

# 天津松江股份有限公司

## 审计报告

众环审字(2021)2000016号

### 目 录

	起始页码
审计报告	
财务报表	
合并资产负债表	1
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
资产负债表	7
利润表	9
现金流量表	10
股东权益变动表	11
财务报表附注	13
财务报表附注补充资料	135



## 审计报告

众环审字(2021)2000016 号

天津松江股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了天津松江股份有限公司(以下简称“天津松江公司”)财务报表,包括2020年12月31日的合并及公司资产负债表,2020年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了天津松江公司2020年12月31日合并及公司的财务状况以及2020年度合并及公司的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注三、2所述,截至2020年12月31日天津松江公司逾期金融机构借款34.19亿元,部分银行账户被冻结,资产被查封,归属于母公司的净利润-39.19亿元,连续三年亏损,累计未分配利润-58.72亿元,资产负债表日流动负债高于流动资产66.68亿元,资产负债率134.71%。

天津松江公司于2021年3月25日被债权人申请破产重整,天津市第二中级人民法院(以下简称“法院”)于2021年4月20日裁定受理重整申请;天津松江公司下属7家子公司于2021年被债权人申请破产清算,法院于2021年4月20日裁定受理上述7家子公司的破产清算;天津松江公司下属2家子公司于2021年被债权人申请破产重整,法院于2021年4月20日裁定受理上述2家子公司的破产重整。

这些事项或情况，表明存在可能导致对天津松江公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，天津松江公司已在财务报表附注中充分披露了拟采取的改善措施。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、强调事项——退市风险

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十五、8 所述，天津松江公司 2020 年 12 月 31 日归属于公司普通股股东的净资产为-36.03 亿元，满足上海证券交易所对其股票实施退市风险警示。本段内容不影响已发表的审计意见。

#### 五、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除与持续经营相关的重大不确定性部分所描述的事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### （一）实物资产减值

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
2020 年度，天津松江公司计提存货跌价损失 21.03 亿元、投资性房地产减值损失 9.42 亿元及固定资产减值损失 0.37 亿元，见财务报表附注七、8/16/17。以上减值金额对财务报表影响重大，因此我们将其识别为关键审计事项。	<p>(1) 了解、评价管理层与减值测试相关的关键内部控制设计和运行的有效性；</p> <p>(2) 评价外部评估专家的专业胜任能力、专业素质、独立性和客观性；取得评估报告，与评估专家沟通，以了解其评估方法和关键假设，复核测试方法的适当性、参数选择的合理性；</p> <p>(3) 复核管理层的可变现净值及可收回金额的估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格等，与公司的资产预计用途、销售方式及销售计划进行比较；</p> <p>(4) 获取减值损失计算表，重新执行减值测试，检查公司是否按照相关会计政策执行；</p> <p>(5) 检查与资产减值相关的信息是否已在财务报表中恰当列报；</p> <p>(6) 获取管理层对资产减值的专项说明及批准文件。</p>

#### 六、其他信息

天津松江公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 七、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督天津松江公司的财务报告过程。

## 八、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

(项目合伙人): 黄秀娟



中国注册会计师: 邵雯



中国·武汉

2021年4月27日

# 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	七、1	531,955,139.52	742,148,564.44	742,148,564.44
交易性金融资产	七、2	16,231,000.00	11,059,500.00	11,059,500.00
衍生金融资产				
应收票据	七、3	1,333,707.73	17,664,068.60	17,664,068.60
应收账款	七、4	757,313,110.82	918,496,971.54	934,644,945.13
应收款项融资	七、5	965,900.00	1,389,017.00	1,389,017.00
预付款项	七、6	504,942,904.37	1,066,635,394.47	1,066,635,394.47
其他应收款	七、7	572,104,675.25	616,377,822.40	616,377,822.40
其中：应收利息	七、7		1,470,000.00	1,470,000.00
应收股利				
存货	七、8	2,817,866,043.17	5,160,057,951.40	5,150,057,951.40
合同资产	七、9	21,445,282.44	16,147,973.59	
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	七、10	6,581,885.61	7,020,000.00	7,020,000.00
其他流动资产	七、11	257,679,022.31	230,029,620.90	230,029,620.90
流动资产合计		5,488,417,671.52	8,777,026,887.34	8,777,026,887.34
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款	七、12	6,931,575.18	12,741,513.88	12,741,513.88
长期股权投资	七、13	21,197,110.00	145,006,044.97	145,006,044.97
其他权益工具投资	七、14	54,840,000.00	60,050,000.00	60,050,000.00
其他非流动金融资产	七、15		6,000,000.00	6,000,000.00
投资性房地产	七、16	1,206,278,546.56	1,725,634,666.28	1,725,634,666.28
固定资产	七、17	975,445,499.67	569,258,241.04	569,258,241.04
在建工程	七、18	372,920,974.83	717,419,058.00	717,419,058.00
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	七、19	172,700,859.14	286,732,608.07	286,732,608.07
开发支出				
商誉	七、20	464,830,932.10	464,830,932.10	464,830,932.10
长期待摊费用	七、21	13,709,906.98	13,328,442.25	13,328,442.25
递延所得税资产	七、22	9,499,218.47	117,371,537.71	117,371,537.71
其他非流动资产	七、23	759,327,149.81	50,409,615.45	40,588,219.74
非流动资产合计		4,057,681,772.74	4,168,782,659.75	4,158,961,264.04
资产总计		9,546,099,444.26	12,945,809,547.09	12,935,988,151.38

已审会计报表  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：阎鹏

主管会计工作负责人：庞国栋

会计机构负责人：张文敬

阎鹏

庞国栋

张文敬

# 合并资产负债表（续）

2020年12月31日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	七、24	1,780,519,615.71	2,170,276,428.11	2,170,276,428.11
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	七、25	410,000,000.00	688,330,000.00	688,330,000.00
应付账款	七、26	1,861,932,761.00	1,644,115,178.42	1,644,115,178.42
预收款项	七、27	104,787,229.86	99,435,815.82	625,113,970.76
合同负债	七、28	557,644,139.90	499,014,376.55	
应付职工薪酬	七、29	23,224,136.77	19,083,754.48	19,083,754.48
应交税费	七、30	234,575,444.48	205,110,332.40	205,110,332.40
其他应付款	七、31	3,058,318,234.02	2,173,671,500.46	2,173,671,500.46
其中：应付利息	七、31	919,040,905.82	312,952,343.47	312,952,343.47
应付股利	七、31	64,222,077.96	72,959,639.78	72,959,639.78
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	七、32	3,813,278,296.66	2,715,533,040.32	2,715,533,040.32
其他流动负债	七、33	312,368,560.71	303,994,085.12	278,909,408.55
<b>流动负债合计</b>		<b>12,156,648,419.11</b>	<b>10,518,564,511.68</b>	<b>10,520,143,613.50</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	七、34	340,000,000.00	1,508,406,978.29	1,508,406,978.29
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款	七、35	181,071,226.39	140,729,800.39	140,729,800.39
长期应付职工薪酬				
预计负债	七、36	55,189,931.66		
递延收益	七、37	2,566,956.28	2,923,216.76	2,923,216.76
递延所得税负债	七、22	37,495,279.07	81,314,090.01	78,858,741.08
其他非流动负债	七、38	86,633,384.85	1,491,283.77	1,491,283.77
<b>非流动负债合计</b>		<b>702,956,778.25</b>	<b>1,734,865,369.22</b>	<b>1,732,410,020.29</b>
<b>负债合计</b>		<b>12,859,605,197.36</b>	<b>12,253,429,880.90</b>	<b>12,252,553,633.79</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	七、39	935,492,615.00	935,492,615.00	935,492,615.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	七、40	1,148,850,336.06	1,148,850,336.06	1,148,850,336.06
减：库存股				
其他综合收益	七、41	-20,370,149.00	-11,431,068.75	-11,431,068.75
专项储备				
盈余公积	七、42	205,192,790.69	205,192,790.69	205,192,790.69
未分配利润	七、43	-5,871,981,799.61	-1,953,388,820.21	-1,961,847,553.23
归属于母公司股东权益合计		-3,602,816,206.89	324,715,852.79	316,257,119.77
少数股东权益		289,310,453.79	367,663,813.40	367,177,397.82
<b>股东权益合计</b>		<b>-3,313,505,753.10</b>	<b>692,379,666.19</b>	<b>683,434,517.59</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>9,546,099,444.26</b>	<b>12,945,809,547.09</b>	<b>12,935,988,151.38</b>

已审会计报表  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：阎鹏

主管会计工作负责人：庞国栋

会计机构负责人：张文敬

# 合并利润表

2020年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	七、44	1,082,401,808.57	1,183,486,214.79
其中：营业收入	七、44	1,082,401,808.57	1,183,486,214.79
二、营业总成本		1,942,663,685.72	1,885,071,818.81
其中：营业成本	七、44	650,653,926.75	679,393,420.77
税金及附加	七、45	33,642,251.09	35,177,072.95
销售费用	七、46	59,687,166.01	83,586,466.43
管理费用	七、47	184,845,672.32	168,037,810.97
研发费用	七、48	94,140,864.21	72,469,125.96
财务费用	七、49	919,693,805.34	846,407,921.73
其中：利息费用	七、49	929,973,009.79	831,603,526.80
利息收入	七、49	12,234,509.51	11,817,145.55
加：其他收益	七、50	61,741,661.69	46,452,777.58
投资收益（损失以“-”号填列）	七、51	21,426,121.35	1,186,017.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、51	18,798,944.31	1,444,255.80
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	七、51		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、52	-59,387,082.89	-10,732,042.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、53	-3,086,363,851.50	-61,269,223.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,922,845,028.50	-725,948,075.47
加：营业外收入	七、54	2,559,973.93	88,484,630.28
减：营业外支出	七、55	116,881,846.11	99,458,369.01
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,037,166,900.68	-736,921,814.20
减：所得税费用	七、56	78,857,902.72	208,143,183.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,116,024,803.40	-945,064,998.11
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,116,024,803.40	-945,064,998.11
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,918,592,979.43	-912,300,649.89
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-197,431,823.97	-32,764,348.22
六、其他综合收益的税后净额		-9,020,356.25	-5,579,375.25
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-8,939,080.25	-5,579,375.25
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-8,939,080.25	-5,837,613.75
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-8,939,080.25	-5,837,613.75
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益			258,238.50
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			258,238.50
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-81,276.00	
七、综合收益总额		-4,125,045,159.65	-950,644,373.36
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-3,927,532,059.68	-917,880,025.14
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-197,513,099.97	-32,764,348.22
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-4.19	-0.98
（二）稀释每股收益（元/股）		-4.19	-0.98

已审会计报表  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：阎鹏

阎鹏

主管会计工作负责人：庞国栋

庞国栋

会计机构负责人：张文敬

敬张印文





# 合并现金流量表

2020年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,487,055,660.05	2,780,545,730.99
收到的税费返还		38,650,175.25	3,105,023.19
收到其他与经营活动有关的现金	七、58	1,451,976,006.19	1,841,951,517.09
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,977,681,841.49</b>	<b>4,625,602,271.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		618,540,788.46	671,416,216.79
支付给职工以及为职工支付的现金		174,460,961.21	147,165,886.48
支付的各项税费		95,104,474.01	101,980,918.83
支付其他与经营活动有关的现金	七、58	1,576,516,934.31	1,573,725,949.18
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,464,623,157.99</b>	<b>2,494,288,971.20</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>513,058,683.50</b>	<b>2,131,313,299.99</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		55,344,287.09	70,000,000.00
取得投资收益收到的现金		4,271,111.11	3,990,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		167,367,735.82	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、58	900,000,000.00	267,378.96
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,126,983,134.02</b>	<b>74,257,378.96</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,166,209,530.06	289,918,738.20
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、58	66,058.92	900,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,166,275,588.98</b>	<b>1,189,918,738.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-39,292,454.96</b>	<b>-1,115,661,359.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		121,200,000.00	120,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		121,200,000.00	120,000,000.00
取得借款收到的现金		1,257,585,890.03	2,776,389,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、58	2,189,514,374.11	3,785,433,000.36
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>3,568,300,264.14</b>	<b>6,681,822,000.36</b>
偿还债务支付的现金		1,371,241,815.00	4,758,435,167.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		128,546,074.31	340,598,097.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、58	2,587,620,641.69	2,607,847,967.58
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>4,087,408,531.00</b>	<b>7,706,881,233.05</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-519,108,266.86</b>	<b>-1,025,059,232.69</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-77.29	19.35
五、现金及现金等价物净增加额		-45,342,115.61	-9,407,272.59
加：期初现金及现金等价物余额		116,188,795.54	125,596,068.13
六、期末现金及现金等价物余额		<b>70,846,679.93</b>	<b>116,188,795.54</b>

已审会计报表  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：阎鹏

阎鹏

主管会计工作负责人：庞国栋

庞国栋

会计机构负责人：张文敬

张文敬

# 合并股东权益变动表

2020年度

金额单位：人民币元

项	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	归属于母公司股东权益		专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	上年年末余额	本年新增	优先股	永续债			其他	其他综合收益						
一、上年年末余额	935,492,615.00				1,148,850,336.06			-11,431,068.75		205,192,790.69	-1,961,847,553.23	316,257,119.77	367,177,397.82	683,434,517.59
加：会计政策变更											8,468,733.02	8,468,733.02	486,415.58	8,945,148.60
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	935,492,615.00				1,148,850,336.06			-11,431,068.75		205,192,790.69	-1,953,388,820.21	324,715,852.79	367,663,813.40	692,379,666.19
三、本年年末余额								-8,939,080.25			-3,916,592,979.43	-3,927,532,059.68	-78,353,359.61	-4,005,885,419.29
(一) 综合收益总额								-8,939,080.25			-3,916,592,979.43	-3,927,532,059.68	-197,513,099.87	-4,125,045,159.65
1、股东投入的普通股													119,159,740.36	119,159,740.36
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他														
(二) 利润分配														
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配														
4、其他														
(三) 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、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
(四) 专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	935,492,615.00				1,148,850,336.06			-20,370,148.00		205,192,790.69	-5,871,981,798.64	-3,602,816,205.89	289,310,453.79	-3,313,505,753.10

法定代表人：陶鹏

主管会计工作负责人：庞国新

会计机构负责人：张文敬

已审会计报表  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

敬张印文

陶鹏



编制单位：桂林江辰股份有限公司

# 合并股东权益变动表 (续)

2020年度

项 目	上年金额										股东权益合计			
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		小计	少数股东权益	
	优先股	普通股	永续债	其他										
一、上年年末余额	935,492,615.00				1,148,850,336.06			-5,851,683.50		205,192,790.69	-1,046,636,025.70	1,237,048,022.55	280,380,535.30	1,517,428,557.85
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	935,492,615.00				1,148,850,336.06			-5,851,683.50		205,192,790.69	-1,049,546,903.34	1,234,137,144.91	279,941,746.04	1,514,078,890.95
三、本期增减变动金额 (减少以“ -”号填列)								-5,579,375.25			-912,300,649.89	-917,880,025.14	87,235,651.78	-830,644,373.36
(一) 综合收益总额								-5,579,375.25			-912,300,649.89	-917,880,025.14	120,000,000.00	-950,644,373.36
(二) 股东投入和减少资本													120,000,000.00	120,000,000.00
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他														
(三) 利润分配														
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对股东分配														
4、其他														
(四) 股东权益内部结转														
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、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
(五) 专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	935,492,615.00				1,148,850,336.06			-11,431,068.75		205,192,790.69	-1,961,847,553.23	316,257,119.77	367,177,397.82	683,434,517.59

金额单位：人民币元

编制单位：天祥松江股份有限公司



已 审 会 计 报 表  
 中 审 众 环 会 计 师 事 务 所 ( 特 殊 普 通 合 伙 )

主管会计工作负责人：庞国栋  
 会计机构负责人：张文敬

法定代表人：阎鹏

敬 张  
 印 文

本 报 告 书 共 135 页 第 6 页

# 资产负债表

2020年12月31日

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金		133,545.60	3,785,708.95	3,785,708.95
交易性金融资产		15,361,000.00	9,361,000.00	9,361,000.00
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十六、1	7,917,480.53	4,768,554.85	4,768,554.85
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	十六、2	1,180,367,651.42	3,288,137,288.27	3,288,137,288.27
其中：应收利息	十六、2	74,885,669.75	73,873,999.98	73,873,999.98
应收股利	十六、2		810,685,554.31	810,685,554.31
存货		55,643,065.50	108,669,473.27	108,669,473.27
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产			341,500,000.00	341,500,000.00
其他流动资产		3,009,864.03	3,107,572.60	3,107,572.60
<b>流动资产合计</b>		<b>1,262,432,607.08</b>	<b>3,759,329,597.94</b>	<b>3,759,329,597.94</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	十六、3	2,141,581,738.21	5,571,179,142.01	5,569,600,040.19
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产			6,000,000.00	6,000,000.00
投资性房地产		111,692,242.08	237,368,665.79	237,368,665.79
固定资产		32,086,315.75	55,787,845.67	55,787,845.67
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		65,368.07	455,824.43	455,824.43
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		3,944,880.08	11,521,130.08	11,521,130.08
递延所得税资产			10,049,456.88	10,049,456.88
其他非流动资产		46,619,607.17	60,296,690.17	60,296,690.17
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,335,990,151.36</b>	<b>5,952,658,755.03</b>	<b>5,951,079,653.21</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,598,422,758.44</b>	<b>9,711,988,352.97</b>	<b>9,710,409,251.15</b>

