

合并资产负债表

编制单位：天津房地产集团有限公司

2018年6月30日

金额单位：元

项 目	行次	年末余额	年初余额	项 目	行次	年末余额	年初余额
流动资产：	1			流动负债：			
货币资金	2	14,156,574,410.66	15,689,573,235.55	短期借款	74	8,288,853,268.30	14,358,340,485.06
结算备付金	3			向中央银行借款	75		
拆出资金	4			吸收存款及同业存放	76		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	319,029,853.93	319,029,853.93	拆入资金	77		
衍生金融资产	6			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78		
应收票据	7	24,200,000.00	22,116,250.00	衍生金融负债	79		
应收账款	8	2,598,006,649.97	2,274,454,769.01	应付票据	80	790,561,503.12	346,147,700.58
预付款项	9	13,039,817,584.88	11,875,928,276.88	应付帐款	81	2,987,628,886.24	3,162,545,839.06
应收保费	10			预收款项	82	44,024,994,014.77	37,880,668,798.59
应收分保账款	11			卖出回购金融资产款	83		
应收分保准备金	12			应付手续费及佣金	84		
应收利息	13	9,765,468.41	41,410,628.77	应付职工薪酬	85	27,247,601.18	50,113,950.85
应收股利	14	16,200,000.00	16,200,000.00	其中：应付工资	86		
其它应收款	15	5,129,816,858.83	5,504,140,089.78	应付福利费	87		
买入返售金融资产	16			其中：职工福利及福利基金	88		
存货	17	137,426,855,583.10	135,207,148,246.54	应交税费	89	594,508,120.52	857,930,830.36
其中：原材料	18			其中：应交税金	90		
库存商品（产成品）	19			应付利息	91	839,659,527.24	1,197,342,813.96
划分为持有待售的资产	20		-	应付股利	92	415,703,538.81	463,200,952.90
一年内到期的非流动资产	21		-	其他应付款	93	13,491,055,211.78	13,001,027,768.21
其他流动资产	22	4,261,211,714.43	4,713,725,781.91	应付分保账款	94		
流动资产合计	23	176,981,478,124.21	175,663,727,132.37	保险合同准备金	95		
非流动资产	24			代理买卖证券款	96		
发放贷款及垫款	25	405,206,638.88	314,461,250.00	代理承销证券款	97		
可供出售金融资产	26	1,585,015,706.51	1,585,015,706.51	划分为持有待售的负债	98		
持有至到期投资	27	3,047,180,000.00	3,047,180,000.00	一年内到期的非流动负债	99	27,405,276,731.70	28,364,716,114.21

长期应收款	28	14,400,000.00	14,400,000.00	其他流动负债	100	2,712,399.49	2,712,399.49
长期股权投资	29	54,410,928.33	54,410,928.33	流动负债合计	101	98,868,200,803.15	99,684,747,653.27
投资性房地产	30	9,965,240,846.84	9,965,240,846.84	非流动负债：	102		
固定资产原价	31	8,028,133,123.46	8,025,053,442.52	长期借款	103	53,716,123,821.91	50,054,064,711.00
减：累计折旧	32	1,788,826,835.35	1,640,702,080.76	应付债券	104	30,411,759,978.88	30,054,263,890.11
固定资产净值	33	6,239,306,288.12	6,384,351,361.76	长期应付款	105	12,942,209,624.89	13,169,558,334.76
减：固定资产减值准备	34	2,431,561.07	2,431,561.07	长期应付职工薪酬	106		
固定资产净额	35	6,236,874,727.05	6,381,919,800.69	专项应付款	107	9,331,064.35	9,331,064.35
在建工程	36	1,486,423,557.64	812,982,582.54	预计负债	108		
工程物资	37			递延收益	109	159,122,530.39	172,751,986.82
固定资产清理	38	7,105.67	6,411.67	递延所得税负债	110	1,227,840,535.02	1,227,840,535.02
生产性生物资产	39			其他非流动负债	111	8,020,246.16	8,020,246.16
油气资产	40			其中：特准储备基金	112		
无形资产	41	1,846,575,915.19	1,834,428,671.17	非流动负债合计	113	98,474,407,801.60	94,695,830,768.22
开发支出	42			负债合计	114	197,342,608,604.76	194,380,578,421.49
商誉	43	10,548,333.22	10,548,333.22	所有者权益（或股东权益）：	115		
长期待摊费用	44	314,926,516.04	301,788,416.02	实收资本（股本）	116	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
递延所得税资产	45	145,726,090.28	145,726,090.28	国有资本	117	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他非流动资产	46	609,105,943.42	579,231,700.00	其中：国有法人资本	118	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其中：特殊储备物资	47			集体资本	119		
非流动资产合计	48	25,721,642,309.07	25,047,340,737.27	私营资本	120		
	49			其中：个人资本	121		
	50			外商资本	122		
	51			减：已归还投资	123		
	52			实收资本（或股本）净额	124	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
	53			其他权益工具	125		
	54			其中：优先股	126		
	55			永续债	127		
	56			资本公积	128	3,898,880,885.13	3,898,880,885.13
	57			减：库存股	129		-
	58			其他综合收益	130	10,082,895.69	10,082,895.69
	59			其中：外币报表折算差额	131		
	60			专项准备	132	-	-
	61			盈余公积	133		-



	62			其中：法定公积金	134		
	63			任意公积金	135		
	64			储备基金	136		
	65			企业发展基金	137		
	66			利润归还投资	138		
	67			一般风险准备	139		
	68			未分配利润	140	-8,516,238,159.03	-7,588,784,215.28
	69			归属于母公司所有者权益合计	141	-2,607,274,378.21	-1,679,820,434.46
	70			少数股东权益	142	7,967,786,206.73	8,010,309,882.61
	71			所有者权益合计	143	5,360,511,828.52	6,330,489,448.15
资产总计	72	202,703,120,433.28	200,711,067,869.64	负债和所有者权益总计	144	202,703,120,433.28	200,711,067,869.64

单位负责人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

编制单位：天津房地产集团有限公司

2018年1-6月

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	6,625,549,877.68	7,621,411,767.05
其中：营业收入	2	6,607,923,291.28	7,596,110,898.98
利息收入	3	17,626,586.40	25,300,868.07
已赚保费	4		
手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	7,249,262,798.90	7,728,372,706.37
其中：营业成本	7	5,386,469,366.17	6,376,096,216.76
利息支出	8	42,589,415.32	-13,886.06
手续费及佣金支出	9		92,346.00
退保金	10		
赔付支出净额	11		
提取保险合同准备金净额	12		
保单红利支出	13		
分保费用	14		
营业税金及附加	15	241,947,319.31	171,388,971.50
销售费用	16	184,735,195.44	303,589,991.99
管理费用	17	470,238,201.84	441,355,639.32
其中：研究与开发费	18		
财务费用	19	918,547,537.68	417,729,511.11
其中：利息支出	20		
利息收入	21		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22		
资产减值损失	23	4,735,763.14	18,133,915.75
其他	24		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25		
投资收益（损失以“-”号填列）	26	7,637,735.10	72,997,316.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27		
汇兑收益（损失以“-”号填列）	28		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	-616,075,186.12	-33,963,622.89

