

天津东方财信投资集团有限公司

审计报告

大华审字[2020]003835号



大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership)

天津东方财信投资集团有限公司

审计报告及财务报表

(2019年1月1日至2019年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1
	合并利润表	2
	合并现金流量表	3
	合并所有者权益变动表	4-5
	母公司资产负债表	6
	母公司利润表	7
	母公司现金流量表	8
	母公司所有者权益变动表	9-10
	财务报表附注	1-87

审计报告

大华审字[2020]003835号

天津东方财信投资集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了天津东方财信投资集团有限公司（以下简称东方财信）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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，公允反映了东方财信2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东方财信，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、管理层和治理层对财务报表的责任

东方财信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，东方财信管理层负责评估东方财信的持续经营能力，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东方财信、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东方财信的财务报告过程。

四、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：

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对东方财信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告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东方财信不能持续经营。

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

6. 就东方财信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。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

吴少华



中国注册会计师：

姜纯友



二〇二〇年四月十日

合并资产负债表

编制单位：天津东方财信担保有限公司

2019年12月31日

金额单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		3,565,291,546.24	3,333,860,243.48	短期借款	18	2,352,000,000.00	2,875,300,000.00
△坏账准备科目		-	-	△向中央银行借款		-	-
△拆出资金		-	-	△拆入资金		-	-
△公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	△公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	△金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据	19	1,200,000,000.00	500,000,000.00
应收账款	3	153,200,043.64	368,913,304.06	应付账款	20	3,800,537,524.04	4,201,293,886.83
预付款项	3	258,821,300.84	185,368,085.17	预收款项	21	84,629,181.84	448,537,388.49
△应收保理		-	-	△类金融同业金融资产		-	-
△应收分保资产		-	-	△应收应收及同业负债		-	-
△应收分保合同准备金		-	-	△代理买卖证券款		-	-
其他应收款	4	28,064,078,723.50	23,751,750,285.35	△代理承销证券款		-	-
△买入返售金融资产		-	-	应付职工薪酬	22	177,065.76	148,497.77
存货	5	58,403,078,904.82	83,960,184,183.23	其中：应付工资		12,768.78	-
其中：原材料		87,768.51	69,798.51	应付福利费		-	-
库存商品(产成品)		48,588,161.25	797,891,558.84	#其中：职工奖励及福利基金		-	-
持有待售资产		-	862,648.60	应交税费	23	11,851,786.58	8,730,231.68
一年内到期的非流动资产		-	-	其中：应交税金		11,851,786.58	8,829,113.44
其他流动资产	6	38,633,472.01	50,789,374.63	其他应付款	24	18,264,507,369.16	17,258,487,767.83
流动资产合计		100,588,087,192.07	104,229,548,434.32	△应付手续费及佣金		-	-
非流动资产：				△应付分保账款		-	-
△发放贷款和垫款		-	-	持有待售负债		-	-
可供出售金融资产	7	1,813,379,345.50	982,488,245.92	一年内到期的非流动负债	25	25,272,422,119.88	26,775,809,323.80
持有至到期投资	8	121,100,800.98	2,100,000.00	其他流动负债	26	200,000.00	208,128.15
长期应收款	9	37,625,800.00	684,245,048.28	流动负债合计		48,646,024,545.96	48,076,573,000.23
长期股权投资	10	84,252,837.12	115,783,463.63	非流动负债：			
固定资产	11	828,677,714.78	275,888,118.53	△保险合同准备金		-	-
无形资产	12	483,853,940.41	582,244,867.61	长期借款	27	13,783,621,324.19	18,043,834,184.64
在建工程	13	11,991,829.50	57,258,417.72	应付债券	28	11,581,824,895.58	10,632,824,850.39
生产性生物资产		-	-	其中：优先股		-	-
油气资产		-	-	永续债		-	-
无形资产	14	2,441,394.02	21,158,538.17	长期应付款	29	2,648,535,644.26	5,480,300,326.50
开发支出		-	-	长期应付职工薪酬		-	-
商誉		-	-	预计负债		-	-
长期待摊费用	15	11,275,327.45	16,300,560.54	递延收益	30	17,708,323.21	29,388,000.00
递延所得税资产	16	2,008,558.22	4,954,083.04	递延所得税负债		-	-
其他非流动资产	17	3,856,318.48	5,237,888.48	其他非流动负债		-	-
其中：专项储备		-	-	其中：专项储备		-	-
非流动资产合计		2,655,542,308.25	2,896,210,241.92	非流动负债合计		27,399,890,811.74	24,198,263,361.53
				负债合计		76,045,915,357.70	80,274,836,361.76
				所有者权益（或股东权益）：			
				实收资本（股本）		5,030,000,000.00	5,030,000,000.00
				留存收益		5,030,000,000.00	5,030,000,000.00
				其中：留存收益		-	-
				其他权益工具		-	-
				其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积	31	5,030,000,000.00	5,030,000,000.00
				盈余公积	32	15,452,071,409.48	15,448,342,587.02
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				其中：外币报表折算差额		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积	33	267,855,455.95	258,367,329.50
				其中：法定盈余公积		267,855,455.95	258,367,329.50
				任意盈余公积		-	-
				储备基金		-	-
				#企业年金基金		-	-
				#利润结转损益		-	-
				△一般风险准备		-	-
				未分配利润	34	4,263,210,195.28	3,810,210,853.68
				归属于母公司所有者权益合计		24,883,240,810.71	24,824,865,576.17
				少数股东权益		1,841,523,173.91	2,026,981,738.35
				所有者权益（或股东权益）合计		26,724,763,984.62	26,851,847,314.52
资产总计		103,243,629,490.32	107,125,758,676.24	负债和所有者权益（或股东权益）总计		103,243,629,490.32	107,125,758,676.24

注：表中“*”科目为合并会计报表专用，△△科目项目为金融企业专用，#为内部核算企业专用。

法定代表人： 冯引芝

主管会计工作负责人： 陈旭

会计机构负责人： 李建华

冯引芝

陈旭

李建华

合并利润表

编制单位：天津东方能源投资集团有限公司 2019年度 金额单位：元

项目	附注八	本期金额	上期金额	项目	附注八	本期金额	上期金额
一、营业总收入		438,867,237.69	489,938,684.19	加：营业外收入	43	1,782,981,268.87	1,087,445,385.21
其中：营业收入	35	438,867,237.69	489,938,684.19	其中：政府补助		1,746,920,200.00	1,068,058,695.00
△利息收入		-	-	减：营业外支出	44	13,145,141.93	40,724,319.22
△已赚取费		-	-	四、利润总额（亏损总额）以“-”号填列		367,366,740.03	424,241,091.27
△手续费及佣金收入		-	-	减：所得税费用	45	47,470,217.38	4,817,693.45
二、营业总成本		1,344,013,260.40	1,026,330,590.22	五、净利润（净亏损）以“-”号填列		349,896,522.65	419,423,405.82
其中：营业成本	35	233,818,001.36	361,124,619.49	（一）按所有权归属分类：			
△利息支出		-	-	归属于母公司所有者的净利润		322,551,582.08	418,063,505.25
△手续费及佣金支出		-	-	*少数股东损益		27,344,940.57	1,359,900.57
△违约金		-	-	（二）按经营持续性分类：			
△资产减值损失		-	-	持续经营损益		349,896,522.65	419,423,405.82
△公允价值变动净损益		-	-	终止经营损益		-	-
△汇兑损益		-	-	六、其他综合收益的税后净额		-	-
△外币折算		-	-	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
△公允价值		17,805,423.04	19,409,787.51	（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
税金及附加		3,641,201.73	12,913,312.71	1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
销售费用	36	188,528,501.96	177,604,925.37	2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
管理费用		-	-	3.其他		-	-
研发费用		-	-	（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
财务费用	38	500,222,132.29	455,097,965.14	1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
其中：利息支出		946,218,851.19	415,430,355.21	2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
利息收入		18,078,279.06	25,926,678.48	3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-	-	4.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
其他		-	-	5.外币财务报表折算差额		-	-
加：其他收益	39	531,243.15	-	6.其他		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	40	118,146,261.63	-42,711,893.43	七、综合收益总额		349,896,522.65	419,423,405.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-21,758,251.53	-38,430,034.96	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-	归属于母公司所有者的综合收益总额		322,551,582.08	418,063,505.25
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	*归属于少数股东的综合收益总额		27,344,940.57	1,359,900.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）	41	-705,061,473.77	-23,366,204.26	八、每股收益：			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	42	148,107,003.95	-	基本每股收益		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,362,446,387.71	-622,479,978.72	稀释每股收益		-	-

注：表中“*”科目为合并利润表专用，加△科目项目为金融类企业专用。

法定代表人： 刘世武

主管会计工作负责人： 陈旭

会计机构负责人： 刘建华

合并现金流量表

合并现金流量表
金额单位：元

2019年度

编制单位：天津东方利源融资租赁有限公司

项目	附注八	本期金额	上期金额	项目	附注八	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量				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		355,579,653.28	179,664.00
销售商品、提供劳务收到的现金		216,005,587.26	742,944,816.49	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
△客户及经销商保证金增加净额		-	-	收到其他与投资活动有关的现金		24,117,826.93	566,969,007.95
△向中央银行借款净增加额		-	-	投资活动现金流入小计		447,544,803.00	819,723,515.15
△向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		62,831,435.30	566,703,421.28
△收到原保险合同赔付款项的现金		-	-	投资支付的现金		1,318,750,000.00	4,403,000.00
△收到再保业务现金净额		-	-	△质押贷款净增加额		-	-
△客户保证金及保证金净增加额		-	-	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
△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		-	-	支付其他与投资活动有关的现金		267,745,077.71	8,239,520.93
△收取利息、手续费及佣金的现金		-	-	投资活动现金流出小计		1,650,316,513.01	579,345,243.21
△拆入资金净增加额		-	-	投资活动产生的现金流量净额		-1,202,771,707.91	340,384,572.94
△回购业务资金净增加额		-	-	三、筹资活动产生的现金流量		-	-
收到的税费返还		632,312.34	35,916.87	吸收投资收到的现金		-	872,460,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		16,837,138,304.26	18,838,342,342.41	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
经营活动现金流入小计		17,653,975,713.88	19,381,322,878.77	取得借款所收到的现金		18,119,337,651.00	9,492,266,968.29
购买商品、接受劳务支付的现金		3,955,886,222.25	2,472,827,815.83	△发行债券收到的现金		-	796,850,000.00
△客户贷款及垫款净增加额		-	-	收到其他与筹资活动有关的现金		13,316,623,090.44	26,088,768,138.78
△存放中央银行和同业款项净增加额		-	-	筹资活动现金流入小计		31,435,960,741.44	37,254,248,137.17
△支付原保险合同赔付款项的现金		-	-	支付其他与筹资活动有关的现金		24,120,469,492.16	19,358,018,725.92
△支付利息、手续费及佣金的现金		-	-	分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,517,302,779.45	1,330,530,358.68
△支付保单红利的现金		-	-	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		83,187,148.01	74,492,449.47	支付其他与筹资活动有关的现金		9,193,004,451.29	16,170,412,412.62
支付的各项税费		120,050,240.42	45,360,321.71	筹资活动现金流出小计		26,830,776,683.00	40,458,961,497.22
支付其他与经营活动有关的现金		9,365,729,153.57	14,571,038,512.93	筹资活动产生的现金流量净额		-3,394,809,941.56	-3,208,616,340.05
经营活动现金流出小计		13,524,802,702.25	17,665,668,293.94	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
经营活动产生的现金流量净额	45	3,529,112,951.63	2,212,634,878.83	五、现金及现金等价物净增加额		-2,068,463,696.94	-655,597,088.26
二、投资活动产生的现金流量				加：期初现金及现金等价物余额	46	3,983,860,243.48	4,599,457,331.76
收回投资收到的现金		62,837,444.83	382,499,524.47	六、期末现金及现金等价物余额	46	1,835,391,546.54	3,933,860,243.48
取得投资收益收到的现金		4,919,880.85	861,313.73				

注：如△项目金额为负数表示减少。

企业法定代表人：周世武

主管会计工作负责人：陈旭

第 3 页

会计师事务所：立信会计师事务所

合并所有者权益变动表

金额单位：元

2014年度

项目	本期金额										
	归属于母公司所有者权益										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减资冲销	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	15,448,242.50	-	-	254,387,329.50	-	3,892,216,853.45	-	24,624,898,578.17	26,625,523,214.52
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	5,000,000.00	-	15,448,242.50	-	-	254,387,329.50	-	3,892,216,853.45	-	24,624,898,578.17	26,625,523,214.52
三、本年增减变动金额(减少以“号填列)	-	-	-46,171,187.54	-	-	11,632,066.45	-	210,898,561.63	-	276,369,344.54	93,941,820.18
(一)综合收益总额	-	-	-46,171,187.54	-	-	-	-	302,951,582.08	-	302,951,582.08	249,898,322.08
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-46,171,187.54	-56,054,862.58
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-46,171,187.54	-	-	-	-	-	-	-46,171,187.54	-56,054,862.58
(三)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-11,632,066.45	-	-11,632,066.45	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-11,632,066.45	-	-11,632,066.45	-
其中：计提公积金	-	-	-	-	-	-	-	-11,632,066.45	-	-11,632,066.45	-
计提盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
计提专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年末余额	5,000,000.00	-	15,402,054.96	-	-	267,019,395.95	-	4,203,215,155.28	-	24,901,267,922.71	26,744,761,144.92

注：前期资产负债表更正事项，增加所有者权益。

法定代表人：冯艺斌

主管会计工作负责人：李松

会计师事务所：立信会计师事务所

合并所有者权益变动表

金额单位：元

2018年度

项 目	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	
	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	少数股东权益	
一、上年年末余额	5,030,000.00		15,378,678.33				210,287,325.50		2,520,188,522.70		23,026,090,812.31	2,028,158,183.80	25,054,248,996.01
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	5,030,000.00		15,378,678.33				210,287,325.50		2,520,188,522.70		23,026,090,812.31	2,028,158,183.80	25,054,248,996.01
三、本年年末余额(或所有者权益)			210,568,443.15				40,000,879.23		272,144,198.05		680,778,022.04	5,903,554.55	694,674,107.19
(一) 综合收益总额			210,568,443.15				40,000,879.23		418,093,501.25		418,093,501.25	1,209,800.37	419,423,650.82
1. 所有者投入的普通股													
2. 所有者投入的普通股													
3. 其他权益工具持有者投入资本													
4. 其他													
(二) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取专项储备													
3. 提取专项储备													
4. 其他													
(三) 专项储备提取使用													
1. 提取专项储备													
2. 使用专项储备													
(四) 其他分配													
1. 提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2. 提取专项储备													
3. 提取一般风险准备													
4. 其他													
(五) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
四、本年年末余额	5,030,000.00		15,448,343.58				268,303,325.50		3,002,210,632.05		24,024,869,326.17	2,028,061,238.26	26,052,930,564.33

