666,604.99	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
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	81,717,818.91	81,717,818.91	
预收款项	262,636,344.16	262,636,344.16	
合同负债			

应付职工薪酬	624,907.58	624,907.58	
应交税费	190,687,179.09	190,687,179.09	
其他应付款	8,734,350,924.30	8,734,350,924.30	
其中：应付利息	84,034,723.40	84,034,723.40	
应付股利	27,849,780.79	27,849,780.79	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,494,193,768.85	4,494,193,768.85	
其他流动负债	619,764.86	619,764.86	
流动负债合计	13,764,830,707.75	13,764,830,707.75	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,870,000,000.00	2,870,000,000.00	
应付债券	203,138,000.00	203,138,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	50,862.84	50,862.84	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,815,734.67	1,815,734.67	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,075,004,597.51	3,075,004,597.51	
负债合计	16,839,835,305.26	16,839,835,305.26	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,205,127,733.83	2,205,127,733.83	
减：库存股			
其他综合收益		-500,000.00	-500,000.00
专项储备			
盈余公积	291,919,957.69	291,919,957.69	
未分配利润	-108,916,391.79	-108,416,391.79	500,000.00
所有者权益（或股东权益）合计	3,493,831,299.73	3,493,831,299.73	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,333,666,604.99	20,333,666,604.99	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

按新金融工具准则，取消可供出售金融资产，分类至其他权益工具投资，并调整其及其减值的列报

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

适用 不适用

#### 45. 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	应纳税营业额	13.00%、9.00%、5.00%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实缴流转税额	7.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%
教育费附加	实缴流转税额	3.00%
地方教育费附加	实缴流转税额	2.00%
防洪费	实缴流转税额	1.00%
土地增值税	按应税收入的 2%、3%、5%计算预缴，达到清算条件后据实清算	超率累进税率
环境保护税	应税污染物当量数	单位税额 10 元

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

### 2. 税收优惠

□适用√不适用

### 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	77,103.66	164,242.98
银行存款	579,315,889.14	1,338,442,164.18
其他货币资金	62,521.13	62,521.13
合计	579,455,513.93	1,338,668,928.29
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

本报告期末余额较期初余额减少 56.71%，主要系本期经营活动产生的现金流量减少所致。

### 2. 交易性金融资产

□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

**(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

**(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	342,656.00
1 年以内小计	342,656.00
1 至 2 年	2,314.16
2 至 3 年	8,992.41
3 年以上	459,172.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	

合计	813,134.57
----	------------

## (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	459,172.00	56.47	459,172.00	100.00		9,370,809.50	71.71	9,370,809.50	100.00	
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	459,172.00	56.47	459,172.00	100.00		9,370,809.50	71.71	9,370,809.50	100.00	
按组合计提坏账准备	353,962.57	43.53	18,713.08	5.29	335,249.49	3,696,003.35	28.29	185,249.80	5.01	3,510,753.55
其中：										
组合1	353,962.57	43.53	18,713.08	5.29	335,249.49	3,696,003.35	28.29	185,249.80	5.01	3,510,753.55
合计	813,134.57	/	477,885.08	/	335,249.49	13,066,812.85	/	9,556,059.30	/	3,510,753.55

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
刘晓波（欣）	459,172.00	459,172.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
合计	459,172.00	459,172.00	100.00	/

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: 组合 1

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 (%)
1 年以内 (含 1 年)	342,656.00	17,132.80	5.00
1-2 年	2,314.16	231.42	10.00
2-3 年	8,992.41	1,348.86	15.00
3 年以上			
合计	353,962.57	18,713.08	

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	
坏账准备	9,556,059.30	16,897.10	4,360,224.52	4,734,846.80		477,885.08
合计	9,556,059.30	16,897.10	4,360,224.52	4,734,846.80		477,885.08

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
铁城公寓	1,097,000.01	货币资金
红桥危改指挥部	3,079,790.69	货币资金
合计	4,176,790.70	/

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	4,734,846.80

其中重要的应收账款核销情况

√适用□不适用

单位: 元币种: 人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
津联线材厂	货款	1,164,820.07	已过诉讼时效,未发现以往诉讼文件		否
振兴轧钢厂	货款	1,915,284.49	已过诉讼时效,该公司已被工商局吊销,未发现以往诉讼文件		否
沈阳鞍本	货款	397,037.20	已过诉讼时效,该公司已被工商局吊销		否
河北景县孙镇建筑公司	货款	243,988.40	已过诉讼时效。律师通过公开渠道查询不到该单位信息		否
合计	/	3,721,130.16	/	/	/

应收账款核销说明:

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	金额	账龄	占应收账款总额比例%
刘晓波(欣)	459,172.00	3年以上	56.47
中铁十八局集团建筑安装工程有限公司	159,600.00	1年以内	19.63
天津市特变电工变压器有限公司	79,764.00	1年以内	9.81
中国电子科技集团公司第五十三研究所	68,142.00	1年以内	8.38
天津海特飞机工程有限公司	35,150.00	1年以内	4.32
合计	801,828.00		98.61

(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

1、本公司应收账款期末余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、本公司应收账款期末余额较期初余额减少 90.45%，主要原因系本公司本期收回和核销大量应收账款所致。

## 6、 应收款项融资

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	154,553,445.50	93.07	38,356,204.02	67.73
1 至 2 年	4,661,130.22	2.81	15,772,472.86	27.85
2 至 3 年	4,648,942.37	2.80	90,000.00	0.16
3 年以上	2,196,204.40	1.32	2,414,542.59	4.26
合计	166,059,722.49	100.00	56,633,219.47	100.00

### (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	款项的性质	期末余额	账龄	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
龙元建设集团股份有限公司	工程款	101,668,865.60	1 年以内	61.22	尚未结算
中天建设集团有限公司	农民工预储保证金	16,463,961.60	1 年以内	9.91	尚未结算
天津市房屋维修资金管理中心	维修基金	7,792,791.19	1 年以内, 1-2 年	4.69	尚未结算
天津津强岩土工程有限公司	工程款	5,736,564.00	1 年以内	3.46	尚未结算
浙江中诚建工集团有限公司	农民工预储保证金	5,600,000.00	1 年以内	3.37	尚未结算
<b>合计</b>		<b>137,262,182.39</b>		<b>82.66</b>	

其他说明

适用 不适用

1、本公司预付账款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、本公司预付账款期末余额较期初余额增加了 193.22%，主要原因系本公司之子公司天津海景实业有限公司本期预付工程款增加所致。

**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	2,033,589.04	
应收股利		
其他应收款	34,455,420.08	51,001,015.93
合计	36,489,009.12	51,001,015.93

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		
债券投资	2,033,589.04	
合计	2,033,589.04	

**(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

**(4). 应收股利**

□适用√不适用

**(5). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用√不适用

**(6). 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****(7). 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（含 1 年）	31,514,275.93
1 年以内小计	31,514,275.93
1 至 2 年	1,692,616.59
2 至 3 年	99,670.70
3 年以上	39,506,868.10
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	72,813,431.32

## (8). 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
往来款	39,597,277.25	73,210,896.95
押金及保证金	27,612,789.16	6,295,470.16
代垫款项	5,221,084.11	11,852,256.70
零星借支	62,676.72	43,122.30
散装水泥基金	319,604.08	188,669.65
其他		707,928.27
合计	72,813,431.32	92,298,344.03

## (9). 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	2,724,124.15		38,573,203.95	41,297,328.10
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	162,702.65			162,702.65
本期转回	1,627,719.41			1,627,719.41

本期转销				
本期核销			1,474,300.10	1,474,300.10
其他变动				
2019年12月31日 余额	1,259,107.39		37,098,903.85	38,358,011.24

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

#### (10). 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	
坏账准备	41,297,328.10	162,702.65	1,627,719.41	1,474,300.10		38,358,011.24
合计	41,297,328.10	162,702.65	1,627,719.41	1,474,300.10		38,358,011.24

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (11). 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	1,474,300.10

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

#### (12). 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
天津信托责任有限公司	押金及保证金	16,798,000.00	1年以内	23.07	
华钜房地产有限责任公司	往来款	12,907,938.41	3年以上	17.73	12,907,938.41
北京中益国际经济集团有限责任公司	往来款	10,120,000.00	3年以上	13.90	10,120,000.00

天津华升房地 产发展有限公 司	往来款	9,551,889.42	3年以上	13.12	9,551,889.42
兴业国际信托 有限公司	押金及保证 金	4,600,000.00	1年以内	6.32	
合计		53,977,827.83		74.14	32,579,827.83

## (13). 涉及政府补助的应收款项

□适用√不适用

## (14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用√不适用

## (15). 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

- 1、其他应收款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。
- 2、其他应收款期末余额较期初余额减少 32.44%，主要原因系本期收回部分往来款所致。

## 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	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						

消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	20,177,267,062.99	1,369,436,197.50	18,807,830,865.49	25,659,381,590.46	73,803,285.43	25,585,578,305.03
开发产品	3,038,221,867.62	1,690,964.53	3,036,530,903.09	1,248,183,512.57	1,880,694.20	1,246,302,818.37
物料用品	19,913,923.88		19,913,923.88	8,465,508.99		8,465,508.99
合计	23,235,402,854.49	1,371,127,162.03	21,864,275,692.46	26,916,030,612.02	75,683,979.63	26,840,346,632.39

## (2). 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						
合同履约成本						
开发成本	73,803,285.43	1,295,632,912.07				1,369,436,197.50
开发产品	1,880,694.20			189,729.67		1,690,964.53
合计	75,683,979.63	1,295,632,912.07		189,729.67		1,371,127,162.03

## (3). 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

本公司 2019 年 12 月末存货中包含利息资本化金额为 3,371,738,281.45 元。

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用√不适用

## 其他说明

√适用□不适用

本公司根据存货的可变现净值低于账面价值的金额，2019年本公司之子公司天津市华博房地产开发有限公司对其所开发的天泰路项目（二期）计提存货跌价准备 1,075,371,280.93 元，本公司之子公司苏州华强房地产开发有限公司对其所开发的相城 31 项目计提存货跌价准备 146,052,441.66 元，本公司之子公司天房（苏州）置业有限公司对其所开发的留园路项目计提存货跌价准备 73,276,179.52 元，本公司对其红桥 12 亩工程项目计提存货跌价准备 933,009.96 元。

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

□适用√不适用

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用√不适用

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

□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

## 11、持有待售资产

□适用√不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

□适用√不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用√不适用

## 13、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
合同取得成本		
预交营业税	11,651,971.98	11,664,238.23
预交城建税	5,541,129.92	23,029,224.23
预交教育费附加	2,374,653.02	9,852,201.62
预交地方教育费附加	1,540,449.07	6,554,361.44
应收退货成本		
预交土地增值税	241,755,946.74	430,108,845.08
预交企业所得税	159,649,286.01	337,123,492.80
预交防洪费	751,968.45	3,214,157.75
预交增值税	102,570,533.93	373,431,534.29