已审会计报表  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：阎鹏

主管会计工作负责人：庞国栋

会计机构负责人：张文敬

# 资产负债表 (续)

2020年12月31日

编制单位: 天津松江股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债:				
短期借款		150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		27,173,932.12	20,274,582.64	20,274,582.64
预收款项		787,327.97	1,238,478.87	1,238,478.87
合同负债				
应付职工薪酬		8,590,174.72	5,591,128.50	5,591,128.50
应交税费		15,757,644.34	12,469,469.09	12,469,469.09
其他应付款		4,377,816,609.88	4,634,809,648.51	4,634,809,648.51
其中: 应付利息		438,754,671.02	105,615,488.26	105,615,488.26
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		1,383,900,000.00	777,900,000.00	777,900,000.00
其他流动负债			69,281,908.32	69,281,908.32
流动负债合计		5,964,025,689.03	5,671,565,215.93	5,671,565,215.93
非流动负债:				
长期借款			606,100,000.00	606,100,000.00
应付债券				
其中: 优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计			606,100,000.00	606,100,000.00
负债合计		5,964,025,689.03	6,277,665,215.93	6,277,665,215.93
股东权益:				
股本		935,492,615.00	935,492,615.00	935,492,615.00
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积		2,605,387,233.38	2,605,387,233.38	2,605,387,233.38
减: 库存股				
其他综合收益		-15,241,425.00	-11,431,068.75	-11,431,068.75
专项储备				
盈余公积		62,508,664.38	62,508,664.38	62,508,664.38
未分配利润		-5,953,750,018.35	-157,634,306.97	-159,213,408.79
股东权益合计		-2,365,602,930.59	3,434,323,137.04	3,432,744,035.22
负债和股东权益总计		3,598,422,758.44	9,711,988,352.97	9,710,409,251.15

已审会计报表  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人: 阎鹏

主管会计工作负责人: 庞国栋

会计机构负责人: 张文敬

阎鹏

庞国栋

张文敬

# 利润表

2020年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十六、4	40,156,801.08	41,069,791.83
减：营业成本	十六、4	8,289,043.15	8,540,771.20
税金及附加		2,632,400.00	4,206,184.08
销售费用		7,814,375.28	6,811,428.32
管理费用		39,740,742.04	45,661,739.14
研发费用			
财务费用		379,427,149.24	319,247,255.39
其中：利息费用		379,439,442.94	348,235,185.62
利息收入		17,264.07	24,077,237.44
加：其他收益		87,387.18	
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	-4,804,982.12	-9,436,951.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,130,888.13	-9,436,951.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,817,879,116.08	10,326,393.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3,551,827,431.26	-48,341,678.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,772,171,050.91	-390,849,822.76
加：营业外收入		107,684.71	220,713.98
减：营业外支出		17,813,244.55	13,813,148.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,769,876,610.75	-404,442,257.50
减：所得税费用		6,239,100.63	45,069,740.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,796,115,711.38	-449,511,997.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,796,115,711.38	-449,511,997.90
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-3,810,356.25	-5,837,613.75
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-3,810,356.25	-5,837,613.75
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		-3,810,356.25	-5,837,613.75
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-5,799,926,067.63	-455,349,611.65

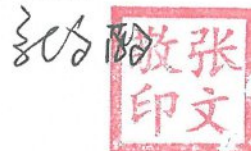
法定代表人：阎鹏

主管会计工作负责人：庞国栋

会计机构负责人：张文敬



Handwritten signature of the accounting officer, Zhang Wenjing.



# 现金流量表

2020年度

编制单位：天津松江股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,198,511.80	14,998,138.43
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		106,611,819.18	1,207,130,763.16
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>115,810,330.98</b>	<b>1,222,128,901.59</b>
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		17,349,470.54	22,367,826.47
支付的各项税费		762,553.32	1,019,464.08
支付其他与经营活动有关的现金		19,029,364.74	1,754,588,752.62
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>37,141,388.60</b>	<b>1,777,976,043.17</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>78,668,942.38</b>	<b>-555,847,141.58</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			137,300,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			218,245,403.79
<b>投资活动现金流入小计</b>			<b>355,545,403.79</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		26,198.00	69,540.00
投资支付的现金			60,643,731.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,104,750.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,130,948.00</b>	<b>60,713,271.43</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,130,948.00</b>	<b>294,832,132.36</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			1,020,039,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			770,624,025.01
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>1,790,663,025.01</b>
偿还债务支付的现金		100,000.00	1,366,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		71,757.92	109,224,103.52
支付其他与筹资活动有关的现金		77,374,087.23	71,402,932.24
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>77,545,845.15</b>	<b>1,546,727,035.76</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-77,545,845.15</b>	<b>243,935,989.25</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		49,975.10	17,128,995.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>42,124.33</b>	<b>49,975.10</b>

法定代表人：阎鹏

主管会计工作负责人：庞国栋

会计师事务所负责人：张文敬

已审会计报表  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

阎鹏

庞国栋

张文敬

# 股东权益变动表

2020年度

金额单位：人民币元

项	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	本年金额		未分配利润	股东权益合计
	优先股	其他	永续债	其他			其他综合收益	专项储备		
一、上年年末余额		935,492,615.00			2,605,387,233.38			-11,431,068.75	-159,213,408.79	3,432,744,035.22
加：会计政策变更									1,579,101.82	1,579,101.82
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额		935,492,615.00			2,605,387,233.38			-11,431,068.75	-157,634,306.97	3,434,323,137.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-3,810,356.25	-5,796,115,711.38	-5,799,926,067.63
（一）综合收益总额								-3,810,356.25		
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对股东的分配										
3、其他										
（四）股东权益内部结转										
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、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额		935,492,615.00			2,605,387,233.38			-15,241,425.00	-5,953,750,018.35	-2,365,602,930.59

法定代表人：阎鹏

主管会计工作负责人：庞国栋

机构负责人：张文敬

阎鹏

张敬文

敬文印

已审会计报表  
 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）





# 股东权益变动表 (续)

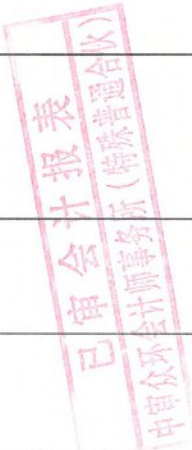
2020年度

金额单位：人民币元

项 目	股本			其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38			-5,593,455.00		62,508,564.38	230,298,589.11	3,888,093,646.87
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38			-5,593,455.00		62,508,564.38	230,298,589.11	3,888,093,646.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额								-5,837,613.75			-49,511,997.90	-455,349,611.65
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、对股东的分配												
3、其他												
（四）股东权益内部结转												
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、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	935,492,615.00				2,605,387,233.38			-11,431,068.75		62,508,564.38	-159,213,408.79	3,432,744,035.22



编制单位：天津松江股份有限公司



主管会计工作负责人：张文敬  
 张 文 敬



法定代表人：高鹏



# 天津松江股份有限公司 2020年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

## 一、公司基本情况

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

### 1、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式: 股份有限公司

本公司注册地址: 天津华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地A座4-061室

本公司总部办公地址: 天津市西青区友谊南路与外环线交口东北侧环岛西路天湾园公建1号楼

### 2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及各子公司(统称“本集团”)所属行业为房地产、软件和信息技术服务业。

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

### 3、母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司为天津滨海发展投资控股有限公司, 间接控股股东为天津市政建设集团有限公司, 实际控制人为天津市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司董事会于2021年4月27日决议批准报出。

## 二、合并财务报表范围及其变化情况

截至本报告期末, 本集团纳入合并范围的二级子公司(企业)10户, 三级子公司13户, 四级子公司(企业)6户, 共计29户, 详见本附注九“在其他主体中的权益”。

本集团本报告期合并范围比上年减少1户, 增加3户, 详见本附注八“合并范围的变更”。

## 三、财务报表的编制基础

## 1、编制基础

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

鉴于公司下属7家子公司于2021年被债权人申请破产清算，天津市第二中级人民法院（以下简称“法院”）于2021年4月20日裁定受理上述7家子公司的破产清算。该7家子公司财务报表参照《企业破产清算有关会计处理规定》（财会[2016]23号）的相关规定，采用“可变现净值或可收回金额与成本孰低”的基础编制2020年度财务报表。

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

## 2、持续经营

截至2020年12月31日本集团逾期金融机构借款34.19亿元，部分银行账户被冻结，资产被查封，归属于母公司的净利润-39.19亿元，连续三年亏损，累计未分配利润-58.72亿元，资产负债表日流动负债高于流动资产66.68亿元，资产负债率134.71%。

上述事项表明公司的短期财务及经营风险较大，可能导致对本公司持续经营能力产生重大不确定性。

本公司于2021年3月25日被债权人申请破产重整，天津市第二中级人民法院（以下简称“法院”）于2021年4月20日裁定受理重整申请；本公司下属7家子公司于2021年被债权人申请破产清算，法院于2021年4月20日裁定受理上述7家子公司的破产清算；本公司下属2家子公司于2021年被债权人申请破产重整，法院于2021年4月20日裁定受理上述2家子公司的破产重整。

如财务报表附注十四、1、（3）破产事项所述，本公司在本附注充分披露了破产清算及破产重整事项。

本公司确信下述改善措施能改善公司的持续经营能力，因此本公司继续按照持续经营假设的基础编制2020年度财务报表。

为了解决公司经营困难，使公司能够持续经营，本公司拟采取以下措施力争破产重整在2021年度内完成：

1、公司及下属公司分别进入破产重整、破产清算程序，公司将配合法院和管理人在依法招募投资人同时，按照破产重整、破产清算计划公司依法、有序处理相关债务关系，妥善化解公司债务风险；

2、公司作为当地国有控股企业，本次破产重整和破产清算得到了当地政府和主要股东的大力支持，从而保证公司未来的可持续发展，进而维护广大中小股东的利益；

3、如果公司能够完成本次破产重整和破产清算，那么存量中绝大部分债务将会得到解决（方式包括不限于快速处置资产清偿债务等），因此在未来的可持续发展过程中，公司将大幅降低资产负债率，同时将减少财务费用支出，进而保证公司健康持续的发展；

4、本次重整后，上市公司的控股子公司卓朗科技从事的信息技术产业将成为本集团的主要产业，公司将在未来做强做优主业，进一步优化产品，针对盈利性强、市场竞争力强的产品，加大投入力度、不断开拓市场，充分发挥品牌优势，提升公司产品的市场认可度和竞争力；

5、公司将通过强化销售回款、应收账款清收、实现开源节流、增收节支，保证公司可持续经营所需资金充足，为公司改善经营创造良好条件；

6、公司将进一步完善治理结构、规范内部管理，加强员工队伍建设，留住核心技术人才，保证公司人才储备和职工队伍的稳定。

如果公司顺利实施重整并执行完毕重整计划，将有利于改善公司的资产负债结构，减轻或消除历史负担，提高公司的盈利能力，如果重整失败，公司将存在被宣告破产的风险。上述应对计划能否实施或按预期实施，存在重大的不确定性。

#### 四、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

#### 五、重要会计政策和会计估计

##### 1、会计期间

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

##### 2、营业周期

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

##### 3、记账本位币

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

#### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### (1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### (2) 非同一控制下企业合并

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

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资

产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、5（2）“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、15“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

### （2）合并财务报表编制的方法

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

并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、15“长期股权投资”或本附注五、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、15“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、15“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

#### 7、现金及现金等价物的确定标准

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

#### 8、外币业务和外币报表折算

##### （1）外币交易的折算方法

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

##### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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



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

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

### （3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

## 9、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### （1）金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### (2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终

止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

#### （7）权益工具

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

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

## 10、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。

### (1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

当触发以下一个或多个定量、定性标准或上限指标时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- ① 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- ② 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化等；
- ③ 上限指标为债务人合同付款（包括本金和利息）逾期超过90天。

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- ① 发行方或债务人发生重大财务困难；

②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

④债务人很可能破产或进行其他财务重组；

⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；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。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

### (4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

#### ① 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

本集团参考历史信用损失经验，判断所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险，不会因银行违约而产生重大损失，不计提坏账准备；未逾期商业承兑汇票，按组合评估预期信用损失，按应收账款同类组合的比例计提坏账准备。承兑汇票逾期后，转入应收账款按照不同组合计量损失准备。

#### ② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	合并范围内关联方往来
组合 2	政府及其有关机构款项
组合 3	合营企业、联营企业及其他关联方款项
组合 4	售房款
组合 5	经营租赁款、物业费、广告收入等
组合 6	融资租赁款、手续费等
组合 7	信息技术服务板块应收款

### ③其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	合并范围内关联方往来
组合 2	政府及其有关机构款项
组合 3	合营企业、联营企业及其他关联方款项
组合 4	保证金、押金等
组合 5	备用金、代垫及暂付款项等其他款项
组合 6	应收抵扣后期应付的保证金、押金及业务款项（信息技术服务板块）

### ④债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资、委托贷款等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	对合并范围内关联方委托贷款等
组合 2	对合营企业、联营企业及其他关联方委托贷等

### ⑤其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

### ⑥长期应收款

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

## 11、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注五、9“金融工具”及附注五、10“金融资产减值”。

## 12、存货

### （1）存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、开发成本。非房地产开发产品包括原材料、库存商品、摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本、低值易耗品等。

### （2）存货取得和发出的计价方法

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

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

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

②建筑安装工程费：根据实际业态分摊，属于共有的按建筑面积分摊。

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

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

### （3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法



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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 13、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注五、10、金融资产减值。

### 14、持有待售资产和处置组

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

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后

的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

## 15、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、9“金融工具”。

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

### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资

成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

## (2) 后续计量及损益确认方法

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

### ①成本法核算的长期股权投资

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

### ②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

### ③收购少数股权

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

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、5（2）“合并财务报表编制的方法”所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

## 16、投资性房地产

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

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

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

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

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

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

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

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

## 17、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

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

### (2) 各类固定资产的折旧方法

本集团固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20、30	5.00	4.75、3.17
机器设备	5、10、15	5.00	19.00、9.50、7.92
运输设备	10	5.00	9.50
办公设备及其他电子设备等	5	5.00	19.00

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

### （3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22“长期资产减值”。

### （4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

### （5）其他说明

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

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

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

## 18、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22“长期资产减值”。

## 19、借款费用

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

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

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

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

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

## 20、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

### (2) 研究与开发支出



本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22“长期资产减值”。

## 21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在预计受益期间按直线法摊销。

## 22、长期资产减值

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

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

的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 23、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销

### 24、职工薪酬

本集团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。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团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）。

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

## 25、预计负债

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

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

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

### （1）亏损合同

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

### （2）重组义务

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

## 26、股份支付

### （1）股份支付的会计处理方法

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

#### ①以权益结算的股份支付

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

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

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

#### ②以现金结算的股份支付

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

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

#### (2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

#### (3) 涉及本集团与本集团股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本集团股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

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

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

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

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

## 27、质量保证金核算方法

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程管理及合约部门的通知退还质量保证金。

## 28、收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ①合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ②合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

### (1) 房地产销售合同

本集团销售房地产的业务通常仅包括转让商品的履约义务。房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，暨取得了买方付款证明并交付使用时，确认销售收入的实现。客户接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入。

本集团销售房地产通常为预收房款的方式，与行业惯例一致，不存在重大融资成分。

## (2) 商品销售合同

本公司销售硬件产品、软件产品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在客户收到商品并验收时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。

## (3) 提供劳务合同

收入类别：本公司劳务收入主要为公司接受委托提供系统集成解决方案服务、数据中心（IDC）集成建设服务、云计算服务、运维托管服务、数据中心建设等劳务所产生收入。

### (a) 系统集成解决方案服务

本公司接受委托向客户提供系统集成解决方案服务，包括信息系统方案设计、实施部署、上线交付等程序，在劳务已经交付并获得客户验收后，劳务的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。

### (b) 云计算服务

本公司接受委托向客户提供以云计算技术和数据中心资源为基础，为客户提供的云计算与存储资源，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据提供服务的计算类型和存储期间，分期按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定服务年度当期的服务收入。

### (c) 运维管理服务

本公司接受委托向客户提供运维管理服务，包括 IDC 数据中心的托管服务、云计算软件与平台的运维服务、系统集成项目的运维服务等，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据提供服务的期间，分期按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定服务年度当期的服务收入。

### (d) 建造合同收入

本公司向客户提供建造服务，因在本公司履约的同时客户能够控制本公司履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司履约进度的确定方法为产出法，具体根据累计已完成的合同工作量/合同预计总工作量的比例确定。对于履约进度不

能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### (e)物业服务合同

本集团向客户提供物业服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为产出法。

#### (4)借款合同

本集团向客户提供借款服务，因在本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，按照借款方使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

### 29、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合条件企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

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

B. 财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 30、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 当期所得税

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

#### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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



的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

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

## 31、租赁

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

### （1）本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

### （2）本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

### （3）本集团作为承租人记录融资租赁业务

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

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

### （4）本集团作为出租人记录融资租赁业务

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

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

## 32、套期会计

为规避某些风险，本集团把某些金融工具作为套期工具进行套期。满足规定条件的套期，本集团采用套期会计方法进行处理。本集团的套期包括公允价值套期、现金流量套期以及对境外经营净投资的套期。对确定承诺的外汇风险进行的套期，本集团作为现金流量或公允价值套期处理。