注：专项储备为安全生产费用，计入所有者权益项目为本期发生本年用。

企业法定代表人： 邵世斌

主管会计工作负责人： 陈旭

会计师事务所： 立信会计师事务所

资产负债表

金额单位：元

编制单位：天津东方财信投资有限公司

2019年12月31日

金额单位：元

项目	附注十二	期末余额	期初余额	项目	附注十二	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		830,894,402.50	1,638,947,913.98	短期借款		600,000,000.00	2,036,300,000.00
△结算备付金		-	-	△向中央银行借款		-	-
△拆出资金		-	-	△吸收存款及同业存放		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	△拆入资金		-	-
衍生金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应收票据		-	-	衍生金融负债		-	-
应收账款	1	94,835,004.18	126,347,105.45	应付票据		-	-
预付款项		1,717,675.82	36,458.62	应付账款		-	-
△应收保费		-	-	预收款项		2,396,563.31	6,787,206.53
△应收分保账款		-	-	△卖出回购金融资产款		-	-
△应收分保合同准备金		-	-	△应付手续费及佣金		-	-
其他应收款	2	33,425,731,105.17	37,003,044,855.50	应付职工薪酬		31,640.52	79,809.46
△买入返售金融资产		-	-	其中：应付工资		-	-
存货		8,897,587,208.25	8,897,587,208.25	应付福利费		-	-
其中：原材料		-	-	#其中：职工奖励及福利基金		-	-
库存商品(产成品)		-	-	应交税费		589,737.63	-589,934.15
持有待售资产		-	602,648.60	其中：应交税金		592,332.52	-589,934.15
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款		13,734,100,094.62	11,840,568,129.34
其他流动资产		1,870,246.27	10,000,000.00	△应付分保账款		-	-
流动资产合计		43,352,895,953.63	47,742,636,248.43	△保险合同准备金		-	-
非流动资产：				△代理买卖证券款		-	-
△发放贷款及垫款		-	-	△代理承销证券款		-	-
可供出售金融资产		835,672,836.06	848,830,836.06	持有待售负债		-	-
持有至到期投资		-	-	一年内到期的非流动负债		13,436,200,676.16	12,995,985,000.00
长期应收款		57,625,800.00	150,150,000.00	其他流动负债		-	-
长期股权投资	3	21,565,812,158.40	20,483,234,254.24	流动负债合计		27,795,201,321.17	28,481,069,213.17
营业性房地产		74,278,818.29	79,568,585.49	非流动资产：			
固定资产		285,445,748.01	217,536,682.85	长期借款		3,587,000,000.00	7,844,000,000.00
在建工程		-	-	应付债券		11,698,475,321.73	10,632,338,890.38
生产性生物资产		-	-	其中：优先股		-	-
油气资产		-	-	永续债		-	-
无形资产		-	25,231.46	长期应付款		273,815,009.48	2,025,486,324.55
开发支出		-	-	长期应付职工薪酬		-	-
商誉		-	-	预计负债		-	-
长期待摊费用		15,723.27	-	递延收益		27,000,000.00	28,000,000.00
递延所得税资产		-	-	递延所得税负债		-	-
其他非流动资产		3,056,918.40	3,056,918.40	其他非流动负债		-	-
其中：专项储备		-	-	其中：专项储备		-	-
非流动资产合计		22,781,906,922.54	21,781,002,003.43	非流动负债合计		15,547,293,321.21	20,321,476,174.94
				负债合计		43,342,494,642.38	48,802,545,388.11
				所有者权益（或股东权益）：			
				实收资本（股本）		5,030,000,000.00	5,030,000,000.00
				国有资本		5,030,000,000.00	5,030,000,000.00
				其中：国有法人资本		-	-
				集体资本		-	-
				民营资本		-	-
				其中：个人资本		-	-
				外商资本		-	-
				#按：已办妥增资		-	-
				实收资本（或股本）净额		5,030,000,000.00	5,030,000,000.00
				其他权益工具		-	-
				其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积		15,118,180,311.42	15,176,603,768.04
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				其中：外币报表折算差额		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		267,465,830.34	295,738,214.85
				其中：法定公积金		-	295,738,214.85
				任意公积金		-	-
				#储备基金		-	-
				#企业发展基金		-	-
				#回购专户资金		-	-
				△一般风险准备		-	-
				未分配利润		2,225,534,322.09	2,225,984,863.02
				所有者权益（或股东权益）合计		22,781,906,922.54	21,781,002,003.43
资产总计		66,134,802,876.17	69,524,238,251.86	负债和所有者权益（或股东权益）总计		66,134,802,876.17	69,524,238,251.86

注：表中“#”项目为合并会计报表专用，△△项目为金融类企业专用，#为外币投资企业专用。

法定代表人：

冯世超

主管会计工作负责人：

陈旭

会计机构负责人：

郭建华

现金流量表

企财03表
金额单位：元

2019年度



项 目	本期金额	上期金额	项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			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	816.00	1,494.00
销售商品、提供劳务收到的现金	17,700,837.68	64,459,609.43	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
△客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	收到其他与经营活动有关的现金	47,305,344.91	60,750,000.00
△向中央银行借款净增加额	-	-	投资活动现金流入小计	-	164,021,609.52
△向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	29,857.28	174,932.58
△收到原保险合同保费取得的现金	-	-	投资支付的现金	1,722,860,000.00	3,000,000.00
△收到再保业务现金净额	-	-	△质押贷款净增加额	-	-
△客户保证金及按揭款净增加额	-	-	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
△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	-	-	支付其他与经营活动有关的现金	-	1,290,018,179.00
△收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	投资活动现金流出小计	1,722,889,857.28	1,233,193,102.58
△拆入资金净增加额	-	-	投资活动产生的现金流量净额	-1,075,524,372.28	-1,049,171,493.06
△回购业务资金净增加额	-	-	三、筹资活动产生的现金流量		
收到的税费返还	-	-	吸收投资收到的现金	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,736,669,229.38	7,112,318.59	取得借款收到的现金	9,567,020,000.00	4,550,000,000.00
经营活动现金流入小计	1,754,078,057.46	71,571,928.02	△发行债券收到的现金	-	796,850,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	1,942,370.97	261,088,355.65	收到其他与筹资活动有关的现金	18,129,541,692.83	22,510,651,865.79
△客户贷款及垫款净增加额	-	-	筹资活动现金流入小计	27,726,561,692.83	27,857,501,865.79
△存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	偿还债务所支付的现金	15,773,731,321.60	9,866,931,555.12
△支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	904,383,141.32	437,311,938.77
△支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	支付其他与筹资活动有关的现金	11,775,658,355.40	15,838,795,825.62
△支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	筹资活动现金流出小计	28,474,773,818.32	26,131,968,499.51
支付的各项税费	91,422,062.08	8,209,064.32	筹资活动产生的现金流量净额	-748,212,125.49	1,726,333,406.28
支付其他与经营活动有关的现金	5,705,561.39	9,631,474.95	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
经营活动现金流出小计	20,813,145.64	27,342,642.51	五、现金及现金等价物净增加额	-707,953,400.46	441,602,533.81
经营活动产生的现金流量净额	38,868,080.00	306,281,287.43	六、期初现金及现金等价物余额	1,638,947,913.96	1,197,295,380.15
二、投资活动产生的现金流量			七、期末现金及现金等价物余额	930,994,403.50	1,638,947,913.96
收到长期应收款的现金	-	-			
取得投资收益收到的现金	42,485,845.83	101,267,834.33			
取得投资收益收到的现金	4,877,688.08	2,281.19			

会计机构负责人：邵建华

主管会计工作负责人：陈旭

企业法定代表人：周艺斌

所有者权益变动表

金额单位：元

2019年度

项 目	本期金额											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一、上年年末余额	5,030,000.00	-	15,176,030,706.04	-	-	-	265,730,214.89	-	2,228,884,883.02	-	22,681,753,883.95	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5,030,000.00	-	15,176,030,706.04	-	-	-	265,730,214.89	-	2,228,884,883.02	-	22,681,753,883.95	-
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-66,890,204.62	-	-	-	11,727,715.45	-	105,449,439.07	-	60,426,759.90	-
（一）综合收益总额	-	-	-66,890,204.62	-	-	-	-	-	117,277,715.45	-	117,277,715.45	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-66,890,204.62	-	-	-	-	-	-	-	-66,890,204.62	-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	11,727,715.45	-	-11,727,715.45	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	11,727,715.45	-	-11,727,715.45	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	5,030,000.00	-	15,115,180,371.42	-	-	-	267,465,930.34	-	2,335,534,322.09	-	22,742,180,623.85	-

注：母、子外同投资型企业专用，加△指快项目为金融类企业专用。

企业法定代表人： 陈旭

总会计师： 陈旭

会计机构负责人： 陈旭

天津东方财信投资集团有限公司

2019 年度财务报表附注

一、基本情况

(一) 历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

天津东方财信投资集团有限公司（以下简称本公司、公司）创建于 2005 年，于天津市东丽区市场和质量技术监督局注册登记。本公司 2018 年 1 月 9 日领取了天津市东丽区市场和质量技术监督局核发的注册号为 91120110777314308N 的企业法人营业执照，注册地址：天津东丽开发区一经路 3 号，法定代表人：冯洪武。

本公司前身为天津市东方财信投资有限公司，于 2005 年 7 月成立，初始注册资本 2,000.00 万元，原始出资人为东丽区中小企业信用担保中心（以下简称担保中心）和天津市东丽区政府采购中心，分别出资 1,900.00 万元和 100.00 万元。2005 年 9 月，担保中心向本公司增加注册资本 2,000.00 万元。此次增资后，公司注册资本为 4,000.00 万元。

2007 年 4 月，担保中心向公司增加注册资本 2,500.00 万元，此次增资后注册资本为 6,500.00 万元。2007 年 7 月，天津市东丽区政府采购中心将其持有的本公司 1.53% 股权转让给担保中心。2007 年 9 月，担保中心向天津市东方财信投资有限公司增加注册资本 16,100.00 万元，此次增资后注册资本为 22,600.00 万元。

根据 2008 年 1 月 18 日股东会决议，公司名称变更为天津东方财信投资集团有限公司，即现用名。2008 年 11 月，担保中心向公司增加注册资本 7,400.00 万元，此次增资后，公司注册资本为 30,000.00 万元。

2009 年 8 月，根据《关于股权无偿划转的决定》（津丽国资[2009]43 号），担保中心持有的本公司 90% 的股权无偿划转给东丽区国资委，10% 的股权无偿划转给天津市东丽区国财国有资本运营有限公司（以下简称国财公司）。

2009 年 12 月，东丽区国资委及国财公司对公司按持股比例现金增资 30,000.00 万元，公司注册资本增加至 60,000.00 万元。

2010 年，东丽区国资委及国财公司先后三次对公司按持股比例现金增资，分别增资 20,000.00 万元、27,000.00 万元、158,855.00 万元，公司注册资本增加至 265,855.00 万元。

2011 年，东丽区国资委及国财公司先后五次对公司按持股比例现金增资，分别增资 10,000.00 万元、32,100.00 万元、1,000.00 万元、7,200.00 万元和 30,000.00 万元，公司注册资本增加至 346,155.00 万元。

2012 年，东丽区国资委及国财公司先后三次对公司按持股比例增资，分别增资 4,000.00 万

元、1,400.00万元、14,445.00万元，公司注册资本增加至366,000.00万元。

2013年，东丽区国资委及国财公司对公司按持股比例增资共计7,000.00万元，公司注册资本增加至373,000.00万元。

2015年，东丽区国资委及国财公司对公司按持股比例增资共计100,000.00万元，公司注册资本增加至473,000.00万元。

2017年，东丽区国资委及国财公司对公司按持股比例增资共计30,000.00万元，公司注册资本增加至503,000.00万元。

截至报告期末，公司注册资本为人民币503,000.00万元。

截止报告期末，本公司拥有二级子公司19家。公司下设投资部、资产管理部、安全管理部、综合管理部、融资部、财务部、风险管理部、人力资源部、等职能部门。

公司经营范围包括：以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；办公用品、家用电器、日用百货批发兼零售（涉及国家有专项专营规定的，按规定执行；涉及行业许可的，凭许可证或批准文件经营）。

（二）企业的业务性质和主要经营

本公司及下属子公司主要从事示范小城镇和保障性住房建设、基础设施建设等业务。主要产品和服务为代建基础设施项目，地块整理，工程建设，房屋租赁，供热等。

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司实际控制人为天津市东丽区人民政府国有资产监督管理委员会。

（四）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2020年4月10日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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）的规定，编制财务报表。

三、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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（二）营业周期

本公司的主要业务为示范小城镇、保障性住房建设、基础设施建设等行业。基础设施及住房建设行业的营业周期从购买土地起到开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2. 同一控制下的企业合并

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前

持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发

生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（六）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最

终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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，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：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

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，本公司将各项交

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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融资产的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：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）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

- (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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，包括交易性金融资产或金融负债和直接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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2) 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；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定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。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债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；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该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；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及本公司持有的其他企业的（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款，长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）持有至到期投资

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性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的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形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差

额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

(5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

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

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

本公司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。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

8. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

- (1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- 1)向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- 2)在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- 3)将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- 4)将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- 1)该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- 2)将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(3) 金融负债与权益工具的区分

如果不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，如果是作为现金或其他金融资产的替代品，则该工具是金融负债；如果是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是权益工具。

(4) 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：50万元

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险

特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
关联方应收款项	是否存在关联关系
政府机关及区内附属企业款项	按照公司性质
保证金、押金、备用金及代垫款	按照款项性质
账龄分析法计提坏账准备的应收款项	应收款项的账龄
余额百分比法计提坏账准备的应收款项	酒店行业的应收款项

根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	坏账准备计提方法
合并范围内应收款项	不计提坏账准备
政府机关及区内附属企业款项	不计提坏账准备
保证金、押金、备用金及代垫款	不计提坏账准备
账龄分析法计提坏账准备的应收款项	账龄分析法计提坏账准备
余额百分比法计提坏账准备的应收款项	应收款项余额的3%计提

组合中，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	25	25
3年以上	50	50

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：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

4. 坏账准备的计提转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。本公司向金融机构以不附追索权方式转让

应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(十一) 存货

本公司存货主要包括在建项目、开发成本、开发产品、原材料、周转材料、库存商品等。

存货取得和发出的计价方法

代建项目在取得时按下列方法核算：

(1)前期工程费的核算：前期工程费包括设计、勘察、临水临电等，在实际发生时，根据相关的合同，发票及经办人员提交的请款单，记入“前期工程费”。

(2)搬迁征地费的核算：搬迁征地费按照合同约定付款，并记入“搬迁征地费”。

(3)借款利息及手续费的核算：为土地开发、房地产开发项目借入资金，符合资本化条件的银行及其他金融机构借款费用，按照《企业会计准则第17号-借款费用》的规定处理。

(4)建安工程，按初步确认的工程量统计月报表记入“工程直接费”，经监理审核后，再做相应调整，增加或减少开发成本。

(5)代建管理费：按照代建协议规定的比例，乘以当年开发成本增加数计提代建管理费，计入开发成本。

工程完工后，经政府部门（委托方）自行或委托审计并签订竣工结算协议后，全部转入“其他应收款”。

其他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。

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。

存货的盘存制度为永续盘存制。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并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所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位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。本公司与联营企业、合

营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果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，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

5. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负

债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价

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

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十三）投资性房地产

采用成本价值模式计量：

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	8-30	3-5	3.17-12.13

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以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的金额计入当期损益。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

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

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	8-30	3-5	3.17-12.13
2	机器设备	5-10	5	9.5-19.00
3	运输工具	3-10	3-5	9.5-32.3
4	电子设备	3-5	5	19-31.67
5	办公设备	3-5	5	19-31.67

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
6	酒店业家具	5	5	19
7	其他	2-5	3-5	19-48.5

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、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。

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

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十五）在建工程

1. 在建工程的类别

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

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

（十七）无形资产

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，包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

（十八）长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的租赁费、租入资产装修费、采矿权等，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）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设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

