

天津房地产集团有限公司
2016 年年度报告



2017 年 6 月

重要提示

公司董事、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，并承担相应的法律责任。

董事、监事、高级管理人员均对本年度报告内容不存在异议，且保证其真实、准确和完整。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2016 年财务报告进行了审计，并出具了 CAC 津审字【2017】1553 号、CAC 津审字【2017】1522 号的标准无保留意见审计报告。

重大风险提示

一、 利率风险

受国民经济总体运行情况、国家宏观调控、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在较大幅度波动的可能。由于企业债券、公司债券存续期限较长，跨越一个以上的利率波动周期。在本公司债券存续期限内，如果市场利率上升，则会相应降低投资者投资债券的收益水平。

二、 流动性风险

由于宏观市场变动对本公司债券流动性影响较大，本公司无法保证债券在二级市场有活跃的交易。

三、 偿付风险

在企业债券、公司债券存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，公司可能无法实现预期收益，进而使公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响公司对企业债券本息的按时足额偿付。

四、 经济周期风险

本公司所从事的房地产项目、土地整治开发、城市基础设施建设等行业对经济周期的敏感性较高。宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构的变化可能会影响市场的总体需求。如果宏观经济增长放缓或出现衰退将可能影响这些行业的盈利状况，从而对本公司的盈利能力和经营效益产生不利影响。

五、 政策变动风险

本公司主要从事房地产的投资建设，国家宏观政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。

目录

第一节	公司及相关中介机构	5
一、	发行人	5
二、	债权代理人与债券受托管理人	6
三、	会计师事务所	7
四、	募集资金专项账户开户银行	7
	(一)“13 天房债/13 津房开”	7
	(二)“16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”	7
五、	跟踪评级机构	7
	(一)“13 天房债/13 津房开”	7
	(二)“16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”	8
第二节	债券事项	9
一、	债券基本情况	9
二、	募集资金使用情况	12
三、	企业债券评级情况	12
四、	增信机制、偿债计划及其他保障措施的变化及执行情况	12
五、	债券持有人会议召开情况	14
六、	债权代理人及受托管理人履行职责情况	14
第三节	财务和资产情况	15
一、	会计政策、会计估计和会计差错更正情况	15
二、	最近两年主要财务信息和财务指标	15
三、	主要资产及负债项目的变动情况	18
四、	资产受限及其他优先偿付负债	19
五、	其他债券/债务融资工具本息偿付情况	24
六、	对外担保情况	24
七、	银行授信情况	25
第四节	业务和公司治理情况	28
一、	发行人业务情况	28
二、	业务展望	31
三、	公司与主要客户往来违约情况	34
四、	公司独立性说明	34
五、	公司非经营性占款或资金拆借等情况	34
六、	公司治理及内控情况	34
第五节	重大事项	35
一、	重大未决诉讼或未决仲裁	35
二、	其他重大事项	35
第六节	财务报告	37
第七节	备查文件	38
一、	备查文件列表	38
二、	查阅方式	38

释义

除非特别提示，本年度报告的下列词语含义如下：

天房集团、发行人、本公司、公司	指	天津房地产集团有限公司
天津市政府	指	天津市人民政府
实际控制人、天津市国资委	指	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	发行人公司董事或董事会
监事或监事会	指	发行人公司监事或监事会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
审计机构、会计师事务所	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
受托管理协议、债券受托管理协议	指	发行人和主承销商为发行人 2016 年非公开发行的公司债券所签订的《天津房地产集团有限公司与中信建投证券股份有限公司关于天津房地产集团有限公司非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期	指	2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

第一节 公司及相关中介机构

一、 发行人

1、 公司名称

中文名称：天津房地产集团有限公司

中文简称：天房集团

英文名称：Tianjin Real Estate Group Co., Ltd.

英文简称：无

2、 法定代表人

姓名：邸达

3、 信息披露事务负责人

姓名：林森

联系地址：天津市河西区宾水道增 9 号 A 区 A 座 17-19 层

电话：022-28368996、022-28368599

传真：022-28368599

电子信箱：linsen9999@126.com

4、 公司联系方式

注册地址：天津市河西区宾水道增 9 号 A 区 A 座 17-19 层

办公地址：天津市河西区宾水道增 9 号 A 区 A 座 17-19 层

邮政编码：300061

公司网址：<http://www.tfgroup.cn/>

电子邮箱：linsen9999@126.com

5、 年度报告查询地址

查询网址：www.sse.com.cn、www.szse.cn 和 www.chinabond.com

备置地：天津市河西区宾水道增 9 号 A 区 A 座 17-19 层

6、 报告期内控股股东、实际控制人变动情况

（一）“13 天房债/13 津房开”

报告期内，发行人控股股东及实际控制人与上交所公告的“13 天房债”募集说明书披露信息一致，均为天津市国资委。

(二) “16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”

报告期内，发行人控股股东及实际控制人与深交所公告的“16 天房 02”募集说明书、上交所公告的“16 天房 04”募集说明书披露信息一致，均为天津市国资委。

7、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况

(一) “13 天房债/13 津房开”

由于“13 天房债”发行较早，发行人董事、监事、高级管理人员变动情况较大，具体情况以“16 天房 04”披露情况为准。

(二) “16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员与“16天房04”募集说明书相较有所变动，根据津房党【2016】42号文件，免去张伟杰总法律顾问职务，任命李耀辉为总法律顾问；根据津党任【2016】125号文件，免去李耀辉总法律顾问职务。

发行人其他董事、监事及高级管理人员与“16天房04”募集说明书披露情况相较，未发生变化。

二、 债权代理人与债券受托管理人

(一) “13 天房债”（银行间）、“13 津房开”（上交所）

名称：渤海银行股份有限公司天津分行

办公地址：天津市河西区友谊北路银都大厦 63 号二层

联系人：齐浩钧

联系电话：022-59671996

(二) “16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：吴云超

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-65608299

传真：010-65608445

邮政编码：100010

三、 会计师事务所

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）（曾用名：中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙））

住所：天津开发区广场东路 20 号滨海金融街 E7106 室

负责人：方文森

签字会计师：沈芳、吴秋兰

办公地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮政编码：100062

四、 募集资金专项账户开户银行

（一）“13 天房债/13 津房开”

名称：渤海银行股份有限公司天津分行

办公地址：天津市河西区友谊北路银都大厦 63 号二层

联系人：齐浩钧

联系电话：022-59671996

（二）“16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”

名称：中信银行股份有限公司天津分行

住所：天津市和平区张自忠路162号增5号

负责人：徐晓华

联系人：崔哲隽

办公地址：天津市和平区贵州路4号

联系电话：022-23046915

传真：022-23046903

邮政编码：300051

五、 跟踪评级机构

（一）“13 天房债/13 津房开”

名称：鹏元资信评估有限公司

联系地址：北京市西城区金融街 23 号平安大厦 1006 室

法定代表人：张剑文

联系人：丁爱红、张颖、刘洪芳

联系电话：010-66216006

传真：010-66212002

邮政编码：100033

(二) “16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”

不适用。

报告期内，公司聘请的会计师事务所、债券受托管理人、资信评级机构未发生变化。

第二节 债券事项

截至 2016 年末，本公司发行且尚未全额兑付的交易所挂牌或上市债券相关情况如下：

一、 债券基本情况

（一）“13 天房债/13 津房开”

1、债券名称：2013 年天津市房地产开发经营集团有限公司公司债券

2、债券简称：13 天房债、13 津房开

3、债券代码：1380246.IB、124357.SH

4、发行日：2013 年 8 月 6 日

5、到期日：2020 年 8 月 6 日

6、债券余额：7 亿元

7、债券期限：7 年（5+2）

8、票面利率：5.88%

9、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、上市或转让交易场所：银行间交易市场、上海证券交易所

11、投资者适当性安排：在承销团成员设置的发行网点发行对象，为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

12、付息兑付情况：本期债券于报告期内不存在未付息、兑付情况

（二）“16 天房 01”

1、债券名称：天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称：16 天房 01

3、债券代码：118531.SZ

4、发行日：2016 年 2 月 1 日

5、到期日：2021 年 2 月 1 日

6、债券余额：18 亿元

7、债券期限：5 年（3+2）

8、票面利率：5.46%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、挂牌或转让交易场所：深圳证券交易所

11、投资者适当性管理：发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股账户或基金证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

12、付息兑付情况：本期债券于报告期内无需付息兑付。

（三）“16 天房 02”

1、债券名称：天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)

2、债券简称：16 天房 02

3、债券代码：118563.SZ

4、发行日：2016 年 3 月 16 日

5、到期日：2021 年 3 月 16 日

6、债券余额：82 亿元

7、债券期限：5 年（3+2）

8、票面利率：5.50%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、挂牌或转让交易场所：深圳证券交易所

11、投资者适当性管理：发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股账户或基金证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

12、付息兑付情况：本期债券于报告期内无需付息兑付。

（四）“16 天房 03”

1、债券名称：天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第三期)

2、债券简称：16 天房 03

3、债券代码：135430.SH

4、发行日：2016 年 4 月 26 日

5、到期日：2021 年 4 月 26 日

6、债券余额：7 亿元

7、债券期限：5 年（3+2）

8、票面利率：5.50%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、挂牌或转让交易场所：上海证券交易所

11、投资者适当性管理：发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股账户或基金证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

12、付息兑付情况：本期债券于报告期内无需付息兑付。

（五）“16 天房 04”

1、债券名称：天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第四期)（品种一）

2、债券简称：16 天房 04

3、债券代码：135823.SH

4、发行日：2016 年 9 月 7 日

5、到期日：2021 年 9 月 8 日

6、债券余额：20 亿元

7、债券期限：5 年（3+2）

8、票面利率：5.40%

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、挂牌或转让交易场所：上海证券交易所

11、投资者适当性管理：发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股账户或基金证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

12、付息兑付情况：本期债券于报告期内无需付息兑付。

二、 募集资金使用情况

公司尚未兑付的企业债券（“13 天房债/13 津房开”）募集资金均用于项目投资，公司尚未兑付的私募公司债券（“16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”）募集资金均为用于偿还金融机构借款与补充流动资金。截至本报告出具日，“13 天房债/13 津房开”、“16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”五期债券募集资金均按照募集说明书中约定的用途，全部使用完毕。

截至本报告出具日，公司就企业债券与公司债券募集资金的使用情况、履行程序均与募集说明书披露一致，公司募集资金专项账户运行规范。

三、 企业债券评级情况

（一）“13 天房债/13 津房开”

鹏元资信评估投资服务有限公司在企业债券存续期内，在每年发行人发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级自评级报告出具之日起进行，鹏元资信将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。跟踪评级报告和评级结果将在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和鹏元资信网站（<http://www.pyrating.cn/>）予以公布，并向发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。跟踪评级报告在上海证券交易所网站公告披露的时间不晚于其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。

“13 天房债/13 津房开”定期跟踪评级报告预计将于 2017 年 8 月公告，敬请投资者留意。报告期内，资信评级机构因公司在中国境内发行其他债券、债务融资工具对公司进行的主体评级与企业债券无差异。

（二）“16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”

“16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”均为私募公司债，不需要跟踪评级。

四、 增信机制、偿债计划及其他保障措施的变化及执行情况

1、增信机制

(一) “13 天房债/13 津房开”

“13 天房债/13 津房开”由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中债信用增进投资股份有限公司 2015-2016 年经审计的财务数据如下：

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	1,593,628.27	1,608,596.26
负债总额（万元）	821,874.48	860,148.00
净资产（万元）	771,753.80	748,448.26
资产负债率(%)	51.57	53.47
流动比率	0.57	0.33
速动比率	0.57	0.33
	2016 年	2015 年
净资产收益率(%)	9.16	4.25
累计对外担保余额(万元)	9,539,400.00	9,730,300.00
净资产增信倍数	12.36	13.00

报告期内，保证人的资信状况良好，对“13 天房债/13 津房开”全额无条件的不可撤销连带责任保证情况未发生重大变化。

(二) “16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”

无担保。

2、偿债计划及其他保障措施**(一) “13 天房债/13 津房开”**

报告期内，本公司企业债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

(二) “16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”

报告期内，本公司公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

3、偿债专项账户还本付息资金使用情况**(一) “13 天房债/13 津房开”**

本公司在渤海银行股份有限公司天津分行为“13 天房债/13 津房开”设立专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司专项偿债账户均按照募集说明书中的承诺正常使用。

(二) “16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”

本公司在中信银行天津分行为“16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”设立专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司专项偿债账户均按照募集说明书中的承诺正常使用。

五、 债券持有人会议召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

六、 债权代理人及受托管理人履行职责情况

(一) “13 天房债/13 津房开”

渤海银行股份有限公司天津分行作为“13 天房债/13 津房开”的债权代理人，于报告期内严格按照《募集说明书》及《债权代理协议》等规定和约定履行了债权代理人的各项职责。

(二) “16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”

中信建投证券股份有限公司作为“16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”的受托管理人，于报告期内严格按照《募集说明书》及《受托管理人协议》等规定和约定履行了债券受托管理人的各项职责。

第三节 财务和资产情况

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2016 年度财务报告进行了审计，并出具了 CAC 津审字【2017】1553 号、CAC 津审字【2017】1522 号标准无保留意见的审计报告。除特殊说明外，本节引用的财务数据均分别源于上述经审计财务报告，且均为合并口径。

一、 会计政策、会计估计和会计差错更正情况

（一）会计估计变更

无

（二）重大前期会计差错更正

1. 以前年度定期存款未计提应收利息，本年予以调整，追溯调增资产 177,826,608.22 元，调增所有者权益 177,826,608.22 元。

2. 以前年度长期应收款核算了代建项目的代建成本和预计收益，2016 年财政局仅返还了审核项目的代建成本，本年将以前年度确认的预计收益予以调整，追溯调减资产 980,124,487.67 元，调减所有者权益 980,124,487.67 元。

3. 以前年度其他应收款中核算了股权溢价款，2016 年 6 月投资双方确定不再办理展期终止了相关业务，公司将上述相关业务所支付的溢价款调整作为利息支出，并于资金实际占用年份将该溢价款确认计入财务费用。该事项追溯调减资产 554,277,777.78 元，调减所有者权益 554,277,777.78 元。

综上，重大会计差错调整情况如下表：

单位：元

科目	调整金额	科目	调整金额
应收利息	177,826,608.22	未分配利润	-1,363,999,301.07
其他应收款	-554,277,777.78	少数股东权益	7,423,643.84
长期应收款	-980,124,487.67	所有者权益合计	-1,356,575,657.23
资产总计	-1,356,575,657.23	负债和所有者权益合计	-1,356,575,657.23

二、 最近两年主要财务信息和财务指标

（一）主要财务信息

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	同比变动 (+为增加, -为减少)
总资产（万元）	20,974,428.53	17,790,017.95	17.90%

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	同比变动 (+为增加, -为减少)
归属母公司股东净资产 (万元)	242,887.76	250,374.27	-2.99%
全部债务 (万元)	12,111,979.69	10,191,982.34	18.84%
财务指标	2016 年度	2015 年度	同比变动
营业收入 (万元)	2,373,657.49	3,181,796.42	-25.40%
净利润 (万元)	-39,773.00	72,923.93	-154.54%
归属母公司股东净利润 (万元)	-45,321.02	-82,905.42	45.33%
息税折摊前利润 (EBITDA) (万元)	327,988.95	521,012.74	12.41%
经营活动产生现金流量净额 (万元)	-1,391,053.33	-2,033,697.25	31.60%
投资活动产生现金流量净额 (万元)	-41,382.69	-956,495.47	95.67%
筹资活动产生现金流量净额 (万元)	1,650,497.52	4,167,530.66	-60.40%
期末现金及现金等价物余额 (万元)	2,345,065.88	2,126,984.57	10.25%

与 2015 年相比, 公司 2016 年的营业收入减少 25.40%, 主要是由于 2016 年度的部分房屋销售后暂没有达到销售收入确认条件, 转记为预收款项, 导致该年度营业收入下降。

与 2015 年相比, 公司 2016 年净利润减少了 154.54%, 归母净利润上升了 45.33%, 主要是 2016 年部分销售收入未确认, 记为预收款项, 同时部分固定成本已进行确认, 致使 2016 年公司净利润下降。由于今年销售收入大部分来自公司的全资控股子公司, 去年主要来自于公司参股子公司, 因此在 2016 年公司可分配到的净利润较去年有所上升。

与 2015 年相比, 公司 2016 年的经营活动产生现金流量净额增加 31.60%,

主要是因为经营性应收项目减少，经营性应付项目增加。

与 2015 年相比，公司 2016 年的投资活动产生现金流量净额增加 95.67%，主要是因为 2016 年度因投资所收到的现金较上一年度大幅增加，2016 年收回投资所收到的现金较 2015 年增加 1,084.79%。同时投资收益所产生的现金流入也有较大幅度的增长，2016 年取得投资收益所收到的现金较 2015 年增长 186.74%。

与 2015 年相比，公司 2016 年的筹资活动产生现金流量净额减少 60.40%，主要是因为 2016 年度公司获得的筹资金额下降，同时用于偿还债务和支付股利、利润与利息的现金增加。

与 2015 年相比，公司 2016 年的期末现金及现金等价物余额增加 10.25%，主要是虽然筹资活动产生的现金流净额较去年有所减少，但企业仍保持现金流入趋势。

（二）主要财务指标

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	增减变动
流动比率	2.00	1.87	6.95%
速动比率	0.61	0.67	-8.96%
资产负债率	86.43%	84.82%	1.90%
财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	增减变动
EBITDA 全部债务比	2.71%	5.11%	-47.16%
利息保障倍数	0.31	0.50	38.00%
现金利息保障倍数	-1.78	-2.19	18.72%
EBITDA 利息保障倍数	0.42	0.56	-25%
贷款偿还率	100%	100%	0
利息偿付率	100%	100%	0

注：1、全部债务=（应付票据+短期借款+交易性金融负债+应付短期债券+一年内到期的非流动负债）+（长期借款+应付债券）

2、EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

3、EBITDA 全部债务比 = EBITDA ÷ 全部债务

4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）÷（计入财务费用的利息支

出+ 资本化利息支出)

5、现金利息保障倍数=经营活动产生的现金流量净额÷(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

6、EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA ÷ (计入财务费用的利息支出+资本化利息)

7、贷款偿还率=实际贷款偿还额 ÷ 应偿还贷款额

8、利息偿付率=实际支付利息 ÷ 应付利息

与 2015 年末相比，2016 年末 EBITDA 全部债务比下降 47.16%，主要是由于公司 2016 年营业收入下降导致利润总额下降、EBITDA 下降，同时直接融资增加使得全部债务增加。

与 2015 年末相比，2016 年末利息保障倍数下降 38.00%，主要原因在于公司 2016 年营业收入的下降。

三、 主要资产及负债项目的变动情况

(一) 主要资产项目

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	同比变动
货币资金	2,620,363.59	2,863,954.35	-8.51%
其他应收账	898,177.22	940,257.17	-4.48%
存货	12,298,142.98	9,381,482.35	31.09%
预付款项	1,221,675.02	902,574.21	35.35%
长期应收款	870,442.59	727,728.88	19.61%

与 2015 年末相比，2016 年末存货金额增长了 31.09%，增长来源主要为工程施工（已完工未结算款）和开发成本两项。已完工未结算款来自公司已经竣工但未获得客户方批复核算的工程。

与 2015 年末相比，2016 年预付款项金额增加了 35.35%，2016 年预付款项的主要内容包括预付工程款和未结算工程款。

(二) 主要负债项目

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	同比变动
短期借款	1,238,414.27	1,461,278.81	-15.25%
预收款项	2,526,838.07	361,833.14	598.34%
其他应付款	2,129,820.34	2,744,529.05	-22.40%
一年内到期的长期负债	2,071,997.38	2,069,513.00	0.12%
长期借款	5,841,262.08	5,162,615.44	13.15%
应付债券	2,847,678.10	1,152,412.64	147.11%
递延收益	7,352.08	8,162.64	-9.93%

与 2015 年末相比，2016 年的预收款项增加 598.34%，主要是由于 2016 年度发行人大量房地产销售收入未达到确认条件，暂无法进行收入确认，因而暂计入预收账款。

与 2015 年末相比，2016 年末其他应付款金额下降 22.40%，主要是因为部分其他应付款已偿还。

与 2015 年末相比，2016 年应付债券金额上升 147.11%，主要是因为公司在 2016 年发行了较多直接融资产品。

四、 资产受限及其他优先偿付负债**(一) 资产受限情况**

截至 2016 年 12 月 31 日，公司主要资产所有权和使用权受到限制的资产合计 5,328,666.89 万元，具体情况如下：

序号	融资单位	融资金额 (万元)	贷款日	到期日	融资 期限	抵押 质押	抵押物
1	潮白湖	15,867	2015/2/13	2020/2/12	5 年	抵押	宝天宝坻 3 别墅+4 宿舍+潮白 160 亩地
2	嘉信物业	98,000	2014/3/28	2017/3/27	3 年	质押	集团招行 10 亿存单 4.675% 三年期
3	嘉信物业	29,500	2014/7/29	2017/7/29	3 年	质押	集团招行 3 亿存单 4.675% 三年期
4	嘉信物业	29,500	2014/8/4	2017/7/29	3 年	质押	集团招行 3 亿存单 4.675% 三年期
5	津滨新城	58,500	2015/7/1	2018/6/23	3 年	抵押	汉拓土地+在建

序号	融资单位	融资金额 (万元)	贷款日	到期日	融资期限	抵押 质押	抵押物
6	津滨新城	20,000	2015/10/28	2017/10/13	2 年	抵押	汉通土地抵押
7	津滨新城	40,000.00	2016/10/13	2019/9/15	3 年	质押	津滨保证金 1200 万元
8	天沧水务	3,000	2015/12/16	2022/12/15	7 年	质押	污水处理厂水费收费权
9	天房汇都	200,000	2015/10/29	2017/10/28	3 年	抵质押	汇都持天房融创 49% 股权+ 天拖黄地块
10	天房汇都	250,000	2015/10/29	2018/10/28	3 年	抵质押	汇都持天房融创 49% 股权+ 天拖黄地块
11	天房集团	20,000	2016/1/11	2018/1/10	2 年	质押	集团持天华 10 亿应收账款
12	天房集团	56,000	2014/9/29	2017/9/20	3 年	质押	集团持天泰 7.5 亿股权
13	天房集团	5,500	2016/7/11	2018/7/10	2 年	抵押	海天园二期商业+部分住宅
14	天房集团	50,000	2016/12/30	2018/12/30	2 年	抵押	光合墅 162189 m ² 土地+承 诺光合文化房产
15	天房集团	40,000	2015/5/29	2017/5/28	2 年	质押	集团应收津滨 8 亿账款
16	天房集团	20,000	2015/7/24	2017/7/23	2 年	质押	应收津滨 4 亿应收账款
17	天房集团	10,000	2015/9/18	2017/9/17	2 年	质押	集团应收津滨 2 亿账款
18	天房集团	137,600	2015/7/15	2017/7/15	2 年	抵押	鼎信商务学院土地证取得 后追加
19	天房集团	12,400	2015/8/14	2017/8/14	2 年	抵押	鼎信商务学院土地证取得 后追加
20	天房集团	21,400	2015/5/26	2018/5/25	3 年	质押	集团 23200 存单 4.2%
21	天房建设	40,000	2015/3/19	2017/3/19	2 年	质押	建设应收款质押-6 期
22	天房建设	70,000	2015/3/19	2018/3/19	3 年	质押	建设应收款质押-9 期
23	天房建设	40,000	2015/3/20	2017/3/20	2 年	质押	建设应收款质押-7 期
24	天房建设	30,000	2015/4/15	2018/4/15	3 年	质押	建设应收款质押-8 期
25	天房建设	44,000	2013/9/6	2018/9/5	5 年	质押	集团持北海 100% 股权
26	天房建设	44,000	2013/9/13	2018/9/5	5 年	质押	集团持北海 100% 股权
27	天房建设	44,000	2013/10/10	2018/9/5	5 年	质押	集团持北海 100% 股权
28	天房建设	41,210.4	2013/10/23	2018/9/5	5 年	质押	集团持北海 100% 股权
29	天房建设	46,789.6	2013/11/8	2018/9/5	5 年	质押	集团持北海 100% 股权
30	天房建设	349	2016/5/24	2017/5/24	1 年	质押	天房发展 3500 万股
31	天房建设	470	2016/5/26	2017/5/26	1 年	质押	天房发展 3500 万股
32	天房建设	9,097	2015/7/17	2017/7/16	2 年	质押	建设 1 亿存单二年期 2.86%
33	天房丽山	22,750	2015/9/9	2017/9/8	2 年	抵押	原第一钢丝绳厂地块抵押
34	天房丽山	10,240	2015/10/15	2017/10/13	2 年	抵押	原第一钢丝绳厂地块抵押

序号	融资单位	融资金额 (万元)	贷款日	到期日	融资期限	抵押 质押	抵押物
35	天房联合	300,000	2016/10/25	2018/10/24	2 年	抵押	土地证取得后追加大沽北路 B 地块抵押
36	天房融创	18,000	2015/1/14	2017/1/14	2 年	质押	浙商 1.8 亿存单
37	天房融创	10,000	2015/1/14	2017/1/14	2 年	质押	浙商 1 亿存单
38	天房融创	18,000	2015/1/16	2017/1/16	2 年	质押	浙商 1.8 亿存单
39	天房融创	18,000	2015/1/16	2017/1/16	2 年	质押	浙商 1.8 亿存单
40	天房融创	18,000	2015/1/19	2017/1/19	2 年	质押	浙商 1.8 亿存单
41	天房融创	18,000	2015/1/19	2017/1/19	2 年	质押	浙商 1.8 亿存单
42	天房融创	25,000	2016/8/31	2019/8/19	3 年	抵押	手表厂部分土地及在建工程
43	天房瑞诚	25,000	2015/3/3	2017/3/3	2 年	抵押	127A 土地
44	天房瑞诚	20,000	2015/4/24	2018/4/23	3 年	抵押	127A+128A 土地 (第二顺位)
45	天房瑞诚	20,000	2015/6/4	2018/6/4	3 年	抵押	128A 土地 (第二顺位)
46	天房瑞诚	60,000	2014/3/31	2017/3/30	3 年	抵押	128A+128B
47	天房商业	200	2015/9/29	2017/3/28	12 年	抵押	丽思+洲际+光合谷
48	天房商业	200	2015/9/29	2017/9/28	12 年	抵押	丽思+洲际+光合谷
49	天房商业	200	2015/9/29	2018/3/28	12 年	抵押	丽思+洲际+光合谷
50	天房商业	200	2015/9/29	2018/9/28	12 年	抵押	丽思+洲际+光合谷
51	天房商业	1,600	2015/9/29	2019/3/28	12 年	抵押	丽思+洲际+光合谷
52	天房商业	1,600	2015/9/29	2019/9/28	12 年	抵押	丽思+洲际+光合谷
53	天房商业	5,200	2015/9/29	2020/3/28	12 年	抵押	丽思+洲际+光合谷
54	天房商业	5,200	2015/9/29	2020/9/28	12 年	抵押	丽思+洲际+光合谷
55	天房商业	9,400	2015/9/29	2021/3/28	12 年	抵押	丽思+洲际+光合谷
56	天房商业	9,400	2015/9/29	2021/9/28	12 年	抵押	丽思+洲际+光合谷
57	天房商业	146,600	2015/9/29	2027/9/28	12 年	抵押	丽思+洲际+光合谷
58	天房泰岳	25,700	2015/3/30	2018/3/30	3 年	抵押	天房美郡 B02/04/06 土地
59	天房天都	92,000	2015/11/30	2018/11/29	3 年	抵质押	万辛庄土地+津滨房信经营持天都股权
60	天房天都	3,980	2015/12/4	2018/12/3	3 年	抵质押	万辛庄土地+津滨房信经营持天都股权
61	天房天都	184,020	2015/12/8	2018/12/7	3 年	抵质押	万辛庄土地+津滨房信经营持天都股权
62	天房投资	40,000	2016/3/3	2017/3/3	1 年	质押	保障房+投资+房信持信诚股权

序号	融资单位	融资金额 (万元)	贷款日	到期日	融资 期限	抵押 质押	抵押物
63	天房投资	21,000	2016/9/27	2017/9/27	1 年	质押	集团持信诚 65.98%的股权
64	天房投资	29,000	2016/10/25	2017/9/27	1 年	质押	集团持信诚 65.98%的股权
65	天房新河	40,000	2016/12/19	2018/12/19	2 年	质押	潮白持天房新河股权
66	天房卓汇	85,500	2015/12/18	2017/12/18	2 年	抵押	崇德园(理工)地块土地在建
67	天房卓汇	35,200	2015/12/18	2018/12/18	3 年	抵押	政法团校地块土地在建
68	天房卓汇	84,800	2015/12/24	2018/12/24	3 年	抵押	政法团校地块土地在建
69	天房卓汇	50,000	2016/1/13	2017/12/18	2 年	抵押	崇德园(理工)地块土地在建
70	天房卓汇	14,500	2016/1/25	2017/12/18	2 年	抵押	崇德园(理工)地块土地在建
71	天房卓汇	69,250	2016/1/25	2019/1/25	3 年	抵押	崇德园(理工)地块土地在建
72	天房卓汇	80,000	2016/2/4	2019/2/1	3 年	抵押	崇德园(理工)地块土地在建
73	天华置业	4,000	2015/7/30	2017/6/21	3 年	质押	集团持滨海农商行 4 亿股权
74	天华置业	10,000	2015/7/30	2017/12/21	3 年	质押	集团持滨海农商行 4 亿股权
75	天华置业	35,000	2015/7/30	2018/6/21	3 年	质押	集团持滨海农商行 4 亿股权
76	天华置业	49,000	2015/7/30	2018/7/30	3 年	质押	集团持滨海农商行 4 亿股权
77	天华置业	500	2014/12/26	2017/5/25	3 年	抵押	天辰世纪南北 2 块地
78	天华置业	57,500	2014/12/26	2017/12/22	3 年	抵押	天辰世纪南北 2 块地
79	天华置业	100	2015/12/22	2017/5/25	2 年	抵押	天辰一期天和雅园底商在建
80	天华置业	100	2015/12/22	2017/11/25	2 年	抵押	天辰一期天和雅园底商在建
81	天华置业	4,600	2015/12/22	2017/12/22	2 年	抵押	天辰一期天和雅园底商在建
82	天华置业	50,000	2016/3/30	2017/3/29	1 年	质押	集团持天房置地 100%股权 3 亿
83	天华置业	50,000	2016/5/17	2017/5/17	1 年	质押	集团持天城 100%+潮白 3.972 亿股权
84	天陆公司	25,000	2015/12/18	2018/12/18	3 年	质押	集团持天房发展 3800 万股
85	天陆公司	209,534.3	2015/1/15	2017/1/13	2 年	抵押	六里土地抵押