本集团在套期开始时，记录套期工具与被套期项目之间的关系，以及风险管理目标和进行不同套期交易的策略。此外，在套期开始及之后，本集团会持续地对套期有效性进行评价，以检查有关套期在套期关系被指定的会计期间内是否高度有效。

### （1）公允价值套期

被指定为公允价值套期且符合条件的的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。被套期项目因被套期风险形成的利得或损失也计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

当本集团撤销对套期关系的指定、套期工具已到期或被出售、合同终止或已行使、或不再符合运用套期会计的条件时，终止运用套期会计。

## (2) 现金流量套期

被指定为现金流量套期且符合条件的衍生工具，其公允价值的变动属于有效套期的部分确认为其他综合收益并计入所有者权益，无效套期部分计入当期损益。

如果对预期交易的套期使本集团随后确认一项金融资产或金融负债的，原直接确认为所有者权益的相关利得或损失，应当在该金融资产或金融负债影响企业损益的相同期间转出，计入当期损益。但是，企业预期原直接在所有者权益中确认的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补时，应当将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

如果对预期交易的套期使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债的，则将原直接在所有者权益中确认的相关利得或损失转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额。但是，企业预期原直接在所有者权益中确认的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补时，应当将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

除上述情况外，原计入所有者权益的金额在被套期预期交易影响损益的相同期间转出，计入当期损益。

当本集团撤销了对套期关系的指定、套期工具已到期或被出售、合同终止、已行使或不再符合套期会计条件时，终止运用套期会计。套期会计终止时，已计入所有者权益的累计利得或损失，将在预期交易发生并计入损益时，自所有者权益中转出计入损益。如果预期交易不会发生，则将计入所有者权益的累计利得或损失立即转出，计入当期损益。

## (3) 境外经营净投资套期

境外经营净投资的套期采用与现金流量套期类似的方法进行核算。套期工具的利得或损失中，属于有效套期的部分确认为其他综合收益并计入所有者权益，无效套期部分的利得或损失则计入当期损益。

已计入所有者权益的利得和损失，在处置境外经营时，自所有者权益转出，计入当期损益。

## 33、重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

#### ①执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。本集团于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本公司选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额

调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

——本集团支付给中介的与取得合同直接相关的渠道代理费用，原计入销售费用，在新收入准则下作为合同取得成本，采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

——本集团的一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，本公司将其重分类列报为合同资产（或其他非流动资产）；本公司将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产（或其他非流动资产）列报。

——本集团向客户提供的质量保证服务，原作为预计负债核算，在新收入准则下因向客户提供了所销售商品符合既定标准之外的额外服务，被识别为单项履约义务，在相关服务履行时确认收入。

#### ①对2020年1月1日财务报表的影响

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额		2020年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收账款	934,644,945.13	4,768,554.85	918,496,971.54	4,768,554.85
合同资产			16,147,973.59	-
长期股权投资	145,006,044.97	5,569,600,040.19	145,006,044.97	5,571,179,142.01
其他非流动资产	40,588,219.74	60,296,690.17	50,409,615.45	60,296,690.17
预收款项	625,113,970.76	1,238,478.87	99,435,815.82	1,238,478.87
合同负债			499,014,376.55	
其他流动负债	278,909,408.55	69,281,908.32	303,994,085.12	69,281,908.32
递延所得税负债	78,858,741.08		81,314,090.01	
未分配利润	-1,961,847,553.23	-159,213,408.79	-1,953,388,820.21	-157,634,306.97

#### ②对2020年12月31日资产负债表的影响

报表项目	2020年12月31日新收入准则下金额		2020年12月31日旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收账款	757,313,110.82	7,917,480.53	811,535,308.42	7,917,480.53
合同资产	21,445,282.44			
长期股权投资	21,197,110.00	2,141,581,738.21	21,197,110.00	2,141,581,738.21
其他非流动资产	759,327,149.81	46,619,607.17	35,922,309.06	46,619,607.17
预收款项	104,787,229.86	787,327.97	813,789,208.97	787,327.97
合同负债	557,644,139.90			
其他流动负债	312,368,560.71		236,491,201.32	
其他非流动负债	86,633,384.85		12,732,006.85	

报表项目	2020年12月31日新收入准则下金额		2020年12月31日旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
递延所得税负债	37,495,279.07		35,669,235.55	

## ③对2020年度利润表的影响

报表项目	2020年度新收入准则下金额		2020年度旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
营业收入	1,082,401,808.57	40,156,801.08	1,082,690,095.57	40,156,801.08
销售费用	59,687,166.01	7,814,375.28	65,700,957.07	7,814,375.28
投资收益	21,426,121.35	-4,804,982.12	23,005,223.17	-3,225,880.30
营业外支出	116,881,846.11	17,813,244.55	120,669,169.92	17,813,244.55

## (2) 会计估计变更

本集团本报告期无会计估计变更事项。

**34、重大会计判断和估计**

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

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

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

## (1) 租赁的归类

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

## (2) 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

## (3) 存货跌价准备

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

#### (4) 金融工具公允价值

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

#### (5) 长期资产减值准备

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

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

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

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

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

#### (6) 折旧和摊销

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

#### (7) 递延所得税资产

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

#### (8) 所得税

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

#### (9) 公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本集团采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十一中披露。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%、9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；按应税收入5%、3%的征收率简易征收。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%、15%计缴。
契税	按土地使用权的出让金额的3%计缴。
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额，按超率累进税率30%-60%。

### 2、税收优惠及批文

本公司控股子公司天津卓朗科技发展有限公司被认定为高新技术企业，于2019年10月28日取得了天津市科学技术局、天津市财政局、国家税务总局天津市税务局联合换发的《高新技术企业证书》，证书编号GR201912000085，根据《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，2019年度、2020年度和2021年度企业所得税适用税率为15%。

根据《财政部国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》（财税〔2011〕100号）规定，公司及所属子公司在销售其自行开发生产的软件产品，按17%（自2018年5月1日起调整为16%，自2019年4月1日起调整为13%）税率缴纳增值税后，对其增值税实际税负超过3%的部分享受即征即退政策。

## 七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含母公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，期末余额指2020年12月31日账面余额，期初余额指2020年1月1日账面余额，本期发生额指2020年1-12月发生额，上期发生额指2019年1-12月发生额，金额单位为人民币元。

### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	126,381,106.93	135,761,016.90
其他货币资金	405,574,032.59	606,387,547.54
合计	531,955,139.52	742,148,564.44
其中：存放在境外的款项总额		

注：截止2020年12月31日，本集团使用权受到限制的货币资金为461,108,459.59元，详见附注七、60“所有权或使用权受到限制的资产”。

### 2、交易性金融资产

科目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	16,231,000.00	11,059,500.00
其中：信托业保障基金	16,231,000.00	11,059,500.00
合计	16,231,000.00	11,059,500.00

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

科目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	331,315.00	17,664,068.60
商业承兑汇票	1,007,429.88	
小计	1,338,744.88	17,664,068.60
减：坏账准备	5,037.15	
合计	1,333,707.73	17,664,068.60

#### (2) 期末无已质押的应收票据

#### (3) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	4,100,000.00	331,315.00
合计	4,100,000.00	331,315.00

注：截至2020年12月31日，本集团已背书或贴现在资产负债表日尚未到期的应收承兑汇票共计4,431,315.00元，其中，期末终止确认金额为4,100,000.00元，期末未终止确认金额为331,315.00元

#### (4) 期末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

#### (5) 按坏账计提方法分类列示



类别	2020年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收票据					
按组合计提坏账准备的应收票据	1,338,744.88	100.00	5,037.15	0.38	1,333,707.73
其中:					
银行承兑汇票	331,315.00	24.75			331,315.00
商业承兑汇票	1,007,429.88	75.25	5,037.15	0.5	1,002,392.73
合计	1,338,744.88	100.00	5,037.15	0.38	1,333,707.73

(续)

类别	2020年1月1日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收票据					
按组合计提坏账准备的应收票据	17,664,068.60	100.00			17,664,068.60
其中:					
银行承兑汇票	17,664,068.60	100.00			17,664,068.60
合计	17,664,068.60	100.00			17,664,068.60

## ①组合中,按账龄组合计提坏账准备的应收票据

项目	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,007,429.88	5,037.15	0.50
其中:6个月以内	1,007,429.88	5,037.15	0.50
7-12个月			
1年以内小计	1,007,429.88	5,037.15	0.50
合计	1,007,429.88	5,037.15	0.50

## ③坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合		5,037.15			5,037.15
合计		5,037.15			5,037.15

#### 4、应收账款

##### (1) 按账龄披露

##### A、房地产业务

项目	期末余额	期初余额
1年以内	14,941,397.01	15,105,701.24
1至2年	8,975,369.75	95,468,196.17
2至3年	22,016,564.31	855,509.84
3至4年	470,022.49	587,806.84
4至5年	587,806.84	621,440.98
5年以上	13,950,756.14	13,820,658.18
小计	60,941,916.54	126,459,313.25
减：坏账准备	17,391,859.44	17,614,957.71
合计	43,550,057.10	108,844,355.54

##### B、软件信息服务

项目	期末余额	期初余额
1年以内	388,583,353.12	553,521,867.09
其中：6个月以内	289,044,729.88	542,957,598.86
7-12个月	99,538,623.24	10,564,268.23
1年以内小计	388,583,353.12	553,521,867.09
1至2年	220,232,971.23	176,322,624.21
2至3年	109,532,929.47	128,610,852.65
3至4年	100,426,999.11	327,281.56
4至5年	327,281.56	
5年以上	223,762.00	223,762.00
小计	819,327,296.49	859,006,387.51
减：坏账准备	105,564,242.77	49,353,771.51
合计	713,763,053.72	809,652,616.00

##### (2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	122,348,519.64	13.90	65,839,041.26	53.81	56,509,478.38
按组合计提坏账准备的应收账款	757,920,693.39	86.10	57,117,060.95	7.54	700,803,632.44

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
合计	880,269,213.03	100.00	122,956,102.21	13.97	757,313,110.82

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	39,300,000.00	3.99	18,715,000.00	47.62	20,585,000.00
按组合计提坏账准备的应收账款	946,165,700.76	96.01	48,253,729.22	5.10	897,911,971.54
合计	985,465,700.76	100.00	66,968,729.22	6.80	918,496,971.54

## ①单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额				
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面价值	计提理由
长春通邑投资有限公司	114,588,323.61	60,209,041.26	52.54	54,379,282.35	涉诉，注1
天津力神电池股份有限公司	2,130,196.03			2,130,196.03	涉诉，注2
天津瑞金国际学校	5,630,000.00	5,630,000.00	100.00		已申请强制执行，暂找不到债务人，收回可能性极小
合计	122,348,519.64	65,839,041.26	53.81	56,509,478.38	

应收账款（按单位）	期初余额				
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面价值	计提理由
天津瑞金国际学校	5,630,000.00	5,630,000.00	100.00		已申请强制执行，暂找不到债务人，收回可能性极小
辽源市鑫成建设投资有限责任公司	33,670,000.00	13,085,000.00	38.86	20,585,000.00	发生诉讼，注3
合计	39,300,000.00	18,715,000.00	47.62	20,585,000.00	

## 注1：长春通邑投资有限公司（以下简称“长春通邑”）

截至2020年12月31日，长春通邑欠卓朗科技合同尾款114,588,323.61元，未按合同约定支付。卓朗科技已向吉林省长春市中级人民法院提起诉讼，根据2020年4月21日吉林省长春市中级人民法院民事裁定书（2020）吉01民初343号判决如下：冻结长春通邑投资有限公司、龙翔投资控股集团有限公司81,223,118.15元人民币存款。根据2020年11月1日吉林省长春市中级人民法院民事判决书（2020）吉01民初343号判决如下：长春通邑投资有限公司于判决生效之日立即给付天津卓朗科技发展有限公司工程款40,193,968.00元及利息（以40,193,968.00元为基数，按年息4%的标准自2019年5月14日计算至实际给付之日止）。

根据期后银行回单显示卓朗科技于2021年3月3日收到51,519,966.00元,2021年3月26日收到2,859,316.35元,未收到的金额为84,405,076.46元,卓朗科技对该应收款项的可回收性予以估计并计提坏账准备金额为60,209,041.26元。

注2:天津力神电池股份有限公司(以下简称“天津力神”)

截至2020年12月31日,天津力神欠付卓朗科技2,130,196.03元,未按合同约定支付。卓朗科技已向天津市西青区人民法院提起诉讼,根据2020年8月10日天津市西青区人民法院津0111财保54号、55号、56号、57号、58号、59号、60号、61号、62号之一民事裁定书判决如下:冻结天津力神电池股份有限公司中国建设银行天津河北支行开户的账号为12001660800052500667的银行存款共计人民币3,348,659.65元。根据上述情况判断,卓朗科技对该应收款项的可回收性予以估计,此款基本不存在可回收性风险,故未计提坏账准备。

注3:2019年12月31日本公司之子公司卓朗科技应收辽源市鑫成建设投资有限责任公司(以下简称“辽源鑫成”)33,670,000.00元,坏账准备13,085,000.00元。2020年8月25日、2020年8月26日本公司分别收到辽源鑫成回款7,500,000.00元和26,170,000.00元,故2020年度转回坏账准备13,085,000.00元

### ②按组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
合营企业、联营企业及其他关联方款项	3,953,422.79	1,960,250.66	49.58	1,993,172.13
售房款	3,531,546.00	3,479,928.38	98.54	51,617.62
经营租赁款、物业费、广告收入等	47,860,201.75	6,339,868.24	13.25	41,520,333.51
信息技术服务板块应收款	702,575,522.85	45,337,013.67	6.45	657,238,509.18
合计	757,920,693.39	57,117,060.95	7.54	700,803,632.44

项目	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
合营企业、联营企业及其他关联方款项	3,970,597.21	1,985,298.61	50.00	1,985,298.60
售房款	75,196,652.60	7,438,904.01	9.89	67,757,748.59
经营租赁款、物业费、广告收入等	41,687,808.54	2,560,755.09	6.14	39,127,053.45
信息技术服务板块应收款	825,310,642.41	36,268,771.51	4.39	789,041,870.90
合计	946,165,700.76	48,253,729.22	5.10	897,911,971.54

### (3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提	18,715,000.00	60,209,041.26	13,085,000.00			65,839,041.26
按组合计提	48,253,729.22	12,888,055.69	3,583,809.36	440,914.60		57,117,060.95
合计	66,968,729.22	73,097,096.95	16,668,809.36	440,914.60		122,956,102.21

## (4) 本期实际核销的应收账款情况

本期核销的应收账款坏账准备金额为 440,914.60 元。

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	计提的坏账准备期末余额
江西森科实业股份有限公司	157,157,500.00	17.85	4,947,125.00
长春通邑投资有限公司	114,588,323.61	13.02	60,209,041.26
北京长城软件信息技术有限公司	82,648,000.00	9.39	413,240.00
杭州科镭科技有限公司	46,991,279.00	5.34	1,409,738.37
北京中北通信息技术有限公司	38,600,000.00	4.39	193,000.00
合计	439,985,102.61	49.99	67,172,144.63

## (6) 本期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款

## (7) 本期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债

## 5、应收款项融资

项目	期末余额	期初余额
应收票据	965,900.00	1,389,017.00
应收账款		
合计	965,900.00	1,389,017.00

## 其中：应收票据分类

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	965,900.00	1,389,017.00
商业承兑汇票		
小计	965,900.00	1,389,017.00
减：坏账准备		
合计	965,900.00	1,389,017.00

## (1) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收票据	965,900.00	100.00			965,900.00

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
合计	965,900.00	100.00			965,900.00

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收票据	1,389,017.00	100.00			1,389,017.00
合计	1,389,017.00	100.00			1,389,017.00

## ①期末单项计提坏账准备的应收票据

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
银行承兑汇票	965,900.00			
合计	965,900.00			—

注：银行承兑汇票因信用风险较低不予计提坏账准备。

## 6、预付款项

## (1) 预付款项按账龄结构列示

账龄结构	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	402,971,897.24	79.81	965,939,316.74	90.56
1-2年	5,008,938.68	0.99	4,849,055.86	0.45
2-3年	4,679,863.38	0.93	5,670,110.87	0.53
3年以上	92,282,205.07	18.27	90,176,911.00	8.46
合计	504,942,904.37	100.00	1,066,635,394.47	100.00

## (2) 账龄超过1年的重要预付款项

账龄超过1年且金额重要的预付款项主要为工程款，因未办理工程结算所致。

## (3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
抚州市高新技术产业开发区财政局	372,220,000.00	73.72
天津市雍阳公路工程集团有限公司	87,930,000.00	17.41
新智认知数据服务有限公司	9,890,262.35	1.96

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
天津泽邦科技发展有限公司	4,629,311.17	0.92
天津卓联科技发展有限公司	2,490,188.60	0.49
合计	477,159,762.12	94.50

## 7、其他应收款

科目	期末余额	期初余额
应收利息		1,470,000.00
应收股利		
其他应收款	572,104,675.25	614,907,822.40
合计	572,104,675.25	616,377,822.40

### (1) 应收利息

#### ①应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		1,960,000.00
小计		1,960,000.00
减：坏账准备		490,000.00
合计		1,470,000.00

#### ②坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2020年1月1日余额		490,000.00		490,000.00
2020年1月1日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提				
本年转回/收回				
本年转销				
本年核销				
其他变动		-490,000.00		-490,000.00
2020年12月31日余额				