（二十）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。

（二十一）收入

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入和建造合同收入，收入确认原则如下：

（1）代建收入

按照代建协议规定的 5%、11%，乘以当年代建项目增加数计提代建管理费。

（2）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。

（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。

（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。

（二十二）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或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

本公司的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断。

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

（二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- （1）企业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；
- （2）递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

（二十四）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

- （1）经营租入资产

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

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

(2) 经营租出资产

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

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

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注四 / (十四) 固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

(二十五) 公允价值计量

1. 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、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。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小，或根据《金融工具确认和计量》准则的规定，对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资按照成本计量。

2. 以公允价值计量的金融工具

本公司以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：本公司无以公允价值计量的金融工具。

公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三

个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：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；

第 2 层次：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和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

(二十六) 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和利润表项目。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注
应收票据				
应收账款	0.00	366,913,304.06	366,913,304.06	
应收票据及应收账款	366,913,304.06	-366,913,304.06	0.00	
应付票据	0.00	500,000,000.00	500,000,000.00	
应付账款	0.00	4,301,293,686.83	4,301,293,686.83	
应付票据及应付账款	4,801,293,686.83	-4,801,293,686.83	0.00	

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

(二) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

(三) 重大前期差错更正事项

本公司本年度无重要的前期差错更正。

六、税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

(一) 流转税及附加税费

税种	计税依据	税率	备注
增值税	境内销售，提供加工、修理修配劳务；提供有形动产租赁服务	13%	注 1
	提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权	9%	注 1
	其他应税销售服务行为	6%	
	简易计税方法	5%或 3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税额	3%	

注 1：根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

（二）企业所得税

公司名称	税率	备注
本公司	25%	
子公司	25%	

注：根据 2011 年 9 月 7 日财政部、国家税务总局《关于专项用途财政性资金有关企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70 号）的规定，本公司从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

单位：万元

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有表决权(%)	投资额
1	天津市滨丽建设开发投资有限公司	2	1	天津市	天津市	土地开发整理、城市基础设施开发、小城镇建设投资等。	140,000.00	99.29	99.29	1,195,855.00
2	天津市滨丽小城镇建设开发有限公司	2	1	天津市	天津市	土地开发整理、城市基础设施开发、小城镇建设投资等。	333,000.00	99.10	99.10	630,000.00
3	天津市军粮城散货物流区开发有限公司	2	1	天津市	天津市	园区基础设施开发建设；土地整理整合等。	61,000.00	62.30	62.30	188,000.00
4	天津市滨城建设开发投资有限公司	2	1	天津市	天津市	园区基础设施开发建设；土地整理整合等。	10,000.00	90.00	90.00	9,000.00
5	天津市滨海万新投资开发有限公司	2	1	天津市	天津市	以自有资金向工业园区基础设施建设进行投资；兴办园区内的公共设施及公共服务事业等。	3,300.00	91.00	91.00	3,003.00
6	天津市滨海新立投资开发有限公司	2	1	天津市	天津市	以自有资金向工业园区基础设施建设进行投资；兴办园区内的公共设施及公共服务事业。	3,400.00	90.00	90.00	3,060.00
7	天津滨农投资有限公司	2	1	天津市	天津市	以企业自有资金向房地产业、工业投资。	200.00	100.00	100.00	200.00
8	天津东莱湖建设发展有限公司	2	1	天津市	天津市	土地整理、基础设施建设及相关项目的投资建设、土地整理规划、设计和预算、土地整理技术开发、咨询、服务。	318,500.00	56.99	56.99	212,000.00
9	天津滨海新区重机工业园投资发展有限公司	2	1	天津市	天津市	对园内基础设施投资开发建设、公共设施、公共服务事业经营管理；对工业、服务业进行投资。	70,000.00	97.14	97.14	68,000.00

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(%)	享有表决权(%)	投资额
10	天津华科金控投资有限公司	2	1	天津市	天津市	以自有资金对外投资;投资咨询、财务信息咨询、税务信息咨询、商品信息咨询。	22,500.00	100.00	100.00	22,500.00
11	天津万美饭店有限公司	2	1	天津市	天津市	酒店客房;游泳池;健身房(桑拿);西式快餐加工经营等。	2700万美元	100.00	100.00	6,503.31
12	天津市信通滨源投资合伙企业	2	1	天津市	天津市	利用自有资金进行对外投资	150,005.00	100.00	100.00	150,000.00
13	天津市滨源农业发展有限公司	2	1	天津市	天津市	农作物、瓜果蔬菜、花卉苗木种植、销售等。	4,500.00	100.00	100.00	4,500.00
14	宁波市鄞州熠滨投资管理合伙企业(有限合伙)	2	1	宁波	宁波	投资管理、资产管理。	192,501.00	99.99	99.99	192,500.00
15	天津东方鸿业房地产经营有限公司	2	1	天津市	天津市	商品房销售,物业管理、房屋租赁、危房改造等。	100.00	100.00	100.00	100.00
16	天津市东丽区农林产销技术服务总公司	2	1	天津市	天津市	包装种子、化肥等批发兼零售;绿化工程;农村节能器材制造、安装、维修。	142.00	100.00	100.00	142.00
17	天津泊源停车场管理有限公司	2	1	天津市	天津市	停车场服务	30.00	100.00	100.00	30.00
18	天津穆园陵园有限公司	2	1	天津市	天津市	墓地安葬服务,殡葬礼仪服务等。	1.00	100.00	100.00	1.00
19	天津市东丽区旅游局培训中心	2	1	天津市	天津市	旅游培训	2,200.00	100.00	100.00	-

企业类型: 1、境内非金融子企业; 2、境内金融子企业; 3、境外子企业; 4、事业单位; 5、基建单位。

(二) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例(%)	享有表决权(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	未纳入合并范围原因
1	天津滨海创意投资发展公司	98.23	0.00	28,400.00	39,747.00	2	委托管理
2	天津市滨海金钟投资开发建设有限公司	90.00	0.00	10,000.00	9,000.00	2	委托管理
3	天津市滨丽军粮城资产管理有限公司	100.00	0.00	10.00	10.00	3	委托管理
4	天津市滨丽华明资产管理有限公司	100.00	0.00	10.00	10.00	3	委托管理

注：天津东方财信投资集团有限公司分别与东丽临空经济区开发建设领导小组办公室、天津市东丽区人民政府金钟街道办事处签订监管协议，将天津滨海创意投资发展公司（以下简称滨海创意）、天津市滨海金钟投资开发建设有限公司（以下简称滨海金钟）委托给上述单位监管，受托单位全权负责滨海创意、滨海金钟的生产、经营、管理、安全等工作。

根据协议，天津市滨丽建设投资开发公司设立的天津市滨丽军粮城资产管理有限公司、天津市滨丽华明资产管理有限公司分别委托给天津市东丽区人民政府军粮城街道办事处、天津市东丽区华明示范镇管委会管理，主要经营军粮城示范镇一期经营性共建、华明示范镇经营性共建，天津市滨丽建设投资开发公司不参与上述公司的经营活动。

(三) 本期不再纳入合并范围的原二级子公司

企业名称	业务性质	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	不再纳入合并范围的原因
天津滨海创意投资发展公司	园区基础设施开发建设	98.23	98.23	签订托管协议，失去控制权
天津市滨海金钟投资开发建设有限公司	政府投资项目代建	90.00	90.00	签订托管协议，失去控制权

注：2019 年，本公司注销的三级及以下子公司有天津市万新安居房地产开发有限公司、天津市三迪生产力促进有限公司、天津市海滨重工有限公司、天津市滨丽家美物业服务服务有限公司。

(四) 本期新纳入合并范围的主体

名称	期末所有者权益	本年净利润	纳入合并范围的原因
天津泊丽停车场管理服务有限公司	294,015.08	-5,984.92	设立
天津穆园陵园有限公司	8,633.62	-1,366.38	设立
天津市东丽区旅游局培训中心	-42,626,339.03	-6,803,044.96	股权划转
天津华嘉地产投资有限公司	12,083,704.25	-9,902,469.31	协议收购

八、合并财务报表重要项目的说明

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	38,019.71	77,283.85
银行存款	2,365,353,526.83	3,903,782,959.63
其他货币资金	1,200,000,000.00	30,000,000.00
合计	3,585,391,546.54	3,933,860,243.48
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
用于担保的定期存款或通知存款	1,750,000,000.00	30,000,000.00
合计	1,750,000,000.00	30,000,000.00

注释2. 应收账款

类别	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	余额比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	131,730,549.99	60.94	58,823,037.95	44.65
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	84,450,205.20	39.06	4,062,673.58	4.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	216,180,755.19	100.00	62,885,711.53	29.09

续:

类别	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	余额比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	8,938,600.00	2.18	8,938,600.00	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	401,113,530.84	97.82	34,200,226.78	8.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	410,052,130.84	100.00	43,138,826.78	10.52

1. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
天津市滨海华明开发建设 有限公司	77,938,616.66	33,714,791.28	3 年以上	43.26	预计收回难度较 大
天津市东丽湖旅游开发 总公司	44,853,333.33	22,426,666.67	3 年以上	50.00	预计收回难度较 大
天津朗钜地产有限公司	8,938,600.00	2,681,580.00	3 年以上	30.00	预计收回难度较 大
合计	131,730,549.99	58,823,037.95	—	—	—

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	25,881,167.41	74.65		208,619,668.58	60.62	

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1-2年(含2年)	59,592.47	0.17	5,959.25	23,129,544.80	6.72	2,312,954.48
2-3年(含3年)	1,227,533.33	3.55	306,883.33	97,240,749.72	28.26	24,310,187.43
3年以上	7,499,662.00	21.63	3,749,831.00	15,154,169.74	4.40	7,577,084.87
合计	34,667,955.21	100.00	4,062,673.58	344,144,132.84	100.00	34,200,226.78

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
按余额百分比法计提坏账的应收账款	-		-			
关联方应收款						
政府机关及区内附属企业款项	48,803,367.99		-	56,969,398.00		
保证金、押金、备用金及代垫款	978,882.00		-			
合计	49,782,249.99	-	-	56,969,398.00		

3. 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
天津市滨海华明开发建设有限公司	77,938,616.66	36.05	33,714,791.28
天津市东丽湖旅游开发总公司	44,853,333.33	20.75	22,426,666.67
天津东丽经济技术开发区管理委员会	16,372,358.33	7.57	
东丽区土地整理中心	14,880,000.00	6.88	
天津天安泛科技园开发有限公司	14,510,604.00	6.71	
合计	168,554,912.32	77.95	56,141,457.95

注释3. 预付款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	170,342,260.60	63.40		64,856,557.74	39.21	
1-2年(含2年)	36,341,891.77	13.53		23,848,918.43	14.42	
2-3年(含3年)	14,906,646.68	5.55		10,942,271.75	6.62	
3年以上	47,074,457.90	17.52	43,756.11	65,740,857.25	39.75	
合计	268,665,256.95	100.00	43,756.11	165,388,605.17	100.00	

1.按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
天津鑫裕建设发展股份有限公司	65,509,194.40	24.38	
天津滨海新瑞投资开发有限公司	37,649,085.50	14.01	
天津一商投资有限公司	31,000,000.00	11.54	
国网天津市电力公司	27,822,229.28	10.36	
津燃华润燃气有限公司	18,509,000.00	6.89	
合计	180,489,509.18	67.18	

注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	28,064,078,723.50	33,751,750,095.35
合计	28,064,078,723.50	33,751,750,095.35

(一) 其他应收款

类别	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	396,062,535.58	1.46	129,362,535.58	32.66
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	27,807,239,756.69	98.54	9,861,033.19	0.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	35,616.00	-	35,616.00	100.00
合计	28,203,337,908.27	100.00	139,259,184.77	0.49

续:

类别	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	15,062,535.58	0.04	15,062,535.58	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	33,763,947,790.12	99.96	12,197,694.77	0.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	35,616.00	-	35,616.00	100.00
合计	33,779,045,941.70	100.00	27,295,846.35	0.08

1. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
天津恒大地产有限公司	381,000,000.00	114,300,000.00	3 年以上	30.00	逾期、诉讼

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
天津市中宝制药有限公司	7,805,545.74	7,805,545.74	3 年以上	100.00	预计无法收回
天津聚鑫鞋业制品有限公司	4,176,714.78	4,176,714.78	3 年以上	100.00	预计无法收回
天津市龙生投资发展有限公司	2,295,833.36	2,295,833.36	3 年以上	100.00	预计无法收回
天津威福锅炉有限公司	784,441.70	784,441.70	3 年以上	100.00	预计无法收回
合计	396,062,535.58	129,352,535.58	—	—	—

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	5,996,802.01	20.19		87,560,048.80	56.16	
1-2 年 (含 2 年)	4,701,260.85	15.83	470,126.09	48,223,910.90	30.92	4,822,391.09
2-3 年 (含 3 年)	30,000.00	0.10	7,500.00	10,807,546.32	6.93	2,701,886.58
3 年以上	18,974,693.00	63.88	9,383,407.10	9,346,834.20	5.99	4,673,417.10
合计	29,702,755.86	100.00	9,861,033.19	155,938,340.22	100.00	12,197,694.77

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方应收款项	13,357,247,925.53	-	-	6,523,728,235.49		
政府机关及区内附属企业款项	12,668,510,763.41	-	-	26,561,533,287.88		
保证金、押金、备用金及代垫款	1,751,778,311.89	-	-	522,747,926.53		
合计	27,777,537,000.83	-	-	33,608,009,449.90		

3. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
正起制衣有限公司	35,616.00	35,616.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
合计	35,616.00	35,616.00	—	—	—

4. 按欠款方归集的期末余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	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
天津市东丽区财政局	往来款	7,907,306,924.04	0-5 年	28.04	

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
天津市东方国润投资有限公司	往来款	4,297,724,016.87	0-4 年	15.24	
天津市滨辅建设开发有限公司	往来款	3,445,391,852.00	0-3 年	12.22	
天津市滨新城市建设投资有限公司	往来款	1,659,724,406.11	0-4 年	5.88	
天津成茂置业有限公司	往来款	1,290,000,000.00	0-3 年	4.57	
合计		18,600,147,199.02		65.95	

注释5. 存货

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
代建项目	67,922,792,445.69	-	67,922,792,445.69
开发成本			
开发产品	408,917,246.67	-	408,917,246.67
地块整理成本	66,046,765.11	-	66,046,765.11
工程施工	5,176,884.22	-	5,176,884.22
库存商品	3,422,413.61	3,340,558.89	81,854.72
原材料	61,708.51	-	61,708.51
合计	68,406,417,463.81	3,340,558.89	68,403,076,904.92

续:

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
代建项目	63,271,085,049.85	-	63,271,085,049.85
开发成本	1,762,548,585.60	-	1,762,548,585.60
开发产品	796,970,069.26	-	796,970,069.26
地块整理成本	121,565,730.58	-	121,565,730.58
工程施工	7,023,531.85	-	7,023,531.85
库存商品	921,489.58	-	921,489.58
原材料	69,708.51	-	69,708.51
合计	65,960,184,165.23	-	65,960,184,165.23

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况参见本附注八-注释.27、注释.29、注释47。

注释6. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	29,498,772.69	20,003,778.99
预交增值税	621,232.03	
待认证进项税	126,669.41	
预缴所得税	172,173.68	4,782.43

项目	年末余额	年初余额
预交土地增值税	212,006.06	
预缴营业税		18,321,656.97
预缴城建税	1,055.10	1,282,515.99
预缴教育费附加	753.64	927,510.98
预缴防洪税		183,216.57
委托贷款		10,000,000.00
其他	810.00	65,912.70
合计	30,633,472.61	50,789,374.63