序号	融资单位	融资金额 (万元)	贷款日	到期日	融资 期限	抵押 质押	抵押物
86	天陆公司	19,215.7	2015/1/15	2017/1/13	2 年	质押	集团持天陆 2 亿股权
87	天胜公司	40,000	2015/9/23	2017/9/22	2 年	抵押	水产项目土地抵押
88	天胜公司	40,000	2015/9/23	2018/9/21	3 年	抵押	水产项目土地抵押
89	天泰置业	9,500	2014/3/27	2017/3/26	3 年	质押	天泰融盛 1.2 亿存单 4.675% 三年期
90	天泰置业	37,097	2015/8/31	2020/8/30	5 年	抵押	1 号院酒店公寓 108 套+11 套底商
91	天政公司	12,500	2015/7/13	2019/6/15	4 年	质押	天政保证金 2000 万元
92	团泊湖	36,391.33	2015/4/20	2020/4/19	5 年	质押	保证金 2500
93	团泊湖	5,700	2016/2/23	2017/2/9	1 年	质押	团泊 6000 万存单 2014-2017
94	团泊湖	5,700	2016/3/28	2017/3/25	1 年	质押	团泊 6000 万存单 4.675% 2014-2017
95	团泊湖	7,125	2016/8/26	2017/8/23	1 年	质押	团泊 7500 万存单 3.25% 三 年期
96	团泊湖	10,000	2016/6/28	2018/6/28	2 年	抵押	光合文化国际青少年交流 中心土地
97	团泊湖	10,000	2016/10/20	2018/10/20	2 年	抵押	光合文化国际青少年交流 中心土地
98	团泊湖	1,000	2016/11/25	2018/10/20	2 年	抵押	光合文化国际青少年交流 中心土地
99	团泊湖	15,185	2015/12/8	2018/12/7	3 年	质押	团泊存单 1.6 亿 3.025% 2015-2018.12
100	团泊湖	11,450	2016/1/18	2018/1/16	2 年	质押	团泊 1.2 亿存单 4.4% 2015-2018
101	团泊湖	15,000	2015/6/19	2018/6/19	3 年	质押	保证金 2400 万元
102	团泊湖	25,981.62	2015/6/5	2018/6/5	3 年	质押	保证金 3250 万元
103	团泊湖	13,674.30	2015/12/24	2018/12/24	3 年	质押	团泊保证金 800 万元
104	团泊湖	7,416.54	2016/2/2	2018/12/24	3 年	质押	团泊保证金 400 万元
105	团泊湖	12,500	2014/7/14	2019/6/15	5 年	质押	团泊保证金 2500 万元
106	团泊湖	21,000	2015/2/9	2020/1/15	5 年	质押	团泊保证金 3000 万元
107	永辉公司	49,000	2015/8/28	2017/8/25	2 年	质押	永辉 100% 股权
108	永辉公司	61,000	2015/9/29	2018/9/28	3 年	抵押	红磡项目土地抵押
109	发展	80,000	2015/2/3	2017/2/3	2 年	抵押	吉利大厦
110	发展	80,000	2015/6/26	2018/6/25	3 年	抵押	天泰路土地
111	发展	203,000	2016/9/19	2020/9/18	4 年	抵押	苏州相城区 31 号 32 号土地

序号	融资单位	融资金额 (万元)	贷款日	到期日	融资期限	抵押 质押	抵押物
112	发展	207,000	2016/10/21	2020/9/18	4 年	抵押	苏州相城区 31 号 32 号土地
113	发展华亨	2,535	2014/10/10	2019/10/9	5 年	抵押	新盈庄园在建
114	发展华兆	17,793	2015/4/30	2018/4/16	3 年	抵押	天欣颐园 1-63
115	发展华景	9,000	2016/11/2	2019/10/11	3 年	抵押	北城刘园项目北区及部分 在建
116	发展华塘	51,600	2014/12/31	2018/11/12	4 年	抵押	华塘两块土地
117	发展华塘	80,000	2016/2/5	2018/2/5	2 年	抵押	华塘两块土地
118	发展苏州	73,000	2016/7/8	2018/7/6	2 年	抵押	姑苏区三块地
119	房信集团	186,530	2016/10/19	2017/10/19	1 年	抵押	信欣北宁起步区土地
120	房信集团	33,470	2016/10/31	2017/10/31	1 年	抵押	信欣北宁起步区土地
121	房信-经营	9,868	2015/3/26	2017/3/25	2 年	抵押	大港地球村二期在建
122	房信-经营	6,488	2015/4/9	2017/4/8	2 年	抵押	大港地球村二期在建
123	房信-发展总	8,000	2016/1/8	2017/1/7	1 年	抵押	南开科研西路 2 号
124	房信-发展总	3,700	2016/9/7	2017/9/6	1 年	抵押	南开科研西路 2 号
125	房信-发展总	3,800	2016/10/18	2017/10/17	1 年	抵押	南开科研西路 2 号
126	房信-信瑞	29,500	2015/8/13	2018/8/13	3 年	质押	大寺新家园限价房应收账款
127	房信-信悦	13,500	2015/11/12	2018/10/29	3 年	抵押	潍坊美国小镇项目土地
128	房信-信科	93,000	2016/1/22	2018/1/22	2 年	抵押	津西青卫(挂)2015-102 号土地
129	房信-信汇	6,497	2016/7/21	2019/7/12	3 年	抵押	团泊新城博雅园
130	房信-信汇	2,092	2016/12/9	2019/7/12	3 年	抵押	团泊新城博雅园
131	房信-信欣	21,600	2016/12/21	2019/12/20	3 年	抵押	北宁起步区 A 区土地
	总计	5,328,666.89					

(二) 其他优先偿付负债

除上述受限资产对应的债务外，截至 2016 年 12 月 31 日，本公司不存在其他优先偿付负债。

五、 其他债券/债务融资工具本息偿付情况

报告期内，公司均按时完成其他发行的债券和债务融资工具的付息和兑付，不存在违约或延迟支付本息的情况。

六、 对外担保情况

截至 2016 年末，发行人除对集团内部子公司存在担保事项外，不存在对外

担保，发行人担保严格按照内部流程，发行人原则上不对任何无产权关系的外部经济实体或经济组织提供任何形式的融资担保，发行人与内部担保对象之间不存在互保关系。

七、 银行授信情况

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2016年12月31日，公司获得银行授信额度为11,232,544万元，已使用授信金额11,232,544万元，未使用银行授信余额0万元。

截止2016年末，公司获得银行授信及已使用授信额度明细如下：

序号	放款银行	总授信额度 (万元)	已使用授信额度 (万元)
1	城镇化基金	654,500	654,500
2	北国投	305,200	305,200
3	北京银行	419,000	419,000
4	滨海农商行	140,626	140,626
5	渤海信托	148,000	148,000
6	渤海银行	1,132,240	1,132,240
7	长城资产	56,000	56,000
8	长江养老保险	230,000	230,000
9	大连银行	10,000	10,000
10	东亚银行	231,200	231,200
11	富邦华一银行	8,000	8,000
12	工行	50,000	50,000
13	光大银行	7,500	7,500
14	广发银行天津分行	300,000	300,000
15	国开村镇银行	1,370	1,370
16	国民信托	453,946	453,946
17	国投泰康信托	63,500	63,500
18	哈尔滨银行	67,700	67,700
19	杭州银行	100,000	100,000
20	河北银行	100,000	100,000
21	恒丰银行	80,000	80,000
22	华能贵诚信托	435,000	435,000

序号	放款银行	总授信额度 (万元)	已使用授信额度 (万元)
23	华融信托	220,000	220,000
24	华夏银行	95,000	95,000
25	华鑫信托	97,800	97,800
26	汇丰银行	4,000	4,000
27	建设银行	61,867	61,867
28	建信信托	490,300	490,300
29	交通银行	71,200	71,200
30	交银国际信托	135,320	135,320
31	金城银行	45,000	45,000
32	昆仑信托	16,357	16,357
33	廊坊银行	100,000	100,000
34	陆家嘴信托	50,000	50,000
35	民生信托	30,000	30,000
36	民生银行天津分行	209,719	209,719
37	宁夏银行	85,000	85,000
38	农行	25,000	25,000
39	农商行	124,297	124,297
40	平安信托	212,400	212,400
41	平安银行	4,919	4,919
42	浦发银行	152,500	152,500
43	齐鲁银行	35,155	35,155
44	上海银行天津分行	160,000	160,000
45	上海信托	390,000	390,000
46	天津银行	298,150	298,150
47	天信	55,179	55,179
48	威海银行	30,000	30,000
49	厦门银行	76,000	76,000
50	信达资产	150,000	150,000
51	新华信托	236,500	236,500
52	新时代信托	35,000	35,000
53	兴业信托	130,505	130,505
54	兴业银行	697,680	697,680
55	银团	267,800	267,800

序号	放款银行	总授信额度 (万元)	已使用授信额度 (万元)
56	英大信托	194,060	194,060
57	招商银行	186,700	186,700
58	中信银行	108,603	108,603
59	中信信托	430,000	430,000
60	中行	441,751	441,751
61	中建投信托	35,000	35,000
62	中江国际信托	50,000	50,000
	总计	11,232,544	11,232,544

报告期内，公司取得的各项银行借款不存在违约或延迟支付本息的情况。

第四节 业务和公司治理情况

一、 发行人业务情况

发行人作为一家大型控股集团公司，目前已发展成为房地产开发、工程施工、土地整理、基础设施建设、工程监理、城市供热等多产业齐头并进，科技开发、物业管理和酒店管理竞相发展的综合性大型企业集团。发行人近年来多元化经营迅速推进，资产规模稳步增长，经济效益持续提高竞争力不断提升，发展前景保持良好。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 2,097.44 亿元，负债总额为 1,812.91 亿元，净资产为 284.53 亿元，资产负债率为 86.43%。

（一） 主要经营业务

发行人作为一家大型控股集团公司，目前已发展成为房地产开发、工程施工、土地整理、基础设施建设、工程监理、城市供热等多产业齐头并进，科技开发、物业管理和酒店管理竞相发展的综合性大型企业集团。发行人近年来多元化经营迅速推进，资产规模稳步增长，经济效益持续提高，竞争能力不断提升，发展前景保持良好。

最近两年发行人主营业务收入情况表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
房地产开发业务	1,370,331.29	1,958,247.51
物业服务业务	21,941.14	22,472.42
商品销售业务	664,394.11	875,981.25
土地整理业务	46,098.65	34,563.41
工程业务	103,373.42	137,972.01
代建业务	19,452.38	28,124.69
建筑智能化工程设计与施工业务	21,587.60	14,227.11
酒店业务	36,754.55	34,242.40
监理业务	8,964.15	9,314.15
供热业务	20,178.26	15,446.33
其他业务	28,461.84	24,970.56
合计	2,341,537.39	3,155,561.84

最近两年发行人主营业务成本情况表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
房地产开发业务	1,069,223.17	1,400,899.77
物业服务业务	15,239.31	15,098.76
商品销售业务	644,298.49	873,961.18
土地整理业务	9,869.98	10,688.60
工程业务	98,243.63	117,528.52
代建业务	16,353.47	16,353.47
建筑智能化工程设计与施工业务	19,372.65	11,910.56
酒店业务	5,002.71	4,574.19
监理业务	5,716.01	5,021.42
供热业务	19,763.68	21,637.82
其他业务	15,332.10	15,755.25
合计	1,918,415.20	2,493,429.54

最近两年发行人主营业务毛利润情况表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
房地产开发业务	301,108.12	557,347.74
物业服务业务	6,701.83	7,373.66
商品销售业务	20,095.62	2,020.07
土地整理业务	36,228.67	23,874.81
工程业务	5,129.79	20,443.49
代建业务	3,098.91	11,771.22
建筑智能化工程设计与施工业务	2,214.95	2,316.55
酒店业务	31,751.84	29,668.21
监理业务	3,248.14	4,292.73
供热业务	414.58	-6,191.49
其他业务	13,129.74	9,215.31
合计	423,122.19	662,132.30

最近两年主营业务毛利率表

单位：%

项目	2016 年度	2015 年度
房地产开发业务	21.97	28.46
物业服务业务	30.54	32.81
商品销售业务	3.02	0.23
土地整理业务	78.59	69.08
工程业务	4.96	14.82
代建业务	15.93	41.85
建筑智能化工程设计与施工业务	10.26	16.28
酒店业务	86.39	86.64
监理业务	36.23	46.09
供热业务	2.05	-40.08
其他业务	46.13	36.90
合计	18.07	20.98

2016 年和 2015 年，发行人主营业务收入分别为 2,341,537.39 万元和 3,155,561.84 万元，主营业务收入分别占发行人营业收入的 98.65%和 99.18%，保持了稳定的收入水平。

2016 年和 2015 年，发行人主营业务成本分别为 1,918,415.20 万元和 2,493,429.54 万元，主营业务成本分别占营业成本的 99.15%和 99.50%。作为发行人支出的最大部分，营业成本随收入的增加而增加，与收入变动趋势基本保持一致。

2016 年和 2015 年，发行人营业毛利润分别为 423,122.19 万元和 662,132.30 万元，主营板块利润是发行人利润主要来源。

2016 年和 2015 年，发行人营业毛利率分别为 18.07%和 20.98%。

（二）投资状况

公司未来发展目标是在环渤海地区激烈的房地产市场竞争中，强化自身的核心竞争力，明确自身产品特色和经营定位，实施区域扩张战略和规模化战略，逐步提升公司在环渤海区域的竞争力和影响力，成为环渤海房地产市场有竞争特色、市场特色的龙头企业之一。公司将实施“一主一辅，双向关注”的房地产开发与服务经营策略，以商品房建设为主业，以社会保障房建设为辅业，向上关注土地资源整理与开发，向下关注配套公建，形成“主辅互动，双向呼应”的企业发展

势态。

当前，公司主要立足于天津区域，随着纳入国家总体战略发展布局，使之成为带动环渤海区域经济发展的强大引擎，这更加坚定了公司在今后几年内立足天津谋求大发展的信念。2016 年天津市全市生产总值（GDP）完成 17,885.39 亿元，比上年增长 9.0%。一般公共预算收入 2,723.46 亿元，增长 10%，全社会固定资产投资 14,629.22 亿元，增长 12.1%，城乡居民人均可支配收入增长 9%左右，居民消费价格涨幅 2.1%。从上述数据可以看出天津市已经进入发展的快车道，基础设施建设投资加大、人均可支配收入增多，这将给天津市房地产市场带来良好的发展契机。

公司将加强对区域市场的战略研究分析，实施稳健的项目拓展计划，保持适度的开发节奏，继续巩固既有区域市场地位，同时以市场为导向，利用宏观调控带来的行业机遇，利用上市公司资源配置的功能，加快公司的发展，实现业绩的稳步增长和竞争能力的持续提升。

二、 业务展望

天津房地产集团有限公司是天津市乃至全国知名的房地产企业。公司实力雄厚、经营稳健，公司先后被评为天津市房地产开发信誉度 AAA 企业、重合同守信誉单位、全国同行业精神文明建设先进单位、天津市安居危改先进单位，荣获“2009-2010 年度中国房地产诚信企业”、“中国环渤海诚信房地产企业”、“中国环渤海房地产企业社会责任奖”等荣誉，并连续 20 年保持天津市市级文明单位称号，连续入选天津市房地产开发二十强企业，同时，公司分别于 2011 年、2012 年连续两年获得“榜样天津”企业社会责任榜“最具社会责任企业奖”。发行人是天津市保障性住房的主要开发商之一，发行人积极响应天津市委市政府的号召，加大保障性住房投入力度，发行人先后投资建设了和平区和畅园定向安路房、河北区嘉畅园和津南区浯水道限价房等保障性住房项目。发行人还积极拓展国际市场，与蒙古国建设部签订了在乌兰巴托市投资建设保障性住房项目的协议，进一步拓展境外市场。发行人作为天津市保障性住房开发建设行业中的龙头和骨干企业的地位日益凸显。发行人具有房地产开发一级资质、房屋建筑工程监理甲级和市政公用工程监理甲级资质、工程施工总承包一级资质、装饰装修一级资质、物业管理国家一级资质等行业资质。发行人是天津市历史最悠久的建筑施工大型企业。

业之一，建筑施工业务在天津市一直处于领先地位；发行人子公司天津市房信供热有限公司具有建设部颁发的城市集中供热资质，是天津市供热行业五大直属单位之一；子公司天津市建设工程监理公司是国内最早成立的工程监理企业之一，是天津市 AAA 级监理企业，曾被国家建设部评为“全国先进监理单位”。公司监理的多项工程获国家优质工程“鲁班奖”、中国詹天佑土木工程大奖和国家优质工程银奖。子公司天津市房信物业发展有限公司是天津市最早成立的国有物业企业，是天津市最早取得国家一级物业管理服务资质的专业公司，并在天津市骨干物业企业中率先通过质量体系认证。

我国房地产行业具有明显的政策导向性。政府对土地资源的开发和利用计划直接影响到土地供应，进而影响土地价格；政府的各项税费会影响房地产的开发成本，从而作用于房地产价格及房地产业务的开发状况；而政府对房地产交易所采取的政策会在流通环节影响房地产市场的运行。

2016 年上半年在经济下行压力和库存水平高企的背景下，房地产政策相对宽松，降准、降息、降税、降首付频繁上演。在降库存系列政策的刺激下，部分热点城市出现楼市过热现象。但从四季度开始，房地产政策逐步收紧，限购、限贷、限地，热点城市不断出台新政以控制房价、地价过快上涨。全年前松后紧的政策走势明显。

截至 2016 年 12 月份，房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为 94.08，比 2015 年 12 月末提高 0.79%。2016 年 11 月全国 100 个城市(新建)住宅平均价格为 12,938 元/平方米，同比上涨 18.71%。

从 2005 年至今，房地产市场已经走过了黄金 10 年，近年来房地产行业不断成熟，整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

天津市是中国四个直辖市之一，其滨海新区是全国综合配套改革试验区之一。在调控政策的影响下，天津市房地产市场规模稳中有升，且天津城市定位的升级为房地产业的发展带来新的机遇，长期来看仍具有较大市场空间。在各种利好政策叠加效应显现下，房地产市场逐渐回归自身调节机制，由高速增长时期进入平稳增长的新常态阶段。城市化进程的快速推进，从需求和供给两个层面改变房地产业的景气周期。

根据国家《环渤海地区合作发展纲要》、《京津冀协同发展规划纲要》、《天

津市贯彻落实《京津冀协同发展规划纲要》实施方案》等政策导向，环渤海、京津冀区域房地产业呈现出较强增长的态势。其中，加快跨区域重大基础设施建设、推进产业对接合作；把握有序疏解北京非首都功能契机，坚持市场主导和政府引导，大力推进产业一体化发展，加快产业转型升级；充分发挥沿海沿边优势，实施更加积极主动的开放战略，共同构建海陆统筹、东西互济的对外开放新格局以及重点加强公共服务资源共享和制度对接，将环渤海地区建设成为城乡统筹、发展协调、社会稳定、公平和谐的示范区等，将进一步拉动人口聚集和产业升级，从而刺激房地产市场保持上扬态势。

房地产市场需求结构将步入深入调整期。现阶段，“模仿型消费”阶段进入尾声，随着人口结构的转变及各地商品住宅库存量高企，市场结构将进一步细分。一二三线城市房地产市场差异化程度将进一步加大。此外，每年新增城镇人口仍在 2,000.00 万人左右，并充分呈现个性化和现代化的特点。据《城市管理》预测，至 2020 年，天津市常住人口规模可达 1,900.00 万人，其中滨海新区人口规模达到 600.00 万左右，首次置业的刚性需求强劲。

据天津市统计局数据：2016 年，天津市全社会固定资产投资 14,629.22 亿元，同比增长 12.0%，其中城镇固定资产投资 12,756.36 亿元，同比增长 7.97%。2016 年天津市房地产开发投资 2,300.01 亿元，同比增长 22.41%，占全市城镇固定资产投资的比重为 15.90%。2016 年，天津市房地产开发投资 2,300.01 亿元，同比增长 22.9%，占全社会固定资产投资的比重为 15.7%。全市房地产开发投资中：住宅投资 1,598.27 亿元，增长 27.7%；办公楼投资 124.64 亿元，增长 15.7%；商业营业用房投资 252.44 亿元，增长 1.4%；其他开发投资 324.66 亿元，增长 23.3%。

2016 年 11 月 25 日，中国人民银行天津分行会同天津银监局联合发布《关于进一步加强住房信贷政策管理工作的通知》。通知明确了国家现行差别化住房信贷政策，对居民家庭申请商业性个人住房贷款购买首套住房的，最低首付款比例为 30%；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买住房的，最低首付款比例为 40%；但对非本市户籍居民家庭，在市内六区和武清区范围内购买首套住房的，贷款最低首付款比例为 40%。房贷政策的收紧对于抑制房价过快上涨，引导理性购房情绪回归，有着重大意义。

预计未来一段时间内，伴随着城市地位的提升，天津对外来人口吸附力持续增强，同时大规模的城市拆迁改造工程，使得天津房地产市场依然具有较大的空间。未来，发行人将按照中央对天津的战略要求及天津市委市政府部署，深入开展“调结构、惠民生、上水平”活动，积极转变经济发展方式，打造“主营业务亮点，创新综合业态，优化经济结构，拓宽融资平台，夯实基础管理，实现国有资产的保值增值和企业可持续发展”的目标。

三、 公司与主要客户往来违约情况

无。

四、 公司独立性说明

公司具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人，不存在被控股股东占用资金、资产等情况。

五、 公司非经营性占款或资金拆借等情况

报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

六、 公司治理及内控情况

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》及《公司章程》规定的情况，也不存在未执行募集说明书相关约定或承诺的情况，不存在对债券持有人权益产生重大影响的事项。

第五节 重大事项

一、 重大未决诉讼或未决仲裁

(一) 重大诉讼、仲裁或重大行政处罚

报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

(二) 破产重整相关事项

报告期内，公司不存在破产重整相关事项。

(三) 报告期内公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施情况

报告期内，公司不存在公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施情况。

(四) 公司债券停牌及退市风险

鉴于公司近两年归属母公司净利润连续为负，“13 津房开”将按照相关规定，于 2017 年 6 月 30 日起连续停牌。

二、 其他重大事项

1、 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化

不适用

2、 债券信用评级发生变化

不适用

3、 发行人主要资产被查封、扣押、冻结

不适用

4、 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况

不适用

5、发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

报告期内，2016 年 6 月末公司累计新增借款（含公司债券等债务融资工具）超过 2015 年末净资产的 20%；2016 年 8 月末累计新增借款（含公司债券等债务融资工具）超过 2015 年末净资产的 120%。详细内容详见关于以上重大事项的临时公告。

以上事项不会对公司的偿债能力造成重大影响，公司也未发生不能及时还本付息的情况。

6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十
不适用

7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失
不适用

8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定
不适用

9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚
不适用

10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化
不存在保证人发生重大变化的情况。

11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合企业债券上市条件；

鉴于公司近两年归属母公司净利润连续为负，“13 津房开”将按照相关规定，于 2017 年 6 月 30 日起连续停牌，上海证券交易所将在停牌后的 7 个交易日内决定是否暂停该债券上市交易。

12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

不适用

13、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

“13 津房开”将于 2017 年 6 月 30 日起连续停牌，并于同日不再作为回购质押券纳入质押库，停止债券质押式回购入库申报。同时，该债券即将被暂停上市交易，特提醒广大投资者注意投资风险。

第六节 财务报告

“13 天房债/13 津房开”由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任担保。本公司及担保人 2016 年审计报告详见附件。

第七节 备查文件

一、 备查文件列表

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

二、 查阅方式

查阅地点：天津房地产集团有限公司

办公地址：天津市河西区宾水道增 9 号 A 区 A 座 17-19 层

联系人：林森

电话：022-28368996、022-28368599

(本页无正文，为《天津房地产集团有限公司 2016 年年度报告》之签章页)

天津市房地产集团有限公司
2017年6月28日



天津房地产集团有限公司

2016 年度审计报告

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)

目 录

目 录	页次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
合并资产负债表	3
合并利润表	4
合并现金流量表	5
合并所有者权益变动表	6-7
合并及母公司财务报表附注	8-100

天津市2017年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201001120170626130487

报告编号：CAC津审字[2017]1553号

报告单位：天津房地产集团有限公司

报备日期：2017-06-26

报告日期：2017-06-26

签字注册会计师：沈芳 吴秋兰

事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：022-88238268

事务所传真：022-23559045

通讯地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

电子邮件：caccpallp@outlook.com

事务所网址：<http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号

审计报告

CAC津审字[2017]1553号



天津房地产集团有限公司:

我们审计了后附的天津房地产集团有限公司(以下简称天房集团)财务报表,包括2016年12月31日的合并资产负债表,2016年度的合并利润表、合并现金流量表和合并所有者权益变动表以及合并财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，天房集团合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天房集团2016年12月31日的合并财务状况以及2016年度的合并经营成果和合并现金流量。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·天津

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2017年6月26日

合并资产负债表

编制单位：天津房地产集团有限公司

2016年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	年末余额	年初余额	项 目	行次	年末余额	年初余额
流动资产：	1			流动负债：	73		
货币资金	2	26,203,635,919.62	28,639,543,526.14	短期借款	74	12,384,142,706.33	14,612,788,114.79
结算备付金	3			向中央银行借款	75		
拆出资金	4			吸收存款及同业存放	76		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	319,029,853.93		拆入资金	77		
衍生金融资产	6			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78		
应收票据	7	50,075,000.00	40,850,000.00	衍生金融负债	79		
应收账款	8	2,839,245,676.20	3,443,222,474.45	应付票据	80	1,126,278,605.30	3,461,624,507.21
预付款项	9	12,216,750,189.42	9,025,742,121.11	应付账款	81	4,335,486,094.37	5,777,060,855.08
应收保费	10			预收款项	82	25,268,380,662.89	3,618,331,367.78
应收分保账款	11			卖出回购金融资产款	83		
应收分保准备金	12			应付手续费及佣金	84		
应收利息	13	326,675,146.57	177,826,608.22	应付职工薪酬	85	40,639,727.70	47,219,919.34
应收股利	14		44,000,000.00	其中：应付工资	86	17,832,479.89	19,492,051.98
其它应收款	15	8,981,772,238.81	9,402,571,685.21	应付福利费	87	649,673.69	284,034.66
买入返售金融资产	16			其中：职工福利及福利基金	88		
存货	17	122,981,429,777.89	93,814,823,480.35	应交税费	89	1,633,049,547.64	1,305,944,138.77
其中：原材料	18	46,193,973.87	63,200,697.35	其中：应交税金	90	1,620,164,623.38	1,116,825,400.75
库存商品（产成品）	19	56,886,241.56	16,286,839.10	应付利息	91	1,021,738,837.34	444,286,223.23
划分为持有待售的资产	20			应付股利	92	51,963,930.73	48,656,354.86
一年内到期的非流动资产	21			其他应付款	93	21,298,203,393.91	27,445,290,515.47
其他流动资产	22	2,628,721,749.74	1,042,902,122.54	应付分保账款	94		
流动资产合计	23	176,547,335,552.17	145,631,482,018.02	保险合同准备金	95		
非流动资产	24			代理买卖证券款	96		
发放贷款及垫款	25	299,091,000.00	292,652,000.00	代理承销证券款	97		
可供出售金融资产	26	1,578,139,576.87	1,549,957,910.64	划分为持有待售的负债	98		
持有至到期投资	27	3,303,380,000.00	4,059,380,000.00	一年内到期的非流动负债	99	20,719,973,761.63	20,695,130,000.00
长期应收款	28	8,704,425,858.19	7,277,288,844.33	其他流动负债	100	190,552,924.94	341,330,768.01
长期股权投资	29	84,360,566.08	424,937,349.39	流动负债合计	101	88,070,420,192.78	77,797,662,764.54
投资性房地产	30	8,137,204,635.25	7,135,406,857.81	非流动负债：	102		
固定资产原价	31	8,065,639,992.13	7,543,991,386.46	长期借款	103	58,412,620,809.87	51,626,154,413.00
减：累计折旧	32	1,346,452,571.59	959,887,255.64	应付债券	104	28,476,780,988.25	11,524,126,414.69
固定资产净值	33	6,719,187,420.55	6,584,104,130.82	长期应付款	105	5,166,269,039.66	9,038,437,105.61
减：固定资产减值准备	34	2,431,561.07	2,431,561.07	长期应付职工薪酬	106		
固定资产净额	35	6,716,755,859.48	6,581,672,569.75	专项应付款	107	9,331,064.35	10,672,442.10
在建工程	36	643,574,808.84	710,536,130.41	预计负债	108	15,324,073.50	15,324,073.50
工程物资	37		3,382,000.00	递延收益	109	73,520,793.35	81,626,443.65
固定资产清理	38	54,819.22		递延所得税负债	110	1,058,793,443.66	797,224,617.04
生产性生物资产	39			其他非流动负债	111	8,020,246.16	8,982,746.16
油气资产	40			其中：特准储备基金	112		
无形资产	41	1,846,507,046.58	1,870,301,423.18	非流动负债合计	113	93,220,660,458.79	73,102,548,256.75
开发支出	42			负债合计	114	181,291,080,651.57	150,900,211,021.29
商誉	43	841,574,757.60	854,428,027.80	所有者权益（或股东权益）：	115		
长期待摊费用	44	257,418,882.86	1,202,799,606.65	实收资本（股本）	116	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
递延所得税资产	45	219,031,969.92	251,273,607.79	国有资本	117	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他非流动资产	46	565,430,000.00	54,681,198.30	其中：国有法人资本	118	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其中：特殊准备物资	47			集体资本	119		
非流动资产合计	48	33,196,949,780.89	32,268,697,525.65	私营资本	120		
	49			其中：个人资本	121		
	50			外商资本	122		
	51			减：已归还投资	123		
	52			实收资本（或股本）净额	124	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
	53			其他权益工具	125		
	54			其中：优先股	126		
	55			永续债	127		
	56			资本公积	128	1,487,614,604.83	593,736,181.09
	57			减：库存股	129		
	58			其他综合收益	130	2,485,146,113.83	2,480,275,460.66
	59			其中：外币报表折算差额	131		
	60			专项准备	132		
	61			盈余公积	133		
	62			其中：法定公积金	134		
	63			任意公积金	135		
	64			储备基金	136		
	65			企业发展基金	137		
	66			利润归还投资	138		
	67			一般风险准备	139		
	68			未分配利润	140	-3,543,883,071.43	-2,570,268,975.60
	69			归属于母公司所有者权益合计	141	2,428,877,647.23	2,503,742,666.16
	70			少数股东权益	142	26,024,327,034.26	24,496,225,856.43
	71			所有者权益合计	143	28,453,204,681.49	26,999,968,522.58
资产总计	72	209,744,285,333.07	177,900,179,543.87	负债和所有者权益总计	144	209,744,285,333.07	177,900,179,543.87