加：营业外收入	30	93,994,202.21		124,973,788.49
其中：非流动资产处置利得	31			
非货币性资产交换利得	32			
政府补助	33			
债务重组利得	34			
减：营业外支出	35	25,358,983.36		1,188,970.84
其中：非流动资产处置损失	36			
非货币性资产交换损失	37			
债务重组损失	38			
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	39	-547,439,967.27	18,067,136.65	89,821,194.76
减：所得税费用	40	422,537,652.36		66,419,092.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	-969,977,619.63	2,257,725.50	23,402,102.34
归属于母公司所有者的净利润	42	-927,453,943.75		-108,107,659.41
少数股东损益	43	-42,523,675.88		131,509,761.75
六、其他综合收益的税后净额	44	-		0
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	45			
其中：1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	46			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	47			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	48			0
其中：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	49			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	50			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	51			
4. 现金流量套期损益的有效部分	52			
5. 外币财务报表折算差额	53			
七、综合收益总额	54	-969,977,619.63		23,402,102.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	55	-927,453,943.75		-108,107,659.41
*归属于少数股东的综合收益总额	56	-42,523,675.88		131,509,761.75
八、每股收益	57			
基本每股收益	58			
稀释每股收益	59			

单位负责人：



主管会计工作负责人：

张伟东

会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：天津房地产集团有限公司

2018年1-6月

项 目	行次	本年金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	14,142,510,942.82	21,072,363,377.66
客户存款和同业存放款项净增加额	3		
向中央银行借款净增加额	4		
向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
收到原保险合同保费取得的现金	6		
收到再保险业务现金净额	7		
保户储金及投资款净增加额	8		
处置交易性金融资产净增加额	9		
收取利息、手续费及佣金的现金	10	26,119,947.05	35,688,777.68
拆入资金净增加额	11		
回购业务资金净增加额	12		
收到的税费返还	13	1,628,571.09	1,806,992.53
收到的其他与经营活动有关的现金	14	25,827,965,454.91	26,208,852,166.49
经营活动现金流入小计	15	39,998,224,915.87	47,318,711,314.36
购买商品、接受劳务支付的现金	16	10,225,621,556.40	10,622,762,432.37
客户贷款及垫款净增加额	17		
存放中央银行和同业款项净增加额	18		
支付原保险合同赔付款项的现金	19		
支付利息、手续费及佣金的现金	20	10,107,625.95	36,329,642.86
支付保单红利的现金	21		
支付给职工以及为职工支付的现金	22	451,259,480.92	407,001,527.25
支付的各项税费	23	1,443,610,129.72	2,425,042,875.90
支付的其他与经营活动有关的现金	24	24,163,739,279.87	30,796,831,331.09
经营活动现金流出小计	25	36,294,338,072.86	44,287,967,809.47
经营活动产生的现金流量净额	26	3,703,886,843.01	3,030,743,504.89
二、投资活动产生的现金流量：	27		
收回投资所收到的现金	28	155,085,972.86	164,606,172.61
取得投资收益所收到的现金	29	15,640,999.72	59,810,813.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30	129,707.00	11,095,628.37
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31	9,642.39	
收到其他与投资活动有关的现金	32	91,600,417.81	21,118,128.76
投资活动现金流入小计	33	262,466,739.78	256,630,742.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34	14,192,961.90	95,070,460.68
投资支付的现金	35	253,749,705.00	50,000,000.00
质押贷款净增加额	36		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
支付其他与投资活动有关的现金	38	47,043,157.42	99,392,108.81
投资活动现金流出小计	39	314,985,824.32	244,462,569.49
投资活动产生的现金流量净额	40	-52,519,084.54	12,168,173.37
三、筹资活动产生的现金流量	41		
吸收投资所收到的现金	42	71,250,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43		
取得借款收到的现金	44	19,319,669,298.29	25,834,936,523.26
发行债券收到的现金	45	556,449,490.00	

收到其他与筹资活动有关的现金	46	1,225,310,074.17	3,249,993,453.25
筹资活动现金流入小计	47	21,172,678,862.46	29,084,929,976.51
偿还债务所支付的现金	48	19,972,610,262.20	28,725,341,740.16
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	4,070,241,300.95	4,243,721,170.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付其他与筹资活动有关的现金	51	2,314,193,882.67	2,531,971,363.38
筹资活动现金流出小计	52	26,357,045,445.82	35,501,034,274.37
筹资活动产生的现金流量净额		-5,184,366,583.36	-6,416,104,297.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
五、现金及现金等价物净增加额	55	-1,532,998,824.89	-3,373,192,619.60
加：期初现金及现金等价物余额	56	15,689,573,235.55	26,203,635,919.62
六、期末现金及现金等价物余额	57	14,156,574,410.66	22,830,443,300.02

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



(Handwritten signature)



合并所有者权益变动表

编制单位：天津房地产集团有限公司

2018年1-6月

金额单位：元

项 目	行次	上年金额											少数股东权益	所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益												
		实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
栏 次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
一、上年年末余额	1	2,000,000,000.00	-	3,830,843,219.75	-	2,630,206.35	-	-	-	-4,684,626,930.60	-	1,148,846,495.50	8,838,701,352.48	9,987,547,847.98
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年初余额	5	2,000,000,000.00	-	3,830,843,219.75	-	2,630,206.35	-	-	-	-4,684,626,930.60	-	1,148,846,495.50	8,838,701,352.48	9,987,547,847.98
三、本年增减变动金额	6	-	-	68,037,665.38	-	7,452,689.34	-	-	-	-2,904,157,284.68	-	-2,828,666,929.96	-828,391,469.87	-3,657,058,399.83
（一）综合收益总额	7					7,452,689.34				-2,658,390,000.33		-2,650,937,310.99	452,530,360.80	-2,198,406,950.19
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	68,037,665.38	-	-	-	-	-	-	-	68,037,665.38	3,350,000.00	71,387,665.38
1.所有者投入的普通股	9													
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12			68,037,665.38								68,037,665.38		68,037,665.38
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-245,767,284.35	-	-245,767,284.35	-1,284,271,830.67	-1,530,039,115.02
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
#储备基金	20													
#企业发展基金	21													
#利润归还投资	22													
2.提取一般风险准备	23													
3.对所有者（或股东）的分配	24												422,485,799.41	422,485,799.41
4.其他	25									-245,767,284.35		-245,767,284.35	-1,706,757,630.08	-1,952,524,914.43
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	27													
2.盈余公积转增资本（或股本）	28													
3.盈余公积弥补亏损	29													
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	30													
5.其他	31													
四、本年年末余额	32	2,000,000,000.00	-	3,898,880,885.13	-	10,082,895.69	-	-	-	-7,588,784,215.28	-	-1,679,820,434.46	8,010,309,882.61	6,330,489,448.15

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



王振宇



合并所有者权益变动表

编制单位：天津房地产集团有限公司

2018年1-6月

金额单位：元

项 目	行次	本年金额											少数股东权益	所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益												
		实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
栏 次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
一、上年年末余额	1	2,000,000,000.00	-	3,898,880,885.13	-	10,082,895.69	-	-	-	-7,588,784,215.28	-	-1,679,820,434.46	8,010,309,882.61	€ 330,489,448.15
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年初余额	5	2,000,000,000.00	-	3,898,880,885.13	-	10,082,895.69	-	-	-	-7,588,784,215.28	-	-1,679,820,434.46	8,010,309,882.61	€ 330,489,448.15
三、本年增减变动金额	6	-	-	-	-	-	-	-	-927,453,943.75	-	-927,453,943.75	-42,523,675.88	-969,977,619.63	
（一）综合收益总额	7								-927,453,943.75		-927,453,943.75	-42,523,675.88	-969,977,619.63	
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.所有者投入的普通股	9													
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12													
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
#储备基金	20													
#企业发展基金	21													
#利润归还投资	22													
2.提取一般风险准备	23													
3.对所有者（或股东）的分配	24													
4.其他	25													
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本（或股本）	27													
2.盈余公积转增资本（或股本）	28													
3.盈余公积弥补亏损	29													
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	30													
5.其他	31													
四、本年年末余额	32	2,000,000,000.00	-	3,898,880,885.13	-	10,082,895.69	-	-	-	-8,516,238,159.03	-	-2,607,274,378.21	7,967,786,206.73	5,360,511,828.52

