

天津津滨发展股份有限公司

2017 年年度报告

2018-08

2018 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。公司已在本报告中详细描述可能存在的风险因素带来的影响，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	30
第六节 股份变动及股东情况.....	40
第七节 优先股相关情况.....	46
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	47
第九节 公司治理.....	53
第十节 公司债券相关情况.....	59
第十一节 财务报告.....	60
第十二节 备查文件目录.....	209

释义

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	津滨发展	股票代码	000897
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津津滨发展股份有限公司		
公司的中文简称	津滨发展		
公司的法定代表人	华志忠		
注册地址	天津开发区明园路 2 号 B2 别墅 5 号		
注册地址的邮政编码	300457		
办公地址	天津市河西区体北道 36 号 D 座		
办公地址的邮政编码	300060		
公司网址	HTTP://WWW.JBDC.COM.CN		
电子信箱	JBFZ@JBDC.COM.CN		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	于志丹	
联系地址	天津市河西区体北道 36 号 D 座天津津滨发展股份有限公司 312 室	天津市河西区体北道 36 号 D 座天津津滨发展股份有限公司 312 室
电话	022-66223200	022-66223200
传真	022-66223273	022-66223273
电子信箱	YUZHIDAN@JBDC.COM.CN	YUZHIDAN@JBDC.COM.CN

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

组织机构代码	91120000712830811X(统一社会信用代码)
公司上市以来主营业务的变化情况(如	公司成立初期主营业务包括基础设施(市政工程及服务,工业厂房建设、开发、

有)	经营, 热电产品)、新型材料、信息电子产品的开发、销售与经营。目前公司主营业务为房地产开发经营及贸易。
历次控股股东的变更情况 (如有)	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入 (元)	976,160,122.82	893,302,306.32	9.28%	740,471,240.20
归属于上市公司股东的净利润 (元)	-119,359,144.44	47,056,244.67	-353.65%	-187,078,904.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	-123,454,429.50	48,810,041.16	-352.93%	-144,431,060.22
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-282,415,128.40	822,459,933.18	-134.34%	333,921,650.49
基本每股收益 (元/股)	-0.0738	0.0291	-353.61%	-0.1157
稀释每股收益 (元/股)	-0.0738	0.0291	-353.61%	-0.1157
加权平均净资产收益率	-9.63%	3.69%	减少 13.32 个百分点	-13.99%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产 (元)	6,079,963,826.21	6,699,810,524.21	-9.25%	6,290,936,566.27
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,179,604,246.50	1,298,963,390.94	-9.19%	1,251,893,121.08

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	34,457,660.61	32,820,223.37	851,640,204.50	57,242,034.34
归属于上市公司股东的净利润	-9,379,348.35	-29,153,539.61	-9,886,999.67	-70,939,256.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-10,627,656.30	-29,324,573.99	-10,071,308.61	-73,430,890.60
经营活动产生的现金流量净额	-70,607,504.68	-115,460,894.93	-118,236,239.15	21,889,510.36

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2017 年金额	2016 年金额	2015 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	145,259.72	-197,687.69	587,491.45	
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）	188,337.95	2,216,561.63	64,088.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		1,249,753.72	14,750,201.85	
委托他人投资或管理资产的损益		176,993.48		
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			10,000.00	

金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,741,687.48	250,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-395,945.11	-6,611,283.98	-61,711,175.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,871,649.54	1,122,899.06	402,238.98	主要系报告期内对闲置资金进行国债逆回购取得
处置长期股权投资产生的投资收益			5,133,860.36	
减：所得税影响额	491,704.52	1,199,730.46	-473,789.26	
少数股东权益影响额（税后）	-36,000.00	-1,238,697.75	2,358,339.46	
合计	4,095,285.06	-1,753,796.49	-42,647,844.73	--

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。公司业务范围集中在天津市区和滨海新区以及福建泉州等地。公司房地产开发主要以住宅产品为主，2017年房地产销售主要是受房地产开发周期影响，2017年主要是开发项目尾房销售及地下车库在售。尽管下属公司津汇红树湾A本年确认收入8.55亿元，但受制于该项目盈利水平较低，不足以为公司带来足够的利润，其他项目开发正处于建设施工阶段，年内无法为公司带来经营业绩，致使公司在报告期内出现较大金额的亏损。

报告期内，公司重点是积极推进梅江H2、H4项目的开发建设，确保项目建设进度按照年初确定的经营计划有序开展，克服由于环保监管力度加大对项目建设造成的冲击，加强施工管理，有效控制成本，保障重要工作节点如期完成，为确保在建项目实现竣工决算奠定坚实的基础。

报告期内，公司克服各种困难推进H2、H4项目建设取得阶段性成果。2017年10月21日格调平园售楼处、H1示范区正式对外开放展示。经过积极争取，办理了H2、H4项目施工许可证。公司秉持“质量优先”的建设原则，严把质量关，严格把控工程进度。H4项目被天津市质检总站选定为质量观摩的项目。

在精心打造“精品工程”的经营理念引领下，在整个示范区的建设过程中，各专业部门紧密配合，对参建方以及合作单位高标准严要求，以匠心精神，短时间内在北方城市复制了原汁原味的苏州园林景观，给客户带来了震撼的现场感受的同时在业界获得了良好口碑。

报告期内，公司强化管理取得成效。通过强化考核体系；加强外地项目管理；狠抓成本管控，完善制度体系建设；加强施工进度管理；注重质量管理和安全管理；优化薪酬体系，激励先进，调动员工工作积极性，全面提升了公司的管理水平。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
其他流动资产	期末较期初增加 97.23%，主要原因是报告期内本公司预缴税款所致
可供出售金融资产	期末较期初减少 74.63%，主要原因是报告期内建泰公司不纳入合并报表范围，其可供出售金融资产期初数在列示上作本期减少处理所致
预付款项	期末较期初增加 33.29%，主要原因是报告期内下属公司预付工程款所致

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司多年主营房地产业务，具备较为稳定的开发团队，基本可以满足目前公司项目开发与管理的要求。公司长期以来秉承“以住宅产品开发为主导，深耕天津，布局中心城区和滨海新区的企业发展战略”不动摇，公司产品在区域市场具有一定的品牌效应和市场认知度。

随着房地产行业集中度的提高和土地价值的攀升，津滨公司受自身整体开发水平不高、经营规模较小及可供开发土地储备资源较少的限制，面临的经营压力逐年加大。为此公司在分析自身优劣势及外部竞争环境的基础上，确立了差异化的竞争战略，着力打造精品工程，精益求精，提升公司品牌形象，在细分市场中赢得竞争优势。

在新的市场环境和竞争格局下，公司注重挖掘内生发展动力，通过不间断的改革调整、提质增效、完善考核激励等举措，以实现公司管理科学高效，使得公司的专业化水平不断提高，市场化的经营理念得到增强。在进一步优化完善薪酬管理体系，推动考核激励机制更加科学与合理的基础上，员工责任意识、主动意识、担当意识以及工作执行力和工作效率、工作质量持续提升，有效地增强了公司整体的管理水平和竞争力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2017年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时，短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的住房制度，推动长效机制的建立健全。

2017年天津商品住宅新增供应稳中有升，累计供应1275.92万平方米，同比微幅上涨0.7%，平均月度供应量106万平方米，基本与去年持平。

政策环境持续收紧背景下，市场需求被抑制，2017年全年累计成交1168.25万平方米，同比下跌47.38%，月均成交97万平方米。

2017年，从天津商品住宅成交价格走势上看，始终保持稳步小幅上涨之势，价格水平高位震荡，全年平均价格为15812元/平米，同比涨幅为18%；各月看，3月政策末班车效应下，成交价格最高，为17366元/平米。

2017年受供地节奏放缓影响，成交量有所回落，全年累计成交经营性用地1224万平米，同比有23.7%的跌幅。

从四大区域看，远郊五区成交比重最高，为52.8%，同比扩大12.1个百分点；其次滨海新区成交259.60万平方米，比重为21.2%，同比扩大5个百分点；市内六区、环城四区成交占比同比均有不同程度回落。

2017年土地市场活跃度依然较高，房企拿地热情不减，平均成交楼面价为9527元/平米，同比涨幅为18.5%，再创历史新高，受限价等政策影响，溢价率有所下降，为17%；住宅用地平均成交楼面价突破万元，高达10311元/平米，同比涨幅为17.2%，溢价率有所回落，为16.8%。

目前，天津楼市受政策收紧的影响，市场去化有所放缓。公司2017年正集中精力从事境界梅江H4、H2项目的工程施工建设。

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

1、报告期内主要经营情况

2017年，公司实现营业收入9.76亿元，同比增长9.28%，主要系报告期内确认了福建津汇红树湾A的房地产销售收入。归属于母公司所有的净利润为-11,935.91万元，主要受下列因素影响：（1）、下属津汇公司

红树湾A毛利率较低；(2)、红树湾A项目满足收入确认条件，结转相应税金及附加；境界梅江H5、H6及体院北项目在报告期内进行土地增值税清算影响；(3)、报告期内支付天津泰达建设集团担保费；(4)、报告期内下属津汇公司计提存货跌价准备所致。

(1) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因说明

单位：元

项目	期末数	期初数	同比增减	重大变动说明
预付款项	2,791,297.59	2,094,124.31	33.29%	报告期内下属公司预付工程款所致
其他流动资产	155,758,068.28	78,971,556.90	97.23%	报告期内本公司预缴税款所致
可供出售金融资产	35,562,484.98	140,197,424.98	-74.63%	报告期内建泰公司不纳入合并报表范围，其可供出售金融资产期初数在列示上作本期减少处理所致
应付股利	982,913.96	10,582,913.96	-90.71%	报告期内津和公司不再纳入合并报表范围，其应付股利期初数在列示上作本期减少处理所致
其他应付款	90,938,234.65	153,176,789.25	-40.63%	报告期内下属津汇公司支付资金占用费、归还汇龙生物借款及津鹏公司归还粤阳公司欠款所致
一年内到期的非流动负债	79,000,000.00	544,000,000.00	-85.48%	报告期内下属时代公司归还到期贷款所致
长期借款	1,299,000,000.00	839,956,082.00	54.65%	报告期内下属时代公司银行贷款增加所致
少数股东权益	168,469,476.75	274,465,254.54	-38.62%	报告期内建泰公司及津和公司不再纳入合并报表范围所致
项目	2017 年	2016 年	同比增长	重大变动说明
营业成本	866,690,876.34	556,242,928.84	55.81%	报告期内下属津汇公司红树湾 A 满足收入确认条件结转相应成本所致
税金及附加	71,414,116.88	107,682,834.62	-33.68%	上年同期境界梅江二期（H6）及体院北住宅项目土地增值税清算
资产减值损失	51,644,976.84	28,035,162.15	84.22%	报告期内下属津汇公司计提存货跌价准备所致
投资收益	22,299,622.44	5,350,323.52	316.79%	报告期内来自联营企业按权益法核算归属于本公司净利润，取得可供出售金融资产持有期间取得的投资分红以及本公司进行国债逆回购收益所致
营业外收入	357,039.37	5,539,674.15	-93.55%	上年同期收到政府补贴及违约金收入所致
营业外支出	564,646.53	10,132,084.19	-94.43%	上年同期下属津汇公司捐赠支出及创辉公司支付赔偿款所致

(2) 房地产行业相关信息

1) 公司土地储备情况

地块	位置	规划用途	新增土地面积 (m ²)	待开发土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	预计开工时间
境界梅江 H1 地块	西青区友谊南路与外环线交口	旅馆用地		162,549.00	91,100.00	2019 年 7 月
境界梅江 H3 地块	西青区友谊南路与外环线交口	旅馆用地		55,625.50	73,800.00	2018 年 7 月
境界梅江 P1 地块	西青区友谊南路与外环线交口	商务金融用地		50,105.00	80,000.00	
境界梅江 P5 地块	西青区友谊南路与外环线交口	公共设施用地		4,012.00		

2) 公司房地产开发情况

项目名称	位置	规划用途	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	新开工面积 (m ²)	施工面积(m ²)
津汇红树湾 B2	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	28,829.00	128,739.18		212,947.76
津汇红树湾 B1	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	29,789.00	76,436.13	52,090.72	52,090.72
境界梅江 H2	西青区江湾路与兰波路交口	旅馆用地	115,259.10	95,214.00	199,803.55	199,803.55
境界梅江 H4	西青区汇川路与碧波道交口	旅馆用地	41,798.60	65,123.00	90,123.00	90,123.00
项目名称	竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	实际投资金额 (万元)	开工日期	完工日期	母公司股东占权益比例(%)
津汇红树湾 B2		121,891.00	73,697.56	2015 年 12 月	2019 年 10 月	60%
津汇红树湾 B1		94,884.00	46,768.31	2017 年 11 月	2020 年 3 月	60%
境界梅江 H2		260,333.00	78,784.00	2017 年 1 月	2020 年 2 月	100%
境界梅江 H4		120,364.00	39,761.00	2017 年 1 月	2019 年 12 月	100%

3) 公司房地产销售情况

项目名称	位置	规划用途	可供出售面积 (m ²)	本年预售面积 (m ²)
境界梅江 H5	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地	101,072.74	-
境界梅江 H6	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地	54,809.68	89.29
津汇红树湾 A	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	110,804.03	10,964.27
津汇红树湾 B2	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	87,092.08	57,920.05

天津体院北住宅项目	河西区体院北路与环湖东路交口	住宅、商服用地	50,915.80	-
项目名称	累计预售面积 (m²)	本年结算面积 (m²)	累计结算面积 (m²)	母公司股东占权益比例(%)
境界梅江 H5	100,284.19	147.52	100,163.68	100%
境界梅江 H6	54,720.39	618.34	54,720.39	100%
津汇红树湾 A	100,464.62	98,210.11	98,210.11	60%
津汇红树湾 B2	78,211.98			60%
天津体院北住宅项目	49,776.98		49,776.98	100%

4) 公司融资途径

A. 银行贷款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	期末余额
浦发银行	2017/3/30	2018/3/29	人民币	5.00%	100,000,000.00
交通银行	2017/7/18	2017/7/17	人民币	5.00%	150,000,000.00
交通银行	2017/7/21	2018/7/20	人民币	5.00%	150,000,000.00
锦州银行	2017/7/18	2018/7/13	人民币	5.00%	150,000,000.00
华夏银行	2017/6/29	2018/6/28	人民币	5.00%	100,000,000.00
农村商业	2017/11/14	2018/10/29	人民币	4.64%	45,000,000.00
农村商业	2017/6/30	2018/6/29	人民币	5.00%	250,000,000.00
北京银行	2017/4/19	2018/3/27	人民币	5.00%	100,000,000.00
建设银行	2017/2/23	2018/2/22	人民币	5.66%	5,000,000.00
齐鲁银行	2015/12/18	2018/5/20	人民币	5.70%	16,000,000.00
兴业银行	2017/4/21	2018/9/21	人民币	4.75%	10,000,000.00
兴业银行	2017/4/21	2018/3/21	人民币	4.75%	5,000,000.00
兴业银行	2017/7/18	2018/6/19	人民币	4.75%	5,000,000.00
兴业银行	2017/7/18	2018/12/19	人民币	4.75%	10,000,000.00
齐鲁银行	2015/12/18	2018/11/15	人民币	5.70%	32,000,000.00
兴业银行	2017/4/21	2020/3/23	人民币	4.75%	180,000,000.00
兴业银行	2017/7/18	2020/3/23	人民币	4.75%	180,000,000.00
浦发银行	2017/4/27	2019/3/10	人民币	4.47%	49,000,000.00
浦发银行	2017/5/24	2019/3/10	人民币	4.47%	50,000,000.00
浦发银行	2017/7/28	2020/3/10	人民币	4.47%	190,000,000.00
浦发银行	2017/4/27	2018/12/30	人民币	4.47%	1,000,000.00
合计					1,778,000,000.00

B. 信托融资

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	期末余额
北方国际信托股份有限公司	2015/5/15	2019/11/11	人民币	自 2015 年 5 月 15 日至 2017 年 5 月 10 日，贷款年利率为 10.5%，自 2017 年 5 月 11 日至 2019 年 11 月 11 日，贷款年利率为 8.9%。	350,000,000.00
渤海国际信托股份有限公司	2016/6/29	2019/6/28	人民币	5.70%	150,000,000.00
渤海国际信托股份有限公司	2016/7/8	2019/7/7	人民币	5.70%	150,000,000.00
合计					650,000,000.00

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	976,160,122.82	100%	893,302,306.32	100%	9.28%
分行业					
商品销售	4,273,504.38	0.44%	4,700,855.17	0.52%	-9.09%
房屋租赁	7,599,262.84	0.78%	8,631,449.74	0.97%	-11.96%
房地产销售	873,944,358.59	89.53%	788,746,215.17	88.30%	10.80%
物业管理	90,224,939.66	9.24%	90,333,234.45	10.11%	-0.12%
其他	118,057.35	0.01%	890,551.79	0.10%	-86.74%
分产品					
钢材、矿粉销售	4,273,504.38	0.44%	4,700,855.17	0.52%	-9.09%
天津体院北住宅项目	440,000.00	0.05%	259,898,455.35	29.09%	-99.83%

滨海国际	643,809.55	0.07%	1,322,880.91	0.15%	-51.33%
境界梅江 H5	3,799,103.88	0.39%	7,299,225.80	0.82%	-47.95%
境界梅江 H6	14,346,946.77	1.47%	526,670,565.61	58.96%	-97.28%
玛歌一期			-6,444,912.50	-0.72%	
津汇红树湾 A	854,714,498.39	87.55%			
房屋租赁	7,599,262.84	0.78%	8,631,449.74	0.97%	-11.96%
物业管理	90,224,939.66	9.24%	90,333,234.45	10.11%	-0.12%
其他	118,057.35	0.01%	890,551.79	0.10%	-86.74%
分地区					
天津	121,445,624.43	12.44%	893,302,306.32	100.00%	-86.40%
福建	854,714,498.39	87.56%			

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	873,944,358.59	785,651,942.50	10.10%	10.80%	65.15%	减少 29.59 个百分点
分产品						
津汇红树湾 A	854,714,498.39	776,432,721.67	9.16%			
分地区						
天津	121,445,624.43	90,258,154.67	25.68%	-86.40%	-83.77%	减少 12.05 个百分点
福建	854,714,498.39	776,432,721.67	9.16%			

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2017 年	2016 年	同比增减
房地产销售	销售量	平方米	98,975.97	38,557.63	156.70%
	生产量	平方米		110,804.03	
	库存量	平方米	15,225.34	114,201.31	-86.67%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内津汇红树湾A确认收入所致。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品销售	钢材、矿粉销售					
房屋租赁	工业厂房租赁	2,282,049.27	0.26%	4,605,033.37	0.83%	-50.44%
房地产销售	商品房销售	785,651,942.50	90.65%	475,707,325.96	85.52%	65.15%
物业管理	物业管理	78,752,792.26	9.09%	75,926,969.54	13.65%	3.72%
其他	其他	4,092.31	0.00%	3,599.97	0.00%	13.68%
合计		866,690,876.34	100.00%	556,242,928.84	100.00%	55.81%

单位：元

产品分类	项目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
钢材、矿粉销售	商品销售					
天津体院北住宅项目	商品房销售	33,666.02		170,379,525.53	30.63%	-99.98%
滨海国际	商品房销售	414,521.25	0.05%	203,132.34	0.04%	104.06%
境界梅江 H5	商品房销售	2,060,666.27	0.24%	4,585,353.38	0.82%	-55.06%
境界梅江 H6	商品房销售	6,710,367.29	0.77%	303,252,713.96	54.52%	-97.79%
玛歌一期	商品房销售			-2,713,399.25	-0.49%	
津汇红树湾 A	商品房销售	776,432,721.67	89.59%			
房屋租赁	工业厂房租赁	2,282,049.27	0.26%	4,605,033.37	0.83%	-50.44%

物业管理	物业管理	78,752,792.26	9.09%	75,926,969.54	13.65%	3.72%
其他	其他	4,092.31	0.00%	3,599.97	0.00%	13.68%
合计		866,690,876.34	100.00%	556,242,928.84	100.00%	55.81%

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

①2017年2月9日，天津津滨建泰企业管理有限公司（以下简称“津滨建泰公司”）2017年股东会决议同意永泰红礪控股集团有限公司将其所持津滨建泰公司33.33%股权全部转让给天津安佑投资发展有限公司（以下简称“安佑投资”），股权转让后安佑投资持有津滨建泰公司66.66%股权，津滨建泰公司于2017年2月10日完成工商变更登记。上述股权变更后，本公司不再拥有津滨建泰公司的财务和经营政策的决策权利，因此本公司不再享有对津滨建泰公司的控制权，但仍能施加重大影响，该公司成为本公司联营企业，其财务报表于2017年2月开始不纳入合并范围。

②2017年6月6日，天津津和股权投资基金管理有限公司（以下简称“津和公司”）2017年股东会决议审议通过董事变更事宜，董事会有5名成员，本公司派有2名，津和公司于2017年6月30日完成工商变更登记。鉴于北京长和世纪资产管理有限公司及其一致行动人合计持有津和公司60%的股权，能够控制津和公司相关活动的决策，而本公司在股东会与董事会中均不占有多数表决权，只拥有参与安排的财务和经营政策的决策权利，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，因此本公司不再享有对津和公司的控制权，但仍能施加重大影响，该公司成为本公司联营企业，其财务报表于2017年6月开始不纳入合并范围。

丧失控制权的公司情况如下：

单位：元

项目	子公司名称	
	津和公司	津滨建泰公司
丧失控制权之日所持股权的比例（%）	40.00	33.34
丧失控制权之日所持股权的账面价值	4,000,000.00	35,007,000.00
丧失控制权之日净资产	10,260,462.16	130,155,730.73
期初至丧失控制权之日净利润	-548,925.93	10,595,410.16