### (2) 其他应收款

#### ①按账龄披露

##### A、房地产业务

项目	期末余额	期初余额
1年以内	1,099,413.45	33,694,915.67
1至2年	30,172,472.40	11,817,155.46
2至3年	4,695,090.76	1,280,475.37
3至4年	767,863.26	65,884,995.54
4至5年	65,523,856.16	3,817,264.42
5年以上	761,546,651.66	759,416,435.56
小计	863,805,347.69	875,911,242.02
减：坏账准备	409,605,572.16	407,943,691.59
合计	454,199,775.53	467,967,550.43

## B、软件信息服务

项目	期末余额	期初余额
1年以内	66,946,414.54	42,348,388.13
其中：6个月以内	20,701,706.63	36,703,248.50
7-12个月	46,244,707.91	5,645,139.63
1年以内小计	66,946,414.54	42,348,388.13
1至2年	6,162,064.05	104,351,356.00
2至3年	59,170,807.42	3,354,754.65
3至4年	497,777.85	521,900.00
4至5年	521,900.00	
5年以上		
小计	133,298,963.86	150,576,398.78
减：坏账准备	15,394,064.14	3,636,126.81
合计	117,904,899.72	146,940,271.97

## ②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收政府及其有关机构款项等	787,497,363.16	758,368,874.87
合营企业、联营企业及其他关联方款项	66,650,783.55	65,408,283.55
保证金、押金等	3,766,746.27	63,809,135.79
备用金、代垫及暂付款项等其他款项	79,774,575.17	102,063,055.32
抵扣后期应付的保证金、押金及业务款	36,617,230.63	13,454,778.58
按单项计提坏账准备	22,797,612.77	23,383,512.69
小计	997,104,311.55	1,026,487,640.80
减：坏账准备	424,999,636.30	411,579,818.40
合计	572,104,675.25	614,907,822.40

## ③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计



	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2020年1月1日余额	15,181,057.56	373,705,684.95	22,693,075.89	411,579,818.40
2020年1月1日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-7,502,975.40	25,551,830.88	-5,386,263.12	12,662,592.36
本年转回				
本年转销				
本年核销		130,812.31	646,000.00	776,812.31
其他变动	-162.15	1,534,200.00		1,534,037.85
2020年12月31日余额	7,677,920.01	400,660,903.52	16,660,812.77	424,999,636.30

注：2020年3月，天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业（以下简称“禾众鼎鑫”）与顾侠签订《关于天津画国人动漫创意有限公司之股权回购协议》，协议约定：顾侠拟回购禾众鼎鑫对天津画国人动漫创意有限公司（以下简称“画国人”）所持有的股份，拟回购股权的股权回购款为30,270,000.00元，顾侠应于2020年12月31日前向禾众鼎鑫支付全部拟回购股权的股权回购款。自协议签订之日起，顾侠同意以未支付股权回购价款为基数、以年化率为10%的标准向出让方支付资金占用费。截至2020年12月31日，禾众鼎鑫未收到股权回购款，禾众鼎鑫将其对画国人的长期股权投资调至其他应收款。本集团对该其他应收款余额31,669,812.64元的可回收性予以估计并计提坏账准备金额为11,989,812.64元。

#### ④坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收政府及其有关机构款项等	366,045,674.10					366,045,674.10
合营企业、联营企业及其他关联方款项	7,809,249.67	9,377,809.86				17,187,059.53
保证金、押金等	2,798,033.40	725,770.39			-12.00	3,523,791.79
备用金、代垫及暂付款项等其他款项	11,648,678.38	9,176,382.19		776,812.31	-150.15	20,048,098.11
抵扣后期应付的保证金、押金及业务款	585,106.96	-585,106.96				
按单项计提坏账准备	22,693,075.89	-6,032,263.12			1,534,200.00	18,195,012.77
合计	411,579,818.40	12,662,592.36		776,812.31	1,534,037.85	424,999,636.30

#### ⑤本年实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	776,812.31

## ⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津市静海区团泊新城开发建设总公司	体育场转让款	732,091,348.19	5年以上	73.42	366,045,674.10
天津招江投资有限公司	往来款	66,608,283.55	2-5年	6.68	17,186,634.53
天津市电信器材有限公司	保证金	50,000,000.00	2-3年	5.01	2,500,000.00
天津市雍阳公路工程集团有限公司	代垫款	27,144,000.00	1-2年	2.72	3,698,000.00
天津市红桥区国家税务局	即征即退税收返还	14,962,452.05	1年以内	1.50	
合计		890,806,083.79		89.33	389,430,308.63

## ⑦涉及政府补助的应收款项

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	账龄	预计收取的时间、金额及依据
天津市红桥区国家税务局	即征即退税收返还	14,962,452.05	1年以内	2021年；依据财税〔2011〕100号，增值税实际税负超过3%的部分享受即征即退政策。
合计		14,962,452.05		

本期期末涉及政府补助的应收款项 14,962,452.05 元，为本公司之子公司卓朗科技销售软件产品，增值税实际税负超 3%即征即退的增值税款。

⑧本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

## 8、存货

## (1) 存货分类

项目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	3,167,523,186.08	86,355,284.28	1,141,360,338.15	2,026,162,847.93
开发产品	1,872,624,267.65	24,390,152.72	1,096,633,741.75	775,990,525.90
周转材料	2,880,856.42			2,880,856.42
库存商品	6,253,143.05			6,253,143.05
发出商品				
在产品	3,236,956.98			3,236,956.98
合同履约成本	3,340,713.19			3,340,713.19
合计	5,055,859,123.37	110,745,437.00	2,237,994,079.90	2,817,865,043.47

(续)

项目	期初余额
----	------

	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	2,895,652,060.11	87,321,337.11	57,965,863.66	2,837,686,196.45
开发产品	2,371,694,930.50	28,919,056.41	79,871,608.35	2,291,823,322.15
周转材料	2,881,897.82			2,881,897.82
库存商品	11,688,619.42			11,688,619.42
发出商品				
在产品	5,977,918.56			5,977,918.56
工程施工				
合计	5,287,895,426.41	116,240,393.52	137,837,472.01	5,150,057,954.40

## (2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
公路基础设施	2010年3月	2021年		204,594,044.77	223,162,226.80
东湖小镇(百合澜庭)	2011年5月	2023年10月	131,038.00	530,381,912.60	637,216,845.98
广西钦州宁越花园	2011年7月	2021年	95,630.00	126,725,614.10	58,846,326.75
广西钦州宁越东园(蓬莱大道)	2018年4月	2020年起陆续		238,518,607.58	347,336,292.22
东南角项目(进步广场、盛通大厦)	2014年9月	2021年6月	165,861.28	1,188,958,441.93	1,218,937,688.59
南大附中停车场项目	2020年9月	2023年6月		7,612,256.24	23,264,894.55
高尔夫小镇(团泊A号地芳湖园)	2009年7月	2023年6月	176,221.00	403,446,374.29	425,176,125.07
团泊西区松江之星(团泊西区5号地、盛湖园)	2011年12月	2024年10月	138,036.00	193,754,910.42	232,282,887.94
其他项目前期费				1,659,898.18	1,299,898.18
合计				2,895,652,060.11	3,167,523,186.08

## (3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
东湖小镇(百合澜庭)	2017年6月	89,525,583.66		1,079,914.74	88,445,668.92
广西钦州宁越花园	2017年12月	72,804,262.57	80,080,945.71	78,506,838.31	74,378,369.97
东疆港项目(恒盛广场、自贸天城)	2017年1月	504,677,022.52		45,692,789.94	458,984,232.58
津滨置地广场(张贵庄A地块、怡港中心)	2016年12月	154,987,470.23		4,303,454.24	150,684,015.99
武台松江城(武台馨苑)	2012年8月起陆续竣工	119,248,591.21		8,095,217.89	111,153,373.32
高尔夫小镇(团泊A号地芳湖园)	2011年10月	217,733,003.90			217,733,003.90
天津松江盛湖园(团泊5号地盛湖园、松江之星)	2017年9月	5,324,426.11			5,324,426.11
汐岸国际(天汐园)	2004年9月	1,243,381.85			1,243,381.85
水岸公馆一二期(天涛园)	2007年8月	175,417,910.09			175,417,910.09
水岸公馆三期(天浦园)	2011年10月	27,420,000.00			27,420,000.00
水岸江南(天湾园)	2009年11月	61,482,142.68		248,915.56	61,233,227.12
B号地(集团)	2015年7月	41,895,772.09			41,895,772.09

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
空港9号松江之星（华盈大厦）	2013年7月	108,557,607.77	1,824,194.00		110,381,801.77
松江置地广场（美湖里商业综合体、汇科大厦）	2018年7月	791,377,755.82		448,628,748.13	342,749,007.69
广西钦州宁越东园（蓬莱大道）	2020年起陆续		11,047,745.56	5,467,669.31	5,580,076.25
合计		2,371,694,930.50	92,952,885.27	592,023,548.12	1,872,624,267.65

## (4) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转销	其他	
开发成本	57,965,863.66	1,083,394,474.49				1,141,360,338.15
其中：公路基础设施	57,965,863.66	14,198,518.77				72,164,382.43
东南角项目（进步广场、盛通大厦）		656,849,331.32				656,849,331.32
南大附中停车场项目		22,315,019.07				22,315,019.07
东湖小镇（百合澜庭）		200,902,956.16				200,902,956.16
广西钦州宁越花园		23,919,726.75				23,919,726.75
高尔夫小镇（芳湖园）		92,453,735.07				92,453,735.07
高尔夫小镇（盛湖园）		72,755,187.35				72,755,187.35
开发产品	79,871,608.35	1,019,315,831.90		58,131.39	2,495,567.11	1,096,633,741.75
其中：东湖小镇（百合澜庭）	19,095,955.84	9,056,874.91		55,154.83		28,097,675.92
松江置地广场（美湖里商业综合体、汇科大厦）	4,204,928.52	138,245,592.54				142,450,521.06
东疆港项目（恒盛广场、自贸天城）	26,158,919.48	374,986,950.21			2,495,567.11	398,650,302.58
高尔夫小镇（芳湖园）	6,444,427.20	91,360,446.70				97,804,873.90
天涛园车库	15,182,932.87	95,363,743.80				110,546,676.67
天湾园车库	64,349.57	50,410,957.55		2,976.56		50,472,330.56
4号地地下车库		15,233,680.00				15,233,680.00
津滨置地广场（张贵庄A地块、怡港中心）	4,868,493.32	119,068,242.66				123,936,735.98
武台松江城（武台馨苑）	3,851,601.55	70,738,741.76				74,590,343.31
空港9号松江之星（华盈大厦）		54,850,601.77				54,850,601.77
合计	137,837,472.01	2,102,710,306.39		58,131.39	2,495,567.11	2,237,994,079.90

本集团按照目前市场价格状况，本期对公路基础设施、广西钦州宁越花园等项目计提了存货跌价准备。

本集团结合资产负债表日后部分子公司被债权人申请破产清算等事项，考虑到相关资产很可能被法院强制拍卖以清偿债务，对项目快速可变现净值进行测试后，本期对东南角项目（进步广场、盛通大厦）、东湖小镇（百合澜庭）、高尔夫小镇（芳湖园）、高尔夫小镇（盛湖园）、松江置地广场（美湖里商业综合体、汇科大厦）、东疆港项目（恒盛广场、自贸天城）、津滨置地广场（张

贵庄A地块、怡港中心)、武台松江城(武台馨苑)、空港9号松江之星(华盈大厦)、车库等项目计提了存货跌价准备。

开发产品本期转销原因系本期确认房地产销售收入相应转销,其他增加/减少原因系本期将存货出租/自用转入投资性房地产/固定资产。

#### (5) 存货抵押事项

详见附注七、60“所有权或使用权受到限制的资产”。

### 9、合同资产

#### (1) 合同资产情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
保证类质量保证金	8,411,019.24	280,928.56	8,130,090.68
应按合同收取的业务款	49,364,191.29	246,820.96	49,117,370.33
工程类项目	978,000.00	29,340.00	948,660.00
减:未确认融资费用	3,973,923.41		3,973,923.41
减:计入其他非流动资产(附注七、23)	32,952,149.47	175,234.31	32,776,915.16
合计	21,827,137.65	381,855.21	21,445,282.44

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
保证类质量保证金	16,347,902.07	199,928.48	16,147,973.59
应按合同收取的业务款			
工程类项目			
减:计入其他非流动资产(附注七、23)			
合计	16,347,902.07	199,928.48	16,147,973.59

卓朗科技与天津市电信器材有限公司于2018年签订《金霞路数据中心项目EPC总承包》合同,合同金额为人民币130,800.00万元。数据中心建设规模不超过5.5万平方米,内容包括2栋数据中心及配套的动力中心(配置不少于7,000个标准机柜,平均单机柜IT功率可以达到5KW);一栋110KV的变电站、一栋研发中心、一栋运营中心及园区的绿化、配套等。卓朗科技负责项目相关的勘察、设计、监理、咨询等服务,建设工程的施工、设备采购安装调试、运维交付期的咨询服务、招商期的咨询服务等内容。合同工期:776天。此项目分两阶段,第一阶段为服务类项目,第二阶段为工程类项目,两个阶段的结算和核算相互独立,目前服务类项目已经基本完成,工程类项目因环保等因素导致进度迟于预期。

#### (2) 本期合同资产计提减值准备情况

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
保证类质量保证金	81,000.08			按账龄计提

应按合同收取的业务款	246,820.96			按账龄计提
工程类项目	29,340.00			按账龄计提
合计	357,161.04			

### 10、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额	备注
一年内到期的其他非流动资产（含委托贷款）	6,581,885.61	7,020,000.00	
其中：一年内到期的长期应收款	7,361,885.61	7,800,000.00	详见附注七、12
其中：一年内到期的长期应收款坏账准备	780,000.00	780,000.00	详见附注七、12
合计	6,581,885.61	7,020,000.00	

注：2017年5月3日，本公司之控股子公司天津松江集团有限公司与中信银行股份有限公司天津分行、天津西青信泰医院有限公司签署委托贷款合同，委托贷款金额400.00万元，贷款期限为2017年5月5日至2020年5月5日，年利率为提款日定价基础利率上浮5.00%，2019年末重分类至10、一年内到期的非流动资产并计提坏账准备400万元，本期已全部收回。

### 11、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴所得税	31,030,623.52	31,030,623.52
预缴可抵扣税金及附加	2,165,401.51	8,859,887.57
预缴可抵扣土地增值税	95,689,499.19	78,347,338.18
预缴增值税	16,185,950.13	14,183,406.50
待抵扣、待认证进项税及留抵税额等	96,227,547.96	55,681,644.75
应收借出融资款（注1）		30,000,000.00
计提应收利息（注2）		1,006,720.38
逾期长期应收款（详见附注七、12）	23,400,000.00	15,600,000.00
减：逾期长期应收款坏账准备	7,020,000.00	4,680,000.00
合计	257,679,022.31	230,029,620.90

注1：

借出单位	借款单位	期初账面余额	期初坏账准备	本期收回金额	转回坏账
深圳梅江南	新乡市松江房地产开发有限公司	40,000,000.00	10,000,000.00	30,215,307.00	7,553,826.75

续

借出单位	借款单位	账面余额其他减少	坏账其他减少	期末账面余额	期末坏账准备
深圳梅江南	新乡市松江房地产开发有限公司	9,784,693.00	2,446,173.25		

其他减少为公司本期对深圳梅江南减资，深圳梅江南移出合并范围导致。

注2：计提应收利息本期已收回：

项目	期末余额	期初余额
计提应收利息		1,078,888.88

项目	期末余额	期初余额
减：坏账准备		72,168.50
合计		1,006,720.38

## 12、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
分期收款提供劳务产生的应收款项	39,000,000.00	8,580,000.00	30,420,000.00
其中：拉萨市公交电子站牌建设运营项目	39,000,000.00	8,580,000.00	30,420,000.00
未实现融资收益	-526,539.21		-526,539.21
减：逾期部分	23,400,000.00	7,020,000.00	16,380,000.00
减：一年内到期部分	7,361,885.61	780,000.00	6,581,885.61
合计	7,711,575.18	780,000.00	6,931,575.18

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
分期收款提供劳务产生的应收款项	39,000,000.00	7,020,000.00	31,980,000.00
其中：拉萨市公交电子站牌建设运营项目	39,000,000.00	7,020,000.00	31,980,000.00
未实现融资收益	-1,298,486.12		-1,298,486.12
减：逾期部分	15,600,000.00	4,680,000.00	10,920,000.00
减：一年内到期部分	7,800,000.00	780,000.00	7,020,000.00
合计	14,301,513.88	1,560,000.00	12,741,513.88

### (2) 坏账准备计提情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
分期收款提供劳务产生的应收款项	7,020,000.00	1,560,000.00				8,580,000.00
减：重分类至一年内到期的非流动资产坏账准备	780,000.00					780,000.00
减：重分类至其他流动资产坏账准备	4,680,000.00	2,340,000.00				7,020,000.00
合计	1,560,000.00	-780,000.00				780,000.00

## 13、长期股权投资

被投资单位	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	其他权益变动
一、合营企业						
天津松科房地产有限公司(注1)	26,871,075.85		17,941,397.10	1,921,987.84		-8,822,441.43
天津卓朗数通科技发	60,172,214.59			302.05		