注释7. 可供出售金融资产

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
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	1,430,198,345.92	487,470,000.00	942,728,345.92	914,478,345.92		914,478,345.92
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	1,430,198,345.92	487,470,000.00	942,728,345.92	914,478,345.92		914,478,345.92
其他	70,642,000.00		70,642,000.00	68,010,000.00		68,010,000.00
合计	1,500,840,345.92	487,470,000.00	1,013,370,345.92	982,488,345.92		982,488,345.92

期末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
天津财信汇通小额贷款有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00
天津市滨丽华明资产管理有限公司	100,000.00			100,000.00
天津市滨丽军粮城资产管理有限公司	100,000.00			100,000.00
秦皇岛北戴河新区滨丽城镇建设开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
天津中安华典数据安全科技有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
天津空港通衡物流有限公司	750,000.00		750,000.00	
天津帝达地热开发有限公司	420,000.00			420,000.00
天津华晶水务有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00
天津二十冶金建设有限公司	154,331,396.74			154,331,396.74
天津市保障住房建设投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
天津住宅产业化投资股份有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
国开精诚（北京）投资基金有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
天津清启陆石股权投资中心（有限合伙）	32,000,000.00			32,000,000.00
中翼（天津）产城融合发展基金管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
中盟(天津)产城融合发展基金合伙企业(有限合伙)	450,000,000.00			450,000,000.00
天津市霞辉房地产开发公司	25,698,639.32			25,698,639.32
天津中汽暖睿创业投资有限公司	7,600,000.00			7,600,000.00
清控华科(天津)投资中心(有限合伙)	75,478,309.86			75,478,309.86
中节能(天津)环保能源有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00
青岛赛富皓海创业投资中心(有限合伙)		20,000,000.00		20,000,000.00
天津滨海创意投资发展有限公司		397,470,000.00		397,470,000.00
天津市滨海金钟投资开发建设有限公司		90,000,000.00		90,000,000.00
合计	914,478,345.92	517,470,000.00	1,750,000.00	1,430,198,345.92

续:

被投资单位	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		
天津财信汇通小额贷款有限公司				-	50.00%	
天津市滨丽华明资产管理有限公司				-	100.00%	
天津市滨丽军粮城资产管理有限公司				-	100.00%	
秦皇岛北戴河新区滨丽城镇建设开发有限公司				-	5.29%	
天津中安华典数据安全科技有限公司				-	10.00%	
天津空港通衡物流有限公司				-	15.00%	
天津帝达地热开发有限公司				-	0.52%	
天津华晶水务有限公司				-	20.00%	
天津二十冶金建设有限公司				-	18.93%	
天津市保障住房建设投资有限公司				-	2.00%	
天津住宅产业化投资股份有限公司				-	10.00%	
国开精诚(北京)投资基金有限公司				-	0.73%	2,890,885.83
天津清启陆石股权投资中心(有限合伙)				-	18.99%	
中盟(天津)产城融合发展基金管理有限公司				-	10.00%	

被投资单位	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		
中丽(天津)产城融合发展基金合伙企业(有限合伙)				-	100.00%	
天津市霞辉房地产开发公司				-	100.00%	
天津中汽瑞睿创业投资有限公司				-	19.00%	
清控华科(天津)投资中心(有限合伙)				-	24.75%	
中节能(天津)环保能源有限公司					10.00%	
青岛赛富皓海创业投资中心(有限合伙)				-	11.42%	
天津滨海创意投资发展有限公司		397,470,000.00		397,470,000.00	98.24%	
天津市滨海金钟投资开发建设有限公司		90,000,000.00		90,000,000.00	90.00%	
合计	0.00	487,470,000.00	0.00	487,470,000.00		2,890,885.83

注：天津滨海创意投资发展有限公司、天津市滨海金钟投资开发建设有限公司分别委托东丽空港经济区开发建设领导小组办公室、天津市东丽区人民政府金钟街道办事处管理，根据上述公司实际经营情况对投资全额计提了减值准备。

注释8. 持有至到期投资

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
商业银行长青支行	14,000,000.00	14,000,000.00	-	14,000,000.00	14,000,000.00	-
天津信托投资公司	43,900,000.00	43,900,000.00	-	43,900,000.00	43,900,000.00	-
天津东丽青年创业中心种子基金	2,100,000.00		2,100,000.00	2,100,000.00		2,100,000.00
首创证券-扬帆10单一资产管理计划	111,000,000.00		111,000,000.00			-
19天津东丽城投次级YS001	18,000,000.00		18,000,000.00			
合计	189,000,000.00	57,900,000.00	131,100,000.00	60,000,000.00	57,900,000.00	2,100,000.00

注：商业银行长青支行、天津信托投资公司为委托其发放的贷款，预计不能收回，全额

计提了减值准备。

注释9. 长期应收款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款			
其中：未实现融资收益			
其他	137,150,000.00	39,525,000.00	97,625,000.00
合计	137,150,000.00	39,525,000.00	97,625,000.00

续：

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款			
其中：未实现融资收益			
其他	664,045,646.28		664,045,646.28
合计	664,045,646.28		664,045,646.28

注：期末应收股权转让款 12,875.00 万元，其中应收清控科创控股有限公司 3,425.00 万元、应收启迪（太原）科技园投资发展有限公司 9,450.00 万元，由于债务人未按照协议期限付款，公司已经起诉债务人并对应收款计提了减值准备；期末应收租赁保证金 840.00 万元。

注释10. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资	115,763,463.62		31,510,486.50	84,252,977.12
小计	115,763,463.62		31,510,486.50	84,252,977.12
减：长期股权投资减值准备				
合计	115,763,463.62		31,510,486.50	84,252,977.12

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			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
合计	225,850,000.00	115,763,463.62		6,422,980.44	-21,758,251.63	
一、合营企业						

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			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
二.联营企业	225,850,000.00	115,763,463.62		6,422,960.44	-21,758,251.63	
天津市东丽软件园发展有限公司		2,135,477.94		2,135,477.94		
天津市滨海华明开发建设有限公司	216,860,000.00	97,191,366.89			-20,065,680.55	
天津市滨海金桥投资开发建设有限公司		4,287,502.50		4,287,502.50		
中节能(天津)环保能源有限公司		3,000,000.00				
天津市西工坊工业设计有限公司		329,254.43				
天津市港璟建筑材料有限公司	8,000,000.00	8,125,505.68			-1,632,332.37	
天津融智众创空间有限公司	990,000.00	694,356.18			-60,238.71	

续:

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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		
合计				-3,329,254.43	84,252,977.12	
一.合营企业						
二.联营企业				-3,329,254.43	84,252,977.12	
天津市东丽软件园发展有限公司						
天津市滨海华明开发建设有限公司					77,125,686.34	
天津市滨海金桥投资开发建设有限公司						
中节能(天津)环保能源有限公司				-3,000,000.00		
天津市西工坊工业设计有限公司				-329,254.43		
天津市港璟建筑材料有限公司					6,493,173.31	

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	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		
天津融智众创空间有限公司					634,117.47	

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末金额	期初金额
	天津市滨海华明开发建设 有限公司	天津市滨海华明开发建设 有限公司
流动资产	1,236,919,962.03	1,112,104,915.24
非流动资产	3,831,163,446.57	3,721,883,566.96
资产合计	5,068,083,408.60	4,833,988,482.20
流动负债	3,078,851,401.64	1,922,585,180.25
非流动负债	1,840,499,514.88	2,722,731,614.81
负债合计	4,919,350,916.52	4,645,316,795.06
净资产	148,732,492.08	188,671,687.14
按持股比例计算的净资产份额	77,125,686.34	97,191,366.89
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	77,125,686.34	97,191,366.89
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	13,127,100.17	5,569,175.94
净利润	-40,163,491.90	-67,456,768.10
其他综合收益		
综合收益总额	-40,163,491.90	-67,456,768.10
企业本期收到的来自联营企业的股利		

注释11.投资性房地产

1. 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	335,068,635.66	616,593,587.03	4,288,191.43	947,374,031.26
1. 房屋、建筑物	335,068,635.66	616,593,587.03	4,288,191.43	947,374,031.26
2. 土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧/摊销合计	59,202,519.13	59,799,331.07	305,533.64	118,696,316.56
1. 房屋、建筑物	59,202,519.13	59,799,331.07	305,533.64	118,696,316.56
2. 土地使用权	-	-	-	-
三、账面净值合计	275,866,116.53	--	--	828,677,714.70
1. 房屋、建筑物	275,866,116.53	--	--	828,677,714.70

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2. 土地使用权	-	-	-	-
四. 减值准备合计	-	-	-	-
1. 房屋、建筑物	-	-	-	-
2. 土地使用权	-	-	-	-
五. 账面价值合计	275,866,116.53	-	-	828,677,714.70
1. 房屋、建筑物	275,866,116.53	-	-	828,677,714.70
2. 土地使用权	-	-	-	-

注释12. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	469,603,940.41	552,244,861.61
固定资产清理		
合计	469,603,940.41	552,244,861.61

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	酒店业家具	其他	合计
一、账面原值								
期初余额	835,391,550.46	67,248,212.22	18,477,480.74	23,642,216.81	17,449,690.97	3,603,827.00	1,553,661.59	967,366,639.79
本期增加	134,108,369.42	26,771,230.92	1,234,071.10	894,443.43	4,519,313.65	-	-	167,527,428.52
其中：购置	-	4,204,381.79	2,522.12	387,540.24	2,024,433.65	-	-	6,618,877.80
在建工程转入	1,087,636.00	16,614,374.53	-	-	-	-	-	17,702,010.53
合并增加	132,238,505.14	4,987,704.00	455,400.00	472,999.00	202,588.00	-	-	136,357,196.14
划拨转入	-	964,770.60	776,148.98	33,904.19	2,292,292.00	-	-	4,067,115.77
其他增加	782,228.28	-	-	-	-	-	-	782,228.28
本期减少	360,565,578.52	34,586,277.28	11,035,862.04	16,132,193.36	7,100,209.87	3,576,227.00	1,428,461.59	434,424,809.66
其中：处置或报废	349,064,499.52	34,442,684.28	9,043,222.04	15,546,624.36	1,950,101.49	3,576,227.00	1,428,461.59	415,051,820.28
合并减少	-	42,671.00	1,283,270.00	-	3,483,225.00	-	-	4,809,166.00
划拨转出	11,501,079.00	100,922.00	709,370.00	585,569.00	1,666,883.38	-	-	14,563,823.38
期末余额	608,934,341.36	59,433,165.86	8,675,689.80	8,404,466.86	14,868,794.75	27,600.00	125,200.00	700,469,258.65
二、累计折旧								
期初折旧	310,421,607.05	57,475,276.26	13,513,669.44	17,912,497.43	11,357,150.40	3,223,572.30	1,218,005.30	415,121,778.18
本期增加	62,390,517.50	7,382,007.59	1,695,788.50	1,536,936.32	2,916,812.09	-	-	75,922,062.00
其中：本期计提	31,226,309.75	4,460,044.33	850,424.60	1,075,291.45	1,312,383.01	-	-	36,924,453.14
合并增加	31,164,207.75	2,921,963.26	432,630.00	461,644.87	172,504.30	-	-	35,152,950.18
划拨增加	-	-	412,733.90	-	1,431,924.78	-	-	1,844,658.68
本期减少	200,616,348.97	29,368,942.89	7,942,489.36	14,328,246.24	3,582,884.88	3,213,636.30	1,105,973.30	260,178,521.94

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	酒店业家具	其他	合计
其中：报废或处置	195,170,665.74	29,331,731.28	6,745,999.65	13,772,920.97	433,522.87	3,213,636.30	1,105,973.30	249,774,450.11
合并减少	-	9,477.66	763,037.91	-	2,214,836.06	-	-	2,987,351.63
划转转出	5,445,683.23	47,733.95	433,451.80	555,325.27	934,525.95	-	-	7,416,720.20
期末余额	172,195,775.58	35,468,340.96	7,266,968.58	5,121,187.51	10,091,077.61	9,936.00	112,032.00	230,865,318.24
三、账面净值								
期初余额	524,969,943.41	9,772,935.96	4,963,811.30	5,729,719.38	6,092,540.57	380,254.70	335,656.29	552,244,861.61
期末余额	436,738,565.78	23,964,824.90	1,408,721.22	3,283,279.37	4,177,717.14	17,664.00	13,168.00	469,603,940.41
四、减值准备								
期初余额								
本期增加								
本期减少								
期末余额								
五、账面价值								
期初余额	524,969,943.41	9,772,935.96	4,963,811.30	5,729,719.38	6,092,540.57	380,254.70	335,656.29	552,244,861.61
期末余额	436,738,565.78	23,964,824.90	1,408,721.22	3,283,279.37	4,177,717.14	17,664.00	13,168.00	469,603,940.41

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
滨轴工业园	7,859,008.00	办理过程中
厂房（供热站）	445,931.25	办理过程中
仓库	364,723.92	办理过程中

注释13.在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
军粮城示范镇农业园	11,991,925.92		11,991,925.92	11,396,187.24		11,396,187.24
防护林	30,064,725.37	30,064,725.37		29,974,949.37		29,974,949.37
锅炉煤改燃项目				15,687,281.11		15,687,281.11
合计	42,056,651.29	30,064,725.37	11,991,925.92	57,058,417.72		57,058,417.72

注：防护林项目是高速路与农业园项目间的防护绿化带，考虑预期效益不佳、获得补偿的可能性不大，全额计提了减值准备。

1. 在建工程本年变动情况

项目名称	预算数 (万元)	期初余额	本期增加	本期转入固 定资产金额	本期其他 减少金额	期末余额
军粮城示范镇农业园	5,900.00	11,396,187.24	595,738.68			11,991,925.92
防护林		29,974,949.37	89,776.00			30,064,725.37
锅炉煤改燃项目		15,687,281.11	927,093.42	16,614,374.53		-
合计	5,900.00	57,058,417.72	1,612,608.10	16,614,374.53	-	42,056,651.29

续：

项目名称	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
军粮城示范镇农业园	20.33	20.33	321,492.46	113,959.36		自筹
防护林	50.96	50.96	806,007.54	285,705.32		自筹
锅炉煤改燃项目		100.00	-	-		
合计	-	-	1,127,500.00	399,664.68	-	-

注释14.无形资产

1. 无形资产分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、原价合计	66,667,004.42	228,770.00	62,142,833.89	4,752,940.53
其中：软件	69,476.50	-	-	69,476.50
土地使用权	65,108,327.92	-	60,653,633.89	4,454,694.03
特许权	1,489,200.00	228,770.00	1,489,200.00	228,770.00
二、累计摊销额合计	45,516,066.25	311,162.64	43,516,282.38	2,310,946.51
其中：软件	40,880.48	27,606.50	-	68,486.98
土地使用权	45,260,078.93	231,321.51	43,301,175.54	2,190,224.90
特许权	215,106.84	52,234.63	215,106.84	52,234.63
三、减值准备金额合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
四、账面价值合计	21,150,938.17	-	-	2,441,994.02
其中：软件	28,596.02	-	-	989.52
土地使用权	19,848,248.99	-	-	2,264,469.13
特许权	1,274,093.16	-	-	176,535.37

