

公司代码：600225

公司简称：\*ST 松江

# 天津松江股份有限公司 2017 年年度报告

## 重要提示

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

### 二、未出席董事情况

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

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

四、公司负责人曹立明、主管会计工作负责人庞国栋及会计机构负责人（会计主管人员）李延平声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017年度母公司实现的净利润为533,968,514.99元，2017年初母公司未分配利润为-54,749,918.89元，2017年末母公司未分配利润为431,296,736.49元。

根据公司发展战略规划，2018年公司计划投资约17.45亿元，超过最近一期经审计净资产的30%，为顺利推进公司各项业务开展，基于公司未来可持续发展和维护股东长远利益考虑，结合证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》及《公司章程》的规定，公司本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

### 十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	39
第七节	优先股相关情况.....	45
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	46
第九节	公司治理.....	51
第十节	公司债券相关情况.....	53
第十一节	财务报告.....	54
第十二节	备查文件目录.....	159

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、天津松江	指	天津松江股份有限公司
滨海控股	指	公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司
市政集团	指	公司实际控制人天津市市政建设集团有限公司
华通置业	指	福建华通置业有限公司
华鑫通	指	华鑫通国际招商集团股份有限公司
天津证监局	指	中国证券监督管理委员会天津监管局
卓朗科技	指	天津卓朗科技发展有限公司
天津卓创	指	天津卓创众城企业管理合伙企业（有限合伙）
天津卓成	指	天津卓成企业管理合伙企业（有限合伙）
松江财富	指	天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

## 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建1号楼

## 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	*ST松江	600225	天津松江

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔10层
	签字会计师姓名	姜波、王志伟
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层
	签字的保荐代表人姓名	唐伟、熊岳广
	持续督导的期间	2013年度非公开发行:2015年2月9日至此次非公开发行股票募集资金全部使用完毕之日止
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	民生证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层
	签字的财务顾问主办人姓名	蒋红亚、徐子伦
	持续督导的期间	重大资产重组当年和实施完毕后一个完整会计年度

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
营业收入	1,475,784,468.85	1,987,349,002.41	-25.74	632,760,117.20
归属于上市公司股东的净利润	199,778,775.23	-455,000,202.15	不适用	-679,527,402.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-717,284,036.98	-502,877,441.73	不适用	-740,895,467.65
经营活动产生的现金流量净额	-684,537,939.48	503,587,769.37	不适用	-792,474,520.37
	2017年末	2016年末	本期末比上年同期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	1,624,795,070.22	1,429,686,668.41	13.65	1,884,686,870.56
总资产	14,820,874,130.08	15,213,571,270.04	-2.58	14,798,945,635.71

## 说明

公司业务类型包括房地产业务、融资租赁业务和信息服务。房地产业务收入 9.24 亿元，成本 7.96 亿元；融资租赁业务收入 0.53 亿元，成本 0.36 亿元；信息服务收入 4.30 亿元，成本 3.03 亿元。公司 2017 年扣除非经常性损益大幅亏损主要是受到经济下行压力、产业政策的影响，加上公司房地产开发项目性质、坐落位置及资本结构中的有息债务较高等原因，造成部分开发项目周转较慢、财务费用较高，从而形成了 2017 年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润亏损较大的局面。

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
基本每股收益(元/股)	0.21	-0.49	不适用	-0.77
稀释每股收益(元/股)	0.21	-0.49	不适用	-0.77
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.77	-0.54	不适用	-0.84
加权平均净资产收益率(%)	14.00	-27.46	增加41.46个百分点	-34.14
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-50.26	-30.35	减少19.91个百分点	-37.22

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2017 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	289,065,183.16	269,648,354.20	380,551,496.43	536,519,435.06
归属于上市公司股东的净利润	423,302,428.16	24,222,404.88	-51,360,517.08	-196,385,540.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-190,435,958.12	-284,334,409.59	-46,178,726.15	-196,334,943.12
经营活动产生的现金流量净额	341,000,429.69	-11,676,608.88	650,521,254.22	-1,664,383,014.51

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2017 年金额	附注(如适用)	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	1,119,421,889.64	/	-10,295.46	-51,985.68

越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免	2,667,321.81	/	0	
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	52,092.22	/	0	201,194.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	14,370.78	/	73,040,856.46	62,754,050.07
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		/	0	0
非货币性资产交换损益		/	0	0
委托他人投资或管理资产的损益		/	520.83	6,278,685.13
对外委托贷款取得的损益	15,171,117.85	/	1,634,364.73	30,017,137.15
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		/	0	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		/	0	0
受托经营取得的托管费收入	283,018.87	/	0	0
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,604,232.43	/	-2,002,063.41	-2,098,228.24
其他符合非经常性损益定义的损益项目		/	0	0
少数股东权益影响额	-22,184,614.47	/	-6,372,965.52	-10,902,611.02
所得税影响额	-176,758,152.06	/	-18,413,178.05	-24,830,175.97
合计	917,062,812.21	/	47,877,239.58	61,368,065.44

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

#### 十二、 其他

适用 不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

**主要业务：**报告期内公司的主要业务为房地产开发，以自主开发及销售为主，主要分为住宅开发和商业地产。2017 年公司房地产开发的业务范围主要集中在天津、广西，其中天津占较大比重。报告期内公司摘得江西省抚州市两宗工业用地土地使用权，主要用于智慧城市相关云计算数据中心及信息技术产业园的建设。

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

**行业情况说明：**2017 年，房地产市场在调控的持续加码中出现下行趋势，各主要指标出现分化，土地购置增速有所加快，房地产开发投资相对平稳，表现有较强的韧性，销售增速则体现出明显的逐月回落态势，价格涨幅放缓。

#### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

2017年4月6日，公司第九届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司本次重大资产购买方案的议案》等重大资产重组相关议案并对外披露，公司拟向张坤宇等交易对方购买卓朗科技80%股权。2017年7月14日公司召开董事会审议通过重大资产重组（草案）等相关议案，并于2017年7月31日召开股东大会审议通过了上述重大资产购买相关议案。关于重大资产购买暨关联交易报告书（草案）等相关公告已于2017年7月15日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露。2017年9月16日公司发布《关于重大资产重组实施完成的公告》，卓朗科技正式成为公司控股子公司。截止报告期末，卓朗科技经审计总资产为2,190,918,816.94元，占公司总资产的比例为14.78%。

### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

“松江”品牌作为天津本地有十多年历史的知名房地产品牌，一直都是公司发展的重要核心竞争力。尤其近几年来，水岸公馆、水岸江南、武台松江城、团泊足球场等项目的成功开发，更是强化和延续了公司的品牌优势和竞争力。随着公司津滨置地广场、松江置地广场、南开区东南角等新的优质项目的开发建设，公司品牌的核心竞争力优势将进一步加大。

在发展传统房地产业务的同时，公司着手布局智慧城市领域，实现城市管理和服务的智能化。报告期内公司以现金方式收购了卓朗科技80%的股权，卓朗科技目前主要为各地方政府部门和企事业单位提供软件开发、系统集成解决方案及IT产品分销与增值服务等业务。卓朗科技建立了较为完善的研发体系，培养了优秀的研发团队，具备较强的技术研发能力，同时在长期的经营过程中积累了丰富的客户资源，与华为、思科、希捷、西部数据等国内众多知名的科技公司建立起长期、稳定的合作关系。



## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

#### (一) 宏观经济形势分析

2017 年,我国国民经济稳中向好、好于预期,经济活力、动力和潜力不断释放,稳定性、协调性和可持续性明显增强,实现了平稳健康发展。宏观指标表现稳中向好,好于预期,国民经济运行保持在合理区间。从结构性变化看,我国已经从过去主要依靠工业拉动转为工业、服务业共同拉动。在经济结构性变化的背后,我国在供给侧结构性改革、新旧动能转换、经济增长质量提升等方面也取得了长足进步,中国经济已经从高速增长阶段转向高质量发展阶段。

#### (二) 房地产行业概况

2017 年,全国房地产开发投资 109799 亿元,比上年名义增长 7.0%,增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中,住宅投资 75148 亿元,增长 9.4%,增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%

2017 年,房地产开发企业房屋施工面积 781484 万平方米,比上年增长 3.0%,增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点。其中,住宅施工面积 536444 万平方米,增长 2.9%。房屋新开工面积 178654 万平方米,增长 7.0%,增速提高 0.1 个百分点。其中,住宅新开工面积 128098 万平方米,增长 10.5%。房屋竣工面积 101486 万平方米,下降 4.4%,降幅扩大 3.4 个百分点。其中,住宅竣工面积 71815 万平方米,下降 7.0%。

2017 年,商品房销售面积 169408 万平方米,比上年增长 7.7%,增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中,住宅销售面积增长 5.3%,办公楼销售面积增长 24.3%,商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133701 亿元,增长 13.7%,增速提高 1 个百分点。其中,住宅销售额增长 11.3%,办公楼销售额增长 17.5%,商业营业用房销售额增长 25.3%。

2017 年末,商品房待售面积 58923 万平方米,比 11 月末减少 683 万平方米。其中,住宅待售面积减少 670 万平方米,办公楼待售面积增加 118 万平方米,商业营业用房待售面积减少 215 万平方米。

2017 年,房地产开发企业到位资金 156053 亿元,比上年增长 8.2%,增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点。其中,国内贷款 25242 亿元,增长 17.3%;利用外资 168 亿元,增长 19.8%;自筹资金 50872 亿元,增长 3.5%;其他资金 79770 亿元,增长 8.6%。在其他资金中,定金及预收款 48694 亿元,增长 16.1%;个人按揭贷款 23906 亿元,下降 2.0%。

2017 年,房地产开发企业土地购置面积 25508 万平方米,比上年增长 15.8%,增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点;土地成交价款 13643 亿元,增长 49.4%,增速提高 2.4 个百分点。

#### (三) 融资租赁行业概况

我国融资租赁行业起步于二十世纪八十年代,近年来得到了快速的发展。2017 年,全国融资租赁业继续呈稳健发展态势,企业数量、注册资金和业务总量均稳步增长。截至 2017 年底,全国融资租赁企业总数约为 9090 家,同比增长 27.4%;行业注册资金合计约 32,031 亿元,同比增长 25.3%;融资租赁合同余额约为 60,600 亿元人民币,同比增长 13.7%,融资租赁行业继续保持稳健发展的良好态势。根据全球租赁报告,欧美发达国家的租赁市场渗透率一般在 15-30%,我国的租赁市场渗透率较发达国家的水平仍有一定差距,未来仍有较大的发展空间。

天津政府将融资租赁作为重要的产业进行发展,大力推动政策制度创新、营造良好发展环境,支持租赁公司和租赁业务创新发展,形成了租赁业聚集区和创新基地,融资租赁已成为天津市金融业改革创新的新名片。天津东疆保税港区,各类租赁公司达到 2704 家,累计注册资金 4590 亿人民币,合同余额超过 1.41 万亿元,在全国经济增长下行压力增大的背景下,融资租赁业继续逆势上扬,呈较快发展态势,其中飞机、船舶、海工平台租赁占据全国 80% 以上市场份额。

#### (四) 信息服务行业概况

软件和信息技术服务业是国民经济的基础性和战略性产业,得益于我国经济的快速稳步发展、产业政策的支持、强劲的信息化投资和旺盛的 IT 消费需求等因素,软件和信息技术服务业已连续多年保持高速发展态势,产业规模不断壮大。

新一轮产业升级和科技革命为行业的发展提供了良好的机遇。“十三五”时期是我国全面建成小康社会的决胜阶段。从世界范围看,全球新一轮科技革命和产业变革持续深入,围绕技术路线

主导权、价值链分工、产业生态的竞争日益激烈。发达国家在工业互联网、智能制造、人工智能、大数据等领域加速战略布局，抢占未来发展主导权，给我国软件和信息技术服务业跨越发展带来深刻影响。从国内形势看，我国经济发展进入新常态，发展动力加快转换，以改革创新为核心的新动能加速孕育。《中国制造 2025》、“一带一路”、“互联网+”、大数据、军民融合发展等国家战略的推进实施，以及国家网络安全保障的战略需求，赋予软件和信息技术服务业新的使命和任务。同时，强化科技创新引领作用，着力推进供给侧结构性改革，深入推进大众创业万众创新，加快推动服务业优质高效发展等战略的实施，在进一步激活软件和信息技术服务业市场主体、提升产业层级提出新的更高要求的同时，也为行业的发展提供了良好的机遇。

软件和信息技术服务业在国家政策的支持下持续高速发展。软件和信息技术服务业作为“战略性新兴产业”，持续获得国家产业政策支持。2017 年，为深入贯彻《中国制造 2025》“互联网+”等国家战略，国家工信部制定了《软件和信息技术服务业发展规划（2016-2020 年）》、《大数据产业发展规划（2016-2020 年）》、《云计算发展三年行动计划（2017-2019 年）》，明确指出将研究制定新形势下适应产业发展特点的政策措施，加大对软件和信息技术服务业发展的财政资金支持，着力研发云计算、大数据、移动互联网、物联网等新兴领域关键软件产品和解决方案，加快培育新业态和新模式。随着上述产业政策的实施，我国软件和信息技术服务业呈现平稳较快增长。根据工信部的预测，到 2020 年，我国软件和信息化业务收入预计将突破 8 万亿元。

## 二、报告期内主要经营情况

公司主导产业为房地产开发，报告期内，公司努力加大房地产项目营销力度，积极响应国家政策号召，加快去库存速度，实现资金的加速周转。截至2017年12月31日，公司拥有在建拟建项目8个，同比减少52.9%，权益建筑面积约79万平米，同比减少46.2%，其中在建面积约42万平米，同比减少31.1%。

2017 年公司实现新开工面积 13.18 万平米(含智慧城市项目 2 万平方米)，同比减少 17.57%，由于规划调整、政府土地挂牌推迟、房地产市场欠佳等原因，导致全年新开工面积低于年初计划。2017 年完成竣工 7.85 万平米，同比减少 63.20%。2017 年实现签约销售面积 8.45 万平米，同比下降 65.4%，签约销售额 7.7402 亿元，同比下降 67%。结算销售面积 10.56 万平米，同比减少 27.54%，结算销售收入 9.24 亿元，同比减少 28.93%。

报告期内，公司在推动房地产主业发展的基础上，大力发展智慧城市，稳步发展融资租赁等新兴产业，目前已初见成效。

公司与抚州高新区发展投资集团有限公司和卓朗科技合作设立项目公司江西松江智慧城市建设发展有限公司，以项目公司作为投资性平台，积极推进抚州云计算数据中心、信息技术产业园及宜居化生活设施项目的开发建设。报告期内该项目公司已摘得江西省抚州市两宗工业用地土地使用权，用于智慧城市相关云计算数据中心及信息技术产业园的建设。

报告期内，公司完成了现金方式收购卓朗科技 80% 股权的重大资产重组事项，业绩承诺方承诺卓朗科技 2017 年、2018 年及 2019 年的净利润（扣除非经常性损益）分别不低于 9,000 万元、11,000 万元及 13,000 万元。经审计，卓朗科技 2017 年度实现净利润（扣除非经常性损益）9,628.99 万元。重大资产重组的完成进一步增强了公司的整体实力，使公司在智慧城市领域的布局更加深入，有助于公司形成房地产+智慧城市的新发展模式。

报告期内，公司控股子公司天津恒泰汇金融资租赁有限公司融资租赁业务运转正常，与各金融机构的联系不断加强，业务范围继续拓展。报告期内签订融资租赁项目合同9笔，完成融资租赁业务11.83亿，实际投资金额为10.99亿元。

### （一） 主营业务分析

#### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,475,784,468.85	1,987,349,002.41	-25.74
营业成本	1,172,395,791.09	1,461,842,292.06	-19.80
销售费用	100,427,185.58	105,011,927.74	-4.37
管理费用	147,897,323.32	95,613,577.95	54.68
财务费用	652,734,278.92	696,258,526.25	-6.25

经营活动产生的现金流量净额	-684,537,939.48	503,587,769.37	不适用
投资活动产生的现金流量净额	896,932,660.52	-116,283,530.47	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-487,041,333.82	-225,260,220.36	不适用
研发支出	0	0	/

### 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

无

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	923,937,468.58	796,365,783.36	13.81	-50.97	-43.47	减少 11.44 个百分点
融资租赁业务	52,844,855.17	36,098,930.46	31.69	201.87	145.51	增加 15.68 个百分点
信息服务	429,805,162.17	302,888,240.80	29.53	不适用	不适用	不适用
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	923,937,468.58	796,365,783.36	13.81	-50.97	-43.47	减少 11.44 个百分点
融资租赁业务	52,844,855.17	36,098,930.46	31.69	201.87	145.51	增加 15.68 个百分点
信息服务	429,805,162.17	302,888,240.80	29.53	不适用	不适用	不适用
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
天津	1,282,291,701.09	1,015,949,339.69	20.77	-12.48	-0.55	减少 9.50 个百分点
呼和浩特	77,641,495.29	82,468,329.25	-6.22	-80.22	-77.47	减少 12.97 个百分点
广西钦州	46,654,289.54	36,935,285.68	20.83	6.19	3.94	增加 1.72 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

□适用 √不适用

#### (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

#### (3). 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本	上年同期金额	上年同期占总	本期金额较上	情况说明

			比例 (%)		成本比 例(%)	年同期 变动比 例(%)	
房地产业	房地产开发成本	796,365,783.36	70.13	1,408,655,192.08	98.97	-43.47	无
融资租赁业务	融资租赁成本	36,098,930.46	3.18	14,703,454.28	1.03	145.51	无
信息服务	信息服务成本	302,888,240.80	26.84	不适用	不适用	不适用	无
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占 总成本 比例 (%)	上年同期金额	上年同 期占总 成本比 例(%)	本期金 额较上 年同期 变动比 例(%)	情况 说明
房产销售收入	房地产开发成本	796,365,783.36	70.13	1,408,655,192.08	98.97	-43.47	无
融资租赁业务	融资租赁成本	36,098,930.46	3.18	14,703,454.28	1.03	145.51	无
信息服务收入	信息服务成本	302,888,240.80	26.84	不适用	不适用	不适用	无

成本分析其他情况说明

适用 不适用

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 72,959.84 万元，占年度销售总额 50.82%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00 %。

前五名供应商采购额 41,818.28 万元，占年度采购总额 51.32%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%

说明：

上述主要客户及主要供应商情况，是根据填写说明中要求填写的主要经营业务的前五名，因公司的融资租赁业务占比较少，信息服务业务仅涉及四季度，所以上述前五名客户销售额及前五名供应商采购额仅是公司房地产业务的部分。具体如下：

##### ①房地产业务

##### 前五大客户情况

单位：万元

序号	客户名称	金额	占比	是否为关联方
1	天津市捷一房地产有限公司	62,800.00	43.74%	否
2	张志强	4,033.00	2.81%	否
3	张一鸣	3,550.00	2.47%	否
4	张馨月	1,700.00	1.18%	否
5	白莹	876.84	0.61%	否
合计		72,959.84	50.82%	

##### 前五大供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	金额	占比	是否为关联方
1	中国建筑第六工程局有限公司	11,650.98	14.30%	否

2	江苏南通二建集团有限公司	10,208.78	12.53%	否
3	钦州市土地交易中心	9,607.43	11.79%	否
4	南通建工集团股份有限公司	7,112.09	8.73%	否
5	广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	3,239.00	3.97%	否
合 计		41,818.28	51.32%	

## ②融资租赁业务

## 前五大客户情况

单位：万元

序号	客户名称	金额	占比	是否为关联方
1	大新华航空有限公司	3,133.11	59.29%	否
2	天津大通融汇租赁有限公司	1,226.06	23.20%	否
3	天津滨海发展建设有限公司	153.84	2.91%	是
4	天津市松江生态产业有限公司	112.38	2.13%	是
5	天津滨海盘山投资建设有限公司	5.93	0.11%	是
合 计		4,631.33	87.64%	

## 前五大供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	金额	占比	是否为关联方
1	天津农村商业银行股份有限公司	3,133.11	86.79%	否
2	中国建设银行天津梅江南支行	247.80	6.86%	否
3	渤海汇金证券资产管理有限公司	93.77	2.60%	否
4	中国平安银行天津自贸区支行	85.22	2.36%	否
5	中国光大银行天津梅江支行	16.89	0.47%	否
合 计		3,576.78	99.08%	

## ③信息服务业务

## 前五大客户情况

单位：万元

序号	客户名称	金额	占比	是否为关联方
1	长春通邑投资有限公司	23,892.80	55.59%	否
2	长安通信科技有限责任公司	5,376.17	12.51%	否
3	中国移动通信集团西藏有限公司拉萨分公司	3,341.22	7.77%	否
4	中软恒信（北京）科技有限公司	2,693.90	6.27%	否
5	深圳市华良创科技有限公司	2,287.29	5.32%	否
合 计		37,591.40	87.46%	

## 前五大供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	金额	占比	是否为关联方
1	长春天泰电力工程有限公司	4,204.47	14.46%	否
2	吉林省中天数码科技有限公司	2,641.90	9.09%	否
3	中建材信息技术股份有限公司	2,625.31	9.03%	否
4	曙光信息产业（北京）有限公司	2,280.64	7.84%	否
5	深圳市晟立达电子有限公司	1,335.11	4.59%	否
合 计		13,087.43	45.01%	

**2. 费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
销售费用	100,427,185.58	105,011,927.74	-4.37
管理费用	147,897,323.32	95,613,577.95	54.68
财务费用	652,734,278.92	696,258,526.25	-6.25

**3. 研发投入****研发投入情况表**

□适用 √不适用

**情况说明**

□适用 √不适用

**4. 现金流**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
经营活动产生的现金流量净额	-684,537,939.48	503,587,769.37	不适用
投资活动产生的现金流量净额	896,932,660.52	-116,283,530.47	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-487,041,333.82	-225,260,220.36	不适用

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1. 资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
货币资金	1,344,072,432.76	9.07	2,002,774,786.04	13.16	-32.89	本期偿还利率高的贷款
应收账款	459,977,234.95	3.10	14,230,059.43	0.09	3,132.43	本期并购卓朗科技
一年内到期的非流动资产	114,066,000.00	0.77	20,895,000.00	0.14	445.90	一年内到期的融资租赁款增加
其他流动资产	840,849,207.58	5.67	434,508,299.21	2.86	93.52	
可供出售金融资产	12,000,000.00	0.08	5,543,478.27	0.04	116.47	本期并购卓朗科技
长期股权投资	189,895,297.64	1.28	123,284,505.16	0.81	54.03	本期并购卓朗科技
投资性房地产	871,862,488.35	5.88	368,841,446.93	2.42	136.38	出租房产增加
固定资产	238,897,057.86	1.61	148,025,055.93	0.97	61.39	本期并购卓朗科技
无形资产	107,046,166.30	0.72	1,836,869.58	0.01	5,727.64	本期并购卓朗

						科技
长期待摊费用	3,011,107.99	0.02	368,000.00	0.00	718.24	本期增加装修装饰费
递延所得税资产	224,764,688.22	1.52	429,418,782.03	2.82	-47.66	子公司减亏
其他非流动资产	1,376,677,953.67	9.29	847,052,690.17	5.57	62.53	融资租赁款增加
短期借款	1,267,958,750.00	8.56	498,320,000.00	3.28	154.45	流动资金贷款增加
预收款项	1,569,441,449.19	10.59	958,547,536.42	6.30	63.73	本期收团泊4号地款项
应付职工薪酬	13,551,010.37	0.09	1,262,514.54	0.01	973.33	本期并购卓朗科技
应交税费	184,236,542.28	1.24	126,498,807.87	0.83	45.64	应交增值税增加
其他应付款	859,878,557.58	5.80	1,467,396,878.41	9.65	-41.40	本期往来款减少
一年内到期的非流动负债	3,781,762,871.00	25.52	1,836,850,000.00	12.07	105.88	一年内到期的长期借款增加
其他流动负债	26,083,111.68	0.18	53,286,606.60	0.35	-51.05	本期递延收益减少
长期借款	3,590,992,925.00	24.23	7,111,464,403.31	46.74	-49.50	本期偿还贷款

其他说明

无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	840,665,974.71	银行承兑票据保证金、按揭贷款及质押定期存单
应收账款	263,725,540.75	质押借款
存货	5,509,407,262.71	抵押借款
固定资产	72,341,245.26	抵押借款
投资性房地产	365,986,332.60	抵押借款
合 计	7,052,126,356.03	

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

### (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2017年,天津市房地产开发投资2233.39亿元,同比下降2.9%,其中住宅投资1559.70亿元,同比减少2.4%,住宅投资占房地产开发投资的比重为69.8%;办公楼投资92.58亿元,同比减少25.7%;商业营业用房投资189.39亿元,同比减少25.0%;其他开发投资391.72亿元,同比增长20.7%。

2017年,商品房销售面积1482.12万平方米,下降45.3%;实现销售额2272.30亿元,下降34.7%。其中住宅销售面积1342.87万平米,同比减少46.7%,办公楼43.28万平米,同比增长39.3%。商业营业用房销售面积77.42万平米,同比增长20.2%。

2017年,房地产开发企业房屋施工面积8795.82万平方米,同比减少5.9%,其中住宅施工面积5911.03万平方米,同比减少6.3%。办公楼施工面积为693.83万平方米,同比减少4.1%。商业营业用房施工面积为994.93万平方米,同比减少14.4%。房屋新开工面积2334.62万平方米,同比减少7.0%,其中住宅新开工面积1822.72万平方米,同比减少6.2%,办公楼新开工面积为67.49

万平方米，同比增加 62.7%。商业营业用房新开工面积为 166.68 万平方米，同比减少 27.1%。房屋竣工面积 2023.41 万平方米，同比减少 30.6%，其中住宅竣工面积 1433.24 万平方米，同比减少 34.5%，办公楼竣工面积为 138.64 万平方米，同比减少 3.2%。商业营业用房竣工面积为 209.21 万平方米，同比减少 28.7%。

### 房地产行业经营性信息分析

#### 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	广西钦州宁越东园	61,992	0	201,939	是	61,992	60%
2	南大附中地库项目	23,000	0	63,500	否	0	0
3	抚州信息技术产业园	158,562	0	158,770	是	158,770	42%

#### 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津	汐岸国际	住宅	竣工项目	112,700	111,300	111,300	0	111,300	50,342	0
2	天津	百合春天三期	城镇单一住宅用地	竣工项目	23,451	37,166	37,166	0	37,166	28,486	0
3	天津	华盈大厦	商业金融用地	竣工项目	12,464	20,261	20,261	0	20,261	18,082	0
4	天津	团泊足球场	文体娱乐用地	竣工项目	134,255	46,032	46,032	0	46,032	61,516	0
5	天津	水岸公馆一二期	城镇单一住宅用地	竣工项目	149,282	218,000	218,000	0	218,000	188,921	0
6	天津	水岸公馆三期	住宅	竣工项目	72,039	96,800	96,800	0	96,800	101,704	0
7	天津	水岸江南	住宅	竣工项目	90,007	115,600	115,600	0	115,600	113,193	0
8	天津	百合阳光	城镇单一住宅用地	竣工项目	84,243	124,521	124,521	0	124,521	69,799	0
9	天津	松江之星空港9号	商业金融用地	竣工项目	18,690	61,163	61,163	0	61,163	51,200	0
10	天津	金色雅筑	城镇单一住宅用地、商业用地	竣工项目	90,792	171,281	171,281	0	171,281	139,192	0
11	天津	B#地梅江学校	科教用地	竣工项目	18,531	18,700	18,700	0	18,700	11,069	0



12	天津	津滨置地广场	商业用地	竣工项目	51,495	133,800	133,800	0	133,800	144,559	0
13	天津	东疆港项目	商业金融用地	竣工项目	52,481	52,481	52,481	0	52,481	79,591	1,200
14	天津	武台松江城	城镇单一住宅用地	在建项目	99,936	239,800	239,800	7,500	239,800	273,876	3,687
15	天津	高尔夫小镇	住宅用地	在建项目	146,775	154,650	154,650	55,000	30,900	176,221	5,104
16	天津	团泊西区松江之星	商业、居住用地	在建项目	63,345	156,740	156,740	32,100	30,533	138,036	877
17	天津	东湖小镇	城镇住宅用地、商务金融用地	在建项目	141,370	180,394	180,394	140,892	74,870	131,038	19,250
18	钦州	广西钦州宁越花园	商服、其他普通商品住房用地	在建项目	51,682	215,287	215,287	64,155.08	122,806	95,630	7,222
19	天津	东南角项目	商业金融用地	在建项目	9,686	53,000	53,000	53,000	0	174,080	13,556
20	天津	松江置地广场	商业金融用地	在建项目	9,244	106,400	106,400	106,400	0	225,337	8,959
21	抚州	抚州项目云数据技术中心	工业用地	新开项目	174,379	174,711	174,711	20,060	0	200,660	28,847

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	天津	汐岸国际	住宅	527	0
2	天津	水岸公馆一二期	住宅	4,907	2,385
3	天津	水岸公馆三期	住宅	2,312	1,351
4	天津	松江之星空港9号	商业	42,729	698
5	天津	武台松江城	住宅、商业	7,387	709
6	天津	高尔夫小镇	住宅	44,677	1,264
7	天津	东湖小镇	住宅	109,475	41,858
8	天津	津滨置地广场	商业	121,207	2,751
9	天津	松江置地广场	商业	85,779	4,199
10	天津	团泊西区松江之星	住宅	15,905	0
11	天津	东疆港	商业	49,878	170
12	天津	东南角	商业	54,598	0
13	钦州	广西钦州宁越花园	住宅、商业	99,252	28,852

### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值 (%)
1	天津	水岸公馆一、二期	商业	2,159.70	54.82	否	

2	天津	水岸公馆三期	商业	2,692.87	94.35	否	
3	天津	百合春天一、二期	商业	105.66	3.62	否	
4	天津	华盈大厦	商业	8,132.60	263.49	否	
5	广西	宁越花园一期	商业	604.54	11.34	否	
6	天津	自贸天成	商业	9,661.51	50.85	否	
7	天津	怡港中心	商业	28,370.15	134.98	否	

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
864,071.45	7.74	252.37

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

### (五) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司重点对江西抚州智慧城市项目进行了相关股权投资，实施重大资产重组购买卓朗科技 80% 股权，此外，公司并购基金松江财富实现卓朗科技项目的退出，为避免形成资金闲置，相应减少了实缴出资。

#### (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

1、为推动江西抚州智慧城市项目开发，公司与抚州高新区发展投资集团有限公司、卓朗科技合作成立江西松江智慧城市建设发展有限公司（以下简称“江西松江”），注册资本为人民币 13 亿元，全部以现金出资。认缴出资比例为抚州高新区发展投资集团有限公司出资额 3.12 亿元，所占比例为 24%；卓朗科技出资额 3.12 亿元，所占比例为 24%；公司出资额 6.76 亿元，所占比例为 52%。详见公司临 2017-009 号公告。

2、公司 2017 年 10 月 20 日召开的第九届董事会第二十七次会议审议通过了《关于公司控股子公司设立全资子公司的议案》，公司控股子公司江西松江设立两个全资子公司---江西松江信息技术有限公司和抚州大数据产业园建设发展有限公司，分别负责云计算数据中心项目及信息产业园项目开发建设及运营工作。详见公司临 2017-124 号公告。

3、公司于 2017 年 12 月 5 日、2017 年 12 月 21 日分别召开第九届董事会第二十九次会议和 2017 年第六次临时股东大会均审议通过了《关于公司控股子公司参与设立抚州智慧松江基金的议案》，公司控股子公司江西松江与北方国际信托股份有限公司、江西省发展升级引导基金、天津斯迈乐股权投资基金管理有限公司和尚信资本管理有限公司共同投资设立抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“抚州基金”）。详见公司临 2017-144、146、156 号公告。

目前，抚州基金各方已签署了《抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》及《抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议之补充协议》，办理完成了抚州基金的工商注册登记手续并取得《营业执照》。抚州基金完成了在中国证券投资基金业协会的私募投资基金备案手续，备案编码为 SCH195。详见公司临 2018-012 号公告。

4、报告期内，公司对并购基金松江财富追加投资 1400 万元，并完成了天使基金子基金——天津虹桥天使投资有限公司的工商注册，天使基金注册资本 3600 万元，其中公司并购基金松江财富出资 1000 万元，公司控股子公司卓朗科技出资 1200 万元。2017 年 9 月，公司完成对卓朗科技的重大资产收购，松江财富投资的卓朗科技项目实现退出，为避免资金闲置，松江财富合伙人会议审议并通过了减少实缴出资的相关议案，公司收回投资本金 31200 万元。

#### (2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

□适用 √不适用

**(六) 重大资产和股权出售**

√适用 □不适用

1、公司第九届董事会第八次会议和 2016 年第九次临时股东大会审议通过了《关于公司转让全资子公司天津运河城投资有限公司股权的议案》。2016 年 11 月 21 日，公司将持有的全资子公司天津运河城投资有限公司 100%股权在天津产权交易中心挂牌，挂牌价格为 32,000.00 万元。详见公司公告临 2016-127 号、临 2016-129 号和临 2016-142 号。挂牌期满，天津万隆兴业房地产开发有限公司通过拍卖方式获得天津运河城投资有限公司 100%股权。2016 年 12 月 29 日，双方签订了《产权交易合同》，转让价格为人民币 90,200.00 万元，详见公司公告临 2016-149 号。

2017 年 3 月 7 日，天津万隆兴业房地产开发有限公司到天津市武清区行政许可中心办理了天津运河城投资有限公司股权过户手续。2017 年 3 月 8 日，天津市武清区市场和质量监督管理局同意工商变更并为天津运河城投资有限公司颁发了新的营业执照。截至目前，天津运河城投资有限公司股权已过户至天津万隆兴业房地产开发有限公司名下，详见公司临 2017-033 号公告。该股权转让产生投资收益 94,363.46 万元。

2、公司第九届董事会第九次会议、第九届监事会第六次会议及 2016 年第九次临时股东大会均审议通过了《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司与关联方签订〈股权转让协议〉的议案》。公司控股子公司天津松江集团有限公司（以下简称“松江集团”）将其持有的内蒙古松江房地产开发有限公司（以下简称“内蒙松江”）100%股权通过协议转让方式转让给公司关联方内蒙滨海投资股份有限公司（以下简称“内蒙滨海”），转让价格为 315,969,022.88 元。《股权转让协议》经公司股东大会审议通过后正式生效，协议生效日即为交割日。

鉴于内蒙松江存在部分历史遗留问题未解决，因此股权未能在约定交割日完成交割，实际交割日延迟至 2017 年 5 月 1 日，而该笔交易的评估基准日为 2016 年 6 月 30 日，与实际交割日间隔较长，内蒙滨海与松江集团签署《股权转让协议补充协议》对期间损益进行约定，经审计确认期间损益数额为 4700.09 万元，详见公司临 2017-076、077 号公告，该股权转让产生投资收益 17,506.78 万元。

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润	主要产品及服务
广西松江房地产开发有限公司	40,000,000.00	508,938,689.71	-143,760,854.07	47,126,707.40	-46,180,059.09	房地产开发
深圳市梅江南投资发展有限公司	15,000,000.00	32,482,934.00	115,057.78	0.00	-7,261,750.54	房地产开发
天津恒泰汇金融资租赁有限公司	30,000,000.00(美元)	1,765,071,605.17	211,138,658.07	91,239,626.66	19,083,234.55	融资租赁
天津松江集团有限公司	626,172,623.35	8,533,738,159.96	475,106,713.79	572,838,734.90	-415,626,097.25	房地产开发
天津松江建材有限公司	50,000,000.00	699,036,500.25	11,481,578.19	0.00	-16,680,460.86	建材销售
天津松江置地有限公司	1,061,118,683.24	1,795,463,319.25	1,230,056,183.09	0.00	-33,816,919.97	房地产开发
天津松江地产投资有限公司	117,640,700.00	742,138,370.17	525,863,222.71	341,138,342.87	-26,768,016.47	房地产开发
天津松江兴业房地产开发有限公司	30,000,000.00	1,265,819,552.69	-168,915,227.00	0.00	-68,151,737.29	房地产开发

天津松江恒泰房地产开发有限公司	30,000,000.00	664,546,393.16	-46,265,621.55	5,823,382.95	-61,172,680.73	房地产开发
天津卓朗科技发展有限公司	175,000,000.00	2,190,918,816.94	669,262,525.64	663,677,181.27	99,379,268.16	信息、软件
江西松江智慧城市建设发展有限公司有限公司	109,870,000.00	108,123,472.33	106,469,599.35	0.00	-3,400,400.65	房地产开发

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2017 年的房地产调控主要遵循着两条主线：去库存和防风险。去库存重点转向解决三四线城市房地产库存过多问题。防风险是针对部分城市房价过高、价格涨幅过快、资产泡沫风险加大等有可能引发的风险，政府来主动采取有效措施，将抑制房价上涨放在更加重要的地位，及时出台有关政策措施，限购、限贷、限售、增加土地供应，防止房地产泡沫继续加大的风险。去库存和防风险不是静态不变的，而是要根据各地市场的变化情况在动态调整，因此在外在表现上，2017 年的房地产调控体现出了更强的“分类调控、因城施策”的特征，调控政策内容更加精准，调控效果也十分明显，房屋库存出现明显下降，价格涨幅得到抑制。

从十九大来看，楼市调控政策短期内没有松懈的迹象。市场行情持续上行的同时，与其密切关联的调控形势也趋向收紧。随着新一轮楼市调控热潮掀起，多个城市接连出台新政加强楼市调控。2018 年中国部分房价上涨过快的城市调控可能收紧，行业整合将持续，未来房价不太会大幅度调整。如果楼市升温，不排除更严厉的调控政策出台。

2017 年底，中央经济会议明确了 2018 年经济工作基调和重点，坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，大力推进改革开放，创新和完善宏观调控，推动质量变革、效率变革、动力变革，在打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治的攻坚战方面取得扎实进展，引导和稳定预期，加强和改善民生，促进经济社会持续健康发展。

#### (二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将立足房地产开发主业，调整产业布局、优化资源配置，在盘活巩固现有产业基础上，与“互联网+”、社会资本结合，大力发展智慧城市，形成房地产和智慧城市双主业，并稳健向融资租赁等新兴产业拓展；充分发挥上市公司资本平台作用，通过直接融资、并购重组等形式对接资本市场，利用资本市场优势资源，以股权投资基金为纽带，积极谋求新老业务做优做强。

#### (三) 经营计划

适用 不适用

2018 年公司计划投资约 17.45 亿元，其中房地产开发 8.04 亿元，智慧城市投资 5.92 亿元，股权投资 3.49 亿元，继续加大对武台松江城、高尔夫小镇、团泊西区松江之星、东湖小镇、东南角项目、广西钦州宁越花园、宁越东园、江西抚州智慧城市项目等项目的投资，同时适时增加互联网等领域的投资规模。

公司房地产业务，2018 年计划开工面积 35.3 万平米，竣工面积 22.5 万平米，签约销售面积 11.97 万平米，签约销售额 13.60 亿元。

智慧城市业务，2018 年计划开工面积 11 万平米，竣工面积 2 万平米。

#### (四) 可能面对的风险

适用 不适用

**宏观政策风险：**

综合分析国内外形势，我国发展面临的机遇和挑战并存。世界经济有望继续复苏，但不稳定不确定因素很多，主要经济体政策调整及其外溢效应带来变数，保护主义加剧，地缘政治风险上升。我国经济正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，需要应对可以预料和难以预料的风险挑战。房地产行业受宏观政策的影响较大，土地政策、房产税政策、针对房地产行业的金融政策等在一定程度上限制和制约房地产企业的快速发展，对公司项目建设进度、开发成本、销售、融资各环节都造成较大影响。国家针对不同城市可能会出台不同的政策，公司仍然面临宏观政策变化带来的相关风险。公司将密切关注宏观形势，加强对政策的研究与跟踪，理性分析市场，顺应市场调整变化，及时调整开发节奏。

同时，宏观政策风险可能引致社会和企业的 IT 需求以及信息消费投入下降，进一步加剧市场竞争，为公司发展带来困难和挑战。为此，公司将以核心知识资产为驱动，推进核心业务、工业互联网业务和智慧城市业务的联动发展。同时，公司将继续坚定推进业务的创新与全球化发展，形成可持续发展的长效机制，以抵御复杂的外部环境带来的挑战。

#### **市场风险：**

房地产方面，全国整体市场库存压力依然存在，去库存仍然是房地产政策的核心目标。不同城市新房市场进一步分化，商业地产去库存压力仍然很大，天津郊区住宅市场与市区住宅差异较大。针对面临的市场风险，公司将加大产品的营销力度，加快产品周转速度和资金回收速度；另外通过增加产品的附加值、提升产品质量等方式提升公司竞争力以抵御市场风险。

租赁业务方面，随着租赁公司数量增长迅速，竞争愈发激烈，金融租赁公司审批加速并拥有雄厚的资本优势，对公司融资租赁业务构成竞争压力。

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

#### **经营风险：**

在国家号召去库存的背景下，房地产行业将加快市场化转型步伐，增长速度回归理性平稳。房企来自住宅开发业务的利润将持续受到挤压，同时公司在突出房地产主业的基础上，积极推进智慧城市业务，可能会遇到行业认知、专业人才储备等方面的门槛，进而给公司未来发展带来制约；公司重组收购卓朗科技后，也面临与卓朗科技在经营模式和企业文化存在一定差异等问题，财务管理、客户管理、资源管理、制度管理、业务拓展等方面尚需一定时间进行融合，未来能否顺利实现整合，体现协同效应具有不确定性。

#### **信用风险：**

租赁业务方面，在面临市场需求、竞争环境、政策变动及流动性供给因素的波动时，承租人有可能无法履行租赁合同，进而对公司造成不利的影响。公司现有各租赁业务领域的承租人信用等级较高，信用记录良好，公司将及时了解承租人财务、信用等方面信息，控制信用风险。但仍存在因市场环境变化、承租人经营出现困难等原因导致承租人无法履行租赁合同，从而使公司面临信用风险。

#### **人力资源风险：**

公司坚信人才驱动战略的落地与执行、核心技术与销售人员、优质领导团队等关键岗位人才是维持和提高公司核心竞争力的基石。随着环境的不确定性，行业竞争的日趋激烈，业务快速发展及转型的严峻诉求，以及行业人力成本的大幅度提高，公司在面向未来业务发展的人才结构优化、人才梯队建设等方面面临压力和挑战。为此，公司始终重视人才对公司发展的战略影响，不断夯实健壮的人才队伍，聚焦创新业务、业务转型，强化创新与价值创造，持续获取及培养关键人才，提升人力资本准备度，为公司持续发展提供人才储备与保障。

#### **(五) 其他**

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

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

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》要求,结合公司实际情况,经公司第八届董事会第十五次会议及2014年度第三次临时股东大会审议通过,对《公司章程》中涉及利润分配及现金分红的相关条款进行了修订,详见公司临2014-061号公告。

#### (二) 公司近三年(含报告期)的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位:元 币种:人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2017年	0	0	0	0	199,778,775.23	0
2016年	0	0	0	0	-455,000,202.15	0
2015年	0	0	0	0	-679,527,402.21	0

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正,但未提出普通股现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
<p>经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2017年度母公司实现的净利润为533,968,514.99元,2017年初母公司未分配利润为-54,749,918.89元,2017年末母公司未分配利润为431,296,736.49元。</p> <p>根据公司发展战略规划,2018年公司计划投资约17.45亿元,超过最近一期经审计净资产的30%,为顺利推进公司各项业务开展,基于公司未来可持续发展和维护股东长远利益考虑,结合证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《公司章程》的规定,公司2017年度拟不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本。</p>	<p>2018年公司计划投资约17.45亿元,其中房地产开发8.04亿元,智慧城市投资5.92亿元,股权投资3.49亿元,继续加大对武台松江城、高尔夫小镇、团泊西区松江之星、东湖小镇、东南角项目、广西钦州宁越花园、宁越东园、江西抚州智慧城市项目等项目的投资,同时适时增加互联网等领域的投资规模。</p>

### 二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履	是否及时	如未能及时履行应说明	如未能及时履行应

	类型			行期限	严格履行	未完成履行的具体原因	说明下一步计划
与股 改相 关的 承诺	其他	华通置 业、华鑫 通	就本次重组，华通置业和华鑫通共同承诺：华通置业同意受让天香集团的资产，且华通置业承接或最终承接天香集团全部负债、或有负债。若因该等资产、负债、或有负债不能完全剥离出上市公司或者由于本次重大资产重组前的事宜而给本次重大资产重组完成后的上市公司造成损失的，华通置业在该等损失实际产生（重组后天香集团需要实际承担责任、义务或重组后天香集团实际丧失应享有的权利、利益时就视为损失实际产生）之日起十日内，以现金的形式足额赔付予上市公司。	承诺时间： 2008 年 10 月 22 日；期 限：长期有 效	否	是	
与重 大产 组相 关的 承诺	解 决 关 联 交 易	张坤宇、 李家伟、 天津卓 创、天津 卓成、松 江财富、 郭守德	关于减少和规范关联交易的承诺“1、本人/本企业承诺不利用卓朗科技原股东地位谋求其与本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业达成交易的优先权利。2、本人/本企业承诺杜绝本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业非法占用卓朗科技资金、资产的行为，在任何情况下，不要求卓朗科技违规向本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业提供任何形式的担保。3、如卓朗科技与本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业确需发生不可避免的关联交易，本人/本企业保证：（1）配合卓朗科技按照相关法律、法规及规范性文件的要求和上市公司章程及内部管理文件的规定，签署书面协议，并履行相关关联交易的决策程序；（2）遵循平等互利、诚实信用、等价有偿、公平合理的交易原则，按政府定价、政府指导价、市场价格或协议价格等公允定价方式与本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业进行交易，不利用该类交易从事任何损害卓朗科技及上市公司利益的行为。”	承诺时间： 2017 年 4 月 6 日；期限： 长期有效	否	是	
	解 决 同 业 竞 争	张坤宇、 李家伟、 天津卓 创、天津 卓成、松 江财富、 郭守德	关于避免同业竞争的承诺“1、截至本承诺签署之日，除卓朗科技及其控制的其他企业外，本人/本企业目前在中国境内外任何地区没有以任何形式直接或间接从事和经营与卓朗科技及其控制的其他企业构成或可能构成竞争的业务。2、本次重组完成后，张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成四方作为卓朗科技的核心管理团队承诺在业绩承诺期间（2017 年-2019 年）不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资/合伙经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益等方式）直接或间接从事或参与任何与卓朗科技及其下属子公司相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务及活动；亦不会为与卓朗科技及其下属子公司业务构成竞争关系的经济实体、机构、经济组织以劳务、顾问或咨询等方式提供服务。若承诺期满后上市公司对核心管理团队剩余股权进行收购，则张坤宇承诺将承诺期限延长至不少于上市公司与其签订的劳动合同时间。3、在承诺有效期内，如本人/本企业或本人/本企业控制的其他企业获得的商业机会与卓朗科技及其下属公司主营业务构成同业竞争或可能构成同业竞争的，本人/本企业将立即通知上市公司，并优	承诺时间： 2017 年 4 月 6 日；期限： 三年	是	是	

			先将该商业机会给予卓朗科技及其下属子公司，避免与卓朗科技及其下属公司业务构成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。4、在承诺有效期内，本承诺函不可撤销。5、如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，本人/本企业愿意承担因违反上述承诺而给上市公司造成的全部经济损失。”					
	盈利预测及补偿	张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成	张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成（以下简称“业绩承诺方”）承诺卓朗科技 2017 年、2018 年及 2019 年（以下简称“业绩承诺期”）的承诺净利润（扣除非经常性损益，且不包含标的公司因承接天津松江控股子公司江西松江智慧城市建设发展有限公司数据中心建设业务所产生的利润）分别不低于 9,000 万元、11,000 万元及 13,000 万元（以下简称“承诺净利润”）。若卓朗科技的实际利润不足承诺利润，则业绩承诺方应承担业绩补偿责任。	承诺时间：2017 年 4 月 6 日；期限：三年	是	是		
	解决同业竞争	市政集团	1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司所控制的除天津松江以外的公司及其他任何类型的企业未从事任何在商业上对天津松江或其所控制的子公司、分公司、合营或联营公司构成直接或间接竞争的业务或活动；2、本公司作为天津松江的实际控制人期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或通过拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与天津松江构成竞争的业务或活动。3、如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司愿承担由此给天津松江造成的一切损失（包括直接损失和间接损失）。	承诺时间：2013 年 12 月 6 日和 2015 年 6 月 1 日；期限：长期有效	否	是		
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	滨海控股	1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司所控制的除天津松江以外的公司及其他任何类型的企业未从事任何在商业上对天津松江或其所控制的子公司、分公司、合营或联营公司构成直接或间接竞争的业务或活动；2、本公司作为天津松江的控股股东期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或通过拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与天津松江构成竞争的业务或活动。3、如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司愿承担由此给天津松江造成的一切损失（包括直接损失和间接损失）。	承诺时间：2013 年 12 月 6 日和 2015 年 6 月 1 日；期限：长期有效	否	是		
	解决同业竞争	滨海控股	本公司主要从事市政建设、土地一级开发等业务，基于国家房地产行业管理政策和有关地区房地产政策的特殊情况，为实现土地转让目的，加快回收土地一级整理成本，本公司及部分控股公司存在经营范围有房地产开发、持有房地产开发资质及对持有的土地项目进行少量前期开发的问题，但不存在实际的商品房销售行为。为避免与天津松江产生同业竞争及潜在的同业竞争，梳理和规范现有业务体系，现承诺如下：一、本公司承诺于 2015 年 12 月 31 日前将上述企业的股权或土地转让，天津松江在同等条件下具有优先受让权；二、本公司承诺，除天津松江外，本公司及本公司的其他关联方均不进行房地	承诺时间：2013 年 12 月 10 日；期限：长期有效	否	是		



		产的开发和销售。本公司将严格履行已出具的《避免同业竞争的承诺函》，如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司愿承担由此给天津松江造成的相关损失。					
解决关联交易	市政集团	1、本公司将尽力减少本公司以及本公司所控制的除天津松江以外的公司及其他任何类型的企业与天津松江之间的关联交易。对于无法避免的任何业务来往或交易均应按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格严格按市场公认的合理价格确定，并按规定履行信息披露义务。双方就相互间关联事务及交易事务所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。2、本公司保证严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》、《公司关联交易管理办法》等公司管理制度的规定，不利用实际控制人的地位谋取不当的利益，不损害天津松江及其他股东的合法权益。	承诺时间：2013年12月6日和2015年6月1日；期限：长期有效	否	是		
解决关联交易	滨海控股	1、本公司将尽力减少本公司以及本公司所控制的除天津松江以外的公司及其他任何类型的企业与天津松江之间的关联交易。对于无法避免的任何业务来往或交易均应按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格严格按市场公认的合理价格确定，并按规定履行信息披露义务。双方就相互间关联事务及交易事务所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。2、本公司保证严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》、《公司关联交易管理办法》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东的地位谋取不当的利益，不损害天津松江及其他股东的合法权益。	承诺时间：2013年12月6日和2015年6月1日；期限：长期有效	否	是		
其他	滨海控股	根据天津市国资委出具的“津国资产权【2013】102号”《市国资委关于天津松江股份有限公司拟非公开发行A股股票有关问题的批复》，本次发行完成后，本公司持有天津松江股份的比例不低于45%，仍为天津松江的控股股东。同时本公司承诺，未来三年内不主动放弃控股地位，并严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章、规则及《天津松江股份有限公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务。如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司愿承担由此给天津松江造成的一切损失（包括直接损失和间接损失）。	承诺时间：2014年9月5日；期限：三年	是	是		
其他	市政集团	就公司开发的宁越东园、武清柴官、芳湖园、依山郡、张贵庄南A地块等5个房地产项目作出如下承诺：上述5个房地产项目在开发过程中，如因违反国家土地管理法律法规和政策等问题而受到相关政府机关的行政处罚的，或者有其他损害发行人利益的情形的，本公司愿承担由此给发行人造成的相关损失。本公司将按照发行人公司治理的有关规定，切实履行作为发行人实际控制人的责任，配合发行人切实有效的做好保护中小投资者权益的有关工作。	承诺时间：2014年5月28日；期限：长期有效	否	是		

其他	滨海控股	就公司开发的宁越东园、武清柴官、芳湖园、依山郡、张贵庄南 A 地块等 5 个房地产项目作出如下承诺：上述 5 个房地产项目在开发过程中，如因违反国家土地管理法律法规和政策等问题而受到相关政府机关的行政处罚的，或者有其他损害发行人利益的情形的，本公司愿承担由此给发行人造成的相关损失。本公司将按照发行人公司治理的有关规定，切实履行作为发行人控股股东的责任，配合发行人切实有效的做好保护中小投资者权益的有关工作。	承诺时间：2014 年 5 月 28 日；期限：长期有效	否	是		
股份限售	滨海控股	自天津松江本次非公开发行的股票上市之日起 36 个月内，不转让本公司本次所认购的股份。	承诺时间：2015 年 1 月 23 日；期限：三年	是	是		
其他	市政集团	如天津松江存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给天津松江和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	承诺时间：2015 年 6 月 1 日和 2016 年 8 月 24 日；期限：长期有效	否	是		
其他	滨海控股	如天津松江存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给天津松江和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	承诺时间：2015 年 6 月 1 日和 2016 年 8 月 24 日；期限：长期有效	否	是		
解决同业竞争	滨海控股	为避免与天津松江产生同业竞争及潜在的同业竞争，现滨海控股作出新承诺以替代本公司于 2013 年、2014 年作出承诺及补充承诺，新承诺内容如下： （一）针对宝坻上河苑、上林苑项目，滨海控股将于 2017 年 3 月 31 日前通过公开市场完成项目产权的转让。如 2017 年 3 月 31 日前上河苑、上林苑项目产权未成功转让，滨海控股将上河苑、上林苑项目转为自行持有，上河苑、上林苑项目成为滨海控股自有物业。 （二）针对团结大厦及周边商业街项目，滨海控股将于 2017 年 3 月 31 日前通过公开市场完成项目产权的转让。如 2017 年 3 月 31 日前团结大厦及周边商业街项目不具备对外转让的条件或未能成功转让，滨海控股将团结大厦及周边商业街项目转为自行持有，团结大厦及周边商业街项目成为滨海控股自有物业。	承诺时间：2016 年 10 月 27 日；期限：2017 年 3 月 31 日	是	是		
其他承诺	市政集团、滨海控股、天津滨海发展建设有限公司、内蒙古滨海投资股份有限公司	天津市市政建设集团有限公司（以下简称“市政集团”）、天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“滨海控股”）、天津滨海发展建设有限公司（以下简称“滨海建设”）拟由其控制的内蒙古滨海投资股份有限公司（以下简称“内蒙滨海”）购买天津松江股份有限公司子公司天津松江集团有限公司持有的内蒙古松江房地产开发有限公司（以下简称“内蒙松江”）100% 股权，股权转让完成后内蒙松江将成为内蒙滨海的全资子公司。为避免内蒙滨海受让内蒙松江 100% 股权后与天津松江产生潜在的同业竞争，市政集团、滨海控股、滨海建设和内蒙滨海承诺如下：内蒙松江成为内蒙滨海的全资子公司后，内蒙松	承诺时间：2016 年 11 月 24 日；期限：长期有效	否	是		

		江仪继续经营原有存量房地产开发项目（包括在建项目和已完工项目），不进行新的房地产项目开发与建设。具体如下：1、对于内蒙松江的在建项目，由天津松江代为建设，并在达到销售条件后由天津松江代为销售，天津松江按照市场价格向内蒙松江收取代建费用和代理销售费用。2、对于内蒙松江的已完工项目，由天津松江代为销售，天津松江按照市场价格向内蒙松江收取代理销售费用。3、对于内蒙松江尚未开工建设的房地产项目用地，内蒙松江将按照国家法律法规的规定进行转让或者转为自行持有。					
其他	滨海控股	公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司按照证监会的相关规定，拟于近期增持天津松江股份有限公司股票，时间为自 2017 年 5 月 9 日起不超过六个月，拟增持金额不低于 2000 万元，不超过 1 亿元（不超过公司股份总数的 2%）。天津滨海发展投资控股有限公司将严格按照中国证监会和上海证券交易所的相关法律法规履行相关程序，在增持完成后的法定期限内不减持本次增持的股票。	承诺时间：2017 年 5 月 9 日；期限：自承诺之日起 6 个月内	是	是		

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

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

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

公司聘请的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对卓朗科技 2017 年度财务报表进行了审计，经审计，卓朗科技 2017 年度实现扣除非经常性损益后的净利润 9,628.99 万元。业绩承诺方已完成《股权转让协议书》及补充协议中关于卓朗科技 2017 年业绩承诺的相关约定。

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

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

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**会计政策变更**

2017 年 4 月 28 日，中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）印发并制定了《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会[2017]13 号），自 2017 年 5 月 28 日起施行；2017 年 5 月 10 日，财政部印发并修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》（财会[2017]15 号），自 2017 年 6 月 12 日起施行。

根据上述准则规定，公司需对原会计政策进行相应变更，并按以上文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。本次会计政策变更是为了执行上述会计政策规定而进行调整，不涉及以前

年度的追溯调整。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,350,000.00
境内会计师事务所审计年限	5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	500,000.00
财务顾问	民生证券股份有限公司	/
保荐人	国泰君安证券股份有限公司	/

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司 2017 年第五次临时股东大会审议通过，续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年度财务报表、内控审计服务机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

2016 年 8 月 19 日，中国证券监督管理委员会天津监管局对公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司下达了《关于对天津滨海发展投资控股有限公司采取责令改正措施的决定》（津证监措施字[2016]23 号），详见公司公告临 2016-092 号。公司 2017 年 3 月 14 日收到公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司发送的《天津滨海发展投资控股有限公司关于解决同业竞争有关情况的说明》，公司已发布了相关公告，详见临 2017-032 号公告。

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人不存在重大法院生效判决未履行的情况，未发生所负数额较大的债务到期未清偿的情况。