单位负责人：

主管会计工作负责人：

王振宇

会计机构负责人：



资产负债表

会合01表 个别报表

单位:天津房地产集团有限公司

日期:2018-06-30

单位:元

资产	行次	期末余额	年初余额	负债和所有者权益（或股东权益）	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1			流动负债：	48		
货币资金	2	39,977,538.70	372,324,734.07	短期借款	49	1,385,990,000.00	3,023,000,000.00
△结算备付金	3			△向中央银行借款	50		
△拆出资金				△吸收存款及同业存放	51		
交易性金融资产	5			△拆入资金	52		
应收票据	6			交易性金融负债	53		
应收账款	7		489,343,402.80	应付票据	54		
预付款项	8	43,185,250.00	43,185,250.00	应付账款	55	93,409,894.43	206,672,579.28
△应收保费	9			预收款项	56	700,000,000.00	1,321,438.10
△应收分保账款	10			△卖出回购金融资产款	57		
△应收分保合同准备金	11			△应付手续费及佣金	58		
应收利息	12	9,744,000.00	9,744,000.00	应付职工薪酬	59	1,957,789.97	1,077,478.01
应收股利	13	110,007,686.17	110,007,686.17	其中：应付工资	60	36,564.90	
其他应收款	14	25,627,438,931.37	24,769,632,977.82	应付福利费	61	-262,857.00	
△买入返售金融资产	15			应交税费	62	87,752.84	866,228.11
存货	16		1,074,323,851.58	其中：应交税金	63		
其中：原材料	17			应付利息	64	224,792,117.54	714,798,784.21
库存商品（开发成本）	18			应付股利	65		
一年内到期的非流动资产	19			其他应付款	66	28,375,120,005.91	27,272,872,859.55
其他流动资产	20	1,489,418.30	3,957,894.97	△应付分保账款	67		
其中：特准储备物资	21			△保险合同准备金	68		
				△代理买卖证券款	69		
				△代理承销证券款	70		
流动资产合计	22	25,831,842,824.54	26,872,519,797.41				

非流动资产：	23			一年内到期的非流动负债	71		4,423,990,000.00
△发放贷款及垫款	24			其他流动负债	72		
可供出售金融资产	25	3,855,301,573.99	3,855,301,573.99	其中：特准储备基金	73		
持有至到期投资	26	882,180,000.00	897,180,000.00	流动负债合计	74	30,781,357,560.69	35,644,449,925.51
长期应收款	27	2,817,759,128.59	3,817,759,128.59	非流动负债：	75		
长期股权投资	28	20,911,364,308.62	20,911,364,308.62	长期借款	76	7,110,966,667.00	3,575,100,000.00
投资性房地产	29			应付债券	77	22,765,285,482.38	22,767,985,434.13
固定资产原价	30	142,627,002.15	143,528,387.15	长期应付款	78		
减：累计折旧	31	71,779,821.01	70,522,754.45	专项应付款	79		
固定资产净值	32	70,847,181.14	73,005,632.70	预计负债	80		
减：固定资产减值准备	33			递延收益	81		
固定资产净额	34	70,847,181.14	73,005,632.70	递延所得税负债	82		
在建工程	35			其他非流动负债	83		
工程物资	36			非流动负债合计	84	29,876,252,149.38	26,343,085,434.13
固定资产清理	37			负债合计	85	60,657,609,710.07	61,987,535,359.64
生产性生物资产	38			所有者权益（或股东权益）：	86		
油气资产	39			实收资本（或股本）	87	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
无形资产	40	382,608,090.00	382,629,975.00	国家资本	88	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
开发支出	41			法人资本	89		
商誉	42			其中：国有法人资本	90		
长期待摊费用	43	2,107,413.58	2,276,562.52	其他法人资本	91		
递延所得税资产	44	79,051.98	79,051.98	外商资本	92		
其他非流动资产	45			个人资本	93		
非流动资产合计	46	28,922,246,747.90	29,939,596,233.40	其他权益工具	94		
				资本公积	95	4,856,512.07	4,856,512.07
				减：库存股	96		
				专项储备	97		
				其他综合收益	98		

				盈余公积	99		
				其中：法定公积金	100		
				任意公积金	101		
				△一般风险准备	102		
				未分配利润	103	-7,908,376,649.70	-7,180,275,840.90
				外币报表折算差额	104		
				归属于母公司所有者权益合计	105	-5,903,520,137.63	-5,175,419,328.83
				*少数股东权益	106		
				所有者权益（或股东权益）合计	107	-5,903,520,137.63	-5,175,419,328.83
资产总计	47	54,754,089,572.44	56,812,116,030.81	负债和所有者权益总计	108	54,754,089,572.44	56,812,116,030.81



单位负责人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting supervisor.

会计机构负责人：



利 润 表

会合02表 个别报表

单位:天津房地产集团有限公司

日期:2018-06-30

单位: 元

项目	行次	本月金额	本年累计
一、营业总收入	1		632,380.95
其中:营业收入	2		632,380.95
其中:主营业务收入	3		632,380.95
其他业务收入	4		
△利息收入	5		
△已赚保费	6		
△手续费及佣金收入	7		
减: 营业总成本	8	186,768,432.51	768,171,022.24
其中:	9		
主营业务成本	10		
其他业务成本	11		
△利息支出	12		
△手续费及佣金支出	13		
△退保金	14		
△赔付支出净额	15		
△提取保险合同准备金净额	16		
△保单红利支出	17		
△分保费用	18		
营业税金及附加	19		39,964.00
销售费用	20	121,193.38	1,100,046.73
管理费用	21	4,045,613.31	23,960,470.84
财务费用	22	182,601,625.82	743,070,540.67
资产减值损失	23		
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	24		
投资收益(损失以“-”号填列)	25	32,678,872.55	39,437,832.49
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	26		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	27		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	28	-154,089,559.96	-728,100,808.80
加: 营业外收入	29		
减: 营业外支出	30		
其中:非流动资产处置损失	31		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	32	-154,089,559.96	-728,100,808.80
减: 所得税费用	33		
加: 未确认的投资损失	34		
四、净利润(净亏损以“-”号填列)*	35	-154,089,559.96	-728,100,808.80
归属于母公司所有者的净利润	36	-154,089,559.96	-728,100,808.80
少数股东损益	37		



单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



王振



现金流量表

会合03表 合并报表

单位：天津房地产集团有限公司

日期：2018-06-30

单位：元

项目	行次	本月金额	本年累计
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	40,350,812.79	43,860,471.74
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同保费取得的现金	6		
△收到再保险业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净	9		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10	7,916.12	7,916.12
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12		
收到的税费返还	13		
收到其他与经营活动有关的现金	14	3,175,134,547.06	16,376,247,174.12
现金流入小计	15	3,215,493,275.97	16,420,115,561.98
购买商品、接受劳务支付的现金	16	229,352.77	35,136,244.67
△客户贷款及垫款净增加额	17		
△存放中央银行和同业款项净增加额	18		
△支付原保险合同赔付款项的现金	19		
△支付利息、手续费及佣金的现金	20		1,718,266.38
△支付保单红利的现金	21		
支付给职工以及为职工支付的现金	22	3,032,507.73	15,616,261.83
支付的各项税费	23		3,078,252.79
支付其他与经营活动有关的现金	24	3,268,442,523.80	13,114,490,300.61
现金流出小计	25	3,271,704,384.30	13,170,039,326.28
经营活动产生的现金流量净额	26	-56,211,108.33	3,250,076,235.70
二、投资活动产生的现金流量：	27		
收回投资收到的现金	28		155,000,000.00
取得投资收益收到的现金	29	32,678,872.55	39,437,832.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	31		
收到其他与投资活动有关的现金	32		
现金流入小计	33	32,678,872.55	194,437,832.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34		38,656.00
投资支付的现金	35		140,000,000.00
△质押贷款净增加额	36		
购买子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
支付其他与投资活动有关的现金	38		
现金流出小计	39		140,038,656.00
投资活动产生的现金流量净额	40	32,678,872.55	54,399,176.49
三、筹资活动产生的现金流量：	41		
吸收投资收到的现金	42		