注释15.长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
财产保险费	1,800,000.00			1,800,000.00	0.00	合并范围变动
固定资产改良支出	2,272,546.30		478,445.28		1,794,101.02	
防风抑尘网	606,605.60		127,706.40		478,899.20	
码头维修	1,278,029.00		255,605.76		1,022,423.24	
老袁码头地面工程款	1,064,566.92		212,913.36		851,653.56	
码头地面平整工程款	136,140.87		27,228.12		108,912.75	
码头排水工程款	168,553.77		33,710.76		134,843.01	
滨城公司综合楼B座外墙维修		1,613,334.00	156,888.90		1,456,445.10	
老规划局地块	1,494,598.72		469,731.02		1,024,867.70	
东丽中医医院停车场	199,074.40		85,317.60		113,756.80	
天津茂业大厦28层办公楼装修	723,719.17		299,469.99		424,249.18	

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
中晟影城放映设备延保费用	205,000.00		102,500.00		102,500.00	
咖啡之翼加盟费及设计费	238,958.39		238,958.39		0.00	
香港花园装修费	514,000.00		99,000.00		415,000.00	
柏丽大厦中央空调维保费		102,083.33	102,083.33		0.00	
档案室装修		651,775.02	108,629.20		543,145.82	
垃圾清运费		15,723.27			15,723.27	
东丽湖科技供热相关项目	4,598,767.40	2,873,410.25	4,582,770.85		2,889,406.80	
合计	15,300,560.54	5,256,325.87	7,380,958.96	1,800,000.00	11,375,927.45	

注释16.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

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产				
资产减值准备	2,005,556.22	8,022,224.86	663,678.91	2,654,715.66
预收房款预缴所得税			4,290,324.13	17,161,296.50
合计	2,005,556.22	8,022,224.86	4,954,003.04	19,816,012.16

注释17.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付购房款	3,056,918.49	3,056,918.49
新地河项目		680,970.00
应交税费负数重分类		1,500,000.00
合计	3,056,918.49	5,237,888.49

注释18.短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	500,000,000.00	1,165,300,000.00
抵押借款	149,000,000.00	

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,703,000,000.00	1,210,000,000.00
信用借款	-	600,000,000.00
合计	2,352,000,000.00	2,975,300,000.00

2. 短期借款抵押担保情况

借款类别	年末余额	质押、抵押方式及保证人
质押借款	500,000,000.00	军粮城中街二期、四期地块土地返还收入收益权
抵押借款	149,000,000.00	华嘉东丽开发区一纬路 11 号房产抵押；天津市丽湖投资发展有限公司拥有的天津市东丽区华纳景湖花园 55 套房产抵押，本公司及天津市丽湖投资发展有限公司提供保证担保
保证借款	1,703,000,000.00	本公司、天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司对借款提供担保
合计	2,352,000,000.00	-

注释19.应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	1,200,000,000.00	500,000,000.00
合计	1,200,000,000.00	500,000,000.00

注释20.应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	833,058,185.77	1,316,870,169.01
1-2 年（含 2 年）	936,222,877.96	1,258,693,350.66
2-3 年（含 3 年）	889,339,763.86	1,040,886,927.72
3 年以上	741,916,196.45	684,843,239.44
合计	3,400,537,024.04	4,301,293,686.83

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权人名称	期末余额	未偿还原因
中冶建工集团（天津）建设工程有限公司	757,101,417.67	未结算
天津市建工工程总承包有限公司	754,014,957.05	未结算
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	432,244,810.78	未结算
中冶建工集团有限公司	308,345,455.07	未结算
中冶天工集团天津有限公司	234,684,938.35	未结算
天津市东丽区建筑工程有限公司	200,363,897.20	未结算
中国一冶集团有限公司	128,542,107.75	未结算

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中铝国际（天津）建设有限公司	109,444,688.60	未结算
天津市东丽区建筑安装工程有限公司	76,566,421.00	未结算
中铁十六局集团第二工程有限公司	46,960,135.00	未结算
天津市腾祥市政工程有限公司	38,888,583.25	未结算
杭州蓝天园林建设有限公司	20,830,960.23	未结算
天津第一市政公路工程有限公司	16,633,046.00	未结算
天津市国土资源和房屋管理局东丽区国土资源分局	13,000,000.00	未结算
北方创业市政	11,949,264.75	未结算
杭州中艺生态环境工程有限公司	9,839,272.70	未结算
杭州市园林绿化股份有限公司	8,977,465.30	未结算
天津泽通市政工程有限公司	8,010,092.00	未结算
天津市远成景观建设发展有限公司	7,299,810.72	未结算
天津市东兴市政工程有限公司	6,700,000.00	未结算
合计	3,190,397,323.42	

注释21.预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	37,867,551.12	130,947,877.79
1年以上	6,771,630.82	317,589,510.70
合计	44,639,181.94	448,537,388.49

账龄超过1年的重要预收款项：

债权单位名称	期末余额	未结转原因
天津市东丽区国土资源分局	5,411,000.00	未结算
刘鸿远	527,546.00	
合计	5,938,546.00	—

注释22.应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	146,495.77	96,799,994.27	96,774,190.68	172,299.36
二、离职后福利—设定提存计划	-	7,137,648.39	7,132,882.59	4,765.80
三、辞退福利	-	225,971.60	225,971.60	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	-	-	-
合计	146,495.77	104,163,614.26	104,133,044.87	177,065.16

2. 短期薪酬列示

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	-	73,149,390.94	73,137,224.16	12,166.78
二、职工福利费	-	6,092,134.11	6,092,134.11	-
三、社会保险费	-	4,670,521.45	4,669,613.17	908.28
其中：基本医疗保险费	-	4,163,462.36	4,162,647.76	814.60
补充医疗保险费	-	58,569.77	58,569.77	-
工伤保险费	-	149,480.87	149,427.92	52.95
生育保险费	-	196,810.23	196,769.50	40.73
其他	-	102,198.22	102,198.22	-
四、住房公积金	-	12,105,885.00	12,105,885.00	-
五、工会经费和职工教育经费	146,495.77	782,062.77	769,334.24	159,224.30
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	146,495.77	96,799,994.27	96,774,190.68	172,299.36

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	-	6,916,902.52	6,912,177.45	4,725.07
二、企业年金缴费	-	42,761.28	42,761.28	-
三、失业保险费	-	177,984.59	177,943.86	40.73
合计	-	7,137,648.39	7,132,882.59	4,765.80

注释23.应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	-3,127,794.95	31,053,418.65	26,131,994.95	1,793,628.75
企业所得税	8,459,739.37	41,938,395.70	41,279,657.23	9,118,277.84
城市维护建设税	346,472.44	180,294.85	243,228.41	283,538.88
教育费附加	271,832.96	132,146.32	176,511.63	227,467.65
个人所得税	-35,491.73	665,886.03	575,254.12	55,140.18
土地增值税		1,619,081.81	1,619,081.81	0.00
房产税		7,013,760.13	7,031,322.10	-17,561.97
土地使用税		415,250.50	415,250.50	-
印花税	766,188.31	960,103.04	1,267,435.65	458,855.70
车船税		18,026.14	17,914.78	111.36
防洪费	49,385.26	779.92	17,836.99	32,328.19

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
合计	6,730,331.66	83,997,143.09	78,775,688.17	11,951,786.58

注释24.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	719,813,688.65	840,103,394.52
应付股利	1,600,000.00	1,600,000.00
其他应付款	17,542,693,680.51	16,216,784,373.17
合计	18,264,107,369.16	17,058,487,767.69

1. 应付利息情况表

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	719,813,688.65	812,484,444.75
分期付息到期还本的长期借款利息		16,405,000.00
其他		11,213,949.77
合计	719,813,688.65	840,103,394.52

2. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
少数股东股利	1,600,000.00	1,600,000.00
合计	1,600,000.00	1,600,000.00

注：为下属子公司天津滨辉地产投资有限公司应付天津滨德投资发展有限公司的股利。

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	15,697,053,255.47	14,549,273,242.01
保证金、押金	444,820,155.60	1,098,964,225.69
代收代付	11,875,831.34	22,701,289.47
补偿款	13,363,000.00	
工程款	1,375,581,438.10	545,845,616.00
合计	17,542,693,680.51	16,216,784,373.17

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	其中：1年以上 余额	未偿还原因
天津市东丽城市基础设施投资有限公司	2,756,910,000.00	605,000,000.00	未结算
土地整理中心	1,646,919,585.00	963,879,448.00	未结算
天津市东丽区滨海万新街道办事处	1,287,562,591.00	776,261,666.20	未结算
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00	未结算
天津市东丽湖温泉度假旅游区管理委员会	543,700,000.00	182,400,000.00	未结算
天津市东丽区人民政府无瑕街道办事处财政科	537,917,800.00	170,637,800.00	未结算
天津市东丽区供热办公室	476,526,481.30	321,888,135.30	未结算
天津四境绿化投资有限公司	435,030,964.88	435,030,964.88	未结算
天津市东丽湖丽景生态科技发展有限公司	422,185,424.26	262,185,424.26	未结算
天津市建工工程总承包有限公司	245,396,200.00	245,396,200.00	未结算
东丽湖温泉度假旅游区管理委员会	234,000,000.00	234,000,000.00	未结算
天津市东丽区军粮城散货物流区管理委员会	221,255,533.79	221,255,533.79	未结算
天津市东丽区山岭子资产管理有限公司	183,600,000.00	183,600,000.00	未结算
天津市东丽湖旅游开发总公司	135,015,703.92	135,015,703.92	未结算
天津贵庄国家粮食储备库	119,663,242.63	117,335,282.63	未结算
军粮城街道办事处	106,000,000.00	106,000,000.00	未结算
天津东丽经济技术开发区管理委员会	100,000,000.00	100,000,000.00	未结算
天津滨海无瑕投资开发有限公司	98,735,000.00	98,735,000.00	未结算
华明街于明庄村村民委员会	90,000,000.00	90,000,000.00	未结算
天津万科中心大厦有限公司	80,294,639.61	72,294,639.61	未结算
天津航润建设发展有限公司	67,000,000.00	67,000,000.00	未结算
天津市腾祥市政工程有限公司	62,942,175.00	62,942,175.00	未结算
东丽区国土局	60,111,050.00	60,111,050.00	未结算
合计	10,510,766,391.39	6,110,969,023.59	

注释25.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	14,098,418,336.46	14,392,625,460.62
1年内到期的应付债券	2,302,000,000.00	3,398,940,912.74
1年内到期的长期应付款	6,972,003,782.62	2,958,562,860.81
1年内到期的其他长期负债		35,740,069.63
合计	23,372,422,119.08	20,785,869,303.80

注释26.其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
电影基金		8,026.15

项目	期末余额	期初余额
杭州隆丽公司托管费	200,000.00	200,000.00
合计	200,000.00	208,026.15

注释27.长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间
质押借款	2,352,112,500.00	5,143,695,023.27	5%-12%
抵押借款	7,219,561,786.68	1,498,187,500.00	5%-11.8%
保证借款	3,131,947,637.51	9,462,151,661.37	5%-12%
信用借款	400,000,000.00	1,939,000,000.00	5%-6%
合计	13,103,621,924.19	18,043,034,184.64	

1. 长期借款担保情况

借款类别	年末余额	质押、抵押方式及保证人
质押借款	3,423,692,500.00	散货物流代建项目形成的未来收益权或应收债权质押；东丽建发拥有的《天津市东丽湖总部经济区道路工程投资、建设委托代理协议》项下对应的金额为54,000.00万元应收账款质押；天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司拥有的应收账款应收“金钟示范小城镇出让一区2号地块107亩”土地出让收入返还101,650.00万元质押；财信以土地出让收入返还收益权质押；财信以子公司股权质押。
减：一年内到期的质押借款	1,071,580,000.00	
质押借款小计	2,352,112,500.00	
抵押借款	10,252,231,127.60	军二期北区、南区代建形成的应收账款；福建东南造船有限公司物品；丽俊花苑、丽瑞华庭土地使用权、丽展华庭、丽秀华庭土地使用权；中街商业广场1#-4房产抵押、集团内508套房产抵押；集团内部应收账款抵押
减：一年内到期的抵押借款	3,032,669,340.92	
抵押借款小计	7,219,561,786.68	
保证借款	11,438,116,633.05	本公司、天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司对借款提供担保
减：一年内到期的保证借款	8,304,168,995.54	
保证借款小计	3,131,947,637.51	
信用借款	2,090,000,000.00	
减：一年内到期的信用借款	1,690,000,000.00	
信用借款小计	400,000,000.00	
合计	13,103,621,924.19	

注释28.应付债券

项目	期末余额	期初余额	担保单位
14 东方财信 PPN001 (031490666) 一期	1,999,914,591.37	1,996,458,330.57	中债信用增进投资股份有限公司
15 东方财信债	955,556,004.71	1,275,556,004.71	中合中小企业融资担保股份有限公司
14 东方财信 PPN001 (031490666) 二期	2,499,886,783.44	2,487,778,205.17	中债信用增进投资股份有限公司
东方财信 2015 年非公开发行公司债	-	997,284,700.21	无担保
14 东方财信 PPN001 (031490666) 三期	2,499,782,740.68	2,483,340,920.35	中债信用增进投资股份有限公司
东方财信 2016 年非公开发行公司债	1,996,287,215.81	1,996,287,215.81	无担保
东方财信 2017 年第一期债权融资计划	999,930,814.83	997,690,386.95	无担保
东方财信 2017 年第二期债权融资计划	200,103,897.48	199,763,736.84	无担保
东方财信 2018 年第一期债权融资计划	199,987,781.57	199,570,078.47	无担保
东方财信 2018 年第二期债权融资计划	348,026,091.84	349,199,271.31	无担保
东方财信 2018 年第三期债权融资计划	-	250,000,000.00	无担保
东方财信 2018 年第四期债权融资计划	400,000,000.00	400,000,000.00	无担保
2019 年非公开发行公司债券第一期 (中信建投)	900,000,000.00		无担保
天津东方财信投资集团有限公司 2019 年度第一期债权融资计划	900,000,000.00		无担保
OTC 公司债券	100,000,000.00		无担保
天津东丽湖供热绿色单一资金信托	284,458,974.25		无担保
东丽湖建发 2016 年发行非公开发行公司债		398,940,912.74	天津东方财信投资集团有限公司
小计	14,283,934,895.98	14,031,869,763.13	—
减：一年内到期的应付债券	2,302,000,000.00	3,398,940,912.74	—
合计	11,981,934,895.98	10,632,928,850.39	—

1.应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
14 东方财信 PPN001(031490666)	2,000,000,000.00	2014/8/1	5 年+5 年	2,000,000,000.00
15 东方财信债	1,600,000,000.00	2015/1/29	7 年	1,600,000,000.00
东方财信 2015 年非公开发行公司债	2,500,000,000.00	2015/7/10	5 年+5 年	2,500,000,000.00
14 东方财信 PPN001(031490666)	1,000,000,000.00	2015/12/29	2 年+2 年	1,000,000,000.00
14 东方财信 PPN001(031490666)三期	2,500,000,000.00	2016/1/28	5 年+5 年	2,500,000,000.00
东方财信 2016 年非公开发行公司债	2,000,000,000.00	2016/9/14	2 年+2 年	2,000,000,000.00
东方财信 2017 年第一期债权融资计划	1,000,000,000.00	2017/9/20	5 年	1,000,000,000.00
东方财信 2017 年第二期债权融资计划	200,000,000.00	2017/11/28	3 年	200,000,000.00
东方财信 2018 年第一期债权融资计划	200,000,000.00	2018/2/1	3 年	200,000,000.00
东方财信 2018 年第二期债权融资计划	350,000,000.00	2018/3/23	3 年	350,000,000.00
东方财信 2018 年第三期债权融资计划	250,000,000.00	2018/11/13	3 年	250,000,000.00
东方财信 2018 年第四期债权融资计划	400,000,000.00	2018/12/28	3 年	400,000,000.00
2019 年非公开发行公司债券第一期 (中信建投)	900,000,000.00	2019/12/23	3 年	900,000,000.00
天津东方财信投资集团有限公司 2019 年 度第一期债权融资计划	900,000,000.00	2019/4/25	3 年	900,000,000.00
OTC 公司债券	100,000,000.00	2019/11/9	1 年	100,000,000.00
天津东丽湖供热绿色单一资金信托	300,000,000.00	2019/8/28	20 年	283,950,000.00
天津东丽湖建设发展有限公司非公开发 行 2016 年私募债券	400,000,000.00	2016/4/6	3 年	388,492,188.00
合计	16,600,000,000.00			16,572,442,188.00