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	17,414,867.23
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.79%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	4,273,504.38	0.44%
2	客户 2	3,699,217.14	0.38%
3	客户 3	3,237,960.95	0.33%
4	客户 4	3,124,682.86	0.32%
5	客户 5	3,079,501.90	0.32%
合计	--	17,414,867.23	1.79%

主要客户其他情况说明

 适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	497,816,874.30
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	57.45%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	天津市建工工程总承包有限公司	347,519,463.00	40.10%
2	福建省惠东建筑工程有限公司	114,950,000.00	13.26%
3	苏州园林发展股份有限公司	18,507,649.00	2.14%
4	中建深圳装饰有限公司	10,291,912.00	1.19%
5	天津市方标建筑设计有限公司	6,547,850.30	0.76%
合计	--	497,816,874.30	57.45%

主要供应商其他情况说明

 适用 不适用

3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	39,536,419.82	46,845,857.76	-15.60%	报告期内下属项目公司处于前期开发阶段，广告宣传费用较少所致
管理费用	60,306,545.68	55,232,151.98	9.19%	
财务费用	48,626,562.93	47,585,325.10	2.19%	

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	753,958,737.93	1,766,038,868.39	-57.31%
经营活动现金流出小计	1,036,373,866.33	943,578,935.21	9.83%
经营活动产生的现金流量净额	-282,415,128.40	822,459,933.18	-134.34%
投资活动现金流入小计	7,585,082,323.61	4,219,611,063.45	79.76%
投资活动现金流出小计	7,528,363,484.12	4,141,972,092.10	81.76%
投资活动产生的现金流量净额	56,718,839.49	77,638,971.35	-26.95%
筹资活动现金流入小计	1,790,000,000.00	1,386,514,025.19	29.10%
筹资活动现金流出小计	1,921,593,600.35	1,698,812,390.67	13.11%
筹资活动产生的现金流量净额	-131,593,600.35	-312,298,365.48	57.86%
现金及现金等价物净增加额	-357,289,889.26	587,800,539.05	-160.78%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	变动幅度	主要影响因素
销售商品、提供劳务收到的现金	696,193,117.05	1,237,673,593.48	-43.75%	报告期内可售项目较少所致
收到其他与经营活动有关的现金	57,765,620.88	528,365,274.91	-89.07%	上年同期收回土地发展中心土地补偿款、报告期内外部单位往来款

				减少所致
经营活动现金流入小计	753,958,737.93	1,766,038,868.39	-57.31%	以上两项因素共同影响的结果
购买商品、接受劳务支付的现金	712,242,798.29	344,099,115.77	106.99%	报告期内公司项目处于开发建设阶段，资金投入较大所致
支付的各项税费	121,165,749.82	191,932,299.90	-36.87%	上年同期下属公司缴纳企业所得税、土地增值税等金额较大所致
支付其他与经营活动有关的现金	117,447,415.51	311,062,040.08	-62.24%	报告期内支付外部单位往来款减少所致
经营活动现金流出小计	1,036,373,866.33	943,578,935.21	9.83%	
经营活动产生的现金流量净额	-282,415,128.40	822,459,933.18	-134.34%	以上五项因素共同影响的结果
取得投资收益收到的现金	102,580,996.22	1,765,535.06	5710.19%	报告期内收到联营企业分红款所致
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	171,570.39	50,018.69	243.01%	报告期内固定资产出售增加所致
收到其他与投资活动有关的现金	7,482,329,757.00	4,140,117,800.00	80.73%	报告期内下属公司收回理财产品及本公司收回国债逆回购投资款所致
投资活动现金流入小计	7,585,082,323.61	4,219,611,063.45	79.76%	以上三项因素共同影响的结果
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,101,579.84	1,854,292.10	-40.59%	报告期内购置固定资产减少所致
支付其他与投资活动有关的现金	7,527,261,904.28	4,140,117,800.00	81.81%	报告期内下属公司支付理财产品及本公司支付国债逆回购投资款所致
投资活动现金流出小计	7,528,363,484.12	4,141,972,092.10	81.76%	以上两项因素共同影响的结果
取得借款收到的现金	1,790,000,000.00	1,386,500,000.00	29.10%	报告期内银行贷款增加所致
收到其他与筹资活动有关的现金		14,025.19		
筹资活动现金流入小计	1,790,000,000.00	1,386,514,025.19	29.10%	报告期内银行贷款增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-131,593,600.35	-312,298,365.48	57.86%	报告期内偿还债务及利息、财务顾问费增加所致

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主要系财务费用及下属津汇公司计提存货跌价准备的影响

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	22,299,622.44	15.95%	报告期内来自联营企业按权益法核算归属于本公司净利润，取得可供出售金融资产持有期间取得的投资分红以及本公司进行国债逆回购收益所致	部分收益具有可持续性
资产减值	51,644,976.84	-36.94%	报告期内下属津汇公司计提存货跌价准备，科技园公司收回土地整理中心欠款转回坏账所致	不具有可持续性
营业外收入	357,039.37	0.26%	报告期内收到政府补助、违约金收入等所致	不具有可持续性
营业外支出	564,646.53	-0.40%	报告期内罚款支出、固定资产报废损失等其他支出所致	不具有可持续性
资产处置收益	145,259.72	0.10%	报告期内执行新准则，处置非流动资产产生的损益所致	不具有可持续性

四、资产及负债状况

1、资产及负债构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末		2016 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	961,533,005.61	15.81%	1,318,822,610.29	19.68%	-3.87%	
应收账款	91,162,625.58	1.50%	86,244,515.21	1.29%	0.21%	
存货	4,653,445,727.53	76.54%	4,865,857,061.60	72.63%	3.91%	
长期股权投资	95,522,409.82	1.57%	128,305,678.10	1.92%	-0.35%	
固定资产	9,123,875.64	0.15%	9,756,117.40	0.15%	0.00%	
预付款项	2,791,297.59	0.05%	2,094,124.31	0.03%	0.02%	
其他应收款	19,421,187.46	0.32%	19,368,067.77	0.29%	0.03%	
其他流动资产	155,758,068.28	2.56%	78,971,556.90	1.18%	1.38%	

可供出售金融资产	35,562,484.98	0.58%	140,197,424.98	2.09%	-1.51%	
无形资产	599,501.10	0.01%	696,580.77	0.01%	0.00%	
长期待摊费用	567,647.60	0.01%	653,872.40	0.01%	0.00%	
递延所得税资产	54,475,995.02	0.90%	48,842,914.48	0.73%	0.17%	
短期借款	1,050,000,000.00	17.27%	980,500,000.00	14.63%	2.64%	
长期借款	1,299,000,000.00	21.37%	839,956,082.00	12.54%	8.83%	
应付账款	403,435,203.27	6.64%	493,337,703.15	7.36%	-0.72%	
预收款项	1,657,992,131.78	27.27%	1,959,575,783.66	29.25%	-1.98%	
应付职工薪酬	29,761,728.52	0.49%	25,313,133.05	0.38%	0.11%	
应交税费	109,653,763.63	1.80%	107,601,888.83	1.61%	0.19%	
应付利息	3,766,652.89	0.06%	4,951,909.31	0.07%	-0.01%	
应付股利	982,913.96	0.02%	10,582,913.96	0.16%	-0.14%	
其他应付款	90,938,234.65	1.50%	153,176,789.25	2.29%	-0.79%	
一年内到期的非流动负债	79,000,000.00	1.30%	544,000,000.00	8.12%	-6.82%	
长期应付款	77,512.35	0.00%	103,713.61	0.00%	0.00%	
递延所得税负债	7,281,961.91	0.12%	7,281,961.91	0.11%	0.01%	

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
投资性房地产	0.00						0.00
上述合计	0.00						0.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项 目	期末余额	受限原因
其他货币资金	2,367,417.09	银行冻结
存货（开发产品和开发成本）	1,366,391,219.89	借款抵押
固定资产	457,750.40	借款抵押
合 计	1,369,216,387.38	

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津津滨雅都置业发展有限公司 子公司	子公司	房地产开发、销售	100,000,000.00	139,814,868.55	127,676,524.18		-5,425,002.71	-5,425,002.71
天津津滨创辉发展有限公司	子公司	房地产开发、商品房销售等	320,000,000.00	411,942,262.26	335,715,463.63		-2,063,560.96	-1,743,626.00
天津津滨联合物业管理有限公司	子公司	物业管理	6,000,000.00	85,810,143.56	31,398,486.77	91,377,661.98	1,674,930.09	687,057.48
天津津滨时代置业投资有限公司	子公司	房地产开发、销售	600,000,000.00	2,677,249,270.49	628,613,195.78	20,343,067.79	-25,924,434.05	-22,291,553.52
天津津滨科技工业园投资有限公司	子公司	房屋买卖、租赁	200,000,000.00	173,728,066.50	137,398,932.59	7,351,600.24	4,687,766.54	2,395,793.99
天津滨泰置业有限公司	子公司	房地产开发、销售	450,000,000.00	530,305,459.60	477,068,531.49	440,000.00	-9,717,860.37	-2,020,376.48
深圳津滨津鹏投资有限公司	子公司	投资兴办实业	150,000,000.00	156,762,211.98	156,762,211.98		45,297,242.04	45,297,242.04
天津津滨富通投资有限公司	子公司	房地产投资、咨询服务	152,000,000.00	156,754,913.56	156,751,125.01		-9,956.12	-9,956.12
天津建金成贸易有限公司	子公司	贸易	50,000,000.00	204,470,104.48	67,898,360.49	3,239,316.04	4,159,903.08	3,178,059.78
天津津滨汉兴投资有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	1,742,728.66	-25,922,160.74		-1,947,068.73	-1,996,043.73
天津金建益利投资有限公司	子公司	土地整理	70,000,000.00	1,369,471,153.99	64,468,275.64		-2,311.42	-2,311.42
福建津汇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、销售	592,450,000.00	1,478,345,085.77	404,228,579.79	854,714,498.39	-47,920,979.40	-48,010,979.40
泉州市津联物业管理有限公司	子公司	物业管理	1,000,000.00	1,685,952.28	-5,078,679.41	2,891,137.56	-1,500,051.62	-1,516,282.96

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

津汇公司报告期内，确认了红树湾 A 的房地产销售收入，本年度实现营业收入 8.55 亿元，实现营业利润-4,792.10 万元，实现净利润-4,801.10 万元。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

2018年中央提出加快住房制度改革和长效机制建设。2017年12月8日，中共中央政治局会议分析研究2018年经济工作，提出加快住房制度改革和长效机制建设，是2018年要着力抓好的一项重点工作，并强调要“力争取得明显成效”。12月18日至20日，中央经济工作会议明确了2018年房地产重点“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”。因此，坚持住房居住属性，分类调控、因城施策仍是2018年房地产政策主基调。

2018年是全面贯彻党的十九大精神的开局之年，是改革开放40周年，是决胜全面建成小康实施“十三五”规划承上启下的关键之年。公司要牢牢抓住这一历史性发展机遇，从公司实际出发，持续提升运营管理能力，牢固树立精品意识，切实做好现有境界梅江新项目的开发建设，以高质量的产品，赢得市场的认可。

（二）公司发展战略

公司坚持按照“立足天津，扎根滨海，走向全国”的总体战略部署，不断深化改革，提升管理，做好现有项目开发，通过对有限的项目资源精耕细作，提高产品质量，做好成本控制，提升综合竞争能力，实现项目利润最大化。要继续完善员工薪酬激励机制，真正实现向市场化企业靠拢。在做好现有项目开发的同时，公司要积极拓展新的发展空间，不失时机地做好土地资源的拓展和储备，积蓄企业可持续发展的力量，为公司可持续发展增添新的动力。

（三）经营计划

2018年，公司经营计划是全力推动梅江H2、H4项目开发建设计划，满足公司未来业绩需要。境界梅江H2、H4项目已于2017年1月开工建设，计划在2018年5月H4项目开盘销售，9月H2项目开盘销售。

（四）可能面对的风险

1、政策调控风险。2018年将继续贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”总定位，地产调控政策仍不

会放松，但继续收紧幅度有限。核心仍以“稳”为主，防止市场大起大落。在这个过程中，将加快住房制度改革和长效机制的建设，“因城施策”的总基调将不会有大的改变。公司将密切关注政策动向，顺势而为，积极应对政策变化。

2、市场风险。随着市场集中度的加大，强者恒强的局面将得以延续，这将更加突显中小房地产企业的生存压力。公司受制于规模小，项目储备少的特点，在调控政策对市场需求形成抑制的背景下，由于可确认收入少，会对公司现金流及年度利润指标的实现构成较大压力。公司要针对面临的市场状况，及时采取积极有效地应对措施，调整应对策略，化解不利局面。

（五）公司2018年工作重点

应对措施：

2018年是全面贯彻党的十九大精神的开局之年，是改革开放40周年，是决胜全面建成小康社会实施“十三五”规划承上启下的关键之年。2018年房地产市场环境依然严峻，公司实现扭亏的压力仍然巨大。我们要在立足现有开发项目的基础上，把境界梅江及红树湾B开发项目做精做细，继续以专业化与精细化作为工作主线，提高项目盈利能力，以专业化为出发点和落脚点，不间断地改进完善我们的工作，提升项目的综合运营能力，有的放矢做好项目资源储备，为公司今后可持续发展奠定基础。

为此，我们确立的工作指导思想是：在公司董事会的正确领导下，在泰达控股的大力支持下，继续坚持走市场化的改革发展之路，以立足新项目开盘，齐心协力协同合作，攻坚克难，围绕树立精品意识，以专业化与精细化作为工作主线，着力提升综合竞争实力，不断积聚竞争优势和竞争能力，着力打造专业化管理团队，加强人才队伍建设，全面提升格调系列品牌口碑，丰富品牌形象，为企业实现持续发展不断努力。

（1）做好境界梅江H4、H2项目开发建设，为项目开盘创造条件

1）、明确目标，统筹规划，强化项目进度意识。各部门各专业人员要不断强化协同配合，明确责任，切实加强内部管理，提高工作效率，强化执行力。

2）、在主项目计划的基础上，进一步细化工期计划节点，提前预见影响工期的各种可能性，并将这些因素考虑到工期计划中，分解细化节点安排，准备应对措施；前期、设计、成本、工程各环节都要细化节点，相互督促、相互指导。

3）、后期配套进场工作要做细，一方面做好配套施工单位的沟通协调；另一方面工程要配合尽量满足进场条件。

4）、要对重要工作节点进行细分，制定多种预案，强化监控督办力度，确保总的工作目标如期实现。

（2）做好境界梅江H4、H2项目开盘销售工作

针对境界梅江H4、H2项目销售工作要做好开盘前各项准备工作，要以高标准要求自己，以塑造企业

形象、提升市场口碑为目标，加强销售团队的业务培训及考核，加强服务意识，充分蓄客，精准定位目标客户，做好口碑宣传、社区推广等工作，提升和丰富格调系列品牌形象和内涵。

(3) 强化管理，激发活力，提升综合运营能力

1)、加强人力资源管理工作。继续以公开、公平、公正的原则，以“德能勤绩”为评选标准，以计划管理、月度绩效考核为依托，常态化组织开展季度先进评选工作；

2)、加强对异地公司的管理。加强沟通，强化落实，实行动态跟踪，重点关注项目现金流情况，确保项目顺利推进。

3)、继续做好各专项管理工作。全面加强质量管理、安全管理、成本预算管理、工程管理、销售管理等。以新项目为契机，全面提升市场、研发、成本、工程综合专业能力。

4)、加强对招标周期管理、各类合同管理，尽量缩短预审时间，强化责任意识，对合同履行情况定期进行跟踪监督；加大变更签证审核力度，加强现场变更签证工程量的复核及造价的审核。

(4) 有效拓宽融资渠道，确保现金流安全

1)、继续推动公司融资工作，保证现有贷款顺利倒贷基础上，积极开拓新的融资渠道，逐步实现短期贷款的置换工作，缓解短期偿债压力。

2)、全力配合梅江新项目开工建设及开盘销售工作，在资金及财务管理等方面给予最大力度的支持。

3)、合理安排资金，保障开工项目资金需求。在确保项目资金的前提下，加强现金流管理，提高资金使用效率，降低成本。

(5) 切实加强项目资源的拓展能力

1)、继续加强对区域市场土地资源、项目资源的跟踪，为实现项目储备奠定扎实的基础。

2)、加强对市场、政策、攻速等的研判，为获取项目资源提供决策依据。

3)、创新业务模式，探索新的符合公司发展的多元化业务模式，在有效控制风险的前提下，全面提升项目拓展能力，满足公司未来发展需要。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

- 1、公司第六届董事会2016年第一次会议审议通过公司2015年度利润分配预案：2015年度不进行利润分配。上述利润分配方案已经公司2015年度股东大会审议通过。
- 2、公司第六届董事会2017年第一次会议审议通过公司2016年度利润分配预案：2016年度不进行利润分配。上述利润分配方案已经公司2016年度股东大会审议通过。
- 3、公司第六届董事会2018年第一次会议审议通过公司2017年度利润分配预案：2017年度不进行利润分配。上述利润分配方案需经公司2017年度股东大会审议通过。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2017年	0.00	-119,359,144.44	0.00%	0.00	0.00%
2016年	0.00	47,056,244.67	0.00%	0.00	0.00%
2015年	0.00	-187,078,904.95	0.00%	0.00	0.00%

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

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	天津泰达建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺;"本公司及其持有权益达51%以上的子公司(附属公司)今后不会直接或间接的以任何方式(包括但不限于自营合资或联营)参与或进行与股份公司拟定业务存在直接或间接竞争的任何业务活动。凡本公司及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与股份公司生产经营构成竞争的业务,本公司会将上述商业机会给予股份公司。	1998年07月31日	长期有效	持续承诺、履行正常
	天津泰达建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 泰达建设承诺在同一项	2007年07月31日	长期有效	持续承诺、履行正常

			目上与津滨发展建立协商机制，避免与公司形成竞争，在公司从事主营业务的地区内（或构成销售竞争或产品竞争的同一区域内），承诺不利用对公司的股东地位，导致对公司业务不利的投资决策，该项承诺将持续有效，直至泰达建设不处于津滨发展的控股地位为止。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

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

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

详见第十一节、五、33（1）

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

详见第四节、二、2、（6）

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	100
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	黄秀娟、郭永新

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

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

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

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

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
-----	------	------	--------------	--------------	----------------	----------------	----	--------------	--------------

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)	
福建省汇龙生物科技有限公司	该公司控股股东为本公司之子公司津汇的(原)股东	借款	1,514.17	99.56	872.58	14.50%	99.56	741.15	
汇龙集团(泉州)实业投资有限公司	(原)持有本公司控股子公司福建津汇房地产开发有限公司 40% 的股权	借款	1,414.06	147.01		14.50%	147.01	1,561.07	
北方国际信托股份有限公司	与本公司同属天津泰达投资控股有限公司控制下的公司	借款	45,144.38	4,161.16	14,210.36	自 2015 年 5 月 15 日至 2017 年 5 月 10 日, 贷款年利率为 10.5%, 自 2017 年 5 月 11 日至 2019 年 11 月 11 日, 贷款年利率为 8.9%。	4,161.17	35,095.18	
北方国际信托股份有限公司	与本公司同属天津泰达投资控股有限公司控制下的公司	咨询顾问费	1,500	375	1,875				
惠州市粤阳房地产开发有限公司	该公司为本公司联营企业	借款	4,900		4,900				
天津泰达建设集团有限公司	本企业母公司	担保费		1,842.57	1,057.2			785.37	
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		本公司利润总额减少 1,842.57 万元。							

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

为支持津滨发展, 公司控股股东天津泰达建设集团为我公司提供担保, 截至2017年末, 泰达建设集团

为我公司担保余额11亿元，报告期内本公司向泰达建设集团支付担保费1,057.20万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
天津津滨发展股份有限公司关于 2017 年担保费用的关联交易预计公告	2017 年 03 月 30 日	巨潮资讯网；公告编号 2017-12
天津津滨发展股份有限公司关于向控股股东支付贷款担保费暨关联交易的公告	2017 年 03 月 30 日	巨潮资讯网；公告编号 2017-13

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

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

	披露日期							
天津津滨时代置业投资有限公司	2017年03月30日	103,000	2017年04月21日	39,000	连带责任保证	截至2020年3月23日	否	否
天津津滨时代置业投资有限公司	2017年03月30日	38,000	2017年04月27日	29,000	连带责任保证	截至2020年3月10日	否	否
福建津汇房地产开发有限公司	2016年08月02日	3,660	2016年08月15日		连带责任保证	截至2017年10月24日	是	否
福建津汇房地产开发有限公司	2017年05月17日	30,000	2015年05月15日	21,000	连带责任保证	截至2019年11月11日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			141,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				89,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			171,660	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				89,000
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			141,000	报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2+C2)				89,000
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			171,660	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)				89,000
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				75.45%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
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余额 (E)				89,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				30,019.79				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				119,019.79				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

无

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

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

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司于报告期内暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

无

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、控股股东持有公司股份质押情况

截至2017年12月31日，建设集团持有本公司股份338,312,340股，占本公司总股本的20.92%，不存在股份质押情况。

2、其他重要事项

2003年本公司与天津开发区管理委员会签订了《滨海投资服务中心大厦租赁合同》，2009年4月10日，天津经济技术开发区管委会向本公司发出《关于终止执行滨海投资服务中心大厦租赁合同的通知》，该通知载明：自2009年1月1日起，终止与本公司签订的上述合同。2009年8月27日，鉴于天津开发区管理委员会仍在继续使用滨海投资服务中心大厦，本公司收到天津开发区管委会关于继续支付租金的承诺函，承诺将继续向本公司支付2009年1月到2009年6月租金3,900.00万元。截至2017年12月31日，天津开发区管理委员会尚欠本公司房屋租金5,850.00万元，本公司已全额计提坏账准备5,850.00万元。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	55,575	0.00%				9,325	9,325	64,900	0.00%
3、其他内资持股	55,575	0.00%				9,325	9,325	64,900	0.00%
境内自然人持股	55,575	0.00%				9,325	9,325	64,900	0.00%
二、无限售条件股份	1,617,216,659	100.00%				-9,325	-9,325	1,617,207,334	100.00%
1、人民币普通股	1,617,216,659	100.00%				-9,325	-9,325	1,617,207,334	100.00%
三、股份总数	1,617,272,234	100.00%				0	0	1,617,272,234	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