被投资单位	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	其他权益变动
展有限公司（注2）						
小计	87,043,290.44		17,941,397.10	1,922,289.89		-8,822,441.43
二、联营企业						
天津松江花样年置业有限公司	23,309,967.91			-2,112,857.91		
天津西青信泰医院有限公司						
天津招江投资有限公司				-8,176,592.05		8,176,592.05
天津武清朝聚眼科医院有限公司（注3）	2,982,973.98			45,703.92		
天津画国人动漫创意有限公司（注4）	31,669,812.64		31,669,812.64			
小计	57,962,754.53		31,669,812.64	-10,243,746.04		8,176,592.05
合计	145,006,044.97		49,611,209.74	-8,321,456.15		-645,849.38

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
天津松科房地产有限公司	3,060,000.00		-1,030,774.84		
天津卓朗数通科技发展有限公司			60,172,516.64		
小计	3,060,000.00		59,141,741.80		
二、联营企业					
天津松江花样年置业有限公司				21,197,110.00	
天津西青信泰医院有限公司					
天津招江投资有限公司					
天津武清朝聚眼科医院有限公司			3,028,677.90		
天津画国人动漫创意有限公司					
小计			3,028,677.90	21,197,110.00	
合计	3,060,000.00		62,170,419.70	21,197,110.00	

注1：天津松科房地产有限公司已于2020年11月9日完成清算注销工作，详见附注九、3（1）。

注2：截至2020年12月31日，本集团已经完成对天津卓朗数通科技发展有限公司的撤资，工商注销尚在办理过程中。

注3：天津武清朝聚眼科医院有限公司已于2020年10月29日完成清算注销工作，详见附注九、3（1）。

注4：本集团对天津画国人动漫创意有限公司长期股权投资详见七、7其他应收款。



## 14、其他权益工具投资

### (1) 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
天津虹桥天使投资有限公司	22,000,000.00	22,000,000.00
可恩口腔(830938)	11,840,000.00	8,290,000.00
通用数据(833056)	21,000,000.00	29,760,000.00
合计	54,840,000.00	60,050,000.00

### (2) 非交易性权益工具投资情况

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
天津虹桥天使投资有限公司股权投资					战略目的	
可恩口腔(830938)			1,660,000.00		战略目的	
通用数据(833056)			19,000,000.00		战略目的	
合计			20,660,000.00			

## 15、其他非流动金融资产

科目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		6,000,000.00
其中：信托业保障基金		6,000,000.00
合计		6,000,000.00

## 16、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、期初余额	1,798,616,182.60	86,398,639.84	1,885,014,822.44
2、本期增加金额	523,192,758.56		523,192,758.56
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	523,192,758.56		523,192,758.56
(3) 企业合并增加			
3、本期减少金额	27,357,078.94		27,357,078.94
(1) 处置	3,445,040.24		3,445,040.24
(2) 其他转出	23,912,038.70		23,912,038.70
4、期末余额	2,294,451,862.22	86,398,639.84	2,380,850,502.06
二、累计折旧和累计摊销			
1、期初余额	154,655,840.29	3,624,178.55	158,280,018.84
2、本期增加金额	75,968,405.79	1,053,435.12	77,021,840.91

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(1) 计提或摊销	75,103,407.88	1,053,435.12	76,156,843.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	864,997.91		864,997.91
3、本期减少金额	5,856,078.60		5,856,078.60
(1) 处置	890,925.75		890,925.75
(2) 其他转出	4,965,152.85		4,965,152.85
4、期末余额	224,768,167.48	4,677,613.67	229,445,781.15
三、减值准备			
1、期初余额	1,100,137.32		1,100,137.32
2、本期增加金额	944,026,037.03		944,026,037.03
(1) 计提或摊销	941,530,469.92		941,530,469.92
(2) 企业合并增加			
(3) 存货\固定资产\在建工程转入	2,495,567.11		2,495,567.11
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、期末余额	945,126,174.35		945,126,174.35
四、账面价值			
1、期末账面价值	1,124,557,520.39	81,721,026.17	1,206,278,546.56
2、期初账面价值	1,642,860,204.99	82,774,461.29	1,725,634,666.28

## (2) 投资性房地产抵押情况

详见附注七、60“所有权或使用权受到限制的资产”。

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

无

## (4) 房地产转换情况

根据公司经营需要，本公司于 2020 年度将投资性房地产与固定资产、存货间进行转换，均采用成本模式计量，对 2020 年度当期损益和股东权益无影响。

## 17、固定资产

科目	期末余额	期初余额
固定资产	975,445,499.67	569,258,241.04
固定资产清理		
合计	975,445,499.67	569,258,241.04

## (1) 固定资产

## ① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	合计
一、账面原值					

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	合计
1、期初余额	321,498,404.90	338,467,324.16	5,358,913.84	18,071,290.07	683,395,932.97
2、本期增加金额	204,069,058.84	334,413,816.46		1,403,050.35	539,885,925.65
(1) 购置	1,918,080.66	3,318,589.66		1,403,050.35	6,639,720.67
(2) 在建工程、投资性房地产、存货等转入	172,771,270.17	331,095,226.80			503,866,496.97
(3) 其他重分类	29,379,708.01				29,379,708.01
3、本期减少金额	24,174,349.69	706,938.07	983,500.00	787,770.40	26,652,558.16
(1) 处置或报废	1,540,104.55	418,000.00	23,500.00	397,790.40	2,379,394.95
(2) 转入投资性房地产	22,634,245.14				22,634,245.14
(3) 其他转出		288,938.07	960,000.00	389,980.00	1,638,918.07
4、期末余额	501,393,114.05	672,174,202.55	4,375,413.84	18,686,570.02	1,196,629,300.46
二、累计折旧					
1、期初余额	53,825,132.14	49,004,116.74	3,650,775.28	7,657,667.77	114,137,691.93
2、本期增加金额	28,202,969.56	47,869,331.03	357,957.71	2,850,260.06	79,280,518.36
(1) 计提	28,202,969.56	47,869,331.03	357,957.71	2,850,260.06	79,280,518.36
(2) 其他转入					
3、本期减少金额	7,243,681.75	408,537.55	651,922.28	734,833.29	9,038,974.87
(1) 处置或报废	460,650.29	397,100.40	15,628.20	356,552.69	1,229,931.58
(2) 转入投资性房地产等	6,783,031.46				6,783,031.46
(3) 其他转出		11,437.15	636,294.08	378,280.60	1,026,011.83
4、期末余额	74,784,419.95	96,464,910.22	3,356,810.71	9,773,094.54	184,379,235.42
三、减值准备					
1、期初余额					
2、本期增加金额	36,804,565.37				36,804,565.37
(1) 计提	36,804,565.37				36,804,565.37
3、本期减少金额					
4、期末余额	36,804,565.37				36,804,565.37
四、账面价值					
1、期末账面价值	389,804,128.73	575,709,292.33	1,018,603.13	8,913,475.48	975,445,499.67
2、期初账面价值	267,673,272.76	289,463,207.42	1,708,138.56	10,413,622.30	569,258,241.04

②暂时闲置的固定资产情况：

无

③通过融资租赁租入的固定资产情况：

无

④通过经营租赁租出的固定资产：

无

⑤未办妥产权证书的固定资产情况：

无

⑥固定资产抵押情况

详见附注七、60“所有权或使用权受到限制的资产”。

18、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	372,920,974.83	717,419,058.00
工程物资		
合计	372,920,974.83	717,419,058.00

(1) 在建工程

①在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
卓朗科技园	13,031,779.50		13,031,779.50	12,338,637.62		12,338,637.62
新疆数据中心	132,619,962.06		132,619,962.06	14,078,352.90		14,078,352.90
抚州数据中心、云平台	223,006,796.74		223,006,796.74	679,209,650.54		679,209,650.54
抚州大数据信息产业园	4,262,436.53		4,262,436.53	11,792,416.94		11,792,416.94
合计	372,920,974.83		372,920,974.83	717,419,058.00		717,419,058.00

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
卓朗科技园	2.50 亿元	12,338,637.62	693,141.88			13,031,779.50
新疆数据中心	3.5 亿元	14,078,352.90	118,541,609.16			132,619,962.06
抚州数据中心、云平台	29.27 亿元	679,209,650.54	47,663,643.17	503,866,496.97		223,006,796.74
抚州大数据信息产业园	7.2 亿元	11,792,416.94	1,617,444.79		9,147,425.20	4,262,436.53
合计	--	717,419,058.00	168,515,839.00	503,866,496.97	9,147,425.20	372,920,974.83

(续)

工程名称	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
卓朗科技园	128.10	100.00				自筹
新疆数据中心	37.89	37.89				自筹
抚州数据中心、云平台	24.83	24.83	1,523,583.30	1,523,583.30		自筹
抚州大数据信息产业园	1.64	1.64				自筹
合计			1,523,583.30	1,523,583.30		--

注：抚州大数据信息产业园本年减少 9,147,425.20 元，系由于政府收储土地所导致。

在建工程抵押情况详见附注七、60“所有权或使用权受到限制的资产”。

19、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1、期初余额	248,127,507.66	76,201,524.12	324,329,031.78
2、本期增加金额		299,513.91	299,513.91
(1) 购置		299,513.91	299,513.91
(2) 企业合并增加			
3、本期减少金额	108,297,321.00		108,297,321.00
(1) 处置			
(2) 转入投资性房地产			
(3) 其他转出(注)	108,297,321.00		108,297,321.00
4、期末余额	139,830,186.66	76,501,038.03	216,331,224.69
二、累计摊销			
1、期初余额	11,616,911.86	25,979,511.85	37,596,423.71
2、本期增加金额	3,898,318.73	7,550,489.19	11,448,807.92
(1) 计提	3,898,318.73	7,550,489.19	11,448,807.92
(2) 企业合并增加			
3、本期减少金额	5,414,866.08		5,414,866.08
(1) 处置			
(2) 转入投资性房地产			
(3) 其他转出	5,414,866.08		5,414,866.08
4、期末余额	10,100,364.51	33,530,001.04	43,630,365.55
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	129,729,822.15	42,971,036.99	172,700,859.14
2、期初账面价值	236,510,595.80	50,222,012.27	286,732,608.07

注：无形资产本期减少系由于政府收储土地所导致。

无形资产抵押情况详见附注七、60“所有权或使用权受到限制的资产”。

## 20、商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加(企业合并形成)	本期减少	期末余额
天津卓朗科技发展有限公司	464,830,932.10			464,830,932.10
合计	464,830,932.10			464,830,932.10

## (2) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加（计提）	本期减少	期末余额
天津卓朗科技发展有限公司				
合计				

公司期末对与商誉相关的资产组进行了减值测试，首先将该商誉及归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后将调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。

期末对商誉进行减值测试，不存在减值情况。

## (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

## ①商誉的初始形成

天津松江于 2017 年收购卓朗科技 80% 股权，交易的合并成本为 1,080,000,000.00 元，取得被购买方卓朗科技 80% 股权对应的可辨认净资产公允价值为 615,169,067.90 元（来源参考资产基础法评估数据以及该评估结果持续计算所享有的基准日到合并日的过渡期净利润），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为 464,830,932.10 元，确认为商誉。

## ②资产组或资产组组合的相关信息

北京华亚正信资产评估有限公司于评估基准日的评估范围是包括组成与商誉相关资产组的各项资产，具体包括：营运资金、长期资产和合并报表确认的商誉。

2020 年卓朗科技出于业务发展需要，收购了江西卓朗数字科技有限公司部分股权，从财务投资变更为业务控制，且该公司主要经营范围为数据中心的运营，为并购时云计算业务的延展，主营业务和并购时的业务相关，故纳入 2020 年商誉相关资产组。

## ③商誉减值测试过程与方法

## A. 测试过程如下：

单位：万元

项目	天津卓朗科技发展有限公司
商誉账面余额①	46,483.09
商誉减值准备余额②	
商誉的账面价值③=①-②	46,483.09
未确认归属于少数股东权益的商誉价值④	11,620.78
包含未确认归属于少数股东权益的商誉价值⑤=④+③	58,103.87
资产组的账面价值⑥	211,643.65
包含整体商誉的资产组的公允价值⑦=⑤+⑥	269,747.52
资产组预计未来现金流量的现值（可回收金额）⑧	281,986.81
商誉减值损失（大于 0 时）⑨=⑦-⑧	-

上述资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京华亚正信资产评估有限公司于2021年4月27日出具的华亚正信评报字[2021]第A05-0003号《天津松江股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试所涉及的天津松江股份有限公司并购天津卓朗科技发展有限公司形成的商誉相关资产组可收回金额资产评估报告》的评估结果。

#### B. 重要假设及依据：

假设国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

假设资产组按基准日的现状、用途和使用方式、管理水平持续经营，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；

假设企业目前的经营模式未来可继续保持，预计资产未来现金流量的预测以资产的当前状况为基础，不包括与将来可能会发生的、尚未做出承诺的重组事项或者与改良有关的预计未来现金流量；

假设评估基准日后资产组的现金流入、流出为年中；

假设企业在高新技术企业认证期满仍能取得认证，企业所得税率均按15%计算；

假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

#### C. 关键参数：

项目	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	税前折现率（加权平均资本成本WACC）
天津卓朗科技发展有限公司	2021-2025年 （后续为稳定期）	注1	持平	根据预测的收入、成本、税费等计算	11.42%

注1：收入预测基本遵循采纳了卓朗科技2021-2025战略规划的各项数据。其中2021年的收入预测根据企业已完成情况以及在手订单数综合确定，2021年-2025年增长率按下表确定：

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
系统集成解决方案	11.75%	5.00%	5.00%	3.00%	3.00%
智能应用软件	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
IT产品增值服务	-50.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%
数据中心建设		10.00%	10.00%	20.00%	20.00%
云计算服务-数据中心运营	60.31%	160.00%	25.00%	10.00%	5.00%
集成电路写入	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%

#### 21、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末数
待摊借款手续费/利息	11,521,130.08		7,576,250.00		3,944,880.08
装修装饰费	289,555.55	9,492,224.26	387,708.03		9,394,071.78
财产保险费	163,862.06		51,397.46		112,464.60
软件服务费	430,817.60		172,327.08		258,490.52

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末数
保函手续费	923,076.96		923,076.96		
合计	13,328,442.25	9,492,224.26	9,110,759.53		13,709,906.98

## 22、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	58,513,342.40	8,777,001.36	60,662,657.51	9,099,398.63
其他权益工具投资公允价值变动			15,241,425.00	3,810,356.25
内部交易未实现利润	2,305,385.24	559,052.17	2,132,443.80	533,110.95
可抵扣亏损	1,087,766.33	163,164.94	415,714,687.52	103,928,671.88
合计	61,906,493.97	9,499,218.47	493,751,213.83	117,371,537.71

### (2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	79,060,186.76	19,765,046.69	91,718,083.24	22,929,520.81
会计核算成本与税务确认成本差额	56,182,014.05	14,045,503.52	217,638,676.92	54,409,669.23
利息资本化	14,738,915.44	3,684,728.86	15,899,599.88	3,974,899.97
合计	149,981,116.25	37,495,279.07	325,256,360.04	81,314,090.01

### (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,723,827,852.22	575,669,423.17
可抵扣亏损	2,074,249,521.19	2,226,730,430.36
合计	5,798,077,373.41	2,802,399,853.53

### (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2020年		176,216,843.05
2021年	294,158,159.18	243,787,940.62
2022年	276,967,936.19	243,985,933.15
2023年	729,964,214.75	582,869,132.02
2024年	455,607,890.71	979,870,581.52
2025年	317,551,320.36	
合计	2,074,249,521.19	2,226,730,430.36

## 23、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	676,087,666.79	250,000.00



项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	16,778,768.62	9,821,395.71
减：合同取得成本减值准备	2,238,509.82	
其他长期投资（1）	39,002,309.06	40,338,219.74
减：其他长期投资减值准备	3,080,000.00	
合同资产重分类列示	35,046,861.57	
减：合同资产重分类列示坏账准备金额	175,234.31	
减：合同资产重分类列示未确认融资收益	2,094,712.10	
合计	759,327,149.81	50,409,615.45

## (1) 其他长期投资

项目	期末余额	期初余额
天津财富嘉绩投资合伙企业（有限合伙）（注1）	35,922,309.06	40,338,219.74
合计	35,922,309.06	40,338,219.74

注：2020年3月，天津财富嘉绩投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“财富嘉绩”）与顾侠签订《关于天津画国人动漫创意有限公司之股权回购协议》，协议约定：顾侠拟回购财富嘉绩对天津画国人动漫创意有限公司（以下简称“画国人”）所持有的股份，拟回购股权的股权回购款为17,330,000.00元，顾侠应于2020年12月31日前向财富嘉绩支付全部拟回购股权的股权回购款。自协议签订之日起，顾侠同意以未支付股权回购价款为基数、以年化率为10%的标准向出让方支付资金占用费。截至2020年12月31日，财富嘉绩未收到股权回购款。本集团对该长期投资余额可回收性予以估计并计提减值准备金额为3,080,000.00元。

## 24、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	161,590,000.00	229,400,000.00
抵押借款	1,378,929,615.71	1,584,339,615.71
保证借款	240,000,000.00	25,000,000.00
信用借款		40,000,000.00
票据融资		291,536,812.40
合计	1,780,519,615.71	2,170,276,428.11

## 短期借款明细：

类别	借款单位	借款金融机构	期末余额	起始日	终止日	年利率	质押、抵押或担保情况
质押借款	天津松江	天津信托有限责任公司	150,000,000.00	2019/6/27	2020/6/27	12.00%	质押物：天津松江持有卓朗科技36%股权； 保证人：天津滨海发展投资控股有限公司； 抵押物：松江集团名下房产（天湾园公建1号楼）、松江恒泰名下房地产（恒