续:

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计 提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 东方财信 PPN001(031490666)	1,996,458,330.57			3,456,260.80		1,999,914,591.37
15 东方财信债	1,275,556,004.71				320,000,000.00	955,556,004.71
东方财信 2015 年非 公开发行公司债	2,487,778,205.17			12,108,578.27		2,499,886,783.44
14 东方财信 PPN001(031490666)	997,284,700.21			2,715,299.79	1,000,000,000.00	-
14 东方财信 PPN001(031490666)三 期	2,483,340,920.35			16,441,820.33		2,499,782,740.68
东方财信 2016 年非 公开发行公司债	1,996,287,215.81					1,996,287,215.81

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计 提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
东方财信 2017 年第一期债权融资计划	997,690,386.95			2,240,427.88		999,930,814.83
东方财信 2017 年第二期债权融资计划	199,763,736.84			340,160.64		200,103,897.48
东方财信 2018 年第一期债权融资计划	199,570,078.47			417,703.10		199,987,781.57
东方财信 2018 年第二期债权融资计划	349,199,271.31			-1,173,179.47		348,026,091.84
东方财信 2018 年第三期债权融资计划	250,000,000.00				250,000,000.00	-
东方财信 2018 年第四期债权融资计划	400,000,000.00					400,000,000.00
2019 年非公开发行公司债券第一期 (中信建投)		900,000,000.00				900,000,000.00
天津东方财信投资集团有限公司 2019 年度第一期债权融资计划		900,000,000.00				900,000,000.00
OTC 公司债券		100,000,000.00				100,000,000.00
天津东丽湖供热绿色单一资金信托		283,950,000.00		508,974.25		284,458,974.25
天津东丽湖建设发展有限公司非公开发行 2016 年私募债券	398,940,912.74			1,059,087.26	400,000,000.00	-
合计	14,031,869,763.13	2,183,950,000.00		-38,115,132.85	1,970,000,000.00	14,283,934,895.98

注释29.长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,484,705,060.39	4,472,599,509.76
专项应付款	1,161,830,587.87	1,020,700,816.74
合计	2,646,535,648.26	5,493,300,326.50

(一) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额	备注
建信资本管理有限责任公司	3,100,000,000.00	2,500,000,000.00	

项目	期末余额	期初余额	备注
天津信托有限责任公司	1,540,000,000.00	1,540,000,000.00	
中国农发重点建设基金有限公司	243,000,000.00	33,000,000.00	
鑫源融资租赁（天津）股份有限公司	35,000,000.00	65,000,000.00	注 1
华运金融租赁有限公司	38,200,825.10	111,727,015.07	注 2
邦银金融租赁股份有限公司	280,000,000.00	450,000,000.00	注 3
中核建融资租赁股份有限公司	250,508,017.91	325,735,360.56	注 4
立根融资租赁（上海）有限公司	120,000,000.00	160,000,000.00	注 5
华融金融租赁股份有限公司		200,000,000.00	
苏州金融租赁股份有限公司		45,699,994.94	
银河金汇证券资产管理有限公司	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00	
中国银行武汉青山支行	50,000,000.00		
天津津融资产管理有限公司	300,000,000.00		注 6
中国东方资产管理股份有限公司山西分公司	700,000,000.00		
天银金融租赁股份有限公司		200,000,000.00	
合计	8,456,708,843.01	7,431,162,370.57	
减：一年内到期部分	6,972,003,782.62	2,958,562,860.81	
合计	1,484,705,060.39	4,472,599,509.76	

注 1、财信集团于 2015 年 2 月 10 日与鑫源融资租赁（天津）股份有限公司签订了融资租赁合同，合同编号为 XYZL2015-04 号，租赁物为华明镇示范小城镇项目小区道路配套工程项目设施等资产，融资金额 10,000.00 万元，租赁期自 2015 年 2 月 10 日至 2020 年 2 月 10 日。截止 2019 年 12 月 31 日，贷款余额为 3,500.00 万元，其中一年内到期的非流动负债为 3,500.00 万元。

注 2、财信集团于 2016 年 4 月 27 日与华运金融租赁股份有限公司签订了融资租赁合同，合同编号为 HYFL-2016-011-HZ-01 号，租赁物为华明镇示范小城镇示范镇泽园 17#，融资金额 10,000.00 万元，租赁期自 2016 年 4 月 29 日至 2020 年 4 月 28 日。天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司提供保证担保，保证方式为连带责任保证。

财信集团于 2016 年 4 月 27 日与华运金融租赁股份有限公司签订了融资租赁合同，合同编号为 HYFL-2016-011-HZ-02 号，租赁物为华明镇示范小城镇示范镇福泽园 21#、翔园 23#，融资金额 10,000.00 万元，租赁期自 2016 年 4 月 29 日至 2020 年 4 月 28 日。天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司提供保证担保，保证方式为连带责任保证。

财信集团于 2016 年 4 月 27 日与华运金融租赁股份有限公司签订了融资租赁合同，合

同编号为 HYFL-2016-011-HZ-03 号，租赁物为华明镇示范小城镇示范镇福泽园、翔园，紫园中部分资产。融资金额 8,000.00 万元，租赁期自 2016 年 4 月 29 日至 2020 年 4 月 28 日。天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司提供保证担保，保证方式为连带责任保证。截止 2019 年 12 月 31 日，华运金融租赁股份有限公司贷款余额为 3,820.08 万元，其中一年内到期的非流动负债为 3,820.08 万元。

注 3、东丽湖建发于 2017 年 3 月 10 日与邦银金融租赁股份有限公司签订了融资租赁合同，合同编号为 BYLB170398，合同约定以售后回租方式出售租赁物，转让天津市东丽区内道路资产，包括东三路、院南路、汇智南道、汇智北道、智景东道、金运道，回租物品评估价格为 59,235.63 万元，融资金额 55,000.00 万元，租赁期 5 年，自起租日起至第 60 个月的对应日止，租赁利率为 4.75%，约定未来留购价款为 1 万元。本合同同时约定由天津东方财信投资集团有限公司提供保证担保，保证合同编号为 BYLB170398-GC，保证方式为连带责任保证。截止 2019 年 12 月 31 日，贷款余额为 28,000.00 万元，其中一年内到期的非流动负债为 10,750.00 万元。

注 4、东丽湖建发于 2017 年 11 月 17 日与中核建融资租赁股份有限公司签订了融资租赁合同，合同编号为 CNFL000J2017031，合同约定以售后回租方式出售租赁物，转让东丽湖路地下管网及附属设施（智景东道-东丽大道）等物品，回租物品总价为 43,186.48 万元，融资金额 40,000.00 万元，租赁期限自 2017 年 11 月 17 日至 2022 年 11 月 16 日，租赁利率为 5.225%，约定未来留购价款为 100 元。本合同同时约定由天津东方财信投资集团有限公司提供保证担保，保证合同编号为 CNFL000J2017031-1，保证方式为连带责任保证。截止 2019 年 12 月 31 日，贷款余额为 25,050.80 万元，其中一年内到期的非流动负债为 6,130.30 万元。

注 5、东丽湖建发于 2017 年 12 月 27 日与立根融资租赁（上海）有限公司签订了所有权转让合同，合同编号为立根上海[2017]年买字第[31]号，转让东丽湖路通讯管网、热力管网等物品，租赁物件评估价值共计 12,072.82 万元，转让协议价款为 10,000.00 万元，同时签订售后回租合同，合同编号为立根上海[2017]年租字第[31]号，租赁本金为 10,000.00 万元，租赁期共 60 个月，自起租日起算，租赁年利率为 6.175%，约定未来留购价款为 1 元。本合同同时约定由天津东方财信投资集团有限公司提供保证担保，保证合同编号为立根上海[2017]年保字第[31]号，保证方式为连带责任保证。截止 2019 年 12 月 31 日，贷款余额为 6,000.00 万元，其中一年内到期的非流动负债为 2,000.00 万元。

东丽湖建设于 2017 年 12 月 27 日与立根融资租赁（上海）有限公司签订了所有权转让合同，合同编号为立根上海[2017]年买字第[32]号，转让东丽湖路雨水管网、污水管网等物品，租赁物件评估价值共计 12,056.91 万元，转让协议价款为 10,000.00 万元，同时签订售后回租合同，合同编号为立根上海[2017]年租字第[32]号，租赁本金为 10,000.00 万元，租赁期共 60 个月，自起租日起算，租赁年利率为 6.175%，约定未来留购价款为 1 元。本合同同时约定由天津东方财信投资集团有限公司提供保证担保，保证合同编号为立根上海[2017]年保字第[32]号，保证方式为连带责任保证。截止 2019 年 12 月 31 日，贷款余额为 6,000.00 万元，其中一年内到期的非流动负债为 2,000.00 万元。

注 6、滨丽建设与 2019 年 6 月 4 日与天津津融资产管理有限公司、天津住宅集团建设工程总承包有限公司签订了债权转让协议，合同编号为 TJJR-BLJS-001-01 号，转让标的为滨丽建设应付天津住宅集团建设工程总承包有限公司关于天津市东丽区军粮城示范小城镇一期农民还迁住宅建设项目（北区）住宅及配套公建工程第五标段、第六标段以及新立示范小城镇农民安置用房建设项目 A 区住宅及配套公建工程第八标段工程款转让给津融资产，转让价格为 30,000.00 万元，期限为 2019 年 6 月 4 日至 2022 年 6 月 5 日。天津市滨丽万家居业有限公司以中街商业广场 78 套房产抵押，抵押合同编号：TJJR-BLJS-001-04。天津东方财信投资集团有限公司提供连带责任保证，保证合同编号：TJJR-BLJS-001-03。

（二）专项应付款

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
土地出让金返还	611,473,485.00	3,560,000.00		615,033,485.00
回购华明项目款	200,000,000.00			200,000,000.00
土地整理专项资金	100,000,000.00			100,000,000.00
国资委拨付专项资金	75,759,309.48		34,941,300.00	40,818,009.48
东丽湖雨水泵站工程		27,710,922.00		27,710,922.00
基础设施建设资金	14,000,000.00			14,000,000.00
中央专项资金	10,000,000.00			10,000,000.00
中水技改工程		8,000,000.00		8,000,000.00
基础建设资金	4,468,022.26	9,226,000.00	2,430,000.00	11,264,022.26
重点技改奖励资金	3,000,000.00			3,000,000.00
乡村文化中心专项资金	1,000,000.00			1,000,000.00
园区提升改造专项资金	1,000,000.00			1,000,000.00
城镇低碳环保项目		29,147.63	24,998.50	4,149.13

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
无瑕街秀霞片棚户区改造	-	130,000,000.00		130,000,000.00
合计	1,020,700,816.74	178,526,069.63	37,396,298.50	1,161,830,587.87

注释30.递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
财政拨款购房款	29,000,000.00		2,000,000.00	27,000,000.00
困难帮扶资金		11,000,000.00	291,666.69	10,708,333.31
合计	29,000,000.00	11,000,000.00	2,291,666.69	37,708,333.31

注释31.实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
天津市东丽区人民政府国有资产监督管理委员会	4,527,000,000.00	90.00			4,527,000,000.00	90.00
天津市东丽区国财国有资产运营有限公司	503,000,000.00	10.00			503,000,000.00	10.00
合计	5,030,000,000.00	100.00			5,030,000,000.00	100.00

注释32.资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价				
二、其他资本公积	15,446,242,597.02		44,171,187.54	15,402,071,409.48
合计	15,446,242,597.02	-	44,171,187.54	15,402,071,409.48
其中：国有独资资本公积	15,446,242,597.02	-	44,171,187.54	15,402,071,409.48

注：2018 年 12 月东丽区国资委批准将旅游局培训中心无偿划入本公司，本年初办理了相关手续，期初旅游局培训中心净资产为-35,823,294.0700 元，合并时冲减了资本公积。

其余资本公积减少主要是由于天津市滨海新立投资开发建设有限公司等公司无偿调拨资产导致。

注释33.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	256,307,325.50	11,652,080.45		267,959,405.95
任意盈余公积金				
合计	256,307,325.50	11,652,080.45	-	267,959,405.95

注释34.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
本期期初余额	3,892,310,653.65	3,520,166,522.78
本期增加额	322,551,582.08	418,063,516.57
其中：本期净利润转入	322,551,582.08	418,063,505.25
其他调整因素		11.32
本期减少额	11,652,080.45	45,919,385.70
其中：本期提取盈余公积	11,652,080.45	45,490,879.33
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利		
转增资本		
其他减少		428,506.37
本期期末余额	4,203,210,155.28	3,892,310,653.65

注释35.营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	361,551,588.88	192,617,649.40	464,235,207.04	339,636,744.69
房地产业收入	60,021,062.38	41,225,241.54		
工程收入	74,140,893.88	29,931,779.89	179,625,814.02	177,602,296.91
代建收入	110,242,404.51	-	123,407,525.96	
供热收入	68,328,268.71	90,635,325.67	65,232,078.33	79,395,189.13
土地整理收入	-	-	64,957,427.44	62,845,000.00
酒店收入	-	-	4,902,621.74	1,617,514.12
吊装收入	-	1,768,304.07		2,496,300.16
物业及其他收入	48,818,959.40	29,056,998.23	26,109,739.55	15,680,445.37
2. 其他业务小计	77,315,648.81	41,200,351.96	25,703,477.15	21,487,874.80
租赁收入	66,831,169.03	39,923,004.43	25,589,213.70	21,487,874.80
其他收入	10,484,479.78	1,277,347.53	114,263.45	
合计	438,867,237.69	233,818,001.36	489,938,684.19	361,124,619.49

注释36.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
维修费	1,502,983.40	2,363,364.08
物业费	1,571,653.96	162,188.87
水电费	224,179.79	164,722.92
宣传费	198,454.58	95,457.46
办公费	-	216,103.63

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	-	1,393,824.78
折旧费	-	6,667,566.24
采暖费	-	36,320.80
其他销售费用	143,930.00	1,813,763.93
合计	3,641,201.73	12,913,312.71

注释37.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	75,370,939.20	60,464,132.76
折旧费	34,746,807.86	29,692,622.85
咨询及中介机构费	17,997,981.43	14,376,724.34
办公费	4,714,301.28	5,639,212.70
物业费	8,100,825.52	10,028,537.79
通讯费	509,846.32	66,403.93
水电费	7,275,086.11	8,262,064.39
修理费	4,566,123.96	1,409,744.45
财产保险费	1,515,964.61	
税费	1,235,580.15	1,318,168.39
车辆费用	1,030,120.85	2,033,172.93
长期待摊费用摊销	1,364,449.23	276,000.00
差旅费	234,178.18	162,631.12
交通费	72,079.98	934,633.12
业务招待费	158,325.14	127,162.18
无形资产摊销	281,198.39	3,376,368.82
租金	221,914.49	19,040,835.71
福利费	535,354.54	5,172,790.88
其他管理费用	8,595,434.74	15,423,719.01
合计	168,526,501.98	177,804,925.37