公司财务总监何宁先生于2017年8月退休，其所有持有的股份进行相应锁定，引起有限售条件流通股变动。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
何宁	27,975		9,325	37,300	公司财务总监何宁先生于 2017 年 8 月退休，其所有持有的股份进行相应锁定，引起有限售条件流通股变动。	2018-5-21
合计	27,975	0	9,325	37,300	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	136,890	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	138,280	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
天津泰达建设集团有限公司	国有法人	20.92%	338,312,340	0	0	338,312,340		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	4.50%	72,818,000	0	0	72,818,000		
源润控股集团股	境内非国有法人	2.21%	35,706,486	0	0	35,706,486	质押	35,706,486

份有限公司							冻结	35,706,486
天津泰达投资控股有限公司	国有法人	2.01%	32,460,442	0	0	32,460,442		
工银瑞信基金-农业银行-工银瑞信中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
中欧基金-农业银行-中欧中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
博时基金-农业银行-博时中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	0	21,728,800		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	报告期末,上述公司股东中天津泰达投资控股有限公司和天津泰达建设集团有限公司属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人,未知其他股东之间是否存在关联关系。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
天津泰达建设集团有限公司	338,312,340	人民币普通股	338,312,340					
中央汇金资产管理有限责任公司	72,818,000	人民币普通股	72,818,000					
源润控股集团股份有限公司	35,706,486	人民币普通股	35,706,486					
天津泰达投资控股有限公司	32,460,442	人民币普通股	32,460,442					
工银瑞信基金-农业银行-工银瑞信中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800					
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800					

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

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
天津泰达建设集团有限公司	华志忠	1984 年 11 月 15 日	911201161030682277 (统一社会信用代码)	基础设施开发建设；地产开发；各类商业、物资的批发、零售；房屋租赁；房地产信息咨询服务；商品房销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

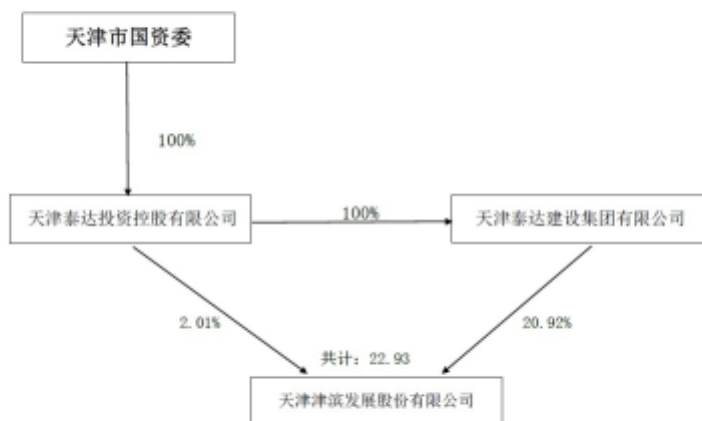
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
天津泰达投资控股有限公司	张秉军	1985 年 05 月 28 日	9112000010310120XF(统一社会信用代码)	以自有资金对区域内基础设施开发建设、金融、保险、证券业、房地产业、交通运输业、电力、燃气、蒸汽及水的生产和供应业、建筑业、仓储业、旅游业、餐饮业、旅馆业、娱乐服务业、广告、租赁服务业的投资；高新技术开发、咨询、服务、转让；房屋租赁；基础设施建设；土地开发整理；汽车租赁、设备租赁（不含融资租赁）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，天津泰达集团有限公司（泰达控股全资子公司）持有天津泰达股份有限公司（000652）32.98%股权；天津泰达投资控股有限公司持有天津滨海泰达物流集团股份有限公司（HK8348）42.45%股权；泰达香港置业有限公司（泰达控股全资子公司）持有滨海投资有限公司（HK2886）63.19%股权。			

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	其他增 减变动 (股)	期末持 股数 (股)
华志忠	董事长	现任	男	52	2013年01月21日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
张明	副董事长、 董事	现任	男	59	2015年08月21日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
朱文芳	董事	现任	女	51	2008年06月30日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
付贵永	董事	现任	男	55	2014年11月21日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
张东阳	董事	现任	男	46	2014年11月21日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
刘志勇	副总经理、 董事	现任	男	52	2014年11月21日	2017年11月20日	36,800	0	0	0	36,800
于志丹	常务副总经 理、董事	现任	男	46	2011年04月22日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
吴晓云	独立董事	现任	女	62	2014年11月21日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
刘志远	独立董事	现任	男	55	2016年04月22日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
段咏	独立董事	现任	女	48	2016年04月22日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
唐军	独立董事	现任	男	54	2011年04月22日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
徐建新	监事会主席	现任	女	53	2008年06月30日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
常广东	监事	现任	男	54	2014年11月21日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
郭长柏	监事	现任	女	55	2016年04月22日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
刘惠芬	监事	现任	女	54	2017年10月24日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
景松现	监事	离任	男	53	2014年11月21日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
李军	监事	现任	男	37	2016年10月01日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
何宁	财务总监	离任	男	62	2008年06月30日	2017年11月20日	27,975	0	0	9,325	37,300
郝波	副总经理	现任	男	44	2014年11月21日	2017年11月20日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	64,775	0	0	9,325	74,100

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
景松现	监事	解聘	2017年10月09日	工作变动
刘惠芬	监事	任免	2017年10月24日	职工代表大会选举
刘志勇	副总经理	任免	2017年09月08日	董事会聘任
何宁	财务总监	任期满离任	2017年09月06日	退休

三、任职情况

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

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

副董事长、董事张明先生：历任天津泰达投资控股公司党委组织部部长、纪委办主任、天津市泰达市政公司党总支书记、副经理，现任天津泰达建设集团纪委书记、天津津滨发展股份有限公司副董事长、董事。

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

董事朱文芳女士：历任天津开发区工业投资公司企划部干部，天津泰达集团投资部干部、办公室副主任，天津泰达控股投资有限公司证券部副经理，现任天津泰达控股投资有限公司证券部经理，津滨公司董事。

董事张东阳先生：历任天津经济技术开发区实业公司财务部经理，兼天津滨海航母旅游集团有限公司财务部经理，天津泰达投资控股有限公司财务中心主任助理，天津泰达投资控股有限公司财务部副经理，现任天津泰达投资控股有限公司财务中心主任，津滨公司董事。

董事付贵永先生：曾任泰达控股埃及泰达投资公司副总经理，现任泰达控股建设管理部副经理，津滨公司董事。

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

独立董事吴晓云女士：历任南开大学商学院教研室主任，系副主任，副教授、教授，南开大学国际商务研究所所长，南开大学全球营销研究中心主任；现任南开大学商学院教授、博士生导师，津滨公司独立董事。

独立董事唐军先生：历任天津精瑞投资发展有限公司总经理、滨海置地有限公司总经理，滨海置地有限公司董事长、天津精瑞投资发展有限公司董事长、天津市创意产业协会副会长、现任中信正业投资发展

有限公司副总裁、津滨公司独立董事。

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

独立董事刘志远先生：历任南开大学会计学系讲师、副教授，现任南开大学商学院会计学系教授、博士生导师。津滨公司独立董事。

监事会主席徐建新女士：历任天津泰达投资控股有限公司法律顾问、天津泰达投资控股有限公司办公室副主任、法律顾问，天津泰达投资控股有限公司审计部部长、现任天津泰达投资控股有限公司董事会秘书、津滨公司监事会主席。

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

监事郭长柏女士：曾任天工机电技术学校副校长、党支部副书记、天津泰达建设集团有限公司党群工作部部长、党委委员、工会主席、总经办主任；现任天津泰达建设集团有限公司党群工作部顾问，津滨发展监事。

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

职工监事刘惠芬女士：曾任津滨发展公司审计法务中心主任，现任津滨公司成本管理中心主任、职工监事。

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
华志忠	天津泰达建设集团有限公司	董事长	2013年01月15日		是
张明	天津泰达建设集团有限公司	党委副书记、纪委书记	2013年01月15日		是
常广东	天津泰达建设集团有限公司	财务部部长	2014年12月01日		是
郭长柏	天津泰达建设集团有限公司	总经办主任	2016年04月22日		是
朱文芳	天津泰达投资控股有限公司	证券部经理	2008年01月01日		是
付贵永	天津泰达投资控股有限公司	建设管理部副经理	2012年05月01日		是
张东阳	天津泰达投资控股有限公司	财务部经理	2012年05月01日		是
徐建新	天津泰达投资控股有限公司	董事会秘书	2008年01月01日		是
刘志勇	天津泰达建设集团有限公司	公司副总经理	2014年11月21日	2017年09月11日	是

在股东单位任职情况的说明	由于工作变动，刘志勇先生于 2017 年 9 月 11 日不在天津泰达建设集团有限公司担任任何职务。
--------------	--

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
吴晓云	南开大学	全球营销研究中心主任	2014 年 11 月 21 日		是
刘志远	南开大学	教授	2016 年 04 月 22 日		是
唐军	中信正业投资发展有限公司	副总裁	2013 年 07 月 01 日		是
段咏	天津尤尼泰会计师事务所有限公司	合伙人	2016 年 04 月 22 日		是
在其他单位任职情况的说明	以上是 4 名独立董事任职情况				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
华志忠	董事长	男	52	现任	4	是
张明	副董事长、董事	男	59	现任	4	是
朱文芳	董事	女	51	现任	4	是
付贵永	董事	男	55	现任	4	是
张东阳	董事	男	46	现任	4	是
刘志勇	董事	男	52	现任	18.49	是

于志丹	常务副总经理、 董事	男	46	现任	55.62	否
吴晓云	独立董事	女	62	现任	8	否
刘志远	独立董事	男	55	现任	8	否
段咏	独立董事	女	48	现任	8	否
唐军	独立董事	男	55	现任	8	否
徐建新	监事会主席	女	53	现任	4	是
常广东	监事	男	54	现任	4	是
郭长柏	监事	女	55	现任	4	是
景松现	监事	男	53	离任	25.36	否
刘惠芬	监事	女	54	现任	10.57	否
李军	监事	男	37	现任	31.41	否
何宁	财务总监	男	61	离任	26.52	否
郝波	副总经理	男	44	现任	45.34	否
合计	--	--	--	--	277.31	--

景松现先生于 2017 年 9 月 11 日担任天津泰达建设集团有限公司副总经理,开始在天津泰达建设集团有限公司获取报酬。景松现先生在担任天津泰达建设集团有限公司副总经理之日前未在公司关联方获取报酬。

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量(人)	43
主要子公司在职员工的数量(人)	575
在职员工的数量合计(人)	618
当期领取薪酬员工总人数(人)	618
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
生产人员	404
销售人员	27
技术人员	68
财务人员	42
行政人员	77

合计	618
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士以上	29
本科	187
专科	158
高中以上	244
合计	618

2、薪酬政策

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

3、培训计划

（一）专业知识和技能的培训。采用参加公开课学习的方式。包括投资业务、规划设计、工程建设、营销策划、项目运营、财务审计、人力资源管理模块的专业知识和专业技能的培训。该项培训由公司集中采购外部培训机构公开课程后统筹实施，全年安排约24人次。

（二）态度及素质模型的培训。采用线上学习与举办内训相结合的方式。着眼于提高员工的基本素质和岗位通用能力的需要，包括敬业精神、团队合作、人际关系和个人职业生涯发展等内容。

1、线上学习：建立、启动网络培训，由公司集中采购网络课程，要求员工在一个年度内完成线上固定学时、考分的学习。学习结束后，公司将进行总结、评估。

2、内训课程：集中采购外部培训机构内训课程后统筹实施，全年安排3次内训，由公司和各区域分公司管理部共同组织实施。

（三）待岗人员培训。为调整待岗人员思想状态，提高任职技能，结合岗位要求和员工自身工作技能差距，各主管领导及各部门负责人对待岗人员专门开展在岗强化培训。

（四）其他培训。根据岗位的重要性以及专业人员队伍集中程度进行特别培训等。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

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

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

年内公司参考所处行业的现状对《公司章程》、《董事会工作条例》、《股东大会议事规则》进行针对性修改，使之更符合实际情况，提高公司决策效率。

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

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

是 否

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

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

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

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

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

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

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

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

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
天津津滨发展股份有限公司 2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	21.13%	2017 年 01 月 09 日	2017 年 01 月 10 日	巨潮资讯网; 公告编号: 2017-05
天津津滨发展股份有限公司 2016 年年度股东大会	年度股东大会	21.10%	2017 年 04 月 24 日	2017 年 04 月 25 日	巨潮资讯网; 公告编号: 2017-23
天津津滨发展股份有限公司 2017 年第二次临时股东大会	临时股东大会	21.10%	2017 年 09 月 19 日	2017 年 09 月 20 日	巨潮资讯网; 公告编号: 2017-38
天津津滨发展股份有限公司 2017 年第三次临时股东大会	临时股东大会	22.93%	2017 年 11 月 23 日	2017 年 11 月 24 日	巨潮资讯网; 公告编号: 2017-49

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
吴晓云	7	4	3	0	0	否	1
唐军	7	4	3	0	0	否	0
刘志远	7	4	3	0	0	否	3
段咏	7	4	3	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

无

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

（一）2017年内，公司提交董事会现场审议的各项议案均事前提交战略委员会进行审议，听取公司战略委员会意见，战略委员会审议通过后方将议案提交董事会审议。

（二）2017年内，公司审计委员会在年度报告编制、审议过程中，与年审会计师多次沟通，就审计计划、审计过程、审计重点问题等与年审会计师交换意见。并就公司计提减值准备、变更会计师事务所等事项发表意见。

（三）2017年内，公司薪酬委员会依据各项相关制度就公司2016年度薪酬水平进行了审核，认为公司2016年度的薪酬和有关绩效考核规定执行，符合董事会和股东大会决议，履行了述职等规定程序，符合有关法律、法规及公司章程、规章制度等的规定，相关数据真实、准确。

（四）2017年内，公司提名委员会就公司选举董事、高管人员发表意见，对候选人的资格条件、工作能力，选举及聘任程序等进行审核。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

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

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2018 年 03 月 21 日	
内部控制评价报告全文披露索引	2018-15	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司董事、监事和高级管理人员发生舞弊行为；审计委员会和内部审计机构对公司的财务报告内部控制监督无效；注册会计师对公司财务报告出具无保留意见之外的审计报告。财务报告重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策；未建立反舞弊程序和控制措施；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。财务报告一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	非财务报告重大缺陷存在的迹象包括：违反国家法律法规或规范性文件；重大决策程序不科学；制度缺失可能导致系统性失效；重大或重要缺陷不能得到整改；信息系统安全存在重大隐患；其他对公司负面影响重大的情形。非财务报告重要缺陷存在的迹象包括：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失败；信息系统安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改。财务报告一般缺陷存在的迹象包括：构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。
定量标准	重大缺陷指考虑补偿性控制措施和实际偏差率后，该缺陷总体影响水平高于重要性水平（营业收入的 0.5%）。重要缺陷指考虑补偿性控制措施和实际偏差率后，该缺陷总体影响水平低于重要性水平（营业收入的 0.5%），但高于一般性水平（营业收入的 0.2%）。一般缺陷指考虑补偿性控制措施和实际偏差率后，该缺陷总体影响水平低于一般性水平（营业收入的 0.2%）。重要程度 一般缺陷 重要缺陷 重大缺陷 损失金额 损失<营业收入 0.2% 营业收入 0.2%≤损失<营业收入 0.5% 损失≥营业收	根据缺陷所能造成的直接财产损失的绝对金额或潜在负面影响等因素确定：重要程度 一般缺陷 重要缺陷 重大缺陷 直接财产损失金额 损失<利润总额 5% 利润总额 5%≤损失<利润总额 10% 损失≥利润总额 10%

	入 0.5%	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，津滨发展于 2017 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2018 年 03 月 21 日
内部控制审计报告全文披露索引	详情见巨潮咨询网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十节 公司债券相关情况

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2018 年 03 月 19 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字(2018)200006 号
注册会计师姓名	黄秀娟 郭永新

审计报告正文

审 计 报 告

众环审字（2018）200006 号

天津津滨发展股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了天津津滨发展股份有限公司（以下简称“津滨发展”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 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财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了津滨发展 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 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，我们独立于津滨发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）存货减值

1、事项描述

参见第十一节、五、12、(3)；七、10。

津滨发展于资产负债表日，对存货项目的可变现净值重新估计以确定存货减值情况，截至 2017 年 12 月 31 日，津滨发展存货跌价准备余额为 64,518,634.83 元。

在确定存货可变现净值过程中，管理层需要作出重大判断和估计，包括对在建项目达到完工状态时预计发生的建造成本、未来估计销售价格以及相关销售费用与税金。

由于存货减值测试过程较为复杂，因此我们将其识别为关键审计事项。

2、应对措施

我们实施的与评价存货减值相关的主要审计程序：

了解、评价管理层与“编制和监督管理项目预算及预估在建项目的建造和其他成本相关的”关键内部控制的设计和运行有效性；

了解、评价管理层与“存货减值测试”相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

对在建项目进行实地观察，了解存货项目开发进度、取得项目成本预算，并在抽样的基础上结合项目合同台账对相应的成本项目预算结果进行检查；

了解各开发项目预算过程，并比较各项目的建造成本预算和截至报告期末的预估成本，以评价管理层项目预估的准确性；

了解、评价管理层计提存货跌价准备所依据的资料、假设及计提方法的合理性，包括与平均售价相关的关键估计和假设，与津滨发展的销售预算及可获取的市场数据（包括期后）进行比较；

评价评估师的专业胜任能力、专业素质和客观性；取得评估报告，与评估师进行充分沟通，以了解其评估方法和关键假设。

复核津滨发展计提存货跌准备的合理性；

（二）房地产销售收入确认

1、事项描述

参见第十一节、五、28（1）；七、61。

津滨发展营业收入主要来自于房地产销售收入，该项业务需在以下所有条件均已满足时确认收入：

（1）签订商品房销售合同，并收取了买方全部付款或收取了首期款并办妥银行按揭；（2）开发产品已竣工验收合格并经相关主管部门办理验收备案手续。

2017 年房地产销售收入占营业收入总额的 89.53%，对津滨发展利润影响重大，因此，我们将其识别为关键审计事项。

2、应对措施

我们实施的与房地产销售的收入确认相关的主要审计程序：

评价与房地产销售的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

检查商品房标准买卖合同条款，以评价房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求；

了解所有在售项目情况，取得已达到交付条件的相关支持性文件以及在抽样的基础上选取相关销售合同、收款凭证、入住通知等，以评价房产销售收入是否已按照津滨发展的收入确认原则确认收入；

四、其他信息

津滨发展管理层对其他信息负责。其他信息包括津滨发展 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估津滨发展的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算津滨发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督津滨发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风

险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对津滨发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致津滨发展不能持续经营。

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

（六）就津滨发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

（项目合伙人）

中国注册会计师

中国

武汉

2018年3月19日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	961,533,005.61	1,318,822,610.29
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	91,162,625.58	86,244,515.21
预付款项	2,791,297.59	2,094,124.31
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	19,421,187.46	19,368,067.77
买入返售金融资产		
存货	4,653,445,727.53	4,865,857,061.60
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	155,758,068.28	78,971,556.90
流动资产合计	5,884,111,912.05	6,371,357,936.08
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	35,562,484.98	140,197,424.98
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资	95,522,409.82	128,305,678.10
投资性房地产		
固定资产	9,123,875.64	9,756,117.40
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	599,501.10	696,580.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	567,647.60	653,872.40
递延所得税资产	54,475,995.02	48,842,914.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	195,851,914.16	328,452,588.13
资产总计	6,079,963,826.21	6,699,810,524.21
流动负债：		
短期借款	1,050,000,000.00	980,500,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	403,435,203.27	493,337,703.15
预收款项	1,657,992,131.78	1,959,575,783.66
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	29,761,728.52	25,313,133.05
应交税费	109,653,763.63	107,601,888.83
应付利息	3,766,652.89	4,951,909.31
应付股利	982,913.96	10,582,913.96
其他应付款	90,938,234.65	153,176,789.25

应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	79,000,000.00	544,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,425,530,628.70	4,279,040,121.21
非流动负债：		
长期借款	1,299,000,000.00	839,956,082.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	77,512.35	103,713.61
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	7,281,961.91	7,281,961.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,306,359,474.26	847,341,757.52
负债合计	4,731,890,102.96	5,126,381,878.73
所有者权益：		
股本	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	309,650,785.39	309,650,785.39
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	64,940,033.27	64,940,033.27
一般风险准备		
未分配利润	-812,258,806.16	-692,899,661.72

归属于母公司所有者权益合计	1,179,604,246.50	1,298,963,390.94
少数股东权益	168,469,476.75	274,465,254.54
所有者权益合计	1,348,073,723.25	1,573,428,645.48
负债和所有者权益总计	6,079,963,826.21	6,699,810,524.21

法定代表人：华志忠

主管会计工作负责人：郝波

会计机构负责人：李建民

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	564,539,612.93	898,508,631.07
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	60,451,115.76	55,846,020.95
预付款项	136,881,422.00	286,671,422.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,344,426,646.47	654,841,201.22
存货	58,447,610.27	58,813,587.63
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,852,584.98	
流动资产合计	2,166,598,992.41	1,954,680,862.87
非流动资产：		
可供出售金融资产	35,562,484.98	35,562,484.98
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,036,636,850.22	3,235,594,510.00
投资性房地产		
固定资产	4,440,885.87	4,723,135.99
在建工程		
工程物资		