其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
借款收到的现金	44	26,500,000.00	1,653,190,000.00
△发行债券收到的现金	45		-2,550,510.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46	86,057.79	30,237,622.65
现金流入小计		26,586,057.79	1,680,877,112.65
偿还债务支付的现金	48	79,556,666.67	4,178,323,333.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49	164,747,074.67	1,069,525,269.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付其他与筹资活动有关的现金	51		13,009,952.70
现金流出小计	52	244,303,741.34	5,260,858,555.44
筹资活动产生的现金流量净额	53	-217,717,683.55	-3,579,981,442.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
五、现金及现金等价物净增加额	55	-241,249,919.33	-275,506,030.60
加：期初现金及现金等价物余额	56	338,068,622.80	372,324,734.07
六、期末现金及现金等价物余额	57	96,818,703.47	96,818,703.47

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



王宇



所有者权益变动表

会合04表

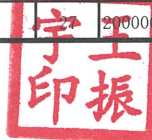
单位:天津房地产集团有限公司

日期:2018-06-30

单位: 元

项目	行次	上年金额								
		归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1	2000000000.00	55981312.07				-5184270690.34		-3128289378.27	
加:会计政策变更	2									
前期差错更正	3									
二、本年初余额	4	2000000000.00	55981312.07				-5184270690.34		-3128289378.27	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	5		-51124800.00				-1996005150.56		-2047129950.56	
(一)净利润	6						-2017589225.15		-2017589225.15	
(二)直接计入所有者权益的利得和损失	7									
	8									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	9									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	10									
4.其他	11									
上述(一)和(二)小计	12									
(三)所有者投入和减少资本	13		-51124800.00				96587537.54		45462737.54	
1.所有者投入资本	14									
2.股份支付计入所有者权益的金额	15									
3.其他	16		-51124800.00				96587537.54		-51124800.00	
(四)利润分配	17						-75003462.95		-75003462.95	
1.提取盈余公积	18									
2.提取一般风险准备	19									
3.对所有者(或股东)的分配	20									
4.其他	21						-75003462.95		-75003462.95	
(五)所有者权益内部结转	22									
1.资本公积转增资本(或股本)	23									
2.盈余公积转增资本(或股本)	24									
3.盈余公积弥补亏损	25									
4.其他	26									
四、本年年末余额	27	2000000000.00	4856512.07				-7180275840.90		-5175419328.83	

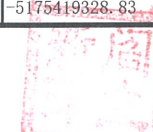
单位负责人:



主管会计工作负责人:

张利军

会计机构负责人:



所有者权益变动表

会合04表

单位:天津房地产集团有限公司

日期:2018-06-30

单位:元

项目	行次	本年金额							少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
		一、上年年末余额	1	2000000000.00	4856512.07					
加:会计政策变更	2									
前期差错更正	3									
二、本年初余额	4	2000000000.00	4856512.07				-7180275840.90		-5175419328.83	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	5						-728751938.53		-728751938.53	
(一)净利润	6						-728,100,808.80		-728,100,808.80	
(二)直接计入所有者权益的利得和损失	7									
	8									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	9									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	10									
4.其他	11									
上述(一)和(二)小计	12									
(三)所有者投入和减少资本	13									
1.所有者投入资本	14									
2.股份支付计入所有者权益的金额	15									
3.其他	16									
(四)利润分配	17									
1.提取盈余公积	18									
2.提取一般风险准备	19									
3.对所有者(或股东)的分配	20									
4.其他	21									
(五)所有者权益内部结转	22									
1.资本公积转增资本(或股本)	23									
2.盈余公积转增资本(或股本)	24									
3.盈余公积弥补亏损	25									
4.其他	26									
四、本年年末余额	27	2000000000.00	4856512.07				-7,908,376,649.70		-5,903,520,137.63	

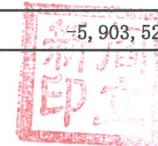
单位负责人:



主管会计工作负责人:

李刚

会计机构负责人:



天津房地产集团有限公司

2018 年上半年财务报表附注



一、企业的基本情况

1、企业注册地、组织形式和总部地址。

本公司创建于 1981 年，前身为天津市政府住宅统一建设办公室，后改建为天津市建设开发公司，1988 年 1 月在建设开发公司的基础上，组建了天津市房地产开发经营集团，是天津市最早成立的房地产综合开发企业。1992 年，经天津市经济体制改革委员会“津体改委字（1992）33 号文”批准，改组为天津市房地产发展（集团）股份有限公司。1998 年经中共天津市委委员会、天津市人民政府津党（1992）9 号文件重组天津市房地产开发经营集团，于 1999 年 7 月 6 日成立。2014 年，经天津市人民政府津政函[2014]40 号《天津市人民政府关于组建天津房地产集团有限公司的批复》和天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资企改[2014]134 号《市国资委关于组建天津房地产集团有限公司的通知》批准，天津市人民政府国有资产监督管理委员会将天津市房地产信托集团有限公司无偿划入本公司，且本公司更名为天津房地产集团有限公司。本公司于 2014 年 6 月 25 日取得天津市工商行政管理局换发的注册号为 120000000018077 企业法人营业执照，注册资本 20 亿元，法定代表人：王振宇；公司类型为有限公司（国有独资）。公司住天津市河西区滨水道增 9 号 A 座 17-19 层。营业期限：1999 年 7 月 6 日至 2049 年 7 月 6 日。2018 年 4 月 23 日，根据天津市国资委《关于将天房集团 100% 股权注入津诚资本的通知》津国资企改【2018】29 号要求，天房集团由天津市国资委直接 100% 持股变更为天津津诚国有资本投资运营有限公司（“津诚资本”）直接 100% 持股。津诚资本是天津市国资委直接持股 100% 的国有独资公司，天津市国资委仍持有天房集团 100% 权益。

2、企业的业务性质和主要经营活动。

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

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

2、记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、记账基础和计价原则

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。除某些金融工具和投资性房地产外，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。

4、企业合并

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（参见本附注四、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四、13“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）。

5、合并财务报表编制方法

（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，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，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“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”（详见本附注四、13、（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。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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，按照本附注四、13（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。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（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；所有者权益类项目除“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所有者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，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

9、金融工具

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。本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

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或回购；**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。

交易性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金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

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

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

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

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各

方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

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的控制。

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

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

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

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

（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。

③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(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) 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。

(8) 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。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款，其余应收款项在出现减值迹象时单项计提坏

账准备。

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100 万元（含）以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

②按信用风险特征组合后应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

1. 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0%	0%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	20%	20%
3-5 年	30%	30%
5 年以上	100%	100%

③单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

④其他计提方法说明

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

11、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、库存商品、工程施工、开发成本、开发产品、生产成本等。主要包括土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程的开发过程中所发生的各项费用。开发成本按土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程等分类，并按成本项目进行明细核算。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