类别	借款单位	借款金融机构	期末余额	起始日	终止日	年利率	质押、抵押或担保情况
							盛广场 64 套商业地产)
抵押借款	松江集团	滨海农村商业银行宁发支行	398,989,615.71	2018/8/27	2019/8/26	9.80%	保证人：天津松江； 抵押物：松江市政名下房产（津滨置地广场 2 套）
抵押借款	恒泰汇金	天津金城银行	50,000,000.00	2018/12/17	2021/4/14	12.00%	保证人：天津松江； 抵押物：松江集团名下房产（天湾园公建 1 号楼）
质押借款	卓朗科技	北京银行股份有限公司天津分行	4,500,000.00	2020/6/18	2021/6/17	4.00%	质押物：编号为津 No.00008716 的定期存单
质押借款	卓朗科技	北京银行股份有限公司天津分行	5,500,000.00	2020/12/25	2021/11/30	3.85%	质押物：编号为津 No.00008718 的单位定期存单
质押借款	卓朗科技	北京银行股份有限公司天津分行	1,590,000.00	2020/12/16	2021/12/15	3.85%	质押物：编号为津 No.00008717 的定期存单
抵押借款	卓朗科技	北京银行股份有限公司天津分行	20,000,000.00	2020/3/16	2021/3/10	5.22%	保证人：松江股份、张坤宇 抵押物：松江恒泰名下房地产
抵押借款	卓朗科技	北京银行股份有限公司天津分行	20,000,000.00	2020/10/22	2021/8/10	4.92%	保证人：松江股份、张坤宇 抵押物：松江恒泰名下房地产
抵押借款	卓朗科技	北京银行股份有限公司天津分行	20,000,000.00	2020/10/22	2021/8/16	4.92%	保证人：松江股份、张坤宇 抵押物：松江恒泰名下房地产
抵押借款	卓朗科技	北京银行股份有限公司天津分行	20,000,000.00	2020/10/22	2021/8/24	4.92%	保证人：松江股份、张坤宇 抵押物：松江恒泰名下房地产
抵押借款	卓朗科技	北京银行股份有限公司天津分行	20,000,000.00	2020/10/22	2021/8/30	4.92%	保证人：松江股份、张坤宇 抵押物：松江恒泰名下房地产
抵押借款	卓朗科技	江苏靖江农村商业银行股份有限公司江阴园区支行	51,440,000.00	2018/9/20	2019/9/19	16.00% 或 20.0000%	保证人：松江股份、松江恒通 抵押物：松江恒通、松江集团名下房地产
抵押借款	卓朗科技	天津金城银行股份有限公司	3,500,000.00	2019/12/16	2021/4/16	12.00%	保证人：松江股份 抵押物：松江集团及松江市政建设有限公司名下房产
抵押借款	卓朗科技	浙江民泰商业银行	600,000,000.00	2020/5/27	2021/1/17	8.28%	保证人：松江股份、张坤宇 抵押物：天津卓朗科技发展有限公司名下部分设备资产

类别	借款单位	借款金融机构	期末余额	起始日	终止日	年利率	质押、抵押或担保情况
							抵押物：天津卓朗科技发展有限公司名下房产
							抵押物：天津卓朗科技发展有限公司土地使用权
抵押借款	卓朗科技	宁夏银行股份有限公司天津河西支行	25,000,000.00	2020/11/9	2021/11/8	7.60%	保证人：松江股份、张坤宇 抵押物：张坤宇自持房产
抵押借款	卓朗科技	浙江民泰商业银行	150,000,000.00	2020/12/28	2021/12/8	8.4960%	抵押物：不动产抵押：抚州卓朗云计算数据中心项目用地及一二期工程抵押；动产抵押：云平台服务器抵押
保证借款	卓朗科技	盛京银行股份有限公司天津分行	88,000,000.00	2020/10/10	2021/10/9	8.00%	保证人：天津松江股份有限公司、张坤宇
保证借款	卓朗科技	盛京银行股份有限公司天津分行	112,000,000.00	2020/10/13	2021/10/12	8.00%	保证人：天津松江股份有限公司、张坤宇
保证借款	卓朗科技	交通银行股份有限公司抚州分行营业部	10,000,000.00	2020/5/21	2021/5/20	4.85%	保证人：江西卓朗数据中心有限公司和天津卓朗科技发展有限公司
保证借款	卓朗科技	抚州农商银行高新支行	30,000,000.00	2020/3/13	2021/3/10	5.66%	保证人：抚州高新区工业与科技融资担保有限公司；江西卓朗数字科技有限公司；天津卓朗科技发展有限公司
合计			1,780,519,615.71				

## (2) 已逾期未偿还的短期借款

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 600,429,615.71 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	借款金融机构	期末余额	逾期时间	年利率	逾期年利率	期后解决情况
天津松江	天津信托有限责任公司	150,000,000.00	2020/6/27	12.00%	19.80%	
松江集团	滨海农村商业银行宁发支行	398,989,615.71	2019/8/26	9.80%	12.74%	
卓朗科技	江苏靖江农村商业银行江阴园区支行	51,440,000.00	2019/9/19	16.00%	20.00%	

## 25、应付票据

科目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	410,000,000.00	688,330,000.00
商业承兑汇票		
合计	410,000,000.00	688,330,000.00

本期末无已到期未支付的应付票据。

## 26、应付账款

### (1) 应付账款列示

科目	期末余额	期初余额
1年以内	537,003,266.45	420,497,362.67
1-2年	247,152,961.29	433,262,767.55
2-3年	388,533,877.44	354,064,268.98
3年以上	689,242,655.82	436,290,779.22
合计	1,861,932,761.00	1,644,115,178.42

### (2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南通建工集团股份有限公司	272,263,717.59	公司资金紧张
中国建筑第六工程局有限公司	269,061,993.00	公司资金紧张
江苏南通二建集团有限公司	179,705,220.18	公司资金紧张
天津安泽建设工程有限公司	61,016,929.84	公司资金紧张
天津招胜房地产有限公司	78,711,036.47	公司资金紧张
合计	860,758,897.08	

## 27、预收款项

### (1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	9,611,945.19	4,124,723.01
1-2年	21,851.33	94,586,767.62
2-3年	94,499,788.34	66,584.66
3年以上	653,645.00	657,740.53
合计	104,787,229.86	99,435,815.82

### (2) 账龄超过1年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武清土地整理中心	94,499,788.34	尚未结算
合计	94,499,788.34	

## 28、合同负债

### (1) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
应向合同转让商品的义务	10,774,494.53	7,467,298.82
工程类项目		920,088.32
预售商品房及车库	620,771,023.37	490,626,989.41
减：计入其他非流动负债（附注七、38）	73,901,378.00	

项目	期末余额	期初余额
合计	557,644,139.90	499,014,376.55

## (2) 主要房地产项目预收房款

项目名称	期初数	期末数	预售比例 (%)	预计竣工时间
广西钦州宁越花园	119,102,329.52	14,987,174.59	99.62	2021年整体竣工
广西钦州宁越东园	39,077,477.98	152,265,494.40	35.63	2021年起陆续
水岸公馆一二期(天涛园)	15,975,966.67	5,238,095.24		已竣工
东湖小镇(百合澜庭)	268,710,753.33	265,456,921.00	65.25	2023年10月
松江置地广场(美湖里商业综合体、汇科大厦)	8,094,371.88	5,525,740.52		已竣工
盛湖园(团泊5号地盛湖园、松江之星)	10,339,387.15	75,483,136.75	82.40	2024年10月
芳湖园(高尔夫小镇)高层	28,595,274.31	27,300,701.92	29.21	2023年6月
其他	731,428.57	612,380.95		
合计	490,626,989.41	546,869,645.37		—

## 29、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	18,779,449.31	171,984,394.39	167,571,552.75	23,192,290.95
二、离职后福利-设定提存计划	304,305.17	1,545,166.27	1,817,625.62	31,845.82
三、辞退福利		10,000.00	10,000.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	19,083,754.48	173,539,560.66	169,399,178.37	23,224,136.77

## (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
1、工资、奖金、津贴和补贴	17,799,093.00	150,309,702.71	145,678,415.38	22,430,380.33
2、职工福利费		2,548,764.88	2,548,764.88	
3、社会保险费	109,931.52	9,093,022.74	9,000,348.34	202,605.92
其中：医疗保险费	92,785.25	8,560,943.35	8,452,394.32	201,334.28
工伤保险费	4,706.48	24,101.26	28,415.68	392.06
生育保险费	12,439.79	507,978.13	519,538.34	879.58
4、住房公积金	176,427.00	7,741,354.97	7,908,896.97	8,885.00
5、工会经费和职工教育经费	693,997.79	2,291,549.09	2,435,127.18	550,419.70
6、其他短期薪酬				
合计	18,779,449.31	171,984,394.39	167,571,552.75	23,192,290.95

## (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
1、基本养老保险	279,882.23	1,496,392.20	1,745,409.15	30,865.28
2、失业保险费	24,422.94	48,774.07	72,216.47	980.54

3、企业年金缴费				
合计	304,305.17	1,545,166.27	1,817,625.62	31,845.82

**30、应交税费**

项目	期末余额	期初余额
增值税	43,221,618.26	31,264,177.21
营业税	36,327,909.29	36,327,909.29
企业所得税	21,021,358.10	28,159,565.36
个人所得税	666,215.60	201,367.38
城市维护建设税	5,484,800.95	4,045,371.70
教育费附加	3,739,849.00	1,734,265.94
防洪、粮油基金	468,922.37	428,217.36
地方教育费附加	1,567,105.40	1,155,748.45
应交土地增值税	104,454,388.13	88,106,848.01
应交印花税	398,220.02	480,101.55
水利建设基金	887,813.27	107,364.93
应交房产税	14,407,956.53	7,726,617.89
城镇土地使用税	1,882,596.55	1,209,497.33
契税		4,163,280.00
环境保护税	46,691.01	
合计	234,575,444.48	205,110,332.40

**31、其他应付款**

项目	期末余额	期初余额
应付利息	919,040,905.82	312,952,343.47
应付股利	64,222,077.96	72,959,639.78
其他应付款	2,075,055,250.24	1,787,759,517.21
合计	3,058,318,234.02	2,173,671,500.46

**(1) 应付利息**

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	510,194,273.87	62,690,102.63
短期借款应付利息	110,213,256.86	58,953,860.15
非金融机构借款利息	298,195,597.31	191,308,380.69
可转股债务计息	437,777.78	
合计	919,040,905.82	312,952,343.47

**重要的已逾期未支付的金融机构借款利息情况**

贷款单位	类别	逾期金额
盛京银行东丽支行	长期借款（一年内到期）利息	11,297,917.99
廊坊银行股份有限公司（苏州信托）	长期借款（一年内到期）利息	50,433,333.34

贷款单位	类别	逾期金额
天津信托有限责任公司	长、短期借款利息	63,228,000.00
滨海农村商业银行宁发支行	短期借款应付利息	95,478,431.13
江苏靖江农村商业银行江阴园区支行	短期借款利息	5,258,311.11
新华信托股份有限公司	长期借款利息	122,950,874.72
中融国际信托有限公司	长期借款利息	79,114,460.56
北方国际信托股份有限公司	长期借款利息	58,661,381.60
新时代证券股份有限公司	长期借款利息	123,669,846.79
合计		610,092,557.24

## (2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
天津市政投资有限公司	29,392,044.93	29,392,044.93
天津市政建设开发有限责任公司	27,601,363.29	27,601,363.29
天物能源资源（香港）发展有限公司	7,228,669.74	7,228,669.74
王艳妮		8,737,561.82
合计	64,222,077.96	72,959,639.78

## (3) 其他应付款

## ①按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
往来款（注1）	1,739,538,743.82	1,607,215,147.40
押金、保证金	78,594,441.10	27,434,353.83
未结算费用性质款项	39,747,966.73	22,710,393.53
土地增值税清算准备金	3,977,267.45	3,977,267.45
股权转让款	19,537,725.48	114,958,115.60
契税维修基金	2,976,576.39	4,211,093.76
可转股债务	10,000,000.00	
其他	180,682,529.27	7,253,145.64
合计	2,075,055,250.24	1,787,759,517.21

注1：期末往来款中包括非关联单位非金融机构拆借款余额 418,201,950.00 元，其中逾期拆借款余额为 55,160,800.00 元，抵押担保情况详见附注七、60“所有权或使用权受到限制的资产”。

## ②账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津招胜房地产有限公司	144,750,851.99	公司资金紧张
天津市捷一房地产有限公司	66,361,247.12	公司资金紧张
南通建工集团股份有限公司	41,187,246.00	公司资金紧张
安阳市盛欣创展建筑工程有限公司	30,725,380.00	公司资金紧张
卓朗科技原自然人股东	19,694,448.56	公司资金紧张

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	302,719,173.67	

**32、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（详见附注七、34）	3,705,423,553.32	2,592,452,500.00
1年内到期的长期应付款（详见附注七、35）	107,854,743.34	123,080,540.32
合计	3,813,278,296.66	2,715,533,040.32

本期末已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债总额为 2,818,876,462.13 元，其中重要的已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债情况如下：

借款单位	借款金融机构	期末余额	逾期时间	年利率	逾期年利率	期后解决情况
天津松江	天津信托有限责任公司	180,000,000.00	2020/8/27	12.0000%	19.8000%	
天津松江	新华信托股份有限公司	597,800,000.00	2020/8/20	9.3400%	16.8120%	
天津松江	中融国际信托有限公司	606,100,000.00	2020/7/2	12.5000%	24.0000%	
松江集团	盛京银行东丽支行	100,000,000.00	2020/12/11	7.1250%	10.6875%	
松江集团	北方国际信托股份有限公司	384,290,000.00	2020/12/20	8.0000%	18.0000%	
松江集团	新时代证券（天津农商银行）	750,686,462.13	2020/11/17	8.5000%	12.7500%	
松江兴业	廊坊银行股份有限公司（苏州信托）	200,000,000.00	2018/5 与苏州信托结束业务	12.00%	24.00%	与廊坊银行协商中

**33、其他流动负债**

项目	期末余额	期初余额
递延收益（注1）	1,003,742.56	21,283,461.65
待转销项税额	77,456,461.21	56,853,188.95
计提未到期利息	168,546,448.33	170,283,384.24
预计负债	65,030,593.61	55,574,050.28
未终止确认的应收票据	331,315.00	
合计	312,368,560.71	303,994,085.12

注1：本公司向联营企业出售房产项目，因该联营企业未完全实现对外销售，而产生的待确认收益。

**34、长期借款**

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,429,858,978.29	1,430,058,978.29
抵押借款	2,401,098,575.03	2,352,252,500.00
保证借款	214,466,000.00	318,548,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、32）	3,705,423,553.32	2,592,452,500.00
合计	340,000,000.00	1,508,406,978.29



## 借款明细:

分类	借款单位	借款金融机构	期末借款余额	其中:一年内到期的长期借款	终止日	还款计划	年利率	抵押或担保情况
质押借款	天津松江	天津信托有限责任公司	180,000,000.00	180,000,000.00	2020/8/27	180,000,000.00	12.00%	质押物: 松江股份持有卓朗科技 44%股权;
								保证人: 天津滨海发展投资控股有限公司; 抵押物: 松江集团名下房产(天湾园公建1号楼)、松江恒泰名下房地产(恒盛广场80套商业地产);
质押借款	天津松江	中融国际信托有限公司	606,100,000.00	606,100,000.00	2021/7/9	606,100,000.00	12.50%	保证人: 市政建设集团;
								质押物: 松江股份持有松江兴业 100%股权; 抵押物: 松江兴名下东南角项目土地(津字第104051400007号) 9685.8平方米及在建工程
抵押借款	天津松江	新华信托股份有限公司	597,800,000.00	597,800,000.00	2020/8/20	597,800,000.00	9.34%	保证人: 市政建设集团;
								抵押物: 松江恒泰名下房地产(恒盛广场11套商业地产)
抵押借款	松江集团	北方国际信托股份有限公司	384,290,000.00	384,290,000.00	2020/12/20	384,290,000.00	8.00%	保证人: 天津松江;
								抵押物: 松江地产东丽湖洋房1-3号楼90套房产、松江地产东丽湖高层土地及在建工程
保证借款	松江集团	盛京银行东丽支行	100,000,000.00	100,000,000.00	2018/6/12	5,000,000.00	7.13%	保证人: 市政建设集团、天津松江
					2018/12/12	5,000,000.00		
					2019/6/12	5,000,000.00		
					2019/12/12	5,000,000.00		
					2020/6/12	5,000,000.00		
2020/12/11	75,000,000.00							
抵押	松江	新时代证券股份有限公司	750,686,462.13	750,686,462.13	2020/11/17	750,686,462.13	8.50%	保证人: 天津松江;