法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

刘立

刘立

刘立



合并利润表

编制单位：天津房地产集团有限公司

2016年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	23,767,533,208.74	31,905,454,134.32
其中：营业收入	2	23,736,574,899.53	31,817,964,194.28
利息收入	3	29,818,686.56	44,383,807.82
已赚保费	4		
手续费及佣金收入	5	1,139,622.65	43,106,132.22
二、营业总成本	6	24,628,364,530.12	30,605,744,896.12
其中：营业成本	7	19,347,915,250.56	25,059,894,389.47
利息支出	8		3,888,597.21
手续费及佣金支出	9		
退保金	10		
赔付支出净额	11		
提取保险合同准备金净额	12		
保单红利支出	13		
分保费用	14		
营业税金及附加	15	1,232,465,826.09	1,675,316,794.91
销售费用	16	883,216,457.65	539,642,191.46
管理费用	17	1,473,053,548.82	1,346,295,593.14
其中：研究与开发费	18	27,383,034.03	28,272,724.71
财务费用	19	1,990,786,028.48	1,971,765,954.35
其中：利息支出	20	2,551,896,139.25	1,806,957,815.29
利息收入	21	707,451,760.32	404,807,153.52
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22		
资产减值损失	23	-299,072,581.48	8,941,375.58
其他	24		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25	1,006,780,667.82	157,986,756.47
投资收益（损失以“-”号填列）	26	106,280,439.14	83,951,857.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27		
汇兑收益（损失以“-”号填列）	28		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	252,229,785.58	1,541,647,852.16
加：营业外收入	30	188,886,912.96	274,398,615.51
其中：非流动资产处置利得	31	710,674.28	158,093.64
非货币性资产交换利得	32		
政府补助	33	182,104,116.99	165,965,061.92
债务重组利得	34		8,975,769.55
减：营业外支出	35	11,333,997.18	7,421,746.48
其中：非流动资产处置损失	36	639,880.23	1,380,580.51
非货币性资产交换损失	37		
债务重组损失	38		
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	39	429,782,701.37	1,808,624,721.19
减：所得税费用	40	827,512,674.41	1,079,385,389.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	-397,729,973.04	729,239,331.56
归属于母公司所有者的净利润	42	-453,210,229.51	-829,054,172.91
少数股东损益	43	55,480,256.47	1,558,293,504.47
六、其他综合收益的税后净额	44	4,870,653.17	-1,232,894.36
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	45		
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	46		
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	47		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	48	4,870,653.17	-1,232,894.36
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的	49	4,870,653.17	-1,232,894.36
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	50		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	51		
4.现金流量套期损益的有效部分	52		
5.外币财务报表折算差额	53		
七、综合收益总额	54	-392,859,319.86	728,006,437.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	55	-448,339,576.34	-830,287,067.27
*归属于少数股东的综合收益总额	56	55,480,256.47	1,558,293,504.47
八、每股收益	57		
基本每股收益	58		
稀释每股收益	59		

公司法定代表人：

刘进

主管会计工作的公司负责人：

张伟

会计机构负责人：

王静



合并现金流量表

编制单位：天津房地产集团有限公司

2016年度

金额单位：元

项 目	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	43,789,747,883.36	23,985,419,370.46
客户存款和同业存放款项净增加额	3		
向中央银行借款净增加额	4		
向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
收到原保险合同保费取得的现金	6		
收到再保险业务现金净额	7		
保户储金及投资款净增加额	8		
处置交易性金融资产净增加额	9		
收取利息、手续费及佣金的现金	10	60,388,015.60	80,943,441.16
拆入资金净增加额	11		
回购业务资金净增加额	12		
收到的税费返还	13	19,723,770.20	16,772,640.61
收到的其他与经营活动有关的现金	14	56,709,968,194.12	75,428,091,535.79
经营活动现金流入小计	15	100,579,827,863.28	99,511,226,988.02
购买商品、接受劳务支付的现金	16	37,705,843,794.56	41,982,172,379.72
客户贷款及垫款净增加额	17		
存放中央银行和同业款项净增加额	18		
支付原保险合同赔付款项的现金	19		
支付利息、手续费及佣金的现金	20		
支付保单红利的现金	21		
支付给职工以及为职工支付的现金	22	805,449,465.80	750,452,682.48
支付的各项税费	23	4,444,525,310.16	2,519,626,556.09
支付的其他与经营活动有关的现金	24	71,534,542,599.43	74,595,947,824.20
经营活动现金流出小计	25	114,490,361,169.95	119,848,199,442.49
经营活动产生的现金流量净额	26	-13,910,533,306.67	-20,336,972,454.47
二、投资活动产生的现金流量：	27		
收回投资所收到的现金	28	2,755,477,641.18	232,570,000.00
取得投资收益所收到的现金	29	317,531,322.65	110,738,807.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30	1,190,533.27	774,439.14
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31		
收到其他与投资活动有关的现金	32	88,770,454.31	1,088,545,731.10
投资活动现金流入小计	33	3,162,969,951.41	1,432,628,978.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34	176,439,690.98	574,096,026.28
投资支付的现金	35	2,943,363,030.00	5,854,629,641.65
质押贷款净增加额	36		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
支付其他与投资活动有关的现金	38	456,994,081.45	4,568,857,992.96
投资活动现金流出小计	39	3,576,796,802.43	10,997,583,660.89
投资活动产生的现金流量净额	40	-413,826,851.02	-9,564,954,682.88
三、筹资活动产生的现金流量	41		
吸收投资所收到的现金	42	4,250,330,821.92	9,689,480,439.44
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43		29,800,000.00
取得借款收到的现金	44	53,419,424,081.97	71,857,325,082.71
发行债券收到的现金	45	13,849,750,000.00	8,372,595,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46	7,846,144,694.18	8,860,612,347.07
筹资活动现金流入小计	47	79,365,649,598.07	98,780,012,869.22
偿还债务所支付的现金	48	52,353,337,137.23	45,057,899,439.16
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	8,240,583,815.89	7,222,504,466.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		1,004,251.73
支付其他与筹资活动有关的现金	51	2,266,753,406.65	4,824,302,324.70
筹资活动现金流出小计	52	62,860,674,359.77	57,104,706,230.45
筹资活动产生的现金流量净额	53	16,504,975,238.30	41,675,306,638.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54	198,028.78	714,438.82
五、现金及现金等价物净增加额	55	2,180,813,109.39	11,774,093,940.25
加：期初现金及现金等价物余额	56	21,269,845,691.53	9,495,751,751.28
六、期末现金及现金等价物余额	57	23,450,658,800.92	21,269,845,691.53

公司法定代表人：

郑迎

主管会计工作的公司负责人：

5 *张作亮*

会计机构负责人：

李斌

合并所有者权益变动表

编制单位：天津房地产集团有限公司

2016年度

金额单位：元

项 目 栏 次	行次	本年金额											少数股东权益	所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益												
		实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
一、上年年末余额	1	2,000,000,000.00	-	593,736,181.09	-	2,480,275,460.66	-	-	-	-2,570,268,975.59	-	2,503,742,666.16	24,496,225,856.43	26,999,968,522.59
加：会计政策变更	2													-
前期差错更正	3													-
其他	4													-
二、本年初余额	5	2,000,000,000.00	-	593,736,181.09	-	2,480,275,460.66	-	-	-	-2,570,268,975.59	-	2,503,742,666.16	24,496,225,856.43	26,999,968,522.59
三、本年增减变动金额	6	-	-	893,878,423.74	-	4,870,653.17	-	-	-	-973,614,095.84	-	-74,865,018.92	1,528,101,177.83	1,453,236,158.91
（一）综合收益总额	7					4,870,653.17				-453,210,229.51		-448,339,576.34	55,480,256.47	-392,859,319.86
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	893,878,423.74	-	-	-	-	-	-	-	893,878,423.74	1,472,620,921.36	2,366,499,345.10
1.所有者投入的普通股	9													-
2.其他权益工具持有者投入资本	10													-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													-
4.其他	12			893,878,423.74								893,878,423.74		893,878,423.74
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	14													-
2.使用专项储备	15													-
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-520,403,866.33	-	-520,403,866.33	-	-520,403,866.33
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	18													-
任意公积金	19													-
#储备基金	20													-
#企业发展基金	21													-
#利润归还投资	22													-
2.提取一般风险准备	23													-
3.对所有者（或股东）的分配	24													-
4.其他	25									-520,403,866.33		-520,403,866.33		-520,403,866.33
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	27													-
2.盈余公积转增资本（或股本）	28													-
3.盈余公积弥补亏损	29													-
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	30													-
5.其他	31													-
四、本年年末余额	32	2,000,000,000.00	-	1,487,614,604.83	-	2,485,146,113.83	-	-	-	-3,543,883,071.43	-	2,428,877,647.23	26,024,327,034.26	28,453,204,681.50

公司法定代表人：

刘进

主管会计工作的公司负责人：

刘进

会计机构负责人：

刘进

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：天津房地产集团有限公司

2016年度

金额单位：元

项 目	行次	上年金额											少数股东权益	所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益												
		实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
一、上年年末余额	1	2,000,000,000.00		700,999,592.24		2,481,508,355.02				-647,043,370.22	4,535,464,577.04	17,085,224,592.66	21,620,689,169.70	
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3			-302,223,426.53						-1,029,868,812.66	-1,332,092,239.19	-1,900,370,172.56	-3,232,462,411.74	
其他	4													
二、本年年初余额	5	2,000,000,000.00		398,776,165.71		2,481,508,355.02				-1,676,912,182.88	3,203,372,337.85	15,184,854,420.10	18,388,226,757.96	
三、本年增减变动金额	6			194,960,015.38		-1,232,894.36				-893,356,792.72	-699,629,671.70	9,311,371,436.33	8,611,741,764.63	
（一）综合收益总额	7					-1,232,894.36				-829,054,172.91	-830,287,067.27	1,558,293,504.47	728,006,437.20	
（二）所有者投入和减少资本	8			194,960,015.38							194,960,015.38	8,201,828,431.29	8,396,788,446.67	
1.所有者投入的普通股	9											10,710,849,000.00	10,710,849,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12			194,960,015.38							194,960,015.38	-2,509,020,568.71	-2,314,060,553.33	
（三）专项储备提取和使用	13													
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
（四）利润分配	16									-64,302,619.81	-64,302,619.81	-448,750,499.43	-513,053,119.24	
1.提取盈余公积	17													
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
#储备基金	20													
#企业发展基金	21													
#利润归还投资	22													
2.提取一般风险准备	23													
3.对所有者（或股东）的分配	24									-54,880,000.00	-54,880,000.00	-55,736,826.55	-110,616,826.55	
4.其他	25									-9,422,619.81	-9,422,619.81	-393,013,672.88	-402,436,292.69	
（五）所有者权益内部结转	26													
1.资本公积转增资本（或股本）	27													
2.盈余公积转增资本（或股本）	28													
3.盈余公积弥补亏损	29													
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	30													
5.其他	31													
四、本年年末余额	32	2,000,000,000.00		593,736,181.09		2,480,275,460.66				-2,570,268,975.59	2,503,742,666.16	24,496,225,856.43	26,999,968,522.59	

公司法定代表人：

刘立

主管会计工作的公司负责人：

刘立

会计机构负责人：

刘立

天津房地产集团有限公司
2016 年度合并财务报表附注
(金额单位: 人民币元)

一、 企业的基本情况

本公司创建于 1981 年,前身为天津市政府住宅统一建设办公室,后改建为天津市建设开发公司,1988 年 1 月在建设开发公司的基础上,组建了天津市房地产开发经营集团,是天津市最早成立的房地产综合开发企业。1992 年,经天津市经济体制改革委员会“津体改委字(1992)33 号文”批准,改组为天津市房地产发展(集团)股份有限公司。1998 年经中共天津市委、天津市人民政府津党(1992)9 号文件重组天津市房地产开发经营集团,于 1999 年 7 月 6 日成立。2014 年,经天津市人民政府津政函[2014]40 号《天津市人民政府关于组建天津房地产集团有限公司的批复》和天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资企改[2014]134 号《市国资委关于组建天津房地产集团有限公司的通知》批准,天津市人民政府国有资产监督管理委员会将天津市房地产信托集团有限公司无偿划入本公司,且本公司更名为天津房地产集团有限公司。本公司于 2014 年 6 月 25 日取得天津市工商行政管理局换发的注册号为 120000000018077 企业法人营业执照,注册资本 20 亿元,法定代表人:邸达;公司类型为有限公司(国有独资)。公司住所:天津市河西区滨水道增 9 号 A 座 17-19 层。营业期限:1999 年 7 月 6 日至 2049 年 7 月 6 日。

本公司的经营范围:国家授权资产投资、控股;房地产开发、销售;建筑设计;工程承包;工程监理;物业经营及管理;建筑材料、设备的批发、零售;仓储;装饰装修;基础设施工程管理服务;建筑工程技术咨询、服务;房产交易中介服务;房屋租赁;房地产信息咨询服务;建筑智能化工程;因特网信息服务(限分支机构经营)(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期内经营,国家有专项专营规定的按规定办理)。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表以本公司持续经营为基础列报,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司基于财务报表编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况,以及 2016 年度的经营成果。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

1、本公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告，分期结算账目和编制财务会计报告。

本公司主要会计计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，采用重置成本、可变现净值、现值和公允价值计量的，应当保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，被合并方在合并日按照本公司的会计政策进行调整，并在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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

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

2、非同一控制下的企业合并

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；本公司对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时，应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；经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。

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

企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

(五) 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上，或虽不足 50%但有实质控制权的，全部纳入合并范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

合并财务报表系根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东收益”项目列示。母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(3) 子公司会计政策

控股子公司执行的会计政策与本公司一致。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

(七) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。该即期近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

(1) 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

(3) 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，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算方法

本公司在对境外经营的财务报表进行折算时，所有资产、负债及损益类项目按照合并财务报表决算日的即期汇率折算为母公司记账本位币，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目按照发生时的即期汇率折算为母公司记账本位币。由于折算汇率不同而产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。处置境外经营时，将与该项境外经营相关的外币财务报表折算差额转入处置当期损益。

(八) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

本公司的金融资产在初始确认时分为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）、持有至到期投资、贷款及应收款项、可供出售金额资产四类。

本公司的金融负债在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）和其他金融负债两类。

2. 金融工具的确认和后续计量

金融资产及金融负债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或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但下列情况除外：

①持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法按摊余成本进行计量；

②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，按照成本计量。

本公司采用实际利率法按摊余成本对金融负债进行后续计量。但下列情况除外：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按照公允价值计量；

②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，按照成本计量。

3.金融工具公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

4.金融资产转移的确认和计量

金融资产的转移，指本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，则终止确认该金融资产；本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

本公司对于金融资产转移满足终止确认条件的，按照因转移而收到的对价，及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和，与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。本公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

5.金融资产减值

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

①发行人或债务人发生严重的财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③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做出让步；

④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑦其他表明应收款项发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款以摊余成本计量的金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值的，确认减值损失，计入当期损益。单项金额不重大的金融资产，可单独进行减值测试，或与经单独测试未发生减值的金融资产一起，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。

以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，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，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

(2) 应收款项减值损失的计量于坏账准备政策中说明。

(3) 可供出售金融资产减值损失的计量

可供出售金融资产发生减值的，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，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发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该等资产发生的减值损失，在以后会计期间不得转回。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

(九) 应收款项

本公司计提坏账准备的应收款项主要包括应收账款和其他应收款，其余应收款项在出现减值迹象时单项计提坏账准备。

1. 坏账的确认标准

债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；

债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

2. 坏账准备的计提方法

本公司对坏账损失采用备抵法核算。

对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试（单项金额重大的应收款项是指单笔金额 100 万元以上的应收款项），有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对单项金额非重大的应收款项，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。未经单独测试的应

收款项按账龄划分为组合，按余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年按账龄组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。对合并会计报表范围内的应收款项不提取坏账准备。本公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例如下：

账龄	比例（%）
1 年以内（含 1 年，以下类推）	0.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00
3-5 年	30.00
5 年以上	100.00

对有确凿证据表明不能收回的应收款项，或收回的可能性不大的（如债务单位破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在短期内无法偿付债务的），以及其它足以证明应收款项可能发生损失的证据，可全额提取坏账准备。公司对于应收关联方、为政府部门代垫款项，保证金、押金、维修基金、员工备用金不计提坏账准备。

（十） 存货

1. 存货分类

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

2. 存货取得和发出的计价方法

（1） 存货取得时的计价方法

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

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

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

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

(2) 存货发出时的计价方法

- ①原材料发出时依据公司的不同材料类别分别采用个别认定法、先进先出法、加权平均法；
- ②开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

3.低值易耗品采用一次摊销法核算。

4.开发用地的核算方法

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

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

5.公共配套设施费用的核算方法

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

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

6.存货计提跌价准备的确认标准、计提方法

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

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

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

(十一) 长期股权投资

1.企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

(1) 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。

(2) 非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

③购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

2.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。

(3) 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；如非货币性资产交换不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

(5) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值和应支付的相关税费确定。

收益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获

得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回冲减投资的账面价值。

采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

（十二） 投资性房地产

投资性房地产的确认和计量

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费。自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。以其他方式取得的投资性房地产的成本，适用相关会计准则的规定确认。与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的，在发生时计入当期损益。

本公司的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

（十三） 固定资产

1. 固定资产确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

2. 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计算，并根据各类固定资产的原值、预计使用寿命和预计净残值（预计净残值率为原值的 5%）确定折旧率。已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产尚可使用年限、预计残值重新计算确定折旧率。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。现行分类折旧率如下：

类别	预计使用年限（年）	折旧率（%）
房屋及建筑物	20	4.75
办公设备	3-5	19.00-31.67

类别	预计使用年限 (年)	折旧率 (%)
运输设备	5	19.00
机器设备	3-10	9.50-31.67
电子设备	3-5	19.00-31.67
办公家具	3-5	19.00-31.67
酒店业家具	3-10	9.50-31.67
酒店专用设备	3-10	9.50-31.67
酒店专用家电	3-10	9.50-31.67
其他设备	5	19.00

无法为本公司产生收益或暂时未使用（季节性停用除外）的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按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的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，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。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。租入固定资产按租赁期和估计净残值确定折旧率，计提折旧。

5. 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者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、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

（十四） 在建工程

1. 在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。

在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

2.在建工程减值准备

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：（1）在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工；（2）所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十五） 借款费用

借款费用是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，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。

借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，则予以资本化，计入相关资产成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货（仅指购建和生产过程超过一年的存货）等资产。

借款费用在同时具备下列三个条件时开始资本化：

- 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。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过三个月的，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

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

资本化期间内，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确认为资本化金额。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计

资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定资本化金额；资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（十六） 无形资产

1.无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等。

2.无形资产在取得时按照实际成本计价。

3.对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销，计入当期损益；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

4.无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形之一时，则估计其可收回金额：

（1）某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

（2）某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

（3）某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的。

可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备；

其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况，按预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十七） 长期待摊费用

1.长期待摊费用指应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

2.长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在可使用年限和租赁期两者较低年限进行平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（十八） 职工薪酬

1.职工薪酬的内容

是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括

短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

2. 职工薪酬的计量及会计处理方法

在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。

3. 职工的社会保障及福利

在职职工参加由当地政府机构设立及管理的职工社会保障体系，包括养老及医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度。

根据有关规定，本公司按工资总额/其他缴费基数的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取保险费及公积金，并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

在劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

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，计入辞退福利。

（十九） 股份支付

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。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，应当以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。

授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

（二十） 应付债券

应付债券核算的是为筹集长期资金而发行债券的本金和利息

企业发行债券时，如果发行费用大于发行期间冻结资金所产生的利息收入，按发行费用减去发行

期间冻结资金所产生的利息收入后的差额,根据发行债券筹集资金的用途,属于用于固定资产项目的,按照借款费用资本化的处理原则处理;属于其他用途的,计入当期财务费用。如果发行费用小于发行期间冻结资金所产生的利息收入,按发行期间冻结资金所产生的利息收入减去发行费用后的差额,视同发行债券的溢价收入,在债券存续期间于计提利息时摊销。

公司的应付债券为可转换公司债券,于发行时按可转换债券的面值入账,并按期计提债券利息。公司可转换公司债券的持有人按照约定的条件在规定的转股期内将持有的可转换公司债券转换为公司股票时,将债券面值和已计提的利息扣除用现金支付的不可转换股票的部分,按股票面值和转换的股数计算的股票面值总额计入股本,差额部分计入资本公积。

(二十一) 预计负债

1.与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司将其确认为预计负债:该义务是本公司承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠的计量;

2.本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额只有在基本确定能够收到时,才能作为资产单独确认,同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

(二十二) 收入

1.销售商品收入确认和计量原则:

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;

本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制;

与交易相关的经济利益能够流入本公司;

相关的收入和成本能够可靠地计量。

2.按照完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则:

公司在同一会计年度内开始并完成的劳务,在完成劳务时确认收入;

公司劳务的开始和完成分属不同的会计年度,在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。提供劳务交易的完工进度,依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按照相同金额结转劳务成本。

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

3.让渡资产使用权收入的确认和计量原则

在与交易相关的经济利益能够流入本公司且收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

4.转让、销售土地和商品房：

(1)商品房竣工验收具备入住交房条件，并具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；

(2)履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

(3)成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

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

6.对接受委托代建房屋或其他工程：

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

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

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

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

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

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

b.合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认收入。

7.物业出租收入：①具有承租人认可的租赁合同、协议或者其他结算通知书；②履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；③成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

8.物业管理收入：在物业管理服务已提供，对物业管理服务相关的经济利益能够流入公司，

与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量，确认物业管理收入的实现。

9.提供劳务：在同一年度内开始并完成的，以劳务已经提供、与交易相关的价款已经收到或已取得收取款项的证据，并且与该项劳务有关的成本能够可靠的计量时，确认营业收入的实现。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工比例百分比法确认相关的劳务收入。

确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

- (1)已完工作的计量；
- (2)已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例；
- (3)已发生的成本占估计总成本的比例。

10.他人使用本公司资产：他人使用本公司资产所发生的利息收入，按使用现金的时间和适用利率计算确定；发生的使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

（二十三）建造合同

本公司对建造合同会计核算方法如下：

如果一项建造合同包括多项资产,且每项资产均有独立的建造计划、本公司与客户就每项资产单独进行谈判时双方能够接受或拒绝与每项资产有关的合同条款、每项资产的收入和成本可单独辨认时,则每项资产分立为单项合同分别予以核算；如果一组合同无论对应单个客户还是几个客户，且该组合同按一揽子交易签定、该组合同密切相关、每项合同实际上已构成一项综合利润率工程的组成部分、该组合同同时或依次履行时,则该组合同合并为单项合同予以核算。

本公司合同成本包括自合同签订开始日至合同完成日止期间所发生的与执行合同有关的直接费用和间接费用。

本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定建造合同完工进度。

本公司在建造合同结果能够可靠估计时,合同成本按照建造合同于结算日的完工进度计算的结果计入当年度（期）损益类账项；本公司在建造合同的结果不能可靠地估计时,合同成本在其发生的当年度（期）确认为费用。本公司在合同预计总成本将超过合同预计总收入时，将预计损失立即确认为当年度（期）费用。

个别合同工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）超过已办理结算价款的金额列为流动资产，列示为已完工未结算款；若个别合同工程已办理结算价款的金额超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）的金额列为流动负债,列示为已结算未完工款。

（二十四）政府补助

包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。本公司收到的与资产相关的政府

补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。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，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债

1.递延所得税资产的确认

（1）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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- ①该项交易不是企业合并；
- ②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额。

（2）本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- ①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- ②未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

（3）本公司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。

2.递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- （1）商誉的初始确认；
- （2）同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- ①该项交易不是企业合并；
- ②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额。

（3）本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- ①投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- ②暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3.递延所得税资产和递延所得税负债的计量

(1) 本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

(2) 本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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。

(二十六) 租赁

1. 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

2. 融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75% 或 75% 以上）。

(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90% 或 90% 以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

3. 融资租赁的主要会计处理

(1) 承租人的会计处理

在租赁期开始日，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。

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手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧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时能够取得租赁资

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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人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。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

4.经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(二十七) 持有待售

1、持有待售组成部分或非流动资产确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分或非流动资产应当划分为持有待售组成部分或持有待售非流动资产：

①该组成部分或非流动资产必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

②本公司已经就处置该非流动资产作出决议；

③已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

④该项转让将在一年内完成。

持有待售的固定资产包括单项资产和处置组，处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

2、持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，本公司

停止将其划归为持有待售资产，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

（二十八）公允价值计量

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即脱手价格。

企业应当根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。企业在取得资产或者承担负债的交易中，交易价格是取得该资产所支付或者承担该负债所收到的价格，即进入价格。而相关资产或负债的公允价值是脱手价格，即出售该资产所能收到的价格或者转移该负债所需支付的价格。

企业以公允价值计量相关资产或负债，应当使用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。企业使用估值技术的目的是，估计市场参与者在计量日当前市场情况下的有序交易中出售资产或者转移负债的价格。估值技术通常包括市场法、收益法和成本法。企业应当根据实际情况从市场法、收益法和成本法中选择一种或多种估值技术，用于估计相关资产或负债的公允价值。

市场法是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值的技术。企业应用市场法估计相关资产或负债公允价值的，可利用相同或类似的资产、负债或资产和负债的组合（例如，一项业务）的价格和其他相关市场交易信息进行估值。收益法是企业将未来金额转换成单一现值的估值技术。企业使用收益法时，应当反映市场参与者在计量日对未来现金流量或者收入费用等金额的预期。成本法，是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额的估值技术，通常是指现行重置成本法。在成本法下，企业应当根据折旧贬值情况，对市场参与者获得或构建具有相同服务能力的替代资产的成本进行调整。

为提高公允价值计量和相关披露的一致性和可比性，企业应当将估值技术所使用的输入值划分为三个层次，并最优先使用活跃市场上相同资产或负债未经调整的报价（第一层次输入值）、最后使用不可观察输入值（第三层次输入值）。

五、 会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正及其他事项调整的说明

（一）会计估计变更 无

（二）重大前期会计差错更正

1. 以前年度定期存款未计提应收利息，本年予以调整，追溯调增资产 177,826,608.22 元，调增所有者权益 177,826,608.22 元。

2. 以前年度长期应收款核算了在建项目的代建成本和预计收益, 2016 年财政局仅返还了审核项目的代建成本, 本年将以前年度确认的预计收益予以调整, 追溯调减资产 980,124,487.67 元, 调减所有者权益 980,124,487.67 元。

3. 以前年度其他应收款中核算了股权溢价款, 2016 年 6 月投资双方确定不再办理展期终止了相关业务, 公司将上述相关业务所支付的溢价款调整作为利息支出, 并于资金实际占用年份将该溢价款确认计入财务费用。该事项追溯调减资产 554,277,777.78 元, 调减所有者权益 554,277,777.78 元。

综上, 重大会计差错调整情况如下表:

科目	调整金额	科目	调整金额
应收利息	177,826,608.22	未分配利润	-1,363,999,301.07
其他应收款	-554,277,777.78	少数股东权益	7,423,643.84
长期应收款	-980,124,487.67	所有者权益合计	-1,356,575,657.23
资产总计	-1,356,575,657.23	负债和所有者权益合计	-1,356,575,657.23

六、 税项

本公司主要适用的税种和税率:

项目	计税依据	税率 (%)
营业税	营业额	5
增值税	增值额	5-17
城市维护建设税	流转税额	7
教育费附加	流转税额	3
地方教育费附加	流转税额	2
防洪费	流转税额	1
企业所得税	应纳税所得额	15、25