固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	73,716.56	103,006.99
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	567,647.60	653,872.40
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,077,281,585.23	3,276,637,010.36
资产总计	5,243,880,577.64	5,231,317,873.23
流动负债：		
短期借款	1,045,000,000.00	980,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	12,034,411.46	13,584,725.67
预收款项	800,534.56	800,534.56
应付职工薪酬	12,228,204.69	9,094,714.06
应交税费	3,254,178.48	3,363,847.67
应付利息	1,940,583.33	2,085,600.00
应付股利	982,913.96	982,913.96
其他应付款	1,843,498,647.71	2,339,571,706.08
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	48,000,000.00	94,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,967,739,474.19	3,443,984,042.00
非流动负债：		
长期借款	300,000,000.00	348,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	77,512.35	103,713.61

长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	300,077,512.35	348,103,713.61
负债合计	3,267,816,986.54	3,792,087,755.61
所有者权益：		
股本	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	660,070,043.13	660,070,043.13
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	64,940,033.27	64,940,033.27
未分配利润	-366,218,719.30	-903,052,192.78
所有者权益合计	1,976,063,591.10	1,439,230,117.62
负债和所有者权益总计	5,243,880,577.64	5,231,317,873.23

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	976,160,122.82	893,302,306.32
其中：营业收入	976,160,122.82	893,302,306.32
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,138,219,498.49	841,624,260.45
其中：营业成本	866,690,876.34	556,242,928.84
利息支出		
手续费及佣金支出		

退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	71,414,116.88	107,682,834.62
销售费用	39,536,419.82	46,845,857.76
管理费用	60,306,545.68	55,232,151.98
财务费用	48,626,562.93	47,585,325.10
资产减值损失	51,644,976.84	28,035,162.15
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	22,299,622.44	5,350,323.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,590,026.22	3,407,794.98
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	145,259.72	
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-139,614,493.51	57,028,369.39
加：营业外收入	357,039.37	5,539,674.15
减：营业外支出	564,646.53	10,132,084.19
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-139,822,100.67	52,435,959.35
减：所得税费用	-7,385,265.84	44,052,027.51
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-132,436,834.83	8,383,931.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-132,436,834.83	8,383,931.84
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	-119,359,144.44	47,056,244.67
少数股东损益	-13,077,690.39	-38,672,312.83
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其		

他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-132,436,834.83	8,383,931.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	-119,359,144.44	47,056,244.67
归属于少数股东的综合收益总额	-13,077,690.39	-38,672,312.83
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	-0.0738	0.0291
(二)稀释每股收益	-0.0738	0.0291

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

法定代表人：华志忠

主管会计工作负责人：郝波

会计机构负责人：李建民

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	2,132,618.72	4,788,093.68
减：营业成本	648,888.39	1,725,335.36

税金及附加	1,421,087.34	8,126,538.76
销售费用	112,018.65	872,857.60
管理费用	30,505,460.69	27,014,839.37
财务费用	45,267,089.28	33,997,347.91
资产减值损失	393,024.42	-1,591,246.26
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	607,813,811.83	1,942,528.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,865,574.10	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	112,191.48	
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	531,711,053.26	-63,415,050.52
加：营业外收入	20,055.34	33,799.32
减：营业外支出	75,801.24	31,874.12
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	531,655,307.36	-63,413,125.32
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	531,655,307.36	-63,413,125.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	531,655,307.36	-63,413,125.32
（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）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益		

中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	531,655,307.36	-63,413,125.32
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	696,193,117.05	1,237,673,593.48
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	57,765,620.88	528,365,274.91
经营活动现金流入小计	753,958,737.93	1,766,038,868.39

购买商品、接受劳务支付的现金	712,242,798.29	344,099,115.77
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	85,517,902.71	96,485,479.46
支付的各项税费	121,165,749.82	191,932,299.90
支付其他与经营活动有关的现金	117,447,415.51	311,062,040.08
经营活动现金流出小计	1,036,373,866.33	943,578,935.21
经营活动产生的现金流量净额	-282,415,128.40	822,459,933.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		77,677,709.70
取得投资收益收到的现金	102,580,996.22	1,765,535.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	171,570.39	50,018.69
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	7,482,329,757.00	4,140,117,800.00
投资活动现金流入小计	7,585,082,323.61	4,219,611,063.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,101,579.84	1,854,292.10
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	7,527,261,904.28	4,140,117,800.00
投资活动现金流出小计	7,528,363,484.12	4,141,972,092.10
投资活动产生的现金流量净额	56,718,839.49	77,638,971.35
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,790,000,000.00	1,386,500,000.00

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		14,025.19
筹资活动现金流入小计	1,790,000,000.00	1,386,514,025.19
偿还债务支付的现金	1,726,456,082.00	1,486,043,918.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	161,635,862.35	182,069,316.67
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	33,501,656.00	30,699,156.00
筹资活动现金流出小计	1,921,593,600.35	1,698,812,390.67
筹资活动产生的现金流量净额	-131,593,600.35	-312,298,365.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-357,289,889.26	587,800,539.05
加：期初现金及现金等价物余额	1,316,455,477.78	728,654,938.73
六、期末现金及现金等价物余额	959,165,588.52	1,316,455,477.78

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	847,186.77	3,889,617.74
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,075,293,511.40	1,291,377,634.05
经营活动现金流入小计	1,076,140,698.17	1,295,267,251.79
购买商品、接受劳务支付的现金	1,860,098.43	21,744,593.21
支付给职工以及为职工支付的现金	20,281,705.07	20,754,638.83
支付的各项税费	1,938,385.18	21,258,523.89
支付其他与经营活动有关的现金	2,042,627,812.32	514,037,998.53
经营活动现金流出小计	2,066,708,001.00	577,795,754.46
经营活动产生的现金流量净额	-990,567,302.83	717,471,497.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	200,000,000.00	2,178,509.70
取得投资收益收到的现金	611,949,637.73	1,765,535.06

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	120,530.09	43,518.69
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	7,444,329,757.00	4,090,117,800.00
投资活动现金流入小计	8,256,399,924.82	4,094,105,363.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	153,173.49	144,262.00
投资支付的现金		
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	7,444,329,757.00	4,090,117,800.00
投资活动现金流出小计	7,444,482,930.49	4,090,262,062.00
投资活动产生的现金流量净额	811,916,994.33	3,843,301.45
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,050,000,000.00	1,325,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		14,025.19
筹资活动现金流入小计	1,050,000,000.00	1,325,514,025.19
偿还债务支付的现金	1,124,500,000.00	1,342,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,067,053.64	80,392,306.56
支付其他与筹资活动有关的现金	10,751,656.00	39,156.00
筹资活动现金流出小计	1,205,318,709.64	1,422,431,462.56
筹资活动产生的现金流量净额	-155,318,709.64	-96,917,437.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-333,969,018.14	624,397,361.41
加：期初现金及现金等价物余额	898,508,631.07	274,111,269.66
六、期末现金及现金等价物余额	564,539,612.93	898,508,631.07

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				309,650,785.39				64,940,033.27		-692,899,661.72	274,465,254.54	1,573,428,645.48
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,617,272,234.00				309,650,785.39				64,940,033.27		-692,899,661.72	274,465,254.54	1,573,428,645.48
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											-119,359,144.44	-105,995,777.79	-225,354,922.23
（一）综合收益总额											-119,359,144.44	-13,077,690.39	-132,436,834.83
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													

1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他											-92,918,087.40	-92,918,087.40
四、本期期末余额	1,617,272,234.00			309,650,785.39			64,940,033.27		-812,258,806.16	168,469,476.75	1,348,073,723.25	

上期金额

单位：元

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,617,272,234.00			309,636,760.20				64,940,033.27		-739,955,906.39	313,137,567.37	1,565,030,688.45	

加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,617,272,234.00			309,636,760.20			64,940,033.27	-739,955,906.39	313,137,567.37	1,565,030,688.45		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				14,025.19				47,056,244.67	-38,672,312.83	8,397,957.03		
（一）综合收益总额								47,056,244.67	-38,672,312.83	8,383,931.84		
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												

(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他				14,025.19							14,025.19
四、本期期末余额	1,617,272,234.00			309,650,785.39			64,940,033.27		-692,899,661.72	274,465,254.54	1,573,428,645.48

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27	-903,052,192.78	1,439,230,117.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										5,178,166.12	5,178,166.12
二、本年期初余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27	-897,874,026.66	1,444,408,283.74
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										531,655,307.36	531,655,307.36
（一）综合收益总额										531,655,307.36	531,655,307.36
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
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. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13			64,940,033.27	-366,218,719.30	1,976,063,591.10	

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				660,056,017.94				64,940,033.27	-839,639,067.46	1,502,629,217.75
加：会计政策变更											

前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,617,272,234.00				660,056,017.94				64,940,033.27	-839,639,067.46	1,502,629,217.75
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					14,025.19					-63,413,125.32	-63,399,100.13
(一) 综合收益总额										-63,413,125.32	-63,413,125.32
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
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. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											

(六) 其他					14,025.19						14,025.19
四、本期期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				64,940,033.27	-903,052,192.78	1,439,230,117.62

三、公司基本情况

（一）公司概况

公司名称：天津津滨发展股份有限公司

英文名称：Tianjin Jinbin Development Co., Ltd.

公司股票简称：津滨发展

证券代码：000897

本公司注册地址：天津开发区明园路2号B2别墅5号

本公司总部办公地址：天津市河西区体北道36号D座

本公司组织形式：股份有限公司

注册资本：1,617,272,234.00元

企业法人营业执照统一社会信用代码：91120000712830811X

企业法定代表人：华志忠

（二）公司行业性质、经营范围

公司行业性质：房地产。

本公司经营范围为：房地产开发；工业生产用五类2项有机过氧化物、六类1项毒害品、八类3项其他腐蚀品（无存储、租赁仓储及物流行为）、三类1项低闪点液体、三类2项中闪点液体、三类3项高闪点液体、四类1项易燃固体、四类2项自燃物品、五类1项氧化剂、八类1项酸性腐蚀品、八类2项碱性腐蚀品（委托储存）（剧毒、监控、一类易制毒化学品除外）批发。法律、法规、国务院决定禁止的，不得经营；应经审批的，未获批准前不得经营；法律、法规、国务院决定未规定审批的，自主经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）公司历史沿革

天津津滨发展股份有限公司（以下简称“本公司”）系根据《中华人民共和国公司法》的有关规定，经天津经济技术开发区管理委员会以津开批（1997）698号文批准，由天津泰达建设集团有限公司（原名为：天津经济技术开发区建设集团有限公司，以下简称“建设集团”）和天津华泰控股集团股份有限公司（以下简称“华泰集团”）联合发起，双方发起人以各自部分净资产折股投入并经批准公开向公众募集股份而设立。天津市工商行政管理局于1998年12月31日颁发了10307391号企业法人营业执照。

为设立本公司，建设集团将其主要从事市政通用基础设施业务的资产、相应的负债及全资子公司----建筑工程公司、总承包公司的全部经营性资产和国华能源发展（天津）有限公司45.00%的股权，经评估后折股投入本公司；华泰集团以其核心部分资产、相应的负债及全资附属企业山西省磁性材料厂和天津泰达

多媒体有限公司92.00%的股权及国华能源发展(天津)有限公司30.00%的股权,经评估后折股投入本公司。经北京中企华资产评估有限公司评估,并经天津市国有资产管理局津国资(1998)168号文件确认,截止到1998年5月31日,建设集团投入本公司的经营性净资产为164,218,300.00元,华泰集团投入本公司的经营性净资产为135,908,600.00元。经天津市国有资产管理局津国资(1998)169号文批准,上述经营性净资产按66.6384785%的比例折成发起人股份20,000.00万股,其中:建设集团持有国有法人股109,432,577股,占54.72%,华泰集团持有法人股90,567,423股,占45.28%。经中国证券监督管理委员会证监管字(1998)308号文件批复同意,公司向社会公开发行人民币普通股7,000.00万股,发行价格为人民币4.65元/股,于1998年12月9日发行完毕。发行后,公司总股本为27,000.00万元。

经中国证券监督管理委员会证监公司[2000]235号文件批复同意,本公司于2001年3月以2000年12月31日总股本为基数,按10:3的比例实施了配股,国有法人股股东和社会法人股股东全部放弃认购,社会流通股股东认购2,100万股。配股完成后,公司总股本为29,100万股。2001年6月以前次配股后的总股本29,100万股为基数以资本公积金转增股本,每10股转增5.567股,转增后,公司总股本为452,999,699股。

本公司第一大股东建设集团增持公司股权。建设集团受让本公司第二大股东天津华泰控股集团股份有限公司持有本公司的股权5.08%,已于2003年8月19日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完过户登记手续。该股份转让后,建设集团持有公司总股本的42.68%,仍为第一大股东;华泰集团仍持有公司总股本的26.05%,仍为第二大股东。

2004年4月19日,公司股东大会决定用资本公积金按照10:5的比例转增股本,转增后总股本为679,499,549股。

2005年10月28日,公司2005年度第二次临时股东大会批准《天津津滨发展股权分置改革方案》,通过本次股权分置改革,本公司全部股权822,194,453股(含本次由资本公积转增的142,694,904股权)均转为流通股,其中限售国有法人股290,030,538股、限售法人股176,979,461股。本次股权分置改革完成后,天津泰达建设集团有限公司持有290,030,538股、占全部股权的35.28%,天津华泰控股集团股份有限公司持有176,979,461股、占全部股权的21.53%。

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

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

(四) 本财务报表于2018年3月19日经公司第六届董事会2018年第一次会议批准报出。

(五) 本期合并财务报表范围

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计13家，详见九、1。

本报告期合并财务报表范围变化详见八、5。

四、财务报表的编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。被划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事房地产开发及商品房销售、土地整理及国内贸易经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见五、28“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅五、33“重大的会计判断和估计”。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2017年12月31日的财务状况及2017年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》

有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，在编制合并财务报表时，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于合并方和被合并方同处于

最终控制方的控制之下的时点开始，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益下的相关项目。

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

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见五、6（6）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及五、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

非同一控制下的企业合并形成母子公司关系的，购买方一般应于购买日编制合并资产负债表。合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债应以其在购买日的公允价值计量，长期股权投资的成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的差额，体现为合并财务报表中的商誉；长期股权投资的成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的差额，应计入合并当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

（3）少数股权权益和损益的列报

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

（4）超额亏损的处理

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

（5）当期增加子公司的合并报表处理

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

（6）当期减少子公司的合并报表处理

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见五、14“长期股权投资”或五、10“金融工具”。

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

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

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司

的长期股权投资”（详见五、14、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排分类

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

（2）合营企业参与方的会计处理

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照五、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

（3）共同经营参与方的会计处理

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率的近似汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

(3) 外币财务报表的折算方法

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

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

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

(1) 金融工具的确认

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(2) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(3) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。本公司基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同

的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产初始确认时，应按公允价值计量，相关交易费用应当直接计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

持有至到期投资初始确认时，应当按照公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额。实际支付的价款中包括的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产初始确认时，应按公允价值计量，相关交易费用计入初始入账金额。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

本公司在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(4) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是公允价值低于成本价的 50%，且持续时间超过壹年；“非暂时性下跌”是指公允价值低于成本价的 80%，且持续时间超过叁年。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(5) 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。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

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。

（6）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，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财务担保合同及贷款承诺

不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

本公司在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

(7) 金融负债的终止确认

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

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

(8) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(9) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(10) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融

资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
其他组合	其他方法

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
三个月以内	0.00%	0.00%
四至十二月以内	0.50%	0.50%
1—2 年	8.00%	8.00%
2—3 年	50.00%	50.00%
3 年以上	80.00%	80.00%
3—4 年	80.00%	80.00%
4—5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	80.00%	80.00%

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的:

适用 不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的:

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有明显特征表明该款项难以收回
坏账准备的计提方法	根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

(1) 存货的分类

本公司将存货分为原材料、委托加工产品、在产品、库存商品、开发产品、开发成本、拟开发土地、工程施工、工程结算、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他可归属于存货成本的费用，以及符合借款费用资本化条件的支出。采用永续盘存制确定存货数量，发出时按加权平均法计价。

各类存货核算方法**1) 开发成本、开发产品**

A.开发产品是指已建成、待出售的物业。

B.开发成本是指尚未建成、以出售或自主经营为开发目的的物业，该项目包括公共设施配套费用。

公用设施配套费用的核算方法：按出包方式核算，根据承包企业提出的“工程价款结算账单”承付工程款，结转开发成本，该项目完工一并归入开发产品或投资性房地产。

2) 拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地，其费用支出单独构成土地开发成本。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在本项目。

3) 维修基金的核算方法：

出售的商品房计提的维修基金计入销售成本。

4) 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留扣下，列为应付账款。在保修期内因质量问题而发生的维修费用，在预留的款项中列支，保修期结束后

清算。

5) 工程施工的核算方法

本公司设置“工程施工”科目，实际发生的合同成本和确认的合同毛利记入该科目的借方，确认的合同亏损记入该科目的贷方，合同完成后，该科目与“工程结算”科目对冲后结平。

6) 工程结算的核算方法

本公司设置“工程结算”科目，核算根据合同完工进度已向客户开出工程价款结算账单办理结算的价款。该科目是“工程施工”科目的备抵科目，已向客户开出工程价款结算账单办理结算的款项记入该科目的贷方，合同完成后，该科目与“工程施工”科目对冲后结平。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为

存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品领用时按五五法摊销。

13、持有待售资产

(1) 持有待售类别的确认标准

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

- ①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

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

（2）持有待售类别的会计处理方法

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

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

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

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见五、10“金融工具”。

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

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

（1）投资成本的确定

a、通过企业合并形成的长期股权投资

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始

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

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

b、其他方式取得的长期股权投资

除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

③以债务重组、非货币资产交换等方式取得的长期股权投资，其初始投资成本应按照《企业会计准则第12号—债务重组》和《企业会计准则第7号—非货币资产交换》的规定确定。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按五、6“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

本公司因其他投资方对其子公司增资而导致本公司持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

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

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

16、固定资产

（1）确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度

的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，应当计入当期损益。

(2) 折旧方法

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率确定的年折旧率如下：

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

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方式和减值准备计提方法详见五、22“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

(5) 其他说明

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

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

17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、22“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已

经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。

（3）借款费用暂停资本化期间

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

（4）借款费用资本化金额的计算方法

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

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

19、生物资产

20、油气资产

21、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

- 1) 土地使用权按25-50年摊销。
- 2) 专有技术按10年摊销。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、22“除存货及金融资产外的其他资产减值”。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

22、除存货及金融资产外的其他资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发

生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，包括经营租赁固定资产改良支出，作为长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入损益。

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

①本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;

②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

25、预计负债

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务,且履行该义务很可能导致经济利益流出,以及该义务的金额能够可靠地计量,则确认为预计负债。

在资产负债表日,考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。货币时间价值影响重大的,通过对未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日,对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整,以反映当前的最佳估计数。

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

(1) 亏损合同

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

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

26、股份支付

（1）股份支付的种类及相关的会计处理

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

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

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

②以现金结算的股份支付

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

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

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的

服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

（3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

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

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

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

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

27、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见五、18）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

28、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本公司房地产开发产品销售确认收入须同时满足：①签订商品房销售合同，并收取了买方全部付款或收取了首期款并办妥银行按揭；②开发产品已竣工验收合格并经相关主管部门办理验收备案手续。

（2）提供劳务收入

本公司在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，于资产负债表日，按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

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

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

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费

用。本公司根据已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

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

(4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

29、政府补助

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ① 能够满足政府补助所附条件；
- ② 能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

- ② 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

③与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

④取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理

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

B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

⑤已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

30、所得税

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负

债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的列报

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

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

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

本公司作为承租人，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

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

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

32、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本集团在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

终止经营的会计处理方法参见五、13“持有待售资产”相关描述。

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会〔2017〕13号），规定自2017年5月28日起施行。对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。	经公司董事会于2018年3月19日审议通过了《关于会计政策变更的议案》	
2017年5月10日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》（财会〔2017〕15号），规定自2017年6月12日起施行。对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。 根据修订后《企业会计准则第16号》的要求，公司将修改财务报表列报，与日常活动相关政府补助，从利润表“营业外收入”项目调整为利润表“其他收益”项目列报。	经公司董事会于2018年3月19日审议通过了《关于会计政策变更的议案》	该变更对本公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。
2017年12月25日，财政部发布了《财	经公司董事会于2018年3月19日审议	财务报表项目列报的影响：

<p>政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司在编制 2017 年度财务报表时执行上述规定，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失调整为“资产处置收益”列报。</p>	<p>通过了《关于会计政策变更的议案》</p>	<p>1) 合并利润表本期影响金额：调减营业外收入 148,356.82 元，调减营业外支出 3,097.10 元，调增资产处置收益 145,259.72 元。</p> <p>2) 母公司利润表本期影响金额：调减营业外收入 114,191.48 元，调减营业外支出 2,000 元，调增资产处置收益 112,191.48 元。</p> <p>本次会计政策变更只涉及财务报表项目列报和调整，对公司资产总额、净资产、营业收入、净利润均不产生影响。上期资产处置收益金额对财务报表影响不大，因此未予调整。</p>
---	-------------------------	--

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

34、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照五、28、“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）应收款项减值

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（4）存货跌价准备

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

（5）持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

（6）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（7）除存货及金融资产外的其他资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象，包括固定资产、无形资产、长期股权投资及商誉等。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当

其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（8）折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（9）递延所得税资产的确认

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（10）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税①	应税收入按适用的的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、6%、11%、17%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
防洪工程维护费	实际缴纳的流转税额	1%
土地增值税②	转让房地产项目的增值额	30%-60%