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

（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）低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账

面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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。

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。

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

③ 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，按本附注四、5、（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，在处置时将原计入所有者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。

（3）长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、19“非流动非金融资产减值”。

13、投资性房地产

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

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

③本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房

地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，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) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20-45	5%	4.75-2.11	平均年限法
机器设备	10-20	5%	9.50-4.75	平均年限法
电子设备	3-5	5%	31.67-19.00	平均年限法
运输设备	5	5%	19.00	平均年限法
其他设备	5	5%	19.00	平均年限法

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。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。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

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

15、在建工程

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四、19 非流动非金融资产减值。

16、借款费用

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

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。

17、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

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。

（2）无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值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。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“非流动非金融资产减值”。

18、长期待摊费用

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。

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

19、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉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。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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。

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。

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）。

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。

21、应付债券

本公司发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进

行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

22、预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，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。

24、收入

（1）商品销售收入

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

对于房地产购买方在建设工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于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；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

① 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

② 分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③ 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金

额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑥其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（2）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完工作的测量确定。

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。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）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

25、建造合同

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

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

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可

能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

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

26、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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

27、递延所得税资产和递延所得税负债

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。

28、租赁

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

(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。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于

实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产，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。

29、持有待售

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。

30、公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

（1）公允价值计量的资产和负债

本公司本年末采用公允价值计量的资产主要包括交易性金融资产、可供出售金融资产、投资性房地产等。

（2）估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本公司只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本公司在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

（3）会计处理方法

本公司以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本公司采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更

（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。

《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。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

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。

（2）其他会计政策变更

本公司无其他会计政策变更。

2、会计估计变更

本公司本年度无会计估计变更事项。

3、重要前期差错更正

无

六、税项

税 种	具体税率情况（%）
增值税	5-17
城建税	7
教育费附加	3
地方教育费附加	2
防洪费	1
企业所得税	15、25

七、企业合并及合并财务报表

1、子企业情况

下表项目除特别注明之外，金额单位为人民币万元

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	天津市天房物业管理有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市河西区平山道 16 号增 6 号	天津市	物业管理、家政服务、水暖维修	2,000.00	100.00	100.00	3,023.50	投资设立
2	天津市华富宫大饭店有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市和平区南市旅馆街	天津市	酒店经营管理;餐饮服务	10,000.04	100.00	100.00	25,230.56	投资设立
3	天津市天政基础设施建设有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市南开区红旗南路 251 号	天津市	基础设施、建筑工程投资	30,000.00	100.00	100.00	38,997.34	投资设立
4	天津政通建设发展有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市武清开发区福源道北侧	天津市	基础设施、房地产项目投资、建设、经营、管理、咨询、服务	76,000.00	100.00	100.00	78,155.79	投资设立
5	天津市天港建设开发有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市大港区大港宾馆北五楼 B 区一层	天津市	工程准备、市政基础设施的建设与经营、物业管理	34,882.23	100.00	100.00	35,000.00	投资设立
6	天津宝天建设开发有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市宝坻区大吴路 4 号	天津市	荒地、闲置土地复垦、整理;	14,763.33	93.23	93.23	17,000.00	投资设立
7	天津市团泊湖投资发展有限公司	2级	境内非金融子企业	静海县团泊大桥收费站南侧津团路东侧	天津市	对企业项目投资与资产管理;房地产开发	151,934.58	99.80	99.80	226,048.10	投资设立
8	天津潮白湖投资发展有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市宝坻区黄庄乡政府东侧	天津市	对企业进行投资与资产管理;土地开垦、整理	199,678.26	100.00	100.00	99,300.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
9	天津天房置地有限责任公司	2级	境内非金融子企业	河西区滨水道增9号A区A座1908室	天津市	保障性住房、新农村改造等用地整理	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	投资设立
10	天津天房投资有限公司	2级	境内非金融子企业	和平区西康路72-74号云翔大厦23层K室	天津市	投资及管理、咨询服务	46,000.00	100.00	100.00	46,129.16	投资设立
11	天津市嘉恒置业发展有限公司	2级	境内非金融子企业	南开区红旗路192号赢寰大厦五层	天津市	建筑材料、装饰装修材料经营;自有房屋出租	1,000.00	70.00	70.00	700.00	投资设立
12	天津天滨港湾建设工程有限公司	2级	境内非金融子企业	天津空港二手车交易市场经纪经营区C区1幢4门	天津市	港湾疏浚、围海造陆、船舶制造;二手车交易	3,000.00	100.00	100.00	3,032.19	投资设立
13	天津天房津滨新城投资有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市汉沽区文化街北侧后坨里25-5-201	天津市	进行投资及管理、咨询服务	55,219.84	100.00	100.00	108,609.60	投资设立
14	天津润丰投资管理有限公司	2级	境内非金融子企业	天津空港物流加工区西三道166号A3-236	天津市	对房地产行业、城市基础设施建设行业进行投资	62,118.00	100.00	100.00	2,000.00	投资设立
15	天津保障性住房投资基金管理有限责任公司	2级	境内非金融子企业	天津华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地A座502-50	天津市	受托管理股权投资基金,从事投融资管理及相关咨询服务	1,100.00	82.77	82.77	910.47	投资设立
16	天津市天泰置业发展有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市和平区浙江路1号	天津市	房地产开发;旅游项目开发	125,000.00	80.00	80.00	155,006.00	投资设立
17	天津生态城天城置业有限公司	2级	境内非金融子企业	天津生态城汉北路7号增44号	天津市	房地产开发、房地产信息咨询、商品房销售、物业服务	30,503.11	100.00	100.00	36,000.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
18	天津天房建材有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市武清区下朱庄街杨北公路北 16 号	天津市	建筑材料、机械设备、家具、灯具、厨具、装饰装修材料、石材、电梯、中央空调机组批发兼零售	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00	投资设立
19	天津天房建设工程有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市滨海新区塘沽河北路 2883 号	天津市	工程施工、安装、建筑、劳务服务	16,000.00	70.00	70.00	11,200.00	非同一控制下的企业
20	天津市天谊经营管理有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市河西区马场道 188 号	天津市	餐饮、红酒吧、泳池、SPA、会议、娱乐、健身、自有投资、出租	800.00	100.00	100.00	800.00	投资设立
21	天津天房鼎信建设发展有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市武清区下朱庄街杨北公路北 16 号	天津市	建筑材料、机械设备、家具、灯具、厨具、装饰装修材料、石材、电梯、中央空调机组批发兼零售	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00	投资设立
22	秦皇岛市北戴河合惠投资管理有限公司	2级	境内非金融子企业	秦皇岛市北戴河区海宁路 94 号	天津市	投资管理、资产管理；酒店管理；物业管理；室内外装饰工程、园林绿化工程施工；建材的销售；会议、会展服务	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	投资设立
23	天津渤海天易置业股份有限公司	2级	境内非金融子企业	西青经济开发区赛达国际工业城 B9 东	天津市	房地产开发，投资、管理及咨询服务	85,000.00	70.00	70.00	60,474.00	投资设立
24	烟台市津房置业有限公司	2级	境内非金融子企业	烟台市牟坪区新区大街 306 号	天津市	房地产开发经营、物业管理，建筑材料销售与设备销售	3,000.00	40.00	40.00	1,200.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
25	天津市天房科技发展股份有限公司	2级	境内非金融子企业	华苑产业区兰苑路3号 华苑标准科技厂房201号	天津市	技术开发、咨询、服务、转让	19,040.00	69.98	69.98	7,009.60	投资设立
26	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市和平区常德道80号	天津市	房地产开发及商品房销售	110,570.00	26.74	26.74	100,420.40	投资设立
27	天津天房北海投资有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市静海县静海北环工业园区A区东兴北道1号	天津市	以自有资金对房地产业、市政基础配套设施业进行投资与资产管理	100,000.00	100.00	100.00	70,000.00	投资设立
28	天津天房汇都置业发展有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市北辰区经济开发区双辰中路西	天津市	房地产开发项目筹建	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	投资设立
29	天津天华置业有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市北辰区京津公路东	天津市	房地产开发; 房地产信息咨询; 商品房销售; 物业管理; 从事广告业务; 环境绿化工程、建筑工程施工及技术服务; 建筑材料及设备批发兼零售	10,000.00	90.00	90.00	64,000.00	投资设立
30	天津天房融华资产管理有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市武清开发区福源道18号516-58	天津市	投资管理、投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询	10,000.00	100.00	100.00	9,500.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
31	TIANFANGHOLDING (SINGAPORE) PTE.LTD.	2级	境外子企业	65CHULIASTREET#25-030 CBCCENTRESINGAPORE	新加坡	INVESTMENTHOLDING	1 新元 (6.49 人民币元)	100.00	100.00	308,338.75	投资设立
32	天津天房融汇投资管理有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市武清开发区福源道 18 号 516-50	天津市	投资管理、投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询	1,000.00	50.00	50.00	500.00	投资设立
33	瑞丰(天津)融资租赁有限公司	2级	境内非金融子企业	天津东疆保税港区洛阳道 601 号	天津市	融资租赁业务; 租赁业务; 向国内外购买租赁财产; 租赁财产	20,453.24	74.99	74.99	15,338.76	投资设立
34	天津市房地产信托集团有限公司	2级	境内非金融子企业	和平区睦南道 74 号	天津市	房地产开发、房地产经营管理、房产交易、修建装饰、物业管理; 房地产业务咨	56,215.14	100.00	100.00	119,852.27	其他
35	天津市嘉地置业投资有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市武清区泗村店镇政府西碱东路南	天津市	以自有资金对房地产、高科技、新材料领域投资及相关技术咨询服	16,326.00	51.00	51.00	15,600.00	非同一控制下的企业合并
36	三亚新天房投资发展有限公司	2级	境内非金融子企业	海南省三亚市海棠湾镇海棠北路 128 号洲际酒店 7 楼 701	天津市	基础设施、房地产项目投资, 建设、经营、管理、咨询服务与房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
37	天津天房天陆置业有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市河西区宾水道环渤海发展中心 A-1612	天津市	房地产开发(筹建); 酒店、写字楼、公寓、商业设施的销售、租赁; 物业服务; 建筑设计; 房屋租赁; 装饰装修; 建筑材料、建筑设备批发兼零售	39,215.70	100.00	100.00	39,215.70	投资设立
38	TIANFANGGROUP (SINGAPORE) PTE.LTD.	2级	境外子企业	10COLLYERQUAY#27-000 CEANFINANCIALCENTRES SINGAPORE	新加坡	INVESTMENTHOLDING	1 新币 (4.69 人民币元)	100.00	100.00	221,664.57	投资设立
39	天津天房北城投资有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市北辰区大张庄镇镇政府院内	天津市	以自有资金对房地产项目投资; 房屋建筑工程、市政工程施工; 酒店管理服务; 会议服务; 旅游用品	50,000.00	100.00	100.00	30,000.00	投资设立
40	天房津城(香港)有限公司	2级	境外子企业	九龙尖沙咀柯士甸道 1122 号丽斯中心 16 楼 B 座	香港	进出口贸易; 投资管理; 企业管理咨询; 信息咨询	1 万美金 (6.39 万元人民币)	100.00	100.00	6.39	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
41	天津天房卓汇置业有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市南开区红旗路与渭水道交口西北侧赢寰大厦 1-202	天津市	地产开发、土木工程建筑、房屋工程建筑、建筑装饰、建筑安装、园林绿化工程、市政工程、工程管理服务；机械设备	220,000.00	100.00	100.00	170,000.00	其他
42	天津市天房信达国际贸易有限公司	2级	境内非金融子企业	天津市和平区南京路 235 号河川大厦第一座 11D-23 号	天津市	货物及技术进出口业务, 商品房销售代理、房地产信息咨询、房屋租赁、电器设备租赁; 计算机及外围设备、五金交电、建筑材料、机械设备、金属材料、煤炭、焦炭、金属矿石批发兼零售	6,000.00	100.00	100.00	6,000.00	其他