合计	525,835,939.12	1,194,978,055.44
----	----------------	------------------

## 其他说明

本公司其他非流动资产期末余额较期初余额减少 56.00%，主要原因系本期营业收入结转随之结转相应税费所致。

## 14、 债权投资

## (1). 债权投资情况

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中信信托理财产品	285,000,000.00		285,000,000.00			
合计	285,000,000.00		285,000,000.00			

## (2). 期末重要的债权投资

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
中信信托理财产品	285,000,000.00	8.90%		2021.07.01				
合计	285,000,000.00	/	/	/		/	/	/

## (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、 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

**16、 长期应收款****(1). 长期应收款情况**

□适用 √不适用

**(2). 坏账准备计提情况**

□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

**(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

**17、 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											
小计											
二、联营企业											
天津市华富宫大饭店有限公司											
天津市天房物业管理	22,496,402.69			1,509,593.05						24,005,995.74	

有限公司											
天津大树房地产经营销售有限公司	409,116.17			-409,116.17							
天津市天房房地产销售有限公司	16,922,477.23			394,203.88						17,316,681.11	
天津联津房地产开发有限公司	19,310,558.87			247,099,247.88						266,409,806.75	
天津市联展房地产开发有限公司	148,984,887.56			-5,099,806.49						143,885,081.07	
小计	208,123,442.52			243,494,122.15						451,617,564.67	
合计	208,123,442.52			243,494,122.15						451,617,564.67	

## 其他说明

1、本公司确认联营企业之天津市华富宫大饭店有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市华富宫大饭店有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至2019年12月31日本公司备查登记对天津市华富宫大饭店有限公司未确认应承担投资损失11,129,442.20元。

2、本公司确认联营企业之天津大树房地产经营销售有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津大树房地产经营销售有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至2019年12月31日本公司备查登记对天津大树房地产经营销售有限公司未确认应承担投资损失61,985.39元。

## 18、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
珠海中珠集团股份有限公司	6,667,115.00	6,667,115.00
天津银行股份有限公司	800,000.00	800,000.00
天津市华学房地产经营有限公司	50,000.00	50,000.00
天津瑞银小额贷款有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
天津天易智慧物业服务有限公司	4,765,080.00	4,765,080.00
福州市土地房屋开发总公司		
合计	42,282,195.00	42,282,195.00

## (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
珠海中珠集团股份有限公司					非上市公司股权长期持有	
福州市土地房屋开发总公司			500,000.00		非上市公司股权长期持有	
天津银行股份有限公司	298,852.20				基于战略目的长期持有	
天津市华学房地产经营有限公司					非上市公司股权的长期持有	
天津瑞银小额贷款有限公司	7,500,000.00				非上市公司股权的长期持有	
天津天易智慧物业服务有限公司					非上市公司股权的长期持有	
合计	7,798,852.20		500,000.00			

其他说明：

适用 不适用

## 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 20、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	1,720,018,100.59			1,720,018,100.59
2. 本期增加金额	67,357,832.60			67,357,832.60
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	67,357,832.60			67,357,832.60
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	67,926,589.84			67,926,589.84
(1) 处置	14,176,171.46			14,176,171.46
(2) 其他转出	53,750,418.38			53,750,418.38
4. 期末余额	1,719,449,343.35			1,719,449,343.35
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	427,203,714.94			427,203,714.94
2. 本期增加金额	62,848,765.11			62,848,765.11
(1) 计提或摊销	54,617,874.92			54,617,874.92
(2) 其他转入	8,230,890.19			8,230,890.19
3. 本期减少金额	5,163,842.99			5,163,842.99
(1) 处置	2,476,322.07			2,476,322.07
(2) 其他转出	2,687,520.92			2,687,520.92
4. 期末余额	484,888,637.06			484,888,637.06
三、减值准备				
1. 期初余额	4,977,261.27			4,977,261.27
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额	406,110.01			406,110.01
(1) 处置	406,110.01			406,110.01

(2) 其他转出				
4. 期末余额	4,571,151.26			4,571,151.26
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,229,989,555.03			1,229,989,555.03
2. 期初账面价值	1,287,837,124.38			1,287,837,124.38

## (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

## 21、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	85,078,073.26	87,895,725.41
固定资产清理		
合计	85,078,073.26	87,895,725.41

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	办公设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	192,142,720.29	3,538,222.40	12,941,206.83	67,355,567.67	275,977,717.19
2. 本期增加金额	11,848,998.12	27,096.00		722,301.85	12,598,395.97
(1) 购置	11,848,998.12	27,096.00		722,301.85	12,598,395.97
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	19,151,021.75	269,563.00		1,014,157.11	20,434,741.86
(1) 处置或报废	19,151,021.75	269,563.00		1,014,157.11	20,434,741.86
4. 期末余额	184,840,696.66	3,295,755.40	12,941,206.83	67,063,712.41	268,141,371.30
二、累计折旧					
1. 期初余额	117,560,415.90	1,877,987.26	12,439,051.95	56,204,536.67	188,081,991.78
2. 本期增加金额	5,226,952.88	305,930.27	424,081.10	1,843,298.27	7,800,262.52
(1) 计提	5,226,952.88	305,930.27	424,081.10	1,843,298.27	7,800,262.52

3. 本期减少金额	12,261,215.51	97,436.57		767,696.08	13,126,348.16
(1) 处置或报废	12,261,215.51	97,436.57		767,696.08	13,126,348.16
4. 期末余额	110,526,153.27	2,086,480.96	12,863,133.05	57,280,138.86	182,755,906.14
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额	307,391.90				307,391.90
(1) 计提	307,391.90				307,391.90
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	307,391.90				307,391.90
四、账面价值					
1. 期末账面价值	74,007,151.49	1,209,274.44	78,073.78	9,783,573.55	85,078,073.26
2. 期初账面价值	74,582,304.39	1,660,235.14	502,154.88	11,151,031.00	87,895,725.41

**(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

(1) 截至 2019 年 12 月 31 日，公司固定资产计提减值准备 307,391.90 元

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 2,358,988.92 元（原值 8,647,608.40 元）的房屋及建筑物和本公司之子公司天津市华驰租赁有限公司账面价值为 6,651,326.61 元（原值 18,547,003.98 元）的房屋及建筑物已作为一年内到期的非流动负债的抵押物。

**固定资产清理**

□适用√不适用

**22、在建工程****项目列示**

□适用√不适用

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

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

□适用√不适用

**(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****(4). 工程物资情况**

□适用√不适用

**23、 生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用√不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□适用√不适用

其他说明

□适用√不适用

**24、 油气资产**

□适用√不适用

**25、 使用权资产**

□适用√不适用

**26、 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		合计
一、账面原值					
1. 期初余额	7,180,996.00				7,180,996.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					

(1) 处置					
4. 期末余额	7,180,996.00				7,180,996.00
二、累计摊销					
1. 期初余额	1,400,294.22				1,400,294.22
2. 本期增加金额	143,619.92				143,619.92
(1) 计提	143,619.92				143,619.92
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	1,543,914.14				1,543,914.14
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	5,637,081.86				5,637,081.86
2. 期初账面价值	5,780,701.78				5,780,701.78

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

其他说明：

适用  不适用

## 27、开发支出

适用  不适用

## 28、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		
天津吉利大厦有限公司	10,548,333.22					10,548,333.22
合计	10,548,333.22					10,548,333.22

**(2). 商誉减值准备**

□适用√不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

□适用√不适用

**(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

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

截至 2019 年 12 月 31 日，天津吉利大厦有限公司账面净资产 84,614,132.43 元。该公司主要资产天津吉利大厦已提足折旧，目前该大厦年均租金收入 4,000 余万元，大厦位于天津市和平区南京路商业街，公司可收回的资产公允价值扣除账面净资产的余额远大于上述商誉的金额，故该商誉不存在减值情况。

**(5). 商誉减值测试的影响**

□适用√不适用

其他说明

□适用√不适用

**29、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
大理道 100 号租赁费	3,160,804.78		400,000.00		2,760,804.78
吉利厦大外墙粉刷	319,868.40		159,934.20		159,934.20
吉利大厦负二层空调系统改造	587,306.40		293,653.20		293,653.20
吉利大厦停车楼电控系统大修	294,444.54		135,897.48		158,547.06
吉利大厦 7 层、-2 层改造	332,306.28		332,306.28		
吉利大厦 5 层	47,732.00		47,732.00		

改造					
吉利大厦 2-5 层卫生间改造		1,484,798.00			1,484,798.00
合计	4,742,462.40	1,484,798.00	1,369,523.16		4,857,737.24

### 30、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√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	188,507,953.36	47,126,988.35	77,741,554.51	19,435,388.63
内部交易未实现利润	6,255,612.80	1,563,903.20	6,736,813.76	1,684,203.44
可抵扣亏损	10,614,819.00	2,653,704.75	331,871,013.40	82,967,753.35
合计	205,378,385.16	51,344,596.30	416,349,381.67	104,087,345.42

#### (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				
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				
已转销的股权投资差额贷方数	7,262,938.68	1,815,734.67	7,262,938.68	1,815,734.67
合计	7,262,938.68	1,815,734.67	7,262,938.68	1,815,734.67

#### (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	1,226,833,648.15	
可抵扣亏损	921,764,351.97	871,820,905.61
合计	2,148,598,000.12	871,820,905.61

#### (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
2021 年度	324,282,892.76	345,398,743.33	
2022 年度	382,776,681.92	382,776,681.92	
2023 年度	143,645,480.36	143,645,480.36	
2024 年度	71,059,296.93		
合计	921,764,351.97	871,820,905.61	/

其他说明：

□适用√不适用

**31、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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
天津市联展房地产开发有限公司	208,395,000.00		208,395,000.00	379,500,000.00		379,500,000.00
深圳威新软件科技有限公司	4,900,000.00		4,900,000.00	22,050,000.00		22,050,000.00
国民信托有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
交银国际信托有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
西藏信托有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
合计	238,295,000.00		238,295,000.00	426,550,000.00		426,550,000.00

其他说明:

1、公司通过联营方式投资入股天津市联展房地产开发有限公司合作开发津北辰(挂)2017-188 号地块项目。截至 2019 年 12 月 31 日,本公司作为股东方以股东借款方式投入资金 20,829.50 万元。