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司控股子公司天津恒泰汇金融资租赁有限公司与公司关联方卓朗科技开展售后回租融资租赁业务,双方签署了融资租赁(售后回租)合同,合同金额为人民币 8800 万元,期限为两年,年利率为 8.8%,一次性收取手续费 93.28 万元。卓朗科技法定代表人张坤宇为该笔业务提供无限连带担保责任,卓朗科技以其对长春通邑投资有限公司 2.5 亿元的应收账款提供质押担保。	临 2017-053
公司控股子公司天津恒泰汇金融资租赁有限公司与公司关联方卓朗科技开展售后回租融资租赁业务,双方签署了融资租赁(售后回租)合同,合同金额为人民币 10000 万元,期限两年,年利率为 8.8%,一次性收取手续费人民币 140 万元。卓朗科技法定代表人张坤宇为该笔业务提供无限连带担保责任。	临 2017-071
公司控股子公司天津恒泰汇金融资租赁有限公司与公司关联方天津市松江生态产业有限公司(以下简称“松江生态”)开展售后回租融资租赁业务,租赁物为松江生态静海农业大棚设备,租赁金额为人民币 3000 万元,期限 12 个月,租金年利率为 7%,因人民银行基准利率变化而引起的租金增加由松江生态承担。一次性支付手续费人民币 15 万元整。公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司为该笔业务提供不可撤销的连带责任保证担保。	临 2017-133
公司控股子公司天津恒泰汇金融资租赁有限公司与公司关联方天津滨海发展建设有限公司(以下简称“滨海建设”)开展售后回租融资租赁业务,租赁物为滨海建设持有的内蒙古呼和浩特市东河地区基础设施配套管网设备,租赁金额为人民币 398,798,750 元,期限自 2017 年 12 月 11 日起至 2018 年 6 月 29 日止,租金年利率为 8.64%。内蒙古滨海投资股份有限公司为该笔业务提供不可撤销的连带责任保证担保。	临 2017-152

说明:

(1) 报告期内租赁公司与关联方开展了四笔融资租赁售后回租业务,其中天津市松江生态产业有限公司、天津滨海发展建设有限公司为公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司的子公司,构成公司关联方。同时,恒泰汇金与卓朗科技开展租赁业务时,卓朗科技尚未成为公司子公司,构成公司关联方。

承租方企业名称	标的物	合同金额（元）	综合利率（%）	起租日	到期日
天津市松江生态产业有限公司	生态农业大棚泵站、发电机组、空调等附属设备	30,000,000.00	7.50	2017年11月10日	2018年11月9日
天津滨海发展建设有限公司	滨海建设持有的东河区基础设施配套管网设备	398,798,750.00	8.64	2017年12月11日	2018年6月29日
天津卓朗科技发展有限公司	数据中心及服务器设备	100,000,000.00	8.80	2017年5月9日	2019年5月18日
天津卓朗科技发展有限公司	数据中心及服务器设备	88,000,000.00	8.80	2017年4月19日	2019年4月18日

(2) 公司与关联方开展的租赁业务是租赁公司正常融资租赁业务的一部分，关联方所从事的行业是农林板块、科技板块、基础设施板块，符合租赁公司对于行业和目标物的要求，也符合国家政策，且合同金额只占公司存量融资租赁总合同金额的 30.71%。

天津市松江生态产业有限公司主要从事园林绿化和生态大棚种植，自成立以来发展稳健，经营现金流和收入稳定，公司给予的授信额度较低期限较短风险可控；天津卓朗科技发展有限公司主要从事云计算、软件开发、IDC 建设运营、系统集成业务，是天津市科技小巨人企业，自成立以来发展迅速，收入快速增长，公司给予的授信额度和期限可以与其现金流相匹配，风险可控；天津滨海发展建设有限公司主要从事基础设施投资和土地整理，自成立以来发展稳健，经营现金流和收入稳定，公司给予的授信额度和期限可以与其现金流相匹配，风险可控。融资租赁公司成立时间较短，资金对外投放主要的考虑因素是资金风险和收益，并且承租人的行业要符合国家政策要求，与关联方的业务符合以上维度，可以保证资金安全，降低租赁公司经营风险，并为公司带来稳定的现金流和利润。

(3) 恒泰汇金公司开展的业务都是在符合国家融资租赁相关产业政策的前提下进行的，不涉及国家去产能的行业。恒泰汇金公司的业务投放的首要条件是资金安全并能够给公司带来稳定的利润，不存在关联方资金占用的情况。

(4) 天津自贸试验区成立以来，政府将融资租赁作为重要的产业进行发展，先后出台了一系列鼓励和扶持政策，租赁公司借由良好的产业环境近几年取得了快速的发展，公司各项制度逐步完善，人员专业素质不断提高，风险控制能力不断增强，为公司未来的发展奠定了良好的基础。

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
天津滨海友谊投资有限公司	控股股东控制的其他公司	采购商品/接受劳务	代销服务	协议价格		2,234,255.00	17.15%	现金		不适用
天津大岛餐饮有限公司	控股股东控制的其他公司	采购商品/接受劳务	餐饮服务、会务费	协议价格		8,671.00	0.07%	现金		不适用

天津隆创物业管理有限公	控股股东控制的其他公司	采购商品/接受劳务	工程施工、物业服务	协议价格		1,400,830.00	10.75%	现金		不适用
天津融鑫小额贷款有限公司	间接控股母公司的子公司	采购商品/接受劳务	委贷手续费	协议价格		131,559.75	1.01%	现金		不适用
天津市巨安物业发展有限公司	母公司兄弟公司	采购商品/接受劳务	物业管理服务	协议价格		663,268.92	5.09%	现金		不适用
天津市松江科技发展股份有限公司	控股股东控制的其他公司	采购商品/接受劳务	工程施工、网络维护	协议价格		195,000.00	1.50%	现金		不适用
天津市松江生态产业有限公司	控股股东控制的其他公司	采购商品/接受劳务	工程施工	协议价格		7,075,959.30	54.30%	现金		不适用
天津松江田园高尔夫运动有限公司	控股股东控制的其他公司	采购商品/接受劳务	销售推广服务费	协议价格		112,000.00	0.86%	现金		不适用
天元律师事务所	其他关联方	采购商品/接受劳务	法律服务	协议价格		1,208,306.72	9.27%	现金		不适用
合计				/	/	13,029,850.69	100.00%	/	/	/
大额销货退回的详细情况				无						
关联交易的说明				无						

## (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
<p>公司于 2016 年 12 月 5 日召开的第九届董事会第九次会议、第九届监事会第六次会议及 2016 年 12 月 15 日召开的 2016 年第九次临时股东大会均审议通过了《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司与关联方签订&lt;股权转让协议&gt;的议案》。公司控股子公司天津松江集团有限公司（以下简称“松江集团”）将其持有的内蒙古松江房地产开发有限公司（以下简称“内蒙松江”）100%股权通过协议转让方式转让给公司关联方内蒙古滨海投资股份有限公司（以下简称“内蒙滨海”），转让价格为 315,969,022.88 元。《股权转让协议》经公司股东大会审议通过后正式生效，协议生效日即为交割日。</p> <p>鉴于内蒙松江存在部分历史遗留问题未解决，因此股权未能在约定交割日完成交割，实际交割日延迟至 2017 年 5 月 1 日，而该笔交易的评估基准日为 2016 年 6 月 30 日，与实际交割日间隔较长，内蒙滨海与松江集团签署《股权转让协议补充协议》对期间损益进行约定，同时签署《&lt;债权债务抵消协议&gt;之补充协议》相应调整原协议的债权债务，约定各方的债权债务抵消完成时间顺延至 2017 年 6 月 30 日。2017 年 6 月 29 日，松江集团、融鑫小贷与内蒙滨海三方签署了《委托贷款合同》，内蒙滨海收到委托贷款后，按协议约定，协助松江集团完成了因转让内蒙松江与关联方形成的相关债务的财务处理工作。截止 2017 年 6 月 30 日，内蒙滨海及内蒙松江分别欠付松江集团的债务及应付股利已支付完毕。</p>	<p>临 2016-131 号、 临 2016-142 号、 临 2017-074 号、 临 2017-075 号、 临 2017-076 号、 临 2017-077 号、 临 2017-089 号</p>
<p>公司股票自 2016 年 11 月 8 日起停牌，开始筹划重大资产重组事项。本次重大资产收购将有助于实现公司在智慧城市领域的重要布局，为上市公司开拓新的利润增长点，实现公司的健康长远发展。本次重大资产购买交易拟收购的资产为卓朗科技 80% 股权，交易完成后，卓朗科技将成为公司的控股子公司。公司担任有限合伙人并持有 99.80% 份额的松江财富为卓朗科技第二大股东，公司董事、董事会秘书、副总经理詹鹏飞先生在松江财富担任投资决策委员会委员，因此本</p>	<p>临 2017-090 号、 临 2017-093 号、 临 2017-109 号、 临 2017-116 号</p>

次重大资产购买方案构成了关联交易。

2017年4月6日，公司第九届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司本次重大资产购买方案的议案》等重大资产重组相关议案并对外披露。公司于2017年7月14日召开董事会审议本次重大资产购买暨关联交易报告书（草案）等相关议案。并于2017年7月31日召开股东大会审议通过了上述重大资产购买相关议案。

2017年9月16日公司发布《关于重大资产重组实施完成的公告》，本次重大资产重组已完成收购卓朗科技80%股权过户及相关工商变更登记手续，卓朗科技取得天津市红桥区市场和质量监督管理局换发的《营业执照》。同时，根据公司与本次重大资产重组交易对方签署的《股权转让协议书》及补充协议，公司已按照协议约定向张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成支付第一期价款37,935.32万元，向松江财富、郭守德支付全部交易价款44,774.48万元。

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

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

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

公司聘请的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对卓朗科技2017年度财务报表进行了审计，经审计，卓朗科技2017年度实现扣除非经常性损益后的净利润9,628.99万元。业绩承诺方已完成《股权转让协议书》及补充协议中关于卓朗科技2017年业绩承诺的相关约定。

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司与江西抚州高新技术产业开发区管理委员会和卓朗科技于2016年7月22日在江西抚州市签署了《抚州市云计算数据中心及智慧城市建设战略合作框架协议》，并于9月14日签署了《抚州高新技术产业开发区投资兴办企业入园合同》。公司2016年10月21日召开的第九届董事会第五次会议、第九届监事会第三次会议和2016年11月8日召开的2016年第七次临时股东大会审议通过了《关于抚州市云计算数据中心及智慧城市建设项目投资方案的议案》。江西抚州高新技术产业开发区管理委员会指定单位抚州高新区发展投资集团有限公司、卓朗科技和公司三方合作成立项目公司江西松江智慧城市建设发展有限公司，以项目公司作为本项目的投资性平台。注册资本为人民币13亿元，全部以现金出资。出资比例为抚州高新区发展投资集团有限公司出资额3.12亿元，所占比例为24%；卓朗科技出资额3.12亿元，所占比例为24%；公司出资额6.76亿元，所占比例为52%。	临 2016-081 号、 临 2016-104 号、 临 2016-105 号、 临 2016-107 号、 临 2016-114 号、 临 2017-008 号、 临 2017-009 号、 临 2017-050 号



<p>由于公司出资设立的天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）为卓朗科技第二大股东，公司董事、董事会秘书、副总经理詹鹏飞先生在卓朗科技担任董事，因此卓朗科技构成了公司关联方。上述交易构成了关联交易。</p> <p>2017年9月16日公司发布《关于重大资产重组实施完成的公告》，公司完成收购卓朗科技80%股权的重大资产重组事项，卓朗科技成为公司控股子公司，不再构成公司关联方。</p>	
---	--

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (四) 关联债权债务往来

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司控股子公司天津松江集团有限公司拟将其持有的内蒙古松江房地产开发有限公司100%股权通过协议转让方式转让给公司关联方内蒙古滨海投资股份有限公司，转让价格为315,969,022.88元。针对具体支付方式天津松江集团有限公司及相关关联方共同签署了《债权债务抵消协议》。鉴于内蒙滨海与松江集团签署的《股权转让协议》发生交割时间等事项变更，实际交割日为2017年5月1日，各方经协商一致，签署了附生效条款的《<债权债务抵消协议>之补充协议》。	临 2016-131 号、 临 2016-132 号、 临 2016-134 号、 临 2016-142 号、 临 2017-077 号
公司控股子公司天津松江集团有限公司通过第三方金融机构向关联方天津西青信泰医院有限公司提供委托贷款人民币肆佰万元整，期限不超过叁年，年利率为10%。	临 2017-051 号、 临 2017-052 号
公司控股子公司天津松江集团有限公司通过天津融鑫小额贷款有限公司向公司关联方内蒙古滨海投资股份有限公司提供金额不超过人民币叁亿玖仟万元的委托贷款，期限不超过24个月，年利率不低于9%，天津滨海发展建设有限公司为该笔委托贷款提供连带责任担保。公司向天津融鑫小额贷款有限公司支付手续费，手续费率为年利率万分之二，手续费在委托贷款发放当日一次性支付。	临 2017-074 号、 临 2017-078 号
公司通过平安银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行向公司关联方滨海团泊新城（天津）控股有限公司申请借款，金额为人民币壹亿元整，借款年利率8.5%，借款期限为三个月，于2017年12月29日到期。经协商，双方将上述公司向关联方借款期限延期至2018年1月29日，并维持原借款年利率8.5%。	临 2017-118 号、 临 2017-160 号
公司控股子公司天津松江集团有限公司通过平安银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行向公司关联方滨海团泊新城（天津）控股有限公司申请借款，金额为人民币叁仟万元整，借款期限为三个月，借款年利率为8.5%。	临 2017-135 号

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
天津滨海发展投资	控股股东	0.00	0.00	0.00	494,036,297.01	-487,917,168.52	6,119,128.49

控股有限公司								
天津市松江科技发展有限公司	控股股东控制的其他公司	0.00	0.00	0.00	54,276.02	0.00	54,276.02	
天津市松江生态产业有限公司	控股股东控制的其他公司	0.00	0.00	0.00	847,980.00	0.00	847,980.00	
天津松江体育文化产业有限公司	本公司原子公司, 现母公司的控股子公司	0.00	0.00	0.00	17,538.00	-17,538.00	0.00	
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	母公司的控股子公司	0.00	0.00	0.00	372,000,000.00	-99,047,574.28	272,952,425.72	
天津松科房地产有限公司	合营公司	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	
天津松江生态建设开发有限公司	母公司的全资子公司	0.00	0.00	0.00	0.00	25,339.26	25,339.26	
天津滨海资产管理股份有限公司	母公司的控股子公司	0.00	0.00	0.00	25,089.16	0.00	25,089.16	
天津招江投资有限公司	联营公司	207,950,695.77	-11,500,000.00	196,450,695.77	0.00	0.00	0.00	
合计		207,950,695.77	-11,500,000.00	196,450,695.77	867,981,180.19	-586,956,941.54	281,024,238.65	
关联债权债务形成原因	天津滨海发展投资控股有限公司及附属企业向我公司提供资金主要为解决我公司流动资金不足, 支持我公司发展。应收天津招江投资有限公司往来款为与另一股东按照协议约定的合作经营投入。							
关联债权债务对公司的影响	截止到 2017 年底大股东及附属企业无占用我公司资金情况。							

**(五) 其他**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**2、 承包情况**

□适用 √不适用

**3、 租赁情况**

□适用 √不适用

**(二) 担保情况**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
无													
报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保)													
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)													

公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,663,500,000.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	5,961,954,546.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	5,961,954,546.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	315.78
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	4,624,454,546.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	5,017,947,083.28
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	5,017,947,083.28
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1、委托理财情况

## (1). 委托理财总体情况

适用 不适用

## 其他情况

适用 不适用

## (2). 单项委托理财情况

适用 不适用

## 其他情况

适用 不适用

## (3). 委托理财减值准备

适用 不适用

## 2、委托贷款情况

## (1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
其他	自有	387,000,000.00	4,000,000.00	130,000,000.00

## 其他情况

适用 不适用

## (2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程	未来是否有委托	减值准备计提金额(如有)
-----	--------	--------	----------	----------	------	------	--------	-------	----------	---------	--------	---------	---------	--------------

											序	贷款计划		
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	其他	40,000,000.00	2015年11月11日	2016年5月10日	自有	新乡市松江房地产开发有限公司		12%			到期未收回	是	是	10,000,000.00
哈尔滨银行股份有限公司天津分行	其他	90,000,000.00	2015年11月11日	2016年5月10日	自有	新乡市松江房地产开发有限公司		12%			到期未收回	是	是	22,500,000.00
天津融鑫小额贷款有限公司	其他	383,000,000.00	2017年6月29日	2018年6月29日	自有	内蒙古滨海投资股份有限公司		9%			已收回	是	是	0.00
中信银行红旗路支行	其他	4,000,000.00	2017年5月5日	2020年5月5日	自有	天津西青国泰医院有限公司		10%			未到期	是	是	0.00

### 其他情况

√适用 □不适用

公司 2015 年 11 月 10 日召开的第八届董事会第五十次会议审议通过了《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司向新乡市松江房地产开发有限公司提供委托贷款的议案》和《关于公司控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司向新乡市松江房地产开发有限公司提供委托贷款的议案》，公司控股子公司天津松江集团有限公司和控股子公司深圳市梅江南投资发展有限公司委托第三方金融机构向新乡市松江房地产开发有限公司（以下简称“新乡松江”）分别发放金额为玖仟万元和肆仟万元的委托贷款，年利率为 12%，期限为 6 个月，详见公司临 2015-125 号公告。上述两笔委托贷款到期日为 2016 年 5 月 9 日，新乡松江由于资金紧张无法按期偿还。公司第九届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司控股子公司实施债务重组方案的议案》，以新乡松江足值未售房产及地下车位的长期使用权或产权抵偿公司该部分债权，详见公司公告临 2016-150 号和临 2016-151 号公告。

### (3). 委托贷款减值准备

√适用 □不适用

截止 2017 年 12 月 31 日，公司对新乡市松江房地产开发有限公司的两笔委托贷款提前减值准备 32,500,000.00 元。

### 3、其他情况

□适用 √不适用

### (四) 其他重大合同

√适用 □不适用

1、2017 年 6 月 17 日，公司召开第九届董事会第二十一次会议审议通过了《关于公司向控股子公司广西松江房地产开发有限公司提供委托贷款的议案》，公司通过关联方天津融鑫小额贷款有限公司向控股子公司广西松江房地产开发有限公司提供委托贷款，贷款金额不超过人民币叁亿捌仟捌佰叁拾万元，贷款期限 24 个月，年利率为 8%，到期一次性还本付息，贷款用于广西松江房地产开发有限公司增加资金流动性及后续项目开发。公司向天津融鑫小额贷款有限公司支付手续费，手续费率为年利率万分之二，手续费在委托贷款发放日一次性支付。详见公司 2017-082、083 号公告。

2、公司于 2015 年 6 月 8 日召开第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公司向五矿国际信托有限公司申请借款的议案》，2015 年 6 月 19 日，公司发布了《天津松江股份有限公司提

供担保公告》，公司向五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）申请不超过人民币柒亿元（以五矿信托成立的“五矿信托-长利稳增 5 号集合资金信托计划”实际募集的金额为准）的借款，双方签署《信托贷款合同》，借款年利率为 11%，借款总期限不超过十年，分期发行，每期期限不超过两年。公司实际控制人天津市政建设集团有限公司为公司该笔借款提供连带责任担保，公司全资子公司天津松江兴业房地产开发有限公司（以下简称“松江兴业”）以其名下土地提供抵押担保，公司以持有的松江兴业 100% 的股权提供质押担保。详见公司临 2015-065、临 2015-071 号公告。

在贷款额度循环使用以及《信托贷款合同》项下存续贷款本金余额不超过人民币柒亿元的前提下，公司向五矿信托申请增加发放信托贷款，双方于 2017 年 6 月签署《信托委托贷款合同补充协议二》，信托贷款金额不超过人民币伍亿元，年利率为 9.3%，贷款总期限不超过十年，分期发行，每期期限不超过两年。担保方面，除上述《信托贷款合同》约定的担保和保障措施外，公司追加提供抵押担保，公司全资子公司松江兴业以其合法所有的土地使用权对应的在建工程提供抵押担保。详见公司 2017-091 号公告。

3、2017 年 12 月 13 日，公司召开第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于质押公司控股子公司股权申请信托融资的议案》，公司同意将持有的控股子公司卓朗科技 80% 股权质押给天津信托有限责任公司，用于公司向天津信托有限责任公司申请信托贷款的质押担保。此笔借款总金额不超过人民币 35,000 万元，期限不超过 18 个月，年利率不高于 9.5%，由公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司提供连带责任保证担保。详见临 2017-153 号公告。

4、2017 年 12 月 13 日，公司召开第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于公司全资子公司签订〈松江置地广场（美湖里）办公楼泊寓项目合作经营管理合同〉的议案》，公司全资子公司天津松江置地有限公司（以下简称“松江置地”）与天津市泊寓商业运营管理有限公司（以下简称“天津泊寓”）签署了《松江置地广场（美湖里）办公楼泊寓项目合作经营管理合同》，松江置地将其持有的松江置地广场部分房屋委托天津泊寓经营管理，天津泊寓受托经营的该项目用途为长租公寓，品牌为泊寓及泊寓长租公寓的衍生产品系品牌，合作经营项目总建筑面积为 11969.22 平米，合作经营期限为 240 个月。详见临 2017-153、2017-154 号公告。

5、2017 年 9 月 30 日，公司控股子公司天津松江市政建设有限公司（以下简称“松江市政”）与天津市泊寓商业运营管理有限公司（以下简称“天津泊寓”）签署了《津滨置地广场 4#、5#楼合作经营管理合同》，松江市政将其持有的津滨置地广场 4#、5#楼委托天津泊寓经营管理，天津泊寓受托经营的该项目用途为长租公寓，品牌为泊寓品牌，合作经营项目总建筑面积为 16337.72 平方米，合作经营期限为 240 个月。

## 十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、2017 年 6 月 16 日，公司召开第九届董事会第二十一次会议审议通过了《关于终止 2015 年度非公开发行股票方案的议案》，自公司公告 2015 年度非公开发行股票的预案后，我国证券市场发生了较大变化，同时综合考虑融资环境和公司业务发展规划等因素，为了维护广大投资者的利益，公司经审慎研究并与保荐机构协商后，决定终止 2015 年度非公开发行股票的申请，并向证监会申请撤回 2015 年度非公开发行股票的申请文件，详见公司临 2017-083 号公告。2017 年 9 月 1 日，公司收到证监会出具的《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（【2017】730 号），根据《中国证监会行政许可实施程序规定》第二十条的规定，中国证监会决定终止对公司 2015 年度非公开发行事项行政许可申请的审查，详见公司临 2017-112 号公告。

2、2017 年 8 月 24 日，天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）下设的天使基金——天津虹桥天使投资有限公司正式完成工商注册相关程序，并取得营业执照。天使基金总规模 3600 万元，委托天津汇鑫创富股权投资基金管理有限公司进行管理，目前已经开展在企业级服务、人工智能、大数据、医疗健康等领域相关项目的天使投资业务。

3、在重大资产重组方案中，公司全部资产及负债以 0 元的价格出售给福建华通置业有限公司，截至 2017 年 12 月 31 日，尚有部分资产未剥离，包括两项股权：（1）厦门中润粮油饲料工业公司 50% 股权；（2）上海天广生物医药科技发展公司 46% 股权。针对未剥离资产情况，公司发函询问进展情况，福建华通置业有限公司回函表示：原华通天香资产中的股权资产：厦门中润粮油饲料工业公司 50% 股权、上海天广生物医药科技发展公司 46% 股权。上述两家企业已停业多年，且未进行工商年检，因此工商变更材料经多方设法仍无法补齐，无法办理股权过户相关手续。企业停业多年，原有债权债务已超过诉讼时效，且有限责任公司股东仅承担出资有限责任，因此对上市

公司的利益不构成损害。目前，福建华通置业有限公司及华鑫通国际招商集团股份有限公司、高扬瑜先生正在根据 2011 年 9 月 20 日向公司作出的承诺，积极推进该两项股权所属公司的解散与清算工作。现上海天广生物医药科技发展有限公司经上海浦东新区人民法院（2012）浦民二（商）初字第 328 号《民事调解书》调解，于 2012 年 5 月 18 日解散，目前仍在办理清算相关事宜。同时，厦门中润粮油饲料工业有限公司已由厦门市工商局于 2012 年 4 月 23 日吊销营业执照，2013 年 1 月 21 日厦门市中级人民法院已正式受理对该公司提起的强制清算申请。2013 年 8 月 9 日我司收到福建省厦门市中级人民法院（2013）厦中法民清（预）字第 1 号《民事裁定书》，裁定：受理天津松江股份有限公司对厦门中润粮油饲料工业有限公司进行清算的申请；2014 年 5 月 6 日，福建省厦门市中级人民法院就该相关事宜组织了谈话，并表示将依法律程序继续进行清算；2014 年 12 月 5 日，福建省厦门市中级人民法院就该相关事宜作出了（2014）厦中法民清（算）字第 1 号《民事裁定书》，裁定：终结厦门中润粮油饲料工业有限公司的清算程序。我司将根据 2011 年 9 月 20 日作出的承诺继续全力推进该公司的清算注销工作。

4、2017 年 5 月 9 日，公司召开第九届董事会第十八次会议，审议通过了《关于控股子公司广西松江房地产开发有限公司吸收合并控股子公司广西盛钦置业有限公司的议案》。公司控股子公司广西松江房地产开发有限公司（以下简称“广西松江”）吸收合并公司控股子公司广西盛钦置业有限公司（以下简称“广西盛钦”）。合并后广西松江存续，广西盛钦注销。合并后公司组织机构及法定代表人不变，合并后公司经营范围，住所，经营期限不变，注册资本由 3000 万元变更为 4000 万元，广西盛钦债务由合并后广西松江承继，同意广西松江与广西盛钦签署《合并协议》，同意合并后的广西松江《公司章程》，详见公司 2017-062 号、2017-063 号公告。2017 年 7 月 3 日，合并后广西松江的工商变更手续办理完成。

5、2017 年 9 月 16 日，公司发布《天津松江重大资产购买暨关联交易实施情况报告书》，公司以支付现金方式收购了卓朗科技 80% 的股权，卓朗科技成为公司控股子公司。根据公司与本次重大资产重组交易对方签署的《股权转让协议书》及补充协议相关约定，在卓朗科技工商变更登记手续完成后，如卓朗科技股东天津市红桥区国有资产投资有限公司（以下简称“红桥国投”）启动所持卓朗科技 5% 股权挂牌交易程序，公司应按照规定报名参加摘牌工作。

公司于 2017 年 12 月 5 日召开第九届董事会第二十九次会议审议通过了《关于公司控股子公司股东挂牌转让部分股权事项的议案》，同意卓朗科技股东红桥国投将其持有的卓朗科技 5% 股权通过在产权交易中心挂牌的方式进行转让，公司不放弃优先受让权。详见临 2017-144 号公告。

公司于 2018 年 1 月 19 日召开第九届董事会第三十三次会议审议通过了《关于收购公司控股子公司少数部分股权的议案》，红桥国投在天津产权交易中心公开挂牌转让其所持卓朗科技公司 5% 股权，挂牌底价为 6755.46 万元。同意公司按照挂牌条件报名摘牌，摘牌价格不高于挂牌底价。详见临 2018-006 号公告。

6、2017 年 10 月 25 日，公司控股子公司江西松江智慧城市建设发展有限公司（以下简称“江西松江”）通过网上挂牌出让方式取得位于江西省抚州市高新技术产业开发区内两宗工业用地。

（1）云计算数据中心地块编号为 DFB2017014，总成交价为人民币 11446.6 万元；（2）信息产业园地块编号为 DFB2017013，总成交价为人民币 10408.2 万元。详见临 2017-127 号公告。目前，江西松江两全资子公司抚州大数据产业园建设发展有限公司、江西松江信息技术有限公司已分别与抚州市国土资源局高新技术产业开发区分局签署《国有建设用地使用权出让合同》。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### （二）社会责任工作情况

适用 不适用

### （三）环境信息情况

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

适用 不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司

适用 不适用

## 3. 其他说明

适用 不适用

## (四) 其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

## (一) 转债发行情况

适用 不适用

## (二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

## (三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

## (四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

## (五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

## (六) 转债其他情况说明

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

## 一、普通股股本变动情况

## (一) 普通股股份变动情况表

## 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	85,057,994	9.09				-16,959	-16,959	85,041,035	9.09
1、国家持股									
2、国有法人持股	84,447,946	9.03				-84,232	-84,232	84,363,714	9.02
3、其他内资持股	610,048	0.06				67,273	67,273	677,321	0.07
其中：境内非国有法人持股	610,048	0.06						610,048	0.06
境内自然人持股	0	0.00				67,273	67,273	67,273	0.01
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									

二、无限售条件 流通股份	850,434,621	90.91				16,959	16,959	850,451,580	90.91
1、人民币普通股	850,434,621	90.91				16,959	16,959	850,451,580	90.91
2、境内上市的外 资股									
3、境外上市的外 资股									
4、其他									
三、普通股股份 总数	935,492,615	100.00				0	0	935,492,615	100.00

## 2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

2008年11月24日，经相关股东大会决议通过华通天香集团股份有限公司（公司重组前身）股权分置改革方案，公司以2009年10月26日为股权登记日实施了股权分置改革，公司股权分置改革后第十四批限售流通股共计16,959股于2017年4月28日上市流通（详见公司临2017-055号公告）。

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

□适用 √不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
福清市粮食收储公司	2,629,765	84,232	0	2,545,533	注	/
江萍、林文富等10人	0	0	67,273	67,273	注	2018-01-17
合计	2,629,765	84,232	67,273	2,612,806	/	/