2、本年新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

本公司本年无新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的二级单位。

3、本年发生的非同一控制下企业合并情况

本公司本年无非同一控制下企业合并。

八、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；凡未注明年初余额的均为期末余额。

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现金	2,460,596.81	2,505,394.18
其中：人民币	2,460,596.81	2,505,394.18
银行存款	11,385,248,977.43	12,908,204,139.07
其他货币资金	2,768,864,836.42	2,778,863,702.30
合 计	14,156,574,410.66	15,689,573,235.55

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
交易性金融资产	319,029,853.93	319,029,853.93
其中：债务工具投资		
权益工具投资	319,029,853.93	319,029,853.93
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合 计	319,029,853.93	319,029,853.93

3、应收账款

1.应收账款年初余额 2,274,454,769.01 元，. 期末余额 2,598,006,649.97 元

2.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
天津市滨海新区土地发展中心	170,338,602.00	6.56	
中国人寿保险股份有限公司	124,389,952.20	4.79	
天津市保障住房建设投资有限公司	114,095,900.99	4.39	
满孚首成(本溪)实业有限公司	98,598,618.64	3.80	
静海县团泊新城开发建设委员会	70,378,659.40	2.71	
合 计		22.24	

4、预付款项

1. 预付账款年初余额 11,875,928,276.88 元，期末余额 13,039,817,584.88 元

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
代建项目款	6,686,087,843.38	51.27	
海滨街城中村改造项目二期	459,295,005.25	3.52	
天津汇力源投资有限公司	436,084,808.50	3.34	
海滨街城中村改造项目	385,107,521.51	2.95	
俊安(天津)实业有限公司	180,002,615.53	1.38	
合计	8,146,557,794.17	62.47	

5、应收利息

应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
定期存款	9,765,468.41	41,410,628.77
委托贷款		
合计	9,765,468.41	41,410,628.77

6、应收股利

项目	期末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	16,200,000.00	16,200,000.00		
(1) 天津生态城投资开发有限公司	16,200,000.00	16,200,000.00		
合计	16,200,000.00	16,200,000.00		

7、其他应收款

1. 其他应收款年初余额 5,504,140,089.78 元，期末余额 5,129,816,858.83 元

2. 按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
天津市静海区人民政府	单位往来	976,249,858.79	1-2 年	19.03	
深圳市津房物业发展有限公司	单位往来	666,334,345.32	5 年以上	12.99	
宝坻新城房屋建设指挥部办公室	单位往来	649,710,571.20	1-2 年	12.67	

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
天津市公安局	单位往来	337,666,666.70	5 年以上	6.58	
天津市国土资源和房屋管理局		86,388,135.79	1-2 年	1.68	
合 计	—	2,716,349,577.80		52.95	

8、存货

存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	48,053,496.44		48,053,496.44
自制半成品及在产品	733,397,075.20		733,397,075.20
库存商品（产成品）	43,386,919.88		43,386,919.88
周转材料（包装物、低值易耗品等）	18,412,445.29		18,412,445.29
消耗性生物资产			
工程施工（已完工未结算款）	1,942,347,033.22		1,942,347,033.22
开发成本	110,417,307,086.11	74,577,792.52	110,342,729,293.59
开发产品	13,638,204,777.09	493,235,164.84	13,144,969,612.25
生产成本	8,556,153.74		8,556,153.74
代建项目	10,205,423,737.43	26,309,130.10	10,179,114,607.33
其他	965,888,946.16		965,888,946.16
合 计	135,801,270,334.00	594,122,087.46	137,426,855,583.10