注：①根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自 2016 年 5 月 1 日起营业税改征增值税。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号），办法规定：从2016年5月1日起对房地产开发企业全面实行营改增，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税的，按照11%的适用税率计税；一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税。一般纳税人适用一般计税方法计税的，预缴税款按照11%的适用税率计算不含税计税金额；适用简易计税方法计税的，按照5%的征收率计算不含税计税金额。小规模纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照3%的预征率预缴增值税，预缴税款按照5%的征收率计算不含税计税金额。

根据上述规定，本公司之子公司销售房地产老项目适用简易计税方法，按照5%的征收率计税。销售房地产新项目适用一般计税方法，按照11%的适用税率计税。

②2006年12月，国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，通知规定：从2007年2月1日起对房地产企业土地增值税项目进行全面清算，以转让房地产项目的增值额为基础，向房地产开发企业征收30%至60%不等的土地增值税。本公司2007年7月13日开始执行天津市地方税务局印发的《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法（试行）》的通知（津地税地[2007]25号），根据津地税地[2007]25号文件相关规定，以转让房地产项目的增值额为计算依据，对本公司的土地增值税进行清算，适用30%-60%的四级超率累进税率。

2、税收优惠

无

3、其他

(1) 土地增值税：依据天津市地方税务局公告2011年第1号规定，除保障性住房外，房地产开发企业销售商品房，每平方米销售价格2万元（含2万元）以下的，土地增值税预征率为2%；每平方米销售价格2万元至3万元（含3万元）的，土地增值税预征率为3%；每平方米销售价格3万元以上的，土地增值税预征率为5%。按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》规定，待项目竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。

(2) 企业所得税：

①依据津地税企所[2011]3号规定自2011年1月1日起实行查账征收的房地产企业销售未完工开发产品的计税毛利率暂按下列规定进行确定：（一）开发非经济适用房项目的，暂按25%确定。（二）开发经济适用房、限价房和危改房的，暂按3%确定。根据上述规定，本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司销售未完工开发产品的企业所得税预缴率为6.25%。

②依据闽国税公告（2011）1号规定自2011年1月1日起实行核定征收的房地产企业销售未完工开发产品的计税毛利率暂按下列规定进行确定：（一）开发项目位于省人民政府和计划单列市所在地城市城区和郊区的，不得低于23%。（二）开发项目位于设区市城区及郊区的，不得低于18%。（三）开发项目位于其他地区的，不得低于15%。（四）属于经济适用房、限价房和危改房的，不得低于3%。根据上述规定，本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司销售未完工开发产品的企业所得税预缴率为3.75%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	74,250.06	136,760.88
银行存款	953,764,138.73	1,314,092,845.62
其他货币资金	7,694,616.82	4,593,003.79
合计	961,533,005.61	1,318,822,610.29

注：截至2017年12月31日，受限制的货币资金金额为2,367,417.09元，其中银行冻结款项2,367,417.09元。详见十六、8、（2）、5）。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(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

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	63,672,684.00	35.33%	63,672,684.00	100.00%		63,672,684.00	36.41%	63,672,684.00	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	101,740,944.89	56.46%	10,578,319.31	10.40%	91,162,625.58	94,575,459.27	54.08%	8,330,944.06	8.81%	86,244,515.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	14,793,813.93	8.21%	14,793,813.93	100.00%		16,630,517.48	9.51%	16,630,517.48	100.00%	
合计	180,207,442.82	100.00%	89,044,817.24		91,162,625.58	174,878,660.75	100.00%	88,634,145.54		86,244,515.21

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
天津经济技术开发区管理委员会	58,500,000.00	58,500,000.00	100.00%	长期无法收回
天津市汉沽区产业园区管理委员会	5,172,684.00	5,172,684.00	100.00%	长期无法收回
合计	63,672,684.00	63,672,684.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
其中：3 个月以内	61,368,162.76		

4-12 个月	13,378,830.75	66,894.15	0.50%
1 年以内小计	74,746,993.51	66,894.15	
1 至 2 年	13,828,028.50	1,106,242.28	8.00%
2 至 3 年	3,758,518.07	1,879,259.03	50.00%
3 年以上	9,407,404.81	7,525,923.85	80.00%
3 至 4 年	1,878,459.87	1,502,767.90	80.00%
4 至 5 年	7,288,626.94	5,830,901.55	80.00%
5 年以上	240,318.00	192,254.40	80.00%
合计	101,740,944.89	10,578,319.31	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,815,762.21 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,137,347.76 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
客户 1	85,520.89	货币资金
客户 2	73,989.00	货币资金
客户 3	73,989.00	货币资金
客户 4	67,409.12	货币资金
客户 5	62,220.00	货币资金
合计	363,128.01	--

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
应收账款	267,742.75

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
客户 1	物业费	22,536.15	长期无法收回	董事会审议	否

客户 2	物业费	22,397.86	长期无法收回	董事会审议	否
客户 3	物业费	21,940.46	长期无法收回	董事会审议	否
客户 4	物业费	15,790.95	长期无法收回	董事会审议	否
客户 5	物业费	15,598.88	长期无法收回	董事会审议	否
合计	--	98,264.30	--	--	--

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为127,039,111.35元，占应收账款期末余额合计数的比例为70.49%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为65,427,441.71元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,431,940.96	51.30%	1,007,024.12	48.09%
1 至 2 年	272,256.44	9.75%	299,833.93	14.32%
2 至 3 年	299,833.93	10.74%	649,811.00	31.03%
3 年以上	787,266.26	28.21%	137,455.26	6.56%
合计	2,791,297.59	--	2,094,124.31	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为1,983,781.94元，占预付账款期末余额合计数的比例为71.08%。

其他说明：

7、应收利息

(1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 重要逾期利息

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

其他说明：

8、应收股利

(1) 应收股利

单位：元

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

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

其他说明：

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	7,557,298.51	20.88%	7,557,298.51	100.00%		7,187,771.51	16.34%	7,187,771.51	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的	24,818,600.78	68.58%	5,397,413.32	21.75%	19,421,187.46	32,961,821.61	74.93%	13,593,753.84	41.24%	19,368,067.77

其他应收款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,813,154.68	10.54%	3,813,154.68	100.00%		3,840,054.55	8.73%	3,840,054.55	100.00%	
合计	36,189,053.97	100.00%	16,767,866.51		19,421,187.46	43,989,647.67	100.00%	24,621,579.90		19,368,067.77

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	2,410,560.00	100.00%	长期无法收回
天津开发区老年公寓筹备组	3,344,541.51	3,344,541.51	100.00%	长期无法收回
中建三局第三建设工程有限责任公司	1,802,197.00	1,802,197.00	100.00%	长期无法收回
合计	7,557,298.51	7,557,298.51	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
其中：3 个月以内	12,259,350.60		
4-12 个月	4,041,477.61	20,207.40	0.50%
1 年以内小计	16,300,828.21	20,207.40	
1 至 2 年	350,081.37	28,006.51	8.00%
2 至 3 年	3,949,845.22	1,974,922.61	50.00%
3 年以上	4,217,845.98	3,374,276.80	80.00%
3 至 4 年	862,972.44	690,377.95	80.00%
4 至 5 年	1,066,709.44	853,367.55	80.00%
5 年以上	2,288,164.10	1,830,531.30	80.00%
合计	24,818,600.78	5,397,413.32	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,001,088.13 元；本期收回或转回坏账准备金额 9,827,651.65 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
天津市汉沽区房地产经营开发公司	9,600,000.00	货币资金
天津市节约用水事务管理中心	168,000.00	货币资金
合计	9,768,000.00	--

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
房屋水表等押金	3,413,144.77	1,009,207.00
土地补偿款	2,000,000.00	2,000,000.00
其他往来款	30,775,909.20	40,980,440.67
合计	36,189,053.97	43,989,647.67

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津开发区老年公寓筹备组	往来款	3,344,541.51	5 年以上	9.24%	3,344,541.51

开发区国有资产经营公司	往来款	2,410,560.00	5 年以上	6.66%	2,410,560.00
天津市滨海新区土地发展中心	土地补偿款	2,000,000.00	2-3 年	5.53%	1,000,000.00
天津市宁发振兴投资有限责任公司	押金	2,000,000.00	4-12 个月	5.53%	10,000.00
天津市供热发展有限公司	代垫采暖费	1,989,904.35	5 年以内	5.50%	812,875.07
合计	--	11,745,005.86	--	32.46%	7,577,976.58

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,537,519,620.55	18,680,809.80	3,518,838,810.75	2,911,849,154.05		2,911,849,154.05
开发产品	428,761,801.75	45,837,825.03	382,923,976.72	1,264,499,766.55	57,821,289.73	1,206,678,476.82
原材料	836,274.64		836,274.64	498,831.91		498,831.91
低值易耗品	1,991,598.54		1,991,598.54	2,073,150.20		2,073,150.20
工程施工	748,855,066.88		748,855,066.88	744,755,990.42		744,755,990.42
库存商品				1,458.20		1,458.20

合计	4,717,964,362.36	64,518,634.83	4,653,445,727.53	4,923,678,351.33	57,821,289.73	4,865,857,061.60
----	------------------	---------------	------------------	------------------	---------------	------------------

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
津滨时代国际①	2017年01月11日	2020年02月28日	5,750,000,000.00	1,940,650,663.17			443,199,603.15	2,383,850,266.32	256,451,646.91	72,643,921.79	银行贷款
津汇红树湾B	2015年12月03日	2020年03月31日	2,167,750,000.00	971,198,490.88			182,470,863.35	1,153,669,354.23	166,413,510.35	49,106,167.72	银行贷款;信托融资
合计	--	--	7,917,750,000.00	2,911,849,154.05			625,670,466.50	3,537,519,620.55	422,865,157.26	121,750,089.51	--

注①：津滨时代国际项目的开发及变化情况见十六、8、（2）、2）。

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
金融区一期	2003年10月31日	42,073,494.63			42,073,494.63	0.00	0.00
亲亲家园	2007年11月30日	730,051.60			730,051.60	0.00	0.00
玛歌一期	2006年12月31日	12,717,599.77			12,717,599.77	0.00	0.00
玛歌商业配套服务区	2008年12月31日	16,259,416.43			16,259,416.43	0.00	0.00
滨海国际(住宅一期)	2010年09月30日	8,600,000.00		320,000.00	8,280,000.00	0.00	0.00
滨海国际(商业及写字楼)	2010年09月30日	4,650,000.00			4,650,000.00	0.00	0.00
滨海国际(住宅二期)	2012年06月30日	3,425,000.00		50,000.00	3,375,000.00	0.00	0.00
境界梅江H5	2013年12月31日	21,584,682.50		2,083,710.71	19,500,971.79	1,632,379.93	0.00
汉沽科技园一期厂	2008年11月	167,244,300.00			167,244,300.00	0.00	0.00

房	月 30 日						
天津体院北住宅项目	2014 年 05 月 31 日	26,964,859.05		33,666.02	26,931,193.03	724,327.18	0.00
境界梅江 H6	2015 年 09 月 30 日	11,552,322.99	198,909.37	6,533,560.30	5,217,672.06	41,933.08	0.00
津汇红树湾 A	2017 年 07 月 21 日	948,698,039.58	2,069,333.04	828,985,270.18	121,782,102.44	13,891,661.92	0.00
合计	--	1,264,499,766.55	2,268,242.41	838,006,207.21	428,761,801.75	16,290,302.11	0.00

“工程施工”主要项目信息：

单位：元

项目	预计完工时间	期末余额		期初余额	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
造纸公司地块整理工程		748,855,066.88		744,755,990.42	
合计		748,855,066.88		744,755,990.42	

注：根据天津市人民政府津政纪【2010】3号《关于天津津滨造纸有限责任公司清算工作的会议纪要》，由本公司之子公司天津金建益利投资有限公司（以下简称“金建益利”）承担造纸公司清算资金筹集和土地整理工作，天津市土地整理中心以地整办字【2011】178号文，将263.25亩土地整理任务委托给金建益利。截至2017年12月31日，公司已经完成人员安置及造纸公司股份受让工作，其余土地整理工作正在按照工作计划积极推动中。

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本		18,680,809.80				18,680,809.80	
开发产品	57,821,289.73	40,112,316.11		52,095,780.81		45,837,825.03	
合计	57,821,289.73	58,793,125.91		52,095,780.81		64,518,634.83	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
玛歌商业配套服务区	5,363,498.98					5,363,498.98	开发产品

津汇红树湾 A	52,457,790.75	40,112,316.11		52,095,780.81		40,474,326.05	开发产品
津汇红树湾 B2		18,680,809.80				18,680,809.80	开发成本
合计	57,821,289.73	58,793,125.91		52,095,780.81		64,518,634.83	--

注：本期转销系本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司报告期确认红树湾A房地产销售收入相应转出。

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

本期用于确定借款利息资本化金额的资本化率为6.68%。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
汉沽区黄山北路 18 号增 2#、6#、7#、8#、9#、10#、12#、13#、18# 厂房	105,666,705.00	105,666,705.00	用于抵押取得借款
汉沽区黄山北路 18 号增 3#、4#、5#、11# 厂房	61,577,595.00	61,577,595.00	用于抵押取得借款
泉州红树湾项目 B 区土地 58618 m ²	656,001,209.47	656,001,209.47	用于抵押取得借款
境界梅江 H2 土地面积 115259.10 m ²	398,595,469.72	398,595,469.72	用于抵押取得借款
境界梅江 H4 土地面积 41798.60 m ²	144,550,240.70	144,550,240.70	用于抵押取得借款
合计	1,366,391,219.89	1,366,391,219.89	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额

其他说明：

(6) 存货减值测试情况

A. 开发产品

①科技园公司存货跌价准备计提表

存货类别	项目	房屋面积 (m ²)	成本		可变现净值		按存货类别确定的账面价值 (元)	由此计提的存货跌价准备 (元)
			单位成本 (元/m ²)	总额 (元)	单位成本 (元/m ²)	总额 (元)		
开发产品	汉沽科技园一期厂房	74,330.80	2,250.00	167,244,300.00	2,305.93	171,401,742.64	167,244,300.00	-

注：可变现净值根据以前年度销售协议价格扣除相关税费后金额计算。

②津汇公司存货跌价准备计提表

存货类别	项目	明细	房屋面积 (m ²)	成本		可变现净值		按存货类别确定的账面价值 (元)	由此计提的存货跌价准备 (元)
				单位成本 (元/m ²)	总额 (元)	单位成本 (元/m ²)	总额 (元)		
开发产品	津汇红树湾A	店面	2,589.29	13,579.93	35,162,387.02	9,258.16	23,972,053.40	35,162,387.02	-11,190,333.62
		商场	2,352.69	19,878.00	46,766,780.93	7,425.74	17,470,454.70	46,766,780.93	-29,296,326.23
		地下室商铺	1,896.01	2,448.22	4,641,843.94	2,347.97	4,451,766.09	4,641,843.94	-190,077.85
		储藏间	1,703.20	2,448.22	4,169,803.21	1,571.59	2,676,737.07	4,169,803.21	-1,493,066.14
	合计		8,541.19		90,740,815.10		48,571,011.26	90,740,815.10	-42,169,803.84

注：本期末，由于本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司（以下简称“福建津汇”）红树湾项目 A、B 区间路段道路规划变更，系由“步行街连廊景观”被重新规划为“交通封闭道路”，福建津汇结合周边市场类似商业价格状况和项目实际销售情况。对开发产品“红树湾 A 商业”可变现净值进行测试后计提存货跌价准备 42,169,803.84 元，抵销未实现内部销售损益后的存货跌价准备为 40,112,316.11 元。

B. 开发成本

津汇公司存货跌价准备计提表

存货类别	项目	明细	房屋面积 (m ²)	成本		可变现净值		按存货类别确定的账面价值 (元)	由此计提的存货跌价准备 (元)
				单位成本 (元/m ²)	总额 (元)	单位成本 (元/m ²)	总额 (元)		

开发成本	津汇红树湾	15号楼“一、二层店面”	3,061.82	10,791.24	33,040,846.32	5,566.62	17,043,983.00	33,040,846.32	-15,996,863.32
	B2	15号楼“地下一层店面”	669.34	10,791.24	7,223,011.18	5,566.62	3,725,960.23	7,223,011.18	-3,497,050.95
	合计		3,731.16		40,263,857.50		20,769,943.23	40,263,857.50	-19,493,914.27

注：本期末，由于本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司（以下简称“福建津汇”）红树湾项目 A、B 区间路段道路规划变更，系由“步行街连廊景观”被重新规划为“交通封闭道路”，福建津汇结合周边市场类似商业价格状况和项目实际销售情况。对开发成本“红树湾 B2 地块 15 号楼商业”可变现净值进行测试后计提存货跌价准备 19,493,914.27 元，抵销未实现内部销售损益后的存货跌价准备为 18,680,809.80 元。

C. 工程施工

金建益利公司作为授权进行土地整理的机构，负责造纸公司清算和 4、5 号厂整理，工程施工核算内容即为造纸清算及土地整理成本，期末账面价值为 748,855,066.88 元，根据预收的款项 10.36 亿，本期无减值迹象。

除以上存货外，公司其他存货不存在跌价准备的情形，无需计提跌价准备。

11、持有待售的资产

单位：元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	153,660,943.54	78,971,556.90
利息	1,800,825.21	
待认证进项税	296,299.53	
合计	155,758,068.28	78,971,556.90

其他说明：

14、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	38,000,000.00	2,437,515.02	35,562,484.98	142,634,940.00	2,437,515.02	140,197,424.98
按成本计量的	38,000,000.00	2,437,515.02	35,562,484.98	142,634,940.00	2,437,515.02	140,197,424.98
合计	38,000,000.00	2,437,515.02	35,562,484.98	142,634,940.00	2,437,515.02	140,197,424.98

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
天津泰达科技投资股份有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00	2,437,515.02			2,437,515.02	3.21%	1,606,588.19
天津北方人才港股份有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00					9.15%	600,000.00
陕西地方电力	104,634,940.00		104,634,940.00						10.67%	10,631,358.49

房地 产有 限责 任公 司										
合计	142,634,940.00		104,634,940.00	38,000,000.00	2,437,515.02			2,437,515.02	--	12,837,946.68

注：津滨建泰公司本期不再纳入合并报表范围，其可供出售金融资产期初数在列示上作本期减少处理。

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
------------	----------	----------	--	----

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工 具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于 成本的下跌幅度	持续下跌时间 (个月)	已计提减值金额	未计提减值原因
----------------	------	--------	--------------------	----------------	---------	---------

其他说明

15、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

单位：元

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

(2) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
------	----	------	------	-----

(3) 本期重分类的持有至到期投资

其他说明

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

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

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
惠州市粤阳房地产开发有限公司	128,305,678.10			7,037,391.50			79,870,000.00			55,473,069.60	0.00
天津津和股权投资基金管理有限公司①				-1,581,920.78					4,104,184.87	2,522,264.09	0.00
天津津滨建泰企业管理有限公司②				1,134,555.50			7,001,400.00		43,393,920.63	37,527,076.13	0.00
小计	128,305,678.10			6,590,026.22			86,871,400.00		47,498,105.50	95,522,409.82	0.00
合计	128,305,678.10			6,590,026.22			86,871,400.00		47,498,105.50	95,522,409.82	0.00

其他说明

注：①本期增加系本公司对天津津和股权投资基金管理有限公司丧失控制权由成本法转为权益法增加所致。具体情况详见八、5。

②天津津滨建泰企业管理有限公司原名天津津滨建泰投资发展有限公司。本期增减系本公司对津滨建泰公司丧失控制权由成本法转为权益法增加及收到津滨建泰公司投资分红款所致。具体情况详见八、5。

18、投资性房地产**(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

□ 适用 √ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额				
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额				

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

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

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	办公设备	专用设备	通用设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	融资租入固定资产	合计
一、账面原值：									
1.期初余额	10,289,740.65	7,995,220.77	421,961.09	7,900.00	7,635,554.40	490,046.31	115,374.00	140,000.00	27,095,797.22
2.本期增加金额		886,087.71	142,556.12		262,644.90	28,298.00			1,319,586.73
(1) 购置		886,087.71	142,556.12		262,644.90	28,298.00			1,319,586.73
(2) 在建工程转入									
(3) 企业合并增加									
3.本期减少金额		2,523,209.00			865,220.00	112,452.00			3,500,881.00
(1) 处置或报废		2,453,092.00			865,220.00	112,452.00			3,430,764.00
(2) 其他减少		70,117.00							70,117.00
4.期末余额	10,289,740.65	6,358,099.48	564,517.21	7,900.00	7,032,979.30	405,892.31	115,374.00	140,000.00	24,914,502.95
二、累计折旧									
1.期初余额	3,725,163.74	5,946,414.13	315,080.83	7,663.00	6,784,824.54	404,278.60	111,912.78	44,342.20	17,339,679.82
2.本期增加金额	603,982.04	673,678.61	49,403.08		414,785.54	29,275.50		28,005.60	1,799,130.37
(1) 计提	603,982.04	673,678.61	49,403.08		414,785.54	29,275.50		28,005.60	1,799,130.37
3.本期减少金额		2,399,840.74			839,263.70	109,078.44			3,348,182.88
(1) 处置或报废		2,334,377.24			839,263.70	109,078.44			3,282,719.38

(2) 其他减少		65,463.50							65,463.50
4.期末余额	4,329,145.78	4,220,252.00	364,483.91	7,663.00	6,360,346.38	324,475.66	111,912.78	72,347.80	15,790,627.31
三、减值准备									
1.期初余额									
2.本期增加金额									
(1) 计提									
3.本期减少金额									
(1) 处置或报废									
4.期末余额									
四、账面价值									
1.期末账面价值	5,960,594.87	2,137,847.48	200,033.30	237.00	672,632.92	81,416.65	3,461.22	67,652.20	9,123,875.64
2.期初账面价值	6,564,576.91	2,048,806.64	106,880.26	237.00	850,729.86	85,767.71	3,461.22	95,657.80	9,756,117.40