注释38.财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	916,218,961.19	415,430,355.21
减：利息收入	18,078,279.08	25,926,679.48
银行手续费	325,781.06	9,508.47
其他	21,755,769.12	65,584,780.94
合计	920,222,132.29	455,097,965.14

注：其他财务费用主要是融资相关的承销费、销售服务费等。

注释39.其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助-帮扶资金	291,666.69	
国家电影事业发展专项资金	70,000.00	
增值税加计扣除	169,576.46	
合计	531,243.15	-

注释40.投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-21,758,251.63	-36,430,034.36
成本法核算的长期股权投资收益	-	
处置长期股权投资产生的投资收益	21,048,693.83	-5,788,665.55
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	-	-494,314.05
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,931,484.93	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	42,191.78	1,145.53
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	116,885,142.72	
合计	119,149,261.63	-42,711,868.43

其他：因本期对原子公司滨海创意、滨海金钟失去控制权，在合并层面确认投资收益116,885,142.72元。

注释41.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-184,216,189.51	-21,777,527.95
存货跌价损失	-3,340,558.89	
可供出售金融资产减值损失	-487,470,000.00	
在建工程减值损失	-30,064,725.37	
其他		-1,578,676.31
合计	-705,091,473.77	-23,356,204.26

注释42.资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
持有待售处置利得或损失	1,291,760.76	
固定资产处置利得或损失	139,970,228.79	
无形资产处置利得或损失	6,845,614.44	
合计	148,107,603.99	

注：本期资产处置收益主要是万笑饭店房产及土地处置收益 149,349,760.73 元。

注释43.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,749,920,200.00	1,066,936,680.00	1,749,920,200.00
违约金收入	174,574.00		174,574.00
核销的应付款	443,968.18		443,968.18
非流动资产处置利得	-	100,569.75	-
其中：固定资产处置利得		100,569.75	-
接受捐赠		2,096.98	-
其他	2,422,527.49	406,042.48	2,422,527.49
合计	1,752,961,269.67	1,067,445,389.21	1,752,961,269.67

注：其他中有 2,027,611.39 元为合并范围新增子公司天津华嘉地产投资有限公司高于其净资产部分。

1.政府补助明细

项目	本金额	上年金额	与资产相关/与收益相关
区财政运营资金补贴	1,739,000,000.00	1,000,000,000.00	与收益相关
政府补助形成的递延收益摊销	2,000,000.00	2,000,000.00	与资产相关
供暖补贴	8,799,160.00	5,960,300.00	与收益相关
东丽区农委绿化工程补贴资金记入		15,174,000.00	与收益相关
天津东丽区管委会专项补贴		43,800,000.00	与收益相关
天津市东丽区生态环境局锅炉废气自动监测系统采购项目补贴	120,000.00		与收益相关
东丽区供热办公室拨来 2015-2017 年度老干部遗孀供热补贴	1,040.00		与收益相关
商委拨付		1,400.00	与收益相关
天津市东丽区科委 2016 年度专利资助		980.00	与收益相关
合计	1,749,920,200.00	1,066,936,680.00	-

注释44.营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
违约金支出	7,611,352.17	2,090,000.00	7,611,352.17
对外捐赠	900,000.00	33,323.62	900,000.00
罚款支出	699,224.62	17,713,598.74	699,224.62
非流动资产处置损失		30,565.36	
其中：固定资产处置损失		30,565.36	
其他	3,934,565.14	20,856,831.50	3,934,565.14
合计	13,145,141.93	40,724,319.22	13,145,141.93

注：其他中有 200 万元系根据东丽区政府意见，支付的万新街程林医院拆迁补偿款。

注释45.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	43,840,800.56	4,817,685.45
递延所得税调整	3,629,416.82	
其他	-	
合计	47,470,217.38	4,817,685.45

会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	397,366,740.03
按法定/适用税率计算的所得税费用	99,341,685.01
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-685,681.25
非应税收入的影响	-468,724,646.60
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	969,554.67
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-34,260,150.56
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	450,829,456.11
其他	
所得税费用	47,470,217.38

注释46.现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	-	-
净利润	349,896,522.65	419,423,405.82
加：资产减值准备	705,091,473.77	23,381,204.26
固定资产折旧、投资性房地产摊销、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	91,349,858.74	59,514,726.57

项目	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	292,647.39	1,852,847.02
长期待摊费用摊销	9,199,949.63	11,399,407.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	-211,429,547.31	47,116.68
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	120,430.00	
公允价值变动损失（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	929,018,355.83	464,461,573.00
投资损失（收益以“-”填列）	-119,149,261.63	42,714,159.49
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	2,948,446.82	
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）	-2,575,718,189.22	-4,145,131,854.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	4,797,065,031.70	1,369,790,015.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-449,572,766.74	3,983,002,089.54
其他		-17,820,013.07
经营活动产生的现金流量净额	3,529,112,951.63	2,212,634,678.83
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	1,835,391,546.54	3,903,860,243.48
减：现金的期初余额	3,903,860,243.48	4,559,457,331.76
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,068,468,696.94	-655,597,088.28

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,835,391,546.54	3,903,860,243.48
其中：库存现金	38,019.71	77,283.85
可随时用于支付的银行存款	1,835,353,526.83	3,903,782,959.63
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		

项目	期末余额	期初余额
三、期末现金及现金等价物余额	1,835,391,546.54	3,903,860,243.48
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

注释47.所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,750,000,000.00	融资质押

其他资产受限情况：

项目	借款余额	受限原因
存货	3,300,000,000.00	滨丽小城镇 ABS 光大信托融资以丽俊花苑、丽瑞华庭、丽展华庭、丽秀华庭土地使用权抵押
存货、固定资产、投资性房地产	4,179,588,866.89	滨丽建设向中国农业发展银行借款以 508 套房产抵押以及天津东丽区新立示范小城镇农民安置用房建设项抵押
存货	692,252,674.26	滨丽小城镇向工行银团借款以其军二期北区代建形成的应收账款抵押
存货	1,008,189,596.49	滨丽小城镇向中国农业发展银行借款，以其军二期南区委托代建资金应收账款抵押
存货	300,000,000.00	滨丽小城镇向中国金融租赁有限公司融资，以其军二期南区委托代建资金应收账款抵押
存货	499,580,000.00	散货物流向中国农业发展银行融资，以其代建项目形成的未来收益权或应收债权质押
存货	500,000,000.00	滨丽建设向上海浦东发展银行融资，以军粮城中街二期、四期地块土地返还收入收益权质押
存货	197,112,500.00	东丽湖建发向光大兴陇信托有限责任公司融资，以其拥有的《天津市东丽湖总部经济区道路工程投资、建设委托代理协议》项下对应的金额为 54,000.00 万元应收账款质押
存货	460,000,000.00	东丽湖建发向天津银行股份有限公司融资，以天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司拥有的应收账款应收“金钟示范小城镇出让一区 2 号地块 107 亩”土地出让收入返还 101,650.00 万元质押
存货	700,000,000.00	财信向北方信托融资以集团内部应收账款抵押
存货	540,000,000.00	财信向天津银行股份有限公司以土地出让收入返还收益权质押
存货	35,000,000.00	财信向鑫源融资租赁（天津）股份有限公司融资，以华明镇示范小城镇项目小区道路配套工程项目设施等资产抵押
存货	38,200,825.10	财信向华运金融租赁有限公司融资，以华明镇示范小城镇示范镇泽园 17#、福泽园 21#、翔园 23#、以及镇泽园、福泽园、翔园、紫园部分资产抵押
存货	280,000,000.00	东丽湖建发向邦银金融租赁股份有限公司融资，以天津市东丽区内道路资产，包括东三路、院南路、汇智南道、汇智北道、智景东道、金运道抵押

项目	借款余额	受限原因
存货	250,508,017.91	东丽湖建发向中核建融资租赁股份有限公司融资东丽湖路地下管网及附属设施（智景东道-东丽大道）等物品抵押
存货	120,000,000.00	东丽湖建发向立根融资租赁（上海）有限公司融资东丽湖路雨水管网、污水管网等物品，租赁物件抵押
存货	300,000,000.00	滨丽建设向天津津融资产管理有限公司融资，以万家置业 78 套房产抵押
存货	530,000,000.00	财信向光大银行融资，以东丽区军粮城示范小城镇一期农民还迁房住宅建设项目投资建设委托代理协议质押
投资性房地产	182,200,000.00	滨丽小城镇向天津信托有限责任公司融资以中街商业广场 肆-4 房产抵押
投资性房地产	50,000,000.00	华嘉地产向天津华明村镇银行借款，以东丽开发区一纬路 11 号房产抵押
长期股权投资	500,000,000.00	财信向国投泰康信托有限公司以子公司股权质押
长期股权投资	447,000,000.00	财信向中粮信托有限责任公司以子公司股权质押
长期股权投资	2,100,000,000.00	财信向建信资本管理有限责任公司融资以子公司股权质押
长期股权投资	1,540,000,000.00	财信向天津信托有限责任公司融资以子公司股权质押
长期股权投资	243,000,000.00	财信向中国农发重点建设基金有限公司融资以子公司股权质押
长期股权投资	700,000,000.00	财信向融泽（天津）投资合伙企业（有限合伙）融资以子公司股权质押
长期股权投资	1,800,000,000.00	滨丽建设向银河金汇证券资产管理有限公司融资以滨丽小城镇股权质押
合计	21,492,632,470.65	

九、或有事项的说明

（一）或有负债

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为其他单位提供担保情况

单位：万元

担保方	被担保单位	担保类型	担保金额
一、集团内			
天津东方财信投资集团有限公司	天津市滨丽建设开发投资有限公司	连带责任保证	305,021.77
天津东方财信投资集团有限公司	天津市滨丽小城镇建设开发有限公司	连带责任保证	139,200.50
天津东方财信投资集团有限公司	天津东丽湖建设发展有限公司	连带责任保证	71,900.00

担保方	被担保单位	担保类型	担保金额
天津东方财信投资集团有限公司	天津东丽湖能源科技有限公司	连带责任保证	19,600.00
天津东方财信投资集团有限公司	天津滨海新区中重机工业园投资发展有限公司	连带责任保证	50,000.00
天津市滨丽建设开发投资有限公司	天津市滨丽建设小城镇建设开发有限公司	连带责任保证	5,000.00
天津市滨丽建设小城镇建设开发有限公司	天津市滨丽万家置业有限公司	连带责任保证	1,000.00
天津市滨丽建设小城镇建设开发有限公司	天津东方财信投资集团有限公司	连带责任保证	54,000.00
天津东丽湖建设发展有限公司	天津东丽湖能源科技有限公司	连带责任保证	10,000.00
集团内小计			655,722.27
二、集团外			
天津东方财信投资集团有限公司	天津滨海创意投资发展有限公司	连带责任保证	30,000.00
天津东方财信投资集团有限公司	天津市滨海金钟投资开发建设有限公司	连带责任保证	8,000.00
天津东方财信投资集团有限公司	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司	连带责任保证	325,185.88
天津东方财信投资集团有限公司	天津市金钟小城镇建设投资有限公司	连带责任保证	50,000.00
天津东方财信投资集团有限公司	大顺国际花卉科技园区股份有限公司	连带责任保证	37,400.00
天津东方财信投资集团有限公司	天津市东方国润投资有限公司	连带责任保证	25,000.00
天津东方财信投资集团有限公司	天津东丽经济技术开发区总公司	连带责任保证	81,000.00
天津东方财信投资集团有限公司	天津市滨海华明开发建设有限公司	连带责任保证	114,500.00
天津东方财信投资集团有限公司	天津帝达地热开发有限公司	连带责任保证	12,000.00
天津市滨丽建设开发投资有限公司	天津财信汇通融资租赁有限公司	连带责任保证	30,000.00
天津市滨丽建设开发投资有限公司	天津市国知开发建设有限公司	连带责任保证	54,000.00
天津东丽湖建设发展有限公司	天影恒星(天津)投资股份有限公司	连带责任保证	4,500.00
天津东丽湖建设发展有限公司	天津市东丽湖丽景生态科技发展有限公司	连带责任保证	6,000.00
天津东丽湖建设发展有限公司	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司	连带责任保证	6,000.00
集团外小计			783,585.88
合计			1,439,308.15

除存在上述或有事项外，截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

本公司控股股东及最终控制方为天津市东丽区人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 子公司有关信息详见附注七、企业合并及合并财务报表

3. 合营企业、联营企业有关信息详见附注八、注释 10.长期股权投资

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津市滨辅建设开发有限公司	高级管理人员关联
天津财信汇通融资租赁有限公司	高级管理人员关联
天津市东方国润投资有限公司	高级管理人员关联
天津市东方恒盛金融投资服务集团有限公司	高级管理人员关联
天津滨海创意投资发展有限公司	原子公司
天津市滨海金钟投资开发建设有限公司	原子公司
天津滨海联合环境艺术设计管理有限公司	联营企业
天津万科中心大厦有限公司	高级管理人员关联
天津市滨新城市建设投资有限公司	高级管理人员关联
天津财信汇通小额贷款有限责任公司	高级管理人员关联
天津市丽荣投资发展有限公司	高级管理人员关联
天津市东丽湖旅游开发总公司	子公司关联方
天津市丽湖投资发展有限公司	子公司关联方
天津市东丽湖景茶投资咨询有限公司	子公司关联方

(二) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
天津市东方国润投资有限公司	25,000.00	2015/6/16	2020/6/15	否
天津市滨海华明开发建设有限公司	60,000.00	2017/6/30	2020/6/29	否
天津市滨海华明开发建设有限公司	10,000.00	2018/2/8	2021/2/7	否
天津市滨海华明开发建设有限公司	28,000.00	2018/9/11	2021/9/10	否
天津市滨海华明开发建设有限公司	9,600.00	2018/11/14	2020/11/14	否
天津市滨海华明开发建设有限公司	6,900.00	2019/1/22	2020/1/21	否
天津财信汇通融资租赁有限公司	30,000.00	2017/9/27	2020/9/26	否
天津市东丽湖丽景生态科技发展有限公司	6,000.00	2017/10/11	2020/10/11	否
合计	175,500.00			

3. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
天津财信汇通融资租赁有限公司	260,000,000.00	2017/9/27	2020/9/26	
合计	260,000,000.00			

注：回租总额为人民币3亿元，年利率6.6%，手续费每年90万元。

4. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市东方恒盛金融投资服务集团有限公司	购买天津华嘉地产投资有限公司股权	20,000,000.00	
合计		20,000,000.00	

5. 关联方应收应付款

(1) 本公司应收关联方款项

	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款			
	天津市滨海华明开发建设有限公司	77,938,616.66	33,714,791.28
	天津市东丽湖旅游开发总公司	44,853,333.33	22,426,666.67
其他应收款			
	天津市东方国润投资有限公司	4,297,724,016.87	
	天津市滨辅建设开发有限公司	3,445,391,852.00	
	天津市滨新城市建设投资有限公司	1,659,724,406.11	
	天津滨海创意投资发展有限公司	1,266,037,000.00	
	天津市丽湖投资发展有限公司	785,440,249.90	
	天津市滨海华明开发建设有限公司	512,040,255.50	
	天津市东丽湖旅游开发总公司	500,000,000.00	