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

2014年8月，福建省福清市人民法院分别就罗训森、王茂清、王硕及卞苏心与福清市粮食收储公司股票权利确认纠纷案件下达《民事调解书》，确认福清市粮食收储公司代持的我公司股票中，105,573股实为罗训森所有，90,496股实为王茂清所有，45,248股实为王硕所有，39,583股实为卞



苏心所有，并于 2014 年 10 月就上述事项向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司发送《协助执行通知书》，请其协助执行福清市粮食收储公司所持部分公司股票过户至罗训森、王茂清、王硕及卞苏心名下事项。经查询，上述股票过户已办理完毕，罗训森、王茂清、王硕及卞苏心所持限售流通股具备解禁条件。四人所持限售流通股共计 280,900 股于 2014 年 12 月 18 日上市流通（详见公司临 2014-117 号公告）。

2014 年 8 月至 2015 年 11 月期间，福建省福清市人民法院分别就福清市粮食收储公司代持的部分限售流通股共计 5,019,767 股做了过户手续，公司及时并配合相关股东做了解禁手续，详见公司公告临 2014-117 号、临 2015-005 号、临 2015-064 号、临 2015-098 号、临 2015-127 号、临 2016-008 号和临 2016-126 号。

2017 年 1 月至 2017 年 2 月，福建省福清市人民法院就吴传勇 1 人与福清市粮食收储公司股票权利确认纠纷案件下达《民事调解书》，确认福清市粮食收储公司代持的部分我公司股票为吴传勇 1 人所有，详见限售流通股上市明细清单第 1 号股东及其持股数额。2017 年 2 月，福清市粮食收储公司代持的 1 名股东共计 16,959 股我公司股票的过户手续办理完毕，上述股票过户及解禁手续已于 2017 年 4 月办理完毕。

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

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

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	24,675
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	22,598
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/

备注：上述股东户数为将普通账户和信用担保账户合并后的数据。

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津滨海发展投资 控股有限公司	3,557,001	451,846,189	48.30	81,818,181	质押	443,572,888	国有法人

重庆国投财富投资管理有限公司—利盈一号私募基金	0	45,800,000	4.90	0	无	0	境内非国有法人
上海沅乙投资中心（有限合伙）	0	45,290,909	4.84	0	无	0	境内非国有法人
华夏基金—工商银行—陕西省信托—陕国投盛唐 47 号定向投资集合资金信托计划	-9,606,000	14,111,434	1.51	0	无	0	境内非国有法人
招商财富—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司	-12,876,528	12,896,199	1.38	0	无	0	境内非国有法人
张国明	832,497	4,465,916	0.48	0	无	0	境内自然人
汤玫	0	3,828,059	0.41	0	无	0	境内自然人
中国证券金融股份有限公司	0	3,171,800	0.34	0	无	0	未知
张令婷	0	3,100,000	0.33	0	无	0	境内自然人
刘祖德	-388,687	2,870,000	0.31	0	无	0	境内自然人

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
天津滨海发展投资控股有限公司	370,028,008	人民币普通股	370,028,008
重庆国投财富投资管理有限公司—利盈一号私募基金	45,800,000	人民币普通股	45,800,000
上海沅乙投资中心（有限合伙）	45,290,909	人民币普通股	45,290,909
华夏基金—工商银行—陕西省信托—陕国投盛唐 47 号定向投资集合资金信托计划	14,111,434	人民币普通股	14,111,434
招商财富—工商银行—陕西省国际信托股份有限公司	12,896,199	人民币普通股	12,896,199
张国明	4,465,916	人民币普通股	4,465,916
汤玫	3,828,059	人民币普通股	3,828,059
中国证券金融股份有限公司	3,171,800	人民币普通股	3,171,800
张令婷	3,100,000	人民币普通股	3,100,000
刘祖德	2,870,000	人民币普通股	2,870,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知以上股东之间是否存在关联关系，是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况	限售条件
----	-----------	--------------	----------------	------

			可上市交易时 间	新增可上市交 易股份数量	
1	天津滨海发展投资控股有限公司	81,818,181	2018-02-09		注 1
2	福清市粮食收储公司	2,545,533	/		注 2
3	发行人未明确持有人	610,048	/		注 2
4	张爱云	28,271	2018-01-17		注 2
5	何美英	11,312	2018-01-17		注 2
6	陈爱清	9,045	2018-01-17		注 2
7	叶希力	7,913	2018-01-17		注 2
8	黄朝云	2,823	2018-01-17		注 2
9	魏艳	2,265	2018-01-17		注 2
10	郑崇玲	1,690	2018-01-17		注 2
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知以上股东之间是否存在关联关系，是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。			

注 1：2014 年 10 月 23 日，中国证监会签发《关于核准天津松江股份有限公司非公开发行股票批复》核准公司本次发行不超过 432,569,900 股新股。本次发行新增 309,090,908 股的股份登记托管手续已于 2015 年 2 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。本次发行新增股份为有限售条件流通股，天津滨海发展投资控股有限公司认购的股票限售期为三十六个月，可上市流通时间为 2018 年 2 月 9 日（非交易日顺延）（详见公司临 2018-011 号公告），其余投资者认购的股票限售期为十二个月，可上市流通时间为 2016 年 2 月 15 日（详见公司临 2016-016 号公告）。

注 2：详见限售股份变动情况注。

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

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

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

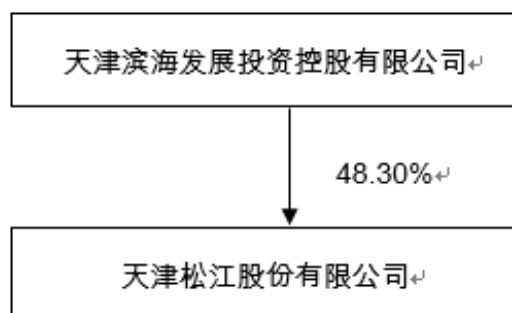
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	天津市政建设集团有限公司
单位负责人或法定代表人	翟乃满
成立日期	2007年5月8日
主要经营业务	城市道路、桥梁、排水、地铁、公路、污水处理、中水回收、垃圾处理城市基础设施建设、开发、经营管理；商品房销售及房屋租赁；对建筑业、设计监理咨询业、房地产业、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业进行投资；工程招标代理，工程设计及咨询；建筑智能化工程、系统集成；技术开发、咨询、服务、转让（电子与信息、新材料的技术及产品）；设备租赁；资产管理（金融资产除外）；企业营销策划（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

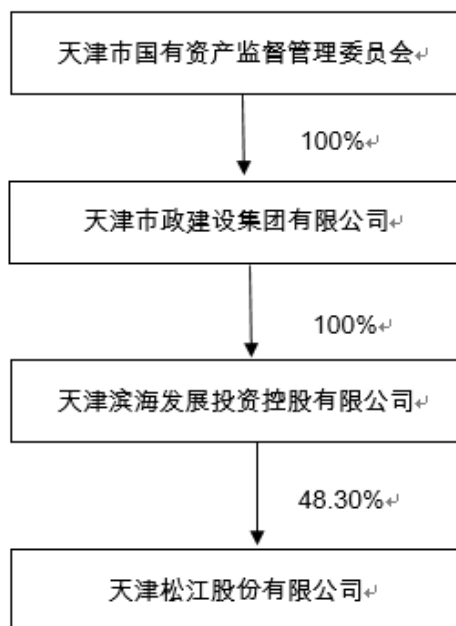
□适用 √不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
曹立明	董事长	男	45	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	36.21	否
刘新林	董事、总经理	男	46	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	41.18	否
刘丹	董事	女	47	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	/	是
王江华	董事	男	56	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	31.46	否
詹鹏飞	董事、董事会秘书、副总经理	男	46	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	31.62	否
于秀芳	董事	女	53	2016年8月24日	2017年1月24日	0	0	0	/	/	否
吴邲光	独立董事	男	60	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	11.90	否
李姝	独立董事	女	46	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	11.90	否
李志辉	独立董事	男	58	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	11.90	否
宋波	监事会主席	女	44	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	/	是
胡晓云	监事	女	38	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	/	是
邢志国	监事	男	44	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	/	是
赵宁	职工监事	男	43	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	27.72	否
黄涛	职工监事	男	38	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	22.83	否
殷尚宏	副总经理	男	44	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	31.84	否
刘大庆	副总经理	男	40	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	31.84	否
苏桓	副总经理	男	42	2016年8月24日	2019年8月23日	0	0	0	/	31.71	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	322.11	/

姓名	主要工作经历
----	--------

曹立明	近 5 年曾任公司党委书记、董事长、总经理。现任公司党委书记、董事长。
刘新林	近 5 年曾任天津市政建设集团有限公司副总经济师、公司董事。现任公司党委委员、总经理、董事。
刘丹	近 5 年曾任天津市政建设集团有限公司董事会秘书、资产管理部部长。现任天津市政建设集团有限公司董事会秘书、资产管理部部长、公司董事。
王江华	近 5 年曾任公司党委副书记、工会主席、职工监事、董事，现任公司党委副书记、纪委书记、工会主席、董事。
詹鹏飞	近 5 年曾任公司董事、董事会会秘书、副总经理，现任公司董事、董事会秘书、副总经理。
于秀芳	近 5 年曾任天津滨海浙商投资集团有限公司副总裁、神州易桥信息服务股份有限公司监事会主席、公司董事。已于 2017 年 1 月 24 日辞去公司董事职务。
吴邲光	近 5 年曾任北方工业大学文法学院法律系主任、教授，现任北方工业大学文法学院法律系主任，刑法学硕士点责任教授，雅迪集团控股有限公司（港交所）独立董事、公司独立董事。
李姝	近 5 年曾任南开大学商学院会计系教授，博士生导师，现任南开大学商学院会计系教授，博士生导师，天津红日药业股份有限公司独立董事、合肥百货大楼集团股份有限公司独立董事、公司独立董事。
李志辉	近 5 年曾任南开大学经济学院金融学系系主任。现任南开大学经济学院财金所所长、中国金融学会常务理事、中国国际金融学会理事、中国金融出版社教材编委会委员、天津外国语学院客座教授、公司独立董事。
宋波	近 5 年曾任天津市政建设集团有限公司副总会计师。现任天津市政建设集团有限公司副总会计师、天津滨海发展投资控股有限监事、公司监事会主席。
胡晓云	近 5 年曾任天津市政建设集团有限公司法律审计部、外派监事会办公室职员。现任天津市政建设集团有限公司纪检监察部副部长、公司监事
邢志国	近 5 年曾任天津滨海发展投资控股有限公司资产部副部长、天津市松江科技发展有限公司监事、天津市松江生态产业有限公司监事、天津松江田园高尔夫运动有限公司监事。现任天津市政建设集团有限公司资产管理部副部长、公司监事。
赵宁	近 5 年曾任公司证券事务代表、证券部经理、公司职工监事，现任公司内控审计部部门经理、公司职工监事。
黄涛	近 5 年曾任公司行政人力资源部部门经理。现任公司党建工作部部长、公司职工监事。
殷尚宏	近 5 年曾任公司副总经理，现任公司副总经理。
刘大庆	近 5 年曾任公司副总经理，现任公司副总经理。
苏桓	近 5 年曾任公司副总经理、工程管理部部门经理，现任公司副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

公司董事于秀芳女士因个人原因，申请辞去公司第九届董事会董事职务，详见公司临 2017-014 号公告。

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘丹	市政集团	资产管理部部长、董事会秘书	2014年11月	/
宋波	市政集团	副总会计师	2010年3月	/
邢志国	市政集团	资产管理部副部长	2014年11月	/
胡晓云	市政集团	纪检监察部副部长	2017年6月	/
在股东单位任职情况的说明	无			

### (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
/	/	/	/	/
在其他单位任职情况的说明	见董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历。			

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	1、公司董事、监事的薪酬由公司董事会审核确定，报公司股东大会审议；2、公司高级管理人员的薪酬由公司董事会提名与薪酬委员会确定后，提交公司董事会审议实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	1、在公司任职的董事、监事按其任职情况领取薪酬，独立董事领取津贴，不在公司任职的董事、监事在公司不领取薪酬。2、公司高级管理人员薪酬依据公司年度经营目标、主要财务指标和各自工作完成情况考核确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	322.11 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	322.11 万元

## 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘新林	总经理	聘任	董事会工作安排



于秀芳	董事	离任	个人原因
-----	----	----	------

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	91
主要子公司在职员工的数量	532
在职员工的数量合计	623
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	125
技术人员	338
财务人员	40
行政人员	78
管理人员	42
合计	623
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科以下	165
本科	406
硕士	51
博士	1
合计	623

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

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

### (三) 培训计划

适用 不适用

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

#### 1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会，6 次临时股东大会。公司股东大会均提供网络投票服务，经律师现场见证并对其合法性出具了法律意见书，公司股东大会的召集、召开程序完全符合《公司法》、《公司章程》及公司《股东大会议事规则》的相关规定，确保股东能够依法行使表决权。关联交易信息及时、充分披露，股东大会审议关联交易议案时，关联股东均回避表决，确保了所有股东尤其是中小股东的合法权益。

#### 2、控股股东与上市公司

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

#### 3、关于董事及董事会

报告期内，公司共召开 27 次董事会，公司董事均能忠实、诚信、勤勉地履行职责，不存在连续两次不出席董事会的情况。本公司董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。董事会的召集、召开程序完全符合《公司法》、《公司章程》及公司《董事会议事规则》的相关规定。董事会下设的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会均严格按照其议事规则在重大事项方面提出科学合理建议。

#### 4、关于监事及监事会

报告期内，公司共召开 8 次监事会，公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求。公司监事会的召集、召开程序完全符合《公司法》、《公司章程》及公司《监事会议事规则》的相关规定。公司监事均能认真履行自己的职责，本着对公司和全体股东负责的精神，依法、独立对公司财务以及公司董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

#### 5、关于高级管理人员

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

#### 6、关于信息披露和透明度

公司严格按照《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定及时、准确、完整地履行信息披露义务，报告期内完成了 4 个定期报告及 160 个临时公告的信息披露工作，《中国证券报》和《上海证券报》为公司指定的信息披露报纸，上海证券交易所网站为公司信息披露网站。同时公司不断完善投资者关系管理工作，通过接待股东来访、接听股东电话等形式提高公司信息披露的透明度。

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

适用 不适用

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年第一次临时股东大会	2017-2-6	www.sse.com.cn	2017-2-7
2016 年年度股东大会	2017-4-12	www.sse.com.cn	2017-4-13
2017 年第二次临时股东大会	2017-6-26	www.sse.com.cn	2017-6-27

2017 年第三次临时股东大会	2017-7-31	www.sse.com.cn	2017-8-1
2017 年第四次临时股东大会	2017-8-21	www.sse.com.cn	2017-8-22
2017 年第五次临时股东大会	2017-12-6	www.sse.com.cn	2017-12-7
2017 年第六次临时股东大会	2017-12-21	www.sse.com.cn	2017-12-22

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
曹立明	否	27	27	26	0	0	否	7
刘新林	否	27	27	26	0	0	否	7
刘丹	否	27	27	26	0	0	否	5
王江华	否	27	27	26	0	0	否	7
詹鹏飞	否	27	27	26	0	0	否	7
于秀芳	否	2	2	2	0	0	否	0
吴郅光	是	27	27	26	0	0	否	4
李姝	是	27	27	26	0	0	否	5
李志辉	是	27	27	26	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	27
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	26
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会审计委员会严格按照《审计委员会工作细则》履行职责，审计委员会共召开 9 次会议，监督和审议公司定期财务报告，续聘瑞华会计师事务所为公司 2017 年度审计机构，对公司发生的重大关联交易事项进行认真核查并发表了书面意见。

报告期内，公司董事会提名与薪酬委员会严格按照《提名与薪酬委员会工作细则》履行相关职责，召开 3 次会议，审议了公司定期财务报告、高管薪酬，并聘任刘新林先生担任公司总经理。

报告期内，公司董事会战略与投资委员会严格按照《战略与投资委员会工作细则》履行相关职责，共召开 6 次会议，审议了公司定期报告、竞拍地块等议案，并调整了公司 2017 年投资计划。

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

适用 不适用

不存在。

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

**七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

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

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

适用 不适用

公司《2017 年度内部控制评价报告》详见上海证券交易所 <http://www.sse.com.cn>。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

**九、内部控制审计报告的相关情况说明**

适用 不适用

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

是否披露内部控制审计报告：是

**十、其他**

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

瑞华审字[2018]01090006 号

天津松江股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了天津松江股份有限公司（以下简称“天津松江公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天津松江公司 2017 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

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

##### （一）投资收益确认

###### 1、事项描述

如天津松江公司合并财务报表附注六、49 所述，天津松江公司 2017 年度投资收益确认 120,471.51 万元，其中处置长期股权投资产生的投资收益 109,067.81 万元。由于投资收益的金额对天津松江公司利润的影响重大，并且投资收益确认涉及较为复杂的判断条件，故我们将投资收益的确认作为关键审计事项。

###### 2、审计应对

- （1）评价、测试了管理层与投资相关的关键内部控制的设计和执行的有效性；
- （2）检查股权转让的合同、评估报告、工商变更信息、董事会变更情况、股权转让款的回收情况，以确认达到投资收益的确认条件；
- （3）对股权转让相关的评估报告进行了复核，以判断股权交易对价的公允性及丧失控制权后剩余股权按公允价值确认的合理性；
- （4）复核了天津松江公司投资收益的计算过程，并对产生的投资收益进行了重新计算，以验证投资收益计算的正确性。

##### （二）商誉减值

###### 1、事项描述

如天津松江公司合并财务报表附注六、19 所述，天津松江公司 2017 年因非同一控制下合并天津卓朗科技发展有限公司确认商誉 46,483.09 万元。根据企业会计准则的规定，管理层需要每年对商誉进行减值测试，以判断是否需要确认减值损失。管理层通过比较被分摊商誉的相关资产组的可收回金额与该资产组及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试，资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值与资产的公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者确定。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层需要做出重大判断和假设，特别是对于未来售价、生产成本、经营费用、折现率以及增长率等。由于商誉金额重大，且管理层需

要作出重大判断和估计，我们将商誉减值确定为关键审计事项。

## 2、审计应对

- (1) 评价、测试与商誉减值测试相关的内部控制的设计及执行有效性；
- (2) 了解天津卓朗科技发展有限公司未来经营成果实现所采取的措施，以及宏观经济和所属行业的发展趋势；
- (3) 评价管理层委聘的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；
- (4) 在内部估值专家的协助下，我们评价了外部估值专家所出具的资产评估报告的价值类型、评估方法、估值模型的适当性，以及关键假设、折现率等参数的合理性。

## 四、其他信息

天津松江公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督天津松江公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天津松江公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。

如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要

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

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

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

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

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

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师（项目合伙人）：姜波

中国·北京

中国注册会计师：王志伟

2018年4月23日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表 2017年12月31日

编制单位：天津松江股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,344,072,432.76	2,002,774,786.04
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		172,000.00	
应收账款		459,977,234.95	14,230,059.43
预付款项		258,234,805.18	215,662,306.66
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		36,412,568.36	33,084,587.78
应收股利		17,390,243.40	17,390,243.40
其他应收款		670,645,172.61	915,502,589.01
买入返售金融资产			
存货		7,364,525,261.81	9,635,152,570.44
持有待售资产		119,751,953.07	
一年内到期的非流动资产		114,066,000.00	20,895,000.00
其他流动资产		840,849,207.58	434,508,299.21
流动资产合计		11,226,096,879.72	13,289,200,441.97



<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产		12,000,000.00	5,543,478.27
持有至到期投资			
长期应收款		27,819,792.34	
长期股权投资		189,895,297.64	123,284,505.16
投资性房地产		871,862,488.35	368,841,446.93
固定资产		238,897,057.86	148,025,055.93
在建工程		77,971,765.89	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		107,046,166.30	1,836,869.58
开发支出			
商誉		464,830,932.10	
长期待摊费用		3,011,107.99	368,000.00
递延所得税资产		224,764,688.22	429,418,782.03
其他非流动资产		1,376,677,953.67	847,052,690.17
非流动资产合计		3,594,777,250.36	1,924,370,828.07
资产总计		14,820,874,130.08	15,213,571,270.04
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,267,958,750.00	498,320,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		84,729,087.53	
应付账款		1,224,699,854.00	1,385,403,862.43
预收款项		1,569,441,449.19	958,547,536.42
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		13,551,010.37	1,262,514.54
应交税费		184,236,542.28	126,498,807.87
应付利息		27,348,267.82	34,119,288.22
应付股利		68,992,016.67	78,694,828.82
其他应付款		859,878,557.58	1,467,396,878.41
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,781,762,871.00	1,836,850,000.00
其他流动负债		26,083,111.68	53,286,606.60
流动负债合计		9,108,681,518.12	6,440,380,323.31
<b>非流动负债：</b>			

长期借款		3,590,992,925.00	7,111,464,403.31
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		126,451,028.56	
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益		3,356,951.15	
递延所得税负债		98,615,440.85	123,254,586.89
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,819,416,345.56	7,234,718,990.20
负债合计		12,928,097,863.68	13,675,099,313.51
<b>所有者权益</b>			
股本		935,492,615.00	935,492,615.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,148,850,336.06	1,148,475,479.73
减：库存股			
其他综合收益		-5,045,229.75	
专项储备			
盈余公积		205,192,790.69	157,270,931.08
一般风险准备			
未分配利润		-659,695,441.78	-811,552,357.40
归属于母公司所有者权益合计		1,624,795,070.22	1,429,686,668.41
少数股东权益		267,981,196.18	108,785,288.12
所有者权益合计		1,892,776,266.40	1,538,471,956.53
负债和所有者权益总计		14,820,874,130.08	15,213,571,270.04

法定代表人：曹立明 主管会计工作负责人：庞国栋 会计机构负责人：李延平

### 母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：天津松江股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		116,817,619.72	289,431,098.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		284,903.77	605,309.34
预付款项			192,461.54
应收利息		17,392,393.32	200,000.00
应收股利		797,804,370.99	788,021,231.10
其他应收款		2,663,712,724.96	2,488,073,674.26

存货		302,153,230.18	306,028,891.33
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		13,000,000.00	
其他流动资产		16,051,675.13	153,107,572.60
流动资产合计		3,927,216,918.07	4,025,660,238.61
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		5,612,128,143.41	4,650,203,446.14
投资性房地产		78,958,302.69	75,711,913.44
固定资产		42,654,249.50	53,072,158.58
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,603,372.19	1,836,869.58
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,706,830.48	144,097,944.10
其他非流动资产		600,623,606.39	392,187,059.67
非流动资产合计		6,340,674,504.66	5,317,109,391.51
资产总计		10,267,891,422.73	9,342,769,630.12
<b>流动负债：</b>			
短期借款		100,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		20,245,574.81	14,804,247.25
预收款项		1,197,935.15	3,307,446.73
应付职工薪酬		59,330.72	44,593.80
应交税费		1,152,372.03	2,529,830.17
应付利息		5,039,098.61	5,938,777.78
应付股利			
其他应付款		4,215,347,824.85	3,545,568,119.82
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		830,297,075.00	1,120,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,173,339,211.17	4,692,193,015.55
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		938,202,925.00	1,149,859,880.31
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		126,451,028.56	

长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,064,653,953.56	1,149,859,880.31
负债合计		6,237,993,164.73	5,842,052,895.86
<b>所有者权益：</b>			
股本		935,492,615.00	935,492,615.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,605,387,233.38	2,605,387,233.38
减：库存股			
其他综合收益		-4,786,991.25	0.00
专项储备			
盈余公积		62,508,664.38	14,586,804.77
未分配利润		431,296,736.49	-54,749,918.89
所有者权益合计		4,029,898,258.00	3,500,716,734.26
负债和所有者权益总计		10,267,891,422.73	9,342,769,630.12

法定代表人：曹立明 主管会计工作负责人：庞国栋 会计机构负责人：李延平

**合并利润表**  
2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,475,784,468.85	1,987,349,002.41
其中：营业收入		1,475,784,468.85	1,987,349,002.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,352,446,411.89	2,666,935,307.13
其中：营业成本		1,172,395,791.09	1,461,842,292.06
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		64,643,008.92	167,858,544.77
销售费用		100,427,185.58	105,011,927.74
管理费用		147,897,323.32	95,613,577.95
财务费用		652,734,278.92	696,258,526.25
资产减值损失		214,348,824.06	140,350,438.36

加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		1,208,902,296.33	24,029,402.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		118,224,237.77	24,028,881.56
资产处置收益（损失以“－”号填列）		1,031,780.84	
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益		2,720,101.69	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		335,992,235.82	-655,556,902.33
加：营业外收入		492,267.53	2,149,508.57
减：营业外支出		22,135,271.38	4,161,867.43
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		314,349,231.97	-657,569,261.19
减：所得税费用		175,689,294.52	-176,538,388.07
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		138,659,937.45	-481,030,873.12
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		138,659,937.45	-481,030,873.12
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.少数股东损益		-61,118,837.78	-26,030,670.97
2.归属于母公司股东的净利润		199,778,775.23	-455,000,202.15
六、其他综合收益的税后净额		-5,045,229.75	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-5,045,229.75	
（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		-5,045,229.75	
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		-5,045,229.75	
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		133,614,707.70	-481,030,873.12
归属于母公司所有者的综合收益总额		194,733,545.48	-455,000,202.15
归属于少数股东的综合收益总额		-61,118,837.78	-26,030,670.97
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)		0.21	-0.49
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.21	-0.49

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：曹立明 主管会计工作负责人：庞国栋 会计机构负责人：李延平

**母公司利润表**  
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		45,851,563.76	14,283,723.36
减：营业成本		7,922,764.61	11,188,665.54
税金及附加		4,479,173.08	6,874,332.97
销售费用		6,287,379.44	5,390,791.24
管理费用		42,964,004.40	36,843,817.55
财务费用		85,653,282.99	80,320,062.36
资产减值损失		5,345,603.35	1,625,370.81
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		819,319,182.13	517,827,414.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,854,697.27	13,999,906.18
资产处置收益（损失以“－”号填列）		1,031,780.84	
其他收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		713,550,318.86	389,868,097.39
加：营业外收入		164,282.95	225.00
减：营业外支出			687,283.92
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		713,714,601.81	389,181,038.47
减：所得税费用		179,746,086.82	-144,097,944.10
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		533,968,514.99	533,278,982.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		533,968,514.99	533,278,982.57
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-4,786,991.25	
（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		-4,786,991.25	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-4,786,991.25	
3.持有至到期投资重分类为可供出售			

金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		529,181,523.74	533,278,982.57
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.21	-0.49
（二）稀释每股收益(元/股)		0.21	-0.49

法定代表人：曹立明 主管会计工作负责人：庞国栋 会计机构负责人：李延平

合并现金流量表  
2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,165,450,442.96	3,662,058,613.36
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		2,733,129.64	930,184.57
收到其他与经营活动有关的现金		1,953,436,868.44	418,784,668.27
经营活动现金流入小计		4,121,620,441.04	4,081,773,466.20
购买商品、接受劳务支付的现金		2,546,666,865.81	2,217,191,312.06
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		72,968,793.92	53,174,971.17
支付的各项税费		332,209,398.96	520,439,439.57
支付其他与经营活动有关的现金		1,854,313,321.83	787,379,974.03
经营活动现金流出小计		4,806,158,380.52	3,578,185,696.83
经营活动产生的现金流量净额		-684,537,939.48	503,587,769.37
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		695,000,000.00	115,600,000.00
取得投资收益收到的现金		267,592,686.00	520.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40,207,068.81	48,334,595.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,057,595,712.24	

收到其他与投资活动有关的现金		309,131,683.58	2,500,000.00
投资活动现金流入小计		2,369,527,150.63	166,435,115.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		204,857,678.36	1,439,375.37
投资支付的现金		464,110,075.63	278,779,270.98
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		803,626,736.12	
支付其他与投资活动有关的现金			2,500,000.00
投资活动现金流出小计		1,472,594,490.11	282,718,646.35
投资活动产生的现金流量净额		896,932,660.52	-116,283,530.47
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		70,800,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		70,800,000.00	
取得借款收到的现金		2,964,900,000.00	7,165,583,982.13
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,560,240,300.00	688,100,000.00
筹资活动现金流入小计		4,595,940,300.00	7,853,683,982.13
偿还债务支付的现金		3,261,711,115.84	6,354,956,014.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		631,254,146.92	814,009,038.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,190,016,371.06	909,979,148.71
筹资活动现金流出小计		5,082,981,633.82	8,078,944,202.49
筹资活动产生的现金流量净额		-487,041,333.82	-225,260,220.36
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-68.87	75.78
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-274,646,681.65	162,044,094.32
加：期初现金及现金等价物余额		778,053,139.70	616,009,045.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		503,406,458.05	778,053,139.70

法定代表人：曹立明 主管会计工作负责人：庞国栋 会计机构负责人：李延平

#### 母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,324,665.24	22,119,370.03
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,611,896,425.51	2,110,190,839.29
经营活动现金流入小计		1,623,221,090.75	2,132,310,209.32
购买商品、接受劳务支付的现金		1,000,000.00	7,181,820.89
支付给职工以及为职工支付的现金		24,115,795.01	19,016,002.24
支付的各项税费		68,336,263.48	15,711,970.22
支付其他与经营活动有关的现金		2,286,678,059.79	2,072,868,894.90
经营活动现金流出小计		2,380,130,118.28	2,114,778,688.25