如“八、5”所述，津和公司本期不纳入合并报表范围，其固定资产原值和累计折旧的期初数在列示上作本期（其他）减少处理。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
复印机	140,000.00	72,347.80	0.00	67,652.20

融资租入固定资产情况，详见七、47。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
深圳办事处办公用房 2 套	1,229,144.25	未办理相关房产过户手续

其他说明

(6) 固定资产抵押情况

固定资产抵押情况详见七、78。

(7) 本期固定资产不存在减值迹象，无需计提减值准备

20、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

21、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

22、固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				6,258,866.51	6,258,866.51
2.本期增加金额				45,119.64	45,119.64
(1) 购置				45,119.64	45,119.64
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				6,303,986.15	6,303,986.15
二、累计摊销					
1.期初余额				5,562,285.74	5,562,285.74
2.本期增加金额				142,199.31	142,199.31
(1) 计提				142,199.31	142,199.31
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				5,704,485.05	5,704,485.05
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				599,501.10	599,501.10
2.期初账面价值				696,580.77	696,580.77

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

26、开发支出

单位：元

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

其他说明

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

其他说明

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
包厢权使用费	653,872.40		86,224.80		567,647.60
合计	653,872.40		86,224.80		567,647.60

其他说明

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备引起的可抵扣暂时性差异	27,766,720.04	6,941,680.01	36,558,466.72	9,139,616.68
计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异	102,866,756.84	25,716,689.21	121,690,706.04	30,422,676.51
预收款收入预交企业所得税			683,923.16	170,980.79
可抵扣亏损引起的可抵扣暂时性差异	50,273,571.00	12,568,392.75		
其他	36,996,932.20	9,249,233.05	36,438,562.00	9,109,640.50
合计	217,903,980.08	54,475,995.02	195,371,657.92	48,842,914.48

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

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

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		54,475,995.02		48,842,914.48
递延所得税负债		7,281,961.91		7,281,961.91

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	145,002,113.56	136,956,063.47
其中：坏账准备	78,045,963.71	76,697,258.72

可供出售金融资产减值准备	2,437,515.02	2,437,515.02
存货跌价准备	64,518,634.83	57,821,289.73
可抵扣亏损	1,068,896,998.06	975,431,575.51
合计	1,213,899,111.62	1,112,387,638.98

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2017 年		18,584,577.55	
2018 年	358,302,404.66	358,302,404.66	
2019 年	217,508,821.73	217,522,189.47	
2020 年	255,009,105.33	272,056,701.84	
2021 年	109,812,775.68	108,965,701.99	
2022 年	128,263,890.66		
合计	1,068,896,998.06	975,431,575.51	--

其他说明：

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

31、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	50,000,000.00	
保证借款	1,000,000,000.00	980,500,000.00
合计	1,050,000,000.00	980,500,000.00

短期借款分类的说明：

(1) 抵押借款说明：

①本公司于2017年11月16日在天津农村商业银行股份有限公司滨海分行开立国内信用证，金额为4,500万元，年利率为4.64%，贷款期限自2017年11月16日至2018年10月29日。以本公司之子公司天津津滨科技

工业园投资有限公司位于汉沽区黄山北路18号增3#、4#、5#、11#共4套房地产（房地证津字第108030905312、108030905311、108030905310、108030905304号）作为抵押物提供抵押担保。

②本公司之子公司天津津滨联合物业服务有限公司与中国建设银行股份有限公司天津开发分行签订编号为《134993992017005》号人民币流动资金借款合同，以其位于天津开发区洞庭路76号写字楼二、三层房地产（房地证津字第114031302724号）作为抵押物，贷款人民币500.00万元，贷款期限为2017年3月3日至2018年2月23日，贷款利率为固定利率5.6550%

（2）保证借款说明：

①本公司向交通银行股份有限公司天津市分行贷款人民币15,000万元，借款期限自2017年7月18日至2018年7月17日，贷款年利率为固定利率5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

②本公司向交通银行股份有限公司天津市分行贷款人民币15,000万元，借款期限自2017年7月21日至2018年7月20日，贷款年利率为固定利率5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

③本公司向上海浦东发展银行股份有限公司天津分行贷款人民币10,000万元，借款期限自2017年3月30日至2018年3月29日，贷款年利率为固定利率5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

④本公司向华夏银行股份有限公司滨海新区分行贷款人民币10,000万元，借款期限自2017年6月29日至2018年6月28日，贷款年利率为5.0025%，按季结息，利率按季进行调整，该项贷款由本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司提供全额连带责任保证担保。

⑤本公司向北京银行股份有限公司天津开发区支行贷款人民币10,000万元，借款期限自2017年4月19日至2018年3月27日，贷款年利率为固定利率5.0025%，该项贷款由本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司提供全额连带责任保证担保。

⑥本公司向天津农村商业银行股份有限公司滨海分行贷款人民币25,000万元，借款期限自2017年6月30日至2018年6月29日，贷款年利率为固定利率5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

⑦本公司向上海银行股份有限公司天津分行贷款人民币5000万元，借款期限自2017年2月28日至2018年2月27日，贷款年利率为固定利率4.785%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于2017年6月2日全部归还。

⑧本公司向锦州银行股份有限公司天津滨海支行贷款人民币15,000万元，借款期限自2017年7月18日至2018年7月13日，贷款年利率为固定利率5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司

司提供全额连带责任保证担保。

⑨本公司于2016年向交通银行股份有限公司天津市分行贷款人民币12,000万元，借款期限自2016年3月25日至2017年3月23日，贷款年利率为固定利率4.80%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。于2017年3月23日全部归还。

⑩本公司于2016年向交通银行股份有限公司天津市分行贷款人民币10,000万元，借款期限自2016年5月31日至2017年5月30日，贷款年利率为固定利率4.80%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。于2017年5月30日全部归还。

⑪本公司于2016年向华夏银行股份有限公司滨海新区分行贷款人民币10,000万元，借款期限自2016年6月29日至2017年6月28日，贷款年利率为固定利率5.0025%，该项贷款由本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于2017年6月28日全部归还。

⑫本公司于2016年向北京银行股份有限公司天津开发区支行贷款人民币20,000万元，借款期限自2016年3月15日至2017年3月7日，贷款年利率为固定利率5.22%，该项贷款由本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司提供全额连带责任保证担保。于2017年3月7日全部归还。

⑬ 本公司于2016年向天津农村商业银行股份有限公司滨海分行贷款人民币10,000万元，借款期限自2016年3月10日至2017年3月9日，贷款年利率为固定利率5.4375%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。于2017年3月9日全部归还。

⑭ 本公司于2016年向天津农村商业银行股份有限公司滨海分行贷款人民币15,000万元，借款期限自2016年6月13日至2017年6月12日，贷款年利率为固定利率5.4375%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于2017年6月12日全部归还

⑮ 本公司于2016年向天津农村商业银行股份有限公司滨海分行贷款人民币6,050万元，借款期限自2016年12月16日至2017年12月15日，贷款年利率为固定利率5.22%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于2017年12月15日全部归还。

⑯ 本公司于2016年向锦州银行股份有限公司天津滨海支行贷款人民币15,000万元，借款期限自2016年7月29日至2017年7月28日，贷款年利率为固定利率5.0025%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于2017年7月12日全部归还。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

35、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	387,962,306.43	477,413,315.33
货款	79,554.49	635,693.58
服务费	15,393,342.35	15,288,694.24
合计	403,435,203.27	493,337,703.15

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建省惠东建筑工程有限公司	29,399,603.35	总包合同未到期
天津城西供热有限公司	13,029,600.00	总包合同未到期
天津市万丽建设工程有限公司	9,830,900.00	款项未结清
天津和平建工集团建筑工程有限公司	7,405,633.00	尚未结算
天津一建建筑工程有限公司	6,671,329.78	尚未结算
合计	66,337,066.13	--

其他说明：

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	614,735,199.97	916,827,539.97
厂房租金	957,821.59	528,980.59
物业管理费	5,599,110.22	5,519,263.10
预收土地整理款	1,036,700,000.00	1,036,700,000.00
合计	1,657,992,131.78	1,959,575,783.66

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津天潇投资发展有限公司	870,200,000.00	尚未完工
天津市陈塘园区建设投资有限公司	166,500,000.00	尚未完工
合计	1,036,700,000.00	--

截至2017年12月31日，账龄超过一年的预收款项为1,172,112,257.56元，其中主要为：

①本公司之子公司天津金建益利投资有限公司预收造纸五厂土地整理项目的预收款1,036,700,000.00元，鉴于项目尚未完成，款项未结清，截至财务报告批准报出日，尚未结转收入；

②本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司预收红树湾房款130,318,521.00元尚未结转收入。

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

(4) 预收房款

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
境界梅江 H5	1,034,699.00	1,502,001.00	2012 年 12 月	99.36%
境界梅江 H6	3,119,398.00	-	2015 年 8 月	99.60%
天津体院北住宅项目	-	2,918,968.00	2013 年 12 月	97.76%

津汇红树湾 A	781,681,476.00	25,949,925.00	2017 年 7 月	90.67%
津汇红树湾 B2	127,304,188.00	580,676,527.00	2019 年 10 月	89.80%
玛歌一期	220,000.00	220,000.00	2007 年 12 月	99.12%
玛歌商业配套服务区	3,196,225.00	3,196,225.00	2008 年 12 月	
滨海国际（住宅一期）	120,614.25	120,614.25	2009 年 12 月	100.00%
滨海国际（住宅二期）	150,939.72	150,939.72	2012 年 6 月	100.00%
合 计	916,827,539.97	614,735,199.97		

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	津汇红树湾 A	781,681,476.00	25,949,925.00	2017 年 7 月 21 日	90.67%
2	津汇红树湾 B2	127,304,188.00	580,676,527.00	2019 年 10 月 31 日	89.80%

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	25,312,354.08	80,829,308.21	76,379,933.77	29,761,728.52
二、离职后福利-设定提存计划	778.97	11,032,964.40	11,033,743.37	
三、辞退福利		627,940.97	627,940.97	
合计	25,313,133.05	92,490,213.58	88,041,618.11	29,761,728.52

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	15,131,300.10	63,522,611.42	60,319,714.50	18,334,197.02
2、职工福利费		4,608,877.36	4,608,877.36	
3、社会保险费		4,932,106.81	4,932,106.81	
其中：医疗保险费		4,565,634.88	4,565,634.88	
工伤保险费		158,249.67	158,249.67	
生育保险费		208,222.26	208,222.26	
4、住房公积金	-12,818.20	4,892,151.48	4,877,754.08	1,579.20

5、工会经费和职工教育经费	10,193,872.18	2,769,124.14	1,537,044.02	11,425,952.30
8.非货币性福利		104,437.00	104,437.00	
合计	25,312,354.08	80,829,308.21	76,379,933.77	29,761,728.52

如“八、5”所述，津和公司本期不再纳入合并报表范围，其住房公积金期初数在列示上作本期减少处理。

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险①		7,541,734.80	7,541,734.80	
2、失业保险费①	778.97	253,853.74	254,632.71	
3、企业年金缴费		3,149,571.86	3,149,571.86	
4、退休福利②		87,804.00	87,804.00	
合计	778.97	11,032,964.40	11,033,743.37	

注：①本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的19%、0.5%每月向该等计划缴存费用；除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

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

(4) 辞退福利列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
辞退福利		627,940.97	627,940.97	
合计		627,940.97	627,940.97	

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	373,768.04	
企业所得税	460,039.58	
个人所得税	357,757.35	329,684.95
城市维护建设税	36,677.46	
营业税	97,993.91	
教育费附加	81,638.22	

土地增值税	108,228,040.29	107,272,203.88
防洪费	11,934.27	
其他	5,914.51	
合计	109,653,763.63	107,601,888.83

其他说明：

39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行借款应付利息	3,766,652.89	4,951,909.31
合计	3,766,652.89	4,951,909.31

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	3,530.13	3,530.13
源润控股集团股份有限公司	979,383.83	979,383.83
北京长和世纪资产管理有限公司		4,800,000.00
北京怡安方成投资管理有限公司		3,200,000.00
华尚典成实业有限公司		1,600,000.00
合计	982,913.96	10,582,913.96

如“八、5”所述，津和公司不再纳入合并报表范围，其应付股利期初数在列示上作本期减少处理。

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：

41、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房意向金	7,811,813.44	11,854,249.97
分期房款	156,144.53	156,144.53

代收费用	4,563,295.44	5,213,519.74
往来款	51,540,079.61	101,555,233.20
保证金、押金	9,227,097.58	9,196,507.26
退房款及利息①	9,786,137.39	10,201,134.55
咨询费		15,000,000.00
担保费	7,853,666.66	
合计	90,938,234.65	153,176,789.25

注①：详见十六、8（2）、5）。

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	14,140,555.56	尚未结算
客户 1	9,786,137.39	详见十六、8（2）、5）
福建省汇龙生物科技有限公司	6,415,870.57	尚未结算
客户 2	6,000,000.00	尚未结算
合计	36,342,563.52	--

其他说明

42、持有待售的负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款①	79,000,000.00	544,000,000.00
合计	79,000,000.00	544,000,000.00

详见七、45。

（1）一年内到期的长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	79,000,000.00	466,000,000.00
保证借款		78,000,000.00

合 计	79,000,000.00	544,000,000.00
-----	---------------	----------------

截至2017年12月31日，1年内到期的长期借款中无逾期借款。

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	999,000,000.00	539,956,082.00
保证借款	300,000,000.00	300,000,000.00
合计	1,299,000,000.00	839,956,082.00

长期借款分类的说明：

①抵押借款说明：

a.本公司与齐鲁银行股份有限公司天津分行签订编号为《2015年130011法借字第0176号》的借款合同，以归属于本公司之子公司天津津滨科技工业园投资有限公司位于汉沽区黄山北路18号增2号、增6-10号、增12、13、18号共9套房地产（房地证津字第108030905313、05-09、02、03，108030905297号）作为抵押物，贷款人民币8,000.00万元，贷款期限为2015年12月18日至2018年11月15日，截至本期末已还3,200.00万元，合同规定在2018年5月20日还款1,600.00万元，剩余3,200.00万元在到期日还清。贷款年利率为5.7%，即贷款发放日1-3年贷款基准利率上浮20%，利率如有变动按年调整。同时由本公司子公司天津建金成贸易有限公司和天津津滨科技工业园科技有限公司提供全额连带责任保证担保。期末已将2018年到期的4,800.00万元调整至一年内到期的非流动负债。

b.本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签订编号为《7708201728007》的借款合同，以其位于西青区友谊南路与外环线交口的H4项目41798.60平方米土地使用权（权证编号津（2016）西青区不动产权第1020791号）作为抵押物，贷款人民币共计38,000.00万

元，贷款期限为2017年4月27日至2020年3月10日，本期取得借款29,000.00万元，其中5,000.00万元贷款期限自2017年4月27日至2019年3月10日、5000万元贷款期限自2017年5月24日至2019年3月10日，另外19,000.00万元贷款期限自2017年7月28日至2020年3月10日。合同规定2018年12月30日还款100.00万元，2019年3月10日还款17,900.00万元，2019年12月30日还款100.00万元，2020年3月10日还款10,900万元。贷款年利率为4.465%，即贷款发放日中国人民银行公布的与本合同约定的贷款期限同档次的贷款基准年利率下浮6%，利率如有变动按年调整。同时由本公司提供保证担保。期末已将2018年到期的100.00万元调整至一年内到期的非流动负债。

c.本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司与兴业银行股份有限公司天津分行签订编号为《兴津（开发）20170684》的借款合同，以归属于本公司位于西青区友谊南路与外环线交口的H2项目115259.10平方米土地使用权（权证编号津（2016）西青区不动产权第1008088号）作为抵押物，贷款人民币103,000.00万元，贷款期限为2017年4月21日至2020年3月23日，本期取得借款40,000.00万元，归还贷款1,000.00万元。合同规定首次放款（2017年4月21日）的2亿元，2017年9月21日还款500.00万元（本期已还款），2018年3月21日还款500.00万元，2018年9月21日还款1,000.00万元，2019年3月21日还款1,000.00万元，2019年9月21日还款1,000.00万元，2020年3月23日还款16,000.00万元。二次放款（2017年7月18日）的2亿元，2017年12月19日还款500.00万元（本期已还款），2018年6月19日还款500.00万元，2018年12月19日还款1,000.00万元，2019年6月19日还款1,000.00万元，2019年12月19日还款1,000.00万元，2020年3月23日还款16,000.00万元。贷款年利率为4.75%，即央行人民币贷款基准利率3年期限档次，利率如有变动按年调整。同时由本公司提供担保。期末已将2018年到期的3,000.00万元调整至一年内到期的非流动负债。

d.本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司与北方国际信托股份有限公司签订编号为《2015DZD165-01》和《2015DZD165-02号》的借款合同，以其位于万安街道万福社区洛国用（2014）第2号和洛国用（2014）第3号，面积分别为29789平方米和28829平方米的土地使用权作为抵押物，贷款人民币5亿元，同时由本公司对该笔借款本息的60%承担连带保证责任，由汇龙集团（泉州）实业投资有限公司对该笔借款本息的40%承担连带保证责任。2016年已还5,000.00万元，2017年归还10000万。贷款期限为2015年5月15日至2018年5月11日，贷款年利率为10.5%，按季结息。另合同规定2015年12月31日前支付咨询顾问费2,605.00万元，2017年11月30日前支付咨询顾问费1,875.00万元，截至本期末，福建津汇累计支付咨询顾问费4,480.00万元。

2017年5月11日，本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司与北方国际信托股份有限公司签订编号为《2015DZD165-ZQ01》的借款展期合同，合同约定同意对该笔借款展期，保证人同意继续提供连带责任保证担保，抵押人同意继续提供抵押担保。展期金额为人民币4.5亿元，展期后贷款到期日为2019年11月11日，自2015年5月15日至2017年5月10日，贷款年利率为10.5%，自2017年5月11日至2019年11月11日，

贷款年利率为8.9%，展期期间贷款利息按季结息。截至本期末已归还1亿。

2017年5月11日，福建仟家置业有限公司与北方国际信托股份有限公司签订编号为《2015DZD165-Z01》的质押合同，合同约定福建仟家置业有限公司将其持有的福建津汇房地产开发有限公司的10%股权质押给北方国际信托股份有限公司，质押担保金额为4.5亿元，担保期限为2015年5月15日至2019年11月11日。

2017年5月11日，泉州市众星合兴投资有限公司与北方国际信托股份有限公司签订编号为《2015DZD165-Z02》的质押合同，合同约定泉州市众星合兴投资有限公司将其持有的福建津汇房地产开发有限公司的30%股权质押给北方国际信托股份有限公司，质押担保金额为4.5亿元，担保期限为2015年5月15日至2019年11月11日。

e. 本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司与厦门国际银行股份有限公司签订编号为《XRQ16020》的借款合同，以其位于泉州市万安街道万福社区滨江大道填海区域A地的在建工程目前及将来地上盖建筑房产及对应的土地使用权（土地证号为洛国用(2014)第1号）作为抵押物，贷款人民币6,100.00万元，同时由本公司对上述借款60%承担连带保证责任，由汇龙集团（泉州）实业投资有限公司对上述借款30%承担连带保证责任，福建仟家置业有限公司对上述借款10%承担保证责任。贷款期限为2016年8月15日至2018年8月5日，贷款年利率为8%，2016年已还19,043,918.00元，剩余款项于2017年10月24日前全部清偿。

f. 本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司与东吴证券股份有限公司、华夏银行股份有限公司天津分行签订编号为《TJ1610720150036》的委托贷款借款合同，以其位于西青区友谊南路与外环线交口的土地（房地产津字第111051200242号）作为抵押物，由东吴证券股份有限公司出资，委托华夏银行向本公司发放贷款人民币4.50亿元，贷款期限为2015年9月11日至2017年7月25日，贷款年利率为9.6%。本期末已全部还清。

②保证借款说明：

a. 本公司与交通银行股份有限公司天津市分行贷款签订编号为《A600C15001》的借款合同，贷款人民币8,000.00万元，借款期限自2015年1月30日至2017年1月25日，贷款年利率2016年1月1日至2016年1月29日执行利率为6.60%，2016年1月30日至2017年1月25日执行利率为5.225%，该项贷款由本公司之母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。本公司已于2017年1月25日归还全部贷款。

b. 本公司与渤海国际信托股份有限公司签订编号为《bitc2016(t)-4289》的借款合同，贷款人民币30,000.00万元，贷款期限3年，贷款开始日以借据为准，其中15,000.00万元贷款期限自2016年6月29日至2019年6月28日，另15,000.00万元贷款期限自2016年7月8日至2019年7月7日，贷款年利率为固定利率5.70%，按季付息，期末一次还本，该项贷款由本公司母公司天津泰达建设集团有限公司提供全额连带责任保证担保。

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租入固定资产应付款	77,512.35	103,713.61

①本公司于2015年5月1日融资租入复印机，原值为140,000.00元，截至2017年12月31日，累计折旧为72,347.80元。

②资产负债表日后连续三个会计年度每年将支付的最低租赁付款额及以后年度将支付的最低租赁付款额总额如下：

日期	最低租赁付款额（元）
2018年1月1日—2018年12月31日	39,156.00
2019年1月1日—2019年12月31日	39,156.00
2020年1月1日—2020年4月30日	13,053.00
合计	91,365.00

③分摊未确认融资费用采用实际利率法。截至2017年12月31日，未确认融资费用余额为13,852.65元。

48、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

49、专项应付款

单位：元

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

其他说明：

50、预计负债

单位：元

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

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

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

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金 额	本期计入营业外 收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收 益相关
------	------	--------------	-----------------	------	------	-----------------