2、公司之下属子公司天房(苏州)投资发展有限公司(以下简称“苏州投资”)所控股子公司苏州津鑫共创置业有限公司(以下简称“津鑫共创”)在建苏站路项目(苏州)本期已竣工,项目实现盈利。2018 年津鑫共创按“苏州投资”和深圳威新软件科技有限公司(以下简称“深圳威新”)各自出资比例进行预分红,其中:苏州投资收到预分红款 2,295 万元(已在合并报表中予以抵消),津鑫共创支付深圳威新预分红款 2,205 万元,2019 年 7 月,深圳威新向津鑫共创退回预分红款 1,715 万元。待津鑫共创项目实际分红时冲减此金额。

3、应收交银国际信托股份有限公司(以下简称“交银信托”)1,000 万元,为公司之下属子公司天津海景实业有限公司向交银信托取得借款暂扣的押金。

4、应收国民信托有限公司(以下简称“国民信托”)1,000 万元,为公司之下属子公司天房(苏州)投资发展有限公司向国民信托取得借款暂扣的押金。

5、应收西藏信托有限公司(以下简称“西藏信托”)500 万元,为公司之下属子公司天津海景实业有限公司向西藏信托取得借款暂扣的押金。

### 32、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		
抵押借款		
保证借款	240,000,000.00	240,000,000.00
信用借款		
保证及抵押借款	250,000,000.00	200,000,000.00
合计	490,000,000.00	440,000,000.00

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用  不适用

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

其他说明

适用  不适用

### 33、交易性金融负债

适用  不适用

### 34、衍生金融负债

适用  不适用

**35、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	140,136,171.59	
银行承兑汇票		
合计	140,136,171.59	

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。

**36、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(含1年)	1,249,159,153.58	83,925,160.40
1-2年(含2年)	53,093,210.52	146,342,903.74
2-3年(含3年)	95,222,006.11	26,843,662.89
3年以上	202,381,772.15	213,223,481.42
合计	1,599,856,142.36	470,335,208.45

**(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
天津市房信建筑工程总承包有限公司	35,506,658.68	尚未到付款期
中国建筑第六工程局有限公司	18,216,108.78	尚未到付款期
天津市东天建筑工程有限公司	16,547,851.52	尚未到付款期
中建一局集团装饰工程有限公司	11,250,990.00	尚未到付款期
天津金磊建筑工程有限公司	10,762,084.46	尚未到付款期
天津四建建筑工程有限公司	8,619,713.95	尚未到付款期
天津市供热办公室	6,929,208.00	尚未到付款期
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	6,906,530.11	尚未到付款期
深圳市建装业集团股份有限公司	6,701,953.00	尚未到付款期
澳连建筑装饰工程有限公司	6,112,680.00	尚未到付款期
中建二局第四建筑工程有限公司	5,419,763.86	尚未到付款期
中天建设集团有限公司	4,268,875.37	尚未到付款期
江苏天宇建设集团有限公司	2,738,318.91	尚未到付款期
合计	139,980,736.64	

其他说明

√适用□不适用

1：本公司应付账款中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

2: 本公司应付账款期末余额较期初余额增加 240.15%，主要系①公司之下属子公司本期项目结算应付工程款增加；②公司之下属控股子公司天津海景实业有限公司本期确认应付账款所致。

### 37、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

√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（含 1 年）	1,664,008,920.05	3,104,680,279.05
1-2 年（含 2 年）	41,085,036.83	4,372,186,587.14
2-3 年（含 3 年）	1,347.20	1,576,823,705.59
3 年以上	21,459,355.00	486,650,692.97
合计	1,726,554,659.08	9,540,341,264.75

#### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用√不适用

其他说明

√适用□不适用

说明 1: 预收账款中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

2、本公司预收账款期末余额较期初余额减少 81.90%，主要原因系公司本期项目结算结转营业收入所致。

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

□适用√不适用

#### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用√不适用

其他说明：

□适用√不适用

### 39、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	3,198,225.30	140,796,421.66	140,019,237.97	3,975,408.99
二、离职后福利-设定提存计划	567,606.85	24,526,721.72	20,407,265.59	4,687,062.98
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,765,832.15	165,323,143.38	160,426,503.56	8,662,471.97

## (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	970,215.97	87,033,949.13	86,841,808.31	1,162,356.79
二、职工福利费	509,017.23	5,591,176.44	5,591,176.44	509,017.23
三、社会保险费	-3,893.47	9,433,816.04	9,442,695.50	-12,772.93
其中：医疗保险费	-8,371.59	8,843,494.37	8,852,373.83	-17,251.05
工伤保险费	4,478.47	203,490.61	203,490.61	4,478.47
生育保险费	-0.35	386,831.06	386,831.06	-0.35
四、住房公积金	422.00	36,604,866.00	36,600,362.00	4,926.00
五、工会经费和职工教育经费	603,205.41	1,547,109.01	1,543,195.72	607,118.70
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、职工福利及奖励基金	1,119,258.16	585,505.04		1,704,763.20
合计	3,198,225.30	140,796,421.66	140,019,237.97	3,975,408.99

## (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	-32,213.42	18,657,118.48	18,667,696.32	-42,791.26
2、失业保险费	-1,976.83	740,921.20	741,582.33	-2,637.96
3、企业年金缴费	601,797.10	5,128,682.04	997,986.94	4,732,492.20
合计	567,606.85	24,526,721.72	20,407,265.59	4,687,062.98

其他说明：

√适用□不适用

1：本公司控股子公司天津吉利大厦有限公司为外商投资企业，每年度按照董事会决议按照3%、3%、4%分别提取储备基金、企业发展基金、职工奖励及福利基金，本期计提职工福利及奖励基金 585,505.04 元。

2：本公司本年度无拖欠员工工资情况。

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

企业年金基金实行完全积累，采用个人账户方式进行管理，按照国家规定投资运营，其收益并入企业年金基金；本方案归集的企业年金基金将委托给企业年金受托人进行受托管理。公司成立企业年金理事会，作为企业年金受托人，负责制定企业年金基金投资策略，编制企业年金基金管理和财务会计报告，并对企业年金基金管理进行监督。企业年金理事会由公司职工代表组成，其中职工代表不少于1/3；企业年金理事会设立企业年金基金账户用于归集当年提取和收缴的企业年金，

归集完毕后将公司和个人缴费款项直接足额汇至托管人处开立的受托财产托管专户，由托管人进行基金托管管理；企业年金基金与受托人、托管人、账户管理人、投资管理人的自有资产或其他资产分开管理，不得挪作其他用途。企业年金基金投资运营净收益，按照员工系数比例分配计入个人账户。符合下列条件之一的参加人，可以领取本方案的企业年金待遇：(1)达到国家规定的退休年龄，根据相关法律、法规和政策办理了退休手续；(2)在退休前死亡；(3)出国定居。

#### 40、 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	29,525,494.00	1,953,518.30
消费税		
营业税		
企业所得税	35,630,777.30	14,544,417.19
个人所得税	28,678.65	24,872.95
城市维护建设税	3,785,562.12	992,631.19
教育费附加	1,622,383.80	425,413.39
地方教育费附加	1,081,589.18	283,608.90
土地增值税	284,333,473.08	202,222,072.38
防洪费	7,547.31	116,400.82
环境保护税	41,035.60	23,311.80
合计	356,056,541.04	220,586,246.92

其他说明：

本期应交税费期末余额较期初余额增加 61.41%，主要原因为公司本期计提土地增值税、企业所得税增加所致。

#### 41、 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	51,223,924.94	84,034,723.40
应付股利	31,044,344.50	280,127,185.48
其他应付款	2,939,735,531.07	2,168,570,288.72
合计	3,022,003,800.51	2,532,732,197.60

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		

企业债券利息	49,723,174.94	78,643,374.79
短期借款应付利息	1,500,750.00	5,391,348.61
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	51,223,924.94	84,034,723.40

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

说明 1：本公司发行“13 天房债”，债券面值 50,318.60 万元，按照票面利率 8.90% 计提本年度应付利息，此利息将于 2020 年 4 月 27 日支付。

说明 2：本公司发行“15 天房发”，债券面值 2 亿元，按照票面利率 9.00% 计提本年度应付利息，此利息将于 2020 年 8 月 05 日支付。

说明 3：本公司发行“15 天房债”，债券面值 313.80 万元，按照票面利率 7.50% 计提本年度应付利息，此利息将于 2020 年 8 月 06 日支付。

说明 4：本公司发行“19 天房 01”，债券面值 7.5 亿元，按照票面利率 8.90% 计提本年应付利息，此利息将于 2020 年 4 月 21 日支付。

说明 5：本公司发行“16 天房 01”，债券面值 6.85 亿元，按照票面利率 8.90% 计提本年应付利息，此利息将于 2020 年 4 月 1 日支付。

说明 6：本公司发行“16 天房 02”，债券面值 2.95 亿元，按照票面利率 8.90% 计提本年应付利息，此利息将于 2020 年 4 月 1 日支付。

说明 7：短期借款应付利息为本公司全资子公司天津市凯泰建材经营有限公司在天津滨海农村商业银行 9,000 万短期借款第四季度应付利息。

## 应付股利

### (2). 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	27,750,878.64	27,849,780.79
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-北京首都开发股份有限公司		250,000,000.00
应付股利-天津市津联投资有限公司	3,293,465.86	2,277,404.69
合计	31,044,344.50	280,127,185.48

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：

子公司应付少数股东股利分别为公司之子公司天津吉利大厦有限公司应付少数股东天津市津联投资有限公司股利 3,293,465.86 元。

## 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	2,446,616,401.95	1,687,310,180.60
押金及保证金	219,063,198.81	101,994,789.87
维修基金	588,525.20	588,525.20
代理费	5,976,104.84	5,976,104.84
代收代垫款项	10,022,540.22	569,318.80
个税手续费	684,748.83	684,748.83
待结算土增税	256,784,011.22	371,446,620.58
合计	2,939,735,531.07	2,168,570,288.72

### (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
天津市滨海新区财政局	351,590,246.42	项目尚未结算，收回代垫资金
国家税务总局天津市河西区税务局	221,509,437.59	待结算土增税
天津联津房地产开发有限公司	208,000,000.00	往来款
汉沽区财政局	27,302,000.00	未到还款期
国家税务总局天津市蓟州区税务局	12,496,872.39	待结算土增税
合计	820,898,556.40	/

其他说明：

√适用□不适用

1：其他应付款余额中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项为应付天津房地产集团有限公司 1,097,841,148.07 元。

2：本公司其他应付款期末余额较期初余额增加 35.56%，主要原因系公司本期押金保证金及往来款增加所致。

## 42、持有待售负债

□适用√不适用

## 43、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	7,573,480,000.00	5,139,250,000.00
1 年内到期的应付债券	203,138,000.00	2,397,793,768.85

1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	7,776,618,000.00	7,537,043,768.85

其他说明:

1: 本公司于 2015 年 8 月 10 日发行 (3+2 年) 期 “15 天房债”, 债券面值 10 亿元, 发行费用等 2578 万元, 票面利率 5.80% (年), 每年付息一次。本公司于 2018 年 8 月 3 日完成 “15 天房债” 回售资金 996,862,000.00 元划付, 本次回售实施完毕后, “15 天房债” 债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 31,380 张, 债券面值 3,138,000.00 元, 票面利率 7.50% (年), 每年付息一次。

2: 本公司于 2015 年 8 月 5 日发行 (3+2 年) 期 “15 天房发”, 债券面值 30 亿元, 发行费用等 3750 万元, 票面利率 7.00% (年), 每年付息一次。本公司于 2018 年 8 月 3 日完成 “15 天房发” 回售资金 28 亿元划付, 本次回售实施完毕后, “15 天房发” 的债券面值为 2 亿元, 票面利率 9% (年), 每年付息一次。

3: 本公司于 2019 年 10 月 11 日到期的兴业信托 (天津银行) 借款 375,000,000.00 元未如期偿还, 2020 年 3 月 26 日已与天津银行重新签订房地产业借款合同, 借款期限 36 个月, 用于归还该保证借款。

4: 公司子公司天房 (苏州) 投资发展有限公司于 2019 年 9 月 15 日到期的国民信托 (恒丰银行) 9.1 亿元贷款未如期偿还, 目前延期方案已与资金方达成展期意向, 恒丰银行总行已批复, 目前正在办理相关手续。

#### 44、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		
应付退货款		
配套开发成本	619,764.86	619,764.86
合计	619,764.86	619,764.86

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

#### 45、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		
抵押借款		
保证借款	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
信用借款		
保证及质押、抵押借款		2,870,000,000.00
保证及抵押借款	474,012,000.00	1,072,000,000.00
质押及抵押借款	801,920,000.00	
合计	2,775,932,000.00	5,442,000,000.00

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
面值	2,233,186,000.00	203,138,000.00
利息调整	-5,979,114.43	
合计	2,227,206,885.57	203,138,000.00

## (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

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 天房债	100	2014.04.25	5+2 年	1,190,300,000.00	1,199,235,961.89		66,396,361.79	764,038.11	696,814,000.00	503,186,000.00
16 天房 01	100	2016.07.07	3+2 年	864,060,000.00	868,927,736.44		61,139,541.10	1,072,263.56	185,000,000.00	685,000,000.00
16 天房 02	100	2016.07.07	3+3 年	327,870,000.00	329,630,070.52		24,768,897.26	369,929.48	35,000,000.00	295,000,000.00
19 天房 01	100	2019.04.23	3 年	742,500,000.00		742,500,000.00	44,500,000.00	1,520,885.57		744,020,885.57
合计	/	/	/	3,124,730,000.00	2,397,793,768.85	742,500,000.00	196,804,800.15	3,727,116.72	916,814,000.00	2,227,206,885.57

**(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

1：本公司于 2014 年 4 月 25 日发行（5+2 年）期“13 天房债”，债券面值 12 亿元，发行费用等 970 万元，票面利率 8.90%（年），每年付息一次。本公司于 2019 年 4 月 25 日完成“13 天房债”回售资金 696,814,000.00 元拨付，本次回售实施完毕后，“13 天房债”债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 503,186 手，债券面值 503,186,000.00 元，票面利率为 8.90%（年），每年付息一次。

2：本公司于 2016 年 07 月 07 日发行（3+2 年）期“16 天房 01”，债券面值 8.7 亿元，发行费用等 594 万元，票面利率 6.99%（年），按季度付息。本公司于 2019 年 7 月 1 日完成“16 天房 01”回售资金 1.85 亿元划付，本次回售实施完毕后，“16 天房 01”的债券面值为 6.85 亿元，票面利率为 8.90%（年），按季度付息。

3：本公司于 2016 年 07 月 07 日发行（3+3 年）期“16 天房 02”，债券面值 3.3 亿元，发行费用等 213 万元，票面利率 6.99%（年），按季度付息。本公司于 2019 年 7 月 1 日完成“16 天房 02”回售资金 0.35 亿元划付，本次回售实施完毕后，“16 天房 02”的债券面值为 2.95 亿元，票面利率为 8.90%（年），按季度付息。

4：本公司于 2019 年 4 月 23 日发行 3 年期“19 天房 01”，债券面值 7.5 亿元，发行费用等 750 万元，票面利率 8.90%（年），每半年付息。

**47、 租赁负债**

□适用 √不适用

**48、 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	59,494.26	50,862.84
专项应付款		
合计	59,494.26	50,862.84

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
大寺公租房项目	59,494.26	50,862.84

其他说明：

2011年，本公司承揽了天津市大寺公租房代建项目，该项目建设主体为天津市保障住房建设投资有限公司，本报告期该建设主体拨付公司项目建设款55,302,925.52元，本公司已支付55,302,925.52元于该项目施工单位。期末余额为项目建设资金产生的利息收入扣除付款手续费后的余额。

### 专项应付款

#### (2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、预计负债

适用 不适用

#### 51、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	187,067.00		170,800.00	16,267.00	
合计	187,067.00		170,800.00	16,267.00	/

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
公建建筑节能环保改造补贴款	187,067.00		170,800.00			16,267.00	与资产相关

其他说明：

适用 不适用

本公司之子公司天津吉利大厦有限公司本期摊销天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心节能环保补贴，按照资产受益期 5 年进行摊销。

## 52、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
筹建期间汇兑损益	4,559,209.57	4,559,209.57
待转销汇兑损益	3,461,036.59	3,461,036.59
合计	8,020,246.16	8,020,246.16

## 53、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	1,105,700,000.00						1,105,700,000.00

## 54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

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

## 55、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）	2,150,744,621.06			2,150,744,621.06
其他资本公积	54,497,211.26			54,497,211.26
合计	2,205,241,832.32			2,205,241,832.32

## 56、库存股

□适用 √不适用

## 57、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	-500,000.00							-500,000.00
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								
其他权益工具投资公允价值变动	-500,000.00							-500,000.00
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								
其中： 权益法 下可转 损益的 其他综 合收益								
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 资信用 减值准 备								
现金流 量套期 损益的 有效部 分								
外币财 务报表 折算差 额								
其他综 合收益 合计	-500,000.00							-500,000.00

**58、专项储备**

□适用√不适用

**59、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	220,203,527.42	8,738,106.15		228,941,633.57
任意盈余公积	71,716,430.27			71,716,430.27
储备基金	1,803,550.76			1,803,550.76
企业发展基金	1,803,550.77			1,803,550.77
其他				
合计	295,527,059.22	8,738,106.15		304,265,165.37

## 60、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	908,688,739.98	774,194,419.41
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	500,000.00	
调整后期初未分配利润	909,188,739.98	774,194,419.41
加：本期归属于母公司所有者的净利润	141,571,684.63	134,717,142.75
减：提取法定盈余公积	8,738,106.15	
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		
提取职工福利及奖励基金	585,505.04	222,822.18
期末未分配利润	1,041,436,813.42	908,688,739.98

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 500,000 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 61、营业收入和营业成本

### (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	9,380,183,055.45	7,056,112,263.40	3,242,554,389.58	2,538,137,421.75
其他业务	184,287,870.78	124,392,813.58	158,859,126.12	114,020,957.25
合计	9,564,470,926.23	7,180,505,076.98	3,401,413,515.70	2,652,158,379.00

### (2). 合同产生的收入的情况

□适用√不适用

合同产生的收入说明：

适用 不适用

### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

本公司营业收入、营业成本本期较上期分别增加 181.19%、170.74%，主要因为本公司之子公司天津市华博房地产开发有限公司本期结转盛雅佳苑项目、本公司之子公司天津市华景房地产开发有限公司本期结转盛庭名景项目和盛庭豪景项目、本公司之子公司天房（苏州）投资发展有限公司本期结转心著华庭项目等所致。

## 62、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
消费税		
营业税	12,266.25	7,416,587.07
城市维护建设税	32,185,207.51	12,125,412.26
教育费附加	22,988,131.74	8,660,992.58
资源税	100,256.60	
房产税	9,433,351.45	9,790,214.31
土地使用税	5,244,219.69	5,349,288.01
车船使用税	20,459.70	19,473.49
印花税	3,253,861.35	3,266,499.56
防洪费	2,458,378.30	1,718,899.92
环境保护税	1,111,517.99	925,483.80
土地增值税	392,808,862.36	37,050,340.30
合计	469,616,512.94	86,323,191.30

其他说明：

本公司税金及附加本期较上期增加 444.02%，增加的主要因为本期结转销售收入增加导致土地增值税等相应增加所致。

## 63、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
广告费及业务宣传费	25,228,041.08	33,306,301.17
职工薪酬	11,885,307.64	9,334,312.24
代理费	50,021,527.80	33,833,117.07
维修基金	25,446,692.29	43,865,980.15
物业管理费	6,498,691.28	7,382,240.71

折旧费	109,924.15	141,453.47
样板间装修费策划费	6,861,264.15	706,183.37
办公费	2,723,752.88	1,369,934.37
产权登记及测量费	159,439.49	161,729.73
其他	4,435,239.16	6,352,849.02
合计	133,369,879.92	136,454,101.30

**64、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
职工薪酬	83,799,683.49	89,432,445.01
办公费	23,724,661.12	29,614,977.30
交通差旅费	1,113,492.78	1,622,109.05
董事会费	744,262.74	586,943.50
业务招待费	194,321.09	237,649.33
折旧及摊销费用	8,576,698.92	8,917,456.01
修理费	4,802,631.19	3,822,510.37
低值易耗品	98,254.21	163,544.74
财产保险费	239,561.76	281,510.31
审计咨询费	5,688,759.94	7,868,954.62
会务费	39,353.13	86,599.62
残疾人就业保障金	332,453.98	1,227,413.24
党组织工作经费	259,906.62	826,952.66
其他	1,693,019.17	1,532,761.33
合计	131,307,060.14	146,221,827.09

**65、研发费用**

□适用√不适用

**66、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	66,772,376.02	78,385,500.71
减：利息收入	-4,533,606.14	-14,605,961.53
手续费支出	436,514.50	563,450.51
合计	62,675,284.38	64,342,989.69

**67、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
节能环保补助	170,800.00	244,000.00
进项税额加计抵减	219,373.71	

吸纳农村劳动力补贴	4,800.00	
社保返还款	166,094.07	114,574.99
优秀企业奖励		50,000.00
物业补贴		30,000.00
扣缴税款手续费		13,202.92
合计	561,067.78	451,777.91

**68、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	243,494,122.15	-7,251,206.36
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		4,998,852.20
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	7,798,852.20	
债权投资在持有期间取得的利息收入	91,717.49	
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	251,384,691.84	-2,252,354.16