经营活动产生的现金流量净额		-756,909,027.53	17,531,521.07
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		464,100,000.00	
取得投资收益收到的现金		102,655,846.85	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		903,931,523.81	4,221,560.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		577,783,168.24	91,876,582.21
投资活动现金流入小计		2,048,470,538.90	96,098,143.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		394,632.90	468,323.61
投资支付的现金		1,402,845,942.86	196,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			223,239,306.50
投资活动现金流出小计		1,403,240,575.76	420,507,630.11
投资活动产生的现金流量净额		645,229,963.14	-324,409,486.93
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		868,500,000.00	600,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		366,480,000.00	739,420,949.29
筹资活动现金流入小计		1,234,980,000.00	1,339,420,949.29
偿还债务支付的现金		970,000,000.00	623,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		154,527,849.97	150,934,519.36
支付其他与筹资活动有关的现金		148,906,564.36	29,480,000.00
筹资活动现金流出小计		1,273,434,414.33	803,914,519.36
筹资活动产生的现金流量净额		-38,454,414.33	535,506,429.93
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-150,133,478.72	228,628,464.07
加：期初现金及现金等价物余额		266,951,098.44	38,322,634.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		116,817,619.72	266,951,098.44

法定代表人：曹立明 主管会计工作负责人：庞国栋 会计机构负责人：李延平

**合并所有者权益变动表**  
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	935,492,615.00				1,148,475,479.73				157,270,931.08		-811,552,357.40	108,785,288.12	1,538,471,956.53
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	935,492,615.00				1,148,475,479.73				157,270,931.08		-811,552,357.40	108,785,288.12	1,538,471,956.53
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					374,856.33		-5,045,229.75		47,921,859.61		151,856,915.62	159,195,908.06	354,304,309.87
(一) 综合收益总额							-5,045,229.75				199,778,775.23	-61,118,837.78	133,614,707.70
(二) 所有者投入和减少资本												224,592,266.97	224,592,266.97
1. 股东投入的普通股												224,592,266.97	224,592,266.97
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									47,921,859.61		-47,921,859.61	-4,371,235.21	-4,371,235.21
1. 提取盈余公积									47,921,859.61		-47,921,859.61		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)												-4,371,235.21	-4,371,235.21

2017 年年度报告

的分配													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他					374,856.33						93,714.08	468,570.41	
四、本期期末余额	935,492,615.00				1,148,850,336.06		-5,045,229.75		205,192,790.69		-659,695,441.78	267,981,196.18	1,892,776,266.40

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	935,492,615.00				1,148,475,479.73				157,270,931.08		-356,552,155.25	202,740,048.96	2,087,426,919.52
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	935,492,615.00				1,148,475,479.73				157,270,931.08		-356,552,155.25	202,740,048.96	2,087,426,919.52
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)											-455,000,202.15	-93,954,760.84	-548,954,962.99
(一)综合收益总额											-455,000,202.15	-26,030,670.97	-481,030,873.12
(二)所有者投入和减少													

2017 年年度报告

资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配												-67,924,089.87	-67,924,089.87	
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配												-67,924,089.87	-67,924,089.87	
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	935,492,615.00				1,148,475,479.73				157,270,931.08			-811,552,357.40	108,785,288.12	1,538,471,956.53

法定代表人：曹立明 主管会计工作负责人：庞国栋 会计机构负责人：李延平

母公司所有者权益变动表  
2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优	永续	其							

2017 年年度报告

		先 股	债	他			备			
一、上年期末余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38			14,586,804.77	-54,749,918.89	3,500,716,734.26
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38		0.00	14,586,804.77	-54,749,918.89	3,500,716,734.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-4,786,991.25	47,921,859.61	486,046,655.38	529,181,523.74
（一）综合收益总额							-4,786,991.25		533,968,514.99	529,181,523.74
（二）所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配								47,921,859.61	-47,921,859.61	
1. 提取盈余公积								47,921,859.61	-47,921,859.61	
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38		-4,786,991.25	62,508,664.38	431,296,736.49	4,029,898,258.00

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38				14,586,804.77	-588,028,901.46	2,967,437,751.69
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38				14,586,804.77	-588,028,901.46	2,967,437,751.69
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										533,278,982.57	533,278,982.57
(一)综合收益总额										533,278,982.57	533,278,982.57
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											

2017 年年度报告

1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38				14,586,804.77	-54,749,918.89	3,500,716,734.26

法定代表人：曹立明 主管会计工作负责人：庞国栋 会计机构负责人：李延平

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

公司法定代表人为：曹立明。

注册地：天津华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地A座4-061号。

本公司母公司是：天津滨海发展投资控股有限公司。

公司所属行业为房地产、软件和信息技术服务业。

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

本财务报表业经本公司董事会于2018年4月23日决议批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司2017年度纳入合并范围的二级子公司共13户，三级子公司共11户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围二级子公司比上年度增加2户，减少1家；本公司本年度合并范围三级子公司比上年度增加6户，减少1家；详见本附注八“合并范围的变更”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

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

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

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响经营能力的重大事项。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

□适用 √不适用

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。



### 3. 营业周期

√适用 □不适用

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

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### (1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### （1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

### （2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、14“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、14、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### （1）外币交易的折算方法

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

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

### （3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

#### ② 持有至到期投资

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

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

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

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现

现金流量(不考虑未来的信用损失),同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③ 贷款和应收款项

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

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

### ④ 可供出售金融资产

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

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

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

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

### (3) 金融资产减值

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

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

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

#### ② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时,表明该可供出售权益工具投资发生减值。

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

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

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

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

#### (5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

##### ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### (6) 金融负债的终止确认

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

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

#### (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

#### (9) 权益工具

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

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

的公允价值变动额。

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

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

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

适用 不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
合并范围内关联方组合	不计提坏账准备
内部职工备用金借款组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	0.5	0.5
其中：1 年以内分项，可添加行		
6 个月以内	0.5	0.5
7-12 个月	0.5	0.5
7-12 个月	3	3
1—2 年	5	5
2—3 年	20	20
3 年以上	50	50
3—4 年	50	50
4—5 年	50	50
5 年以上	50	50

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

适用 不适用

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照信用风险特征组合计提坏账准备不能反映其风险特征
坏账准备的计提方法	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

## 12. 存货

适用 不适用

### (1) 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、开发成本、出租开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

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

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

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

②建筑安装工程费：根据实际业态分摊，属于共有的按建筑面积分摊。

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

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

### （3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 13. 持有待售资产

√适用 □不适用

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

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

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



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

#### 14. 长期股权投资

√适用 □不适用

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

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

##### （1）投资成本的确定

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

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

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

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

##### （2）后续计量及损益确认方法

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

###### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资

的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

#### ② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

#### ③ 收购少数股权

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

#### ④ 处置长期股权投资

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

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股

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

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

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

## 15. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

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

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

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22 “长期资产减值”。

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

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

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

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

### 17. 在建工程

√适用 □不适用

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22“长期资产减值”。

### 18. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

### 19. 生物资产

□适用 √不适用

### 20. 油气资产

□适用 √不适用

### 21. 无形资产

#### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

## (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 22. 长期资产减值

适用 不适用

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 23. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用按实际支出入账，在预计受益期间按直线法摊销。

## 24. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

### (3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

## 25. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

#### （1）亏损合同

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

#### （2）重组义务

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

## 26. 股份支付

√适用 □不适用

### （1）股份支付的会计处理方法

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

#### ① 以权益结算的股份支付

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

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

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

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

#### ② 以现金结算的股份支付

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

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

#### (2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

#### (3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

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

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

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

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

## 27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 28. 收入

适用 不适用

### (1) 商品销售收入

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

#### ① 房地产相关业务：房地产销售

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

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

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

B.软件类商品销售公司销售软件类商品，包括需要实施安装方案和不需要实施安装方案两种类型，需要实施安装方案的参照“附注五、28、(3)”确认相关收入，不需要实施安装方案在客户收到商品并验收后，按照从购买方已收或应收的合同或协议价款确认销售收入。

(2) 出租收入。

按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(3) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

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

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

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

(4) 建造合同收入

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

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

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

②建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

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

B. 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

③如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

对于提供建设经营移交方式(BOT)参与公共基础设施建设业务，本公司于项目建造期间，对所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号—建造合同》确认相关的收入和费用；基础设施建



成后，按照《企业会计准则第 14 号—收入》确认与后续经营服务相关的收入和费用。

(4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

## 29. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

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

## 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

### (1) 当期所得税

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

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

#### (4) 所得税的抵销

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

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

### 31. 租赁

#### (1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

##### ①本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

##### ②本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

#### (2)、融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

##### ①本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

##### ②本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

### 32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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

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

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

#### (1) 租赁的归类

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

#### (2) 坏账准备计提

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

#### (3) 存货跌价准备

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

#### (4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

#### (5) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

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

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

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

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

#### (6) 折旧和摊销

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

#### (7) 递延所得税资产

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

#### (8) 所得税

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

#### (9) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和

输入值的相关信息在附注十一中披露。

### 33. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
执行新企业会计准则	董事会	

其他说明

##### ①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日,财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》,自2017年5月28日起实施。2017年5月10日,财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》,自2017年6月12日起实施。经本公司第九届董事会第三十六次会议于2018年4月23日决议通过,本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报,以及终止经营的列报。

执行《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》之前,本公司将取得的与收益相关的政府补助计入营业外收入;与资产相关的政府补助确认为递延收益,在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助(2017年修订)》之后,对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助,计入其他收益;与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》,针对2017年施行的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第16号——政府补助》的相关规定,对一般企业财务报表格式进行了修订,新增了“其他收益”、“资产处置收益”、“(一)持续经营净利润”和“(二)终止经营净利润”等报表项目,并对营业外收支的核算范围进行了调整。

#### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

### 34. 其他

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	按17%、6%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税;按5%的征收率简易征收。
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
契税	房屋、土地转让收入	3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
天津卓朗科技发展有限公司	15

**2. 税收优惠**

√适用 □不适用

2016 年度本公司控股子公司卓朗科技被认定为高新技术企业，取得了天津市科学技术委员会、天津市财政局、天津市国家税务局、天津市地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号 GR201612000046，根据《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，2016 年度、2017 年度和 2018 年度企业所得税适用税率为 15%。

**3. 其他**

□适用 √不适用

**七、合并财务报表项目注释****1、货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,676.30	815.90
银行存款	503,403,781.75	778,052,323.80
其他货币资金	840,665,974.71	1,224,721,646.34
合计	1,344,072,432.76	2,002,774,786.04
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00

**其他说明**

注：截止 2017 年 12 月 31 日，本公司使用权受到限制的货币资金为 840,665,974.71 元，其中：承兑汇票保证金 108,895,827.08 元，为业主按揭贷款提供担保而缴存银行的保证金 2,967,007.63 元，借款质押的定期存单 656,000,000.00 元，借款保证金 62,803,140.00 元。

**2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

□适用 √不适用

**3、衍生金融资产**

□适用 √不适用

**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	172,000.00	0.00
合计	172,000.00	0.00

**(2). 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	20,000,000.00	0.00
合计	20,000,000.00	0.00

**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**5、 应收账款****(1). 应收账款分类披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	5,630,000.00	1.19	5,630,000.00	100	0.00	5,630,000.00	21.83	5,630,000.00	100	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	468,133,176.64	98.81	8,155,941.69	1.74	459,977,234.95	20,158,749.66	78.17	5,928,690.23	29.41	14,230,059.43
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	473,763,176.64	/	13,785,941.69	/	459,977,234.95	25,788,749.66	/	11,558,690.23	/	14,230,059.43

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津瑞金国际学校	5,630,000.00	5,630,000.00	100%	已申请强制执行, 暂找不到债务人, 收回可能性极小
合计	5,630,000.00	5,630,000.00	/	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
6 个月以内	454,341,048.32	2,270,901.95	0.50
7-12 个月	143,741.92	4,312.26	3.00
1 年以内小计	454,484,790.24	2,275,214.21	0.50
1 至 2 年	1,805,376.50	90,268.82	5.00
2 至 3 年	621,440.98	124,288.19	20.00
3 年以上	11,221,568.92	5,666,170.47	50.49
合计	468,133,176.64	8,155,941.69	1.74

确定该组合依据的说明:

无

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 2,869,595.78 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

适用 不适用

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 414,451,291.52 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 87.44%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 2,072,256.46 元。

**(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

适用 不适用

**(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**6、预付款项**

**(1). 预付款项按账龄列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	135,828,681.86	52.6	5,330,041.84	2.47
1 至 2 年	424,123.42	0.16	2,819,268.90	1.31
2 至 3 年	1,068,668.90	0.42	8,851,346.35	4.10
3 年以上	120,913,331.00	46.82	198,661,649.57	92.12
合计	258,234,805.18	100.00	215,662,306.66	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项主要为工程款，因未办理工程结算所致。

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：**

适用 不适用

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 235,005,047.08 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 91.08%。

其他说明

适用 不适用

单位：元 币：人民币

序号	单位名称	金额	交易类别	是否存在关联关系
1	天津市雍阳公路工程集团有限公司	115,524,000.00	工程款	否
2	深圳市晟立达电子有限公司	56,500,000.00	集成电路芯片采购款	否
3	天津鹰之眼生物科技有限公司	47,537,743.08	人脸识别系统采购款	否
4	北京时润非凡科技有限公司	9,443,304.00	长春数据中心采购款	否
5	天津市祺昂科技有限公司	6,000,000.00	电子设备采购款	否

合 计	235,005,047.08	
-----	----------------	--

①公司预付天津市雍阳公路工程集团有限公司工程款，该笔预付款项在武清配套项目结算时一并结算。

②公司预付深圳市晟立达电子有限公司采购款，该笔预付款涉及的货物陆续到货中，截止目前到货 3230 万元。

③公司预付天津鹰之眼生物科技有限公司采购款，该笔预付款涉及的货物陆续到货中，截止目前到货 1532.65 万元。

④公司预付北京时润非凡科技有限公司采购款，该笔预付款涉及的合同已变更，截止目前款项已退回。

⑤公司预付天津市祺昂科技有限公司采购款，该笔预付款涉及的货物陆续到货中。

## 7、 应收利息

### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	28,022,500.02	24,693,795.83
委托贷款	8,390,068.34	8,390,791.95
合计	36,412,568.36	33,084,587.78

### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 8、 应收股利

### (1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
天津松江花样年置业有限公司	17,390,243.40	17,390,243.40
合计	17,390,243.40	17,390,243.40

### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
天津松江花样年置业有限公司	17,390,243.40	1-2年	被投资单位未支付	否
合计	17,390,243.40	/	/	/

其他说明：

适用 不适用

该应收股利未发生减值，判断依据，被投资单位正常运营。

## 9、 其他应收款

### (1). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币



类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	12,048,543.30	1.12	12,048,543.30	100.00	0.00	12,048,543.30	1.05	12,048,543.30	100	0
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,061,900,605.50	98.76	391,255,432.89	36.84	670,645,172.61	1,133,405,266.84	98.81	217,902,677.83	19.23	915,502,589.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,335,760.11	0.12	1,335,760.11	100.00	0.00	1,605,760.11	0.14	1,605,760.11	100	0
合计	1,075,284,908.91	/	404,639,736.30	/	670,645,172.61	1,147,059,570.25	/	231,556,981.24	/	915,502,589.01

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款  
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
深圳市怡康苑房地产开发有限公司	1,739,436.00	1,739,436.00	100.00	失去联系，工商查询显示经营异常。
天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局	10,309,107.30	10,309,107.30	100.00	受让土地使用权时缴纳的税费及资本化利息等，后政府变更该宗地用途，土地出让协议作废，预计除土地款外的支出款项无法收回。
合计	12,048,543.30	12,048,543.30	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：  
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
6 个月以内	70,335,972.83	352,528.55	0.50
7-12 个月	7,507,979.90	225,239.40	3.00
1 年以内小计	77,843,952.73	577,767.95	0.74
1 至 2 年	210,607,396.36	10,530,369.82	5.00
2 至 3 年	19,807,042.97	3,961,408.60	20.00
3 年以上	752,401,773.00	376,185,886.52	50.00
合计	1,060,660,165.06	391,255,432.89	36.89

确定该组合依据的说明：  
 无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：  
适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 165,714,899.50 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	992,508,415.76	1,061,217,506.66
职工借款	1,931,457.76	1,202,126.08
押金、保证金	70,289,424.13	72,007,495.16
其他	10,555,611.26	12,632,442.35
合计	1,075,284,908.91	1,147,059,570.25

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津市静海县团泊新城开发建设总公司	体育转让款	732,091,348.19	3 年以上	68.08	366,045,674.10
天津招江投资有限公司	往来款	198,556,283.55	1-2 年、2-3 年	18.47	11,052,275.98
天津运河城投资有限公司	往来款	34,005,549.09	1 年以内	3.16	170,027.75
天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局	土地税费	10,309,107.30	3-4 年	0.96	10,309,107.30
新华信托股份有限公司	保证金	12,010,000.00	1-2 年	1.12	600,500.00
合计	/	986,972,288.13	—	91.79	388,177,585.13

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

A、近三年其他应收款坏账计提情况:

单位: 万元

项 目	2017 年	2016 年	2015 年
-----	--------	--------	--------

项 目	2017 年	2016 年	2015 年
其他应收款坏账损失	16,571.49	14,135.37	5,355.12

#### B、应收天津市静海县团泊新城开发建设总公司体育转让款与应收天津招江投资有限公司往来款说明

①天津市静海县团泊新城开发建设总公司体育转让款年末余额 732,091,348.19 元，账龄为 3-4 年，年末坏账准备余额 366,045,674.10 元，计提比例 50.00%。

该项项目形成及账龄长的原因：根据 2010 年 4 月 16 日天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局下发的《挂牌地块成交确认书》（注：静海县现为静海区，下同），本公司下属子公司天津松江团泊投资发展有限公司通过公开竞买的方式摘得位于静海县团泊新城西区，宗地编号为津静（挂）2001-122、津静（挂）2001-123B、津静（挂）2009-01、津静（挂）2009-12、津静（挂）2009-13 宗地的国有建设用地使用权，同时，根据《挂牌地块成交确认书》，须负责静海团泊体育场的代建工作，项目总投资约为 6.2604 亿元人民币。

松江集团替政府代为建设，所需建设资金先由松江集团公司采取自筹和商业银行贷款方式垫付，然后由静海县政府出资回购。该项目于 2011 年中期完工，同年 9 月 15 日，静海县建设管理委员会下发了（静海）备字第 2011-165 号《建设工程竣工验收备案书》，对该体育场项目予以竣工备案。2014 年 12 月 23 日，静海县人民政府下发了“关于静海县团泊体育场项目移交的函（静海政函〔2014〕85 号，同意松江集团为其代建的团泊体育场项目进行移交。静海县人民政府指定天津市静海县团泊新城开发建设总公司作为静海县团泊体育场项目的接收方。2014 年，松江集团根据项目移交函、天津市静海县团泊新城开发建设总公司交接资料等确认应收款项。

②天津招江投资有限公司往来款年末余额 198,556,283.55 元，账龄为 1-2 年、2-3 年，年末坏账准备余额 11,052,275.98 元，款项性质：项目合作款 196,450,695.77 元、项目垫付资金利息 2,105,587.78 元。

天津招江投资有限公司（以下简称“招江投资”）系由天津松江股份有限公司于 2011 年 6 月 29 日出资设立。2012 年 3 月 13 日，公司与天津招胜房地产有限公司签署股权转让协议，协议约定公司将持有招江投资公司 77.00% 的股权转让给天津招胜房地产有限公司（以下简称“招胜地产”）。自此，公司持有招江投资 23.00% 的股权，并在招江投资 5 名董事会中占 2 名董事，为公司的联营企业。招江投资属房地产行业，经营范围主要包括：以自有资金对房地产、高新技术产业、建筑业、园林绿化进行投资；房地产开发；市政工程施工及技术咨询；房地产信息咨询；工程项目管理；商品房销售；自有房屋租赁；道路、桥梁工程建筑。截至 2017 年 12 月 31 日，招江投资实收资本为人民币 3,000.00 万元。

a、公司与招胜地产签署的《关于静海县团泊新城西区地块之合作协议》约定，若项目公司（即招江投资）不能自行融资，则由股东双方按股权比例提供资金支持。截至 2017 年末，松江股份公司本部向招江投资提供资金支持金额余额为 19,645.07 万元。

b、公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司（以下简称“松江团泊”）应收招江投资 210.56 万元为松江团泊公司为转让项目产权过渡期垫付资金产生的资金利息。

2016 年 8 月 25 日，松江团泊公司与招江投资签署《产权交易合同》：松江团泊将天津市静海县团泊新城东区松江高尔夫球场内、七排干东侧在建工程（以下简称“C 号地”）转让给招江投资，C 号地评估基准日为 2015 年 7 月 31 日；松江团泊在基准日至标的资产实际交割日由松江团泊公司垫付的款项，由招江投资按银行同期贷款基准利率计算资金利息支付给松江团泊公司。

项目公司招江投资所开发的项目尚在开发、销售过程中，未进行项目清算，公司尚未收到上述往来款。

#### C、公司其他应收款坏账准备的会计政策：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

按上述会计政策，公司对上述两笔其他应收款达到单项金额重大并单项计提坏账准备的确认标准。期末，公司对上述两笔其他应收款进行单独减值测试，未发生减值，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，按照账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法进行计

提，应收天津市静海区团泊新城开发建设总公司体育转让款的坏账准备余额为 366,045,674.10 元；应收天津招江投资有限公司往来款的坏账准备余额为 11,052,275.98 元。

天津市静海区团泊新城开发建设总公司唯一股东天津市静海区团泊风景区管理委员会，隶属于静海区人民政府。公司应收天津招江投资有限公司往来款性质属于合作经营款，招江投资目前经营正常，招江投资最终母公司为招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

考虑到天津市静海区团泊新城开发建设总公司、天津招江投资有限公司的资信、应收款的款项性质，报告期末公司对该等款项按照账龄分析法计提坏账准备充分合理。

D、公司对体育场转让款及与招江投资往来款后续有明确的收回计划，力争 2018 年年底之前收回上述两笔应收款项。

## 10、 存货

### (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在产品	5,059,418.62	0.00	5,059,418.62	0.00	0.00	0.00
库存商品	1,430,150.11	0.00	1,430,150.11	0.00	0.00	0.00
周转材料	2,930,974.12	0.00	2,930,974.12	4,207,398.89	0.00	4,207,398.89
开发成本	4,708,839,688.51	27,041,065.30	4,681,798,623.21	6,427,069,432.24	12,401,921.64	6,414,667,510.60
开发产品	2,704,690,253.45	31,384,157.70	2,673,306,095.75	3,281,565,539.56	65,287,878.61	3,216,277,660.95
合计	7,422,950,484.81	58,425,223.00	7,364,525,261.81	9,712,842,370.69	77,689,800.25	9,635,152,570.44

### (2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	12,401,921.64	25,062,932.91		10,120,864.92	302,924.33	27,041,065.30
开发产品	65,287,878.61		302,924.33	33,073,815.91	1,132,829.33	31,384,157.70
合计	77,689,800.25	25,062,932.91	302,924.33	43,194,680.83	1,435,753.66	58,425,223.00

说明：

A、公司 2017 年房地产业务销售情况：

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	变化额	变化比例
房地产销售收入				
	92,393.75	204,333.09	-111,939.35	-54.78%
其中：运河城公司	2,984.30	32,928.82	-29,944.52	-90.94%
内蒙松江公司	7,764.15	39,245.29	-31,481.14	-80.22%
松江团泊公司 c 号地	-	69,094.96	-69,094.96	-100.00%

从上表可以看出，公司 2017 年房地产业务销售额下降 111,939.35 万元，下降比例为 54.78%。公司房地产业务销售下降的主要原因：一是公司 2017 年 2 月、4 月分别出售运河城、内蒙松江公司股权，二者销售额影响为 61,425.66 万元；二是 2016 年公司控股子公司松江团泊因转让 c 号地在建项目确认收入 69,094.96 万元，虽然转让在建项目为公司房地产业务的范畴，但该交易存在不可持续性。考虑到公司 2017 年处置子公司及 2016 年转让在建项目的影响，2017 年销售额与上年同期销售未发生重大变化。

根据天津房价价格趋势及公司项目预售房产业务的签约价格来看, 2017 年销售价格较上年同期出现不同程度上涨态势。

期末, 公司对不同的项目进行针对性分析, 选择适当的方法获取存货的预计售价。

①对公司已经签约尚未到达确认收入的项目, 按照预售价格确定预计售价。

②对尚未签订预售合同的项目, 根据项目 2017 年成交的均价作为项目预计售价; 对公司项目 2017 年成交量较小或者无成交量, 分析周边市场是否存在同类项目的网上报价等方式获取预计售价; 若市场缺少可比项目、周转较慢的项目, 考虑利用评估机构等专家工作, 并对其工作成果进行复核后, 获取项目的预计售价。

在资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低确认是否计提存货跌价准备或者转回存货跌价准备。经测算, 公司 2017 年末计提存货跌价准备金额为 2,506.29 万元。

#### B、存货跌价准备计提、转回或转销的依据:

公司存货跌价准备计提的政策: 在资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时, 提取存货跌价准备。计提存货跌价准备后, 如果以前减记存货价值的影响因素已经消失, 导致存货的可变现净值高于其账面价值的, 在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回, 转回的金额计入当期损益。

#### C、存货周转率的变动情况及原因:

公司 2017 年、2016 年房地产业务板块存货周转率(下同)分别为 9.37%和 15.40%, 2017 年较 2016 年存货周转率下降 6.03%。存货周转率下降主要原因: ①2017 年 2 月、4 月分别出售持有住宅项目的运河城、内蒙松江公司股权对外转让, 公司 2017 年房地产项目销售额下降。②2017 年末, 公司存货项目构成中, 商业金融用地占比较大, 受商业地产市场低迷及公司持有部分商业项目未完成竣工验收无法确认销售收入的原因, 造成了公司 2017 年存货周转率下降。

#### (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

√适用 □不适用

项 目	年末余额	
	账面余额	其中: 借款费用资本化金额
开发成本	4,708,839,688.51	135,790,793.40
开发产品	2,704,690,253.45	27,298,211.94
合 计	7,413,529,941.96	163,089,005.34

#### (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

#### 11、持有待售资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
固定资产及无形资产	119,751,953.07	143,680,260.00	11,494,420.80	
合计	119,751,953.07	143,680,260.00	11,494,420.80	/

其他说明:

公司持有待售资产为房产, 固定资产核算账面价值为 86,205,525.77 元, 无形资产核算账面价值为 33,546,427.30 元, 合计账面价值为 119,751,953.07 元, 出售时整体出售, 公允价值为 143,680,260.00 元, 预计处置费用为 11,494,420.80 元。

#### 12、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的其他非流动资产	114,066,000.00	20,895,000.00
合计	114,066,000.00	20,895,000.00

其他说明

无

### 13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待摊费用	774,300.69	0.00
委托贷款	97,500,000.00	110,500,000.00
预缴所得税	55,797,861.93	16,589,867.75
预缴可抵扣营业税金及附加	21,727,338.93	28,138,743.82
预缴可抵扣土地增值税	125,777,560.35	84,785,013.63
预缴增值税	16,844,770.11	19,723,561.74
待抵扣进项税	1,247,619.32	78,962.27
应收借出融贷款	426,654,756.25	25,442,150.00
应收保理款	94,525,000.00	149,250,000.00
合计	840,849,207.58	434,508,299.21

其他说明

(1) 2017年11月8日,天津恒泰汇金融资租赁有限公司与天津市松江生态产业有限公司签订售后回租合同,合同约定租赁物价款为3,000.00万元,租赁期限:2017年11月10日至2018年11月9日,年利率7.00%。(上述合同约定金额未扣除按会计估计计提的坏账准备,下同)

(2) 2017年12月25日,天津恒泰汇金融资租赁有限公司与天津大通融汇租赁有限公司签订有追索权的国内保理合同,保理融资额度为人民币9,500.00万元,有效期为2017年12月26日至2018年12月25日,保理融资利率为9.00%。

(3) 2017年12月11日,公司天津滨海发展建设有限公司签署售后回租合同,合同约定租赁物价款为398,798,750.00元,租期2017年12月11日至2018年6月29日,固定利率8.64%。内蒙古滨海投资股份有限公司此笔售后回租贷款提供担保,担保金额417,948,750.00元。

### 14、可供出售金融资产

#### (1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具:	12,000,000.00	0.00	12,000,000.00	5,543,478.27	0.00	5,543,478.27
按公允价值计量的	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按成本计量的	12,000,000.00	0.00	12,000,000.00	5,543,478.27	0.00	5,543,478.27
合计	12,000,000.00	0.00	12,000,000.00	5,543,478.27	0.00	5,543,478.27

#### (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

#### (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
天津虹桥天使投资有限公司	0.00	12,000,000.00	0.00	12,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33.33	0.00
合计	0.00	12,000,000.00	0.00	12,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	0.00

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 15、持有至到期投资

## (1). 持有至到期投资情况:

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的持有至到期投资:

□适用 √不适用

## (3). 本期重分类的持有至到期投资:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 16、长期应收款

## (1) 长期应收款情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	27,819,792.34		27,819,792.34				
其中: 未实现融资收益	3,380,207.66		3,380,207.66				
合计	27,819,792.34		27,819,792.34				/