七、 企业合并及合并财务报表

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

(一) 子企业情况单位: 万元

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	天津市天房物业管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市河西区平山道 16 号增 6 号	天津市	物业管理、家政服务、水暖维修	2,000.00	100.00	100.00	3,023.50	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
2	天津市华富宫大饭店有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市和平区南市旅馆街	天津市	酒店经营管理;餐饮服务	10,000.04	100.00	100.00	25,230.56	投资设立
3	天津市天政基础设施建设有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市南开区红旗南路 251 号	天津市	基础设施、建筑工程投资	30,000.00	100.00	100.00	38,997.34	投资设立
4	天津政通建设发展有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市武清开发区福源道北侧	天津市	基础设施、房地产项目投资、建设、经营、管理、咨询、服务	76,000.00	100.00	100.00	78,155.79	投资设立
5	天津市天港建设开发有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市大港区大港宾馆北五楼 B 区一层	天津市	工程准备、市政基础设施的建设与经营、物业管理	34,882.23	100.00	100.00	35,000.00	投资设立
6	天津宝天建设开发有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市宝坻区大吴路 4 号	天津市	荒地、闲置土地复垦、整理;	14,763.33	93.23	93.23	17,000.00	投资设立
7	天津市团泊湖投资发展有限公司	2级	境内非金融子企业	静海县团泊大桥收费站南侧天津团路东侧	天津市	对企业项目投资与资产管理;房地产开发	151,934.58	99.80	99.80	226,048.10	投资设立
8	天津潮白湖投资发展有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市宝坻区黄庄乡政府东侧	天津市	对企业进行投资与资产管理;土地开垦、整理	199,678.26	100.00	100.00	99,300.00	投资设立
9	天津天房置地有限责任公司	2级	境内非金融子企业	河西区宾水道增 9 号 A 区 A 座 1908 室	天津市	保障性住房、新农村改造等用地整理	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
10	天津天房投资有限公司	2级	境内非金融子企业	和平区西康路 72-74 号云翔大厦 23 层 K 室	天津市	投资及管理、咨询服务	46,000.00	100.00	100.00	46,129.16	投资设立
11	天津市嘉恒置业发展有限公司	2级	境内非金融子企业	南开区红旗路 192 号赢寰大厦五层	天津市	建筑材料、装饰装修材料经营；自有房屋出租	1,000.00	70.00	70.00	700.00	投资设立
12	天津天滨港湾建设工程有限公司	2级	境内非金融子企业	天津空港二手车交易市场经纪经营区 C 区 1 幢 4 门	天津市	港湾疏浚、围海造陆、船舶制造；二手车交易	3,000.00	100.00	100.00	3,032.19	投资设立
13	天津天房津滨新城投资有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市汉沽区文化街北侧后坨里 25-5-201	天津市	进行投资及管理、咨询服务	55,219.84	100.00	100.00	108,609.60	投资设立
14	天津润丰投资管理有限公司	2级	境内非金融子企业	天津空港物流加工区西三道 166 号 A3-236	天津市	对房地产行业、城市基础设施建设行业进行投资	62,118.00	100.00	100.00	2,000.00	投资设立
15	天津保障性住房投资基金管理有限责任公司	2级	境内非金融子企业	天津华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 A 座 502-50	天津市	受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务	1,100.00	82.77	82.77	910.47	投资设立
16	天津市天泰置业发展有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市和平区浙江路 1 号	天津市	房地产开发；旅游项目开发	125,000.00	80.00	80.00	155,006.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
17	天津生态城天城置业有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津生态城汉北路 7 号增 44 号	天津市	房地产开发、房地产信息咨询、商品房销售、物业服务	30,503.11	100.00	100.00	36,000.00	投资设立
18	天津天房建材有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市武清区下朱庄街杨北公路北 16 号	天津市	建筑材料、机械设备、家具、灯具、厨具、装饰装修材料、石材、电梯、中央空调机组批发兼零售	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00	投资设立
19	天津天房建设工程有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市滨海新区塘沽河北路 2883 号	天津市	工程施工、安装、建筑、劳务服务	16,000.00	70.00	70.00	11,200.00	非同一控制下的企业合并
20	天津市天谊经营管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市河西区马场道 188 号	天津市	餐饮、红酒吧、泳池、SPA、会议、娱乐、健身、自有投资、出租	800.00	100.00	100.00	800.00	投资设立
21	天津天房鼎信建设发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市武清区下朱庄街杨北公路北 16 号	天津市	建筑材料、机械设备、家具、灯具、厨具、装饰装修材料、石材、电梯、中央空调机组批发兼零售	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
22	秦皇岛市北戴河合惠投资管理有限公司	2级	境内非金融子企业	秦皇岛市北戴河区海宁路94号	天津市	投资管理、资产管理；酒店管理；物业管理；室内外装饰工程、园林绿化工程施工；建材的销售；会议、会展服务	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	投资设立
23	天津渤海天易置业股份有限公司	2级	境内非金融子企业	西青经济开发区赛达国际工业城B9东	天津市	房地产开发，投资、管理及咨询服务	85,000.00	70.00	70.00	60,474.00	投资设立
24	烟台市津房置业有限公司	2级	境内非金融子企业	烟台市牟平区新区大街306号	天津市	房地产开发经营、物业管理，建筑材料销售与设备销售	3,000.00	40.00	40.00	1,200.00	投资设立
25	天津市天房科技发展股份有限公司	2级	境内非金融子企业	华苑产业区兰苑路3号华苑标准科技厂房201号	天津市	技术开发、咨询、服务、转让	19,040.00	69.98	69.98	7,009.60	投资设立
26	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市和平区常德道80号	天津市	房地产开发及商品房销售	110,570.00	25.11	25.11	88,420.20	投资设立
27	天津天房北海投资有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市静海县静海北环工业园区A区东兴北道1号	天津市	以自有资金对房地产业、市政基础配套设施业进行投资与资产管理	100,000.00	100.00	100.00	70,000.00	投资设立
28	天津天房汇都置业发展有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市北辰区经济开发区双辰中路西	天津市	房地产开发项目筹建	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
29	天津天华置业有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市北辰区京津公路东	天津市	房地产开发；房地产信息咨询；商品房销售；物业管理；从事广告业务；环境绿化工程、建筑工程施工及技术服务；建筑材料及设备批发兼零售	10,000.00	90.00	90.00	64,000.00	投资设立
30	天津天房融华资产管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市武清开发区福源道 18 号 516-58	天津市	投资管理、投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询	10,000.00	100.00	100.00	9,500.00	投资设立
31	TIANFANGH OLDING (SINGAPORE) PTE.LTD.	2 级	境外子企业	65CHULIAS TREET#25-03OCBCCENTRESINGAPORE	新加坡	INVESTMENT HOLDING	1 新元 (6.49 人民币元)	100.00	100.00	308,338.75	投资设立
32	天津天房融汇投资管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市武清开发区福源道 18 号 516-50	天津市	投资管理、投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询	1,000.00	50.00	50.00	500.00	投资设立
33	瑞丰（天津）融资租赁有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津东疆保税港区洛阳道 601 号	天津市	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询	20,453.24	74.99	74.99	15,338.76	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
34	天津市房地产信托集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	和平区睦南道 74 号	天津市	房地产开发、房地产经营管理、房产交易、修建装饰、物业管理；房地产业务咨询；自有房屋租赁	56,215.14	100.00	100.00	119,852.27	其他
35	天津市嘉地置业投资有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市武清区泗村镇政府西碱东路南	天津市	以自有资金对房地产、高科技、新材料领域投资及相关技术咨询服务，房地产开发与经营	16,326.00	51.00	51.00	15,600.00	非同一控制下的企业合并
36	三亚新天房投资发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	海南省三亚市海棠湾镇海棠北路 128 号洲际酒店 7 楼 701 房	天津市	基础设施、房地产项目投资，建设、经营、管理、咨询服务与房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	投资设立
37	天津天房天陆置业有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市河西区滨水道环渤海发展中心 A-1612	天津市	房地产开发（筹建）；酒店、写字楼、公寓、商业设施的销售、租赁；物业服务；建筑设计；房屋租赁；装饰装修；建筑材料、建筑设备批发兼零售	39,215.70	51.00	51.00	20,000.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
38	TIANFANGG ROUP (SINGAPORE) PTE.LTD.	2 级	境外子企业	10COLLYER QUAY#27-00 OCEANFINANCIALCENTRESINGAPORE	新加坡	INVESTMENT HOLDING	1 新币 (4.69 人民币元)	100.00	100.00	216,501.72	投资设立
39	天津天房北城投资有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市北辰区大张庄镇镇政府院内	天津市	以自有资金对房地产项目投资；房屋建筑工程、市政工程施工；酒店管理服务；会议服务；旅游用品销售；物业管理服务	50,000.00	100.00	100.00	30,000.00	投资设立
40	天房津城 (香港) 有限公司	2 级	境外子企业	九龙尖沙咀柯士甸道 1122 号丽斯中心 16 楼 B 座	香港	进出口贸易；投资管理；企业管理咨询；信息咨询	1 万美金 (6.39 万元人民币)	100.00	100.00	6.39	投资设立
41	天津天房卓汇置业有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市南开区红旗路与渭水道交口西北侧赢寰大厦 1-202	天津市	地产开发、土木工程建筑、房屋工程建筑、建筑装饰、建筑安装、园林绿化工程、市政工程、工程管理服务；机械设备	220,000.00	100.00	100.00	170,000.00	其他

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
42	天津市天房信达国际贸易有限公司	2 级	境内非金融子企业	天津市和平区南京路 235 号河川大厦第一座 11D-23 号	天津市	货物及技术进出口业务, 商品房销售代理、房地产信息咨询、房屋租赁、电器设备租赁; 计算机及外围设备、五金交电、建筑材料、机械设备、金属材料、煤炭、焦炭、金属矿石批发兼零售	6,000.00	100.00	100.00	6,000.00	其他

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	烟台市津房置业有限公司	40.00	40.00	30,000,000.00	12,000,000.00	2 级	所持股权比例最大且能实际控制
2	天津市房地产发展 (集团) 股份有限公司	25.11	25.11	1,105,700,000.00	597,716,866.01	2 级	所持股权比例最大且能实际控制

(三) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	天津市房地产发展 (集团) 股份有限公司	74.89	-127,121,451.50		4,697,748,169.31
2	天津市团泊湖投资发展有限公司	0.2	157,701.40		5,314,319.55
3	天津市嘉恒置业发展有限公司	30	947,256.18		7,965,863.77

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
4	天津保障性住房投资基金管理有限责任公司	17.23	528,539.28		4,703,252.88
5	天津市天泰置业发展有限公司	20	6,438,927.39		285,141,910.24
6	天津天房建设工程有限公司	30	4,632,001.57		55,658,965.03
7	烟台市津房置业有限公司	60	8,252,893.96		77,022,000.39
8	天津市天房科技发展股份有限公司	30.02	-8,880,678.91		53,374,379.20
9	天津天华置业有限公司	10	-871,471.25		9,468,345.62
10	天津天房融汇投资管理有限公司	50	-12,279.54		5,057,576.79
11	瑞丰(天津)融资租赁有限公司	25.01	9,968,297.17		54,236,930.45
12	天津市嘉地置业投资有限公司	49	25,488,629.97		178,544,833.71
13	天津渤海天易置业股份有限公司	30	-3,235,993.02		257,709,960.59
14	天津天房天陆置业有限公司	49	-3,413,687.97		185,612,586.53

(四) 本年新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1、本年新纳入合并范围的二级单位主体

序号	公司名称	合并日	年末净资产	交易对价	本年净利润
1	天津天房卓汇置业有限公司	2016.1.1	2,169,660,026.78	1,700,000,000.00	-25,289,267.32

2、本年不再纳入合并范围的主体：无。

(五) 本年发生的非同一控制下企业合并情况

无

八、合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	5,394,057.93	5,727,965.56
其中：人民币	5,394,057.93	5,727,965.56
银行存款	21,882,702,398.70	18,566,687,117.82
其中：人民币	21,850,690,147.77	18,542,536,495.55
美元	22,081,034.78	505,494.98
港元	8,845,503.35	
新元	1,085,712.80	23,645,127.29
其他货币资金	4,315,539,462.99	10,067,128,442.76
其中：人民币	4,315,539,462.99	10,067,128,442.76

项目	年末余额	年初余额
合计	26,203,635,919.62	28,639,543,526.14

注：期末货币资金中使用受限制的金额为 2,752,977,118.70 元，其中已质押的定期存单 2,498,696,884.90 元，三个月以上到期的定期存单 20,000,000.00 元，保函保证金 1,481,628.50 元，三个月以上到期的银行承兑汇票保证金 232,798,605.30 元。

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	年末余额	年初余额
交易性金融资产	319,029,853.93	
其中：债务工具投资		
权益工具投资	319,029,853.93	
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	319,029,853.93	

(三) 应收票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	50,075,000.00	10,850,000.00
商业承兑汇票		30,000,000.00
合计	50,075,000.00	40,850,000.00

(四) 应收账款

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	825,373,456.21	28.69	8,977,669.00	23.79	436,225,500.00	12.32		
按组合计提坏账准备的应收账款	2,045,413,729.19	71.10	24,021,850.97	63.67	3,099,464,361.13	87.51	94,343,383.82	95.58

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	6,188,781.57	0.22	4,730,770.80	12.54	6,242,843.94	0.17	4,366,846.80	4.42
合计	2,876,975,966.97	100.00	37,730,290.77	100.00	3,541,932,705.07	100	98,710,230.62	100

1. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	年末账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市宝坻区海滨街道办事处	2,917,669.00	2,917,669.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市天房海滨建设发展有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市华兆房地产开发有限公司	1,860,000.00	1,860,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市华亨房地产开发有限公司	2,600,000.00	2,600,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市滨海新区土地发展中心	470,056,202.00			与政府部门款项, 不计提
天津市保障住房建设投资有限公司	305,938,591.00			政府项目可以收回, 不计提
天津星际房地产开发有限公司	796,295.65			不计提, 属于政府应收款
天津高盛房地产开发有限公司	1,093,891.40			不计提, 属于政府应收款
国民信托有限公司	9,863,013.70			预计可以收回, 不计提
中国人民武装警察部队指挥学院	2,542,482.00			预计可以收回, 不计提
东方天宏(天津)实业有限公司	13,048,959.00			预计可以收回, 不计提
天津滨海投资集团股份有限公司	13,056,352.46			预计可以收回, 不计提
合计:	825,373,456.21	8,977,669.00		

2. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	1,623,127,691.75	79.35	3,038,035.74	2,634,687,309.50	85.00	
1 至 2 年	324,513,621.65	15.87	3,902,501.77	165,973,297.22	5.35	16,597,329.72
2 至 3 年	59,736,489.15	2.92	7,614,561.97	118,950,722.28	3.84	23,790,144.46

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 年以上	38,035,926.64	1.86	9,466,751.49	179,853,032.13	5.81	53,955,909.64
合计	2,045,413,729.19	100.00	24,021,850.97	3,099,464,361.13	100.00	94,343,383.82

3. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

债务人名称	年末账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
振兴轧钢厂	1,915,284.49	1,915,284.49	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
津联线材厂	1,164,820.07	1,164,820.07	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
沈阳鞍本	397,037.20	397,037.20	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
吴荣	294,894.00	294,894.00	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
构件四厂	256,620.61	256,620.61	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
河北景县孙镇建筑公司	243,988.40	243,988.40	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
钢绞线厂	134,338.54	134,338.54	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
福丰年工贸公司	103,223.56	103,223.56	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
浙江有色勘察院	58,576.00	58,576.00	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
河西物贸中心	50,084.73	50,084.73	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
宝地中天物资公司	42,873.20	42,873.20	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津满树游艺娱乐有限公司	69,030.00	69,030.00	3 年以上	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市静海县交通局	450,000.00		1 年以内		政府部门, 预计可以收回
白琳	370,000.00		1 年以内		房屋产权尚未办理过户
天津市普丰房地产开发有限公司	116,265.66		3 年以上		预计可以收回, 不计提
应收客账	521,745.11		1 年以内		不计提, 账龄短
合计	6,188,781.57	4,730,770.80			

4. 按欠款方归集的期末余额前十名应收账款情况:

债权人名称	债务人名称	年末账面余额	账龄	款项性质	占应收账款年末余额比例 (%)
天津天房津滨新城投资有限公司	天津市滨海新区土地发展中心	416,225,485.00	3 年以内	土地整理款	14.47
天津天房建设工	天津市保障住	305,938,591.00	1 年以内	工程款	10.63

债权人名称	债务人名称	年末账面余额	账龄	款项性质	占应收账款年末余额比例(%)
程有限公司	房建设投资有限公司		1,546,456.00 元; 1-2 年 304,392,135.00 元		
天津市团泊湖投资发展有限公司	静海县团泊新城开发建设委员会	200,456,900.00	1 年以内	营业款	6.97
天津市房地产信托集团有限公司	俊安(天津)实业有限公司	180,002,615.53	1-2 年	货款	6.26
天津政通建设发展有限公司	售房款(天房四季项目)	158,962,000.00	1 年以内	售房款	5.52
天津市房地产信托集团有限公司	满孚首成(本溪)实业有限公司	98,598,618.64	1-2 年	货款	3.43
天津市房地产信托集团有限公司	天津理工大学	47,251,864.00	1 年以内	工程款	1.64
天津市天房信达国际贸易有限公司	天津物产九江国际贸易有限公司	44,475,225.15	1 年以内	货款	1.55
天津市天房信达国际贸易有限公司	津交矿产品销售(天津)有限公司	43,182,627.90	1 年以内	货款	1.50
天津市天房信诚房地产开发有限公司	天房郦景 B 地块商品房项目	36,218,185.00	1 年以内	房款	1.26
合计		1,531,312,112.22			53.23

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	10,628,407,947.05	86.95		8,788,242,947.72	96.92	
1 至 2 年	1,349,695,028.41	11.04	215,560.46	127,519,681.68	1.41	3,448,627.74
2 至 3 年	124,034,787.14	1.01	463,294.11	11,743,646.28	0.12	2,038,729.26
3 年以上	121,643,169.02	1.00	6,351,887.63	140,111,273.04	1.55	36,388,070.61
合计	12,223,780,931.62	100.00	7,030,742.20	9,067,617,548.72	100.00	41,875,427.61

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况。

债权人名称	债务人名称	年末账面余额	账龄	未结算的原因
天津市天港建设开发有限公司	港东新城项目	644,893,685.82	1-2 年	预付工程款
天津市房信房地产信托集团有限公司	天津汇力源投资有限公司	436,084,808.50	1-2 年	工程未结算
泰安天房泰岳置业有限公司	泰山青春创业开发区财税局	87,280,143.00	2-3 年	土地款未到约定退款条件
天津宝天建设开发有限公司	宝坻学府新城项目	63,914,833.76	1-2 年	预付工程款
天津市房信房地产信托集团有限公司	天津物产俊泽矿产有限公司	49,000,000.00	1-2 年	工程未结算
天津天房融创置业有限公司	预付税金	35,350,035.18	1-2 年	工程款
天津房地产集团有限公司	天津安居工程办公室	31,050,000.00	3 年以上	预付股权转让款
天津市房信房地产信托集团有限公司	天津市汇宇能源科技有限公司	20,000,000.00	1-2 年	工程未结算
天津政通建设发展有限公司	天津市河东建筑材料供应公司	15,000,000.00	3 年以上	预付工程款
天津天房融创置业有限公司	中建三局第一建设工程有限责任公司	13,400,000.00	1-2 年	工程款
合计		1,395,973,506.26		

3. 预付款项金额前十名单位情况：

债权人名称	债务人名称	年末账面余额	账龄	款项性质	占预付款项年末余额比例(%)
天津市团泊湖投资发展有限公司	静海团泊示范镇项目、农业示范园项目及青少年文化中心项目	5,829,599,240.68	1 年以内	项目成本	47.69
天津潮白湖投资发展有限公司	海滨街城中村改造项目	1,481,304,308.78	1 年以内	预付代建开发成本	12.12
天津潮白湖投资发展有限公司	海滨街城中村改造项目二期	1,117,475,180.32	1 年以内	预付代建开发成本	9.14
天津市天港建设开发有限公司	港东新城项目	889,233,725.68	1 年以内、1-2 年	项目款	7.28
天津天房北城投资有限公司	北辰天津北部新区大张庄示范镇项目	767,633,922.17	1 年以内、1-2 年	项目款	6.28
天津市房信房地产信托集团	天津汇力源投资有限公司	436,084,808.50	1-2 年	货款	3.57

债权人名称	债务人名称	年末账面余额	账龄	款项性质	占预付款项年末余额比例(%)
有限公司					
天津天房融创置业有限公司	预付税金	594,488,639.10	1年以内、1-2年	税款	4.86
天津市房信房地产信托集团有限公司	天津东泽国际贸易有限公司	128,876,873.38	1年以内	货款	1.05
天津市房信房地产信托集团有限公司	南京华能南方实业开发股份有限公司	110,000,000.00	1年以内	货款	0.90
天津宝天建设开发有限公司	宝坻学府新城项目	91,788,611.44	1年以内、1-2年	项目款	0.75
合计		11,446,485,310.05			93.64

(六) 应收利息

1. 应收利息明细列示如下:

项目	年末余额	年初余额
定期存款	326,675,146.57	177,826,608.22
委托贷款		
债券投资		
合计	326,675,146.57	177,826,608.22

(七) 应收股利

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利						
其中:(1)天津滨海农村商业银行股份有限公司	44,000,000.00		44,000,000.00			
合计	44,000,000.00		44,000,000.00			

(八) 其他应收款

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,224,698,587.52	46.39	62,476,287.31	50.19	1,921,566,661.89	19.56	37,092,903.85	8.79

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,864,313,940.79	53.42	60,326,130.76	48.47	7,896,518,685.91	80.38	383,191,430.98	90.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	17,231,464.32	0.19	1,669,335.75	1.34	6,440,007.99	0.06	1,669,335.75	0.40
合计	9,106,243,992.63	100.00	124,471,753.82	100.00	9,824,525,355.79	100.00	421,953,670.58	100.00

1.期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

债务人名称	年末账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
福悦里	109,356,898.82	10,935,689.88	10.00	预计难以全部收回
89号地-紫竹雅苑	74,744,687.39	7,474,468.74	10.00	预计难以全部收回
国土局	11,643,448.40	1,164,344.84	10.00	预计难以全部收回
华钜房地产有限责任公司	12,907,938.41	12,907,938.41	100.00	款项时间长, 预计难以收回
北京中益国际经济集团有限责任公司	10,120,000.00	10,120,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津华升房地产发展有限公司	9,551,889.42	9,551,889.42	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市华昌新联经贸公司	4,513,076.02	4,513,076.02	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市港龙国际海运有限公司	5,808,880.00	5,808,880.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
静海县团泊镇人民政府	1,026,319,257.10			政府款项不计提
宝坻新城房屋建设指挥部办公室	814,966,132.00			政府款项不计提
深圳市津房物业发展有限公司	754,761,562.78			关联方往来款不计提
天津市嘉信物业管理有限公司	277,293,175.83			关联方往来款不计提
天津市公安局	200,000,000.00			政府款项不计提
天津信和嘉寰实业有限公司	192,776,577.51			关联方往来款不计提
天津泰志商贸有限公司	115,556,768.06			保证金不计提
天津福德房地产开发有限公司	49,000,000.00			保证金不计提
天津市土地整理中心	40,940,616.18	-		政府款项不计提

债务人名称	年末账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
蓟县项目	37,918,150.14			保证金不计提
渝农商金融租赁有限责任公司	32,500,000.00			保证金不计提
中国外贸金融租赁有限公司	30,000,000.00			保证金不计提
宁河项目	27,072,771.38			保证金不计提
中国外贸金融租赁有限公司	25,000,000.00			保证金不计提
北京国资融资租赁股份有限公司	25,000,000.00			保证金不计提
信达金融租赁有限公司	24,000,000.00			保证金不计提
员工备用金	23,435,316.82			员工备用金不计提
天津市嘉信物业管理有限公司	20,015,895.00			关联方往来款不计提
外贸金融租赁公司	20,000,000.00			保证金不计提
建信信托有限责任公司	20,000,000.00			保证金不计提
深圳市创城投资有限公司	19,500,000.00	-		关联方往来款不计提
深圳市津房物业发展有限公司	15,881,610.99			关联方往来款不计提
大港区财政局	15,236,328.02			政府款项不计提
上海国际信托有限公司	14,000,000.00			保证金不计提
中信信托有限责任公司	12,000,000.00			保证金不计提
中广核国际融资租赁有限公司	12,000,000.00			保证金不计提
中国外贸金融租赁有限公司	12,000,000.00			保证金不计提
天津泰达城市开发有限公司	11,963,957.56			保证金不计提
天津市津城职工住宅合作社	10,441,619.36			政府款项不计提
押金、保证金	10,415,451.00			押金、保证金不计提
天津市振兴文化艺术基金会	10,000,000.00			保证金不计提
中信信托有限责任公司	10,000,000.00			保证金不计提
北方国际信托股份有限公司	9,950,000.00			保证金不计提
中信信托有限责任公司	9,000,000.00			保证金不计提
七里海项目	4,996,801.04			保证金不计提
华鑫国际信托有限公司	4,000,000.00			保证金不计提
天津信和嘉寰实业有限公司	4,000,000.00			关联方往来款不计提
员工借款	3,022,850.54			员工备用金不计提

债务人名称	年末账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
江安二桥项目领导组	3,000,000.00			押金不计提
天津旅馆街酒店	2,668,000.00			押金不计提
中国天津国际经济技术合作集团公司	2,500,000.00			押金不计提
天津市嘉宇物业服务有限公司	2,500,000.00			关联方往来款不计提
天津市建设工程质量安全监督管理总队	2,038,872.00			押金不计提
127B 空房供热费	2,005,223.20			押金不计提
华鑫国际信托有限公司	2,000,000.00			押金不计提
北方国际信托股份有限公司	2,000,000.00			押金不计提
天津三建建筑工程有限公司 (农民工工资保证金)	2,000,000.00			保证金不计提
国民信托	1,731,800.00			押金不计提
天津市和平区节水办公室	1,721,193.75			押金不计提
国民信托有限公司	1,500,000.00			押金不计提
国民信托有限公司	1,500,000.00			押金不计提
静海县团泊镇人民政府	1,394,638.00			政府款项不计提
天津市节约用水事务管理中心	1,270,000.00			临时用水押金不计提
天津市电力公司	1,028,000.00			押金不计提
天津市施工队伍交流服务中心	1,000,000.00			保证金不计提
天津市西青区水务局	1,000,000.00			政府款项不计提
天津市海河基础设施建设有限公司	1,000,000.00			政府款项不计提
专项维修基金	7,229,200.80			维修基金不计提
合计:	4,224,698,587.52	62,476,287.31	1.48	

2.按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	4,402,166,860.10	90.50	1,655,585.37	5,170,544,047.83	65.48	

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 至 2 年	202,116,318.22	4.15	2,601,024.12	1,918,568,025.77	24.30	191,856,802.58
2 至 3 年	137,428,886.03	2.83	25,268,273.39	508,873,552.90	6.44	101,774,710.58
3 年以上	122,601,876.44	2.52	30,801,247.88	298,533,059.41	3.78	89,559,917.82
合计	4,864,313,940.79	100.00	60,326,130.76	7,896,518,685.91	100.00	383,191,430.98

3. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
静海天影	498,244.12	498,244.12	100.00	款项时间长, 预计难以收回
北洋钢材批发交易市场	300,000.00	300,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
亨利灭蝇设备厂	240,000.00	240,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
建工局物资中心	182,968.50	182,968.50	100.00	款项时间长, 预计难以收回
第二中级人民法院	150,530.00	150,530.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
室内外装饰配套公司	80,000.00	80,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
鞍钢供销公司结算处	54,000.00	54,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
联合办公物资	44,000.00	44,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
其他	41,205.65	41,205.65	100.00	款项时间长, 预计难以收回
承德市双湾区法院	40,598.53	40,598.53	100.00	款项时间长, 预计难以收回
轧四	18,494.45	18,494.45	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天影金属制品厂	15,994.50	15,994.50	100.00	款项时间长, 预计难以收回
杭州市中法	3,300.00	3,300.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市建筑工程渣土管理站	500,000.00			保证金不计提
国网天津市电力公司	131,572.40			电费押金不计提
天津市自来水集团有限公司	20,000.00			水费押金不计提
北方国际信托股份有限公司	950,000.00			保证金不计提
蓟县建设管理委员会	818,765.93			保证金不计提
国网天津市电力公司	600,000.00			押金不计提
天津市建设工程质量安全监督管理总队	593,674.00			保证金不计提
国网天津市电力公司	535,993.61			电费押金不计提
保证金及押金	490,461.72			保证金及押金不计提
天津市国土资源和房屋管理局 静海县国土资源分局	452,940.00			为政府部门代垫款项不计提

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
电费押金 (变压器押金)	442,500.00			押金不计提
员工备用金	430,438.45			员工备用金不计提
天津市建设工程质量安全监督管理总队	423,900.00			保证金不计提
天津市建设工程质量安全监督管理总队	423,900.00			保证金不计提
天津市自来水集团有限公司	389,000.00			押金不计提
天津市建设工程质量安全监督管理总队	386,200.00			保证金不计提
宝芦公路项目	365,200.00			政府款项不计提
天津市公积金管理中心	362,862.00			公积金不计提
国网天津静海供电有限公司	356,000.00			押金不计提
社会保险基金管理中心	347,927.93			社保不计提
天津市热电公司	340,392.55			押金不计提
国网山东省电力公司泰安供电公司	340,000.00			保证金不计提
天津市公积金管理中心	326,329.00			公积金不计提
武清供电有限公司杨村供电营业所	310,000.00			押金不计提
国网天津市电力公司	300,000.00			押金不计提
国网天津市电力公司	300,000.00			押金不计提
天津市道路桥梁管理处第一道路管理所	280,800.00			押金不计提
电费押金 (变压器押金)	273,000.00			押金不计提
天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局	266,732.00			保证金不计提
天津市自来水集团有限公司	230,000.00			水费押金不计提
社会保险基金管理中心	205,713.35			社保不计提
天津月坛国际高端酒店新天地有限公司	200,000.00			押金不计提
国网天津市电力公司	200,000.00			保证金不计提
天津鲲鹏物业管理有限公司	195,066.67			保证金不计提
天津市南开区市政监察管理所	180,000.00			保证金不计提
天津市自来水集团有限公司	140,000.00			保证金不计提
年金	134,604.16			年金不计提
周转金 (物业项目)	128,150.00			员工备用金不计提

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市热电公司	125,958.98			押金不计提
天津市自来水集团有限公司	120,000.00			保证金不计提
文明施工费	119,152.00			保证金不计提
国网天津市电力公司	100,000.00			电费押金不计提
员工借款	98,000.00			员工备用金不计提
押金	87,945.00			押金不计提
海南电网公司儋州供电局	80,000.00			押金不计提
押金	78,400.00			押金不计提
年金	70,933.36			年金不计提
天津市机关事务管理局机关	67,944.85			保证金不提坏账
建委信访办工资 (城建大厦)	64,424.44			押金不计提
天津市津城职工住宅合作社	64,417.84			押金不计提
国网天津市电力公司	63,000.00			押金不提坏账
业务周转金	60,000.00			员工备用金不计提
国网天津市电力公司	60,000.00			代垫款项
天津市和平区占路管理所	60,000.00			押金不提坏账
天津天房鼎信建设发展有限公司	60,000.00			预计很可能收回
合作社 (城建大厦)	59,200.00			押金不提坏账
天津市建设发展总公司	52,197.21			关联方往来不计提
南开大学	50,000.00			押金不计提
速伯艾特 (北京) 国际酒店管理有限公司	50,000.00			押金不计提
鹤山里	45,847.00			押金不计提
杨静	45,000.00			员工备用金不计提
建委老干部处 (城建大厦)	44,460.71			押金不提坏账
供电押金	42,014.36			押金, 不计提
天津市武清区泗店镇镇人民政府	40,000.00			往来款
房租押金	35,491.25			押金不计提
国网天津静海供电有限公司	32,614.00			押金不计提
天津市建设安全监督管理站	31,008.74			押金不计提
员工借款	30,839.40			员工借款不计提
天津市城南电力工程安装有限	26,500.00			保证金不提坏账

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
公司				
万新项目	20,000.00			押金不计提
天津市静海区建设管理委员会	20,000.00			保证金不计提
天津市自来水集团有限公司	20,000.00			保证金不计提
天津市和平区小白楼街办事处	20,000.00			保证金不提坏账
备用金	16,300.00			员工备用金不计提
押金	14,292.01			押金不计提
职工借款	12,000.00			员工备用金不计提
维修中心	10,000.00			员工备用金不计提
备用金	10,000.00			员工备用金不计提
静海县建设管理委员会	10,000.00			保证金不计提
圣德园	8,580.00			押金不计提
市规划局 (话费)	8,248.68			押金不计提
天津市万科达商贸有限公司	6,885.00			押金不计提
招商中心 (话费)	6,220.11			押金不计提
天津市建设发展总公司	5,684.00			保证金不计提
静海县建设管理委员会	5,000.00			政府部门代垫款项不计提
李彤	5,000.00			员工备用金不计提
员工借款	5,000.00			员工备用金不计提
国网天津武清供电有限公司	3,380.00			押金不提坏账
天津易付电子信息技术有限公司	2,400.00			押金不提坏账
天津市汇广工程咨询有限公司	2,000.00			保证金不计提
杨珊	1,690.60			员工备用金不计提
天津市天汇燃气发展有限公司	1,678.26			押金不提坏账
银联商务有限公司天津分公司	1,500.00			押金不提坏账
天津市圣旺地水站	1,250.00			押金不提坏账
银联公司	1,240.00			押金不提坏账
其他押金	1,000.00			押金不提坏账
江安县工业园区委员会	1,000.00			押金不提坏账
华矩物业管理有限公司	900.00			物业押金不计提
其他	900.00			押金不提坏账
住房公积金	627.00			公积金不计提

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
乐百氏桶装水前进道店	400.00			押金不提坏账
水桶押金	350.00			押金不提坏账
海雅食品水桶押金	300.00			水桶押金不计提
大港区助万家康源盛服务站	300.00			押金不计提
大额救助	230.00			社保不计提
创好天纯	160.00			押金不提坏账
天津市高速公路电子收费管理中心	60.00			押金不提坏账
回单箱押金	50.00			押金不提坏账
高速公路电子标签卡押金	30.00			押金不提坏账
合计:	17,231,464.32	1,669,335.75	9.69	

4.按欠款方归集的期末余额前十名其他应收账款情况:

债权人名称	债务人名称	年末账面余额	账龄	款项性质	占应收账款年末余额比例 (%)
天津天房融汇投资管理有限公司	方正东亚信托有限责任公司	3,000,000,000.00	1 年以内	往来款	32.90
天津天房融华资产管理有限公司	华能贵诚信托有限公司	1,093,290,247.85	1 年以内	往来款	11.99
天津市天岛投资发展有限公司	静海县团泊镇人民政府	1,026,319,257.10	1 年以内	土地置换	11.25
天津潮白湖投资发展有限公司	宝坻新城房屋建设指挥部办公室	814,966,132.00	1 年以内	还迁房款	8.94
天津房地产集团有限公司	深圳市津房物业发展有限公司	754,761,562.78	1 年以内 69,485,092.62, 1-2 年 71,796,967.57, 2-3 年 99,053,184.71, 3-4 年 514,426,317.88	往来款	8.28
天津市房地产信托集团有限公司	国民信托有限公司	223,540,319.06	1 年以内	保障基金、信托款及利息	2.45
天津房地产集团有限公司	天津市公安局	200,000,000.00	3 年以上	往来款	2.19
天津市房地产信托集团有限公司	天津泰志商贸有限公司	115,556,768.06	2-3 年	往来款	1.27
秦皇岛市北戴河合惠投资管理有限公司	天津起士林北戴河大饭店	92,966,941.60	1 年以内 (含 1 年) 10,390,366.00; 1-2 年 4,000,000.00; 2-3 年	往来款	1.02

债权人名称	债务人名称	年末账面余额	账龄	款项性质	占应收账款年末余额比例 (%)
			57,627,243.00; 3 年以上 20,949,332.60		
天津天房建设工程有限公司	滨海投资集团股份有限公司	69,000,000.00	1 年以内	往来款	0.76
合计		7,390,401,228.45			81.05

(九) 存货

1. 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	46,193,973.87		46,193,973.87	63,200,697.35		63,200,697.35
自制半成品及在产品						
库存商品(产成品)	56,886,241.56		56,886,241.56	16,286,839.10		16,286,839.10
周转材料(包装物、低值易耗品等)	2,298,796.84		2,298,796.84	1,091,313.03		1,091,313.03
消耗性生物资产						
工程施工(已完工未结算款)	1,747,437,225.79		1,747,437,225.79	869,535,849.71		869,535,849.71
开发产品	10,934,559,059.82	43,075,340.91	10,891,483,718.91	13,027,289,390.51		13,027,289,390.51
开发成本	110,063,554,515.05	363,825.00	110,063,190,690.05	79,700,649,051.19		79,700,649,051.19
生产成本	147,874,711.71		147,874,711.71	110,518,557.00		110,518,557.00
其他	26,064,419.16		26,064,419.16	26,251,782.46		26,251,782.46
合计	123,024,868,943.80	43,439,165.91	122,981,429,777.89	93,814,823,480.35		93,814,823,480.35

2. 开发产品明细情况:

项目	年末余额	年初余额
福悦里	1,920,688.85	1,920,688.85
天房郦景 A 地块商品房项目	5,501,090.19	8,624,324.86

项目	年末余额	年初余额
赢寰大厦写字楼	2,049,828.15	2,049,828.15
赢寰车库	4,034,303.25	4,034,303.25
朝阳花园	15,140,780.27	
泰安道地区 2 号院	284,312,776.81	299,899,370.98
天和园一期	74,940,472.90	157,948,924.17
三亚海棠湾别墅		424,450,121.01
美域二期 3 至 5 组团		780,518.60
晴川大厦	396,223.14	396,223.14
吉利 A 区	12,507,354.11	12,507,354.11
美域二期 10 至 12 组团	826,540.91	5,103,978.66
美域二期 14 至 16 组团底商		660,988.72
美域二期 14 至 20 组团住宅	629,302.19	629,302.19
美域二期 13、21、22 组团	3,520,677.84	52,542,292.60
美域二期 25 号公建	63,616,482.32	63,616,482.32
美域凌口项目	6,491,577.90	11,871,836.67
昆俞路 A	5,189,010.66	5,189,010.66
昆俞路 B	3,032,792.64	3,032,792.64
老项目余房	3,330,944.26	3,330,944.26
翠海红山（滨海新区核心区空港物流配套服务区住宅项目）	4,204,659.36	25,900,109.78
天津湾	212,195,629.61	360,258,306.59
新尚园（双港新家园 123#地块）	4,017,037.41	4,017,037.41
天欣家园（华明新家园）	12,704,693.51	12,704,693.51
天欣锦园（华明新家园）	65,417,841.61	316,758,411.74
泰安里（汉沽河西老城综合开发项目）	18,936,942.38	18,936,942.38
雅安里（汉沽河西老城综合开发项目）	279,803,718.45	295,791,639.38
福园里 3 号楼 4 门 101 号	1,226,255.91	1,226,255.91
福园里 3 号楼 4 门 102 号	1,198,983.80	1,198,983.80
郑州道 34 号	3,000,000.00	3,000,000.00
新闻西里	2,636,121.70	2,636,121.70
翠湖花园车库	1,250,000.00	1,250,000.00
天拖地块	683,711,708.95	1,543,731,207.81
天房郦景 B 地块商品房项目	2,040,380.02	269,775,135.62
嘉春园地下车库	11,232,304.79	11,232,304.79
嘉春园公建	22,414,975.00	22,414,975.00

项目	年末余额	年初余额
酃景 A 地块限价房车库	54,912,000.00	54,912,000.00
酃景 A 地块商品房车库	37,762,000.00	37,762,000.00
酃景 B 地块商品房车库	63,899,000.00	63,899,000.00
招商服务中心开发项目	-	45,136,291.82
新科园	690,897,324.35	1,010,816,425.78
新盈庄园	854,465,147.72	1,463,856,849.33
新景园	7,910,547.89	11,668,989.05
天欣颐园	1,198,645,095.45	1,222,966,771.99
澜岸雅苑	401,208,504.09	256,762,521.57
美域澜苑	91,114,352.33	150,791,400.22
风貌保护建筑	41,245,370.20	31,278,032.22
台儿庄地块	9,910,480.11	9,910,480.11
泰安道地区 1 号院	833,069,633.24	1,027,697,140.32
泰安道地区 3 号院	1,319,162,769.97	1,491,265,937.35
泰安道地区 5 号院	2,206,243,232.30	2,195,899,403.78
云南路 46 号	3,244,735.71	3,244,735.71
天房洲际酒店项目	400,301,689.30	
天房四季项目	903,082,083.60	
天房酃景 A 地块限价房项目	1,312,994.67	
车库	2,740,000.00	
合计	10,934,559,059.82	13,027,289,390.51

3. 开发成本明细情况:

项目	年末余额	年初余额
天房酃景 B 地块商品房		
C 地块季景广场	688,317,240.02	579,387,528.47
紫竹雅苑	4,132,886.74	69,188,824.76
泰安天房美郡国际城	1,354,576,309.68	650,599,027.07
大寺 127 地块	1,259,956,318.69	1,162,763,540.81
大寺 128 地块	1,127,360,955.63	996,415,922.98
烁维创意园项目	150,642,122.95	148,042,618.08
东扩土地整理工程成本	1,193,373,029.72	1,255,806,171.77
宗地编号: 津滨汉 (挂) 201204 号 (汉通项目)		301,038,182.18
宗地编号: 津滨汉挂 (2012) 05 号		455,819,131.01

项目	年末余额	年初余额
天和园二期	229,512,534.33	168,685,953.50
蓝钻金融大厦	113,725,195.77	108,933,211.67
天易园 A 地块	1,018,493,407.47	1,225,818,899.63
天易园 C 地块	227,286,676.09	218,479,762.11
小学项目	28,887,766.02	24,514,023.40
幼儿园项目	10,195,921.50	8,106,727.93
托老所项目	1,708,297,150.27	5,740,870.70
北辰区高峰路（二建材料厂）一期地块项目	-3,655,376.75	1,362,746,966.30
燕云小镇	273,047,998.55	417,913,924.67
C6 项目	914,281,739.92	44,458,215.61
六里项目	6,611,887,218.99	5,446,687,106.87
天房四季项目		1,666,193,960.20
海南儋州项目		300,000.00
红桥区泰达城 R1 地块项目		300,000.00
理工大学红旗路校区项目		
育梁道项目	1,514,346,802.92	1,437,171,645.25
宝坻区东环路东侧、北环路北侧土地[津宝（挂）2010052]	-	156,908,136.72
团泊新城岷江道西侧项目	146,442,066.51	146,291,007.26
团泊新城东区项目	244,508,987.57	240,821,854.48
团泊新城岷江道东侧项目	159,276,469.95	158,339,454.29
海都园	303,421,813.47	267,232,996.94
海川园	252,199,986.04	211,717,179.97
海天元	59,493,453.58	238,245,473.17
海滨园	91,302,368.16	130,696,798.13
静海扶贫项目	16,344,787.00	14,180,787.00
塘沽向阳街项目	114,592,333.08	113,601,838.47
湖心岛地块	-	1,026,340,612.52
光合墅住宅项目	628,374,262.36	608,517,934.92
檀珑湾一二期	230,984,453.58	245,838,232.07
檀珑湾三期北地块	30,219,968.43	30,219,968.43
平城大厦	192,034,310.45	177,333,505.38
国风园	17,911,795.04	17,881,365.04
零星小项目	3,768,009.65	3,768,009.65

项目	年末余额	年初余额
天津湾	1,074,557,263.74	1,020,278,725.80
双港新家园	-	-677,887,520.70
双港新家园二期	389,368,198.20	228,127,324.95
华明镇新家园	-	-52,018,530.34
天蓟 010 号地块	619,684,874.72	442,137,205.80
滨海新区核心区汉沽河西老城综合开发项目	1,128,029,873.76	1,415,537,751.95
陈塘庄项目	2,993,904,658.32	2,300,274,831.38
北辰北（挂）2014049 号地块	4,647,383,500.18	3,853,225,788.24
天拖地块和手表厂地块	15,211,141,796.06	14,595,684,116.23
空港杰座商务中心	257,259,866.53	251,737,942.23
解放南路项目	2,000.00	2,000.00
巨福园改造项目	131,086,443.20	219,442,399.42
春和仁居	81,416,925.24	79,945,457.74
奥林匹克村项目	-	736,453.95
河东音乐学院项目	18,089,486.86	20,169,927.86
正莹里项目	20,838,795.77	24,220,982.69
永勤里（和平）岳阳舒苑项目	-	350,000.00
无棣明湖住宅小区项目	88,806.80	88,806.80
外蒙骏马花园项目	132,588,942.95	112,490,432.37
朝阳花园项目	797,069,908.62	700,128,495.76
梁山地块（济宁鼎圣）	170,250,823.62	110,195,380.41
大港地球村二期	557,354,291.76	548,451,814.66
嘉畅园	24,966,052.36	24,872,190.36
大港海景园、海信园项目	1,327,449,484.44	814,402,884.21
和畅园项目	213,507,028.19	245,331,103.22
天津湾项目	829,074,832.84	35,793,156.09
普吉家园	197,133,194.54	696,905,104.79
浯水道限价房项目	113,946,259.13	146,648,349.00
泊雅苑（140 地块）	230,642,189.91	151,323,079.50
泊玺苑（138 地块）	274,955,065.57	209,119,784.96
大寺新家园项目	2,139,906,906.44	1,635,080,038.89
美国小镇	221,660,751.19	184,942,863.00
A 地块（北宁起步区项目）	4,804,553,274.10	1,685,664,281.48

项目	年末余额	年初余额
B 地块（北宁起步区项目）	-	2,539,228,788.28
千吉花园（玺岳项目、童年河项目）	1,216,056,216.23	1,110,828,892.01
珠江道项目	2,814,754,569.32	2,403,781,861.47
水产地块土地整理	639,024,946.64	560,004,886.18
团校政法学校项目	2,096,135,903.27	1,813,085,606.85
理工大学地块项目	5,027,264,877.70	2,662,785,108.42
张贵庄	-	3,809,254.74
琥珀雅苑	1,656,492,807.37	1,343,456,708.49
大任庄	1,984,071,677.34	1,736,555,777.23
盐坨桥项目[津北思（挂）2015051]	657,074,384.37	602,417,840.00
东岸彩苑一期	-3,256,535.18	24,679,571.71
东岸彩苑二期	385,017,150.21	1,260,331.05
天津市河东区万辛庄项目	4,758,509,113.49	4,354,085,258.65
博岸项目	605,302,328.59	483,753,402.25
812 事故回购受损房屋	3,320,600,093.02	2,356,589,258.23
天泰路项目	1,669,274,541.52	1,447,341,552.60
竹园路项目	1,207,499,164.37	1,029,557,341.63
人民路项目	235,199,850.50	211,066,683.80
十梓街项目	257,382,576.45	230,840,247.20
留园路项目	664,603,508.33	597,307,520.00
苏站路项目	318,807,710.77	270,024,324.60
中医一附院项目	-	1,351,738,843.69
三亚市海棠湾镇洲际酒店项目	-	-
养老社区（颐康）	386,977,046.86	-
东岸虹苑	775,260,569.44	-
大沽北路地块	9,776,531,867.17	-
相城区项目	-	-
万科东第项目	3,093,348,579.77	-
相城 31 项目（苏州）	4,184,414,076.12	-
相城 32 项目（苏州）	2,813,755,032.96	-
合计	110,063,554,515.05	79,700,649,051.19

(十) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
1、待认证进项税	32,990,766.55	8,816,635.19
2、待摊费用	2,987,427.17	3,243,613.78
3、预交营业税	106,751,577.20	
4、预交城建税	31,393,166.82	
5、预交教育费附加	13,471,493.74	
6、预交地方教育费附加	8,905,407.93	
7、预交防洪费	4,115,871.11	565,179.48
8、预交土地增值税	505,064,515.69	191,655,519.86
9、预交企业所得税	364,677,573.43	702,406,020.06
10、短期委托贷款及其他		304,315.90
11、理财产品	43,390,000.00	86,130,000.00
12、其它押金	370,414.19	2,272,859.34
13、融资租赁费用		2,079,999.96
14、个人所得税	454,269.22	372,236.65
15、土地使用税	382,942.96	382,942.96
16、印花税		45,380.75
17、预交增值税	293,893,124.13	1,483,009.42
18、未抵扣的进项税	1,165,759,580.36	3,010,480.22
19、预交房产税	4,484.36	128,993.81
20、预交地方水利建设基金	4,188.55	
21、短期贷款及借款	53,106,275.00	39,400,000.00
22、未到期保险	664,232.09	604,935.16
23、贸易置换合同	49,627.50	
24、其他	284,811.74	
合计	2,628,721,749.74	1,042,902,122.54

(十一) 发放贷款和垫款

1. 贷款和垫款按个人和企业分布情况。

项目	年末余额	年初余额
个人贷款和垫款	6,300,000.00	3,200,000.00
—信用卡		
—住房抵押		

项目	年末余额	年初余额
—其他	6,300,000.00	3,200,000.00
企业贷款和垫款	318,151,925.00	300,000,000.00
—贷款	318,151,925.00	300,000,000.00
—贴现		
—其他		
贷款和垫款总额	324,451,925.00	303,200,000.00
减：贷款损失准备	25,360,925.00	10,548,000.00
其中：单项计提数	20,851,925.00	6,000,000.00
组合计提数	4,509,000.00	4,548,000.00
贷款和垫款账面价值	299,091,000.00	292,652,000.00

2. 贷款和垫款按行业分布情况。

行业分布	年末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
农牧业、渔业	10,000,000.00	3.08	10,000,000.00	3.30
科技业	15,000,000.00	4.62	15,000,000.00	4.94
房地产业	70,000,000.00	21.58	126,000,000.00	41.56
建筑业	120,000,000.00	36.99	40,000,000.00	13.19
金融保险业				-
其他行业	109,451,925.00	33.73	112,200,000.00	37.01
贷款和垫款总额	324,451,925.00	100.00	303,200,000.00	100.00
减：贷款损失准备	25,360,925.00	7.82	10,548,000.00	3.48
其中：单项计提数	20,851,925.00	6.43	6,000,000.00	1.98
组合计提数	4,509,000.00	1.39	4,548,000.00	1.50
贷款和垫款账面价值	299,091,000.00	100.00	292,652,000.00	100.00

3. 贷款和垫款按地区分布情况。

地区分布	年末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
华南地区				
华北地区	324,451,925.00	100.00	303,200,000.00	100
其他地区				
贷款和垫款总额	324,451,925.00	100.00	303,200,000.00	100
减：贷款损失准备	25,360,925.00	7.82	10,548,000.00	3.48
其中：单项计提数	20,851,925.00	6.43	6,000,000.00	1.98
组合计提数	4,509,000.00	1.39	4,548,000.00	1.50

地区分布	年末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
贷款和垫款账面价值	299,091,000.00	100.00	292,652,000.00	100

4. 贷款和垫款按担保方式分布情况

项目	年末余额	年初余额
信用贷款		70,000,000.00
保证贷款	173,851,925.00	145,000,000.00
附担保物贷款	150,600,000.00	88,200,000.00
其中：抵押贷款	50,000,000.00	10,000,000.00
质押贷款	100,600,000.00	78,200,000.00
贷款和垫款总额	324,451,925.00	303,200,000.00
减：贷款损失准备	25,360,925.00	10,548,000.00
其中：单项计提数	20,851,925.00	6,000,000.00
组合计提数	4,509,000.00	4,548,000.00
贷款和垫款账面价值	299,091,000.00	292,652,000.00

5. 贷款损失准备

项目	年末余额		年初余额	
	单项	组合	单项	组合
年初余额	6,000,000.00	4,548,000.00		4,794,000.00
本年计提	14,851,925.00		6,000,000.00	
本年转出				
本年核销				
本年转回		39,000.00		246,000.00
—收回原转销贷款和垫款导致的转回				
—贷款和垫款因折现价值上升导致转回				
—因其他因素导致的转回				
年末余额	20,851,925.00	4,509,000.00	6,000,000.00	4,548,000.00

(十二) 可供出售金融资产

项目	年末余额	年初余额
可供出售债券	50,000,000.00	20,000,000.00
可供出售权益工具		
其他	1,528,139,576.87	1,529,957,910.64
其中：		

项目	年末余额	年初余额
深圳市津房物业管理有限公司	150,000.00	150,000.00
天津文化产业小额贷款有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
天津华联商厦股份有限公司	18,000.00	18,000.00
天津西青国开村镇银行股份有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
天津滨海农村商业银行股份有限公司	805,580,000.00	805,580,000.00
深圳市津房物业发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
北洋（天津）物产集团有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00
天津国民天房资产管理有限公司	500,000.00	500,000.00
天津生态城投资开发有限公司	450,000,000.00	450,000,000.00
天津生态家园建设发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	200,000,000.00
珠海经济特区中珠置业股份有限公司	6,667,115.00	6,667,115.00
福州市土地房屋综合开发公司	500,000.00	500,000.00
天津银行股份有限公司	800,000.00	800,000.00
天津天保物业服务有限公司	4,765,080.00	4,765,080.00
交通银行	15,659,381.87	17,477,715.64
天津北方人才港股份有限公司	500,000.00	500,000.00
合计	1,578,139,576.87	1,549,957,910.64

（十三）持有至到期投资

项目	年末余额	年初余额
国民信托公司委托贷款	2,150,000,000.00	1,936,000,000.00
中信信托有限责任公司		5,000,000.00
方正东亚信托有限责任公司		1,000,000,000.00
平安大华基金管理有限公司	6,200,000.00	6,200,000.00
华能贵诚信托有限公司	1,147,180,000.00	1,112,180,000.00
股份公司委托贷款		
合计	3,303,380,000.00	4,059,380,000.00

（十四）长期应收款

项目	年末余额	年初余额
1.融资租赁	14,400,000.00	194,222,222.41
2.分期收款销售商品		
3.分期收款提供劳务		
4.其他	8,690,025,858.19	7,083,066,621.92

项目	年末余额	年初余额
合计	8,704,425,858.19	7,277,288,844.33

(十五) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类。

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	89,074,970.76		55,000,000.00	34,074,970.76
对联营企业投资	15,087,936.13	34,525,465.54	102,248.85	49,511,152.82
对其他企业投资	320,774,442.50	0.00	320,000,000.00	774,442.50
小计	424,937,349.39	34,525,465.54	375,102,248.85	84,360,566.08
减：长期股权投资减值准备				
合计	424,937,349.39	34,525,465.54	375,102,248.85	84,360,566.08

2. 长期股权投资明细单位：万元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初账面余额	增减变动	年末账面余额	期末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
一、合营企业		89,927,096.35	89,074,970.76	-55,000,000.00	34,074,970.76			
天津市信美置业有限公司	成本法	55,000,000.00	55,000,000.00	-55,000,000.00				
天津市信新能源技术发展有限公司	成本法	360,000.00	360,000.00		360,000.00			
天津市津华高级住宅有限公司	成本法	6,521,500.00	6,521,500.00		6,521,500.00			
天津市金泰装饰工程有限公司	成本法	3,045,596.35	2,193,470.76		2,193,470.76			
天津万信合置业有限公司	成本法	25,000,000.00	25,000,000.00		25,000,000.00			
二、联营企业		6,000,000.00	15,087,936.13	34,423,216.69	49,511,152.82			
天津市嘉信物业管理有限公司	权益法	1,100,000.00	789,381.19	530,557.13	1,319,938.32			
天津市滨河投资发展有限公司	权益法	4,900,000.00	1,906,750.81	-102,248.85	1,804,501.96			
天津大树房地产经营销售有限公司	权益法		546,296.53	178,188.43	724,484.96			

被投资单位	核算方法	投资成本	年初账面余额	增减变动	年末账面余额	期末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
天津市天房房地产销售有限公司	权益法		11,845,507.60	4,102,074.58	15,947,582.18			
天津联津房地产开发有限公司	权益法			29,535,972.23	29,535,972.23			
天津华奥体育文化交流有限公司	权益法			178,673.17	178,673.17			
三、其他企业		320,960,000.00	320,774,442.50	-320,000,000.00	774,442.50			
天津市金宏投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-100,000,000.00				
美都大酒店	成本法	220,000,000.00	220,000,000.00	-220,000,000.00				
天津开发区瑞欣实业开发有限公司	成本法	450,000.00	450,000.00		450,000.00			
天津市华诚装饰有限公司	成本法	500,000.00	314,442.50		314,442.50			
天津生态家园建设发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	成本法	10,000.00	10,000.00		10,000.00			
合计		416,887,096.35	424,937,349.39	-340,576,783.31	84,360,566.08			

(十六) 投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	4,788,518,080.46	10,676,214.08	243,163.73		48,115,035.91		4,751,322,422.36
其中：1.房屋、建筑物	4,788,518,080.46	10,676,214.08	243,163.73		48,115,035.91		4,751,322,422.36
2.土地使用权							0.00

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
二、公允价值变动合计	2,346,888,777.35		4,532,236.27	1,047,684,091.44	13,222,892.17		3,385,882,212.89
其中：1.房屋、建筑物	2,346,888,777.35		4,532,236.27	1,047,684,091.44	13,222,892.17		3,385,882,212.89
2.土地使用权							0.00
三、投资性房地产账面价值合计	7,135,406,857.81	10,676,214.08	4,775,400.00	1,047,684,091.44	61,337,928.08		8,137,204,635.25
其中：1.房屋、建筑物	7,135,406,857.81	10,676,214.08	4,775,400.00	1,047,684,091.44	61,337,928.08		8,137,204,635.25
2.土地使用权							

(十七) 固定资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	7,543,991,386.46	534,429,434.75	12,780,829.08	8,065,639,992.13
房屋及建筑物	6,608,067,011.17	332,744,589.44	1,404,344.45	6,939,407,256.16
机器设备	292,790,545.21	79,999,182.85	458,503.21	372,331,224.85
运输工具	140,965,614.65	5,366,325.03	3,930,470.68	142,401,469.00
电子设备	62,467,666.22	6,398,318.54	523,558.53	68,342,426.23
办公设备	105,444,191.47	5,466,477.47	3,298,200.05	107,612,468.89
办公家具	3,038,127.34	41,225,726.39	523,965.71	43,739,888.02
酒店业家具	210,862,780.61	892,958.43	46,306.00	211,709,433.04
酒店专用设备	29,068,631.87	553,000.00	123,200.00	29,498,431.87
其他	83,848,347.88	61,782,856.60	2,472,280.45	143,158,924.03
酒店专用家电	7,438,470.04			7,438,470.04
二、累计折旧合计	959,887,255.64	396,529,614.28	9,964,298.33	1,346,452,571.59
房屋及建筑物	535,679,462.82	249,956,389.50	306,296.50	785,329,555.82
机器设备	91,590,071.17	15,958,125.74	335,751.99	107,212,444.92
运输工具	85,349,730.99	14,495,301.25	3,625,676.09	96,219,356.15
电子设备	46,695,589.18	11,357,873.61	478,440.13	57,575,022.66

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
办公设备	74,455,825.21	7,087,959.39	2,580,541.97	78,963,242.63
办公家具	1,951,366.93	22,052,331.68	423,535.29	23,580,163.32
酒店业家具	79,684,282.03	40,519,698.00	14,485.15	120,189,494.88
酒店专用设备	6,434,945.64	3,521,842.06	40,232.50	9,916,555.20
其他	35,313,833.92	30,066,683.72	2,159,338.71	63,221,178.93
酒店专用家电	2,732,147.75	1,513,409.33		4,245,557.08
三、固定资产账面净值合计	6,584,104,130.82			6,719,187,420.55
房屋及建筑物	6,072,387,548.35			6,154,077,700.34
机器设备	201,200,474.04			265,118,779.93
运输工具	55,615,883.66			46,182,112.85
电子设备	15,772,077.04			10,767,403.57
办公设备	30,988,366.26			28,649,226.26
办公家具	1,086,760.41			20,159,724.70
酒店业家具	131,178,498.58			91,519,938.16
酒店专用设备	22,633,686.23			19,581,876.67
其他	48,534,513.96			79,937,745.10
酒店专用家电	4,706,322.29			3,192,912.96
四、减值准备合计	2,431,561.07			2,431,561.07
房屋及建筑物	2,431,561.07			2,431,561.07
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
办公家具				
酒店业家具				
酒店专用设备				
其他				
酒店专用家电				
五、固定资产账面价值合计	6,581,672,569.75			6,716,755,859.48
房屋及建筑物	6,069,955,987.28			6,151,646,139.27
机器设备	201,200,474.04			265,118,779.93
运输工具	55,615,883.66			46,182,112.85
电子设备	15,772,077.04			10,767,403.57

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
办公设备	30,988,366.26			28,649,226.26
办公家具	1,086,760.41			20,159,724.70
酒店业家具	131,178,498.58			91,519,938.16
酒店专用设备	22,633,686.23			19,581,876.67
其他	48,534,513.96			79,937,745.10
酒店专用家电	4,706,322.29			3,192,912.96

(十八) 在建工程

1. 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
老挝锡矿勘探项目	54,638,519.52		54,638,519.52	35,621,603.00		35,621,603.00
儿童游乐设备				6,156,000.00		6,156,000.00
津滨颐康老年养护中心	41,596,439.42		41,596,439.42			
天谊英伦户外景观区域配电系统工程	135,909.91		135,909.91			
定州相滨园林环境景观工程				7,390,366.00		7,390,366.00
各小区 IPTV 项目						
国际青少年交流中心项目	434,027,173.44		434,027,173.44	406,532,840.66		406,532,840.66
重热供热工程并网及改造	16,557,893.75		16,557,893.75	85,082,811.93		85,082,811.93
供热工程并网及改造	81,121,434.95		81,121,434.95	86,170,628.58		86,170,628.58
保温板生产线安装工程	5,219,707.92		5,219,707.92			
厂房建设				83,581,880.24		83,581,880.24
美都酒店改造工程	10,277,729.93		10,277,729.93			
合计	643,574,808.84		643,574,808.84	710,536,130.41		710,536,130.41

(十九) 工程物资

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
专用设备	3,382,000.00		3,382,000.00	
合计	3,382,000.00		3,382,000.00	

(二十) 无形资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、原价合计	2,003,810,845.50	46,742,049.27	24,711,141.96	2,025,841,752.81
其中：软件	13,183,485.17	2,961,042.37	16,000.00	16,128,527.54
土地使用权	1,453,534,208.42	11,177,603.00	24,695,141.96	1,440,016,669.46
专利权				
非专利技术				
商标权	66,600.00			66,600.00
著作权				
特许权	503,029,603.48	32,603,403.90		535,633,007.38
生物研究所租赁权	33,996,948.43			33,996,948.43
二、累计摊销额合计	123,957,768.29	55,392,937.94	16,000.00	179,334,706.23
其中：软件	4,863,594.34	1,704,915.00	16,000.00	6,552,509.34
土地使用权	80,161,885.64	38,009,697.27		118,171,582.91
专利权				
非专利技术				
商标权	24,420.00	6,660.00		31,080.00
著作权				
特许权	36,389,728.63	14,760,392.00		51,150,120.63
生物研究所租赁权	2,518,139.68	911,273.67		3,429,413.35
三、无形资产减值准备金额合计	9,551,654.03		9,551,654.03	
其中：软件				
土地使用权	9,551,654.03		9,551,654.03	
专利权				
非专利技术				
商标权				
著作权				
特许权				
生物研究所租赁权				
四、账面价值合计	1,870,301,423.18			1,846,507,046.58
其中：软件	8,319,890.83			9,576,018.20
土地使用权	1,363,820,668.75			1,321,845,086.55
专利权				
非专利技术				

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
商标权	42,180.00			35,520.00
著作权				
特许权	466,639,874.85			484,482,886.75
生物研究所租赁权	31,478,808.75			30,567,535.08

(二十一) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	年初减值准备	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
大港宾馆有限公司	3,593,503.30				3,593,503.30	
天津市嘉港投资有限公司	18,464.56				18,464.56	
天津吉利大厦有限公司	10,548,333.22				10,548,333.22	
天津市房信房地产开发有限公司	928,509.36				928,509.36	
天津市房信房产经营有限公司	148,425,750.00			18,550,000.00	129,875,750.00	18,550,000.00
天津市建设发展总公司	9,247,472.45				9,247,472.45	
天津开发区福光房地产发展有限公司	380,790,000.00				380,790,000.00	
天津天政基础设施建设有限公司	732,754.15				732,754.15	
天津市海顺交通工程设计有限公司	418,600.00				418,600.00	
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	286,485,143.28				286,485,143.28	
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	13,239,497.28				13,239,497.28	
天津信汇房地产开发有限公司			4,181,730.00		4,181,730.00	
天津房信节能建材有限公司			1,515,000.00		1,515,000.00	
合计	854,428,027.60		5,696,730.00	18,550,000.00	841,574,757.60	

(二十二) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
筹资费用	929,944,498.11	267,891,863.34	144,976,926.13	1,052,859,435.32	0.00	
大理道 100 号租赁费	4,360,804.78		400,000.00		3,960,804.78	
工程软件服务费	2,622,000.00		1,368,000.00		1,254,000.00	
其他长期待摊费用	143,926,122.02	706,741,620.89	238,837,905.42	472,227,192.70	139,602,644.79	
企业债券承销费	7,500,000.00		1,428,571.43		6,071,428.57	
装修工程费	109,813,044.41	17,470,676.18	17,007,388.32	5,000,000.00	105,276,332.27	
资产支持票据费用	4,633,137.33		3,379,464.88		1,253,672.45	
合计	1,202,799,606.65	992,104,160.41	407,398,256.18	1,530,086,628.02	257,418,882.86	