分类	借款单位	借款金融机构	期末借款余额	其中：一年内到期的长期借款	终止日	还款计划	年利率	抵押或担保情况
借款	集团	司(天津农商银行+新时 代证券银行合作)						抵押物：天津松江名下房地产(华盈大厦79套)、松江团泊名下房产(芳湖园43#-49#、51#、59#、62#、63#在建商品房及整宗土地41752.27平方米、盛湖园7号楼-1-101~106、盛湖园8、9号楼+整宗土地及芳湖园29套别墅)、松江地产名下东丽湖商业土地、松江集团名下房地产(天涛园22#楼17套房产)、松江恒泰名下房地产(东疆港恒盛广场1号楼-1,1号楼-3,1号楼-201)
					2021/1/23	3,538,250.29		保证人：天津松江；
					2021/7/23	20,000,000.00		质押物：怡港中心6、7号楼租约应收账款；
					2022/1/23	25,000,000.00		
					2022/7/23	20,000,000.00		
					2023/1/23	25,000,000.00		
					2023/7/23	20,000,000.00		
					2024/1/23	25,000,000.00		
					2024/7/23	20,000,000.00		
					2025/1/23	25,000,000.00		
					2025/7/23	20,000,000.00		
					2026/1/23	25,000,000.00		
					2026/7/23	20,000,000.00		
					2027/1/23	25,000,000.00		
					2027/7/23	20,000,000.00		
					2028/1/23	25,000,000.00		
					2028/7/23	20,000,000.00		
					2029/1/23	25,000,000.00		
质押借款	松江市政	渤海银行天津分行	363,538,250.29	23,538,250.29			9.00%	抵押物：松江市政名下房地产(张贵庄A地块怡港中心1、2、5#楼180套房产抵押、怡港中心6、7号楼10套房产抵押)

分类	借款单位	借款金融机构	期末借款余额	其中：一年内到期的长期借款	终止日	还款计划	年利率	抵押或担保情况
抵押借款	松江置地	渤海银行天津分行	381,322,112.90	381,322,112.90	2021/6/12	381,322,112.90	9.00%	担保人：天津松江、松江市政、松江兴业 抵押物：松江置地名下房地产、松江市政名下房地产（怡港中心6、7号楼共计10套房产） 质押物：松江置地应收账款
质押借款	松江兴业	渤海银行天津分行	280,220,728.00	280,220,728.00	2021/6/12	280,220,728.00	9.00%	担保人：天津松江；松江置地；松江市政 质押物：松江置地应收账款 抵押物：汇科大厦1、2号楼（汇科大厦2447套房产） 怡港中心1、2号、5号、6号、7号楼（怡港中心189套房产）
抵押借款	松江兴业	廊坊银行+苏州信托	200,000,000.00	200,000,000.00	2018/5/23	200,000,000.00	12.00%	担保人：天津松江； 抵押物：天津松江名下房地产（华馨广场229套房产）
抵押借款	卓朗科技	北方国际信托股份有限公司	46,540,000.00	46,540,000.00	2021/8/10	46,540,000.00	12.50%	保证人：松江股份、松江兴业 抵押物：天津松江兴业房地产开发有限公司名下在建及土地、松江集团名下房产
抵押借款	卓朗科技	北方国际信托股份有限公司	40,460,000.00	40,460,000.00	2021/8/28	40,460,000.00	12.50%	保证人：松江股份、松江兴业 抵押物：天津松江兴业房地产开发有限公司名下在建及土地、松江集团名下房产
保证借款	江西卓朗	抚州农商行高新支行	114,466,000.00	114,466,000.00	2021/1/16	114,466,000.00	4.75%	保证人：江西卓朗数字科技有限公司
	合计		4,045,423,553.32	3,705,423,553.32				

注1：抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注七、60。

质押借款的质押资产类别以及金额，参见附注七、60。

保证借款为本公司及子公司或关联方提供连带责任保证取得的借款。保证借款的保证金额见本附注十二、5、（3）。

**35、长期应付款**

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	332,321,726.87	311,472,328.43
减：未确认融资费用	43,395,757.14	47,661,987.72
减：一年内到期的融资租赁款	107,854,743.34	123,080,540.32
合计	181,071,226.39	140,729,800.39

注：融资租赁款情况如下：

融资租赁公司	长期应付款余额	未确认融资费用	一年内到期金额	抵押或担保情况
中建投租赁（天津）有限责任公司	9,024,061.82	124,277.44	8,899,784.38	担保人：天津滨海发展投资控股有限公司、天津松江股份有限公司
光大幸福融资租赁有限公司	137,705,414.56	16,639,520.48	56,463,002.81	抵押物：松江恒泰名下房地产、卓朗科技名下固定资产 保证人：天津市政建设集团有限公司，天津松江股份有限公司，张坤宇
中电通商融资租赁有限公司	39,865,590.25	4,149,399.48	16,766,615.56	担保人：天津松江股份有限公司、张坤宇 抵押物：天津松江股份有限公司名下房产
中广核国际融资租赁有限公司	145,726,660.24	22,482,559.74	25,725,340.59	担保人：天津松江股份有限公司、张坤宇 质押物：新疆项目六号信箱3号机楼IDC服务未来的收益权 质押物：天津卓朗科技发展有限公司应收账款
合计	332,321,726.87	43,395,757.14	107,854,743.34	

**36、预计负债**

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	55,189,931.66		
	55,189,931.66		

详见附注十三、2（2）②、④

**37、递延收益**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,923,216.76		356,260.48	2,566,956.28	

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	期初余额	本期增加	本期减少				期末余额	与资产/收益相关
			计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	其他减少		
针对冶金铸造类中小企业生产管控的云平台建设	29,999.99			7,500.00			22,499.99	与资产相关
卓朗云计算与虚拟化平台建设	590,163.93			118,032.79			472,131.14	与资产相关
卓朗云计算与虚拟化平台建设	147,540.99			29,508.16			118,032.83	与资产相关

补助项目	期初余额	本期增加	本期减少				期末余额	与资产/收益相关
			计入营业 外收入	计入其他收益	冲减成本 费用	其他 减少		
2015年天津市中小企业发展专项资金(中小企业公共服务示范平台建设项目)	41,284.56			8,256.89			33,027.67	与资产相关
"社会管理与便民服务"科技项目	44,553.87			8,910.91			35,642.96	与资产相关
制造业技术服务平台建设	2,069,673.42			184,051.73			1,885,621.69	与资产相关
合计	2,923,216.76			356,260.48			2,566,956.28	--

**38、其他非流动负债**

项目	期末余额	期初余额
GP出资及应提取收益	1,499,610.42	1,491,283.77
合同负债	73,901,378.00	
应付账款重新列报	11,450,253.51	
减:应付账款重新列报为确认融资费用	217,857.08	
合计	86,633,384.85	1,491,283.77

**39、股本**

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	935,492,615.00						935,492,615.00

**40、资本公积**

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

**41、其他综合收益**

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额	
		本期所得税 前发生额	减:前期计 入其他综 合收益当 期转入损 益	减:前期计 入其他综 合收益当 期转入留 存收益	减:所得税 费用	税后归属 于母公 司		税后归属 于少数 股东
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-11,431,068.75	-5,128,724.00			3,810,356.25	-8,939,080.25	-81,276.00	-20,370,149.00
其他权益工具投资公允价值变动	-11,431,068.75	-5,128,724.00			3,810,356.25	-8,939,080.25	-81,276.00	-20,370,149.00
二、以后将重分类进损益的其他综合收益								
其中:权益法下在被投资单位以后将重分								

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税 前发生额	减：前期计 入其他综 合收益当 期转入损 益	减：前期计 入其他综 合收益当 期转入留 存收益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属 于少数股 东	
类进损益的其他综合 收益中享有的份额								
其他综合收益合计	-11,431,068.75	-5,128,724.00			3,810,356.25	-8,939,080.25	-81,276.00	-20,370,149.00

**42、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	205,192,790.69			205,192,790.69

**43、未分配利润**

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-1,961,847,553.23	-1,046,636,025.70
调整期初未分配利润合计数（调增+， 调减-）	8,458,733.02	-2,910,877.64
调整后期初未分配利润	-1,953,388,820.21	-1,049,546,903.34
加：本期归属于母公司股东的净利润	-3,918,592,979.43	-912,300,649.89
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他转入		
期末未分配利润	-5,871,981,799.64	-1,961,847,553.23

**44、营业收入和营业成本****(1) 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
主营业务	1,041,069,896.39	574,771,569.42	1,128,082,333.48	607,092,765.32
其他业务	41,331,912.18	75,882,357.33	55,403,881.31	72,300,655.45
合计	1,082,401,808.57	650,653,926.75	1,183,486,214.79	679,393,420.77

**(2) 主营业务（分行业）**

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	104,063,773.88	75,950,578.76	109,046,710.77	66,710,243.50
融资租赁			39,059,737.17	38,538,966.66
信息服务	937,006,122.51	498,820,990.66	979,975,885.54	501,843,555.16
合计	1,041,069,896.39	574,771,569.42	1,128,082,333.48	607,092,765.32

## (3) 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售收入	104,063,773.88	75,950,578.76	109,046,710.77	66,710,243.50
融资租赁业务			39,059,737.17	38,538,966.66
信息服务收入	937,006,122.51	498,820,990.66	979,975,885.54	501,843,555.16
合计	1,041,069,896.39	574,771,569.42	1,128,082,333.48	607,092,765.32

## (4) 主营业务（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
天津	919,031,858.55	487,223,324.46	1,037,232,757.39	534,566,293.42
广西钦州	103,041,457.88	74,545,921.41	28,883,795.81	20,367,622.42
江西抚州	6,588,798.15	5,054,513.28	40,887,527.50	36,272,164.43
北京	11,913,954.32	7,884,421.57	16,274,515.34	12,387,891.76
吉林	156,778.27	40,004.26	1,193,175.42	752,487.28
河南	337,049.22	23,384.44	3,610,562.02	2,746,306.01
合计	1,041,069,896.39	574,771,569.42	1,128,082,333.48	607,092,765.32

## 45、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,029,439.64	1,387,895.18
教育费附加	2,080,365.92	598,445.50
房产税	10,742,976.33	11,905,537.60
土地使用税	3,457,660.09	4,234,083.81
车船使用税	11,735.68	15,320.92
印花税	900,259.16	943,722.65
土地增值税	9,851,512.49	15,542,386.36
防洪、粮、油基金	1,824.80	-127,852.83
地方教育费附加	1,510,846.58	398,963.63
水利基金		3,582.91
环境保护税	46,691.01	278,381.67
其他	8,939.39	-3,394.45
合计	33,642,251.09	35,177,072.95

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

## 46、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
市场推广及广告宣传费	8,045,297.76	20,591,050.14
销售代理费	3,505,686.98	11,879,604.59
办公费	23,605,362.69	26,774,404.35

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	18,666,074.04	18,803,628.85
售后管理维修赔付费	421,763.78	3,515,530.09
物料消耗	108,319.46	211,217.61
租赁费	15,821.58	71,698.11
业务招待费	706,216.05	1,161,986.21
计提摊销类、折旧费	367,961.16	396,214.62
其他	4,244,662.51	181,131.86
合计	59,687,166.01	83,586,466.43

**47、管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源类	70,822,885.99	79,259,398.41
办公费	35,188,864.79	37,639,434.52
中介机构咨询服务费	24,161,953.16	17,606,144.07
计提摊销类、折旧费	22,255,883.67	17,451,647.17
物料消耗	1,522,807.90	5,439,323.15
会务费	1,379,971.11	3,396,143.77
业务招待费	2,299,896.24	2,334,895.11
差旅费	3,036,648.96	2,373,582.88
车辆费用	342,626.08	593,738.82
技术服务费	234,993.98	1,056,901.28
交通费	504,462.22	214,287.25
其他	23,094,678.22	672,314.54
合计	184,845,672.32	168,037,810.97

**48、研发费用**

项目	本期发生额	上期发生额
材料燃料动力		
工资及奖金	82,068,237.89	60,304,292.76
固定资产折旧费	7,291,798.97	6,017,063.46
无形资产摊销费	100,959.65	54,627.34
研发成果及知识产权服务费		806,126.26
其他	4,643,058.63	4,887,193.80
长期待摊费用摊销	36,809.07	399,822.34
合计	94,140,864.21	72,469,125.96

**49、财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	929,973,009.79	831,603,526.80
减：利息收入	12,234,509.51	11,817,145.55



项目	本期发生额	上期发生额
汇兑损益	77.29	-19.35
融资费用	1,475,076.96	25,929,206.45
其他	480,150.81	692,353.38
合计	919,693,805.34	846,407,921.73

## 50、其他收益

### (1) 其他收益分类情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	43,954,662.39	32,690,766.91	15,419,561.77
代扣个人所得税手续费返回	99,302.85	77,727.72	99,302.85
债务重组收益	17,685,567.55	13,683,802.95	17,685,567.55
税款减免	2,128.90	480.00	2,128.90
合计	61,741,661.69	46,452,777.58	33,206,561.07

### (2) 与日常活动相关的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
针对冶金铸造类中小企业生产管控的云平台建设	7,500.00	7,500.00	与资产相关
卓朗云智慧科技展示厅建设		1,600.06	与资产相关
卓朗云计算与虚拟化平台项目	147,540.95	12,295.08	与资产相关
2015 年天津市中小企业发展专项资金（中小企业公共服务平台示范平台建设项目）	8,256.89	8,256.88	与资产相关
制造业技术服务平台建设	184,051.73	184,051.76	与资产相关
"社会管理与便民服务"科技项目	8,910.91	8,910.89	与资产相关
小计	356,260.48	222,614.67	
即征即退增值税（注 1）	28,535,100.62	25,077,526.68	与收益相关
2018 年天津市智能制造专项资金奖补类项目红桥科委		2,300,000.00	与收益相关
稳岗补贴	357,581.79	59,440.56	与收益相关
红桥区 2019 年度促进服务贸易发展项目		320,000.00	与收益相关
红桥区上半年引进"双一流"院校毕业生补贴 "		36,000.00	与收益相关
市人社局市财政局就业见习补贴	29,707.50	104,385.00	与收益相关
2018 年度服务外包支持项目		48,800.00	与收益相关
红桥区商务委员会补贴		20,000.00	与收益相关
天津市科技计划项目		50,000.00	与收益相关
2018 年度天津市智能制造专项		1,000,000.00	与收益相关
抚州高新技术产业开发区党政办公室拨付补贴		2,154,000.00	与收益相关
抚州高新技术产业开发区党政办公室拨付补贴		399,000.00	与收益相关
抚州高新技术产业开发区党政办公室拨付补贴		399,000.00	与收益相关
江西省工信厅下达 2018 年升级工业转型升级专项补贴		500,000.00	与收益相关
2019 年度市外经贸发展资金支持服务外包产业发展项目	366,250.00		与收益相关

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
天津市智能制造专项补贴	9,760,000.00		与收益相关
天津市企业研发投入拟后补助项目	631,500.00		与收益相关
2019年高成长企业扶持资金	2,506,120.00		与收益相关
关于在新冠肺炎疫情防控期间支持企业职工职业技能培训	234,000.00		与收益相关
"131"创新性人才培养第一层次第一年培养资助	50,000.00		与收益相关
京津冀协同创新项目	50,000.00		与收益相关
支持企业发展补贴	30,000.00		与收益相关
工业发展资金	977,000.00		与收益相关
企业复工补助	7,200.00		与收益相关
返岗交通补贴	2,942.00		与收益相关
2019年精准降低部分新兴产业用电成本扶持计划	60,000.00		与收益相关
奖励企业吸纳失业人员的补贴	1,000.00		与收益相关
小计	43,598,401.91	32,468,152.24	
合计	43,954,662.39	32,690,766.91	

注1：其中 28,535,100.62 元系公司控股子公司卓朗科技销售软件产品，增值税实际税负超 3% 的部分即征即退的增值税税款。

### 51、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	18,798,944.31	1,444,255.80
处置长期股权投资损益（损失“-”）	2,627,177.04	
其他		-258,238.50
合计	21,426,121.35	1,186,017.30

### 52、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据减值损失	-5,037.15	
应收账款减值损失	-56,428,287.59	-39,410,444.21
其他应收款减值损失	-12,662,592.36	8,968,539.78
债权投资减值损失	11,553,826.75	16,357,017.86
长期应收款减值损失	-1,560,000.00	3,352,843.75
合同资产减值损失	-181,926.73	
重分类至其他非流动资产的合同资产减值损失	-175,234.31	
计提未到期利息减值损失	72,168.50	
合计	-59,387,082.89	-10,732,042.82

### 53、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-2,102,710,306.39	-60,446,759.04

项目	本期发生额	上期发生额
长期股权投资减值损失		-822,464.47
投资性房地产减值损失	-941,530,469.92	
固定资产减值损失	-36,804,565.37	
其他非流动资产中的其他长期投资减值损失	-3,080,000.00	
其他非流动资产中的合同取得成本减值损失	-2,238,509.82	
合计	-3,086,363,851.50	-61,269,223.51

**54、营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
罚款收入		200,247.00	
违约赔偿收入	1,333,124.19	293,559.01	1,333,124.19
其他	1,226,849.74	87,990,824.27	1,226,849.74
合计	2,559,973.93	88,484,630.28	2,559,973.93

**55、营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	81,397.62	31,269.43	81,397.62
公益性捐赠支出	143,945.20	1,120,458.00	143,945.20
罚款支出	4,181,676.90	4,045,123.10	4,181,676.90
延期入住补偿款		19,204,048.34	
违约赔偿支出	41,968,661.89	74,788,429.70	41,968,661.89
预计未决诉讼损失	42,509,469.64		42,509,469.64
滞纳金	27,966,598.56		27,966,598.56
其他	30,096.30	269,040.44	30,096.30
合计	116,881,846.11	99,458,369.01	116,881,846.11

**56、所得税费用****(1) 所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	18,614,750.67	25,083,509.66
递延所得税费用	60,243,152.05	183,059,674.25
合计	78,857,902.72	208,143,183.91