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末
		追加投资	减少	权益法下确认的投	其他综合收益	其他权益变动	宣告发放	计提	其他		

			投资	资损益	调整		现金股利或利润	减值准备			余额
一、合营企业											
天津松科房地产有限公司	97,089,208.78	0.00	0.00	41,405.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	97,130,614.03	0.00
天津卓朗数通科技发展有限公司	0.00	61,554,875.63	0.00	-554,539.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	61,000,336.46	0.00
小计	97,089,208.78	61,554,875.63	0.00	-513,133.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	158,130,950.49	0.00
二、联营企业											
天津松江花样年置业有限公司	17,268,148.92	0.00	0.00	8,397,379.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,665,528.88	0.00
天津西青国泰医院有限公司	2,184,785.11	0.00	0.00	-2,116,316.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68,468.71	0.00
天津招江投资有限公司	0.00	0.00	0.00	27,203,494.91	0.00	-27,203,494.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
天津武清朝聚眼科医院有限公司	6,742,362.35	0.00	0.00	-712,012.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,030,349.56	0.00
小计	26,195,296.38	0.00	0.00	32,772,545.68	0.00	-27,203,494.91	0.00	0.00	0.00	31,764,347.15	0.00
合计	123,284,505.16	61,554,875.63	0.00	32,259,411.76	0.00	-27,203,494.91	0.00	0.00	0.00	189,895,297.64	0.00

其他说明

无

## 18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	447,125,814.75		447,125,814.75
2.本期增加金额	519,788,530.17	61,819,297.77	581,607,827.94
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	519,788,530.17	61,819,297.77	581,607,827.94
3.本期减少金额	66,880,087.02	0.00	66,880,087.02
(1) 处置	33,425,015.03	0.00	33,425,015.03
(2) 其他转出	33,455,071.99	0.00	33,455,071.99
4.期末余额	900,034,257.90	61,819,297.77	961,853,555.67
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	47,005,325.15		47,005,325.15
2.本期增加金额	21,431,809.65	0.00	21,431,809.65
(1) 计提或摊销	17,967,655.53	0.00	17,967,655.53
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,464,154.12	0.00	3,464,154.12
3.本期减少金额	9,725,110.15	0.00	9,725,110.15
(1) 处置	6,546,878.26	0.00	6,546,878.26
(2) 其他转出	3,178,231.89	0.00	3,178,231.89
4.期末余额	58,712,024.65	0.00	58,712,024.65
三、减值准备			



1.期初余额	31,279,042.67	0.00	31,279,042.67
4.期末余额	31,279,042.67	0.00	31,279,042.67
四、账面价值			
1.期末账面价值	810,043,190.58	61,819,297.77	871,862,488.35
2.期初账面价值	368,841,446.93	0.00	368,841,446.93

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
东湖小镇售楼处	5,487,632.01	待验收后办理

其他说明

√适用 □不适用

投资性房地产增加的主要原因是根据公司战略发展规划, 公司出租的房产增加, 导致公司投资性房地产账面价值大幅上升。

## 19、固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值:					
1.期初余额	172,856,994.05	9,109,184.34	5,066,590.83	4,437,589.03	191,470,358.25
2.本期增加金额	93,353,068.92	42,106,549.50	920,159.78	190,750,411.70	327,130,189.90
(1) 购置	5,555,832.94	786,865.38	920,159.78	188,446,943.00	195,709,801.10
(2) 在建工程转入	59,750,509.80	0.00	0.00	0.00	59,750,509.80
(3) 企业合并增加	28,046,726.18	41,319,684.12	0.00	2,303,468.70	71,669,879.00
3.本期减少金额	32,389,410.05	0.00	1,049,235.00	186,384,390.69	219,823,035.74
(1) 处置或报废	19,488,557.67	0.00	0.00	185,887,852.69	205,376,410.36
(2) 转入投资性房地	6,557,859.98	0.00	0.00	0.00	6,557,859.98
(3) 其他转出	6,342,992.40	0.00	1,049,235.00	496,538.00	7,888,765.40
4.期末余额	233,820,652.92	51,215,733.84	4,937,515.61	8,803,610.04	298,777,512.41
二、累计折旧					
1.期初余额	29,484,527.19	8,415,285.75	2,776,602.81	2,768,886.57	43,445,302.32
2.本期增加金额	12,074,094.07	9,508,088.23	616,369.01	1,792,057.64	23,990,608.95
(1) 计提	5,301,584.36	948,587.23	311,731.39	684,451.26	7,246,354.24
(2) 企业合并增加	6,772,509.71	8,559,501.00	304,637.62	1,107,606.38	16,744,254.71
3.本期减少金额	6,188,236.83	0.00	573,088.87	794,131.02	7,555,456.72
(1) 处置或报废	3,805,777.42	0.00	0.00	369,414.60	4,175,192.02
(2) 转入投资性房地	17,305.47	0.00	0.00	0.00	17,305.47
(3) 其他转出	2,365,153.94	0.00	573,088.87	424,716.42	3,362,959.23
4.期末余额	35,370,384.43	17,923,373.98	2,819,882.95	3,766,813.19	59,880,454.55
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					

四、账面价值					
1.期末账面价值	198,450,268.49	33,292,359.86	2,117,632.66	5,036,796.85	238,897,057.86
2.期初账面价值	143,372,466.86	693,898.59	2,289,988.02	1,668,702.46	148,025,055.93

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 20、在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
卓朗科技园	19,235,316.25	0.00	19,235,316.25	0.00	0.00	0.00
4#数据中心工程	13,759,169.64	0.00	13,759,169.64	0.00	0.00	0.00
5#展厅工程	2,189,410.00	0.00	2,189,410.00	0.00	0.00	0.00
抚州数据中心、云平台	42,787,870.00	0.00	42,787,870.00	0.00	0.00	0.00
合计	77,971,765.89	0.00	77,971,765.89	0.00	0.00	0.00

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
卓朗科技园	250,000,000.00	0.00	158,027,723.78	29,479,745.61	109,312,661.92	19,235,316.25	107.99					其他
4#数据中心工程	105,000,000.00	0.00	13,759,169.64	0.00	0.00	13,759,169.64	35.50					其他
5#展厅工程	2,500,000.00	0.00	2,189,410.00	0.00	0.00	2,189,410.00	88.90					其他
抚州数据中心、云平台	2,006,600,000	0.00	42,787,870.00	0.00	0.00	42,787,870.00	2.93	2.93				其他
合计	2,364,100,000.00	0.00	216,764,173.42	29,479,745.61	109,312,661.92	77,971,765.89	/	/			/	/

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 21、工程物资

□适用 √不适用

## 22、固定资产清理

□适用 √不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 24、油气资产

□适用 √不适用

## 25、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	0.00	4,797,440.00	4,797,440.00
2.本期增加金额	73,211,915.02	70,529,721.30	143,741,636.32
(1)购置	0.00	353,281.54	353,281.54
(2)内部研发	0.00	0.00	0.00
(3)企业合并增加	73,211,915.02	70,176,439.76	143,388,354.78
3.本期减少金额	28,182,462.01	0.00	28,182,462.01
(1)处置	0.00	0.00	0.00
(2)转入持有待售资产	28,182,462.01	0.00	28,182,462.01
4.期末余额	45,029,453.01	75,327,161.30	120,356,614.31
二、累计摊销			
1.期初余额	0.00	2,960,570.42	2,960,570.42
2.本期增加金额	7,246,205.13	7,744,388.21	14,990,593.34
(1)计提	321,887.88	2,332,783.81	2,654,671.69
(2)企业合并增加	6,924,317.25	5,411,604.40	12,335,921.65
3.本期减少金额	4,640,715.75	0.00	4,640,715.75
(1)处置	0.00	0.00	0.00
(2)转入持有待售资产	4,640,715.75	0.00	4,640,715.75
4.期末余额	2,605,489.38	10,704,958.63	13,310,448.01

三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	42,423,963.63	64,622,202.67	107,046,166.30
2.期初账面价值	0.00	1,836,869.58	1,836,869.58

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
天津卓朗科技发展有限公司	0.00	464,830,932.10		464,830,932.10
合计	0.00	464,830,932.10		464,830,932.10

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
待摊借款手续费	368,000.00	421,400.00	138,733.33	0.00	650,666.67
装修装饰费	0.00	2,267,870.71	142,877.39	0.00	2,124,993.32
租赁费	0.00	543,278.78	307,830.78	0.00	235,448.00
合计	368,000.00	3,232,549.49	589,441.50	0.00	3,011,107.99

其他说明:

无

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	38,885,883.90	9,425,343.83	76,926,083.76	19,231,520.94
内部交易未实现利润	12,585,687.12	3,146,421.78	37,140,383.04	9,285,095.76
可抵扣亏损	654,496,372.08	163,624,093.04	1,435,788,237.20	358,947,059.30
可供出售金融资产的公允价值变动	6,382,655.00	1,595,663.75	0.00	0.00
预提费用及广告费	12,317,874.77	3,079,468.69	42,897,775.24	10,724,443.81
土地增值税递延	0.00	0.00	6,004,379.84	1,501,094.96
预收利润	174,832,440.76	43,708,110.18	118,918,269.04	29,729,567.26
非同一控制下企业合并资产评估价值	1,237,246.33	185,586.95	0.00	0.00
合计	900,738,159.96	224,764,688.22	1,717,675,128.12	429,418,782.03

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	211,959,496.87	31,793,924.53		
长期股权投资			9,286,780.44	2,321,695.11
会计核算成本与税务确认成本差额	217,177,020.60	54,294,255.15	433,622,522.44	108,405,630.61
利息资本化	50,109,044.68	12,527,261.17	50,109,044.68	12,527,261.17
合计	479,245,562.15	98,615,440.85	493,018,347.56	123,254,586.89

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	506,492,512.77	239,717,674.44
可抵扣亏损	878,869,483.87	809,156,704.78
合计	1,385,361,996.64	1,048,874,379.22

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
----	------	------	----

2018 年	0.00	40,517,982.74	
2019 年	204,246,015.27	214,510,613.67	
2020 年	123,627,085.10	134,811,189.71	
2021 年	147,653,752.86	182,271,891.93	
2022 年	215,988,638.31	237,045,026.73	
2023 年	187,353,992.33	0.00	
合计	878,869,483.87	809,156,704.78	/

其他说明：

适用 不适用

### 30、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）	72,223,606.39	392,187,059.67
呼和浩特市城发供热有限责任公司	0.00	24,627,630.50
抚州市国土资源局高新技术产业开发区分局 土地竞买保证金	43,720,000.00	0.00
大新华航空有限公司	645,556,000.00	430,238,000.00
天津卓朗数据中心、云平台	374,869,330.12	0.00
云数据系统	2,000,000.00	0.00
江西抚州数据中心、云平台	156,303,362.62	0.00
天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙）	42,142,730.96	0.00
天津财富嘉绩投资合伙企业（有限合伙）	35,862,923.58	0.00
天津西青信泰医院有限公司	4,000,000.00	0.00
合计	1,376,677,953.67	847,052,690.17

其他说明：

(1) 2017 年 2 月 22 日，本公司之子公司天津恒泰汇融资租赁有限公司与大新华航空有限公司签订售后回租合同，合同约定租赁物价款 47,000.00 万元，租赁期限为 2017 年 2 月 22 日至 2021 年 4 月 27 日，年利率为 9.00%。

(2) 本公司于 2015 年 5 月 22 日召开的第八届董事会第三十六次会议审议通过了《关于公司与天津滨海新区财富资产管理有限公司联合设立并购基金的议案》，本公司作为有限合伙人出资 499,000,000.00 元占比 99.80%；天津滨海新区财富资产管理有限公司作为普通合伙人出资 1,000,000.00 元占比 0.20%。天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“松江财富”）2017 年度第三次临时合伙人会议决议，松江财富实际出资为 7,415.00 万元，其中本公司认缴 7,315.00 万元，占比 98.65%；普通合伙人天津汇鑫创富股权投资基金管理有限公司认缴 100.00 万元，占比 1.35%。

(3) 2017 年 1 月 5 日，卓朗科技与天津嘉众禾资产管理有限公司、天津盈胜通软件科技有限公司签订《合伙协议》，成立合伙企业天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（有限合伙），卓朗科技为有限合伙人承诺出资 4,000 万元，占合伙企业 79.84%的股权，天津盈胜通软件科技有限公司为有限合伙人承诺出资 1,000 万元，占合伙企业 19.96%的股权，天津嘉众禾资产管理有限公司为普通合伙人承诺出资 10 万元，占合伙企业 0.20%的股权。卓朗科技于 2017 年 3 月已实际出资 4,000 万元。

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

(5) 2017 年 5 月 3 日，本公司之控股子公司天津松江集团有限公司与中信银行股份有限公司天津分行、天津西青信泰医院有限公司签署委托贷款合同，委托贷款金额 400.00 万元，贷款期限为 2017 年 5 月 5 日至 2020 年 5 月 5 日，年利率为提款日定价基础利率上浮 5.00%。

**31、短期借款****(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	79,000,000.00	60,000,000.00
抵押借款	0.00	10,000,000.00
保证借款	567,500,000.00	173,600,000.00
信用借款	434,798,750.00	254,720,000.00
票据融资	186,660,000.00	
合计	1,267,958,750.00	498,320,000.00

短期借款分类的说明：

无

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

□适用 √不适用

**33、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**34、应付票据**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	84,729,087.53	0.00
合计	84,729,087.53	0.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

**35、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	576,528,491.65	597,664,452.30
1-2 年	274,615,333.09	270,769,471.94
2-3 年	103,037,463.69	243,722,336.63
3 年以上	270,518,565.57	273,247,601.56
合计	1,224,699,854.00	1,385,403,862.43

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

中国建筑第六工程局有限公司	156,251,896.96	尚未工程结算
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	87,005,153.53	尚未工程结算
南通建工集团股份有限公司	86,262,998.92	尚未工程结算
江苏南通二建集团有限公司	32,210,335.09	尚未工程结算
中建二局第三建筑工程有限公司	22,779,213.02	尚未工程结算
合计	384,509,597.52	/

其他说明

适用 不适用

### 36、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	996,819,591.04	833,273,332.78
1-2 年	469,299,608.15	42,738,337.64
2-3 年	24,473,077.00	77,849,395.00
3 年以上	78,849,173.00	4,686,471.00
合计	1,569,441,449.19	958,547,536.42

说明：

公司预收款项 2017 年期末余额为 15.69 亿元，较期初余额 9.58 亿元增加 6.11 亿元。期末预收款项余额增加主要原因：

一是公司控股子公司天津松江团泊投资发展有限公司转让其名下团泊西区 4 号地依山郡在建工程项目，收到项目转让款 5.98 亿元（不含增值税）；

二是 2017 年 9 月公司重大资产重组收购卓朗科技公司，卓朗科技园数据中心 1-3 号楼预收售楼款 1.43 亿元。

#### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
津滨置地广场	220,901,930.79	项目尚未竣工验收，无法交付
武台馨苑项目 8#楼	104,199,069.20	项目尚未竣工验收，无法交付
科技园数据中心 1、3 号楼	96,373,099.10	未办妥产权转移
合计	421,474,099.09	/

#### (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

公司 2017 年末预收账款余额较年初余额以及 1-2 年预收账款余额较上年期末大幅增加的主要原因是预收售房款。

根据公司收入确认政策，房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，并在买受人签收本公司发出的入住通知单、取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现；本公司处置投资性房地产时，在相关资产权属办理转移完毕，并取得买方按销售合同约定的付款证明时确认销售收入的实现。

由于 2017 年末公司预收账款所对应的项目未达到公司收入确认条件，公司确认预收账款是合理的。



**37、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示:**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,262,514.54	77,188,973.60	64,943,070.48	13,508,417.66
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	7,469,542.12	7,426,949.41	42,592.71
三、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,262,514.54	84,658,515.72	72,370,019.89	13,551,010.37

**(2). 短期薪酬列示:**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	916,486.05	62,614,263.19	50,182,992.82	13,347,756.42
二、职工福利费	0.00	182,501.32	182,501.32	0.00
三、社会保险费	0.00	3,358,671.10	3,353,481.34	5,189.76
其中: 医疗保险费	0.00	3,036,029.74	3,031,455.34	4,574.40
工伤保险费	0.00	100,557.13	100,417.66	139.47
生育保险费	0.00	222,084.23	221,608.34	475.89
四、住房公积金	0.00	10,310,478.24	10,307,259.24	3,219.00
五、工会经费和职工教育经费	346,028.49	723,059.75	916,835.76	152,252.48
六、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
七、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,262,514.54	77,188,973.60	64,943,070.48	13,508,417.66

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	0.00	5,348,939.63	5,307,793.47	41,146.16
2、失业保险费	0.00	173,292.55	171,846.00	1,446.55
3、企业年金缴费	0.00	1,947,309.94	1,947,309.94	0.00
合计	0.00	7,469,542.12	7,426,949.41	42,592.71

其他说明:

□适用 √不适用

**38、应交税费**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	40,809,078.73	9,301,608.18
消费税		
营业税	36,327,909.29	42,103,253.96
企业所得税	20,830,346.44	14,940,968.89

个人所得税	218,311.40	178,174.09
城市维护建设税	5,484,632.88	3,868,877.43
教育费附加	2,351,076.72	1,659,878.03
防洪、粮油基金	375,188.59	488,259.59
地方教育费附加	1,567,094.59	1,132,603.47
应交土地增值税	74,498,370.14	52,606,552.65
应交印花税	22,919.72	165,388.42
水利建设基金	103,077.27	53,243.16
应交房产税	47,220.83	0.00
其他	1,601,315.68	0.00
合计	184,236,542.28	126,498,807.87

其他说明：

无

### 39、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	23,249,296.15	26,889,629.98
短期借款应付利息	4,098,971.67	7,229,658.24
合计	27,348,267.82	34,119,288.22

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

### 40、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	68,992,016.67	78,694,828.82
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	68,992,016.67	78,694,828.82

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

### 41、其他应付款

#### (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	649,589,158.69	1,423,492,908.89
押金、保证金	39,523,199.85	33,171,493.14
未结算费用性质款项	3,561,344.03	0.00
土地增值税清算准备金	451,374.12	3,609,400.97

股权转让款	147,273,028.58	0.00
契税维修基金	4,184,942.85	5,507,847.40
其他	15,295,509.46	1,615,228.01
合计	859,878,557.58	1,467,396,878.41

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	272,952,425.72	对方未催款
天津招胜房地产有限公司	131,368,452.55	对方未催款
静海县团泊风景区管理委员会	87,983,958.00	对方未催款
南通建工集团股份有限公司	39,900,000.00	尚未竣工结算
张志有	3,511,761.00	对方未催款
合计	535,716,597.27	

其他说明

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	3,781,762,871.00	1,836,850,000.00
合计	3,781,762,871.00	1,836,850,000.00

其他说明：

无

**44、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	0.00	0.00
递延收益	26,083,111.68	53,286,606.60
合计	26,083,111.68	53,286,606.60

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

**45、长期借款****(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	584,000,000.00	1,322,580,000.00
抵押借款		2,468,874,523.00
保证借款	2,457,201,250.00	3,187,859,880.31
信用借款	0.00	0.00
保证加抵押借款	3,138,054,546.00	1,319,000,000.00
质押加保证加抵押借款	900,000,000.00	500,000,000.00
质押加保证	293,500,000.00	150,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-3,781,762,871.00	-1,836,850,000.00
合计	3,590,992,925.00	7,111,464,403.31

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

##### (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

适用 不适用

##### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明：

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 47、长期应付款

##### (1) 按款项性质列示长期应付款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
股权转让款	0.00	126,451,028.56

其他说明：

适用 不适用

#### 48、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 49、专项应付款

适用 不适用

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	0.00	3,409,731.03	52,779.88	3,356,951.15	与资产相关
合计	0.00	3,409,731.03	52,779.88	3,356,951.15	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
针对冶金铸造类中小企业生产管控的云平台建设		46,874.96		1,874.97	44,999.99	与资产相关
卓朗云智慧科技展示厅建设		4,600.04		599.98	4,000.06	与资产相关
卓朗云计算与虚拟化平台建设		600,000.00		0.00	600,000.00	与资产相关
卓朗云计算与虚拟化平台建设		150,000.00		0.00	150,000.00	与资产相关
2015 年天津市中小企业发展专项资金(中小企业公共服务示范平台建设项目)		59,862.34		2,064.18	57,798.16	与资产相关
制造业技术服务平台建设		2,483,789.78		46,012.92	2,437,776.86	与收益相关
“社会管理与便民服务”科技项目		64,603.91		2,227.83	62,376.08	与资产相关
合计		3,409,731.03		52,779.88	3,356,951.15	/

其他说明：

□适用 √不适用

**52、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	935,492,615.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	935,492,615.00

其他说明：

无

**54、其他权益工具**

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

## (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,305,809,896.71	0.00	0.00	1,305,809,896.71
其他资本公积	3,041.02	374,856.33	0.00	377,897.35
模拟股权结构及数量产生的资本公积	-157,337,458.00	0.00	0.00	-157,337,458.00
合计	1,148,475,479.73	374,856.33	0.00	1,148,850,336.06

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

因卓朗科技所投资天津财富嘉绩投资合伙企业（有限合伙）其他权益变动，增加本公司资本公积 374,856.33 元

## 56、库存股

□适用 √不适用

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
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							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	0.00	-6,640,893.50	0	-1,595,663.75	-5,045,229.75	0	-5,045,229.75
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	-6,640,893.50	0	-1,595,663.75	-5,045,229.75	0	-5,045,229.75
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							

的有效部分							
外币财务报表折算 差额							
其他综合收益合计	0.00	-6,640,893.5 0	0	-1,595,663. 75	-5,045,229.75	0	-5,045,229. 75

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：  
无

#### 58、专项储备

适用 不适用

#### 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	157,270,931.08	47,921,859.61	0.00	205,192,790.69
合计	157,270,931.08	47,921,859.61	0.00	205,192,790.69

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

#### 60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-811,552,357.40	-356,552,155.25
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	-811,552,357.40	-356,552,155.25
加：本期归属于母公司所有者的净利润	199,778,775.23	-455,000,202.15
减：提取法定盈余公积	47,921,859.61	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
期末未分配利润	-659,695,441.78	-811,552,357.40

调整期初未分配利润明细：

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

#### 61、营业收入和营业成本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,406,587,485.92	1,135,352,954.62	1,901,918,206.00	1,423,358,646.36
其他业务	69,196,982.93	37,042,836.47	85,430,796.41	38,483,645.70

合计	1,475,784,468.85	1,172,395,791.09	1,987,349,002.41	1,461,842,292.06
----	------------------	------------------	------------------	------------------

**62、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	868,646.99	31,789,344.03
城市维护建设税	7,454,109.82	8,679,577.25
教育费附加	3,213,250.69	3,732,442.61
资源税		
房产税	5,897,626.79	5,070,041.61
土地使用税	3,985,654.56	4,711,449.90
车船使用税	9,216.30	3,450.00
印花税	3,085,256.47	1,732,597.28
土地增值税	36,816,850.49	108,211,180.25
防洪、粮、油基金	880,765.91	1,020,631.47
地方教育费附加	2,142,147.09	2,467,234.07
水利基金	289,483.81	440,596.30
合计	64,643,008.92	167,858,544.77

其他说明：

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

**63、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
市场推广及广告宣传费	37,474,458.11	55,166,258.97
销售代理费	24,069,748.56	23,235,564.24
售后管理维修赔付费	4,395,459.61	1,250,422.00
办公费	20,392,962.05	13,958,678.12
人力资源费	4,106,130.50	1,830,007.74
物料消耗	244,054.87	433,369.64
租赁费	405,028.57	1,112,347.81
业务招待费	130,844.50	18,169.90
其他	9,208,498.81	8,007,109.32
合计	100,427,185.58	105,011,927.74

其他说明：

无

**64、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源类	60,673,720.61	41,880,408.54
办公费	33,862,099.93	14,364,707.70
税金	0.00	2,854,423.42



业务招待费	1,332,487.83	913,682.03
中介机构咨询服务费	20,053,572.72	14,912,853.12
计提摊销类、折旧费	16,834,832.54	12,204,205.08
工程前期费	0.00	1,841,881.99
房屋转让手续费	0.00	70,709.65
差旅费	1,478,470.51	967,049.80
物料消耗	3,458,637.91	1,349,537.61
车辆费用	1,181,879.33	571,974.49
技术服务费	819,087.64	560,525.64
交通费	190,902.92	14,352.30
会务费	2,058,868.88	0.00
技术研发费（卓朗）	5,414,346.76	0.00
其他	538,415.74	3,107,266.58
合计	147,897,323.32	95,613,577.95

其他说明：

无

#### 65、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	697,670,290.86	828,232,033.67
减：利息收入	-49,990,806.52	-141,327,752.77
汇兑损益	10,943.00	-75.78
其他	5,043,851.58	9,354,321.13
合计	652,734,278.92	696,258,526.25

其他说明：

无

#### 66、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	179,622,172.86	107,543,753.96
二、存货跌价损失	21,131,651.20	12,414,184.40
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他	13,595,000.00	20,392,500.00
合计	214,348,824.06	140,350,438.36

其他说明：

无

### 67、公允价值变动收益

适用 不适用

### 68、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	118,224,237.77	24,028,881.56
处置长期股权投资产生的投资收益	1,090,678,058.56	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		520.83
合计	1,208,902,296.33	24,029,402.39

其他说明：

#### ①公司转让天津运河城投资有限公司（以下简称“运河城”）股权

公司于 2016 年 9 月 21 日召开第九届董事会第四次会议审议通过了《关于公司通过挂牌方式转让全资子公司天津运河城投资有限公司 100%股权的议案》，公司拟将持有的全资子公司天津运河城投资有限公司（以下简称“运河城”）100%股权在天津产权交易中心进行公开挂牌转让。

（公司公告编号：临 2016-120）。

2016 年 12 月 15 日，公司第九次临时股东大会审议通过：2016 年 11 月 29 日经公司第九届董事会第八次会议决议通过的《关于公司转让全资子公司天津运河城投资有限公司股权的议案》。该议案内容：公司将天津运河城投资有限公司 100%股权在天津产权交易中心挂牌，挂牌价格为 32,000.00 万元。（公司公告编号：2016-142、临 2016-127）。

挂牌期满（挂牌日期 2016 年 11 月 21 日），天津万隆兴业房地产开发有限公司（以下简称“万隆兴业”）通过拍卖方式获得天津运河城投资有限公司 100%股权。2016 年 12 月 29 日，公司与万隆兴业签订《产权交易合同》及《产权交易合同补充协议一》，转让价格为人民币 90,200.00 万元。《产权交易合同》主要约定：a、由评估基准日起（2016 年 07 月 31 日）至股权工商变更完成日止，其间产生的盈利或亏损及风险由万隆兴业承接。b、运河城欠股份公司的款项及未偿还期间款项产生的利息由万隆兴业替运河城偿还；《产权交易合同补充协议一》主要约定：松江股份公司未披露或者未告知的标的公司资产瑕疵，由松江股份公司承担。（公司公告编号：临 2016-149）。

2017 年 3 月 7 日，公司召开第九届董事会第十四次会议，决议解散运河城董事会；同时董事会还决议与万隆兴业签署补充协议（简称补充二）：双方就运河城相关资产抵押解除及运河城欠松江股份公司款项偿还等事宜进行了约定。（公司公告编号：临 2017-28、临 2017-29、临 2017-33）。

万隆兴业公司股东为孙铁军、果连荣和吴龙，不构成公司关联方，该项交易不构成关联交易。

2017 年 3 月 8 日，运河城完成工商股权变更手续；2017 年 3 月 9 日，公司收到交易所转付的股权转让款 90,200.00 万元。

在万隆兴业接管运河城后，运河城公司账面存在基准日未披露的费用及事项，其中运河城报表未确认费用、损失等相关支出金额 2,239.37 万元。

根据 2017 年 3 月 20 日，松江股份及万隆兴业双方的会谈纪要，涉及运河城在基准日未披露的费用、损失由松江股份公司承担。运河城报表未确认费用、损失等相关支出金额 2,239.37 万元，在松江股份公司调减投资收益。

天津松江创展投资发展有限公司（简称“松江创展”）成立于 2009 年 8 月 6 日，松江创展公司股东为天津松江集团有限公司（简称“松江集团”），松江股份持有松江集团 88.12%，即松江股份间接控股松江创展。松江集团设立松江创展公司主要目的是获取后来由运河城公司开发的项目土地。由于当时松江创展公司摘牌土地受到限制，2009 年 12 月 15 日松江股份公司设立天津运河城投资有限公司，并获得相关的土地并开发项目。而松江创展公司只承接了运河城开发项目的周边道路等配套设施。

2017 年，松江股份公司转让运河城股权完成后，运河城开发小区的消防、围墙等维修费用，

松江股份单户	金额(万元)	松江股份合并层面	金额(万元)
①股权转让价格	90,200.00	⑤截至 2016 年 12 月底运河城未分配利润	-20,092.12
②投资成本	16,000.00	⑥2017 年 1 月 1 日至股权转让完成日运河城净利润	-2,283.29
③基准日未披露的费用、损失	2,211.95	⑦松江创展公司替运河城承担的维修费用	2,775.01
④终审运河城承担的利息赔偿支出	27.42		
单户确认投资收益 $r1=①-②-③-④$	71,960.63	合并层面抵消调整确认投资收益 $r2=-⑤-⑥-⑦$	19,600.40
2017 年松江股份合并报表因处置运河城股权确认投资收益 $R=r1+r2$			91,561.03