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵消后的净额列示

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	219,031,969.92	755,690,085.81	251,273,607.79	1,007,425,491.75
资产减值准备	60,134,555.98	246,333,772.39	155,211,865.65	623,265,300.82
开办费	2,464.14	9,856.56	24,088.62	96,354.48
可抵扣亏损	32,747,473.75	130,989,895.00	3,814,070.85	15,256,283.39
辞退福利	6,123,021.88	24,492,087.60	1,404,061.71	5,616,246.84
预计负债	99,109.70	396,438.80	122,882.65	491,530.59
与资产相关的政府补助	17,989,209.37	71,956,837.46	20,198,538.56	80,707,376.65
广告宣传费	-	-		
未实现销售毛利	67,934,431.38	271,737,725.52	67,934,431.38	271,737,725.52
与联营企业交易未实现的内部收益	34,001,703.72	9,773,472.48	2,563,668.37	10,254,673.46
二、递延所得税负债	1,058,793,443.66	4,243,405,893.93	797,224,617.04	3,188,898,468.18
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	2,939,229.22	11,756,916.87	3,393,812.66	13,575,250.64

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
已转销的股权投资差额贷方数	1,815,734.67	7,262,938.68	1,815,734.67	7,262,938.68
投资性房地产公允价值变动	1,054,038,479.77	4,224,386,038.38	792,015,069.71	3,168,060,278.86
固定资产加速折旧				

(二十四) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
中长期贷款及垫款	61,070,000.00	54,667,500.00
临时设施		13,698.30
长期委托贷款天津津联房地产开发有限公司	204,360,000.00	
长期委托贷款北京首都开发股份有限公司	300,000,000.00	
合计	565,430,000.00	54,681,198.30

(二十五) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	2,554,810,000.00	4,693,160,000.00
抵押借款	2,200,000,000.00	131,190,000.00
保证借款	5,060,332,706.33	7,806,128,114.79
信用借款	2,569,000,000.00	1,982,310,000.00
合计	12,384,142,706.33	14,612,788,114.79

2. 质押借款

贷款单位	借款余额	质押物
中信信托有限责任公司	1,000,000,000.00	共同债务人天津房地产集团有限公司以其持有的天津天房置地有限责任公司 100% 的股权、天津生态城天城置业有限公司 10000 万元的股权、天津保障性住房股权投资基金合伙企业（有限合伙）20503.11 万元的股权、天津潮白湖投资发展有限公司 39720 万元的股权出质给贷款单位

贷款单位	借款余额	质押物
中信信托有限责任公司	900,000,000.00	天房集团持有天房投资的 100 股权、天房集团持有的天房信诚 65.98%的股权、天房投资持有的天房信诚 2.97%的股权、天津市房地产信托集团持有的天房信诚 1.92%的股权、天津保障性住房基金持有的天房信诚 29.13%的股权。
中国民生银行股份有限公司天津分行	14,250,000.00	银行存单（1500 万）
兴业银行	68,950,000.00	存单质押
天津农商银行营业部	94,000,000.00	存单 10000 万质押
天津滨海农村商业银行西青支行	9,560,000.00	银行存单,
天津滨海农村商业银行广东路支行	28,500,000.00	存单 3000 万质押
天津滨海农村商业银行广东路支行	57,000,000.00	定期存单
天津滨海农村商业银行广东路支行	57,000,000.00	定期存单
天津滨海农村商业银行广东路支行	71,250,000.00	定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司西青支行	40,850,000.00	定期存单
厦门国际银行	192,000,000.00	持有的厦门国际银行 2 亿元定期存单
哈尔滨银行天津津南支行	21,450,000.00	存单 2200 万质押
合计	2,554,810,000.00	

3. 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
东亚银行天津分行	2,200,000,000.00	北宁起步区项目土地抵押
合计	2,200,000,000.00	

4. 保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
中信银行天津和平支行	20,000,000.00	天津房地产集团有限公司
中信银行天津和平支行	36,000,000.00	天津市房地产集团有限公司
中信银行天津和平支行	140,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
中信银行天津分行	4,031,776.16	天津市房地产集团有限公司
中信银行天津分行	100,000,000.00	天津房地产集团有限公司
中信银行天津分行	36,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
中建投信托有限责任公司	350,000,000.00	天津房地产集团有限公司

贷款单位	借款余额	担保人
中国银行天津瑞景支行	99,990,000.00	天津市房地产信托集团有限公司、天津房地产集团有限公司
中国银行曲江路支行	15,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
中国银行\天津北辰支行	37,220,175.40	天津市房地产集团有限公司
中国民生银行天津分行	18,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
中国民生银行天津分行	10,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
中国民生银行天津分行	80,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
中国民生银行天津分行	52,944,633.57	天津市房地产集团有限公司
中国民生银行天津分行	60,000,000.00	天津房地产集团有限公司
中国建设银行河西支行	103,000,000.00	天津房地产集团有限公司
中国光大银行天津中北支行	75,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
招商银行天津万德庄支行	60,000,000.00	天津市房地产集团有限公司
天津银行融诚支行	30,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津银行东联支行	50,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津银行东联支行	20,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津银行东联支行	40,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津银行第一中心支行	25,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津农商银行河西灰堆支行	30,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津农商银行和平支行	82,000,000.00	天津房地产集团有限公司
天津农村商业银行河西支行	200,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津农村商业银行河西支行	5,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津农村商业银行	147,965,495.00	天津市房地产集团有限公司
天津滨海农村商业银行宁发支行	200,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津滨海农村商业银行灰堆支行	150,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司

贷款单位	借款余额	担保人
天津滨海农村商业银行股份有限公司西青支行	40,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津滨海农村商业银行股份有限公司西青支行	90,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津滨海农村商业银行	90,000,000.00	天津市房地产发展(集团)股份有限公司
平安银行股份有限公司天津分行	49,183,317.97	天津市房地产集团有限公司
宁夏银行股份有限公司天津河东支行	50,000,000.00	天津房地产集团有限公司
廊坊银行股份有限公司	100,000,000.00	天津房地产集团有限公司
金城银行	50,000,000.00	天津市房地产发展(集团)股份有限公司
交通银行天津红桥支行	84,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
汇丰银行天津分行	40,000,000.00	天津市房地产集团有限公司
哈尔滨银行天津津南支行	50,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
哈尔滨银行天津津南支行	16,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
哈尔滨银行天津北辰支行	77,000,000.00	天津房地产集团有限公司
哈尔滨银行天津北辰支行	80,000,000.00	天津房地产集团有限公司
哈尔滨银行	80,000,000.00	天津房地产集团有限公司
国投泰康信托有限公司	150,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
富邦华一银行	79,997,308.23	天津市房地产集团有限公司
东亚银行天津分行	57,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
大连银行天津分行	100,000,000.00	天津市建设发展总公司
渤海国际信托有限公司	900,000,000.00	天津房地产集团有限公司
滨海农商银行广东路支行	100,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
中信银行南京路支行	10,000,000.00	天津市房地产集团有限公司
中信银行和平支行	100,000,000.00	天津房地产集团有限公司
天津银行融盛支行	100,000,000.00	天津房地产集团有限公司
上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	60,000,000.00	天津市房地产集团有限公司
民生银行天津分行	60,000,000.00	天津房地产集团有限公司
民生银行海河支行	5,000,000.00	天津市房地产集团有限公司
哈尔滨银行天津分行	75,000,000.00	天津房地产集团有限公司

贷款单位	借款余额	担保人
北京银行天津和平支行	90,000,000.00	天津房地产集团有限公司
合计	5,060,332,706.33	

(二十六) 应付票据

类别	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		644,424,507.21
银行承兑汇票	1,036,278,605.30	2,817,200,000.00
信用证	90,000,000.00	
合计	1,126,278,605.30	3,461,624,507.21

(二十七) 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	2,125,969,153.52	3,962,084,084.30
1-2 年 (含 2 年)	781,089,700.19	1,187,484,478.57
2-3 年 (含 3 年)	1,007,668,862.27	297,520,431.77
3 年以上	420,768,378.39	329,971,860.44
合计	4,335,496,094.37	5,777,060,855.08

账龄超过 1 年的大额应付账款:

债权人名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
天泰酒店项目	543,738,719.11	2-3 年	工程尚未完工
天津市土地交易中心	280,000,000.00	1-2 年	项目未结算
天津市万博城建筑工程有限公司	70,291,358.33	2-3 年	未结算
天沐酒店工程款	68,742,373.94	2-3 年	工程尚未完工
河北省魏县第一建筑劳务有限公司	48,733,603.15	2-3 年 43,939,500.00 元; 3 年以上 4,794,103.15 元	未结算
小学校及活动站成本	46,260,000.00	3 年以上	项目未结算
天津市东旺建筑工程有限公司	43,600,430.09	2-3 年	未结算
昆俞路 B	40,289,877.20	1 年以上	尚未到付款期
王兰庄西区	32,370,410.75	1 年以上	尚未到付款期
宁波市诚晖建筑劳务有限公司	24,513,106.95	2-3 年 15,675,400.00 元; 3 年以上 8,837,706.95 元	未结算
合计	1,198,539,879.52		

应付账款金额前十名单位情况：

债务人名称	债权人名称	年末账面余额	账龄	款项性质	占应付账款年末余额比例(%)
天津房地产集团有限公司	天泰酒店项目	543,738,719.11	2-3 年	工程款	12.54
天津市房地产信托集团有限公司	天津市土地交易中心	280,000,000.00	1-2 年	工程款	6.46
天津市房信建材科技有限公司	满孚首成(天津)实业有限公司	199,738,000.00	1 年以内	工程款	4.61
天津政通建设发展有限公司	杨村项目暂估工程款	78,627,512.16	1 年以内	工程款	1.81
天津天房建设工程有限公司	天津市万博城建筑工程有限公司	70,291,358.33	2-3 年	工程款	1.62
天津房地产集团有限公司	天沐酒店工程款	68,742,373.94	2-3 年	工程款	1.59
天津天房建设工程有限公司	天津市东旺建筑工程有限公司	64,556,520.80	1 年以内 20,956,090.71 元; 2-3 年 43,600,430.09 元	工程款	1.49
天津市房信建筑工程总承包有限公司	天津锦源建筑工程有限公司	58,151,257.05	1 年以内	工程款	1.34
天津天房融创置业有限公司	融创房地产集团有限公司	52,827,500.50	1 年以内 (含 1 年)	工程款	1.22
天津天房建设工程有限公司	河北省魏县第一建筑劳务有限公司	48,733,603.15	2-3 年 43,939,500.00 元; 3 年以上 4,794,103.15 元	工程款	1.12
合计		1,465,406,845.04			33.80

(二十八) 预收账款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	24,314,485,455.63	3,482,610,585.76
1-2 年 (含 2 年)	944,857,770.73	119,586,992.58
2-3 年 (含 3 年)	7,712,022.53	3,626,139.13
3 年以上	1,325,414.00	12,507,650.31
合计	25,268,380,662.89	3,618,331,367.78

账龄超过 1 年的大额预收账款：

债权人名称	所欠金额	账龄	未结转原因
天津物产俊泽矿产有限公司	401,602,380.00	1-2 年	货款
檀珑湾业主	24,214,982.67	1-2 年	预收房款及车位款

债权人名称	所欠金额	账龄	未结转原因
静海镇政府	4,002,600.00	1-3 年	工程款
天津市历史风貌建筑整理有 限责任公司	1,000,000.00	3 年以上	结转手续不完全
赵姝岫	608,750.00	1-2 年	尚未交房
合计	431,428,712.67		

预收账款金额前十名单位情况：

债务人名称	债权人名称	年末账面余额	账龄	款项性质	占预收账款年末余额比例(%)
天津天房融创置业有限公司	天拖与手表厂项目房款	6,122,715,730.28	1 年以内	预收房款	24.23
天津天房鼎信建设发展有限公司(合并)	粤翠名邸售房款	1,791,329,780.00	1 年以内	预收房款	7.09
天津天房卓汇置业有限公司	崇德园中德地块房款	1,563,748,227.00	1 年以内	房款	6.19
天津信科置业有限公司	预收业主购房款	1,044,293,378.00	1 年以内	售房款	4.13
天津天华置业有限公司	天和丽园	982,873,341.00	1 年以内	预收房款	3.89
天津天房天陆置业有限公司	预收业主购房款	857,763,263.00	1 年以内	购房款	3.39
天津天胜置业有限公司	预收业主购房款	792,343,084.00	1 年以内	售房款	3.14
天津市房信建材科技有限公司	天津物产进出口贸易有限公司	440,447,770.00	1 年以内	货款	1.74
天津市房信建材科技有限公司	天津物产俊泽矿产有限公司	401,602,380.00	1-2 年	货款	1.59
天津生态城天城置业有限公司	天和园二期售房款	353,973,487.00	1 年以内	预收售房款	1.40
合计		14,351,090,440.28			56.79

(二十九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	27,318,853.34	799,830,416.49	302,303,039.30	24,846,230.53
二、离职后福利-设定提存计划	2,113,882.66	98,863,712.11	98,862,407.77	2,115,187.00
三、辞退福利	18,579,280.26	3,752,423.79	8,081,898.67	14,249,805.38
四、一年内到期的其他福利				
五、其他	-792,096.92	1,085,859.09	865,257.38	-571,495.21
合计	47,219,919.34	903,532,411.48	910,112,603.12	40,639,727.70

2.短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	19,492,051.98	623,341,945.59	625,001,517.68	17,832,479.89
二、职工福利费	284,034.65	37,073,709.90	36,708,070.86	649,673.69
三、社会保险费	884,134.70	47,267,753.12	47,345,214.61	806,673.21
其中：医疗保险费	774,221.76	42,717,397.59	42,750,422.65	741,196.70
工伤保险费	33,356.79	1,554,839.98	1,561,015.87	27,180.90
生育保险费	37,555.80	2,645,318.44	2,651,223.15	31,651.09
其他	39,000.35	350,197.11	382,552.94	6,644.52
四、住房公积金	145,556.45	78,557,660.75	78,534,205.65	169,011.55
五、工会经费和职工教育经费	5,924,282.41	11,668,267.08	12,854,045.60	4,738,503.89
六、短期带薪缺勤	54,406.93	272,914.19	211,848.00	115,473.12
七、短期利润分享计划		415.75	386.79	28.96
八、其他短期薪酬	534,386.22	1,647,750.11	1,647,750.11	534,386.22
合计	27,318,853.34	799,830,416.49	802,303,039.30	24,846,230.53

3.设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	1,429,432.19	77,919,429.17	77,947,679.05	1,401,182.31
二、失业保险费	76,479.64	5,956,394.18	5,967,020.67	65,853.15
三、企业年金缴费	607,970.83	14,987,888.76	14,947,708.05	648,151.54
合计	2,113,882.66	98,863,712.11	98,862,407.77	2,115,187.00

(三十) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	100,028,593.08	786,835.28
营业税	98,392,747.50	134,009,829.49
企业所得税	469,046,554.80	1,060,830,373.25
城市维护建设税	14,075,393.14	9,643,205.10
房产税	3,876,569.50	14,304,619.78
个人所得税	3,630,672.89	981,145.08
教育费附加	6,177,678.91	2,838,928.92
地方教育费附加	3,852,812.11	3,206,636.54
土地增值税	931,141,044.35	
其他税费	2,827,481.36	79,342,565.33

项目	年末余额	年初余额
合计	1,633,049,547.64	1,305,944,138.77

(三十一) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	69,406,960.10	193,390,824.85
企业债券利息	934,051,478.86	236,125,000.00
短期借款应付利息	17,747,065.05	14,237,065.05
资本金利息	533,333.33	533,333.33
合计	1,021,738,837.34	444,286,223.23

(三十二) 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额	超过 1 年未支付原因
深圳市津房物业发展有限公司	6,619,581.41	6,619,581.41	资金紧张
滨海实业有限公司	167,591.82	167,591.82	资金原因
蔡宝发	3,597.05	3,597.05	资金原因
张连明	2,997.54	2,997.54	资金原因
韩儒	23,980.35	23,980.35	资金原因
津房实业	5,362.94	5,362.94	资金原因
任焕勋	5,995.09	5,995.09	资金原因
王家庆	2,398.03	2,398.03	资金原因
许伟英	2,188.21	2,188.21	资金原因
杨同深	4,796.07	4,796.07	资金原因
张金春	2,188.21	2,188.21	资金原因
赵玉麒	2,997.54	2,997.54	资金原因
普通股股利	28,028,857.87	28,128,571.25	股票持有人未领取
应付其他股东股利	2,731,089.73	674,064.29	股票持有人未领取
天津市翔泰物业发展公司	28,790.51	28,790.51	资金紧张
天津华江城市规划设计有限公司	922,922.01	995,071.25	
天津市展贸实业有限公司	922,922.01	995,071.25	
天津市房信物业发展有限公司工会	500,493.08	375,493.08	
监理公司自然人股东	5,733,000.00	6,321,000.00	
天津造纸厂有限公司	15,343.98	298,073.02	待清算时支付
天津市路驰建设工程监理有限公司	946,166.37	946,166.37	
天津市市政工程研究院	386,784.15	386,784.15	

单位名称	年末余额	年初余额	超过 1 年未支付原因
天津市建达高新技术开发有限公司	206,771.30	206,771.30	
天津市金艾城建工程检测中心	103,385.66	103,385.66	
天津造纸厂有限公司	93,729.80	93,729.80	
经营公司工会		2,259,708.67	
天津吉利大厦有限公司	4,500,000.00		
合计	51,963,930.73	48,656,354.86	

(三十三) 其他应付款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	7,347,794,383.62	17,449,959,773.14
1-2 年 (含 2 年)	8,782,242,051.96	5,836,247,623.94
2-3 年 (含 3 年)	1,639,764,131.13	2,323,776,634.39
3 年以上	3,528,402,827.20	1,835,306,484.00
合计	21,298,203,393.91	27,445,290,515.47

账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明。

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
天津市滨海新区财务管理中心	2,500,000,000.00	1-2 年	812 专项款
华融国际信托有限责任公司	2,200,000,000.00	3 年以上	未结算
华能贵诚信托有限公司	1,800,000,000.00	1-2 年	未结算
天津市嘉信物业管理有限公司	1,510,670,917.93	2-3 年	未结算完毕
中国信达资产管理股份有限公司天津市分公司	1,500,000,000.00	1-2 年	资金原因
天津市南开资产管理运营有限公司	700,000,000.00	1-2 年	资金原因
天津市土地整理中心	650,000,000.00	1-2 年	资金原因
静海县财政局	380,000,000.00	3 年以上	资金紧张
国民信托有限公司	358,810,000.00	1-2 年	未结算
交银国际信托有限公司	353,200,000.00	1-2 年	未结算
合计	11,952,680,917.93		

其他应付款金额前十名单位情况:

债务人名称	债权人名称	年末余额	账龄	款项性质	占应付账款年末余额比例 (%)
天津天房融创置业有限公司	天津融创汇凯资产管理有限公司	2,903,231,708.24	1 年以内	往来款	13.63

债务人名称	债权人名称	年末余额	账龄	款项性质	占应付账款年末余额比例 (%)
天津房地产集团有限公司	天津市滨海新区财务管理中心	2,530,726,541.67	1 年以内 30,726,541.67, 1-2 年 2,500,000,000.00	812 专项	11.88
天津天房建设工程有限公司	华融国际信托有限责任公司	2,200,000,000.00	3 年以上	往来融资款	10.33
天津天房建设工程有限公司	华能贵诚信托有限公司	1,800,000,000.00	1-2 年	应收账款收 财产权信托 收益权转让 往来融资款	8.45
天津房地产集团有限公司	中国信达资产管理股份有限公司天津市分公司	1,500,000,000.00	1-2 年	往来款	7.04
天津市房地产信托集团有限公司	新华信托股份有限公司	782,000,000.00	1 年以内	收益权转让及回购	3.67
天津市房地产信托集团有限公司	英大国际信托有限责任公司	666,770,000.00	1 年以内	往来款	3.13
天津天房置地有限责任公司	天津市土地整理中心	650,000,000.00	1-2 年	土地款	3.05
天津市房地产信托集团有限公司	天津万科房地产有限公司	646,451,932.57	1 年以内	往来款	3.04
天津市天泰置业发展有限公司	天津天保商业保理有限公司	420,000,000.00	1 年以内	往来款	1.98
合计		14,099,180,182.48			66.20

(三十四) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	19,819,953,000.00	18,530,480,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款	900,020,761.63	2,164,650,000.00
1 年内到期的其他长期负债		
合计	20,719,973,761.63	20,695,130,000.00

(三十五) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
融资租赁借款		180,000,000.00
预提土地增值税		
配套开发成本	186,772,584.39	158,306,917.61

项目	年末余额	年初余额
预提费用	3,367,840.55	3,023,850.40
财产重置储备	412,500.00	
合计	190,552,924.94	341,330,768.01

(三十六) 长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	5,999,136,948.00	6,549,436,948.00
抵押借款	18,127,007,861.87	15,791,693,545.00
保证借款	31,597,660,000.00	17,951,270,000.00
信用借款	2,688,816,000.00	11,333,753,920.00
合计	58,412,620,809.87	51,626,154,413.00

1. 质押借款

贷款单位	借款余额	质押物
天津银行融盛支行	210,000,000.00	集团 23200 存单
天津银行融盛支行	114,500,000.00	定期存单
齐鲁银行天津分行	151,850,000.00	定期存单
齐鲁银行天津分行	31,350,000.00	存单 3300 万质押
交银国际信托	1,000,000,000.00	承诺集团持天陆股权及天陆住宅地块
建设银行	489,000,000.00	大寺新家园配套基础设施及配套公建项目应收账款 448073 万元
华能贵诚信托有限公司	1,200,000,000.00	应收账款
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	39,500,000.00	定期存单
国民信托有限公司	825,000,000.00	应收账款
渤海银行股份有限公司天津分行	600,000,000.00	永辉股权质押
渤海信托	200,000,000.00	集团持天华 10 亿应收账款
北京银行股份有限公司天津红桥分行	157,936,948.00	定期存单
北方国际信托股份有限公司	980,000,000.00	天津滨海农村商业银行股份有限公司 4 亿股股权
合计	5,999,136,948.00	

2. 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
中国银行天津西青支行	930,000,000.00	津西青卫（挂）2015-102 号土地
中国银行天津河西支行	100,000,000.00	天欣颐园 1-63 号楼

贷款单位	借款余额	抵押物
中国银行天津河西支行	90,000,000.00	北辰刘园项目北区及 1、2、8、9、14、15 号楼部分在建工程
中国银行天津北辰支行	1,798,000,000.00	房屋及建筑物
中国建设银行天津和平支行	250,000,000.00	土地
中国建设银行	210,000,000.00	土地抵押
中国建设银行	158,670,232.00	潮白湖二期土地和宝天公司七套房产
招商银行万德庄支行	216,000,000.00	天津河北区北宁起步区项目 A 地块土地
招商银行苏州分行	200,000,000.00	苏州站土地
兴业银行/西藏信托	4,100,000,000.00	苏州相城区 31 号、32 号地块两块土地+ 华强 100%股权
兴业银行	25,350,000.00	新盈庄园 30、33-41 号楼
天津滨海农村商业银行西青支行	64,970,000.00	团泊新城东区泊雅苑地块
天津滨海农村商业银行西青支行	20,920,000.00	团泊新城东区泊雅苑在建工程
平安信托有限责任公司	135,000,000.00	美国小镇项目土地使用权
宁夏银行	800,000,000.00	天泰路土地
民生银行乌鲁木齐	500,000,000.00	光合墅 162189 m ² 土地+承诺光合文化房产
民生银行	516,000,000.00	华塘公司两块土地
民生加银/民生银行	800,000,000.00	华塘公司+华塘公司 100%股权
昆仑信托有限责任公司	163,567,629.87	大港地球村二期项目部分房地产与在建工程
交通银行股份有限公司天津市分行	580,000,000.00	土地使用权面积 115,611.50 平方米, 房地证津字第 113051400062 号; 土地使用权面积 47,140.70 平方米, 房地证津字第 113051400063 号
交通银行股份有限公司天津市分行	48,000,000.00	在建工程及占用范围内的土地使用权
恒丰银行牟平支行	67,380,000.00	房屋
国民信托有限公司	500,000,000.00	项目收益权
东亚银行天津分行	38,150,000.00	海天园二期项目在建工程及占用范围内建设用土地使用权
渤海银行天津分行	4,500,000,000.00	土地
渤海国际信托	730,000,000.00	姑苏区三块地
北方国际信托股份有限公司	585,000,000.00	“房地证津字第 108051300006”土地使用权
合计	18,127,007,861.87	

3.保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
中国银行静海支行	165,440,000.00	天津房地产集团有限公司
中国银行	400,000,000.00	天津房地产集团有限公司
中国工商银行天津北辰支行	500,000,000.00	天津房地产集团有限公司
浙商银行天津分行	250,000,000.00	天津房地产集团有限公司
英大国际信托有限公司	782,200,000.00	天津房地产集团有限公司
英大国际信托有限公司	300,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
兴业银行天津红桥支行	100,000,000.00	天津房地产集团有限公司
兴业信托（天津银行）	395,000,000.00	天津房地产集团有限公司
新华信托	795,000,000.00	天津房地产集团有限公司
天津银行融盛支行	475,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
天津银行东联支行	270,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
上海国际信托	400,000,000.00	天津房地产集团有限公司
齐鲁银行天津分行	199,700,000.00	天津房地产集团有限公司
浦发银行天津分行	2,300,000,000.00	天津房地产集团有限公司
平安信托有限责任公司	1,989,000,000.00	天津房地产集团有限公司
农商和平	500,000,000.00	天津房地产集团有限公司
农村商业银行静海支行	98,000,000.00	天津房地产集团有限公司
建信信托有限责任公司	2,000,000,000.00	天津房地产集团有限公司
华鑫国际信托有限公司	180,000,000.00	天津房地产集团有限公司
华能信托	950,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司、天津房地产集团有限公司
河北银行天津分行	600,000,000.00	天津房地产集团有限公司
哈尔滨银行天津津南支行	49,500,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	58,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
哈尔滨银行/金元证券	163,000,000.00	天津房地产集团有限公司
国投泰康信托有限公司	500,000,000.00	天津房地产集团有限公司
国民信托有限责任公司	966,010,000.00	天津房地产集团有限公司
国民信托有限公司	150,000,000.00	天津房地产集团有限公司
国民信托有限公司	789,370,000.00	天津房地产集团有限公司
光大兴陇信托有限责任公司	600,000,000.00	天津房地产集团有限公司
工商银行	2,189,000,000.00	天津房地产集团有限公司
东亚银行（中国）有限公司西安分行	3,000,000,000.00	天津房地产集团有限公司

贷款单位	借款余额	担保人
渤海银行股份有限公司天津分行	800,000,000.00	天津房地产集团有限公司
渤海银行股份有限公司天津分行	2,692,500,000.00	天津房地产集团有限公司
渤海国际信托	300,000,000.00	天津房地产集团有限公司
滨海农村商业银行和平支行	290,240,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
滨海农村商行银行广东路支行	78,000,000.00	天津房地产集团有限公司
北京银行（北方信托）	1,500,000,000.00	天津市房地产发展（集团）股份有限公司、北京首都开发股份有限公司各担保 50%
北方国际信托股份有限公司	85,000,000.00	天津房地产集团有限公司
北方国际信托股份有限公司	196,000,000.00	天津房地产集团有限公司
北方国际信托股份有限公司	199,000,000.00	天津市房地产信托集团有限公司
中江国际信托	500,000,000.00	天津房地产集团有限公司
兴业信托	800,000,000.00	天津房地产集团有限公司
西青国开村镇银行	13,700,000.00	天津房地产集团有限公司
西部信托	700,000,000.00	天津房地产集团有限公司
威海市商业银行	300,000,000.00	天津房地产集团有限公司
民生银行天津银行	30,000,000.00	天津房地产集团有限公司
华夏银行	950,000,000.00	天津房地产集团有限公司
滨海农村商业银行	49,000,000.00	天津房地产集团有限公司
合计	31,597,660,000.00	

(三十七) 应付债券

1. 应付债券

项目	年末余额	年初余额
面值	28,600,000,000.00	11,640,000,000.00
利息调整	-123,219,011.75	-115,873,585.31
合计	28,476,780,988.25	11,524,126,414.69

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）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
国泰君安证券股份有限公司	700,000,000.00	2013/8/30	7 年	693,000,000.00	708,590,859.82
国民信托有限公司	4,500,000,000.00	2015/9/21	5 年	4,435,875,000.00	4,439,172,835.00
天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期)	1,800,000,000.00	2016/1/31	5 年	1,793,520,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	8,200,000,000.00	2016/3/15	5 年	8,175,400,000.00	
天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	700,000,000.00	2016/4/25	5 年	697,900,000.00	
天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）	2,000,000,000.00	2016/9/7	5 年	1,991,000,000.00	
天津市天政基础设施建设有限公司 2013 年中小企业私募债券	40,000,000.00	2013.3.21	3 年	200,000,000.00	40,000,000.00
天津市天政基础设施建设有限公司 2013 年中小企业私募债券（第二期）	200,000,000.00	2014.7.1	3 年	200,000,000.00	200,000,000.00
2013 年天津市房地产发展（集团）股份有限公司债券	1,200,000,000.00	2014.4.25	7 年	1,190,300,000.00	1,193,093,681.20
15 天房债	1,000,000,000.00	2015.8.10	5 年	974,220,000.00	976,904,038.67
15 天房债	3,000,000,000.00	2015.8.5	5 年	2,962,500,000.00	2,966,365,000.00
16 天房 01	870,000,000.00	2016.7.7	5 年	864,060,000.00	
16 天房 02	330,000,000.00	2016.7.7	6 年	327,870,000.00	
“2014 年天津市房地产信托集团有限公司”公司债券	1,000,000,000.00	2014.03.20	7 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	1,500,000,000.00	2016.01.27	5 年	1,500,000,000.00	
天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	400,000,000.00	2016.04.22	5 年	400,000,000.00	
天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	500,000,000.00	2016.07.28	5 年	500,000,000.00	
天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	200,000,000.00	2016.08.25	5 年	200,000,000.00	
天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）	500,000,000.00	2016.08.31	5 年	500,000,000.00	
合计	28,640,000,000.00			28,605,645,000.00	11,524,126,414.69

(续上表)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
国泰君安证券股份有限公司			1,111,856.86		709,702,716.68
国民信托有限公司			13,398,530.77		4,452,571,365.77
天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期)	1,793,520,000.00		1,063,262.64		1,794,583,262.64
天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第二期)	8,175,400,000.00		3,301,861.20		8,178,701,861.20
天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第三期)	697,900,000.00		250,547.73		698,150,547.73
天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第四期)	1,991,000,000.00		537,504.67		1,991,537,504.67
天津市天政基础设施建设有限公司 2013 年中小企业私募债券		1,700,000.00		40,000,000.00	-
天津市天政基础设施建设有限公司 2013 年中小企业私募债券 (第二期)		16,000,000.00			200,000,000.00
2013 年天津市房地产发展 (集团) 股份有限公司债券		106,800,000.00	1,871,744.86		1,194,965,426.06
15 天房债		58,000,000.00	8,234,093.83		985,138,132.50
15 天房债		210,000,000.00	11,884,102.00		2,978,249,102.00
16 天房 01	864,060,000.00	30,406,500.00	915,675.00		864,975,675.00
16 天房 02	327,870,000.00	11,533,500.00	335,394.00		328,205,394.00
"2014 年天津市房地产信托集团有限公司" 公司债券					1,000,000,000.00
天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期)	1,500,000,000.00				1,500,000,000.00
天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第	400,000,000.00				400,000,000.00