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

项 目	期初余额		本次变动增减(+、-)					期末余额	
	金额	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例(%)
一、有限售条件股份	55,575.00					9,325.00	9,325.00	64,900.00	
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	55,575.00					9,325.00	9,325.00	64,900.00	
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	55,575.00					9,325.00	9,325.00	64,900.00	
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,617,216,659.00	100.00				-9,325.00	-9,325.00	1,617,207,334.00	100.00
1、人民币普通股	1,617,216,659.00	100.00				-9,325.00	-9,325.00	1,617,207,334.00	100.00
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
股份总数	1,617,272,234.00	100.00						1,617,272,234.00	100.00

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

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

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-692,899,661.72	-739,955,906.39
调整后期初未分配利润	-692,899,661.72	-739,955,906.39
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-119,359,144.44	47,056,244.67
期末未分配利润	-812,258,806.16	-692,899,661.72

注：（1）期末未分配利润中含有 11,912,794.69 元系由于根据《企业会计准则》规定，对子公司投资丧失控制权由成本法转为权益法进行的追溯调整。

（2）期末未分配利润中有-27,913,742.50 元系投资性房产历年公允价值累计变动收益扣除相应递延所得税费用后形成。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	885,817,125.81	787,933,991.77	802,078,520.08	480,312,359.33
其他业务	90,342,997.01	78,756,884.57	91,223,786.24	75,930,569.51
合计	976,160,122.82	866,690,876.34	893,302,306.32	556,242,928.84

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

报告期内确认收入金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	收入余额
1	钢材、矿粉销售	4,273,504.38
2	津汇红树湾 A	0.00

3	津汇红树湾 A	0.00
4	津汇红树湾 A	0.00
5	津汇红树湾 A	0.00

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,342,203.33	3,258,967.74
教育费附加	2,395,432.75	2,328,104.18
房产税	1,789,634.64	
土地使用税	2,758,781.47	
车船使用税	17,995.58	325.00
印花税	1,521,801.68	131,975.90
营业税	30,688,235.50	18,488,319.84
防洪费	48,144.28	83,386.46
土地增值税	28,851,887.65	83,391,755.50
合计	71,414,116.88	107,682,834.62

各项税金及附加的计缴标准详见六、税项。

2016 年 12 月 3 日，财政部发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），要求将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，核算内容调整为企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，该规定自发布之日起施行。

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,724,224.51	9,815,024.76
办公及业务招待费	305,865.06	274,092.53
修理费	1,157,837.33	3,103,203.63
广告费	3,732,949.82	1,969,752.00
宣传费	4,310,921.90	13,347,783.04
销售代理费	11,485,403.81	4,816,731.86
物业管理及采暖费	3,275,577.23	8,856,524.98
折旧费	113,512.00	115,362.02
交通费	896,386.99	796,197.17

其他	1,533,741.17	3,751,185.77
合计	39,536,419.82	46,845,857.76

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
折旧	866,532.95	950,199.99
租赁费	1,660,549.31	4,841,283.87
职工薪酬	39,879,073.66	26,751,549.60
办公及招待费	3,374,520.54	3,013,178.05
税费		1,796,607.22
差旅费	561,002.41	532,778.03
无形资产摊销	74,410.07	131,507.95
水电及物业费	1,053,548.88	3,442,392.36
交通费	2,256,861.27	2,811,087.85
维修及保养采暖费	438,719.65	654,950.95
长期待摊费用摊销	86,224.80	90,261.12
中介机构费用	5,091,732.78	4,479,594.89
深交所管理及公告费	442,724.29	558,530.79
其他	4,520,645.07	5,178,229.31
合计	60,306,545.68	55,232,151.98

其他说明：

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	38,287,103.96	53,007,699.77
减：利息收入	8,348,217.06	5,686,730.76
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	18,687,676.03	264,356.09
合计	48,626,562.93	47,585,325.10

注：其他主要系金融机构手续费、贷款担保费和贷款抵押手续费等，本期确认天津泰达建设集团有限公司为本公司提供第三方连带责任担保服务需支付的贷款担保费1,842.57万元。

66、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-7,148,149.07	-24,422,628.60
存货跌价损失	58,793,125.91	52,457,790.75
合计	51,644,976.84	28,035,162.15

其他说明：

67、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,590,026.22	3,407,794.98
持有至到期投资在持有期间的投资收益	2,871,649.54	1,122,899.06
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	12,837,946.68	642,636.00
其他		176,993.48
合计	22,299,622.44	5,350,323.52

其他说明：

69、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组的利得（损失“-”）		
处置非流动资产的利得（损失“-”）	145,259.72	
债务重组中处置非流动资产的利得（损失“-”）		
非货币性资产交换产生的利得（损失“-”）		
合计	145,259.72	

70、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

71、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	188,337.95	2,216,561.63	188,337.95
非流动资产处置利得		23,059.18	
滞纳金收入	2,470.53		2,470.53
违约金收入	140,144.98	3,211,769.81	140,144.98
其他收入	26,085.91	88,283.53	26,085.91
合计	357,039.37	5,539,674.15	357,039.37

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否 特殊 补贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
环保局报废 车辆补贴	天津市环保 局	补助	因从事国家鼓励 和扶持特定行业、 产业而获得的补 助（按国家级政策 规定依法取得）				8,500.00	
天津滨海新区 财政局节能改造 补贴	天津市滨海 新区财政局	补助	因承担国家为保 障某种公用事业 或社会必要产品 供应或价格控制 职能而获得的补 助				256,300.00	
开发区人力 资源和社会 保障局见习 补贴	天津经济技 术开发区人 力资源和社会 保障局	补助	因从事国家鼓励 和扶持特定行业、 产业而获得的补 助（按国家级政策 规定依法取得）				1,505.00	
天津港保税 区管理委员会 公寓补贴 款	天津港保税 区财政局	补助	因承担国家为保 障某种公用事业 或社会必要产品 供应或价格控制 职能而获得的补 助	是	是	105,000.00	34,728.00	与收益相关

天津市人力资源和社会保障局见习补贴	天津市人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）				21,070.00	
中新生态城财政局产业扶持资金	中新天津生态城财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）	是	是	83,337.95	202,675.85	与收益相关
开发区专项税收减免资金	天津经济技术开发区财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）				1,691,782.78	
合计	--	--	--	--	--	188,337.95	2,216,561.63	--

其他说明：

72、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠		5,000,000.00	
非流动资产处置损失合计	74,712.32	220,746.87	74,712.32
其中：非流动资产毁损报废损失	74,712.32	220,588.20	74,712.32
罚款支出	152,446.13	177.47	152,446.13
其他支出	337,488.08	4,911,159.85	337,488.08
合计	564,646.53	10,132,084.19	564,646.53

73、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-1,752,185.30	52,722,380.38
递延所得税费用	-5,633,080.54	-8,670,352.87
合计	-7,385,265.84	44,052,027.51

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-139,822,100.67
按法定/适用税率计算的所得税费用	-34,955,525.17
调整以前期间所得税的影响	-3,728,403.85
非应税收入的影响	-4,856,993.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,131,643.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,053,472.64
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	34,077,485.19
所得税费用	-7,385,265.84

其他说明

74、其他综合收益

75、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	8,348,217.06	5,686,730.76
政府补助收入	188,337.95	2,216,561.63
土地补偿款		169,359,403.05
收到往来款	30,756,859.30	138,260,438.78
购房定金、代收与购房相关费用	8,297,545.46	21,163,022.18
保证金、押金	3,467,697.98	98,459,231.25
物业公司代收费用	6,669,626.15	4,665,802.98
惠州市粤阳房地产开发有限公司往来款		85,342,314.47
违约金收入	37,336.98	3,211,769.81
合计	57,765,620.88	528,365,274.91

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
惠州市粤阳房地产开发有限公司往来款	49,000,000.00	
支付往来款	4,421,554.86	127,118,991.51
支付的各项费用	49,072,364.34	59,067,560.14
退施工单位投标保证金及购房定金、代购房者支付各项购房费用等	11,335,493.90	21,173,910.16
支付保证金	2,299,651.83	95,983,959.47
物业代业主支付费用	1,318,350.58	2,717,618.80
捐赠支出		5,000,000.00
合计	117,447,415.51	311,062,040.08

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回银行理财产品收到的现金	38,000,000.00	50,000,000.00
收回国债逆回购产品收到的现金	7,444,329,757.00	4,090,117,800.00
合计	7,482,329,757.00	4,140,117,800.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买银行理财产品支付的现金	56,500,000.00	50,000,000.00
购买国债逆回购产品支付的现金	7,444,329,757.00	4,090,117,800.00
丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	26,432,147.28	
合计	7,527,261,904.28	4,140,117,800.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
股息		14,025.19
合计		14,025.19

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
担保费	10,572,000.00	
融资租赁费	39,156.00	39,156.00
咨询服务费、财务顾问费等	18,890,500.00	20,660,000.00
归还汇龙集团公司借款		10,000,000.00
归还汇龙生物公司借款	4,000,000.00	
合计	33,501,656.00	30,699,156.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

76、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-132,436,834.83	8,383,931.84
加：资产减值准备	51,644,976.84	28,035,162.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,799,130.37	1,987,829.72
无形资产摊销	142,199.31	173,448.34
长期待摊费用摊销	86,224.80	90,261.12
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）	-145,259.72	-22,900.51
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	74,712.32	220,588.20
财务费用（收益以“-”号填列）	56,866,225.36	53,024,077.05
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,299,622.44	-5,350,323.52
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,633,080.54	-8,670,352.87

存货的减少（增加以“-”号填列）	275,180,927.68	53,357,599.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-19,471,744.52	226,734,509.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-488,222,698.45	455,946,178.73
其他	-284.58	8,549,923.72
经营活动产生的现金流量净额	-282,415,128.40	822,459,933.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	959,165,588.52	1,316,455,477.78
减：现金的期初余额	1,316,455,477.78	728,654,938.73
现金及现金等价物净增加额	-357,289,889.26	587,800,539.05

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

（4）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	959,165,588.52	1,316,455,477.78
其中：库存现金	74,250.06	136,760.88
可随时用于支付的银行存款	953,764,138.73	1,314,092,845.62
可随时用于支付的其他货币资金	5,327,199.73	2,225,871.28
三、期末现金及现金等价物余额	959,165,588.52	1,316,455,477.78

其他说明：

77、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：

78、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	1,366,391,219.89	借款抵押
固定资产	457,750.40	借款抵押
其他货币资金	2,367,417.09	银行冻结
合计	1,369,216,387.38	--

截至2017年12月31日，本公司的资产抵押及质押情况如下：

单位：元

抵押物	期末账面价值	取得贷款、银行票据的金额	所属资产负债表列示项目
汉沽区黄山北路 18 号增 2#、6#、7#、8#、9#、10#、12#、13#、18#厂房	105,666,705.00	48,000,000.00	存货
汉沽区黄山北路 18 号增 3#、4#、5#、11#厂房	61,577,595.00	45,000,000.00	存货
泉州红树湾项目 B 区土地 58618 m ²	656,001,209.47	350,000,000.00	存货
境界梅江 H2 土地面积 115259.10 m ²	398,595,469.72	390,000,000.00	存货
境界梅江 H4 土地面积 41798.60 m ²	144,550,240.70	290,000,000.00	存货
开发区洞庭路 76 号建设大厦二、三层	457,750.40	5,000,000.00	固定资产
合计	1,366,848,970.29	1,128,000,000.00	

79、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
----	--------	------	-----------

其他说明：

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

适用 不适用

80、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

81、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**(6) 其他说明****2、同一控制下企业合并****(1) 本期发生的同一控制下企业合并**

单位：元

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

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

（1）2017年2月9日，天津津滨建泰企业管理有限公司（以下简称“津滨建泰公司”）2017年股东会决议同意永泰红礪控股集团有限公司将其所持津滨建泰公司33.33%股权全部转让给天津安佑投资发展有限公司（以下简称“安佑投资”），股权转让后安佑投资持有津滨建泰公司66.66%股权，津滨建泰公司于2017年2月10日完成工商变更登记。上述股权变更后，本公司不再拥有津滨建泰公司的财务和经营政策的决策权利，因此本公司不再享有对津滨建泰公司的控制权，但仍能施加重大影响，该公司成为本公司联营企业，其财务报表于2017年2月开始不纳入合并范围。

（2）2017年6月6日，天津津和股权投资基金管理有限公司（以下简称“津和公司”）2017年股东会决议审议通过董事变更事宜，董事会有5名成员，本公司派有2名，津和公司于2017年6月30日完成工商变更登记。鉴于北京长和世纪资产管理有限公司及其一致行动人合计持有津和公司60%的股权，能够控制津和公司相关活动的决策，而本公司在股东会与董事会中均不占有多数表决权，只拥有参与安排的财务和经营政策的决策权利，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，因此本公司不再享有对津和公司的控制权，但仍能施加重大影响，该公司成为本公司联营企业，其财务报表于2017年6月开始不纳入合并范围。

丧失控制权的公司情况如下：

单位：元

项目	子公司名称	
	津和公司	津滨建泰公司
丧失控制权之日所持股权的比例（%）	40.00	33.34
丧失控制权之日所持股权的账面价值	4,000,000.00	35,007,000.00
丧失控制权之日净资产	10,260,462.16	130,155,730.73
期初至丧失控制权之日净利润	-548,925.93	10,595,410.16

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津金建益利投资有限公司	14.29%	-330.30		9,209,516.60
福建津汇房地产开发有限公司（含全资子公司津联物业）	40.00%	-19,810,904.94		159,259,960.15

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津金建益利投资有限公司	1,369,436,022.04	35,131.95	1,369,471,153.99	1,305,002,878.35		1,305,002,878.35	1,362,934,404.11	31,959.25	1,362,966,363.36	1,298,495,776.30		1,298,495,776.30
福建津汇房地产开发有限公司(含全资子公司津联物业)	1,471,994,947.53	737,223.41	1,472,732,170.94	724,582,270.56	350,000,000.00	1,074,582,270.56	1,976,137,754.29	743,735.42	1,976,881,489.71	1,037,248,244.97	491,956,082.00	1,529,204,326.97

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津金建益利投资有限公司		-2,311.42	-2,311.42	-3,586,188.81		18,043.27	18,043.27	4,045,014.18
福建津汇房地产开发有限公司(含全资子公司津联物业)	856,169,842.64	-49,527,262.36	-49,527,262.36	296,431,018.04		-96,540,720.78	-96,540,720.78	157,743,746.54

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

其他说明：

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

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
惠州市粤阳房地产开发有限公司（以下简称“粤阳房地产”）	惠阳	惠阳	房地产开发、销售		49.00%	权益法
天津津和股权投资基金管理有限公司（以下简称“津和公司”）	北京	天津	投融资管理及相关咨询服务	40.00%		权益法
天津津滨建泰企业管理有限公司（以下简称“建泰公司”）	天津	天津	房地产信息咨询、房地产企业管理服务	33.34%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	粤阳房地产	津和公司	津滨建泰公司	粤阳房地产	津和公司	津滨建泰公司
流动资产	307,447,846.83	16,176,535.98	7,936,028.79	816,158,335.77		
非流动资产	204,034.26	95,121.80	104,634,940.00	260,161.98		
资产合计	307,651,881.09	16,271,657.78	112,570,968.79	816,418,497.75		
流动负债	194,441,534.97	9,965,997.55	12,252.14	554,570,175.10		
负债合计	194,441,534.97	9,965,997.55	12,252.14	554,570,175.10		
少数股东权益	55,473,069.60	2,522,264.09	37,527,076.13	128,305,678.10		
归属于母公司股东权益	57,737,276.52	3,783,396.14	75,031,640.52	133,542,644.55		

按持股比例计算的净资产份额	55,473,069.60	2,522,264.09	37,527,076.13	128,305,678.10		
对联营企业权益投资的账面价值	55,473,069.60	2,522,264.09	37,527,076.13	128,305,678.10		
营业收入	486,583,059.06			613,912,181.90		
净利润	14,362,023.47	-4,503,727.86	13,998,396.08	6,954,683.63		
综合收益总额	14,362,023.47	-4,503,727.86	13,998,396.08	6,954,683.63		
本年度收到的来自联营企业的股利	79,870,000.00		7,001,400.00			

其他说明

(4) 重要的联营企业的汇总财务信息

单位：元

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	95,522,409.82	128,305,678.10
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	23,856,691.69	6,954,683.63
—其他综合收益		
—综合收益总额	23,856,691.69	6,954,683.63

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

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

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

风险管理目标和政策：

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

1、信用风险

2017年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行及财务公司，故流动资金的信用风险较低。

(1) 应收票据

本公司的应收票据主要系应收银行承兑汇票，公司对银行承兑票据严格管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

(2) 应收账款

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

不断增强风险意识，强化应收账款的风险管理。加强客户信用政策管理的内部控制，客户信用政策的调整均需通过必要的审核批准程序。

做好详细的业务记录和会计核算工作。将客户的回款记录作为日后评价其信用等级的重要参考资料，对客户资料实行动态管理，了解客户的最新信用情况以制定相应的信用政策。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，信用风险集中按照客户进行管理，因此本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

(3) 其他应收款

本公司的其他应收款主要系备用金、保证金及应收返还款等，公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

2、市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款（详见七、31、43）有关，本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

2017年12月31日，在其他变量不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，对当期损益和股东权益的税前影响如下：

单位：元

项目	利率变动	本期发生额		上期发生额	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
银行借款	增加 0.5%	-578,888.89	-578,888.89	-776,909.72	-776,909.72
银行借款	减少 0.5%	578,888.89	578,888.89	776,909.72	776,909.72

(2) 汇率风险

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

本公司无外币金融资产和负债，无汇率风险。

(3) 其他价格风险

本公司无高风险投资，无重大的其他市场风险。

3、流动性风险

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

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

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

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

单位：元

项目	期末余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
长期借款	79,000,000.00	870,000,000.00	429,000,000.00		1,378,000,000.00

(续)

项目	期初余额				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
长期借款	544,000,000.00	539,956,082.00	300,000,000.00		1,383,956,082.00

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
天津泰达建设集团有限公司	天津	基础设施开发建设；地产开发；各类商业、物资的批发、零售；房屋租赁；房地产信息咨询服务；商品房销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	135,000.00 万元	20.92%	20.92%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是天津泰达投资控股有限公司。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
源润控股集团股份有限公司	持有本公司 2.21% 股权
天津泰达投资控股有限公司	母公司控股股东、持有本公司 2.01% 股权
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	（原）持有本公司控股子公司福建津汇房地产开发公司 40.00% 股权
泉州市众星合兴投资有限公司	（现）持有本公司控股子公司福建津汇房地产开发公司 30% 股权
福建仟家置业有限公司	（现）持有本公司控股子公司福建津汇房地产开发公司 10% 股权
福建省汇龙生物科技有限公司	该公司的控股股东为本公司之子公司津汇的（原）股东
北方国际信托股份有限公司	与本公司同属天津泰达投资控股有限公司控制下的公司

注：源润控股集团股份有限公司原名天津华泰控股集团股份有限公司。

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

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

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津津滨时代置业投资有限公司	380,000,000.00	290,000,000.00	2017年04月27日	2020年03月10日	否
天津津滨时代置业投资有限公司	1,030,000,000.00	390,000,000.00	2017年04月21日	2020年03月23日	否
福建津汇房地产开发有限公司	36,600,000.00		2016年08月15日	2017年10月24日	是
福建津汇房地产开发有限公司	300,000,000.00	210,000,000.00	2015年05月15日	2019年11月11日	否
合计	1,746,600,000.00	890,000,000.00			

详见七、45。

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津泰达建设集团有限公司	80,000,000.00		2015年01月30日	2017年01月25日	是
天津泰达建设集团有限公司	120,000,000.00		2016年03月25日	2017年03月23日	是
天津泰达建设集团有限公司	100,000,000.00		2016年05月31日	2017年05月30日	是
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00		2016年07月29日	2017年07月12日	是
天津泰达建设集团有限公司	60,500,000.00		2016年12月16日	2017年12月15日	是
天津泰达建设集团有限公司	100,000,000.00		2016年03月10日	2017年03月09日	是
天津泰达建设集团有限公司	28,500,000.00		2016年06月13日	2017年06月12日	是
天津泰达建设集团有限公司	20,000,000.00		2016年06月16日	2017年06月12日	是

天津泰达建设集团有限公司	101,500,000.00		2016年06月17日	2017年06月12日	是
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2016年06月29日	2019年06月28日	否
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2016年07月08日	2019年07月07日	否
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2017年07月18日	2018年07月17日	否
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2017年07月21日	2018年07月20日	否
天津泰达建设集团有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2017年03月30日	2018年03月29日	否
天津泰达建设集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2017年07月18日	2018年07月13日	否
天津泰达建设集团有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00	2017年06月30日	2018年06月29日	否
天津泰达建设集团有限公司	50,000,000.00		2017年02月28日	2017年06月02日	是
天津津滨时代置业投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2017年06月29日	2018年06月28日	否
天津津滨时代置业投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2017年04月19日	2018年03月27日	否
天津津滨时代置业投资有限公司	100,000,000.00		2016年06月29日	2017年06月28日	是
天津津滨时代置业投资有限公司	100,000,000.00		2016年03月15日	2017年03月07日	是
天津津滨时代置业投资有限公司	100,000,000.00		2016年03月15日	2017年03月07日	是
天津建金成贸易有限公司、天津津滨科技工业园投资有限公司	80,000,000.00	48,000,000.00	2015年12月17日	2018年11月15日	否
福建仟家置业有限公司、泉州市众星合兴投资有限公司、汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	450,000,000.00 ^①	350,000,000.00 ^②	2017年05月11日	2019年11月11日	否
福建仟家置业有限公司	6,100,000.00		2016年08月15日	2017年10月24日	是
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	18,300,000.00		2016年08月15日	2017年10月24日	是
合计	2,964,900,000.00	1,698,000,000.00			