运河城公司并未承担而是由松江创展公司承担。2017 年度，松江创展公司替运河城公司承担维修费支出 2,775.01 万元，在松江创展公司账面记录为管理费用-维修费。

根据运河城设立的背景情况，松江创展公司替承担的 2,775.01 万元维修费用，在松江股份合并报表层面减少处置运河城股权的投资收益。

因此，公司对转让运河城的账务处理情况：

A、松江股份单户账务处理情况

①收到股权转让款时：

借：银行存款 902,000,000.00  
 贷：长期股权投资-投资成本 160,000,000.00  
 贷：投资收益-处置子公司投资收益 742,000,000.00

②确认松江股份公司承担的费用、损失

借：投资收益-处置子公司投资收益 22,119,488.69  
 借：投资收益-处置子公司投资收益 274,214.91  
 贷：其他应收款-运河城 22,393,703.60

B、松江股份合并报表层面账务处理情况

①合并抵消情况

借：年初未分配利润 200,921,164.83  
 借：未分配利润-运河城 2017 年 1-2 月份 22,832,929.77  
 贷：投资收益-处置子公司投资收益 223,754,094.60

②合并层面调整松江创展确认的维修费

借：管理费用-维修费 -27,750,134.00  
 贷：投资收益-处置子公司投资收益 -27,750,134.00

综上，2017 年松江股份公司因处置运河城公司 100.00% 股权，确认投资收益金额 915,610,257.00 元。

②天津松江集团有限公司（以下简称“松江集团”）转让内蒙古松江房地产开发有限公司（以

下简称“内蒙松江”) 股权

公司于 2016 年 12 月 5 日召开的第九届董事会第九次会议、第九届监事会第六次会议及 2016 年 12 月 15 日召开的 2016 年第九次临时股东大会均审议通过了《关于公司控股子公司天津松江集团有限公司与关联方签订<股权转让协议>的议案》。公司控股子公司松江集团将其持有的内蒙古松江房地产开发有限公司(以下简称“内蒙松江”) 100%股权通过协议转让方式转让给公司关联方内蒙古滨海投资股份有限公司(以下简称“内蒙滨海”)。经天津中联资产评估有限责任公司以基准日为 2016 年 6 月 30 日对内蒙松江全部股东权益按市场价值类型进行评估, 全部权益评估值为 31,596.90 万元。松江集团与内蒙滨海约定内蒙松江 100.00%股权转让价格为 31,596.90 万元。《股权转让协议》经公司股东大会审议通过后正式生效, 协议生效日即为交割日。(公司公告编号: 临 2016-131、2016-142 号)

鉴于内蒙松江存在部分历史遗留问题未解决, 因此股权未能在约定交割日完成交割, 实际交割日延迟至 2017 年 5 月 1 日, 而该笔交易的评估基准日为 2016 年 6 月 30 日, 与实际交割日期间隔较长。2017 年 6 月 8 日, 公司第九届董事会第二十次会议决议: 内蒙滨海与松江集团签署《股权转让协议补充协议》对期间损益进行重新约定, 同时签署《<债权债务抵消协议>之补充协议》相应调整原协议的债权债务, 约定各方的债权债务抵消完成时间顺延至 2017 年 6 月 30 日。《<债权债务抵消协议>之补充协议》约定: 内蒙松江评估基准日至实际交割日期间的损益由松江集团承担, 双方同意委托立项中联会计师事务所(特殊普通合伙)对内蒙松江 2016 年 7 月 1 日至 2017 年 4 月 30 日期间的损益进行审计, 最终损益数据以审计报告为准。经立项中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 确认内蒙松江股权交易价格变更为 26,896.81 万元。(公司公告编号: 临 2017-074 号、临 2017-075 号、临 2017-076 号、临 2017-077 号、2017-088 号)。

内蒙滨海为公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司(以下简称“滨海控股”)的二级控股子公司, 构成了公司的关联方, 该项交易构成关联交易。

松江集团对转让内蒙松江的账务处理情况:

松江集团单户	金额(万元)	松江集团合并层面	金额(万元)
①股权转让价格	26,896.81	③截至 2016 年 12 月底内蒙松江未分配利润	787.51
②投资成本	10,000.00	④2017 年 1 月 1 日至股权转让完成日内蒙松江净利润	-1,397.48
单户确认投资收益 $r1=①-②$	16,896.81	合并层面抵消确认投资收益 $r2=③-④$	609.97
2017 年松江集团合并报表因处置内蒙松江 股权确认投资收益 $R=r1+r2$			17,506.78

#### A、松江集团单户账务处理情况

收到股权转让款时:

借: 银行存款	214,732,595.12
借: 其他应付款-天津滨海发展投资控股有限公司	54,235,487.50
贷: 长期股权投资-投资成本	100,000,000.00
贷: 投资收益-处置子公司投资收益	168,968,082.62

#### B、松江集团合并报表层面账务处理情况

合并抵消情况

借: 年初未分配利润	-7,875,085.63
借: 未分配利润-内蒙松江 2017 年 1-4 月份	13,974,804.57
贷: 投资收益-处置子公司投资收益	6,099,718.94

综上，2017年松江集团公司因处置内蒙松江公司100.00%股权，确认投资收益金额175,067,801.56元。

## 69、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
税费返还	0.00	929,364.56	0.00
罚款收入	62,908.51		62,908.51
其他	429,359.02	1,220,144.01	429,359.92
合计	492,267.53	2,149,508.57	492,268.43

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 70、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	53,900.17	10,295.46	53,900.17
其中：固定资产处置损失	53,900.17	10,295.46	53,900.17
无形资产处置损失			
对外捐赠	12,000.00	180,000.00	12,000.00
罚款支出	6,875,460.35	1,368,282.78	6,875,460.35
延期入住补偿款	12,742,996.10	2,198,856.87	12,742,996.10
违约金	1,655,199.17	0.00	1,655,199.17
其他	795,715.59	404,432.32	795,715.59
合计	22,135,271.38	4,161,867.43	22,135,271.38

其他说明：

无

## 71、所得税费用

### (1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	69,372,105.57	6,597,661.44
递延所得税费用	106,317,188.95	-183,136,049.51
合计	175,689,294.52	-176,538,388.07

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额

利润总额	314,349,231.97
按法定/适用税率计算的所得税费用	78,587,307.99
子公司适用不同税率的影响	-9,161,390.48
调整以前期间所得税的影响	13,773,469.70
非应税收入的影响	-80,821,321.80
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,301,261.78
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	20,827,574.85
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	127,114,706.54
松江财富合伙企业分红	24,831,320.28
其他	-1,763,634.34
所得税费用	175,689,294.52

其他说明：

适用 不适用

## 72、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七、57

## 73、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,436,691,586.07	291,607,901.60
收到、收回的保证金、押金等	458,998,248.34	18,519,152.21
契税、维修基金	14,060,394.61	4,880,718.81
存款利息	35,989,491.47	103,212,924.78
职工备用金	0.00	144,903.82
政府补助	7,465,998.54	0.00
其他	231,149.41	419,067.05
合计	1,953,436,868.44	418,784,668.27

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,565,097,934.87	569,859,100.28
支付、退回的保证金、押金	143,053,084.54	54,142,166.53
广告、展览、宣传费	24,724,448.38	55,653,584.97
办公费支出	26,448,723.51	28,227,132.61
销售代理费支出	18,423,666.86	22,748,238.24
罚款、捐赠支出	1,518,112.08	3,224,627.07
业务招待费	1,355,672.32	930,531.93
中介机构费用	15,910,302.26	15,094,261.37
代缴契税	20,095,676.43	4,381,772.96
备用金借款支出	724,368.77	13,177,132.84

差旅费支出	2,100,404.72	1,476,961.56
车辆使用费	723,727.48	822,357.34
手续费支出	1,265,166.24	1,034,349.34
滞纳金	5,180,540.83	871,540.93
其他	27,691,492.54	15,736,216.06
合计	1,854,313,321.83	787,379,974.03

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(3). 收到的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
理财本金		2,500,000.00
非银行借款本金及利息	309,131,683.58	
合计	309,131,683.58	2,500,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(4). 支付的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
理财本金		2,500,000.00
合计		2,500,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非银行借款	850,000,000.00	150,000,000.00
存款质押解付	705,240,300.00	535,100,000.00
信托保证金	5,000,000.00	3,000,000.00
合计	1,560,240,300.00	688,100,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非银行借款及利息	933,847,183.84	164,534,290.00
存款质押	242,033,440.00	732,480,000.00
财务顾问费	3,791,700.00	3,433,000.00

融资手续费	2,659,047.22	9,531,858.71
信托保证金	7,685,000.00	0.00
合计	1,190,016,371.06	909,979,148.71

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

#### 74、现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	138,659,937.45	-481,030,873.12
加：资产减值准备	214,348,824.06	140,350,438.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,214,009.77	23,524,441.77
无形资产摊销	2,654,671.69	583,648.52
长期待摊费用摊销	589,441.50	
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）	-1,031,780.84	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	53,900.11	10,295.46
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	699,661,661.62	845,111,929.38
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,208,902,296.33	-24,029,402.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	124,384,949.10	-183,672,353.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-16,472,096.40	536,304.24
存货的减少（增加以“-”号填列）	170,920,293.26	251,393,474.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-613,034,484.64	1,892,384,185.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-221,584,969.83	-1,961,574,319.17
其他	0.00	
经营活动产生的现金流量净额	-684,537,939.48	503,587,769.37
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	0.00	
一年内到期的可转换公司债券	0.00	
融资租入固定资产	0.00	
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	503,406,458.05	778,053,139.70
减：现金的期初余额	778,053,139.70	616,009,045.38
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-274,646,681.65	162,044,094.32

##### (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
--	----



本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	806,275,942.86
天津卓朗科技发展有限公司	806,275,942.86
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,649,206.74
天津卓朗科技发展有限公司	2,649,206.74
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	803,626,736.12

其他说明：

无

### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,116,732,595.12
其中：天津运河城投资有限公司	902,000,000.00
内蒙古松江房地产开发有限公司	214,732,595.12
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	59,136,882.88
其中：天津运河城投资有限公司	35,007,710.71
内蒙古松江房地产开发有限公司	24,129,172.17
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	1,057,595,712.24

其他说明：无

### (4) 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	503,406,458.05	778,053,139.70
其中：库存现金	2,676.30	815.90
可随时用于支付的银行存款	503,403,781.75	778,052,323.80
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	503,406,458.05	778,053,139.70
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

### 75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

### 76、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

货币资金	840,665,974.71	银行承兑票据保证金、按揭贷款及质押定期存单
应收账款	263,725,540.75	质押借款
存货	5,509,407,262.71	抵押借款
固定资产	72,341,245.26	抵押借款
投资性房地产	365,986,332.60	抵押借款
合计	7,052,126,356.03	/

其他说明：

无

## 77、 外币货币性项目

### (1). 外币货币性项目：

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	173.97	6.5337	1,136.67

其他说明：

无

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

适用 不适用

## 78、 套期

适用 不适用

## 79、 政府补助

### 1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
针对冶金铸造类中小企业生产管控的云平台建设	46,874.96	递延收益	1,874.97
卓朗云智慧科技展示厅建设	4,600.04	递延收益	599.98
卓朗云计算与虚拟化平台建设	600,000.00	递延收益	0.00
卓朗云计算与虚拟化平台建设	150,000.00	递延收益	0.00
2015 年天津市中小企业发展专项资金（中小企业公共服务示范平台建设项目）	59,862.34	递延收益	2,064.18
制造业技术服务平台建设	2,483,789.78	递延收益	46,012.92
“社会管理与便民服务”科技项目	64,603.91	递延收益	2,227.83
合计	3,409,731.03		52,779.88

### 2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

无

**80、其他**

□适用 √不适用

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

**(1)、本期发生的非同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
天津卓朗科技发展有限公司	2017年9月	1,080,000,000.00	80	股权受让	2017年9月	取得控制权	437,277,223.26	74,878,000.72

其他说明：

2017年4月6日和7月12日，公司分别与卓朗科技股东张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成、松江财富、郭守德签订《股权投资协议书》和《股权投资协议书之补充协议》，协议各方一致同意公司购买卓朗科技股东80%的股权。2017年9月，公司按约定支付首期股权转让款，实现对卓朗科技的控制。

**(2)、合并成本及商誉**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	天津卓朗科技发展有限公司
--现金	806,275,942.86
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	273,724,057.14
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	1,080,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	615,169,067.90
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	464,830,932.10

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

**合并成本的确定：**

本次交易标的资产价格经具有证券期货从业资格的评估机构以评估基准日2016年12月31日的评估结果为依据，经交易双方协商确定。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2017)第3479号《天津松江股份有限公司拟收购天津卓朗科技发展有限公司股权项目所涉的天津卓朗科技发展有限公司股东全部权益价值评估报告》，截至评估基准日2016年12月31日，卓朗科技股东全部权益价值评估值为135,109.19万元，经双方协商一致，目标公司整体股权作价135,000万元，本次交易目标公司80%股权（即标的资产）的交易作价108,000万元。

本次交易标的资产价格经具有证券期货从业资格的评估机构以评估基准日2016年12月31日的评估结果为依据，经交易双方协商确定。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2017)第3479号《天津松江股份有限公司拟收购天津卓朗科技发展有限公司股权项目所涉的天津卓朗科技发展有限公司股东全部权益价值评估报告》，截至评估基准日2016年12月

31 日，卓朗科技股东全部权益价值评估值为 135,109.19 万元，经双方协商一致，目标公司整体股权作价 135,000 万元，本次交易目标公司 80% 股权（即标的资产）的交易作价 108,000 万元。

#### 或有对价的说明：

①在目标公司 2017 年业绩承诺补偿义务全部履行完毕之日（若无补偿义务，则为关于当年业绩承诺《专项审核报告》出具之日）起 15 个工作日内，公司按协议约定向张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成支付第二期交易价款 12,645.10 万元。

②在目标公司 2018 年业绩承诺补偿义务全部履行完毕之日（若无补偿义务，则为关于当年业绩承诺《专项审核报告》出具之日）起 15 个工作日内，公司按协议约定向张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成支付第三期交易价款 6,322.55 万元。

③在目标公司 2019 年业绩承诺补偿义务全部履行完毕之日（若无补偿义务，则为关于当年业绩承诺《专项审核报告》出具之日）起 15 个工作日内，公司按协议约定向张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成支付第四期交易价款 6,322.55 万元。张坤宇、李家伟、天津卓创、天津卓成（以下简称“业绩承诺方”）承诺卓朗科技在未来年度应实现以下业绩目标：

项目	2017 年	2018 年	2019 年	三年合计
税后净利润	9,000.00 万元	11,000.00 万元	13,000.00 万元	33,000.00 万元

注：税后净利润是指扣除非经常性损益，且不包含标的公司因承接公司控股子公司江西松江智慧城市发展有限公司数据中心建设业务所产生的利润。

业绩承诺期内，公司进行年度审计时，应聘请会计师事务所对目标公司当年度实际净利润与承诺净利润差异情况进行审查，并由该会计师事务所对此出具《专项审核报告》。若目标公司在业绩承诺期间内实现的实际净利润低于承诺净利润数，业绩承诺方需向公司做出补偿。

①业绩承诺方对公司的补偿为逐年补偿，如目标公司在业绩承诺期内，截至当期期末累计实际净利润低于截至当期期末累计承诺净利润的，业绩承诺方应向公司进行现金补偿，当期的补偿金额按照如下方式计算：业绩承诺方应补偿金额=[（截至当期期末累积承诺利润-截至当期期末累积实际利润）÷承诺年度内各年的承诺利润总和]×本次交易业绩承诺方取得的交易对价-已补偿金额按照上述公式计算的当期补偿金额小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额不冲回。发生补偿时，则应先自公司需向业绩承诺方支付的当期交易价款中扣减，扣减后仍剩余的交易价款再支付给业绩承诺方；扣减不足的，由业绩承诺方以自有现金向上市公司补足。

②业绩承诺方的业绩补偿总额不超过各自在本次交易中取得的交易对价。业绩补偿责任按照业绩承诺方各股东各自转让目标公司股权占本次各业绩承诺方合计转让目标公司股权比例计算，并相互承担连带责任。

③如根据会计师事务所出具的《专项审核报告》业绩承诺方需向公司进行补偿的，业绩承诺方应在会计事务所出具专项审核意见后 10 个工作日内对上市公司进行补偿。若承诺期满后，卓朗科技的承诺期累计实际利润（扣除非经常性损益，且不包含标的公司因承接上市公司控股子公司江西松江智慧城市发展有限公司数据中心建设业务所产生的利润）超过承诺期累计承诺利润，且三年累计经营活动产生的现金流量净额达到三年累计净利润的 100%，则天津松江同意在卓朗科技 2019 年度的审计报告出具后 30 个工作日内，从承诺期超额利润中提取 30%（且不超过本次收购总价款的 20%）作为卓朗科技核心管理人员的奖励，具体奖励对象及奖励分配方案由张坤宇确定。

本次交易涉及的工商变更登记手续完成后，如天津市红桥区国有资产投资有限公司启动所持目标公司 5% 股权挂牌交易程序，公司应按照相关规定报名参加摘牌工作；该收购按照相关法律、法规特别是关于国有资产管理的相关规定进行，如未超出本次评估报告有效期，申报价格原则上按照本次交易目标公司估值确定，如超出本次评估报告有效期，申报价格按照目标公司重新审计评估结果确定。

大额商誉形成的主要原因：

卓朗科技收购日的可辨认净资产的公允价值与本公司支付的收购对价之间的差异 464,830,932.10 元，本公司编制合并财务报表时列示为商誉。

其他说明：

无

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	天津卓朗科技发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,128,069,854.54	1,938,810,479.40
货币资金	99,170,206.74	99,170,206.74
应收款项	737,530,568.68	737,530,568.68
存货	34,187,202.35	34,187,202.35
固定资产	55,845,784.07	54,874,791.48
无形资产	127,584,944.22	37,158,226.81
预付款项	266,957,389.20	266,957,389.20
持有待售资产	119,751,953.07	77,185,607.51
其他流动资产	575,855.27	575,855.27
可供出售金融资产	12,000,000.00	12,000,000.00
长期股权投资	75,427,979.45	75,427,979.45
在建工程	270,704,184.10	214,467,958.32
长期待摊费用	10,351.34	1,158,431.76
递延所得税资产	1,033,436.05	826,261.83
其他非流动资产	327,290,000.00	327,290,000.00
负债：	1,359,108,519.67	1,346,300,363.79
借款	204,500,000.00	204,500,000.00
应付款项	360,247,832.07	360,247,832.07
递延所得税负债	32,129,965.14	0.00
预收款项	96,522,048.76	96,522,048.76
应付职工薪酬	4,470,744.04	4,470,744.04
应交税费	5,709,491.37	5,709,491.37
应付利息	1,125,166.65	1,125,166.65
其他应付款	650,993,540.61	650,993,540.61
递延收益	3,409,731.03	22,731,540.29
净资产	768,961,334.87	592,510,115.61
减：少数股东权益	153,792,266.97	118,502,023.12
取得的净资产	615,169,067.90	474,008,092.49

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

卓朗科技被合并净资产公允价值已经北京中企华资产评估有限责任公司按资产基础估值方法确定的估值结果确定。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

卓朗科技被合并净资产公允价值已经北京中企华资产评估有限责任公司按资产基础估值方法确定的估值结果确定。

## (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明:

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
天津运河城投资有限公司	902,000,000.00	100.00	挂牌转让	2017年2月	收到转让款并办理完交接手续	943,634,605.91	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00
内蒙古松江房地产开发有限公司	268,968,082.62	88.12	协议转让	2017年4月	协议约定	175,067,801.56	0.00	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

其他说明:

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

(1) 合并范围增加:

公司名称	股权取得方式	股权取得时间	出资额	出资比例
江西松江智慧城市建设发展有限公司	新设立	2017年4月	39,070,000.00	52.00%
抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业(有限合伙)	新设立	2017年12月	0.00	24.99%

注1:公司2016年10月21日召开的第九届董事会第五次会议、第九届监事会第三次会议和2016年11月8日召开的2016年第七次临时股东大会审议通过了《关于抚州市云计算数据中心及智慧城市建设项目投资方案的议案》,公司与抚州高新区发展投资集团有限公司、卓朗科技共同设立江西松江智慧城市建设发展有限公司,注册资本为人民币13亿元,出资比例为抚州高新区发展投资集团有限公司出资额3.12亿元,所占比例为24%;卓朗科技

出资额 3.12 亿元，所占比例为 24%；公司出资额 6.76 亿元，所占比例为 52%。

2017 年 10 月 24 日，江西松江智慧城市建设发展有限公司设立全资子公司江西松江信息技术有限公司和抚州大数据产业园建设发展有限公司，注册资本均为 1.5 亿元。

注 2、公司 2017 年 12 月 5 日召开的第九届董事会第二十九次会议和 2017 年 12 月 21 日召开的 2017 年第六次临时股东大会审议通过了《关于公司控股子公司参与设立抚州智慧松江基金的议案》：同意公司控股子公司江西松江智慧城市建设发展有限公司作为参与设立抚州智慧松江合伙企业(有限合伙)（以下简称“抚州基金”），并与北方国际信托股份有限公司、江西省发展升级引导基金、天津斯迈乐股权投资基金管理有限公司和尚信资本管理有限公司签订《抚州智慧松江合伙企业（有限合伙）合伙协议》及《抚州智慧松江合伙企业（有限合伙）合伙协议之补充协议》。截止 2017 年 12 月 31 日，江西松江智慧城市建设发展有限公司尚未实际出资。

根据上述协议，抚州基金全体合伙人认缴出资总额为人民币 40.02 亿元，均以货币方式出资：

合伙人名称	类型	认缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)
尚信资本管理有限公司	普通合伙人	100.00	0.025
江西省发展升级引导基金(有限合伙)	中间级有限合伙人	100,000.00	24.99
天津斯迈乐股权投资基金管理有限公司	普通合伙人	100.00	0.025
北方国际信托股份有限公司	优先级有限合伙人	200,000.00	49.97
江西松江智慧城市建设发展有限公司	劣后级有限合伙人	100,000.00	24.99
合计		400,200.00	100.00

#### 抚州基金设立合伙人大会和投资决策委员会：

①合伙人大会由全体合伙人组成，合伙人为合伙企业或公司的，应以书面委托形式确定一名代表出席合伙人大会，合伙人大会每年至少举行一次定期会议，于上一会计年度结束后 6 个月内举行。

②投资决策委员会（以下简称“投委会”）：投委会为合伙企业投资决策机构，投委会成员有五名委员组成，由各合伙人委派确定。投委会全部议案的表决须经五分之三(含)以上委员通过方可通过。

#### 可分配资金的分配原则及程序：

①分配时，可分配资金中属于投资项目回收的项目投资本金的部分，首先应按优先级有限合伙人、中间级有限合伙人、普通合伙人的实缴出资比例，同时向其进行分配，直至优先级有限合伙人、中间级有限合伙人、普通合伙人收回全部投资本金，如有余额的再向劣后级有限合伙人进行分配；

②分配时，可分配资金中除投资项目回收的项目投资本金以外的，应按照如下顺序进行分配：

A、按照优先级有限合伙人的实缴出资余额，优先向优先级有限合伙人分配对应的收益，直至达到其年化基础投资收益率或可分配资金为零之时停止



分配；

B、以上分配后如有余额,按照中间级有限合伙人的实缴出资余额,向中间级有限合伙人分配对应的收益,直至达到其年化基础投资收益率或可分配资金为零之时停止分配；

C、以上分配后如有余额,按照普通合伙人的实缴出资余额,向普通合伙人分配对应的收益,直至达到其年化基础投资收益率或可分配资金为零之时停止分配；

D、以上分配如有余额,以可分配资金余额为限,按照不超过合伙企业的实缴出资总额\*[1.15]/年计提基金管理业绩奖励,向普通合伙人分配,就上述业绩奖励,普通合伙人(一)和普通合伙人(二)应按[50%:50%]的比例分享；

E、以上分配如有余额,应全部向劣后级有限合伙人分配。

**经营亏损承担:**

①如因普通合伙人(包括其内部机构、雇员或者其委派代表)未按照本协议的约定勤勉尽责地履行其管理职责(包括但不限于故意的不当行为或者重大过失、违反法律法规、部门规章、国家或地方政策性规定),导致本合伙企业亏损,则违约普通合伙人应承担该等亏损并向合伙企业承担连带赔偿责任。

在合伙企业内部,两个普通合伙人之间彼此不对因对方的过错、过失而导致的合伙企业的亏损承担连带责任,而应按照本协议的约定承担各自的责任。

②非因上述①原因,合伙企业清算时如果因市场或经营原因出现亏损,首先由合伙企业以合伙企业财产承担亏损,超出合伙企业财产的亏损由普通合伙人承担连带责任。

**为抚州智慧松江基金除江西松江智慧城市建设发展有限公司外其他合伙人提供担保:**

公司对抚州基金北方国际信托股份有限公司、江西省发展升级引导基金、天津斯迈乐股权投资基金管理有限公司、尚信资本管理有限公司所持有的抚州基金财产份额、在抚州基金取得的基础投资收益及基金合同中约定的合伙企业费用。其中四方股东认缴抚州基金财产份额为 30.02 亿元；优先级有限合伙人基础投资收益率不超过 8.8%/年,中间级有限合伙人基础投资收益率不超过 7.5%/年,两名普通合伙人基础投资收益率不超过 8.8%/年。公司控股子公司天津卓朗科技发展有限公司就公司为抚州基金提供的担保事项提供无限连带责任保证担保。

(2) 合并范围减少

2017 年 5 月 9 日召开公司第九届董事会第十八次会议,审议通过了《关于控股子公司广西松江房地产开发有限公司吸收合并控股子公司广西盛钦置业有限公司的议案》。广西盛钦置业有限公司注册资本 1,000.00 万元,公司出资 600.00 万元,持股比例 60.00%。合并基准日为 2017 年 3 月 31 日,合并后广西盛钦置业有限公司注册资本债务由合并后广西松江房地产开发有限公司承继,其公司在册员工一名并入合并后公司。广西盛钦置业有限公司已于 2017 年 6 月 23 日办妥注销登记。

**6、其他**

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津松江地产投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100		投资设立
广西松江房地产开发有限公司	广西钦州	广西钦州	房地产开发	60		投资设立
天津松江集团有限公司	天津市	天津市	房地产开发	88.12		重组并入
深圳市梅江南投资发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	66.67		重组并入
天津松江置地有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100		投资设立
天津松江建材有限公司	天津市	天津市	建材销售批发	100		投资设立
天津松江兴业房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100		投资设立
天津松江恒泰房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100		投资设立
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	天津市	天津市	金融租赁	75		投资设立
江西松江智慧城市建设发展有限公司	江西省	抚州市	房地产开发	52	19.2	投资设立
天津卓朗科技发展有限公司	天津市	天津市	信息、软件	80		非同一控制下收购
天津松江市政建设有限公司	天津市	天津市	房地产开发		88.12	重组并入
天津松江团泊投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发		88.12	重组并入
天津松江恒通建设开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发		61.68	重组并入
天津松江创展投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发		88.12	重组并入
抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业(有限合伙)	江西省	抚州市	投资		17.79	投资设立
江西松江信息技术有限公司	江西省	抚州市	信息、软件		71.2	投资设立
抚州大数据产业园建设发展有限公司	江西省	抚州市	房地产开发		71.2	投资设立
抚州卓朗信息技术有限公司	江西省	抚州市	信息服务		80	非同一控制下收购
吉林卓朗科技有限公司	吉林省	长春市	信息服务		80	非同一控制下收购
天津卓朗鸿业国际贸易有限公司	天津市	天津市	贸易		80	非同一控制下收购
北京北卓信息技术有限公司	北京市	北京市	信息服务		80	非同一控制下收购

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

无

确定公司是代理人还是委托人的依据:

无

其他说明:

无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
内蒙古松江房地产开发有限公司	11.88	-1,660,206.78	0.00	0.00
天津松江市政建设有限公司	11.88	-3,724,637.85	0.00	72,121,393.71
天津松江团泊投资发展有限公司	11.88	-5,497,360.08	0.00	7,836,590.86
天津松江恒通建设开发有限公司	38.32	-7,652,478.48	0.00	-37,554,976.37
天津松江创展投资发展有限公司	11.88	-10,793,440.25	0.00	-34,231,759.70
广西松江房地产开发有限公司	40.00	-18,472,023.64	0.00	-57,504,341.63
天津松江集团有限公司	11.88	-54,656,183.08	0.00	56,442,677.60
深圳市梅江南投资发展有限公司	33.33	-2,420,341.45	0.00	38,348.76
广西盛钦置业有限公司	40.00	-2,998,111.75	0.00	0.00
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	25.00	4,770,808.64	0.00	52,784,664.52
天津卓朗科技发展有限公司	20.00	14,923,952.44	0.00	168,809,933.49
江西松江智慧城市建设发展有限公司	28.80	-979,315.39	0.00	30,663,244.61