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
二期)					
天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第三期)	500,000,000.00				500,000,000.00
天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)	200,000,000.00				200,000,000.00
天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第四期)	500,000,000.00				500,000,000.00
合计	16,949,750,000.00	434,440,000.00	42,904,573.56	40,000,000.00	28,476,780,988.25

(三十八) 长期应付款

期末余额最大的前 5 项:

项目	年末余额	年初余额
合计	5,166,269,039.66	9,038,437,106.61
其中:北方国际信托股份有限公司	507,000,000.00	509,000,000.00
华能贵诚信托有限公司	400,000,000.00	500,000,000.00
中国外贸金融租赁有限公司	400,000,000.00	299,000,000.00
兴业金融租赁有限责任公司	370,970,713.59	
北京国资融资租赁股份有限公司	363,913,329.28	456,101,057.40

(三十九) 专项应付款

年末余额最大的前 5 项:

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合计	10,672,442.10		1,341,377.75	9,331,064.35
其中: 1.大寺镇财政所拨付的渤海天易园小学、幼儿园专项款	9,000,000.00			9,000,000.00
2.热表专项拨款	1,672,442.10		1,341,377.75	331,064.35

(四十) 预计负债

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他(土地增值税清算价款)	15,324,073.50			15,324,073.50
合计	15,324,073.50			15,324,073.50

(四十一) 递延收益

项目/类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年返还的原因
土地出让金返还	5,640,880.88		611,601.46	5,029,279.42	
契税、印花税返还	75,066,495.77		8,138,937.73	66,927,558.04	
公建建筑节能环保改造补贴款	919,067.00		244,000.00	675,067.00	
汽车配件产品及汽车后市场综合交易运营云服务平台		750,000.00		750,000.00	
面向物联网社区的智能文化服务平台		200,000.00	61,111.11	138,888.89	
合计	81,626,443.65	950,000.00	9,055,650.30	73,520,793.35	

(四十二) 其他非流动负债

项目/类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注
筹建期间汇兑收益	4,559,209.57			4,559,209.57	
待转销汇兑收益	3,461,036.59			3,461,036.59	
房租收入	962,500.00		962,500.00		
合计	8,982,746.16		962,500.00	8,020,246.16	

(四十三) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
天津市国有资产监督管理委员会	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00
合计	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00

(四十四) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本(股本)溢价				
二、其他资本公积	593,736,181.09	893,878,423.74		1,487,614,604.83
1.被投资单位其他权益变动				
2.未行权的股份支付				
3.可供出售金融资产公允价值变动				

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
4.投资性房地产转换公允价值变动差额				
5.现金流量套期利得或损失				
6.境外经营净投资套期利得或损失				
7.与计入所有者权益项目相关的所得税影响				
8.其他	593,736,181.09	893,878,423.74		1,487,614,604.83
三、原制度资本公积转入				
合计	593,736,181.09	893,878,423.74		1,487,614,604.83

(四十五) 未分配利润

项目	本年发生额	上年发生额
上年期末余额	-2,570,268,975.59	-1,676,912,182.88
前期会计差错调整		
本年年初余额	-2,570,268,975.59	-1,676,912,182.88
本年增加额	-973,614,095.84	-838,476,792.72
其中：本年净利润转入	-453,210,229.51	-829,054,172.91
其他调整因素	-520,403,866.33	-9,422,619.81
本年减少额		54,880,000.00
其中：本年提取盈余公积数		
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		54,880,000.00
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	-3,543,883,071.43	-2,570,268,975.59

(四十六) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	23,415,373,882.72	19,184,152,025.36	31,555,618,406.70	24,934,295,406.86
房地产开发收入	13,703,312,933.17	10,692,231,727.32	19,582,475,139.35	14,008,997,690.69
物业服务收入	219,411,384.43	152,393,131.72	224,724,242.69	150,987,586.14
商品销售收入	6,643,941,081.01	6,442,984,943.91	8,759,812,485.59	8,739,611,760.73
土地整理收入	460,986,530.04	98,699,763.23	345,634,113.00	106,885,990.21

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
旅游饮食收入	51,454,681.91	44,058,403.16	72,481,163.91	55,590,735.17
工程收入	1,033,734,212.04	982,436,279.94	1,379,720,123.07	1,175,285,181.11
代建收入	194,523,786.13	163,534,668.53	281,246,869.00	226,699,766.95
建筑智能化工程设计与 施工作业收入	215,876,001.87	193,726,491.00	142,271,143.27	119,105,570.70
技术服务费收入	71,033,914.13	27,088,134.92	53,776,091.27	5,058,547.57
租赁收入	28,385,571.32	6,739,607.47	53,183,085.84	22,963,958.37
其他收入	40,512,122.20	29,455,634.81	44,606,991.30	7,602,281.46
酒店收入	367,545,524.32	50,027,078.14	342,424,035.24	45,741,906.87
监理收入	89,641,477.38	57,160,066.67	93,141,489.25	50,214,219.32
供热收入	201,782,629.14	197,636,766.23	154,463,312.81	216,378,180.73
服务收入	52,783,884.49	38,249,210.20	5,588,337.67	3,172,030.84
置换收入	9,731,231.91	29,218.83	8,311,489.00	
资金占用费收入	7,846,901.33		1,402,893.17	
利息收入	13,774,325.51		10,355,401.27	
三网融合业务	9,095,690.39	7,700,899.28		
2.其他业务小计	321,201,016.81	163,763,225.20	262,345,787.58	125,598,982.61
租赁收入	30,103,109.52	4,023,930.31	18,803,292.78	5,245,389.00
服务收入	26,502,811.48	5,929,071.62	3,900,000.00	
土地整理服务费				
资金占用费	57,560,438.76			
其他	197,170,682.08	121,189,224.21	226,469,373.95	80,362,496.36
农业收入	9,863,974.97	32,620,999.06	13,173,120.85	39,991,097.25
合计	23,736,574,899.53	19,347,915,250.56	31,817,964,194.28	25,059,894,389.47

(四十七) 利息净收入

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	29,818,686.56	44,383,807.82
—存放同业		
—存放中央银行		
—拆出资金		
—发放贷款及垫款	29,818,686.56	44,383,807.82
其中：个人贷款和垫款	297,434.59	265,180.39

项目	本年发生额	上年发生额
公司贷款和垫款	29,521,251.97	39,985,760.77
票据贴现		4,132,866.66
—买入返售金融资产		
—债券投资		
—其他		
其中：已减值金融资产利息收入		
利息支出		3,888,597.21
—存放同业		
—存放中央银行借款		
—拆入资金		3,888,597.21
—吸收存款		
—卖出回购金融资产		
—发行债券		
—其他		
利息净收入	29,818,686.56	40,495,210.61

(四十八) 手续费及佣金净收入

项目	本年发生额	上年发生额
手续费及佣金收入	1,139,622.65	43,106,132.22
—结算与清算手续费		
—代理业务手续费		
—信用承诺手续费及佣金		
—银行卡手续费		
—顾问和咨询费	1,139,622.65	43,106,132.22
—托管及其他受托业务佣金		
—其他		
手续费及佣金支出		
—手续费支出		
—佣金支出		
手续费及佣金净收入	1,139,622.65	43,106,132.22

(四十九) 销售费用

本公司 2015 年度销售费用为 539,642,191.46 元，主要由工资、社会保险费、住房公积金及补充公积金、业务招待费、车辆费等组成。

本公司 2016 年度销售费用为 883,216,457.65 元，主要由工资、社会保险费、住房公积金及补充公积金、年金、业务招待费、办公费等组成。

(五十) 管理费用

本公司 2015 年度管理费用为 1,346,295,593.14 元，主要由工资、社会保险费、住房公积金及补充公积金、办公费、折旧费、中介机构费（评估、咨询、律师、审计）等组成。

本公司 2016 年度管理费用为 1,473,053,548.82 元，主要由工资、社会保险费、劳务费、办公费、折旧费、租金等组成。

(五十一) 财务费用

本公司 2015 年度财务费用为 1,971,765,954.35 元，主要由利息支出、利息收入、手续费、贴现费用、财务顾问费、其他财务费用组成。

本公司 2016 年度财务费用为 1,990,786,028.48 元，利息支出、利息收入、手续费、贴现费用、财务顾问费、其他财务费用组成。

(五十二) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	-378,227,546.33	3,187,375.58
二、存货跌价损失	50,549,809.65	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失	18,550,000.00	
十四、其他减值损失	10,055,155.20	5,754,000.00
合计	-299,072,581.48	8,941,375.58

(五十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融资产	-27,680,531.45	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当年损益的金融负债		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
按公允价值计量的投资性房地产	1,034,461,199.27	157,986,756.47
其他		
合计	1,006,780,667.82	157,986,756.47

(五十四) 投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	6,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	15,115,218.24	411,352.38
处置长期股权投资产生的投资收益	4,198,815.13	
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的投资收益	8,966,254.28	
持有至到期投资期间取得的投资收益	50,616,767.10	45,500,000.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	8,970,000.00	1,498,571.17
处置以公允价值计量且其变动计入当年损益金融资产期间取得的投资收益	1,031,613.57	31,634,794.50
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	677,859.51	486,328.77
其他	10,703,911.31	4,420,810.66
合计	106,280,439.14	83,951,857.48

(五十五) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得合计	710,674.28	158,093.64
其中：固定资产处置利得	710,674.28	158,093.64
无形资产处置利得		
非货币性资产交换利得		
政府补助	182,104,116.99	165,965,061.92
债务重组利得		8,975,769.55
接受捐赠	100,500.00	

项目	本年发生额	上年发生额
违约金	1,075,013.99	10,187,596.55
减免税收入	2,190,575.63	1,827,451.09
罚没收入	6,069.00	7,000.00
其他	2,699,963.07	87,277,642.76
合计	188,886,912.96	274,398,615.51

政府补助明细:

项目	本年发生额	上年发生额
土地整理补贴收入	130,000,000.00	
其他	24,113,341.79	4,427,484.97
能源补贴	2,484,000.00	51,450,472.44
收到税金返还	9,853,934.73	5,793,341.77
财政税金补贴收入		4,758,320.94
蔬菜种植补助	73,000.00	
奖励款		
植树造林补贴		
增值税返还	15,579,840.47	879,075.40
就业安置补偿费		72,656,366.40
农村基础设施建设支出		26,000,000.00
合计	182,104,116.99	165,965,061.92

(五十六) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	639,880.23	1,380,580.51
其中: 固定资产处置损失	639,880.23	1,380,580.51
无形资产处置损失		
非货币性资产交换损失		
债务重组损失		
对外捐赠	2,400.00	
违约金	1,471,122.48	696,326.06
赔偿金支出	3,636,233.51	54,861.00
罚款及滞纳金支出	2,793,894.30	4,897,022.47
公益性捐赠支出	531,949.00	
其他	2,258,517.66	392,956.44

项目	本年发生额	上年发生额
合计	11,333,997.18	7,421,746.48

(五十七) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当年所得税	543,110,215.91	1,031,679,745.32
递延所得税调整	284,402,458.50	47,705,644.31
其他		
合计	827,512,674.41	1,079,385,389.63

(五十八) 其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况单位：万元

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	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	649.43	162.36	487.07	-219.59	-96.30	-123.29
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						
减：前期计入其他综合收益当年转入损益						
小计						
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益						
减：前期计入其他综合收益当年转入损益						
小计						
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
减：前期计入其他综合收益当年转入损益						
小计						
4. 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的调整额						
减：前期计入其他综合收益当年转入损益						
小计						

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
5.外币财务报表折算差额	298.73	74.68	224.05	-9.06	-2.26	-6.80
减：前期计入其他综合收益当年转入损益						
小计	298.73	74.68	224.05	-9.06	-2.26	-6.80
6.投资性房地产公允价值变动损益	350.69	87.67	263.02	-210.53	-94.04	-116.49
减：前期计入其他综合收益当年转入损益						
小计	350.69	87.67	263.02	-210.53	-94.04	-116.49
三、其他综合收益合计	649.43	162.36	487.07	-219.59	-96.30	-123.29

2.其他综合收益各项目的调节情况单位：万元

项目	重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	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	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	可供出售金融资产公允价值变动损益	持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	现金流量套期损益的有限部分	外币财务报表折算差额	其他	小计
一、上年年初余额								248,150.84	248,150.84
二、上年增减变动金额（减少以“—”号填列）							-6.80	-116.49	-123.29
三、本年年年初余额							-6.80	248,034.35	248,027.55
四、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）							224.05	263.02	487.07
五、本年年末金额							217.25	248,297.37	248,514.62

(五十九) 合并现金流量表

1.将净利润调节为经营活动现金流量：

补充资料	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-397,729,973.04	729,239,331.56
加：资产减值准备	-299,072,581.48	8,941,375.58

补充资料	本年发生额	上年发生额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	396,529,614.28	357,143,864.86
无形资产摊销	55,392,937.94	47,257,012.44
长期待摊费用摊销	407,398,256.18	164,790,575.52
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）	-70,794.05	1,189,916.25
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	9,567.50
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,006,780,667.82	-157,986,756.47
财务费用（收益以“-”号填列）	2,551,896,139.25	2,158,092,766.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-106,280,439.14	-83,951,857.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	32,241,637.87	-4,305,791.33
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	261,568,826.62	52,972,060.73
存货的减少（增加以“-”号填列）	-28,113,746,862.22	-22,882,833,036.65
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,175,456,823.66	-7,834,116,083.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	14,483,577,422.60	7,106,584,599.94
其他		0.00
经营活动产生的现金流量净额	-13,910,533,306.67	-20,336,972,454.47
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	23,350,658,800.92	21,176,845,691.53
减：现金的年初余额	21,176,845,691.53	9,495,751,751.28
加：现金等价物的年末余额	100,000,000.00	93,000,000.00
减：现金等价物的年初余额	93,000,000.00	
现金及现金等价物净增加额	2,180,813,109.39	11,774,093,940.25

2.披露现金和现金等价物的有关信息。

项目	年末余额	年初余额
一、现金	23,350,658,800.92	21,176,845,691.53
其中：库存现金	5,394,057.93	5,727,965.56
可随时用于支付的银行存款	21,882,702,398.70	17,610,687,117.82
可随时用于支付的其他货币资金	1,462,562,344.29	3,560,430,608.15
可用于支付的存放中央银行款项		

项目	年末余额	年初余额
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物	100,000,000.00	93,000,000.00
其中：三个月内到期的债券投资		15,000,000.00
三、年末现金及现金等价物余额	23,450,658,800.92	21,269,845,691.53
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

期末使用受限制的现金及现金等价物为 2,752,977,118.70 元。期末货币资金中使用受限制的金额为 2,752,977,118.70 元，其中已质押的定期存单 2,498,696,884.90 元，三个月以上到期的定期存单 20,000,000.00 元，保函保证金 1,481,628.50 元，三个月以上到期的银行承兑汇票保证金 232,798,605.30 元。

九、或有事项

本公司无或有事项。

十、资产负债表日后事项

本公司无资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司有关信息披露如下：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
天津市国有资产监督管理委员会	天津市和平区泰安道 8 号	国有资产管理		100.00	100.00

(二) 本企业的合营企业、联营企业有关信息详见长期股权投资。

(三) 关联公司交易

公司名称	与本公司关系	项目	定价政策	本年发生额		上年发生额	
				金额	占同类交易金额百分比 (%)	金额	占同类交易金额百分比 (%)
天津市大树房地产经营销售有限公司	联营企业	代理销售	市场价	2,984,008.41	83.26	17,756,055.16	86.84
天津市天房房地产销售有限公司	联营企业	代理销售	市场价	600,159.00	16.74	2,689,942.69	13.16

(四) 关联公司往来

关联公司名称	与本公司关系	往来项目	年末余额	年初余额
天津联津房地产开发有限公司	联营企业	其他非流动资产	204,360,000.00	
天津大树房地产经营销售有限公司	联营企业	其他应付款	5,475,641.27	8,459,649.68
天津市天房房地产销售有限公司	联营企业	其他应付款	5,425,558.27	103,729.38

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

本公司无其他需说明的重大事项。

十三、财务报表的批准

本年财务报表已经董事会批准。



天津房地产集团有限公司

法定代表人：邱达

日期：2017年6月26日





沈芳

120006020727

姓名 Full name 沈芳
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1973-01-17
 工作单位 Working unit 华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号 Identity card No. 140102730117234



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

北京五洲联合会计师
 事务所
 CPA

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2008年1月11日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

五洲桥德联合会计师
 事务所
 CPA

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2008年1月11日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

中审华寅五洲
 事务所
 CPA

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2013年12月12日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

中审华寅五洲
 事务所
 CPA

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年12月12日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日



吴秋兰

120000080234

吴秋兰

女

1970-10-04

中国国际贸易会计师事务所有限公司

同华北分公司

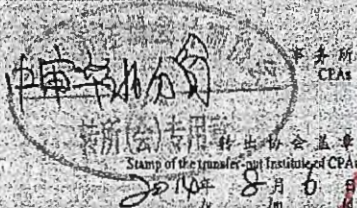
120104701004682

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证件号 Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /

10

11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，期满前及一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，期满前及一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

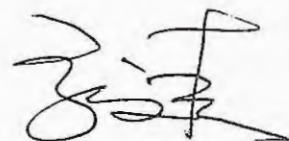
年 月 日
/ /

授 权 书

No. 01

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人、主任会计师方文森授权合伙人高绮云、周铁鸥、廉彩桃、沈芳、欧伟胜、王自勇、韩正萍、苏琪、张英伟在审计、验资报告中签章，该授权有效期自 2017 年 1 月 1 日始至 2017 年 12 月 31 日止。

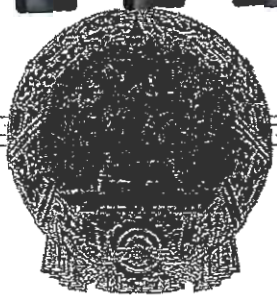
首席合伙人、主任会计师：



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2017 年 1 月 1 日





证书序号: 000193

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中审华会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：方文森

证书号： 29

发证时间：二〇一六年九月十八日

证书有效期至：二〇一八年九月十八日



证书序号: NO. 019265



会计师事务所 执业证书

名称: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 方文森

办公场所: 天津开发区第二大街
21号4栋1003室

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 12010011

注册资本(出资额): 壹仟柒佰叁拾万元

批准设立文号: 津财会[2007] 27号

批准设立日期: 二〇〇七年十二月二十七日

方文森

说明

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



发证机关: 天津市财政局

二〇一七年二月十日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911201166688390414(10-1)

名称 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

执行事务合伙人 方文森;黄庆林;龙晖;史世利;阴兆银;王建国;高绮云;尹琳;王勤;成志城;姚运海;刘文俊

成立日期 二000年九月十九日

合伙期限 2000年09月19日至长期

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



登记机关



2017年02月15日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录

中债信用增进投资股份有限公司
2016 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-34



信永中和
ShineWing

信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190



审计报告

XYZH/2017TJMCS10005

中债信用增进投资股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债公司”)财务报表,包括2016年12月31日的资产负债表,2016年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，中债公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中债公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量。



中国 北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一七年三月二十四日



资产负债表

编制单位：中债信用增进投资股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
资产			
流动资产：			
货币资金	八、1	24,408,090.57	38,889,628.97
存放同业款项	八、2	217,119,257.49	247,821,628.24
拆出资金	八、3	200,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融资产	八、4	551,216,200.00	571,622,810.00
衍生金融资产		17,290.00	-
买入返售金融资产	八、5	1,069,392,186.30	520,000,000.00
应收账款	八、6	-	2,289,600.00
应收代偿款	八、7	443,385,194.73	-
应收股利		-	-
应收利息	八、8	272,485,119.94	290,955,295.72
其他应收款	八、9	5,234,715.05	5,992,380.00
预付账款	八、10	1,519,595.70	7,044,343.01
委托贷款			
其他流动资产		-	-
流动资产合计		2,784,777,649.78	1,884,615,685.94
非流动资产：			
持有至到期投资	八、11	1,716,242,646.40	1,076,379,231.59
可供出售金融资产	八、12	8,684,847,597.71	10,800,042,974.34
贷款	八、13	149,110,750.00	-
应收款项投资		-	-
长期股权投资	八、14	2,490,000.00	-
投资性房地产	八、15	344,426,900.00	-
长期应收款		-	-
固定资产	八、16	2,414,895.37	56,820,667.95
在建工程	八、17	1,745,984,127.75	1,793,517,852.35
无形资产	八、18	7,037,405.93	2,347,782.51
长期待摊费用	八、19	1,056,249.92	560,594.24
递延所得税资产	八、20	497,894,510.35	471,677,778.85
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		13,151,505,083.43	14,201,346,881.83
资产总计		15,936,282,733.21	16,085,962,567.77

附注为财务报表的组成部分。第1页至第34页的财务报表由下列负责人签署，

企业负责人

赵文杰

主管会计工作负责人：

高建

会计机构负责人：

何



资产负债表（续）

编制单位：中债信用增进投资股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2016年12月31日	2015年12月31日
负债			
流动负债：			
短期借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款	八、21	4,512,480,000.00	5,317,800,000.00
衍生金融负债		-	-
应付账款		-	-
预收账款	八、22	14,191,586.67	31,480,360.00
应付职工薪酬	八、23	131,866,648.85	139,131,220.18
应交税费	八、24	82,657,086.29	187,108,015.68
应付利息	八、25	3,547,693.31	3,379,761.38
应付股利		-	-
其他应付款	八、26	842,747.39	7,605,742.75
其他流动负债	八、27	100,000,000.00	-
流动负债合计		4,845,585,762.51	5,686,505,099.99
非流动负债：			
长期借款	八、28	1,470,833,743.16	1,069,128,771.00
风险准备金	八、29	1,848,997,000.00	1,750,944,040.00
预计负债		-	-
递延所得税负债	八、30	53,328,248.52	94,902,076.76
非流动负债合计		3,373,158,991.68	2,914,974,887.76
负债合计		8,218,744,754.19	8,601,479,987.75
所有者权益：			
股本	八、31	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
减：库存股		-	-
资本公积		-	-
其他综合收益	八、32	110,264,211.95	273,220,902.55
盈余公积	八、33	316,727,376.69	247,126,167.73
未分配利润	八、34	1,290,546,390.38	964,135,509.74
所有者权益合计		7,717,537,979.02	7,484,482,580.02
负债和所有者权益总计		15,936,282,733.21	16,085,962,567.77

附注为财务报表的组成部分。第1页至第34页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：

赵文杰

主管会计工作负责人：

高立俊

会计机构负责人：

何伟

利 润 表

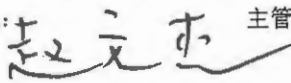
编制单位：中债信用增进投资股份有限公司

金额单位：人民币元

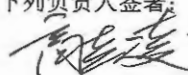
项目	附注	2016年	2015年
一、营业收入		1,323,315,777.70	1,394,912,335.83
主营业务收入	八、35	696,842,844.12	750,983,262.57
利息收入	八、36	16,716,493.12	5,066,965.00
投资收益（损失以“-”号填列）	八、37	559,302,476.51	626,082,888.24
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、38	48,381,278.23	12,779,220.02
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
其他业务收入	八、39	2,072,685.72	-
二、营业成本		413,662,540.97	984,094,556.35
主营业务成本	八、40	18,961,960.61	15,240,000.00
提取风险准备金	八、41	98,052,960.00	632,577,235.00
利息支出	八、42	99,389,019.29	104,350,331.87
业务税金及附加	八、43	26,458,943.21	47,363,635.91
业务及管理费	八、44	156,921,455.18	185,281,854.79
其他业务成本		-	-
资产减值损失	八、45	13,878,202.68	-718,501.22
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		909,653,236.73	410,817,779.48
加：营业外收入	八、46	1,429,851.86	45,030.00
减：营业外支出	八、46	76,553.64	208,940.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		911,006,534.95	410,653,868.97
减：所得税费用	八、47	214,994,445.35	97,827,553.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		696,012,089.60	312,826,315.84
其他综合收益		-162,956,690.60	228,534,551.06
六、综合收益总额		533,055,399.00	541,360,866.90

附注为财务报表的组成部分。第1页至第34页的财务报表由下列负责人签署：

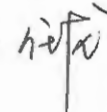
企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：中债信用增进投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2016年	2015年
一、经营活动产生的现金流量			
提供增信服务取得的现金		701,733,673.70	646,280,234.13
收到增信合同代偿的现金		138,314,680.00	28,567,428.30
收到其他与经营活动有关的现金		106,730,811.58	86,756,469.86
经营活动现金流入小计		946,779,165.28	761,604,132.29
支付增信合同赔付等款项的现金		581,715,095.48	28,567,428.30
支付给职工以及为职工支付的现金		99,603,726.33	102,798,263.68
支付的各项税费		386,502,272.66	285,458,849.21
支付其他与经营活动有关的现金		184,754,722.01	154,789,680.91
经营活动现金流出小计		1,252,575,816.48	571,614,222.10
经营活动产生的现金流量净额	八、48	-305,796,651.20	189,989,910.19
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		12,461,014,014.50	7,260,135,183.24
取得投资收益收到的现金		609,289,437.24	580,415,346.57
收到买入返售金融资产现金款		32,160,359,328.80	7,439,285,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-38,337.74	-
收到其他与投资活动有关的现金		1,151.81	-
投资活动现金流入小计		45,230,625,594.61	15,279,835,529.81
投资支付的现金		10,639,056,259.84	10,313,860,538.11
支付买入返售金融资产现金款		33,274,251,515.10	7,668,285,000.00
构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		102,911,879.11	369,956,041.35
支付其他与投资活动有关的现金		200,005,840.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,490,000.00	-
投资活动现金流出小计		44,218,715,494.05	18,352,101,579.46
投资活动产生的现金流量净额		1,011,910,100.56	-3,072,266,049.65
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		13,458,833,743.16	34,013,507,740.00
收到卖出回购金融资产现金款		528,574,087,000.00	381,314,175,000.00
筹资活动现金流入小计		542,032,920,743.16	415,327,682,740.00
偿还债务支付的现金		12,957,128,771.00	33,781,799,449.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		447,682,330.66	430,489,246.32
支付卖出回购金融资产现金款		529,379,407,000.01	378,208,975,000.00
筹资活动现金流出小计		542,784,218,101.67	412,421,263,695.32
筹资活动产生的现金流量净额		-751,297,358.51	2,906,419,044.68
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			
	八、48	-45,183,909.15	24,142,905.22
加：期初现金及现金等价物余额		286,711,257.21	262,568,351.99
六、期末现金及现金等价物余额		241,527,348.06	286,711,257.21

附注为财务报表的组成部分。第1页至第34页的财务报表由下列负责人签署。

企业负责人：

赵文杰

主管会计工作负责人：

高廷廷

会计机构负责人：

何斌

股东权益变动表

编制单位：中债信用增进投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	2016年度					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	6,000,000,000.00	-	273,220,902.55	247,126,167.73	964,135,509.74	7,484,482,580.02
加：会计政策变更						-
前期差错更正						-
二、本年年初余额	6,000,000,000.00	-	273,220,902.55	247,126,167.73	964,135,509.74	7,484,482,580.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-162,956,690.60	69,601,208.96	326,410,880.64	233,055,399.00
（一）净利润					696,012,089.60	696,012,089.60
（二）其他综合收益			-162,956,690.60			-162,956,690.60
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额			-162,956,690.60			-162,956,690.60
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-
4. 其他						-
上述（一）和（二）小计	-	-	-162,956,690.60	-	696,012,089.60	533,055,399.00
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本						-
2. 股份支付计入所有者权益的金额						-
3. 其他						-
（四）利润分配	-	-	-	69,601,208.96	-369,601,208.96	-300,000,000.00
1. 提取盈余公积				69,601,208.96	-69,601,208.96	-
2. 对股东的分配					-300,000,000.00	-300,000,000.00
3. 其他						-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本						-
2. 盈余公积转增股本						-
3. 盈余公积弥补亏损						-
4. 其他						-
四、本年年末余额	6,000,000,000.00	-	110,264,211.95	316,727,376.69	1,290,546,390.38	7,717,537,979.02

附注为财务报表的组成部分。第1页至第34页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人： 赵文杰

主管会计工作负责人： 高维造

会计机构负责人： 任娟

股东权益变动表

编制单位：中债信用增进投资股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	2015年度					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	6,000,000,000.00		44,686,351.49	215,843,536.15	982,591,825.48	7,243,121,713.12
加：会计政策变更						-
前期差错更正						-
二、本年年初余额	6,000,000,000.00	-	44,686,351.49	215,843,536.15	982,591,825.48	7,243,121,713.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	228,534,551.06	31,282,631.58	-18,456,315.74	241,360,866.90
（一）净利润					312,826,315.84	312,826,315.84
（二）其他综合收益			228,534,551.06			228,534,551.06
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额			228,534,551.06			228,534,551.06
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-
4. 其他						-
上述（一）和（二）小计	-	-	228,534,551.06	-	312,826,315.84	541,360,866.90
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本						-
2. 股份支付计入所有者权益的金额						-
3. 其他						-
（四）利润分配	-	-	-	31,282,631.58	-331,282,631.58	-300,000,000.00
1. 提取盈余公积				31,282,631.58	-31,282,631.58	-
2. 对股东的分配					-300,000,000.00	-300,000,000.00
3. 其他						-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本						-
2. 盈余公积转增股本						-
3. 盈余公积弥补亏损						-
4. 其他						-
四、本年年末余额	6,000,000,000.00	-	273,220,902.55	247,126,167.73	964,135,509.74	7,484,482,580.02

附注为财务报表的组成部分。第1页至第34页的财务报表由下列负责人签署：

企业负责人：赵元杰

主管会计工作负责人：高海燕

会计机构负责人：任彤

中债信用增进投资股份有限公司

财务报表附注

截止 2016 年 12 月 31 日

(除特别说明, 以人民币元表述)

一、企业基本情况

中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)由中国石油集团资本有限责任公司、国网英大国际控股集团有限公司、中国中化股份有限公司、北京国有资本经营管理中心、中银投资资产管理有限公司、首都钢铁集团总公司和中国银行间市场交易商协会共同出资组建, 于 2009 年 9 月 7 日取得北京市工商行政管理局核发 110000012250763 号《企业法人营业执照》, 是我国首家专业债券信用增进机构, 公司注册资本 60 亿元人民币, 注册地址: 北京市西城区金融大街 4 号金益大厦 5-7 层, 法人代表: 谢多。公司是人民银行认可的其他金融机构。