**69、净敞口套期收益**

□适用√不适用

**70、公允价值变动收益**

□适用√不适用

**71、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	1,465,016.76	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
应收账款坏账损失	4,343,327.42	
合计	5,808,344.18	

**72、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		4,754,455.82
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,295,632,912.07	-73,803,285.43
三、可供出售金融资产减值损失		-500,000.00
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失	-307,391.90	
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-1,295,940,303.97	-69,548,829.61

**73、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
持有待售的非流动资产处置利得或损失		
固定资产处置利得或损失	-775,220.51	-1,407.28
在建工程处置利得或损失		
生产性生物资产处置利得或损失		

无形资产处置利得或损失		
债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失		
非货币性资产交换产生的利得或损失		
合计	-775,220.51	-1,407.28

#### 74、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			
违约金	421,820.00	303,681.63	421,820.00
其他	934,133.06	8,354,345.51	934,133.06
合计	1,355,953.06	8,658,027.14	1,355,953.06

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

#### 75、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	29,478.48	24,418.68	29,478.48
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			
违约金		7,444.15	
其他支出	57,639.53	736,157.88	57,639.53
合计	87,118.01	768,020.71	87,118.01

## 76、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	311,489,463.05	129,811,911.35
递延所得税费用	52,742,749.12	-21,395,950.87
合计	364,232,212.17	108,415,960.48

### (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	549,304,526.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	137,326,131.56
子公司适用不同税率的影响	-236,821.46
调整以前期间所得税的影响	-844,383.41
非应税收入的影响	-62,823,243.59
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,400,360.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,824,976.52
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	295,016,711.26
内部交易抵销增加当期费用	218,434.05
所得税费用	364,232,212.17

其他说明：

□适用√不适用

## 77、其他综合收益

√适用□不适用

详见附注 57

## 78、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
利息收入	4,527,356.14	13,727,182.08
违约金及其他收入	1,264,745.61	8,831,894.45
往来款	1,125,801,979.30	4,568,884,286.46
合计	1,131,594,081.05	4,591,443,362.99

## (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	619,783,510.42	2,349,408,846.20
维修基金	25,056,445.52	42,726,757.45
广告及宣传费	8,071,522.00	10,124,906.00
代理费	10,400,729.75	12,245,851.29
手续费	436,514.50	534,701.13
售楼处装修费	3,062,679.04	470,334.31
物业管理费	2,547,399.33	4,808,026.99
水电及采暖费	2,063,549.35	3,613,186.40
修理费	2,648,611.92	1,882,324.67
办公费	23,642,994.54	27,976,044.06
审计及咨询费	5,399,032.64	7,687,215.01
招待费、董事会费、会议费	982,472.59	885,897.11
交通差旅费	1,098,137.39	1,708,240.06
财产保险费、低值易耗品、劳动保护费	321,416.96	451,475.05
营业外支出	55,929.51	721,664.85
其他	6,968,650.95	5,639,590.77
合计	712,539,596.41	2,470,885,061.35

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用√不适用

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用√不适用

## (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
质押保证金		
天津房地产集团有限公司专项借款	1,422,566,096.82	2,218,000,000.00
合计	1,422,566,096.82	2,218,000,000.00

## (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
财务顾问费	4,515,000.00	50,000.00
评估费	613,236.00	314,239.00
保险及抵押登记费	297,601.55	3,450.00
公证费	100,240.00	
归还天津房地产集团有限公司专项借款	1,397,000,000.00	1,142,634,502.75
合计	1,402,526,077.55	1,143,002,191.75

## 79、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	185,072,314.07	144,036,260.13
加：资产减值准备	1,295,940,303.97	69,548,829.61
信用减值准备	-5,808,344.18	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	62,416,981.36	61,869,424.36
使用权资产摊销		
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	1,369,523.16	1,442,337.23
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）	775,220.51	1,407.28
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	29,478.48	24,418.68
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	66,772,376.02	78,385,500.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-251,384,691.84	2,252,354.16
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	52,742,749.12	-21,395,950.87
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,851,606,109.78	2,621,522,963.83
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	759,958,167.24	-237,988,256.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,070,189,267.60	1,281,836,193.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	949,444,540.01	4,001,679,101.91
<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	579,455,513.93	1,338,668,928.29
减: 现金的期初余额	1,338,668,928.29	3,917,248,071.96
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	-759,213,414.36	-2,578,579,143.67

**(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	579,455,513.93	1,338,668,928.29
其中: 库存现金	77,103.66	164,242.98
可随时用于支付的银行存款	579,315,889.14	1,338,442,164.18
可随时用于支付的其他货币资 金	62,521.13	62,521.13
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	579,455,513.93	1,338,668,928.29
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

**80. 所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

□适用 √不适用

**81. 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		
应收票据		
存货	14,251,458,131.10	银行借款
固定资产	9,010,315.53	银行借款
无形资产		
合计	14,260,468,446.63	/

其他说明：

期末账面价值人民币 14,260,468,446.63 元的存货及固定资产用于银行借款抵押，投资性房地产中吉利大厦 1-8 层用于银行借款抵押，此项资产已摊销完毕，期末账面价值为 0 元。

**82、 外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**83、 套期**

□适用 √不适用

**84、 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
节能环保补助	170,800.00	其他收益	170,800.00
进项税额加计抵减	219,373.71	其他收益	219,373.71
吸纳农村劳动力补贴	4,800.00	其他收益	4,800.00
社保返还款	166,094.07	其他收益	166,094.07
合计	561,067.78		561,067.78

**(2). 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

**85、 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

本公司本期合并范围中新增 1 家控股子公司——天津市天房裕诚商业运营管理有限公司，减少 1 家控股子公司——天津市洁健洗涤服务有限公司。

**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	
天津吉利大厦有限公司	天津市	天津市	房地产开发	75.00		非一同控制企业合并
天津市华驰租赁有限公司	天津市	天津市	租赁	90.00		设立
天津海景实业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	50.00		设立
天津市华升物业管理有限公司	天津市	天津市	物业管理	100.00		设立
天津市凯泰建材经营有限公司	天津市	天津市	商品流通	100.00		设立
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市德霖停车场有限公司	天津市	天津市	物业管理	100.00		设立
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	60.00		设立
天津市海景游艇俱乐部有限公司	天津市	天津市	服务	50.00		设立
天津市华塘房地产开发有限	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立

公司						
天津市华景房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华博房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天房(苏州)投资发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00		设立
天房(苏州)置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00		设立
苏州津鑫共创置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	51.00		设立
苏州华强房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00		设立
天津桑泰房地产有限公司	天津市	天津市	房地产开发	50.00		设立
天房紫荆(深圳)投资发展有限公司	深圳市	深圳市	投资兴办实业	55.00		设立
天津市治远房地产销售有限公司	天津市	天津市	商品房销售代理	100.00		设立
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	天津市	天津市	企业管理	100.00		设立

## (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
天津吉利大厦有限公司	25.00	3,513,030.25	3,293,465.86	21,153,522.51
天津市华驰租	10.00	22.62		139,569.35

赁有限公司				
天津海景实业有限公司	50.00	906,469.30		571,120,961.10
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	40.00	-1,966,847.03		152,309,068.84
苏州津鑫共创置业有限公司	49.00	41,048,614.95		41,900,554.67
合计		43,501,290.09	3,293,465.86	786,623,676.47

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
天津吉利大厦有限公司	75,017,180.57	47,727,862.14	122,745,042.71	30,094,397.12	8,036,513.16	38,130,910.28	63,986,420.72	48,511,741.00	112,498,161.72	20,554,973.69	8,207,313.16	28,762,286.85
天津市华驰租赁有限公司	9,386,888.16	6,931,612.76	16,318,500.92	14,922,807.35		14,922,807.35	8,311,337.15	7,591,499.00	15,902,836.15	14,507,368.78		14,507,368.78
天津海景实业有限公司	4,492,956,590.81	179,667,506.24	4,672,624,097.05	1,887,882,174.88	1,642,500,000.00	3,530,382,174.88	3,799,004,310.18	337,041,065.99	4,136,045,376.17	1,495,616,392.60	1,500,000,000.00	2,995,616,392.60
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	486,024,601.83	8,179,847.23	494,204,449.06	113,431,776.96		113,431,776.96	371,021,738.83	60,478,220.40	431,499,959.23	45,810,169.56		45,810,169.56
苏州津鑫共创置业有限公司	137,649,395.75	4,939,555.53	142,588,951.28	57,077,615.22		57,077,615.22	564,764,147.69	6,119,583.37	570,883,731.06	569,145,078.58		569,145,078.58
合计	5,201,034,657.12	247,446,383.90	5,448,481,041.02	2,103,408,771.53	1,650,536,513.16	3,753,945,284.69	4,807,087,954.57	459,742,109.76	5,266,830,064.33	2,145,633,983.21	1,508,207,313.16	3,653,841,296.37

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津吉利大厦有限公司	59,596,480.09	14,637,626.04	14,637,626.04	-47,149,054.55	55,124,181.55	5,570,554.39	5,570,554.39	2,621,576.32
天津市华驰租赁有限公司	5,357,737.11	226.20	226.20	1,092,947.01	5,190,850.73	173.53	173.53	1,060,144.39
天津海景实业有限公司	36,681,699.62	1,812,938.60	1,812,938.60	-349,755,770.66	87,844,513.51	19,418,153.61	19,418,153.61	170,240,240.39
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	3,681,494.26	-4,917,117.57	-4,917,117.57	-80,201,646.80	3,967,889.53	224,651.00	224,651.00	-195,639,063.72
苏州津鑫共创置业有限公司	539,190,959.15	83,772,683.58	83,772,683.58	-37,140,634.25		-2,558,229.60	-2,558,229.60	-48,948,146.18
合计	644,508,370.23	95,306,356.85	95,306,356.85	-513,154,159.25	152,127,435.32	22,655,302.93	22,655,302.93	-70,665,248.80

**(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	
天津市华富宫大饭店有限公司	天津市和平区	天津市和平区	服务业	46.33		权益法
天津市天房物业管理有限公司	天津市河西区	天津市河西区	物业管理	31.89		权益法
天津联津房地产开发有限公司	天津市红桥区	天津市红桥区	房地产	26.00		权益法
天津市联展房地产开发有限公司	天津市北辰区	天津市北辰区	房地产	16.50		权益法