注①被担保金额合计 4.50 亿元，汇龙集团（泉州）实业投资有限公司、福建仟家置业有限公司、泉州市众星合兴投资有限公司共同承担担保责任。其中担保金额分别为 2.00 亿元、4.50 亿元、4.50 亿元。

注②被担保余额合计 3.50 亿元，汇龙集团（泉州）实业投资有限公司、福建仟家置业有限公司、泉州市众星合兴投资有限公司共同承担担保责任。其中担保余额分别为 1.40 亿元、3.50 亿元、3.50 亿元。

本期本公司应付关联方担保费情况如下

单位：元

关联方	本期发生额	上期发生额
天津泰达建设集团有限公司	18,425,666.66	

天津泰达建设集团担保费按照担保金额 0.5%-1%（按照担保时间不同确定）计算，截至2017年12月31日，本期已支付担保费1,057.20万元。

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	其中： 本期 拆借金 额	拆借期末余额	起始日	到期日	说明
拆入						
北方国际信托股份有限公司	500,000,000.00		350,000,000.00	2015年05月15日	2019年11月11日	自2015年5月15日至2017年5月10日，贷款年利率为10.5%，自2017年5月11日至2019年11月11日，贷款年利率为8.9%。
福建省汇龙生物科技有限公司	4,000,000.00			2014年07月11日	2017年01月10日	本期已归还
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	20,000,000.00		10,000,000.00	2015年03月18日	2018年03月16日	已于2018年3月16日归还
合计	524,000,000.00		360,000,000.00			
拆出						

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,773,044.00	2,764,922.00

(8) 其他关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北方国际信托股份有限公司	应付咨询顾问费	3,750,000.00	35,050,000.00
	应付资金占用费	41,611,666.66	52,295,833.33
福建省汇龙生物科技有限公司	应付资金占用费	995,594.41	1,649,283.89
汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	应付资金占用费	1,470,138.90	1,812,500.01
惠州市粤阳房地产开发有限公司	收取资金占用费		1,249,753.72

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北方国际信托股份有限公司		15,000,000.00
其他应付款	福建省汇龙生物科技有限公司	7,411,464.98	15,141,718.21
其他应付款	汇龙集团（泉州）实业投资有限公司	15,610,694.46	14,140,555.56
其他应付款	惠州市粤阳房地产开发有限公司		49,000,000.00
其他应付款	天津泰达建设集团有限公司	7,853,666.66	
应付利息	北方国际信托股份有限公司	951,805.56	1,443,750.00

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(1) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的重要的长期租赁合同情况如下：

本公司之全资子公司天津津滨时代置业投资有限公司与天津水滴怡园商务酒店有限公司于2014年1月15日签订了长期房屋租赁合同，租用该公司位于天津市河西区体北道36号的房产作为公司办公场地。合同约定租赁期限自2014年3月1日至2020年2月28日止，租赁的房产面积为3400平方米。根据该合同，本公司2014年3月1日起每年应付该房屋租赁费为3,244,000.00元，直至租赁期满或双方协议解约。

(2) 截至2017年12月31日，公司无需披露的其他承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 未决诉讼

2014年9月22日，现玛歌庄园小区业主委员会以安防系统存在问题及未移交相关材料为由，向天津市西青区人民法院提起诉讼，要求本公司之全资子公司创辉公司、联合物业公司修复安防系统。2016年8月17日，天津市第一中级人民法院以（2016）津01民终3822号民事裁定书裁定：撤销天津市西青区人民法院（2014）青民一初字第4149号民事裁决；发回天津市西青区人民法院重审。截至审计报告报出日，尚无判决结果。

2) 尚未结清的商品房承购人向银行提供抵押贷款担保金额

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至本期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币5.63亿元。截至2017年12月31日，未出现客户违约情况，公司未出现履行阶段性担保的情况。本公司认为上述担保不会对公司的财务状况产生重大影响。

3) 截至2017年12月31日，公司无需披露其他或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、担保事项

本公司为关联方担保事项详见十二、5、（4）关联担保情况。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

2、利润分配情况

根据 2018 年 3 月 19 日第六届董事会 2018 年第一次会议决议，本年度公司不进行利润分配。

3、销售退回

4、其他重要的资产负债表日后非调整事项

（1）公司之子公司天津津滨联合物业服务有限公司于 2018 年 1 月 16 日归还建设银行天津开发分行贷款 500.00 万元。

（2）公司于 2018 年 1 月 22 日收到天津津滨建泰企业管理有限公司投资分红款 116.69 万元。

（3）公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司与天津市宁发振兴投资有限责任公司于 2018 年 2 月 5 日签订了长期房屋租赁合同，租用该公司位于天津市南开区苍穹道 15 号的房产作为公司办公场地。合同约定租赁期限为 2018 年 4 月 15 日至 2023 年 4 月 14 日，租赁的房产面积为 4664 平方米。根据该合同，本公司 2018 年 4 月 15 日起每年应付该房屋租赁费为 530 万元，直至租赁期满或双方协议解约。2018 年 2 月 8 日支付天津市宁发振兴投资有限责任公司首年房租 471.70 万元。

（4）公司之子公司深圳津滨津鹏投资有限公司于 2018 年 2 月 9 日收到惠州市粤阳房地产开发有限公司往来款 1,960.00 万元。

（5）公司于 2018 年 2 月 27 日取得天津农商银行滨海分行贷款 6,050.00 万元，期限为 2018 年 2 月 27 日至 2019 年 2 月 26 日。

5、其他资产负债表日后事项说明

截至报告日，本公司无需要披露的其他日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

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

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

本公司企业年金主要为补充养老保险，每年采取一次性缴费方式，企业按员工上年度工资总额的8.3%缴纳。

5、终止经营

单位：元

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

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目		分部间抵销	合计

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

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况详见第四节、二、2、收入与成本。

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

(1) 控股股东持有公司股份质押情况

截至2017年12月31日，建设集团持有本公司股份338,312,340股，占本公司总股本的20.92%，不存在股份质押情况。

(2) 其他重要事项

1) 2003年本公司与天津开发区管理委员会签订了《滨海投资服务中心大厦租赁合同》，2009年4月10日，天津经济技术开发区管委会向本公司发出《关于终止执行滨海投资服务中心大厦租赁合同的通知》，该通知载明：自2009年1月1日起，终止与本公司签订的上述合同。2009年8月27日，鉴于天津开发区管理委员会仍在继续使用滨海投资服务中心大厦，本公司收到天津开发区管委会关于继续支付租金的承诺函，承诺将继续向本公司支付2009年1月到2009年6月租金3,900.00万元。截至2017年12月31日，天津开发区管理委员会尚欠本公司房屋租金5,850.00万元，本公司已全额计提坏账准备5,850.00万元。

2) 2010年3月11日，本公司第四届董事会2010年第二次通讯会议，审议通过了《关于津滨时代卫南洼项目地界调整议案》，同意公司与天津市土地整理中心签订的关于置换津滨时代卫南洼项目部分宗地的各项协议。梅江卫南洼项目宗地为本公司2006年非公开发行股票时取得，土地面积为57.38万平米，建筑面积为65.87万平米，容积率约为1.15，土地性质为综合商业金融用地。为了提升天津城市发展水平，完善天津城市功能，特别是为迎接夏季达沃斯论坛的召开，天津市政府决定建设梅江会展中心，根据政府规划，该项目需要占用我公司津滨时代卫南洼项目部分宗地。占用土地面积为129811.7平方米。为维护上市公司利益，经与政府相关部门商谈，政府同意根据项目占地面积不变，建设面积不变的原则下，在梅江区域控制红线范围内调整津滨时代卫南洼项目的部分宗地地界，并已原则同意调整该项目的部分规划指标。本公司下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于2010年1月与天津市土地整理中心草签了《土地置换补充协议书》。津滨时代公司置出地块位于友谊路与外环线交口北侧，东至规划莹波路，南至规划江湾路，西至现状空地，北至现状空地。津滨时代公司本年已取得新核发的津滨时代卫南洼项目土地证(共10张)，新核发地证与原有地证占地总面积不变，建设总面积不变。原有土地规划性质全部为商业金融用地，调整后土地规划为：H1-5地块(共5块)调整为居住型公寓用地，其面积约占总面积的60%；P1-4(共4块)调整为公共设施用地(商务金融)，其面积约占总面积的39%；P5地块为市政基础设施用地，其面积约占总面积的1%，本公司已根据新的规划条件，制定新的项目开发方案，并正在推进上述项目的建设进程。

因政府征用天津津滨时代置业投资有限公司境界梅江项目的 P2、P3、P4 共 3 宗地块共计占地面积 10.98 万平米用于梅江会展中心二期建设，经市政府决定，本次土地回收补偿按照等价置换，出让对出让的置换原则进行，采用调整境界梅江项目剩余地块的建筑规模附加地块置换的方式对天津津滨时代置业投资有限公司进行补偿。

调整境界梅江项目剩余地块的建筑规模，为境界梅江项目调增了 37800 平方米建筑面积的城镇住宅用地面积，调增了 27600 平方米建筑面积的商务金融用地面积。

2012 年 4 月 18 日，天津津滨时代置业投资有限公司与天津市国土资源和房屋管理局签订了“津西友（招）2004-059 号地块《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-5”；2012 年 10 月 17 日，天津天潇投资发展有限公司（以下简称“天潇公司”）与天津市国土资源和房屋管理局签订了“津西友（招）2004-059 号地块《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-6”。

签订上述土地出让合同后，津滨时代取得的梅江 H6 为居住型公寓，占地面积 3.28 万平米，地上建筑面积 5.46 万平米。土地范围：东至 H5 地块，南至现状施工场地，西至规划梅江西路，北至 H5 地块。

2016 年 9 月 27 日，津滨时代与天津市国土资源和房屋管理局签订《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-9，经双方协商约定：上述地块中的 H1、H2、H3、H4 地块竣工时间延至 2020 年 2 月 28 日。津滨时代必须按其制定的开竣工计划完成项目建设，若不能按期完成，应按本补充合同约定承担违约责任。

3) 2012 年 10 月 12 日和 22 日，本公司之子公司金建益利与天潇公司签订《河东区造纸五厂地块土地整理及补偿协议》及《河东区造纸五厂地块土地整理及补偿协议补充协议》，总计金额 87,020 万元。金建益利于 2012 年 10 月已经收到天潇公司预付的土地整理款项 87,020 万元。截至审计报告日，造纸五厂地块土地整理工作尚未完成。

4) 经天津市滨海新区人民政府批准，收回本公司下属天津津滨汉兴投资有限公司（以下简称津滨汉兴公司）持有的津滨汉（挂）2011-08 号土地 28558.3 平方米。同时，本公司下属津滨汉兴公司与天津市滨海新区土地发展中心（以下简称“滨海土地中心”）签署了《闲置土地有偿收回协议书》，土地补偿费按照原缴纳的土地出让金 13470 万元与相关税费共计 14,022.103405 万元。协议约定：自本协议签订生效起一年内，一次性支付土地补偿费。本公司下属津滨汉兴公司已经按土地注销程序于 2015 年 12 月 23 日在土地登记中心进行了注销。截至 2017 年 12 月 31 日，津滨汉兴公司收到土地补偿款 13,822.103405 万元，余 200.00 万元为清运保证金，待津滨汉兴公司完成平整清运后，滨海土地中心退还保证金。上述国有土地使用权证注销工作已经完成。

5) 2014 年 9 月 1 日，本公司之全资子公司创辉公司收到天津市第二中级人民法院（14）二中民四初字第 75 号传票，玛歌庄园业主陈保因商品房质量问题起诉创辉公司要求解除合同纠纷，请求退还购房款及已支付购房款利息合计 8,715,594.59 元，并申请了财产保全，冻结了创辉公司位于工商银行的存款 230 万。2015 年 3 月 19 日，天津市第二中级人民法院以（2014）二中民四初字第 75 号民事判决书驳回原告陈保的诉讼请求。陈保不服该判决，上诉至天津市高级人民法院。2015 年 8 月 11 日，天津市高级人民法院以（2015）津高民一终字第 0060 号民事裁定书裁定：撤销天津市第二中级人民法院（2014）二中民四初

字第 75 号民事判决，发回天津市第二中级人民法院重审。2017 年 1 月 10 日，天津市第二中级人民法院以（2015）二中民四重字第 2 号民事判决书判决：

①原告陈保与被告创辉公司于 2010 年 10 月 11 日签订的《天津市商品房买卖合同》解除；

②本判决生效之日起十五日内，被告创辉公司给付原告陈保房款 6,444,953.00 元；

③本判决生效之日起十五日内，被告创辉公司给付原告陈保房屋契税金 193,348.59 元，房屋维修基金 64,449.00 元，房屋登记费 80.00 元，房屋服务费 20.00 元，印花税 5.00 元，合计 257,902.59 元；

④本判决生效之日起十五日内，被告创辉公司按照中国人民银行同期贷款利率向原告陈保给付自 2010 年 11 月 26 日至本判决确定给付之日止 6,702,855.59 元本金的利息 2,593,707.21 元；

⑤本判决生效之日起十五日内，被告创辉公司按照 322.25 元/日标准，给付原告陈保自 2010 年 11 月 26 日至本判决确定给付之日止期间的违约金 727,962.75 元；

⑥本判决生效之日起十五日内，原告陈保将坐落于天津市西青区大寺镇南玛歌庄园悦林园 31 号楼房屋交还被告创辉公司；

⑦驳回原告陈保的其他诉讼请求。

案件受理费 72,809.00 元、保全费 5,000.00 元、鉴定费 98,800.00 元，由被告创辉公司承担。

创辉公司根据上述民事判决书按资产负债表日后调整事项进行账务处理，冲减 2016 年度收入、成本，将相应的费用及违约金分别计入 2016 年度管理费用和营业外支出。上述事项减少创辉公司 2016 年度利润总额 7,487,703.25 元。

创辉公司于 2017 年 1 月 22 日向天津市高级人民法院提起上诉，上诉请求：请求法院撤销判决第一至六项，依法改判驳回陈保诉讼请求或将本案发回重审；请求判令一二审案件受理费、保全费、鉴定费由被上诉人承担。

2017 年 12 月 27 日，天津市高级人民法院以（2017）津民终 135 号民事判决书判决：

（1）维持天津市第二中级人民法院（2015）二中民四重字第 2 号民事判决书第一项、第二项、第三项、第六项；

（2）撤销天津市第二中级人民法院（2015）二中民四重字第 2 号民事判决书第五项、第七项；

（3）变更天津市第二中级人民法院（2015）二中民四重字第 2 号民事判决书第四项为：本判决生效后十五日内，天津津滨创辉发展有限公司以 6,702,855.59 元为本金、按照中国人民银行同期同档贷款基准利率向陈保支付自 2010 年 11 月 26 日起至实际给付之日止的利息 327,527.59 元；

（4）驳回陈保的其他诉讼请求。

一审案件受理费 72,809.00 元，由天津津滨创辉发展有限公司负担 65,528.00 元，由陈保负担 7,281.00 元；诉讼保全费 5,000.00 元、鉴定费 98,800.00 元，由天津津滨创辉发展有限公司负担。二审案件受理费 72,809.00 元，由天津津滨创辉发展有限公司负担 65,528.00 元，由陈保负担 7,281.00 元。

本判决为终审判决。创辉公司根据终审判决书进行账务处理，增加 2017 年度管理费用 58,247.00 元、

减少营业外支出 400,435.16 元。上述事项增加创辉公司 2017 年度利润总额 342,188.16 元。

截至 2017 年 12 月 31 日，创辉公司未向原告陈保支付民事判决书应给付的房款及相关费用与违约金共计 9,786,137.39 元。2018 年 2 月，创辉公司支付上述费用合计 2,367,273.00 元。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	58,500,000.00	46.35%	58,500,000.00	100.00%		58,500,000.00	48.26%	58,500,000.00	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	62,399,033.10	49.43%	1,947,917.34	3.12%	60,451,115.76	57,393,033.06	47.35%	1,547,012.11	2.70%	55,846,020.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	5,326,911.13	4.22%	5,326,911.13	100.00%		5,326,911.13	4.39%	5,326,911.13	100.00%	
合计	126,225,944.23	100.00%	65,774,828.47		60,451,115.76	121,219,944.19	100.00%	65,373,923.24		55,846,020.95

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
天津经济技术开发区管理委员会	58,500,000.00	58,500,000.00	100.00%	长期无法收回
合计	58,500,000.00	58,500,000.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
其中：3 个月以内	51,727,390.01		
4-12 个月	3,750,000.03	18,750.00	0.50%
1 年以内小计	55,477,390.04	18,750.00	
1 至 2 年	5,011,315.42	400,905.23	8.00%
3 年以上	1,910,327.64	1,528,262.11	80.00%
4 至 5 年	1,670,009.64	1,336,007.71	80.00%
5 年以上	240,318.00	192,254.40	80.00%
合计	62,399,033.10	1,947,917.34	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 400,905.23 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 121,932,800.26 元，占应收账款期末余额合计数的比例 96.60%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 62,017,548.27 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位: 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,755,101.51	0.43%	5,755,101.51	100.00%		5,755,101.51	0.87%	5,755,101.51	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,345,419,706.58	99.50%	993,060.11	0.07%	1,344,426,646.47	655,842,142.14	98.98%	1,000,940.92	0.15%	654,841,201.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	970,313.73	0.07%	970,313.73	100.00%		970,313.73	0.15%	970,313.73	100.00%	
合计	1,352,145,121.82	100.00%	7,718,475.35	0.57%	1,344,426,646.47	662,567,557.38	100.00%	7,726,356.16		654,841,201.22

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

√ 适用 □ 不适用

单位: 元

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
开发区国有资产经营公司	2,410,560.00	2,410,560.00	100.00%	长期无法收回
天津开发区老年公寓筹备组	3,344,541.51	3,344,541.51	100.00%	长期无法收回
合计	5,755,101.51	5,755,101.51	--	--

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√ 适用 □ 不适用

单位: 元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
其中：3 个月以内	1,344,165,228.02		
4-12 个月			
1 年以内小计	1,344,165,228.02		
1 至 2 年	2,114.95	169.20	8.00%
2 至 3 年	30,000.00	15,000.00	50.00%
3 年以上	1,222,363.61	977,890.91	80.00%
3 至 4 年	31,616.85	25,293.48	80.00%
4 至 5 年	54,248.84	43,399.07	80.00%
5 年以上	1,136,497.92	909,198.36	80.00%
合计	1,345,419,706.58	993,060.11	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 22,254.25 元；本期收回或转回坏账准备金额 30,135.06 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
其他往来款	1,352,145,121.82	662,567,557.38
合计	1,352,145,121.82	662,567,557.38

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期 末余额
天津津滨时代置业投资有限公司	往来款	1,255,746,726.39	3 个月以内	92.87%	
福建津汇房地产开发有限公司	往来款	35,294,487.63	3 个月以内	2.61%	
天津津滨汉兴投资有限公司	往来款	27,662,440.65	3 个月以内	2.05%	
天津津滨科技工业园投资有限公司	往来款	25,023,404.19	3 个月以内	1.85%	
天津开发区老年公寓筹备组	往来款	3,344,541.51	3 年以上	0.25%	3,344,541.51
合计	--	1,347,071,600.37	--	99.63%	3,344,541.51

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

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

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,996,587,510.00		2,996,587,510.00	3,235,594,510.00		3,235,594,510.00
对联营、合营企业投资	40,049,340.22		40,049,340.22			
合计	3,036,636,850.22		3,036,636,850.22	3,235,594,510.00		3,235,594,510.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津津滨雅都置业发展有限公司	161,480,000.00			161,480,000.00		
天津津滨创辉发展有限公司	440,000,000.00			440,000,000.00		
天津津滨联合物业服务有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
天津津滨时代置业投资有限公司	1,062,220,200.00		200,000,000.00	862,220,200.00		
天津津滨科技工业园投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
天津滨泰置业有限公司	517,935,000.00			517,935,000.00		
深圳津滨津鹏投资有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
天津津和股权投资基金管理有限公司 ①	4,000,000.00		4,000,000.00			
天津建金成贸易有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
天津津滨富通投资有限公司	152,000,000.00			152,000,000.00		
天津津滨汉兴投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津金建益利投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
福建津汇房地产开发有限公司	370,952,310.00			370,952,310.00		
天津津滨建泰企业管理有限公司②	35,007,000.00		35,007,000.00			
合计	3,235,594,510.00		239,007,000.00	2,996,587,510.00		

注①②详见“八、5”。

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
天津津和股权投资基金管理有限公司				-1,801,491.15					4,323,755.24	2,522,264.09	
天津津滨建泰企业管理有限公司				4,667,065.25			7,001,400.00		39,861,410.88	37,527,076.13	

小计				2,865,574.10			7,001,400.00		44,185,166.12	40,049,340.22	
合计				2,865,574.10			7,001,400.00		44,185,166.12	40,049,340.22	

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,925,660.49	441,930.16	2,914,184.60	300,369.19
其他业务	206,958.23	206,958.23	1,873,909.08	1,424,966.17
合计	2,132,618.72	648,888.39	4,788,093.68	1,725,335.36

其他说明：

5、投资收益

单位：元

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	599,870,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	2,865,574.10	
持有至到期投资在持有期间的投资收益	2,871,649.54	1,122,899.06
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,206,588.19	642,636.00
其他		176,993.48
合计	607,813,811.83	1,942,528.54

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	145,259.72	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	188,337.95	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,741,687.48	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-395,945.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,871,649.54	
处置长期股权投资产生的投资收益		
减：所得税影响额	491,704.52	
少数股东权益影响额	-36,000.00	
合计	4,095,285.06	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-9.63%	-0.0738	-0.0738
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.96%	-0.0763	-0.0763

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

4、其他

第十二节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、总经理、公司主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
 - (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告、审阅报告原件。
 - (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
 - (四) 第六届董事会2018年第一次会议决议。
- 上述文件置备地点为公司董事会办公室。