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	48,053,496.44		48,053,496.44
自制半成品及在产品	733,397,075.20		733,397,075.20
库存商品（产成品）	43,386,919.88		43,386,919.88
周转材料（包装物、低值易耗品等）	18,412,445.29		18,412,445.29
消耗性生物资产			
工程施工（已完工未结算款）	1,942,347,033.22		1,942,347,033.22
开发产品	108,441,626,175.68	74,577,792.52	108,367,048,383.16
开发成本	13,394,178,350.96	493,235,164.84	12,900,943,186.12
生产成本	8,556,153.74		8,556,153.74
代建项目	10,205,423,737.43	26,309,130.10	10,179,114,607.33

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
其他	965,888,946.16		965,888,946.16
合 计	135,801,270,334.00	594,122,087.46	135,207,148,246.54

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
可供出售权益工具	1,535,015,706.51		1,535,015,706.51	1,535,015,706.51		1,535,015,706.51
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	1,535,015,706.51		1,535,015,706.51	1,535,015,706.51		1,535,015,706.51
其他						
合 计	1,585,015,706.51		1,585,015,706.51	1,585,015,706.51		1,585,015,706.51

(2) 可供出售权益工具情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
深圳市津房物业管理有 限公司	150,000.00		150,000.00	150,000.00		150,000.00
天津文化产业小额贷款有 限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
天津华联商厦股份有限 公司						
天津西青国开村镇银行 股份有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
天津滨海农村商业银行 股份有限公司	805,580,000.00		805,580,000.00	805,580,000.00		805,580,000.00
深圳市津房物业发展有 限公司	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
北洋(天津)物产集团有 限公司	21,000,000.00		21,000,000.00	21,000,000.00		21,000,000.00
天津国民天房资产管理有 限公司						
天津生态城投资开发有 限公司	450,000,000.00		450,000,000.00	450,000,000.00		450,000,000.00
天津生态家园建设发展 股权投资基金合伙企业	200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
(有限合伙)						
珠海经济特区中珠置业股份有限公司	6,667,115.00		6,667,115.00	6,667,115.00		6,667,115.00
福州市土地房屋综合开发公司	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00
天津银行股份有限公司	800,000.00		800,000.00	800,000.00		800,000.00
天津天保物业服务有限公司	4,765,080.00		4,765,080.00	4,765,080.00		4,765,080.00
交通银行	16,853,511.51		16,853,511.51	16,853,511.51		16,853,511.51
天津北方人才港股份有限公司	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00
其他	6,200,000.00		6,200,000.00	6,200,000.00		6,200,000.00
合 计	1,535,015,706.51		1,535,015,706.51	1,535,015,706.51		1,535,015,706.51

10、持有至到期投资

持有至到期投资情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国民信托公司委托贷款	3,047,180,000.00		3,047,180,000.00	3,047,180,000.00		3,047,180,000.00
平安大华基金管理有限公司						
华能贵诚信托有限公司						
合 计	3,047,180,000.00		3,047,180,000.00	3,047,180,000.00		3,047,180,000.00

11、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	期末余额			年初余额			年末折现率区间
	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	14,400,000.00		14,400,000.00	14,400,000.00		14,400,000.00	
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
其他							
合 计	14,400,000.00		14,400,000.00	14,400,000.00		14,400,000.00	

12、长期股权投资

长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
对合营企业投资	9,074,970.76			9,074,970.76
对联营企业投资	44,551,515.07			44,551,515.07
对其他企业投资	784,442.50			784,442.50
小 计	54,410,928.33			54,410,928.33
减：长期股权投资减值准备				
合 计	54,410,928.33			54,410,928.33

13、投资性房地产

(1) 投资性房地产情况

按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		期末公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值变 动损益	处置	转为自用房 地产	
一、成本合计	4,915,833,453.40						4,915,833,453.40
其中：房屋、 建筑物	4,915,833,453.40						4,915,833,453.40
土地使用权							
二、公允价值 变动合计	5,049,407,393.44						5,049,407,393.44
其中：房屋、 建筑物	5,049,407,393.44						5,049,407,393.44
土地使用权							
三、账面价值 合计	9,965,240,846.84						9,965,240,846.84
其中：房屋、 建筑物	9,965,240,846.84						9,965,240,846.84
土地使用权							

14、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、账面原值合计	8,025,053,442.52	28,399,103.52	25,319,422.58	8,028,133,123.46
其中：土地资产	43,928,060.00			43,928,060.00

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
房屋及建筑物	6,826,724,116.18	11,091,527.74	19,839,385.07	6,817,976,258.85
机器设备	448,847,135.43	6,062,639.86	227,298.61	454,682,476.68
运输工具	132,377,651.41	1,148,178.24	3,698,344.35	129,827,485.30
电子设备	166,154,035.63	8,166,321.81	997,932.43	173,322,425.01
办公设备	132,095,701.12	1,499,136.34	526,597.00	133,068,240.46
酒店业家具	213,862,431.66	248,267.49		214,110,699.15
其他	61,064,311.09	183,032.05	29,865.13	61,217,478.01
二、累计折旧合计	1,640,702,080.76	161,189,584.85	13,064,830.26	1,788,826,835.35
其中：土地资产				
房屋及建筑物	962,951,150.07	90,229,741.06	1,360,728.73	1,051,820,162.40
机器设备	181,938,825.15	25,651,478.33	531,160.56	207,059,142.91
运输工具	96,005,986.94	6,657,430.29	7,761,412.21	94,902,005.02
电子设备	89,702,726.58	9,530,950.66	2,318,089.39	96,915,587.84
办公设备	102,749,308.95	5,984,768.02	1,025,982.62	107,708,094.35
酒店业家具	159,246,277.88	19,346,694.79		178,592,972.67
其他	48,107,805.19	3,788,521.71	67,456.74	51,828,870.15
三、固定资产账面净值合计	6,384,351,361.76			6,239,306,288.12
其中：土地资产	43,928,060.00			43,928,060.00
房屋及建筑物	5,863,772,966.11			5,766,156,096.45
机器设备	266,908,310.28			247,623,333.76
运输工具	36,371,664.47			34,925,480.29
电子设备	76,451,309.05			76,406,837.17
办公设备	29,346,392.17			25,360,146.10
酒店业家具	54,616,153.78			35,517,726.48
其他	12,956,505.90			9,388,607.86
四、减值准备合计	2,431,561.07			2,431,561.07
其中：土地资产				
房屋及建筑物	2,431,561.07			2,431,561.07
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
酒店业家具				

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
其他				
五、固定资产账面价值合计	6,381,919,800.69			6,236,874,727.05
其中：土地资产	43,928,060.00			43,928,060.00
房屋及建筑物	5,861,341,405.04			5,763,724,535.38
机器设备	266,908,310.28			247,623,333.76
运输工具	36,371,664.47			34,925,480.29
电子设备	76,451,309.05			76,406,837.17
办公设备	29,346,392.17			25,360,146.10
酒店业家具	54,616,153.78			35,517,726.48
其他	12,956,505.90			9,388,607.86

15、固定资产清理

项 目	期末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
办公设备	7105.67	6,411.67	
其他			
合 计	7105.67	6,411.67	