**(2). 重要合营企业的主要财务信息**

□适用 √不适用

## (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			
	天津市华富宫大饭店有限公司	天津市天房物业管理有限公司	天津联津房地产开发有限公司	天津市联展房地产开发有限公司	天津市华富宫大饭店有限公司	天津市天房物业管理有限公司	天津联津房地产开发有限公司	天津市联展房地产开发有限公司
流动资产	7,302,678.67	169,936,564.23	1,599,806,707.89	4,120,207,762.53	7,096,629.25	145,288,024.54	4,879,952,749.52	3,376,495,171.55
非流动资产	102,698,781.12	221,540,059.78	800,239,535.61	12,657,508.40	106,476,089.90	222,152,873.39	800,304,640.92	3,107,882.65
资产合计	110,001,459.79	391,476,624.01	2,400,046,243.50	4,132,865,270.93	113,572,719.15	367,440,897.93	5,680,257,390.44	3,379,603,054.20
流动负债	134,023,566.84	128,219,514.11	1,375,393,140.60	3,123,074,476.56	126,272,937.79	109,219,251.32	5,425,986,010.19	2,476,664,341.74
非流动负债		172,666,442.76		137,760,000.00		172,476,934.46	180,000,000.00	
负债合计	134,023,566.84	300,885,956.87	1,375,393,140.60	3,260,834,476.56	126,272,937.79	281,696,185.78	5,605,986,010.19	2,476,664,341.74
少数股东权益		15,313,164.03				15,200,959.59		
归属于母公司股东权益	-24,022,107.05	75,277,503.11	1,024,653,102.90	872,030,794.37	-12,700,218.64	70,543,752.56	74,271,380.25	902,938,712.46
按持股比例计算的净资产份额		24,005,995.74	266,409,806.75	143,885,081.07		22,496,402.69	19,310,558.87	148,984,887.56
调整事项								
—商誉								
—内部交易未实现利润								
—其他								
对联营企业权益投资的账面价值		24,005,995.74	266,409,806.75	143,885,081.07		22,496,402.69	19,310,558.87	148,984,887.56
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	20,958,978.83	168,943,091.45	5,667,498,681.65	45,871.56	17,529,895.13	148,784,043.09		
净利润	-11,321,888.41	4,845,954.99	950,381,722.65	-30,907,918.09	-12,844,720.73	1,802,784.46	-23,303,394.16	-7,061,287.54
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	-11,321,888.41	4,733,750.55	950,381,722.65	-30,907,918.09	-12,844,720.73	1,802,784.46	-23,303,394.16	-7,061,287.54
本年度收到的来自联营企业的股利								

**(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
天津市华富宫大饭店有限公司	5,884,011.30	5,245,430.90	11,129,442.20
天津大树房地产经营销售有限公司		61,985.39	61,985.39

**其他说明**

本公司确认联营企业之天津市华富宫大饭店有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市华富宫大饭店有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至 2019 年 12 月 31 日本公司备查登记对天津市华富宫大饭店有限公司未确认应承担投资损失 11,129,442.20 元。本公司确认联营企业之天津大树房地产经营销售有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津大树房地产经营销售有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至 2019 年 12 月 31 日本公司备查登记对天津大树房地产经营销售有限公司未确认应承担投资损失 61,985.39 元。

**(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

### （一）风险管理主要内容及政策

本公司的主要金融工具包括应收款项、应付款项、银行借款、公司债券等。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

#### 1、市场风险

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

（2）利率风险—现金流量变动风险，本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的短期借款和长期借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率的公允价值变动风险。

#### 2、信用风险

可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

公司合并报表的金融资产主要为应收款项，公司应收款项金额较小，且变动不大，为了降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。

#### 3、流动风险

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

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

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

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	579,455,513.93	579,455,513.93	579,455,513.93		
应收款项	273,085,669.57	311,921,565.89	31,856,931.93	240,098,593.86	39,966,040.10
债权投资	285,000,000.00	285,000,000.00		285,000,000.00	
小计	<b>1,137,541,183.50</b>	<b>1,176,377,079.82</b>	<b>611,312,445.86</b>	<b>525,098,593.86</b>	<b>39,966,040.10</b>
银行借款	10,839,412,000.00	10,839,412,000.00	8,063,480,000.00	2,775,932,000.00	

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付债券	2,430,344,885.57	2,436,324,000.00	203,138,000.00	2,233,186,000.00	
应付款项	4,679,727,845.02	4,679,727,845.02	3,452,735,595.70	787,253,588.21	439,738,661.11
应付利息	51,223,924.94	51,223,924.94	51,223,924.94		
小计	<b>18,000,708,655.53</b>	<b>18,006,687,769.96</b>	<b>11,770,577,520.64</b>	<b>5,796,371,588.21</b>	<b>439,738,661.11</b>

续表:

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	1,338,668,928.29	1,338,668,928.29	1,338,668,928.29		
应收款项	481,061,769.48	531,915,156.88	477,206,729.04	593,774.23	54,114,653.61
小计	<b>1,819,730,697.77</b>	<b>1,870,584,085.17</b>	<b>1,815,875,657.33</b>	<b>593,774.23</b>	<b>54,114,653.61</b>
银行借款	11,021,250,000.00	11,021,250,000.00	5,579,250,000.00	5,442,000,000.00	
应付债券	2,600,931,768.85	2,603,138,000.00	2,400,000,000.00	203,138,000.00	
应付款项	2,638,905,497.17	2,638,905,497.17	1,833,282,551.36	519,803,661.54	285,819,284.27
应付利息	84,034,723.40	84,034,723.40	84,034,723.40		
小计	<b>16,345,121,989.42</b>	<b>16,347,328,220.57</b>	<b>9,896,567,274.76</b>	<b>6,164,941,661.54</b>	<b>285,819,284.27</b>

#### 4、违约风险

公司信用等级为 AA 级，公司近几年来未发生过违约现象。

### 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				
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				

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			42,282,195.00	42,282,195.00
(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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			42,282,195.00	42,282,195.00
(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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 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

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

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

项目	期末公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
其他权益工具投资	42,282,195.00	成本法	缺乏市场流通性

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：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 (%)
天津房地产集团有限公司	天津市	国家授权的 资产投资、控股；房地产开发、销售；建筑设计；工程承包；工程监理；物业管理等。	2,000,000,000.00	13.53	13.53

本企业的母公司情况的说明

企业最终控制方是天津市国有资产监督管理委员会

**2、本企业的子公司情况**

√适用□不适用

本企业子公司的情况详见附注九 1

**3、本企业合营和联营企业情况**

√适用□不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九 3

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
天津市大树房地产经营销售有限公司	本公司联营公司
天津市天房房地产销售有限公司	本公司联营公司

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
天津津诚国有资本投资运营有限公司	母公司的母公司
天津市房信建筑工程总承包有限公司	同受一方控制的公司
天津市建设工程监理公司	同受一方控制的公司
天津市房地产信托集团有限公司	同受一方控制的公司

**5、关联交易情况****(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

√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
天津市房地产信托集团有限公司	工程施工	418,680,000.00	
天津市大树房地产经营销售有限公司	代理销售	0.00	0.00
天津市天房房地产销售有限公司	代理销售	0.00	0.00
天津市房信建筑工程总承包有限公司	工程施工	14,632,549.00	41,410,000.00
天津市建设工程监理公司	工程监理	20,000.00	61,951.20

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
天津市房地产信托集团有限公司	C2C3 地块项目转让费		28,500,000.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用□不适用

采购商品/接受劳务情况说明

天津市房地产信托集团有限公司

公司控股子公司天津市海景实业有限公司（以下简称“海景公司”）与天津市房地产信托集团公司（以下简称“房信集团”）终止 2010 年 3 月 10 日海景公司与房信集团签订的《天津湾 C2、C3 地块项目转让协议书》（以下简称“原协议”）及对原协议涉及的相关事项进行处理的关联交易。鉴于原协议中约定的交易已无法完成，经双方平等自愿协商，海景公司与房信集团于 2019 年 6 月 18 日签订《天津湾 C2、C3 地块项目转让协议书之终止协议书》（以下简称“终止协议”），由海景公司退还房信集团自原协议签署之日起至 2019 年 3 月 31 日止所支付的交易对价土地款 28,500 万元及针对该项目所涉及的开发成本 23,479 万元、项目管理费 2,341 万元、资金占用费 16,048 万元等全部支出，总计 70,368 万元人民币。截至 2019 年 12 月 31 日，海景公司已向房信公司支付 36,000 万元。

天津市大树房地产经营销售有限公司

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

②公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司与参股公司天津市大树房地产经营销售有限公司于 2015 年 4 月签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，天津市华亨房地产开发有限公司开发建设的新盈庄园、新科园项目由该公司代理销售，按销售额款的 1.5% 计提代理费，该协议目前仍在执行过程中。

天津市天房房地产销售有限公司

公司全资子公司天津市天房海滨建设发展有限公司与联营企业—天津市天房房地产销售有限公司于 2016 年 1 月签订了《商品房销售代理协议》，双方约定，天津市天房海滨建设发展有限公司建设的美域澜苑、澜岸雅苑项目由该公司代理销售，按销售额款的 1.5% 计提代理佣金。2017 年 4 月就该代理协议签订《商品房销售代理补充协议》，澜岸雅苑项目销售代理费佣金确定为固定的数据 60.0159 万元，美域澜苑按销售额款的 1.5% 计提代理佣金，该协议目前仍在执行过程中。

## 天津市房信建筑工程总承包有限公司

① 公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2011 年 8 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司开发的天房美域凌口地块限价商品房（美域豪庭 36#-37#、42#-46# 楼及 2# 地下车库）基础、土建、水暖电施工、弱电、消防管线预留预埋工程，合同金额 162,891,109.00 元。该协议目前仍在执行过程中。

② 公司全资子公司天津市华兆房地产开发有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2012 年 11 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司全资子公司天津市华兆房地产开发有限公司开发的华明新家园居住区 6 号地项目施工第 2 标段（天欣颐园 1#-15#、47#-63# 楼）基础、土建、水暖电施工，以及各种管线预留预埋工程，合同金额 147,269,995.00 元。该协议目前仍在执行过程中。

③ 公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2012 年 10 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司开发的双港新景园 117、119、120、120 地块及地下车库包括基础、土建、水暖电施工、弱电、消防管线预留预埋工程，合同金额 304,188,215.00 元。该协议目前仍在执行过程中。

④ 公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2011 年 9 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司开发的双港新家园 06-03 号地块商品房施工工程第 1 标段（新盈庄园 1#-31# 楼、地下车库兼人防）桩基、土建、水暖电施工、弱电、消防管线预留预埋工程，合同金额 223,544,059.00 元。该协议目前仍在执行过程中。

⑤ 公司全资子公司天津市华塘房地产开发有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2014 年 6 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司全资子公司天津市华塘房地产开发有限公司开发的陈塘 2013-030 地块桩基、土建、水暖电施工、弱电、消防管线预留预埋工程，合同金额 188,860,929.00 元。该协议目前仍在执行过程中。