公司经营范围: 企业信用增进服务; 信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广; 信用产品的创设和交易; 资产投资; 资产受托管理; 投资策划、投资咨询; 经济信息咨询; 人员技术培训; 会议服务。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定, 并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2016 年度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 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司 2016 年度财务报表所载财务信息根据下列依据企业会计准则所制订的重要会计政策和会计估计编制。

（一）会计年度

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。

（二）记账本位币

本公司以人民币作为记账本位币。

（三）记账基础及计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。除衍生金融工具、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产/金融负债及可供出售金融资产、投资性房地产等以公允价值计量外，其余均以历史成本为计价原则。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

（五）金融资产及金融负债

（1）金融资产的分类

本公司按投资目的和经济实质对拥有的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、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产四大类。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，公司将嵌入衍生工具的金融资产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，在资产负债表中以交易性金融资产列示；

持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产；

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；

可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

（2）金融资产的确认和计量

本公司成为某项金融工具合同的权利一方时，确认一项金融资产。

金融资产以公允价值进行初始计量。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该项金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动除与套期保值有关外计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

应收款项以及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。

可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额计入当期损益外，其余公允价值变动直接计入所有者权益，但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按照成本计量；持有期间按实际利率法计算的利息计入投资收益，可供出售权益工具投资的现金股利于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，取得的价款与账面价值的差额计入投资收益，同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转入投资收益。

(3) 金融资产减值

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

如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。

对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入所有者权益。

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发生的减值损失，不予转回。

(4) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债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以摊余成本计量的

其他金融负债两类。

本公司成为某项金融工具合同的义务一方时，确认一项金融负债。

金融负债以公允价值进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；其他类别的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本计量。

（5）金融资产和金融负债的公允价值确定

存在活跃市场的，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的，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资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。采用估值技术时，尽可能多使用市场参数，不使用与本公司特定相关的参数。

（六）信用风险缓释工具

本公司信用风险缓释工具，是指信用风险缓释合约、信用风险缓释凭证及其他用于管理信用风险的信用衍生产品。信用风险缓释合约，是指交易双方达成的、约定在未来一定期限内，信用保护买方按照约定的标准和方式向信用保护卖方支付信用保护费用，由信用保护卖方就约定的标的债务向信用保护买方提供信用风险保护的金融合约。信用风险缓释凭证，是指由标的实体以外的机构创设，为凭证持有人就标的债务提供信用风险保护的、可交易流通的有价凭证。

本公司根据信用风险缓释工具的合同条款，按照实质重于形式的原则，判断信用风险缓释工具是否属于财务担保合同，并分别按下列情况进行处理：

（1）属于财务担保合同的信用风险缓释工具，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》中有关财务担保合同的规定进行会计处理。本公司作为信用保护买方支付的信用保护费用和作为信用保护卖方取得的信用保护收入，在财务担保合同期间内按照直线法进行摊销，计入各期损益。

（2）不属于财务担保合同的其他信用风险缓释工具，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》中的衍生工具确认和计量原则，并结合本公司实际情况进行会

计处理。

（七）应收款项坏账准备

（1）坏账的确认标准

本公司以下列情况作为确认坏账的标准：

债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；

债务单位逾期未履行偿债义务超过 3 年；

其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

（2）坏账的核算方法

坏账损失采用备抵法核算。公司对于应收款项（包括应收账款和其他应收款）坏账准备的计提采用个别认定法与账龄分析法相结合，计提的坏账准备相应记入当期损益。

（3）坏账准备的计提

本公司将单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，将其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，本公司将其与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。本公司将应收账款中有确凿证据表明无法收回或收回可能性不大的款项，划分为特定资产组合，全额计提坏账准备。

应收款项按账龄划分组合的坏账准备计提比例如下：

账龄	计提比例（%）
6 个月以内	-
6 个月至 1 年（含 1 年）	5
1 至 2 年（含 2 年）	10
2 至 3 年（含 3 年）	30
3 至 4 年（含 4 年）	50
4 至 5 年（含 5 年）	80
5 年以上	100

（八）长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对联营企业和合营企业的投资。

联营企业为本公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位；重大影响是指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。对联营企业投资采用权益法核算。

（1）投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。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。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销；然后在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指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。

(4) 长期股权投资减值

资产负债表日,若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时,按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试,可收回金额低于长期股权投资账面价值的,计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时,将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认,不再转回。

(九) 固定资产

固定资产是指本公司为经营目的而持有的使用寿命超过一个会计年度且单位价值在 2000 元(含)以上的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、电子设备及其他设备,按其取得时的成本作为入账的价值,其中,外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出;自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账;融资租赁租入的固定资产,按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入账价值。

与固定资产有关的后续支出,包括修理支出、更新改造支出等,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本,对于被替换的部分,终止确认其账面价值;不符合固定资产确认条件的,于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法,本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

资产类别	使用年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	不低于 20 年	5	4.75
运输设备	4 年	5	23.75
电子设备	3 年	5	31.67

资产类别	使用年限	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
其他设备	3-5 年	5	19-31.67

(十) 投资性房地产

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

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够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于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。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司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，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，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。如果在建投资性房地产的公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，应当以成本计量该在建投资性房地产，在其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其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。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产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，其差额计入其他综合收益。

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的金额计入当期损益。

（十一） 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异及累计折旧差异进行调整。

（十二） 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除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加权平均利率，确定资本化金额。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 1 年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，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。

（十三） 无形资产

本公司无形资产按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

无形资产按规定的期限或预计使用寿命进行摊销。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产

的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

（十四） 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十五） 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础进行测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指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。

出现减值的迹象如下：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

（2）公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响；

（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

（6）公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（十六） 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十七) 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬主要包括职工工资、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

(十八) 收入确认

本公司的营业收入主要为信用增进服务收入，于合同成立并承担相应责任，与该合同相关的经济利益很可能流入，且与该合同相关的收入能够可靠计量时予以确认。

对于服务期限超过一年的信用增进合同，分期收取费用的，根据当期应收取的费用确认收入；一次收取费用的，按照合同规定的期限按年采用直线法确认各期收入。

(十九) 政府补助

政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；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(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并

在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十） 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指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。本公司作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金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，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

（二十一） 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间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时，应当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。

（二十二） 风险准备金

本公司信用增进业务，是为中小企业、民营企业、国有企业等各类客户发行的直接债务融资工具提供信用增进服务，保证其直接债务融资工具的本息按时偿付而提供的服务。本公司对信用增进业务计提风险准备金。

本公司在确定信用增进业务风险准备金时，以本公司履行信用增进合同相关义务所需支出的合理估计金额为基础进行计量。本公司履行信用增进合同相关义务所需支出，是指由信用增进合同产生的预期未来现金流出与预期未来现金流入的差额，即预期未来净现金流出。其中，预期未来现金流出是指本公司为履行信用增进合同相关义务所必须的预期合理现金流

出，主要包括预期代偿支出以及必需的合理费用；预期未来现金流入是指本公司承担信用增进合同相关义务而获得的现金流入，主要包括预期获得的追偿款项。

本公司在确定代偿款以及作为增信业务兑付风险处置方式产生的其他业务（包括贷款、垫款等）风险准备金时，根据预计可收回金额与代偿款、贷款、垫款账面价值的差额计提风险准备金，并在“风险准备金”科目列报。

（二十三） 所得税

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定针对当期发生的交易和事项计算确定的应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

五、实施会计政策中采用的重大会计估计及判断

编制财务报告时，本公司管理层需要作出判断和估计，这些判断和估计会影响财务报表的金额及其披露。本公司管理层根据历史经验和其他因素，对所采用的主要会计判断和估计进行持续的评价。然而，判断和估计所固有的不确定性，很可能使得未来实际结果与管理层做出的判断和估计之间存在重大差异，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。主要会计判断和估计列示如下：

1、金融资产及金融负债的公允价值

对有活跃交易市场的金融工具，本公司通过向市场询价确定其公允价值；对没有活跃交易市场的金融工具，本公司使用估值技术确定其公允价值。这些估价技术包括使用近期公平市场交易价格，可观察到的类似金融工具价格，使用风险调整后的折现现金流量分析，以及普遍使用的市场定价模型。本公司对衍生及其它金融工具公允价值的估值模型使用可观察的市场数据。使用估值技术计算出的公允价值会根据行业惯例，以及当期可观察到的市场交易中相同或类似金融工具的价格进行验证。

2、持有至到期投资

本公司将具有固定或可确定支付金额并且到期日固定的非衍生金融资产划分为持有至

到期投资。这一分类涉及重大判断，在做出相关判断时，本公司会对其持有该类债券至到期日的意愿和能力进行评估。

3、涉税事项

本公司经营过程中需根据国家税收法规规定对应纳包括营业税及附加、企业所得税、印花税等在内的多种税额和税率做出估计；对资产负债的计税基础与其账面价值的暂时性差异、预计未来转回或抵销该暂时性差异期间的税率做出估计。这些估计与最终的税务清算认定可能存在差异，该差异将对做出税务最终清算认定期间计提的各项税款额、递延所得税金额产生影响。

4、风险准备金

本公司依据增信业务、代偿款和作为增信业务兑付风险处置方式产生的其他业务（包括贷款、垫款等）的风险状况基于谨慎性原则估计该业务可能发生的损失计提风险准备金，具体估算时，需要对前述业务是否已发生减值损失作出重大估计。

六、会计政策、会计估计变更和差错更正

公司报告期内未发生会计政策、会计估计变更和重要前期差错更正事项。

七、税项

税/费种	计提税/费依据	税/费率（%）
营业税	应税营业收入	5
增值税	应税营业收入	6
城建税	应纳营业税、增值税额	7
教育费附加	应纳营业税、增值税额	3
地方教育费附加	应纳营业税、增值税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

八、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2016年1月1日，“年末”系指2016年12月31日，“本年”系指2016年1月1日至12月31日，“上年”系指2015年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1、货币资金

项目	年末金额	年初金额
库存现金	87,062.19	103,824.08
银行存款	24,321,028.38	38,785,804.89
合计	24,408,090.57	38,889,628.97

2、存放同业款项

项目	年末金额	年初金额
存放境内银行	217,119,257.49	247,821,628.24
合计	217,119,257.49	247,821,628.24

注：存放同业款项年末不存在明显的减值迹象，故未计提减值准备。

3、拆出资金

项目	年末金额	年初金额
拆放境内非银行金融机构	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	200,000,000.00	200,000,000.00

4、交易性金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
交易性金融资产	551,216,200.00	571,622,810.00
其中：债券投资	551,216,200.00	571,622,810.00
合计	551,216,200.00	571,622,810.00

5、买入返售金融资产

项目	年末金额	年初金额
债券	1,069,392,186.30	520,000,000.00
减：减值准备	-	-
合计	1,069,392,186.30	520,000,000.00

6、应收账款

项目	年末金额		年初金额	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
采用个别认定法计提坏账准备的应收账款	-	-	2,289,600.00	-
采用组合测试（账龄分析）法计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	-	-	2,289,600.00	-

账龄分析

账龄	年末金额		年初金额	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
6个月以内	-	-	2,289,600.00	-
合计	-	-	2,289,600.00	-

7、应收代偿款

账龄	年末金额	年初金额
1年以内(含1年)	443,385,194.73	-
1-2年	-	-
合计	443,385,194.73	-

8、应收利息

项目	年末金额	年初金额
拆出资金	109,722.22	151,666.67
债券投资	269,175,743.52	290,704,670.14
买入返售金融资产	270,654.20	98,958.91
贷款	2,929,000.00	-
合计	272,485,119.94	290,955,295.72

9、其他应收款

账龄	年末金额	年初金额
1年以内(含1年)	75,555.05	5,400.00
1-2年	5,400.00	833,220.00
2-3年	-	-
3-4年	-	5,148,000.00
4-5年	5,148,000.00	360.00
5年以上	5,760.00	5,400.00
合计	5,234,715.05	5,992,380.00

注：其他应收款主要是房租押金、保证金，故未计提坏账准备。

10、预付账款

账龄	年末金额	年初金额
1年以内(含1年)	1,493,762.29	4,050,509.64
1-2年	-	56,833.37
2-3年	25,833.41	25,000.00
3-4年	-	-
4-5年	-	2,912,000.00
合计	1,519,595.70	7,044,343.01

注：预付账款主要是预付的话费、网费及系统设备维护费等。

11、持有至到期投资

项目	年末金额	年初金额
债券投资	1,716,242,646.40	1,076,379,231.59
信托产品	-	-
持有至到期投资合计	1,716,242,646.40	1,076,379,231.59
减：资产减值准备	-	-
持有至到期投资净额	1,716,242,646.40	1,076,379,231.59

12、可供出售金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
债券投资	7,834,833,193.34	9,821,730,330.00
信托及资产管理计划	641,000,000.00	949,000,000.00
股票	218,011,760.61	29,312,644.34
可供出售金融资产合计	8,693,844,953.95	10,800,042,974.34
减：资产减值准备	8,997,356.24	-
可供出售金融资产净额	8,684,847,597.71	10,800,042,974.34

13、贷款

项目	年末金额	年初金额
短期贷款	149,110,750.00	-
合计	149,110,750.00	-

14、长期股权投资

项目	年初金额	本年增加额	本年减少额	年末金额
对联营企业投资	-	2,490,000.00	-	2,490,000.00
小计	-	2,490,000.00	-	2,490,000.00
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	-	-	-	2,490,000.00

15、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			年末公允价值
		自用房地产或存货转入	用于出租的在建工程转入	公允价值变动	
初始金额合计	-	83,285,000.00	193,003,301.77		276,288,301.77
房屋、建筑物	-	83,285,000.00	193,003,301.77		276,288,301.77
公允价值变动合计				68,138,598.23	68,138,598.23
房屋、建筑物				68,138,598.23	68,138,598.23

项目	年初公允价值	本年增加			年末公允价值
		自用房地产或存货转入	用于出租的在建工程转入	公允价值变动	
账面价值合计	-	83,285,000.00	193,003,301.77	68,138,598.23	344,426,900.00
房屋、建筑物	-	83,285,000.00	193,003,301.77	68,138,598.23	344,426,900.00

16、 固定资产

项目	年初金额	本年增加额	本年减少额	年末金额
一、固定资产原值				
房屋建筑	54,408,000.00	1,632,240.00	56,040,240.00	-
电子设备	13,475,755.35	1,540,355.85	1,908,313.00	13,107,798.20
运输设备	5,540,459.94	-	-	5,540,459.94
其他设备	1,621,657.36	9,088.49	585,030.00	1,045,715.85
合计	75,045,872.65	3,181,684.34	58,533,583.00	19,693,973.99
二、累计折旧				
房屋建筑	-	621,112.66	621,112.66	-
电子设备	11,968,079.30	885,972.16	1,806,856.86	11,047,194.60
运输设备	5,263,436.94	0.66	-	5,263,437.60
其他设备	993,688.46	95,176.65	120,418.68	968,446.43
合计	18,225,204.70	1,602,262.12	2,548,388.20	17,279,078.62
三、固定资产减值准备	-	-	-	-
四、固定资产账面价值				
房屋建筑	54,408,000.00			-
电子设备	1,507,676.05			2,060,603.60
运输设备	277,023.00			277,022.34
其他设备	627,968.90			77,269.42
合计	56,820,667.95			2,414,895.37

注：固定资产年末不存在减值迹象，故未计提减值准备。

17、 在建工程

项目	年初金额	本年增加	本年转入投资性房地产	本年其他减少	年末金额
办公楼	1,793,517,852.35	145,469,577.17	193,003,301.77	-	1,745,984,127.75
合计	1,793,517,852.35	145,469,577.17	193,003,301.77	-	1,745,984,127.75

18、 无形资产

项目	年初金额	本年增加额	本年减少额	年末金额
原价合计	3,660,446.00	5,153,152.22	150,500.00	8,663,098.22
其中：软件	3,168,735.00	5,153,152.22	150,500.00	8,171,387.22
其他	491,711.00	-	-	491,711.00

项目	年初金额	本年增加额	本年减少额	年末金额
累计摊销	1,312,663.49	463,528.80	150,500.00	1,625,692.29
其中：软件	1,245,558.88	414,355.61	150,500.00	1,439,934.49
其他	67,104.61	49,173.19	-	185,757.80
无形资产减值准备	-	-	-	-
无形资产账面价值	2,347,782.51			7,037,405.93
其中：软件	2,154,776.12			6,731,452.73
其他	193,006.39			305,953.20

注：无形资产年末不存在明显的减值迹象，故未计提减值准备。

19、长期待摊费用

项目	原始成本	年初金额	本年增加	本年减少金额		年末金额	剩余摊销年限(月)
					其中：本年摊销		
合计	3,455,426.33	560,594.24	1,950,000.00		1,454,344.24	1,056,249.92	
其中：							
许可使用费	1,950,000.00	-	1,950,000.00		893,750.00	1,056,249.92	13.00
许可使用费	400,000.00	99,999.94	-		99,999.94	-	-
房屋装修费	1,105,426.33	460,594.30	-		460,594.30	-	-

20、递延所得税资产

已确认递延所得税资产及可抵扣暂时性差异

项目	年末金额		年初金额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
增信责任准备金	462,249,250.00	1,848,997,000.00	437,736,010.00	1,750,944,040.00
交易性金融资产	1,110,210.00	4,440,840.00	-	-
其他	34,535,050.35	138,140,201.40	33,941,768.85	135,767,075.39
合计	497,894,510.35	1,991,578,041.40	471,677,778.85	1,886,711,115.39

21、卖出回购金融资产

项目	年末金额	年初金额
债券	4,512,480,000.00	5,317,800,000.00
合计	4,512,480,000.00	5,317,800,000.00

22、预收账款

账龄	年末金额		年初金额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	26,666.67	-	964,600.00	3.06

账龄	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1-3年	14,164,920.00	100.00	30,515,760.00	96.94
3年以上	-	-	-	-
合计	14,191,586.67	100.00	31,480,360.00	100.00

注：预收账款主要为预先收取的项目期限在一年以上的信用增进费。

23、应付职工薪酬

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
短期薪酬	138,560,066.45	75,507,498.08	82,774,837.11	131,292,727.42
离职后福利-设定提存计划	571,153.73	12,265,668.05	12,262,900.35	573,921.43
合计	139,131,220.18	87,773,166.13	95,037,737.46	131,866,648.85

24、应交税费

项目	年初金额	本年应交	本年已交	年末金额
营业税	2,030,957.46	16,865,548.83	19,604,751.94	-708,245.65
增值税	-	28,508,564.98	27,919,008.63	589,556.35
企业所得税	184,352,663.86	225,466,989.44	327,594,386.50	82,225,266.80
城市维护建设税	142,167.99	3,176,187.98	3,326,663.24	-8,307.27
个人所得税	480,677.97	18,804,402.16	18,708,244.86	576,835.27
教育费附加	60,929.24	1,361,223.43	1,425,712.83	-3,560.16
地方教育费附加	40,619.16	907,482.27	950,475.20	-2,373.77
其他税费	-	51,500,672.86	51,512,758.14	-12,085.28
合计	187,108,015.68	346,591,071.95	451,042,001.34	82,657,086.29

25、应付利息

项目	年末金额	年初金额
卖出回购金融资产款	1,926,099.11	1,893,835.38
长期借款	1,621,594.20	1,485,926.00
合计	3,547,693.31	3,379,761.38

26、其他应付款

账龄	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	689,391.44	82.00	7,539,742.75	99.13
1-2年	102,355.95	12.00	-	-
2-3年	-	-	66,000.00	0.87
3-4年	51,000.00	6.00	-	-
合计	842,747.39	100.00	7,605,742.75	100.00

27、其他流动负债

项目	年末金额	年初金额
其他融资款	100,000,000.00	-
合计	100,000,000.00	-

28、长期借款

借款类别	年末金额	年初金额
信用借款	1,470,833,743.16	1,069,128,771.00
合计	1,470,833,743.16	1,069,128,771.00

注：公司于2016年9月20日与中国工商银行签订借款合同，借款期限为10年，借款用途为置换“金融街月坛中心”的1号写字楼、6号写字楼的负债资金及支付装修费用；借款条件为阶段信用方式，待公司房产具备抵押条件时，将办理房产及土地使用权抵押担保。

29、风险准备金

项目	年末金额	年初金额
信用增进业务	1,261,522,000.00	1,750,944,040.00
贷款及代偿款	587,475,000.00	-
合计	1,848,997,000.00	1,750,944,040.00

30、递延所得税负债

项目	年末金额		年初金额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
可供出售金融资产	29,038,489.50	116,153,958.00	91,073,634.26	364,294,537.02
交易性金融资产	-	-	3,828,442.50	15,313,770.00
投资性房地产	24,289,759.02	97,159,036.08	-	-
合计	53,328,248.52	213,312,994.08	94,902,076.76	379,608,307.02

31、股本

股东	年初金额		本年增加	本年减少	年末金额	
	(万元)	比例 (%)			(万元)	比例 (%)
中国石油集团资本有限责任公司	99,000.00	16.50	-	-	99,000.00	16.50
国网英大国际控股集团有限公司	99,000.00	16.50	-	-	99,000.00	16.50
中国中化股份有限公司	99,000.00	16.50	-	-	99,000.00	16.50
北京国有资本经营管理中心	99,000.00	16.50	-	-	99,000.00	16.50
中银投资资产管理有限公司	99,000.00	16.50	-	-	99,000.00	16.50
首都钢铁集团总公司	99,000.00	16.50	-	-	99,000.00	16.50
中国银行间市场交易商协会	6,000.00	1.00	-	-	6,000.00	1.00
合计	600,000.00	100.00	-	-	600,000.00	100.00

32、其他综合收益

项目	年末金额	年初金额
以后将重分类进损益的其他综合收益	110,264,211.95	273,220,902.55
其中：可供出售金融资产公允价值变动	89,364,807.45	273,220,902.55
自用固定资产转投资性房地产公允价值变动	20,899,404.50	-

33、盈余公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
法定盈余公积	247,126,167.73	69,601,208.96	-	316,727,376.69
合计	247,126,167.73	69,601,208.96	-	316,727,376.69

34、未分配利润

项目	本年金额	上年金额
本年年初金额	964,135,509.74	982,591,825.48
本年增加	696,012,089.60	312,826,315.84
本年减少	369,601,208.96	331,282,631.58
其中：本年提取盈余公积数	69,601,208.96	31,282,631.58
本年提取一般风险准备数	-	-
本年分配现金股利数	300,000,000.00	300,000,000.00
本年年末金额	1,290,546,390.38	964,135,509.74

35、主营业务收入

项目	本年金额	上年金额
信用增进业务收入	696,842,844.12	750,983,262.57
合计	696,842,844.12	750,983,262.57

36、利息收入

项目	本年金额	上年金额
银行及同业存款	2,814,262.22	1,204,334.79
买入返售金融资产	6,134,146.38	3,120,463.53
拆出资金	2,241,669.42	742,166.68
贷款	5,526,415.10	-
合计	16,716,493.12	5,066,965.00

37、投资收益

项目	本年金额	上年金额
可供出售金融资产	487,453,195.66	475,370,610.65
交易性金融资产	25,020,223.43	29,815,361.48
持有至到期投资	46,829,057.42	120,896,916.11
合计	559,302,476.51	626,082,888.24

38、公允价值变动损益

项目	本年金额	上年金额
交易性金融资产	-19,754,610.00	12,779,220.02
衍生金融资产	-2,710.00	-
投资性房地产	68,138,598.23	-
合计	48,381,278.23	12,779,220.02

39、其他业务收入

项目	本年金额	上年金额
租金收入	2,072,685.72	-
合计	2,072,685.72	-

40、主营业务成本

项目	本年金额	上年金额
评审费支出	18,896,226.44	15,240,000.00
其他	65,734.17	-
合计	18,961,960.61	15,240,000.00

41、提取风险准备金

项目	本年金额	上年金额
信用增进业务	-489,422,040.00	632,577,235.00
贷款及代偿款	587,475,000.00	-
合计	98,052,960.00	632,577,235.00

42、利息支出

项目	本年金额	上年金额
卖出回购金融资产	96,449,805.33	99,735,690.77
资金拆借	952,802.18	3,042,958.80
长期借款	1,986,411.78	1,571,682.30
合计	99,389,019.29	104,350,331.87

43、业务税金及附加

项目	本年金额	上年金额
营业税	16,865,548.83	42,297,215.26
城市维护建设税	3,176,187.98	2,960,805.14
教育费附加	1,361,223.43	1,268,916.51
地方教育费附加	907,482.27	836,699.00
印花税	143,487.46	-
房产税	3,928,093.14	-
车船使用税	7,600.00	-

项目	本年金额	上年金额
土地使用税	69,320.10	-
合计	26,458,943.21	47,363,635.91

注：根据本年财会[2016]22号文件的规定，全面实施营改增后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算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；因此，本年将原列示于业务及管理费的印花税、房产税、车船使用税及土地使用税列示于该科目，未调整上期比较数据。

44、 业务及管理费

项目	本年金额	上年金额
职工工资及福利	94,409,318.57	114,228,168.17
折旧与摊销	2,065,790.92	2,040,300.46
租赁及物业费	40,806,172.37	39,449,144.37
广告及业务宣传费	141,058.11	135,445.00
业务运营及其他管理费用支出	19,499,115.21	29,428,796.79
合计	156,921,455.18	185,281,854.79

45、 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
可供出售金融资产减值损失	13,878,202.68	-718,501.22
合计	13,878,202.68	-718,501.22

46、 营业外收入/支出

(1) 营业外收入

项目	本年金额	上年金额
其他	1,429,851.86	45,030.00
合计	1,429,851.86	45,030.00

(2) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额
其他	76,553.64	208,940.51
合计	76,553.64	208,940.51

47、 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当期所得税	225,466,989.44	258,203,085.01
递延所得税费用	-10,472,544.09	-160,375,531.88
合计	214,994,445.35	97,827,553.13

48、现金流量表附注

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：

项目	本年金额	上年金额
净利润	696,012,089.60	312,826,315.84
加：提取风险准备	98,052,960.00	632,577,235.00
资产减值损失	13,878,202.68	-718,501.22
固定资产折旧	1,602,262.12	1,690,998.50
无形资产摊销	463,528.80	349,301.96
长期待摊费用摊销	1,454,344.32	644,832.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-829,172.18	-
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	76,553.64	-
公允价值变动损益（收益以“-”填列）	-48,381,278.23	-12,779,220.02
发行债券及长期借款利息支出	1,986,411.78	1,571,682.30
非经营性利息支出（收益以“-”填列）	80,686,114.39	97,711,684.57
投资损失（收益以“-”填列）	-559,302,476.51	-626,082,888.24
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-26,216,731.50	-161,722,262.51
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-41,573,828.24	79,989,013.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-434,813,182.47	-2,446,461.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-88,892,449.40	-133,621,820.39
经营活动产生的现金流量净额	-305,796,651.20	189,989,910.19

(2) 现金及现金等价物净变动情况

项目	本年金额	上年金额
现金的期末余额	24,408,090.57	38,889,628.97
减：现金的期初余额	38,889,628.97	35,102,815.03
加：现金等价物的期末余额	217,119,257.49	247,821,628.24
减：现金等价物的期初余额	247,821,628.24	227,465,536.96
现金及现金等价物净增加额	-45,183,909.15	24,142,905.22

九、信用增进业务承担的信用风险责任情况

截至2016年12月31日，本公司承担的信用风险责任本金情况如下（金额单位：人民币亿元）：

(1) 按被增信企业的信用级别

被增信企业信用级别	增信责任余额	占比(%)
AA+及以上	387.40	40.61
AA	510.00	53.46
AA-	32.00	3.35
A-至A+	11.60	1.22

被增信企业信用级别	增信责任余额	占比(%)
BBB-至 BBB+	5.90	0.62
BB+及以下	7.04	0.74
合计	953.94	100.00

(2) 按增信合同剩余的期限

剩余期限	增信责任余额	占比(%)
1 年以内 (含 1 年)	110.31	11.56
1-3 年	438.53	45.97
3 年以上	405.10	42.47
合计	953.94	100.00

十、或有事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司除本附注九外无其他需披露的或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十二、关联方及关联方交易

1、关联方关系

如果一方有能力控制、共同控制另一方或对另一方的财务和经营决策产生重大影响，或一方与另一方或多方同受一方控制、共同控制或重大影响，均被视为存在关联关系。个人或企业均可能成为关联方。

2、关联方

本公司的关联方包括公司股东，与本公司受同一股东直接、间接控制或对公司有重大影响的法人和其他组织，公司的董事、监事、高级管理人员以及由上述人员直接、间接控制的或由上述人员担任董事、高级管理人员的除本公司以外的法人和其他组织。

于 2016 年 12 月 31 日，本公司股东包括：

单位名称	出资金额 (万元)	所占比例 (%)	与本公司关系
中国石油集团资本有限责任公司	99,000.00	16.50	股东
国网英大国际控股集团有限公司	99,000.00	16.50	股东
中国中化股份有限公司	99,000.00	16.50	股东
北京国有资本经营管理中心	99,000.00	16.50	股东

单位名称	出资金额(万元)	所占比例(%)	与本公司关系
中银投资资产管理有限公司	99,000.00	16.50	股东
首都钢铁集团总公司	99,000.00	16.50	股东
中国银行间市场交易商协会	6,000.00	1.00	股东
合计	600,000.00	100.00	

3、关联方交易

本公司与关联方的交易均按照一般商业条款和正常业务程序进行,其定价原则与独立第三方交易一致。

(1) 主营业务成本

单位名称	与本公司的关系	交易内容	本年金额
中债资信评估有限责任公司	本公司股东控股子公司	信用评级服务	4,245,283.02
中债资信评估有限责任公司	本公司股东控股子公司	评级模型体系技术服务	3,301,886.80
中债资信评估有限责任公司	本公司股东控股子公司	研究支持服务	3,301,886.80
中债资信评估有限责任公司	本公司股东控股子公司	信用风险分析服务	2,830,188.68
中债资信评估有限责任公司	本公司股东控股子公司	风险监测、预警服务	3,773,584.91
中债资信评估有限责任公司	本公司股东控股子公司	数据库及技术支持服务	1,415,094.34
合计			18,867,924.55

(2) 其他业务收入

单位名称	与本公司的关系	交易内容	本年金额
北京金融资产交易所	本公司股东控股子公司	房屋租赁	2,072,685.72

(3) 营业外收入

单位名称	与本公司的关系	交易内容	本年金额
中国银行间市场交易商协会	本公司股东	资产转让	829,172.18

(4) 其他流动负债

单位名称	与本公司的关系	交易内容	年末余额
中债资信评估有限公司	本公司股东控股子公司	资产管理	100,000,000.00

(5) 信用增进业务

单位名称	与本公司的关系	交易内容	增信金额
英大证券有限责任公司	本公司股东控股子公司	提供信用增进	1,000,000,000.00
合计			1,000,000,000.00

注:公司为英大证券有限责任公司以非公开形式发行的“2015年英大证券有限责任公司次级债券”提供增信服务,履行期限自2015年3月18日至2020年3月18日。

十三、其他需要说明的重要事项

无。

十四、 财务报表的批准

本公司 2016 年度财务报表已经本公司董事会批准。

中债信用增进投资股份有限公司
二〇一七年三月二十四日