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
内蒙古松江房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	890,007,013.76	49,366,872.15	939,373,885.91	688,477,208.54	143,021,591.74	831,498,800.28
天津松江市政建设有限公司	984,983,131.92	279,777.90	1,264,761,033.05	657,678,594.43	0.00	657,678,594.43	1,305,199,925.85	42,023,378.18	1,347,223,304.03	708,788,694.99	0.00	708,788,694.99
天津松江团泊投资发展有限公司	2,037,904,828.12	46,318,744.69	2,084,223,572.81	1,528,259,003.31	490,000,000.00	2,018,259,003.31	1,202,469,872.21	31,208,569.84	1,233,678,442.05	625,439,797.78	496,000,000.00	1,121,439,797.78
天津松江恒通建设开发有限公司	289,711,999.67	52,067,318.89	341,779,318.56	439,793,141.41	0.00	439,793,141.41	403,738,924.56	54,805,918.67	458,544,843.23	536,586,647.91	0.00	536,586,647.91
天津松江创展投资发展有限公司	261,876,696.99	4,120.24	261,880,817.23	550,026,942.62	0.00	550,026,942.62	679,857,007.57	14,797.60	679,871,805.17	877,164,056.38	0.00	877,164,056.38
广西松江房地产开发有限公司	496,503,888.04	12,434,801.67	508,938,689.71	267,199,543.78	385,500,000.00	652,699,543.78	363,396,921.48	23,735,478.58	387,132,400.06	417,310,568.85	0.00	417,310,568.85
天津松江集团有限公司	7,869,166,481.22	664,571,678.74	8,533,738,159.96	6,707,499,857.69	1,351,131,588.48	8,058,631,446.17	6,394,503,953.66	1,454,214,662.18	7,848,718,615.84	2,457,747,813.61	3,952,963,425.87	6,410,711,239.48

深圳市梅江南投资发展有限公司	31,835,800.61	647,133.39	32,482,934.00	32,367,876.22	0.00	32,367,876.22	35,999,195.07	767,141.79	36,766,336.86	29,389,528.54	0.00	29,389,528.54
广西盛钦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	107,036,014.50	0.00	107,036,014.50	166,934,497.02	0.00	166,934,497.02
天津恒泰汇金融资租赁有限公司	743,876,314.11	1,021,195.291.06	1,765,071,605.17	554,070,280.43	999,862,666.67	1,553,932,947.10	30,413,411.93	1,038,004,289.06	1,068,417,700.99	381,677,336.64	477,200,000.00	858,877,336.64
天津卓朗科技发展有限公司	1,349,537,913.70	1,028,939.246.45	2,378,477,160.15	1,128,276,616.97	406,150,875.68	1,534,427,492.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
江西松江智慧城市建设发展有限公司	61,602,455.27	46,521,017.06	108,123,472.33	1,653,872.98	0.00	1,653,872.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
内蒙古松江房地产开发有限公司	77,641,495.29	-13,974,804.57	-13,974,804.57	-48,088,992.88	392,452,900.25	-11,164,145.78	-11,164,145.78	83,280,474.04
天津松江市政建设有限公司	68,394,344.27	-31,352,170.42	-31,352,170.42	126,041,994.14	112,014,106.68	-7,442,220.94	-7,442,220.94	399,905,288.21
天津松江团泊投资发展有限公司	241,422,605.90	-46,274,074.77	-46,274,074.77	-213,149,980.99	690,949,601.45	71,699,134.13	71,699,134.13	-323,553,888.62
天津松江恒通建设开发有限公司	7,403,961.38	-19,972,018.17	-19,972,018.17	42,487,883.21	152,634,720.50	3,905,446.06	3,905,446.06	55,680,616.71
天津松江创展投资发展有限公司	0.00	-90,853,874.18	-90,853,874.18	143,228,436.38	0.00	-55,532,064.60	-55,532,064.60	42,823,688.39
广西松江房地产开发有限公司	47,126,707.40	-46,180,059.09	-46,180,059.09	-159,336,858.71	44,037,241.46	-17,734,597.38	-17,734,597.38	-1,404,789.62
天津松江集团有限公司	572,838,734.90	-415,626,097.25	-465,002,477.60	207,987,911.84	273,462,664.13	9,463,758.39	9,463,758.39	-315,109,528.41
深圳市梅江南投资发展有限公司	0.00	-7,261,750.54	-7,261,750.54	32,605.54	1,634,364.73	-8,442,317.69	-8,442,317.69	-6,453,788.86
广西盛钦置业有限公司	0.00	-7,495,279.37	-7,495,279.37	169,806,929.64	0.00	-16,883,679.48	-16,883,679.48	-1,760,878.71

公司								
天津恒泰 汇金融资 租赁有限 公司	91,239,6 26.66	19,083,234 .55	19,083,234.55	-642,061,608.2 9	54,223,228.72	14,493,540.58	14,493,540.58	-589,827,034.1 3
天津卓朗 科技发展 有限公司	437,277, 223.26	74,878,000 .72	74,619,762.22	-293,047,529.1 1	0.00	0.00	0.00	0.00
江西松江 智慧城市 建设发展 有限公司	0.00	-3,400,400 .65	-3,400,400.65	-3,987,518.94	0.00	0.00	0.00	0.00

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
天津卓朗数通科技发展有限公司	天津	天津	网络设备分销		80	权益法
天津市松科房地产有限公司	天津市	天津市	房地产开发		51	权益法
联营企业						
天津松江花样年置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		40	权益法
天津市西青国泰医院有限公司	天津市	天津市	医院		40	权益法
天津招江投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	23		权益法
天津武清朝聚眼科医院有限公司	天津市	天津市	医院	34		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

无

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额
	天津卓朗数通科技发展有限公司	天津松科房地产有限公司	天津松科房地产有限公司
流动资产	75,721,972.08	237,289,501.75	237,778,031.57
其中: 现金和现金等价物	1,911,950.71	155,525,404.98	131,749,067.44
非流动资产	92,950.00	1,449,438.47	1,657.78
资产合计	75,814,922.08	238,738,940.22	237,779,689.35
流动负债	14,953,220.42	44,276,222.42	42,680,368.30
非流动负债	0.00	0.00	4,855,029.98
负债合计	14,953,220.42	44,276,222.42	47,535,398.28
少数股东权益	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	60,861,701.66	194,462,717.80	190,244,291.07
按持股比例计算的净资产份额	48,689,361.33	99,175,986.08	97,024,588.44
调整事项	0.00	0.00	64,620.34
--商誉	0.00	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00	963,772.71
--其他	0.00	0.00	-899,152.37
对合营企业权益投资的账面价值	61,000,336.45	96,166,841.32	97,089,208.78
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00
营业收入	67,334,623.47	0.00	0.00
财务费用	1,828.25	-327,611.70	-358,711.59
所得税费用	0.00	27,062.24	8,192,275.39
净利润	-693,173.97	81,186.76	24,567,850.95
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-693,173.97	81,186.76	24,567,850.95
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00

其他说明

无

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	天津松江花样年置业有限公司	天津市西青国泰医院有限公司	天津招江投资有限公司	天津武清朝聚眼科医院有限公司	天津松江花样年置业有限公司	天津市西青国泰医院有限公司	天津招江投资有限公司	天津武清朝聚眼科医院有限公司
流动资产	159,013,645.82	10,890,562.04	1,226,805,434.52	17,419,105.29	127,910,350.77	3,645,573.60	1,002,041,478.59	19,820,076.91
非流动资产	88,551,902.00	2,412,738.43	807,945.26	317,524.00	93,582,871.75	2,094,154.11	1,576,049.78	11,101.00
资产合计	247,565,547.82	13,303,300.47	1,227,613,379.78	17,736,629.29	221,493,222.52	5,739,727.71	1,003,617,528.37	19,831,177.91

流动负债	182,097,567.37	13,132,128.69	1,173,298,587.42	306.97	178,472,267.51	277,764.94	964,810,171.04	700.42
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	182,097,567.37	13,132,128.69	1,173,298,587.42	306.97	178,472,267.51	277,764.94	964,810,171.04	700.42
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	65,467,980.45	171,171.78	54,314,792.36	17,736,322.32	43,020,955.01	5,461,962.77	38,807,357.33	19,830,477.49
按持股比例计算的净资产份额	26,187,192.18	68,468.71	12,492,402.24	6,030,349.59	17,268,148.92	2,184,785.11	8,925,692.19	6,742,362.35
调整事项	0.00	0.00	-12,492,402.24	0.00	0.00	0.00	-8,925,692.19	0.00
--商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00	-12,492,402.24	0.00	0.00	0.00	-8,925,692.19	0.00
--其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	25,665,528.88	68,468.71	0.00	6,030,349.56	17,268,148.92	2,184,785.11	0.00	6,742,362.35
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	32,665,402.52	5,060,635.47	396,771,751.38	0.00	11,738,826.40	383,167.30	166,439,273.15	0.00
净利润	20,993,449.89	-5,290,790.99	15,507,435.03	-2,094,155.17	-2,314,890.82	-3,936,680.68	886,630.71	-169,522.51
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	20,993,449.89	-5,290,790.99	15,507,435.03	-2,094,155.17	-2,314,890.82	-3,936,680.68	-3,936,680.68	-169,522.51
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	127,910,350.77	0.00	0.00	0.00

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

#### 4、重要的共同经营

适用 不适用

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

#### 6、其他

适用 不适用

### 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

#### 1、市场风险（利率风险—现金流量变动风险）

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

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

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

#### 2、信用风险

本公司面临的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款。公司通过制定和执行信用风险管理政策，密切关注上述金融工具的信用风险敞口。

2017年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括为合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

资产负债表日，单项确定已发生减值的深圳市怡康苑房地产开发有限公司、天津瑞金国际学校、天津市国土资源和房屋管理局静海县国土资源局、上海超智桑拿泳池设备有限公司及其他无法对应具体单位明细汇总共计 19,014,303.41 元，由于公司长期无业务往来且找不到债权人，或者债务方对偿还该应收款项有不确定性部分，已全额计提坏账准备。

#### 3、流动风险

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



**(二) 金融资产转移****1、已转移但未整体终止确认的金融资产**

本年度，本公司无需披露的已转移但未整体终止确认的金融资产。

**2、已整体终止确认但转出方继续涉入已转移金融资产**

本年度，本公司无需披露的已整体终止确认但转出方继续涉入已转移金融资产。

**十一、公允价值的披露****1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

适用 不适用

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

**9、其他**

适用 不适用

**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
天津滨海发展投资控股有限公司	天津市	基础设施建设	76,000 万	47.63	47.63

**本企业的母公司情况的说明**

天津滨海发展投资控股有限公司为天津市政建设集团有限公司的全资子公司，天津市政建设集团有限公司系天津市人民政府国有资产监督管理委员会独资公司，本公司实际控制人为天津市人民政府国有资产监督管理委员会。

本企业最终控制方是天津市人民政府国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注九、1 在子公司中的权益。

**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

其他说明

□适用 √不适用

**4、其他关联方情况**

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津市政建设集团有限公司	实际控制人
天津市松江科技发展股份有限公司	控股股东控制的其他公司
天津大岛餐饮有限公司	控股股东控制的其他公司
天津大岛海鲜餐饮有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市松江生态产业有限公司	控股股东控制的其他公司
内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市滨海市政建设发展有限公司	控股股东控制的其他公司
内蒙古滨海投资股份有限公司	控股股东控制的其他公司
内蒙古松江房地产开发有限公司	控股股东控制的其他公司
广西滨海城市建设发展有限公司	控股股东控制的其他公司
天津隆创物业管理有限公司	控股股东控制的其他公司
天津滨海友谊投资有限公司	控股股东控制的其他公司
天津松江田园高尔夫运动有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市松江酒店管理有限公司	控股股东控制的其他公司
渤海早报传媒(天津)股份有限公司	母公司的参股公司
福建华通置业有限公司	本公司的股东
天津松江体育文化产业有限公司	本公司原子公司，现母公司的控股子公司
天津松江足球俱乐部有限责任公司	本公司原子公司，现母公司的控股子公司
天元律师事务所	其他关联方
天津融鑫小额贷款有限公司	间接控股母公司的子公司
天津大岛六十号餐饮有限公司	母公司的全资子公司
天津铭朗置业有限责任公司	母公司兄弟公司
天津市市政景观设计有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海资产管理有限公司	母公司的控股子公司
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	母公司的控股子公司
天津市柏杨兆俊广告有限公司	其他关联方

天津市巨安物业发展有限公司	母公司兄弟公司
天津松江生态建设开发有限公司	母公司的全资子公司

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	资金拆借及利息	132,500,416.66	0.00
天津滨海友谊投资有限公司	代销服务	2,234,255.00	0.00
天津大岛餐饮有限公司	餐饮服务、会务费	8,671.00	0.00
天津隆创物业管理有限公司	工程施工、物业服务	1,400,830.00	2,878,205.00
天津融鑫小额贷款有限公司	委贷手续费	131,559.75	0.00
天津市巨安物业发展有限公司	物业管理服务	663,268.92	691,255.48
天津市松江科技发展有限公司	工程施工、网络维护	195,000.00	5,738,296.00
天津市松江生态产业有限公司	工程施工	7,075,959.30	8,420,000.00
天津松江田园高尔夫运动有限公司	销售推广服务费	112,000.00	0.00
天元律师事务所	法律服务	1,208,306.72	1,131,492.45
天津市松江生态产业有限公司	物业服务、餐费、会务费	0.00	480,263.00
天津融鑫小额贷款有限公司	资金拆借及利息	0.00	3,040,000.02
内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	工程施工	0.00	2,316,496.00

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津西青信泰医院有限公司	委托贷款资金拆借及利息	4,252,620.55	0.00
天津市松江生态产业有限公司	融资租赁售后租回本金及利息	31,147,684.40	0.00
天津滨海发展建设有限公司	融资租赁售后租回本金及利息	400,337,193.40	0.00
内蒙古滨海投资股份有限公司	委托贷款资金拆借及利息	398,798,750.00	0.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

2016年11月30日，公司控股子公司天津松江集团有限公司（受托方）与内蒙古松江房地产开发有限公司（委托方）签署《呼和浩特滨海新城建设项目委托管理协议》：受托方受托就滨海新城I号-左右城2#、3#、4#地剩余地块开发项目全过程进行代理建设管理及委托人公司开发及剩余房产的代理销售管理，2017年度天津松江集团有限公司收取内蒙古松江房地产开发有限公司托管收益283,018.87元。

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联租赁情况说明

适用 不适用**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
内蒙古松江房地产开发有限公司	38,546,832.00	2013-4-3	2018-4-2	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津市政建设集团有限公司	214,400,000.00	2017-7-10	2019-7-9	否
天津市政建设集团有限公司	117,000,000.00	2017-7-21	2019-7-20	否
天津市政建设集团有限公司	107,800,000.00	2017-8-18	2019-8-17	否
天津市政建设集团有限公司	60,800,000.00	2017-8-25	2019-8-24	否
天津市政建设集团有限公司	600,000,000.00	2015-11-20	2018-11-20	否
天津市政建设集团有限公司	100,000,000.00	2016-1-25	2018-1-25	否
天津市政建设集团有限公司	100,000,000.00	2016-1-25	2018-7-25	否
天津市政建设集团有限公司	200,000,000.00	2016-1-25	2019-1-25	否
天津滨海发展投资控股有限公司	268,500,000.00	2017-12-27	2019-6-27	否
内蒙古滨海投资股份有限公司	417,948,750.00	2017-12-11	2018-6-29	否
天津滨海发展投资控股有限公司	30,000,000.00	2017-11-24	2018-11-23	否
天津市政建设集团有限公司	25,000,000.00	2016-2-5	2018-1-4	否
天津市政建设集团有限公司	217,000,000.00	2017-12-4	2019-12-4	否
天津市政建设集团有限公司	490,000,000.00	2016-4-5	2019-4-1	否
天津市政建设集团有限公司	2,000,000.00	2016-4-5	2018-6-21	否
天津市政建设集团有限公司	2,000,000.00	2016-4-5	2018-12-21	否
天津市政建设集团有限公司	300,000,000.00	2016-10-24	2018-10-24	否

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				

滨海团泊新城（天津）控股有限公司	30,000,000.00	2017-11-14	2017-12-27	委托贷款
天津滨海发展投资控股有限公司	50,000,000.00	2017-11-3	2017-11-30	往来款
滨海团泊新城（天津）控股有限公司	100,000,000.00	2017-9-30	2018-1-29	短期借款
天津市政建设集团有限公司	154,545,454.00	2016-7-15	2018-1-11	长期借款
天津市政建设集团有限公司	780,909,092.00	2016-7-15	2018-7-11	长期借款
拆出				
内蒙古滨海投资股份有限公司(注)	383,000,000.00	2017-6-29	2018-6-29	委托贷款
天津西青信泰医院有限公司	4,000,000.00	2017-5-5	2020-5-5	委托贷款

注：公司控股子公司天津松江集团有限公司通过天津融鑫小额贷款有限公司向公司关联方内蒙古滨海投资股份有限公司提供金额 38,300 万元的委托贷款，执行年利率 9.0%，借款期间为 2017 年 6 月 29 日至 2018 年 6 月 29 日，天津松江集团有限公司已于 2017 年 12 月 11 日收回上述委托贷款。

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
内蒙古滨海投资股份有限公司	股权转让	268,968,082.62	0.00
天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）	股权受让	443,887,714.29	0.00

注 1：2017 年 4 月，公司控股子公司天津松江集团有限公司将其持有内蒙古松江房地产开发有限公司 100% 股权转让给天津滨海发展投资控股有限公司子公司内蒙古滨海投资股份有限公司，相关转让情况详见本附注“八、4”。

注 2：2017 年 9 月，公司以 443,887,714.29 元价格受让天津松江财富投资合伙企业（有限合伙）持有卓朗科技有限 32.88% 的股权，相关股权受让详见本附注“八、1”。

#### (7). 关键管理人员报酬

□适用 √不适用

#### (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

### 6、关联方应收应付款项

#### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津松江生态建设开发有限公司	104,133.94	46,996.84	104,133.94	18,291.72
应收账款	天津滨海资产管理有限公司	103,106.13	46,532.98	103,106.13	25,641.31
应收账款	天津松江科技发展有限公司	0.00	0.00	31,586.19	1,579.31
应收账款	天津隆创物业管理有限公司	901,035.35	450,517.68	901,035.35	450,517.68
应收账款	天津市松江酒店管理有限公司	3,131,300.00	1,565,650.00	3,131,300.00	1,565,650.00
应收账款	天津市市政景观设计有限公司	42,000.00	21,000.00	42,000.00	21,000.00
应收账款	天津市政建设集团有限公司	590,057.14	295,028.57	590,057.14	118,011.43
应收利息	天津西青信泰医院有限公司	267,777.78	0.00	0.00	0.00
应收利息	天津滨海发展建设有限公司	1,630,750.00	0.00	0.00	0.00
应收利息	天津市松江生态产业有限公司	64,166.66	0.00	332,410.00	0.00
其他应收款	天津西青信泰医院有限公司	0.00	0.00	392,446.40	1,962.23
其他应收款	天津招江投资有限公司	2,105,587.78	105,279.39	2,105,587.78	10,527.94
其他应收款	天津招江投资有限公司（注1）	196,450,695.77	10,946,996.59	207,950,695.77	5,615,526.68
其他流动资产	天津市松江生态产业有限公司	30,000,000.00	150,000.00	25,570,000.00	127,850.00
其他流动资产	天津滨海发展建设有限公司	398,798,750.00	1,993,993.75	0.00	0.00

注 1：天津招江投资有限公司向本公司拆借资金进行周转，年初余额 207,950,695.77 元，本年共计偿还 11,500,000.00 元，年末余额 196,450,695.77 元。

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	天津天元律师事务所	53,812.00	0.00
应付账款	天津滨海发展投资控股有限公司	31,500.00	54,000.00
应付账款	天津滨海友谊投资有限公司	954,255.00	0.00
应付账款	天津市松江生态产业有限公司	1,263,909.00	590,239.00
应付账款	天津市松江科技发展有限公司	467,760.00	1,564,491.50
应付账款	内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	0.00	1,816,496.00
应付账款	天津隆创物业管理有限公司	0.00	171,664.00
应付利息	滨海团泊新城(天津)控股投资有限公司	259,722.22	0.00
预收款项	天津市松江生态产业有限公司	117,654.52	0.00
其他应付款	天津滨海发展投资控股有限公司	6,119,128.49	494,036,297.01
其他应付款	滨海团泊新城(天津)控股有限公司	272,952,425.72	372,000,000.00
其他应付款	天津市松江科技发展有限公司	54,339.00	54,276.02
其他应付款	天津松江生态建设开发有限公司	25,339.26	0.00
其他应付款	天津滨海资产管理有限公司	25,089.16	25,089.16
其他应付款	天津松科房地产有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	天津市松江生态产业有限公司	847,980.00	847,980.00
其他应付款	天津松江体育文化产业有限公司	0.00	17,538.00

## 7、关联方承诺

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

## 十三、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

## 2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

## 5、 其他

□适用 √不适用

## 十四、 承诺及或有事项

## 1、 重要承诺事项

□适用 √不适用

## 2、 或有事项

## (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

□适用 √不适用

## (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

**3、其他**适用 不适用**十五、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**适用 不适用**2、利润分配情况**适用 不适用**3、销售退回**适用 不适用**4、其他资产负债表日后事项说明**适用 不适用**十六、其他重要事项****1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**适用 不适用**(2). 未来适用法**适用 不适用**2、债务重组**适用 不适用**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**适用 不适用**(2). 其他资产置换**适用 不适用**4、年金计划**适用 不适用**5、终止经营**适用 不适用**6、分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策：**适用 不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求，本公司的经营业务划分为三个业务分部。在业务分部的基础上本公司确定了三个报告分部，分别为房地产业务、融资租赁业务、软件信息服务业务。这些报告分部是以提供产品、服务为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产经营、融资租赁以及软件信息服务。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

**(2). 报告分部的财务信息**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产	金融租赁	软件信息服务	分部间抵销	合计
营业收入	1,042,621,742.34	91,239,626.66	437,277,223.26	95,354,123.41	1,475,784,468.85
营业成本	833,261,286.50	61,604,496.44	302,888,240.80	25,358,232.65	1,172,395,791.09

税金及附加	59,725,474.98	455,223.18	4,462,310.76	0.00	64,643,008.92
销售费用	98,315,500.75	455,223.18	1,656,461.65	0.00	100,427,185.58
管理费用	139,330,019.62	2,829,485.48	33,758,634.62	28,020,816.40	147,897,323.32
财务费用	698,844,019.23	-40,202.17	13,458,268.33	59,527,806.47	652,734,278.92
资产减值损失	214,712,152.35	3,252,143.75	-2,247,282.69	1,368,189.35	214,348,824.06
投资收益	1,000,709,452.50	0.00	849,707.84	-207,343,135.99	1,208,902,296.33
营业利润	-280,700.93	25,805,801.79	84,203,077.51	-226,264,057.45	335,992,235.82
资产总额	24,510,055,341.92	1,765,071,605.17	2,486,600,632.48	13,940,853,449.49	14,820,874,130.08
负债总额	18,596,476,030.98	1,553,932,947.10	1,536,081,365.63	8,758,392,480.03	12,928,097,863.68

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明：

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 应收账款分类披露：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	379,293.86	100	94,390.09	24.89	284,903.77	661,864.46	100	56,555.12	8.54	605,309.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	379,293.86	100	94,390.09	24.89	284,903.77	661,864.46	100	56,555.12	8.54	605,309.34

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
----	------



	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	172,053.79	860.27	0.50
1 至 2 年	0.00	0.00	10.00
2 至 3 年	33,634.06	6,726.81	20.00
3 年以上	173,606.01	86,803.01	50.00
合计	379,293.86	94,390.09	24.89

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 37,834.97 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

适用 不适用

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津松江生态建设开发有限公司	房租	104,133.94	2-3 年, 3-4 年	27.45	46,996.84
天津滨海资产管理有限公司	房租	103,106.13	2-3 年, 3-4 年	27.18	46,532.98
思格维尔油气技术(天津)有限公司	房租	84,210.14	1 年以内	22.20	421.05
海特逸凯(天津)国际货运代理有限公司	房租	16,748.17	1 年以内	4.42	83.74
天津融创商务秘书服务有限公司	房租	13,454.54	1 年以内	3.55	67.27
合计	—	321,652.92	—	84.80	94,101.88

**(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

适用 不适用

**(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,676,063,001.80	100.00	12,350,276.84	100.00	2,663,712,724.96	2,495,116,182.72	100.00	7,042,508.46	100.00	2,488,073,674.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,676,063,001.80	100.00	12,350,276.84	100.00	2,663,712,724.96	2,495,116,182.72	100.00	7,042,508.46	100.00	2,488,073,674.26

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内小计	41,690,549.09	208,452.75	0.50
1 至 2 年	195,954,283.75	9,797,714.19	5.00
2 至 3 年	11,066,412.02	2,213,282.40	20.00
3 年以上	261,655.00	130,827.50	0.00
合计	248,972,899.86	12,350,276.84	4.96

确定该组合依据的说明:

无

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 86,968.51 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

□适用 √不适用

## (3). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (4). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部往来款、合并范围内关联方贷款及利息	2,427,090,101.94	2,271,333,831.95
外部单位往来款	230,456,244.86	207,950,695.77
其他	18,516,655.00	15,831,655.00
合计	2,676,063,001.80	2,495,116,182.72

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津松江置地有限公司	往来款	122,032,970.01	1年以内	4.56	0.00
天津松江创展投资发展有限公司	往来款	349,004,741.72	1年以内, 1-2年, 2-3年	13.04	0.00
天津松江市政建设有限公司	往来款	440,365,209.46	1年以内, 1-2年	16.46	0.00
天津松江恒泰房地产开发有限公司	往来款	536,487,648.21	1年以内, 1-2年	20.05	0.00
天津松江兴业房地产开发有限公司	往来款	855,001,327.14	1年以内, 1-2年	31.95	0.00
合计	/	2,302,891,896.54	/	86.06	0.00

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

□适用 √不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,590,161,254.69	0.00	5,590,161,254.69	4,631,091,254.69	0.00	4,631,091,254.69
对联营、合营企业投资	21,966,888.72	0.00	21,966,888.72	19,112,191.45	0.00	19,112,191.45
合计	5,612,128,143.41	0.00	5,612,128,143.41	4,650,203,446.14	0.00	4,650,203,446.14

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津松江集团有限公司	1,947,939,206.91	0.00	0.00	1,947,939,206.91	0.00	0.00
深圳市梅江南投资发展有限公司	54,444,472.71	0.00	0.00	54,444,472.71	0.00	0.00

天津运河城投资有限公司	160,000,000.00	0.00	160,000,000.00	0.00	0.00	0.00
天津松江地产投资有限公司	760,000,000.00	0.00	0.00	760,000,000.00	0.00	0.00
广西松江房地产开发有限公司	18,000,000.00	6,000,000.00	0.00	24,000,000.00	0.00	0.00
广西盛钦置业有限公司	6,000,000.00	0.00	6,000,000.00	0.00	0.00	0.00
天津松江置地有限公司	1,432,118,683.24	0.00	0.00	1,432,118,683.24	0.00	0.00
天津松江建材有限公司	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
天津松江兴业房地产开发有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
天津松江恒泰房地产开发有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
天津恒泰汇金融资租赁有限公司	142,588,891.83	0.00	0.00	142,588,891.83	0.00	0.00
天津卓朗科技发展有限公司	0.00	1,080,000,000.00	0.00	1,080,000,000.00	0.00	0.00
江西松江智慧城市建设发展有限公司	0.00	39,070,000.00	0.00	39,070,000.00	0.00	0.00
合计	4,631,091,254.69	1,125,070,000.00	166,000,000.00	5,590,161,254.69	0.00	0.00

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
天津招江投资有限公司	12,369,829.10	0.00	0.00	3,566,710.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,936,539.16	0.00
天津武清朝聚眼科医院有限公司	6,742,362.35	0.00	0.00	-712,012.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,030,349.56	0.00
小计	19,112,191.45	0.00	0.00	2,854,697.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21,966,888.72	0.00
合计	19,112,191.45	0.00	0.00	2,854,697.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21,966,888.72	0.00

其他说明：

无

## 4、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,195,865.71	4,875,661.15	4,888,571.43	4,111,817.29
其他业务	38,655,698.05	3,047,103.46	9,395,151.93	7,076,848.25
合计	45,851,563.76	7,922,764.61	14,283,723.36	11,188,665.54

其他说明：

无

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	13,113,705.62	503,827,508.32
权益法核算的长期股权投资收益	806,205,476.51	13,999,906.18
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	819,319,182.13	517,827,414.50

## 6、其他

适用 不适用

### 十八、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,119,421,889.64	/
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	2,667,321.81	/
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	52,092.22	/
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	14,370.78	/
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		/
非货币性资产交换损益		/
委托他人投资或管理资产的损益		/
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	15,171,117.85	/
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		/
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		/
受托经营取得的托管费收入	283,018.87	/
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,604,232.43	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目		/

所得税影响额	-176,758,152.06	/
少数股东权益影响额	-22,184,614.47	/
合计	917,062,812.21	/

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	14.00	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-50.26	-0.77	-0.77

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件

董事长：曹立明

董事会批准报送日期：2018 年 4 月 23 日

### 修订信息

适用 不适用