## 天津市建设工程监理公司

①公司与天津市建设工程监理公司签订了《天津市建设工程委托监理合同》，双方约定由天津市建设监理公司负责公司开发的王兰庄交口商品房(1、2、11-15#)项目一标段工程建设监理，合同金额 886,130.00 元。该协议目前仍在执行过程中。

②公司与天津市建设工程监理公司签订了《天津市建设工程委托监理合同》，双方约定由天津市建设监理公司负责公司开发的昆俞路 B 地块限价商品房一标段工程建设监理，合同金额 1,321,951.20 元。该协议目前仍在执行过程中。

③公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司与天津市建设工程监理公司签订了《天津市建设工程委托监理合同》，双方约定由天津市建设监理公司负责华亨公司开发双港新盈庄园商品房二标段工程建设监理，合同金额 1,393,840.05 元。该协议目前仍在执行过程中。

#### 出售商品/提供劳务情况说明

公司控股子公司天津市海景实业有限公司(以下简称“海景公司”)与天津市房地产信托集团有限公司(以下简称“房信集团”)于 2010 年 3 月 10 日签订《天津湾 C2、C3 地块项目转让协议书》(以下简称“原协议”),将天津湾 C2、C3 项目出售给房信集团,总价款暂定为 28500 万元。截至 2018 年 12 月末,总价款海景公司已全部收到。根据现行土地规划政策要求,C 地块整体取得一个土地证,且 C1 地块海景文苑项目已售出并交付,目前无法实现 C2、C3 地块从 C 地块分割出并将相关土地使用权等手续办理至房信集团名下。鉴于该笔交易已无法完成,经双方平等自愿协商,海景公司与房信集团于 2019 年 6 月 18 日签订《天津湾 C2、C3 地块项目转让协议书之终止协议书》(以下简称“终止协议”),由海景公司退还房信集团自原协议签署之日起至 2019 年 3 月 31 日止所支付的交易对价土地款 28,500 万元及针对该项目所涉及的开发成本 23,479 万元、项目管理费 2,341 万元、资金占用费 16,048 万元等全部支出,共计 70,368 万元人民币。截至 2019 年 12 月 31 日,海景公司已向房信公司支付 36,000 万元。

#### (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

单位:元币种:人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
天津市房地产发展(集	天津市天房物业管理有	其他资产托管	2017.1.1	2019.12.31	按市场价	

团) 股份有限 公司	限公司					
---------------	-----	--	--	--	--	--

## 关联管理/出包情况说明

√适用□不适用

公司与联营企业-天津市天房物业管理有限公司于 2016 年 12 月 27 日签订了《协议书》，委托经营管理友谊公寓、川北里、圣德园、贵桥里、长寿公寓、体北环湖大厦、健强里、欣苑公寓、德恩里等地点的房产，合计面积 10,962.25 平方米，委托年限为 3 年，从 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。委托经营管理期间，上述资产的日常维护、发生的相关费用及经营收入均由天津市天房物业管理有限公司承担和享有。

## (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

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

单位：万元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	2019.02.27	2020.02.25	否
天津市凯泰建材经营有限公司	15,000.00	2019.03.13	2020.03.12	否
天津市华博房地产开发有限公司	25,000.00	2019.03.29	2020.03.21	否
天津市华博房地产开发有限公司	10,000.00	2019.03.06	2020.08.06	否
天津市华博房地产开发有限公司	16,751.20	2019.01.23	2021.01.17	否
天房(苏州)置业有限公司	22,000.00	2018.06.21	2020.06.20	否
天房(苏州)置业有限公司	7,600.00	2018.06.21	2020.12.20	否
天房(苏州)置业有限公司	16,400.00	2018.06.21	2021.06.19	否
天房(苏州)投资发展有限公司	91,000.00	2017.09.15	2019.09.15	否
天房(苏州)投资发展有限公司	91,000.00	2017.09.15	2019.09.15	否
天津吉利大厦有限公司	91,000.00	2017.09.15	2019.09.15	否
天津市华景房地产开发有限公司	10,000.00	2017.03.29	2020.03.28	否
天津市华景房地产开发有限公司	5,000.00	2017.03.31	2020.03.28	否
天津市华景房地产开发有限公司	1,500.00	2017.04.28	2020.03.28	否
天津市华景房地产	33,500.00	2017.07.17	2020.03.28	否

开发有限公司				
天津市华景房地产开发有限公司	76,500.00	2019.02.17	2020.08.14	否
天津市华景房地产开发有限公司	500.00	2019.02.17	2020.02.17	否
天津市联展房地产开发有限公司	11,550.00	2019.09.30	2022.03.30	否
合计	533,301.20			

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元币种：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
天津房地产集团有限公司	37,500.00	2016.10.12	2019.10.11	否
天津房地产集团有限公司	500.00	2019.02.17	2020.02.17	否
天津房地产集团有限公司	76,500.00	2019.02.17	2020.08.14	否
天津房地产集团有限公司	22,000.00	2018.06.21	2020.06.20	否
天津房地产集团有限公司	7,600.00	2018.06.21	2020.12.20	否
天津房地产集团有限公司	202,550.00	2016.09.19	2020.09.18	否
天津房地产集团有限公司	207,000.00	2016.10.21	2020.09.18	否
天津房地产集团有限公司	10,000.00	2017.03.29	2020.03.28	否
天津房地产集团有限公司	5,000.00	2017.03.31	2020.03.28	否
天津房地产集团有限公司	1,500.00	2017.04.28	2020.03.28	否
天津房地产集团有限公司	33,500.00	2017.07.17	2020.03.28	否
天津房地产集团有限公司	27,900.00	2017.03.21	2020.03.20	否
天津房地产集团有限公司	16,400.00	2018.06.21	2021.06.19	否
天津房地产集团有限公司	313.80	2015.08.06	2020.08.06	否
天津房地产集团有限公司	20,000.00	2015.08.05	2020.08.05	否
天津房地产集团有限公司	50,318.60	2014.04.26	2021.04.25	否
天津房地产集团有限公司	68,500.00	2016.07.01	2021.07.01	否
天津房地产集团有限公司	29,500.00	2016.07.01	2021.07.01	否
天津津诚国有资本投资运营有限公司	75,000.00	2019.04.23	2021.04.22	否
合计	891,582.40			

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				
天津房地产集团有限公司	2,218,000,000.00	2018.08.02		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2018年8月2日向公司提供人民币2,218,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为0元。
天津房地产集团有限公司	200,000,000.00	2019.03.25		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年3月25日向公司提供人民币200,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为0元。
天津房地产集团有限公司	26,000,000.00	2019.03.27		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年3月27日向公司提供人民币26,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为0元。
天津房地产集团有限公司	35,000,000.00	2019.04.01		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年4月1日向公司提供人民币35,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为0元。
天津房地产集团有限公司	20,000,000.00	2019.04.23		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年4月23日向公司提供人民币20,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为0元。
天津房地产集团有限公司	750,000,000.00	2019.04.23		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年4月23日向公司提供人民币750,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为706,275,051.25

				元。
天津房地产集团有限公司	44,000,000.00	2019.06.25		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年6月25日向公司提供人民币44,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为44,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	150,000,000.00	2019.06.25		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年6月25日向公司提供人民币150,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为150,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	20,000,000.00	2019.06.28		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年6月28日向公司提供人民币20,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为20,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	145,000,000.00	2019.09.30		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年9月30日向公司提供人民币145,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为145,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	30,453,100.00	2019.12.24		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年12月24日向公司提供人民币30,453,100.00元借款,本报告期末该笔借款余额为30,453,100.00元。
天津房地产集团有限公司	56,428.00	2019.12.31		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年12月31日向公司提供人民币56,428.00元借款,本报告期末该笔借款余额为56,428.00元。
天津房地产集团有限公司	2,056,568.82	2019.12.31		公司控股股东天津房地产集团有限公司于2019年12月

				31日向公司提供人民币2,056,568.82元借款,本报告期末该笔借款余额为2,056,568.82元。
--	--	--	--	---

## (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

单位: 万元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	505.85	525.63

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

## (1) 向关联方取得借款

关联方	本期发生额	上期发生额
天津房地产集团有限公司	1,422,566,096.82	2,218,000,000.00
天津市天房房地产销售有限公司	14,032,250.81	

## (2) 向关联方收回借款

关联方	本期发生额	上期发生额
天津市联展房地产开发有限公司	171,105,000.00	

## (3) 向关联方收取资金占用费

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市联展房地产开发有限公司	资金占用费	26,165,753.42	

## (4) 向关联方收取咨询服务费

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市联展房地产开发有限公司	咨询服务费	1,200,000.00	
天津市联津房地产开发有限公司	咨询服务费	3,000,000.00	

## 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
其他非流动资产	天津市联展房地产开发有限公司	208,395,000.00		379,500,000.00	

**(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
应付帐款	天津市房地产信托集团有限公司	343,680,000.00	
应付帐款	天津市房信建筑工程总承包有限公司	35,506,658.68	51,143,647.68
应付帐款	天津市建设工程监理公司	74,970.05	74,970.05
预收帐款	天津市房地产信托集团公司		283,000,000.01
其他应付款	天津房地产集团有限公司	1,097,841,148.07	1,075,365,497.25
其他应付款	天津市天房房地产销售有限公司	16,032,714.38	2,000,463.57
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司	3,975,641.27	3,975,641.27
其他应付款	天津市房地产信托集团有限公司		1,357,120.48
其他应付款	天津联津房地产开发有限公司	260,000,000.00	208,000,000.00

**7、 关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、 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

#### 2、或有事项

##### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

经公司 2016 年第四次临时股东大会决议，公司全资子公司天房（苏州）投资发展有限公司为购买其开发的苏州市高新区竹园路“心著华庭”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过人民币 17 亿元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截止至 2019 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 93,634.815 万元。

经公司 2018 年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司天房（苏州）投资发展有限公司为购买其所开发的“心著华庭”项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额为人民币 5,000.00 万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止。截止至 2019 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 3,888.10 万元。

经公司 2018 年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司天房（苏州）置业有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币 33,600.00 万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止；为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币 168,000.00 万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截止至 2019 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 0 万元。

经公司 2018 年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币 183,000 万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止；为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任

担保，预计担保总额合计不超过人民币 915,000 万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截止至 2019 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 0 万元。

经公司 2017 年第一次临时股东大会决议，公司全资子公司天房（苏州）投资发展有限公司之控股子公司苏州津鑫共创置业有限公司为购买其开发的苏州市姑苏区苏站西路北、苏站别苑东“平江风华”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过人民币 7 亿元，担保期间为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截止至 2019 年 12 月 31 日，已发生的担保金额为 3,888.10 万元，对应本公司对外担保金额为 1,982.93 万元。