16、无形资产

(1) 无形资产分类

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
一、原价合计	2,069,755,771.08	27,899,062.31	0.00	2,097,654,833.39
其中：软件	18,378,547.17	312,829.09		18,691,376.26
土地使用权	1,471,316,352.48	12,373,245.62		1,483,689,598.10
商标权	66,600.00			66,600.00
特许权	545,997,323.00	15,212,987.60		561,210,310.60
生物研究所租赁权	33,996,948.43			33,996,948.43
二、累计摊销额合计	235,327,099.91	15,751,818.29	0.00	251,078,918.20
其中：软件	8,739,566.15	1,094,098.21		9,833,664.36
土地使用权	156,279,718.74	6,048,470.18		162,328,188.92
商标权	37,740.00	3,330.00		41,070.00
特许权	65,910,512.63	8,140,845.38		74,051,358.01
生物研究所租赁权	4,359,562.39	465,074.52		4,824,636.91
三、减值准备金额合计	-	-	-	0.00
其中：软件				0.00

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
土地使用权				0.00
商标权				0.00
特许权				0.00
生物研究所租赁权				0.00
四、账面价值合计	1,834,428,671.17	0.00	0.00	1,846,575,915.19
其中：软件	9,638,981.02	—	—	8,857,711.90
土地使用权	1,315,036,633.74	—	—	1,321,361,409.18
商标权	28,860.00	—	—	25,530.00
特许权	480,086,810.37	—	—	487,158,952.59
生物研究所租赁权	29,637,386.04	—	—	29,172,311.52

17、商誉

(1) 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
天津吉利大厦有限公司	10,548,333.22			10,548,333.22
合 计	10,548,333.22			10,548,333.22

18、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	145,726,090.28	586,437,351.76	145,726,090.28	586,437,351.76
资产减值准备	78,194,224.33	316,309,887.96	78,194,224.33	316,309,887.96
固定资产折旧	2,931,328.94	11,725,315.76	2,931,328.94	11,725,315.76
可抵扣亏损	62,126,278.62	248,505,114.48	62,126,278.62	248,505,114.48
辞退福利	590,702.73	2,362,810.92	590,702.73	2,362,810.92
预计负债	79,051.98	316,207.92	79,051.98	316,207.92
与资产相关的政府补助				
开办费				
未实现销售毛利	1,804,503.68	7,218,014.72	1,804,503.68	7,218,014.72
二、递延所得税负债	1,227,840,535.02	4,920,461,666.96	1,227,840,535.02	4,920,461,666.96
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动				

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
已转销的股权投资差额贷方数	1,815,734.67	7,262,938.68	1,815,734.67	7,262,938.68
投资性房地产公允价值变动	1,222,787,038.72	4,900,247,681.76	1,222,787,038.72	4,900,247,681.76
计入其他综合收益的可供出售 金融资产公允价值变动	3,237,761.63	12,951,046.52	3,237,761.63	12,951,046.52

19、应付账款

1. 应付账款年初余额 3,162,545,839.06 元，. 期末余额 2,987,628,886.24 元

2. 账龄超过一年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
满孚首成(天津)实业有限公司	199,738,000.00	未结算
小学校成本	46,260,000.00	项目未结算
天津市万博城建筑工程有限公司	35,950,682.83	未结算
杨村项目暂估工程款	34,815,607.19	未到期
天津市东旺建筑工程有限公司	17,294,647.90	未结算
合 计	334,058,937.92	

20、预收款项

1. 预收账款年初余额 37,880,668,798.59 元，. 期末余额 44,024,994,014.77 元

2. 账龄超过一年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未结转原因
预收房款	8,366,185,612.00	售房款
预收房款	3,348,439,724.00	售房款
预收房款	2,027,711,892.81	售房款
预收售房款	1,694,467,729.67	售房款
预收房款	1,427,073,914.17	售房款
合 计	16,863,878,872.65	

21、应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	415,703,538.81	463,200,952.90
其他		

项目	期末余额	年初余额
合计	415,703,538.81	463,200,952.90

22、其他应付款

1.其他应付账款年初余额 13,001,027,768.21 元，. 期末余额 13,491,055,211.78 元

2.账龄超过一年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
华融国际信托有限责任公司	1,570,634,000.00	未结算
华能贵诚信托有限公司	1,400,000,000.00	未结算
静海县财政局	380,000,000.00	资金紧张
天津市河西区地方税务局	302,194,800.00	未到还款期
天津城市基础设施建设投资集团有限公	200,000,000.0	
合计	3,852,828,800.00	

23、其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
预提费用	2,092,634.63	2,092,634.63
配套开发成本	619,764.86	619,764.86
财产重置成本		
合计	2,712,399.49	2,712,399.49

24、长期应付款

1.长期应付账款年初余额 13,169,558,334.76 元，. 期末余额 12,942,209,624.89 元

2.年末余额最大的前五项：

项目	期末余额	年初余额
合计	12,942,209,624.89	13,169,558,334.76
其中：华能贵诚信托有限公司	4,355,627,599.39	4,355,627,599.39
中国外贸金融租赁有限公司	460,000,000.00	460,000,000.00
建信信托有限责任公司	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
国海证券股份有限公司	1,375,000,000.00	1,375,000,000.00
国民信托有限公司	2,083,000,000.00	2,083,000,000.00

25、专项应付款

1.专项应付账款年初余额 9,331,064.35 元，. 期末余额 9,331,064.35 元

2.年末余额中最大的前五项：

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
合计	9,331,064.35			9,331,064.35
其中：1、大寺镇财政拨付的渤海天易园小学、幼儿园专项款	9,000,000.00			9,000,000.00
2、供热专项拨款	331,064.35			331,064.35

26、其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
筹建期间汇兑损失	4,559,209.57	4,559,209.57
待转销汇兑损益	3,461,036.59	3,461,036.59
合计	8,020,246.16	8,020,246.16

27、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合计	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00
天津津诚国有资本投资运营有限公司	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00

28、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	3,898,880,885.13			3,898,880,885.13
合计	3,898,880,885.13			3,898,880,885.13
其中：国有独享资本公积				

29、未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本年年初余额	-7,588,784,215.28	-4,684,626,930.60
本年增加额	-927,453,943.75	-2,658,390,000.33
其中：本年净利润转入	-927,453,943.75	-2,658,390,000.33
其他调整因素		
本年减少额		245,767,284.35
其中：本年提取盈余公积数		
本年提取一般风险准备		

项目	本期金额	上年金额
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		245,767,284.35
本年年末余额	-8,516,238,159.03	-7,588,784,215.28

30、营业收入、营业成本

营业收入、成本明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产板块收入	2,825,595,135.75	1,913,729,635.56	3,892,935,800.33	3,036,436,462.08
酒店经营板块收入	221,644,840.37	41,624,901.02	221,051,922.85	48,037,497.50
建设施工板块收入	1,550,487,749.05	1,477,614,824.85	1,520,648,884.76	1,443,675,571.48
建材贸易板块收入	1,334,999,709.81	1,325,654,711.84	1,602,644,179.09	1,589,296,659.31
物业板块收入	147,972,566.23	94,702,442.39	104,166,325.01	65,867,521.81
服务生产板块收入	326,983,212.56	323,713,380.43	204,654,346.84	172,589,985.85
其他板块收入	200,240,077.51	209,429,470.09	50,009,440.10	20,192,518.73
合计	6,607,923,291.28	5,386,469,366.17	7,596,110,898.98	6,376,096,216.76

31、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	422,537,652.36	66,419,092.42
递延所得税调整		
其他		
合计	422,537,652.36	66,419,092.42

十、资产负债表日后事项

截至审计报告日，本公司无需要披露的日后事项。

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司本年度无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。



天津房地产集团有限公司

2018年8月29日