	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
	天津市东丽湖丽景生态科技发展有限公司	474,756,944.45	
	天津市东方恒盛金融投资服务集团有限公司	166,200,000.00	
	天津财信汇通租赁有限公司	120,928,200.70	
	天津丽湖投资发展有限公司	45,000,000.00	
	天津财信汇通小额贷款有限责任公司	26,200,000.00	
	天津市东丽湖景荟投资咨询有限公司	20,000,000.00	
	天津财信汇通融资租赁有限公司	10,000,000.00	
	天津市丽荣投资发展有限公司	5,800,000.00	
	天津万科中心大厦有限公司	2,000,000.00	
	天津市港璟建筑材料有限公司	5,000.00	

续：

项目名称	关联方	期初余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款			
	天津市滨海华明开发建设有限公司	77,938,616.66	17,399,567.37
	天津市东丽湖旅游开发总公司	44,853,333.33	11,573,979.34
其他应收款			
	天津市东方国润投资有限公司		
	天津市滨辅建设开发有限公司	3,521,602,852.00	
	天津市滨新城市建设投资有限公司	5,793,406.11	
	天津滨海创意投资发展有限公司		
	天津市丽湖投资发展有限公司	771,589,138.90	
	天津市滨海华明开发建设有限公司	782,040,255.50	
	天津市东丽湖旅游开发总公司	698,251,888.53	
	天津市东丽湖丽景生态科技发展有限公司	474,756,944.45	
	天津市东方恒盛金融投资服务集团有限公司	164,400,000.00	
	天津财信汇通租赁有限公司		
	天津丽湖投资发展有限公司	45,000,000.00	
	天津财信汇通小额贷款有限责任公司		
	天津市东丽湖景荟投资咨询有限公司	20,000,000.00	
	天津财信汇通融资租赁有限公司	33,493,750.00	
	天津市丽荣投资发展有限公司	4,800,000.00	
	天津万科中心大厦有限公司	2,000,000.00	
	天津市港璟建筑材料有限公司		

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款			
	天津市东方国润投资有限公司	128,260,000.00	3,340,000.00
	天津万科中心大厦有限公司	80,294,639.61	72,294,639.61
	天津财信汇通小额贷款有限责任公司	74,000,000.00	27,000,000.00
	天津财信汇通融资租赁有限公司	23,000,000.00	
	天津市滨海金钟投资开发建设有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00
	天津市滨铺建设开发有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00
	天津市港瓯建筑材料有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
	天津滨海联合环境艺术设计管理有限公司	249,822.00	249,822.00
	天津港第三港埠公司	60,333.31	60,333.31

十二、母公司主要财务报表项目注释

注释1. 应收账款

类别	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	122,791,949.99	81.22	56,141,457.95	45.72
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	28,394,595.47	18.78	210,083.33	0.74
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	151,186,545.46	100.00	56,351,541.28	37.27

续:

类别	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	155,383,212.12	100.00	29,036,046.71	18.69
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	155,383,212.12	100.00	29,036,046.71	18.69

1. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)
天津市滨海华明开发建设有限公司	77,938,616.66	33,714,791.28	2-5 年	43.26
天津市东丽湖旅游开发总公司	44,853,333.33	22,426,666.67	3-5 年	50.00
合计	122,791,949.99	56,141,457.95	—	—

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 按帐龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	2,883,333.34	80.12		80,000.00	0.06	
1-2年(含2年)				21,608,401.50	17.48	2,160,840.15
2-3年(含3年)	590,333.33	16.40	147,583.33	96,296,937.36	77.92	24,074,234.34
3年以上	125,000.00	3.48	62,500.00	5,601,944.44	4.54	2,800,972.22
合计	3,598,666.67	100.00	210,083.33	123,587,283.30	100.00	29,036,046.71

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方应收款项	2,419,444.44			2,419,444.44		
政府机关及区内附属企业款项	22,376,484.36			29,376,484.38		
保证金、押金、备用金及代垫款						
合计	24,795,928.80			31,795,928.82		

3. 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
天津市滨海华明开发建设有限公司	77,938,616.66	51.55	33,714,791.28
天津市东丽湖旅游开发总公司	44,853,333.33	29.67	22,426,666.67
天津东丽经济技术开发区管理委员会	16,372,358.33	10.83	-
天津华鸿仓储有限公司	4,094,126.03	2.71	-
天津市滨海万新投资开发建设有限公司	2,419,444.44	1.60	-
合计	145,677,878.79	96.36	56,141,457.95

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	33,425,731,165.17	37,069,044,855.59
合计	33,425,731,165.17	37,069,044,855.59

(一) 其他应收款

类别	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	396,062,535.58	1.18	129,362,535.58	32.66
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	33,163,321,165.17	98.82	4,290,000.00	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	35,616.00	0.00	35,616.00	100.00
合计	33,559,419,316.75	100.00	133,688,151.58	0.40

续:

类别	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	15,062,535.58	0.04	15,062,535.58	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	37,073,334,855.59	99.96	4,290,000.00	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	35,616.00	0.00	35,616.00	100.00
合计	37,088,433,007.17	100.00	19,388,151.58	0.05

1. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
天津恒大地产有限公司	381,000,000.00	114,300,000.00	3 年以上	30	股权转让款, 诉讼中
天津市中宝制药有限公司	7,805,545.74	7,805,545.74	3 年以上	100	委托贷款利息及手续费, 预计收回难度较大
天津聚鑫鞋业制品有限公司	4,176,714.78	4,176,714.78	3 年以上	100	委托贷款利息及手续费, 预计收回难度较大
天津市龙生投资发展有限公司	2,295,833.36	2,295,833.36	3 年以上	100	委托贷款手续费, 预计收回难度较大
天津威福锅炉有限公司	784,441.70	784,441.70	3 年以上	100	委托贷款利息及手续费, 预计收回难度较大
合计	396,062,535.58	129,362,535.58			

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)						
1-2 年 (含 2 年)						

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
2-3 年(含 3 年)						
3 年以上	8,580,000.00	100.00	4,290,000.00	8,580,000.00	100.00	4,290,000.00
合计	8,580,000.00	100.00	4,290,000.00	8,580,000.00	100.00	4,290,000.00

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方应收款项	23,667,237,470.65			10,402,841,630.48		
政府机关及区内附属企业款项	9,402,854,647.37			26,180,840,145.34		
保证金、押金、备用金及代垫款	84,649,047.15			481,073,079.77		
合计	33,154,741,165.17			37,064,754,855.59		

3. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
正起制衣有限公司	35,616.00	35,616.00	3 年以上	100.00	预计收回难度较大
合计	35,616.00	35,616.00			

4. 按欠款方归集的期末余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	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
天津市滨丽建设开发投资有限公司	代垫款、股权回购、往来款	10,263,674,944.49	0-5 年以上	30.58	
天津市东丽区财政局	往来款、代垫工程款	7,379,359,772.97	0-5 年以上	21.99	
天津市东方国润投资有限公司	往来款、代垫款	4,197,724,016.87	0-5 年以上	12.51	
天津市滨铺建设开发有限公司	往来款、代垫款	3,195,391,852.00	0-3 年	9.52	
天津市滨新城市建设投资有限公司	往来款、代垫款	1,659,724,406.11	0-4 年	4.95	
合计	—	26,695,874,992.44		79.55	

注释3. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子企业投资	17,404,876,592.19	1,677,310,000.00	545,243,534.83	18,536,943,057.36
对合营企业投资				
对联营企业投资	3,058,357,762.05	7,000,000.00	36,488,660.99	3,028,869,101.06
小计	20,463,234,354.24	1,684,310,000.00	581,732,195.82	21,565,812,158.42
减：长期股权投资减值准备				
合计	20,463,234,354.24	1,684,310,000.00	581,732,195.82	21,565,812,158.42

2. 长期股权投资明细

投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动				年末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他			
合计	21,553,803,057.36	20,463,234,354.24	1,684,310,000.00	64,196,515.27	-20,065,680.55	-487,470,000.00	21,565,812,158.42		
一、子公司	21,336,943,057.36	20,356,620,006.91	1,677,310,000.00	57,773,534.83	-	-487,470,000.00	21,488,686,472.08		
天津市滨城建设开发投资有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00					90,000,000.00	90.00	90.00
天津滨海创意投资发展有限公司		397,470,000.00				-397,470,000.00	-	98.23	98.23
天津滨辉地产投资有限公司		57,773,534.83		57,773,534.83			-	80.00	80.00
天津市滨丽建设开发投资有限公司	10,033,550,000.00	8,356,550,000.00	1,677,000,000.00				10,033,550,000.00	99.29	99.29
天津市平粮城散货物流区开发有限公司	1,880,000,000.00	1,880,000,000.00					1,880,000,000.00	62.30	62.30
天津市滨丽小城镇建设开发有限公司	2,800,000,000.00	2,951,743,414.72					2,951,743,414.72	30.03	30.03
天津市滨海金钟投资开发有限公司		90,000,000.00				-90,000,000.00	-	90.00	90.00
天津市滨海万新投资开发有限公司	30,030,000.00	30,030,000.00					30,030,000.00	91.00	91.00
天津市滨海新立投资开发有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00					30,600,000.00	90.00	90.00
天津滨农投资有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00					2,000,000.00	100.00	100.00

投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动				年末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他			
天津东丽湖建设发展有限公司	2,120,000,000.00	2,120,000,000.00					2,120,000,000.00		
天津滨海新区重机工业投资发展有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00					600,000,000.00	56.99	56.99
天津万美饭店有限公司	65,033,057.36	65,033,057.36					65,033,057.36	85.71	85.71
天津市信通滨丽投资合伙企业 (有限合伙)	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00	100.00	100.00
天津市滨丽农业发展有限公司	33,000,000.00	33,000,000.00					33,000,000.00	100.00	100.00
宁波市鄞州帮滨投资管理合伙企业 (有限合伙)	1,925,000,000.00	1,925,000,000.00					1,925,000,000.00	73.33	73.33
天津华科金控投资有限公司	225,000,000.00	225,000,000.00					225,000,000.00	99.99	99.99
天津东方鸿业房地产经营有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00					1,000,000.00	100.00	100.00
天津市东丽区农林产销技术服务总公司	1,420,000.00	1,420,000.00					1,420,000.00	100.00	100.00
天津泊丽停车场管理服务有限公司	300,000.00		300,000.00				300,000.00	100.00	100.00
天津穆园陵寝有限公司	10,000.00		10,000.00				10,000.00	100.00	100.00

投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动				年末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他			
天津市东丽区旅游局培训中心			0.00				-	100.00	100.00
二、联营企业	216,860,000.00	105,614,347.33	7,000,000.00	6,422,980.44	-20,065,680.55	-10,000,000.00	77,125,686.34	100.00	100.00
天津市东丽软件园发展有限公司		2,135,477.94		2,135,477.94			-		
天津市滨海华明开发建设有限公司	216,860,000.00	97,191,366.89			-20,065,680.55		77,125,686.34		
天津市滨海金桥投资开发有限公司		4,267,502.50		4,267,502.50			-	49.96	49.96
中节能(天津)环保能源有限公司		3,000,000.00	7,000,000.00			-10,000,000.00	-		

注:

①2019年1月根据津丽国资【2018】31号文件,天津东丽区旅游局将持有的天津市东丽区旅游局培训中心的100%股权无偿划拨给本公司,因被划拨的天津市东丽区旅游局培训中心净资产小于0,按照0价值入账。

②2019年因对天津滨海创意投资发展有限公司失去控制权,将长期股权投资397,470,000.00元转入可供出售金融资产列报,根据其经营情况,对投资全额计提减值准备。

③2019年因对天津市滨海金钟投资开发有限公司失去控制权,将长期股权投资90,000,000.00元转入可供出售金融资产列报,根据其经营情况,对投资全额计提减值准备。

注释4. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计				
2. 其他业务小计	17,153,190.98	6,233,628.87	7,919,312.23	5,364,309.00
资金占用费收入	8,809,454.75			
房租收入	8,343,736.23	6,233,628.87	7,919,312.23	5,364,309.00
合计	17,153,190.98	6,233,628.87	7,919,312.23	5,364,309.00

注释5. 投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-20,065,680.55	-23,280,283.28
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	15,697,019.56	-138,208.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	2,890,885.83	
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）		
其他		
合计	-1,477,775.16	-23,418,492.19

注释6. 现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	117,277,154.52	454,908,793.34
加：资产减值准备	668,612,250.68	17,252,704.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,049,123.80	15,323,729.56
无形资产摊销	25,231.46	34,448.74
长期待摊费用摊销		

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	9,182.17	47,116.68
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	924,997,928.75	471,441,653.47
投资损失（收益以“-”填列）	1,477,775.16	23,418,492.19
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）		-260,000,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-5,193,109.78	-173,370,744.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-4,462,559.38	-776,887,885.23
其他		-6,877,748.20
经营活动产生的现金流量净额	1,715,792,977.38	-234,709,439.41
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	930,994,453.50	1,638,947,913.96
减：现金的期初余额	1,638,947,913.96	1,197,295,360.15
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-707,953,460.46	441,652,553.81

2. 现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	930,994,453.50	1,638,947,913.96
其中：库存现金	633.35	3,213.95
可随时用于支付的银行存款	930,993,820.15	1,638,944,700.01
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	930,994,453.50	1,638,947,913.96
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

十三、按照有关财务会计和制度应披露的其他内容

无。

企业法定代表人：

冯兰武

主管会计工作负责人：

杨

会计机构负责人：

刘建华

天津东方财信投资集团有限公司

二〇二〇年四月十日



证书序号: 0000093

说明

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



发证机关:

二〇一七年七月七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



证书序号: 000398

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 梁春

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



证书号: 01

发证时间:

证书有效期至: 二〇二〇年九月十日

十

年度检验
Annual Renewal Rec

本证书继续有效，**2017-03-31**
This certificate is valid for another **401** days after this renewal.



2010年3月1日

记
ation



姓名: 吴少华
证件编号: 110001610073
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年3月1日

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

同意调入
Agree to be transferred to

事务所
CPAs

同意调入
Agree to be transferred to

事务所
CPAs

注意事项

- 注册会计师事务所盖章，由会计师事务所盖章方法
- 本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执业业务时，应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理挂失手续。

NOTES

- When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall retain the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名: 吴少华
Full name: 吴少华
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1971-4-21
Date of birth: 1971-4-21
工作单位: 北京中天华正
会计师事务所有限公司
Working unit: 北京中天华正
会计师事务所有限公司
身份证号码: 132430710421611
Money card No.:



2015年3月1日



2013年3月16日



证书编号: 110001610073
Authorized Institute of CPAs
北京注册会计师协会
Date of issue: 2005-9-30





姓名: 姜纯友
Full name: 姜纯友
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1986-05-21
Date of birth: 1986-05-21
工作单位: 信永中和会计师事务所
有限责任公司长春分所
Working unit: 信永中和会计师事务所
有限责任公司长春分所
身份证号码: 220722198605212414
Identity card No.: 220722198605212414

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to
信永中和会计师事务所
长春分所
2010年10月13日
Stamp of the transferor and Institute of CPAs
2010年10月13日
事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to
信永中和会计师事务所
长春分所
2010年10月25日
Stamp of the transferee at Institute of CPAs
2010年10月25日
事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to
信永中和会计师事务所
长春分所
2010年10月13日
Stamp of the transferor and Institute of CPAs
2010年10月13日
事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to
信永中和会计师事务所
长春分所
2010年10月10日
Stamp of the transferee at Institute of CPAs
2010年10月10日
事务所
CPAs



姓名: 姜纯友
证书编号: 110001570066



This Certificate is valid for 2018-05-11-1
2017-03-31-1



证书编号: 110001570066

No. of Certificate

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇一〇年五月十一日
Date of Issuance

2011年3月1日