经公司 2018 年第六次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华博房地产开发有限责任公司为购买其开发的“盛雅佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行与债务人签订单笔借款合同之日起至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截止至 2019 年 12 月 31 日，已发生的担保金额为 0 万元。

经公司 2018 年第六次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华景房地产开发有限责任公司为购买其开发的“盛庭花园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行与债务人签订单笔借款合同之日起至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截止至 2019 年 12 月 31 日，已发生的担保金额为 0 万元。

经公司 2018 年第六次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华兆房地产开发有限责任公司为购买其开发的“天欣锦园”“天欣颐园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 1 亿元，保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行与债务人签订单笔借款合同之日起至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截止至 2019 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 0 万元。

经公司 2018 年第六次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华塘房地产开发有限责任公司为购买其开发的“美塘佳苑、栖塘佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 1 亿元，保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行与债务人签订单笔借款合同之日起至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押

物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截止至 2019 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 0 万元。

经公司 2018 年第六次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限责任公司为购买其开发的“新科园、新盈庄园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 1 亿元，保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行与债务人签订单笔借款合同之日起至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截止至 2019 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 0 万元。

**(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

**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、为收回项目投资，补充流动资金，本公司下属全资子公司天房（苏州）投资发展有限公司（以下简称“苏州投资”或“转让方”或“甲方”）拟通过在天津产权交易中心以公开挂牌的方式出售目前持有的控股子公司苏州津鑫共创置业有限公司（以下简称“津鑫共创”）51%股权（以下简称“标的资产”）。该事项已经公司九届三十五次临时董事会审议通过。标的资产已完成评估报告的国资审核备案，经备案确认的津鑫共创全部权益价值为 12,183.36 万元，苏州投资持有的津鑫共创 51%股权的对应权益价值为 6,213.5136 万元。2019 年 12 月 3 日，苏州投资收到天津产权交易中心出具的《产权转让信息发布受理通知书》，苏州投资公开挂牌转让津鑫共创 51%股权项目已于 2019 年 12 月 3 日在天津产权交易中心网站上发布产权转让信息，并以 2019 年 12 月 3 日起计算信息发布公告期，标的资产转让底价为 6,222 万元。2019 年 12 月 31 日，苏州投资收到了天津产权交易中心出具的《受让资格确认意见函》，根据交易规则对意向受让方资格予以确认，最终确定津鑫共创 51%股权的受让方为深圳威新软件科技有限公司（以下简称“深圳威新”或“乙方”或“受让方”）。2020 年 1 月 6 日，深圳威新向天津产权交易中心支付了

人民币 1,244.4 万元的项目保证金。2020 年 1 月 10 日，苏州投资与深圳威新签订《产权交易合同》，转让价格为 6,222 万元，截止本报告披露日，本次交易已经完成。

2、公司 2019 年 10 月 11 日到期未如期偿还的长期借款 3.75 亿元，2020 年 3 月 26 日已与天津银行重新签订房地产业借款合同，借款期限 36 个月，用于归还该笔借款。

3、国民信托 2019 年 9 月 15 日到期 9.1 亿元贷款，贷款资金方为恒丰银行，目前延期方案已与恒丰银行达成意向，恒丰银行要求增加流动性较强的增信担保措施，目前我公司正在配合恒丰银行落实办理相关手续。

4、天津市华景房地产开发有限公司向兴业信托借款余额为 2.79 亿元，到期日为 2020 年 3 月 20 日，截止报告披露日余额为 2.67 亿元，银行批复已经完成，展期手续正在办理当中。

5、截至 2020 年 4 月 28 日期末应付票据中已到期未兑付的商业承兑汇票金额为 85,521,791.16 元。

6、2020 年 1 月以来受新冠疫情影响，购房需求短期回落，售楼部暂时关闭，销售回款减少；同时由于人员隔离，造成一季度项目复工和竣工均有所延迟，但尚不会对本公司整体经济运行造成实质性影响，公司将继续密切关注新冠病毒发展情况，积极应对后期可能对公司财务状况、经营成果等方面的影响。

## 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

### 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

## (2). 报告分部的财务信息

□适用√不适用

## (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

## 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	
1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	459,172.00
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	459,172.00

## (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	459,172.00	100.00	459,172.00	100.00		9,370,809.50	100.00	9,370,809.50	100.00	
其中：										

按组合 计提坏 账准备									
其中：									
合计	459,172.00	/	459,172.00	/		9,370,809.50	/	9,370,809.50	/

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
刘晓波 (欣)	459,172.00	459,172.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
合计	459,172.00	459,172.00	100.00	/

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

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	
坏账准备	9,370,809.50		4,176,790.70	4,734,846.80		459,172.00
合计	9,370,809.50		4,176,790.70	4,734,846.80		459,172.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
铁城公寓	1,097,000.01	货币资金
红桥危改指挥部	3,079,790.69	货币资金
合计	4,176,790.70	/

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	4,734,846.80

其中重要的应收账款核销情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
津联线材厂	货款	1,164,820.07	已过诉讼时效，未发现以往诉讼文件		否
振兴轧钢厂	货款	1,915,284.49	已过诉讼时效，该公司已被工商局吊销，未发现以往诉讼文件		否
沈阳鞍本	货款	397,037.20	已过诉讼时效，该公司已被工商局吊销		否
河北景县孙镇建筑公司	货款	243,988.40	已过诉讼时效。律师通过公开渠道查询不到该单位信息		否
合计	/	3,721,130.16	/	/	/

应收账款核销说明：

□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	金额	账龄	占应收账款总额比例%
刘晓波（欣）	459,172.00	3年以上	100.00
合计	459,172.00		100.00

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

## (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	2,033,589.04	
应收股利	9,880,397.58	403,760,124.21
其他应收款	11,783,300,579.28	11,435,933,533.25
合计	11,795,214,565.90	11,839,693,657.46

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		
债券投资	2,033,589.04	
合计	2,033,589.04	

#### (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

#### (4). 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
天津吉利大厦有限公司	9,880,397.58	3,760,124.21
天津海景实业有限公司		400,000,000.00
合计	9,880,397.58	403,760,124.21

#### (5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

**(6). 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	1,642,856,701.86
1 年以内小计	1,642,856,701.86
1 至 2 年	2,979,768,277.27
2 至 3 年	602,672,737.25
3 年以上	6,595,254,952.47
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	11,820,552,668.85

**(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
往来款	11,817,411,104.71	11,475,258,536.26
保证金	3,064,159.08	
押金	77,405.06	100,000.00
水电费		
合计	11,820,552,668.85	11,475,358,536.26

**(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	851,799.06		38,573,203.95	39,425,003.01
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	698,613.34			698,613.34
本期转销				
本期核销			1,474,300.10	1,474,300.10
其他变动				
2019年12月31日余额	153,185.72		37,098,903.85	37,252,089.57

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	
坏账准备	39,425,003.01		698,613.34	1,474,300.10		37,252,089.57
合计	39,425,003.01		698,613.34	1,474,300.10		37,252,089.57

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	1,474,300.10

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
------	-------	------	----	---------------------	----------

苏州华强房地产开发有限公司	往来款	8,698,850,621.69	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	75.18	
天津市华博房地产开发有限公司	往来款	1,870,840,445.95	1年以内、1-2年、2-3年	16.17	
天房(苏州)置业有限公司	往来款	812,217,853.36	1年以内、1-2年、2-3年	7.02	
天津海景实业有限公司	往来款	133,049,574.26	1年以内	1.15	
天津市华驰租赁有限公司	往来款	13,676,817.88	3年以上	0.12	
合计		11,528,635,313.14		99.64	

## (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	6,798,515,809.96		6,798,515,809.96	6,797,355,959.96		6,797,355,959.96
对联营、合营企业投资	451,617,564.67		451,617,564.67	208,123,442.52		208,123,442.52
合计	7,250,133,374.63		7,250,133,374.63	7,005,479,402.48		7,005,479,402.48

## (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
天津市华驰租赁有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
天津市华升物业管理有限公司	3,123,126.74			3,123,126.74		
天津市吉利大厦有限公司	61,807,833.22			61,807,833.22		
天津市海景实业有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
天津市凯泰建材经营有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
天津市华兆房地产开发有限公司	1,300,000,000.00			1,300,000,000.00		
天津市华亨房地产开发有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
天津市天房海滨建设发展有限公司	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00		
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	210,000,000.00			210,000,000.00		
天津市华塘房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
天津市华景房地产开发有限公司	1,146,080,000.00			1,146,080,000.00		
天津市华博房地产开发有限公司	1,050,000,000.00			1,050,000,000.00		
天房(苏州)投资发展有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
苏州华强房地产开发有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
天房紫荆(深圳)投资发展有限公司	2,145,000.00			2,145,000.00		

天房（苏州）置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
天津市治远房地产销售有限公司	1,500,000.00	900,000.00		2,400,000.00		
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司		259,850.00		259,850.00		
合计	6,797,355,959.96	1,159,850.00		6,798,515,809.96		

## (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											
天津市华富宫大饭店有限公司											
天津市天房物业管理有限公司	22,496,402.69			1,509,593.05						24,005,995.74	
天津大树房地产经营销售有限公司	409,116.17			-409,116.17							
天津市天房房地产销售有限公司	16,922,477.23			394,203.88						17,316,681.11	
天津联津房地产开发有限公司	19,310,558.87			247,099,247.88						266,409,806.75	
天津市联展房地产开发有限公司	148,984,887.56			-5,099,806.49						143,885,081.07	
小计	208,123,442.52			243,494,122.15						451,617,564.67	
合计	208,123,442.52			243,494,122.15						451,617,564.67	

#### 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	16,372,573.19	9,186,535.79	665,686.72	3,037,840.22
其他业务	27,613,143.53	32,639,614.85	28,203,303.66	33,179,785.79
合计	43,985,716.72	41,826,150.64	28,868,990.38	36,217,626.01

##### (2). 合同产生的收入的情况

□适用√不适用

##### (3). 履约义务的说明

□适用√不适用

##### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用√不适用

#### 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	9,880,397.58	63,760,124.21
权益法核算的长期股权投资收益	243,494,122.15	-7,251,206.36
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		298,852.20
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	298,852.20	
债权投资在持有期间取得的利息收入	91,717.49	

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	253,765,089.42	56,807,770.05

## 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	-804,698.99	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	219,373.71	进项税额加计抵减
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）	341,694.07	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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、合同资产减值准备转回	4,176,790.70	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,298,313.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-1,307,868.27	
少数股东权益影响额	-35,385.36	
合计	3,888,219.39	

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	3.09%	0.1280	0.1280
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.00%	0.1245	0.1245

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

董事长：郭维成

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 30 日

**修订信息**适用 不适用