**(2) 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	-4,037,166,900.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,009,291,725.17
子公司适用不同税率的影响	10,393,506.89
调整以前期间所得税的影响	3,184,769.12

项目	本期发生额
非应税收入的影响	-24,798.96
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	146,106,888.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,518,849.46
转回前期递延所得税资产/负债	63,564,506.17
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	875,844,706.75
其他（研发费加计扣除影响等）	-8,401,100.62
所得税费用	78,857,902.72

### 57、其他综合收益的税后净额

详见附注七、41“其他综合收益”。

### 58、现金流量表相关信息

#### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,317,101,152.35	1,716,289,163.88
收到、收回的保证金、押金等	108,213,329.74	106,416,516.57
存款利息	2,647,523.80	1,083,767.30
契税、维修基金	3,332,535.33	1,197,360.74
政府补助	15,003,301.29	10,342,625.56
其他	5,678,163.68	6,622,083.04
合计	1,451,976,006.19	1,841,951,517.09

#### (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,403,747,041.08	1,389,505,641.39
支付、退回的保证金、押金	41,193,082.06	39,965,090.99
办公费支出	14,887,506.25	21,904,596.51
广告、展览、宣传费	4,437,574.78	21,674,658.97
代缴契税、维修基金	4,724,947.99	1,796,298.18
销售代理费支出	5,034,345.97	12,804,750.54
中介机构费用	15,580,068.36	15,367,271.10
滞纳金	83,384.45	2,013,909.46
差旅费支出	3,320,923.36	3,371,034.70
罚款、捐赠支出	150,986.10	1,083,279.12
业务招待费	2,999,248.36	3,612,413.25
手续费支出	472,851.87	414,996.59
备用金借款支出	4,605,155.37	4,678,376.18
车辆使用费	375,277.87	506,887.04
其他	74,904,540.44	55,026,745.16

项目	本期发生额	上期发生额
合计	1,576,516,934.31	1,573,725,949.18

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到天岭控股集团有限公司退回拟购买温岭装饰城预付款	900,000,000.00	
其他		267,378.96
合计	900,000,000.00	267,378.96

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
拟购买温岭装饰城款项		900,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	66,058.92	
合计	66,058.92	900,000,000.00

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款	381,991,000.00	823,174,025.01
存款质押解付		576,000,000.00
保证金(受限)	788,442,500.01	351,119,706.24
质押存款/保证金利息	10,148,982.04	49,599,935.62
票据融资款	1,008,931,892.06	940,637,755.13
拟增资款		990,000,000.00
融资租赁款		54,901,578.36
合计	2,189,514,374.11	3,785,433,000.36

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款及利息	140,654,108.66	179,716,317.16
保证金等	2,236,326,969.40	1,240,233,521.00
其中：支付保证金	714,666,969.40	639,620,800.00
支付融资性票据款	1,521,660,000.00	600,612,721.00
财务顾问费		8,995,138.00
融资手续费	3,052,000.00	26,857,367.24
融资租赁款	137,322,950.96	109,931,031.37
非同一控制下企业合并中购买方在以后年度支付的现金对价(注1)	69,394,612.67	51,216,092.81
认购信托业保障基金	870,000.00	898,500.00
退回拟增资款		990,000,000.00
合计	2,587,620,641.69	2,607,847,967.58

注1：因资产收购发生在以前期间，现金流出在本期，（现金流和资产在同一会计期间无对应关系），系对购买日所确认的负债的清偿，故在“支付的其他与筹资活动有关的现金”列报。

## 59、现金流量表补充资料

## (1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-4,116,024,803.40	-945,064,998.11
加：信用减值准备	59,387,082.89	10,732,042.82
资产减值准备	3,086,363,851.50	61,269,223.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	155,437,361.36	104,703,789.28
无形资产摊销	11,448,807.92	12,634,776.50
长期待摊费用摊销	611,432.57	1,184,427.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	23,810.00	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	81,397.62	31,269.43
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	931,448,086.75	857,532,733.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-21,426,121.35	-1,186,017.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	104,061,962.99	184,501,702.30
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-43,818,810.94	-1,442,028.05
存货的减少（增加以“-”号填列）	-268,522,210.38	39,199,347.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-21,558,520.97	571,083,978.82
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	635,545,356.94	1,236,133,052.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	513,058,683.50	2,131,313,299.99
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	70,846,679.93	116,188,795.54
减：现金的期初余额	116,188,795.54	125,596,068.13
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	-45,342,115.61	-9,407,272.59

## (2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	70,846,679.93	116,188,795.54
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	70,846,679.93	116,188,795.54
二、现金等价物		

项目	期末余额	期初余额
三、期末现金及现金等价物余额	70,846,679.93	116,188,795.54
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

#### 60、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	461,108,459.59	注 1
应收账款	35,644,274.32	注 2
存货-开发成本	1,348,087,027.78	借款抵押，详见注 3
存货-开发产品	527,722,337.13	借款抵押，详见注 4
投资性房地产	1,048,879,754.35	借款抵押，详见注 5
固定资产	744,988,578.70	借款抵押，详见注 6
在建工程	236,562,492.27	借款抵押，详见注 7
无形资产	121,758,027.02	借款抵押，详见注 8
合计	4,524,750,951.16	

注 1：受限货币资金明细如下：

类别	账面价值
农民工工资预储账户资金	8,133,105.58
银行承兑汇票保证金	385,079,274.13
保函保证金	3,317,238.75
为业主按揭贷款提供担保而缴存银行的保证金	17,177,519.71
诉讼冻结资金	47,401,321.42
合计	461,108,459.59

注 2：受限应收账款明细如下：

客户	账面余额	减值准备	账面价值	备注
北京来秀科技发展有限公司	18,836,312.39	94,181.56	18,742,130.83	
江苏红太阳工业原料城有限公司	21,127,679.36	4,225,535.87	16,902,143.49	
合计	39,963,991.75	4,319,717.43	35,644,274.32	

注 3：截至 2020 年 12 月 31 日，本公司开发成本中下列资产用于借款抵押，抵押物账面价值为 1,348,087,027.78 元。

项目名称	抵押物	权属证书编号
盛通大厦（进步广场、东南角项目）	松江兴业名下土地（9685.8平方米）及在建工程（建筑面积54545.92平方米）	津字第104051400007号
东湖小镇（澜景雅园）	松江地产名下东丽湖高层澜景雅园在建及整宗土地38183.1平方米	房地证津字第110051000187；建设工程规划许可证号2011东丽住证0017、0018
东湖小镇（澜景馨园）	松江地产名下东丽湖高层澜景馨园1#-10#楼房屋（42451.19平方米）及其占用范围内的建设用地使用权（二顺位）	房地证津字第110051000189；建设工程规划许可证号2011东丽住证0020
东湖小镇（商业地块）	松江地产名下土地使用权	房地证津字第110051000197
盛湖园（松江之星）	松江团泊名下盛湖园在建楼盘及整宗土地使用权	房地证津字第123051000788号
芳湖园（高尔夫小镇）	松江团泊名下芳湖园整宗地的土地使用权	静单国用（2008）第062号

注 4：截至 2020 年 12 月 31 日，本公司开发产品中东疆港商业、东丽湖洋房等房产用于借款抵押，抵押物账面价值为 527,722,337.13 元。

注 5：截至 2020 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产中东疆港商业、华睿广场等房产用于借款抵押，抵押物账面价值为 1,048,879,754.35 元。

注 6：截至 2020 年 12 月 31 日，本公司固定资产中东疆港商业、芳湖园、卓朗科技名下房产等房产用于借款抵押，抵押物账面价值为 744,988,578.70 元。

注 7：截至 2020 年 12 月 31 日，本公司天津卓朗新疆项目在建工程、江西在建工程中部分资产用于融资租赁和借款抵押，抵押物账面价值为 236,562,492.27 元。

注 8：截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无形资产中天津及江西部分土地使用权用于借款抵押，抵押物账面价值 121,758,027.02 元。

## 61、政府补助

### 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
软件企业即征即退的增值税	28,535,100.62	其他收益、其他应收款	28,535,100.62
稳岗补贴	357,581.79	其他收益	357,581.79
市人社局市财政局就业见习补贴	29,707.50	其他收益	29,707.50
2019 年度市外经贸发展资金支持服务外包产业发展项目	366,250.00	其他收益	366,250.00
天津市智能制造专项补贴	9,760,000.00	其他收益	9,760,000.00
天津市企业研发投入拟后补助项目	631,500.00	其他收益	631,500.00
2019 年高成长企业扶持资金	2,506,120.00	其他收益	2,506,120.00
关于在新冠肺炎疫情防控期间支持企业职工职业技能培训	234,000.00	其他收益	234,000.00
“131”创新性人才培养第一层次第一年培养资助	50,000.00	其他收益	50,000.00
京津冀协同创新项目	50,000.00	其他收益	50,000.00
支持企业发展补贴	30,000.00	其他收益	30,000.00
工业发展资金	977,000.00	其他收益	977,000.00
企业复工补助	7,200.00	其他收益	7,200.00
返岗交通补贴	2,942.00	其他收益	2,942.00
2019 年精准降低部分新兴产业用电成本扶持计划	60,000.00	其他收益	60,000.00
奖励企业吸纳失业人员的补贴	1,000.00	其他收益	1,000.00



种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
合计	43,598,401.91		43,598,401.91

## 62、外币项目

### (1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	171.24	6.5249	1,117.32

## 八、合并范围的变更

### 1、其他合并范围的变更

#### (1) 新设主体：

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
天津卓朗鸿捷科技有限公司（2021年3月更名为：天津信博创科技有限公司）	2020年11月	-1,857.87	-1,857.87
浙江卓朗数字科技有限公司	2020年5月	-213,373.84	-213,373.84
江西卓朗置业有限公司	2020年8月	-1,326.75	-1,326.75

#### (2) 减少：

名称	移出合并范围的时间	原因
深圳市梅江南投资发展有限公司	2020年12月	减资

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

序号	子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
						直接	间接	
1	天津松江地产投资有限公司	松江地产	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
2	广西松江房地产开发有限公司	广西松江	广西钦州	广西钦州	房地产开发	60.00		投资设立
3	天津松江集团有限公司	松江集团	天津市	天津市	房地产开发	88.12		重组并入
4	天津松江置地有限公司	松江置地	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
5	天津松江智慧城市运营管理有限公司	松江智慧城市	天津市	天津市	其他组织管理服务	100.00		投资设立
6	天津松江兴业房地产开发有限公司	松江兴业	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
7	天津松江恒泰房地产开发有限公司	松江恒泰	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
8	天津恒泰汇融资租赁有限公司	恒泰汇金	天津市	天津市	金融租赁	75.00		投资设立
9	天津卓朗科技发展有限公司	卓朗科技	天津市	天津市	信息、软件	80.00		非同一控制下收购
10	天津松江市政建设有限公司	松江市政	天津市	天津市	房地产开发		88.12	重组并入

序号	子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
11	天津松江团泊投资发展有限公司	松江团泊	天津市	天津市	房地产开发		88.12	重组并入
12	天津松江恒通建设开发有限公司	松江恒通	天津市	天津市	房地产开发		61.68	重组并入
13	天津松江创展投资发展有限公司	松江创展	天津市	天津市	房地产开发		88.12	重组并入
14	江西卓朗数字科技有限公司	江西卓朗数字	江西省	抚州市	房地产开发		60.80	投资设立
15	江西卓朗数据中心有限公司(原名:江西卓朗数据技术有限公司,2020年11月16日更现名)	江西卓朗数据	江西省	抚州市	信息、软件		60.80	投资设立
16	抚州大数据产业园建设发展有限公司	抚州大数据	江西省	抚州市	房地产开发		60.80	投资设立
17	江西卓朗置业有限公司	江西卓朗置业	江西省	抚州市	房地产开发		60.80	投资设立
18	抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业(有限合伙)	抚州基金	江西省	抚州市	投资		15.19	投资设立
19	江西卓朗信通科技有限公司	江西卓朗信通	江西省	抚州市	信息服务		80.00	非同一控制下收购
20	吉林卓朗科技有限公司	吉林卓朗	吉林省	长春市	信息服务		80.00	非同一控制下收购
21	天津卓朗鸿业国际贸易有限公司	卓朗鸿业	天津市	天津市	贸易		80.00	非同一控制下收购
22	北京卓朗智鼎科技有限公司	北京卓朗	北京市	北京市	信息服务		80.00	非同一控制下收购
23	浙江卓朗数字科技有限公司	浙江卓朗	浙江省	台州市	软件和信息技术服务		80.00	投资设立
24	天津卓朗鸿捷科技有限公司(2021年3月更名为:天津信博创科技有限公司)	卓朗鸿捷	天津市	天津市	软件开发;系统集成		80.00	投资设立
25	河南卓朗达德信息技术有限公司	河南卓朗	河南省	郑州市	信息服务		80.00	投资设立
26	陕西卓朗恒鑫信息技术有限公司	陕西卓朗	陕西省	西安市	信息服务		80.00	投资设立
27	天津卓朗安全科技有限公司	卓朗安全	天津市	天津市	信息服务		80.00	投资设立
28	天津松江财富投资合伙企业(有限合伙)	松江财富	天津市	天津市	投资与资产管理	98.44		其他
29	天津禾众鼎鑫企业管理合伙企业(有限合伙)	禾众鼎鑫	天津市	天津市	投资与资产管理		79.68	其他

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
天津松江市政建设有限公司	11.88	-77,122,240.70		-22,435,154.52
天津松江团泊投资发展有限公司	11.88	-39,512,809.22		-32,598,136.72
天津松江恒通建设开发有限公司	38.32	-33,057,346.67		-63,163,848.54
天津松江创展投资发展有限公司	11.88	-1,908,283.43		-46,016,631.24
广西松江房地产开发有限公司	40.00	-10,295,474.60		-83,186,817.34
天津松江集团有限公司(合并)	11.88	-188,383,992.15		-205,324,217.54
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	25.00	-17,521,273.71		40,452,517.88
天津卓朗科技发展有限公司(合并)	20.00	-30,850,521.79		484,760,574.17

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津松江市政建设有限公司	50,929,704.15	423,054,402.73	473,984,106.88	322,832,208.91	340,000,000.00	662,832,208.91
天津松江团泊投资发展有限公司	715,722,415.91	11,021,679.24	726,744,095.15	1,000,821,619.41	317,566.00	1,001,139,185.41
天津松江恒通建设开发有限公司	94,964,602.11	69,871,735.65	164,836,337.76	329,668,927.90		329,668,927.90
天津松江创展投资发展有限公司	262,376,663.07	1,612.84	262,378,275.91	649,723,656.70		649,723,656.70
广西松江房地产开发有限公司	569,854,370.27	46,788,139.29	616,642,509.56	750,468,041.72	74,141,511.19	824,609,552.91
天津松江集团有限公司(合并)	2,991,195,629.49	660,647,793.44	3,651,843,422.93	4,660,830,588.97	352,537,026.00	5,013,367,614.97
天津恒泰汇融资租赁有限公司	233,451,023.22	1,621.41	233,452,644.63	71,642,573.12	-	71,642,573.12
天津卓朗科技发展有限公司(合并)	1,846,320,651.44	2,453,788,820.06	4,300,109,471.50	2,846,552,359.88	214,635,625.79	3,061,187,985.67

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津松江市政建设有限公司	198,837,061.67	896,064,400.26	1,094,901,461.93	271,034,203.35	363,538,250.29	634,572,453.64
天津松江团泊投资发展有限公司	888,406,803.16	28,635,774.72	917,042,577.88	859,785,763.83		859,785,763.83
天津松江恒通建设开发有限公司	160,006,279.81	93,726,758.37	253,733,038.18	332,299,066.02		332,299,066.02
天津松江创展投资发展有限公司	259,737,251.76	2,448.64	259,739,700.40	631,022,089.34		631,022,089.34
广西松江房地产开发有限公司	512,254,517.42	38,406,296.20	550,660,813.62	733,823,801.95		733,823,801.95
天津松江集团有限公司(合并)	4,004,905,797.15	1,213,344,786.14	5,218,250,583.29	4,772,087,209.54	415,492,570.59	5,187,579,780.13
天津恒泰汇融资租赁有限公司	409,506,489.52	3,853.75	409,510,343.27	177,615,176.93		177,615,176.93
天津卓朗科技发展有限公司(合并, 同一控制下企业合并追溯调整后)	3,161,634,507.36	1,850,066,880.34	5,011,701,387.70	3,338,283,120.96	385,130,537.96	3,723,413,658.92

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津松江市政建设有限公司	7,627,407.29	-649,177,110.32	-649,177,110.32	2,266,392.77
天津松江团泊投资发展有限公司	21,685.72	-332,599,404.24	-332,599,404.24	-4,524,100.78
天津松江恒通建设开发有限公司	1,759,967.27	-86,266,562.30	-86,266,562.30	2,916.47
天津松江创展投资发展有限公司		-16,062,991.85	-16,062,991.85	-1,355.65
广西松江房地产开发有限公司	104,382,773.90	-25,738,686.50	-25,738,686.50	9,026,223.21

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津松江集团有限公司(合并)	17,553,046.42	-1,393,142,495.13	-1,393,142,495.13	-8,181,165.90
天津恒泰汇融资租赁有限公司	5,723,270.43	-70,085,094.83	-70,085,094.83	10,697,823.62
天津卓朗科技发展有限公司(合并)	938,569,497.13	-108,470,142.95	-108,470,142.95	380,107,543.40

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津松江市政建设有限公司	30,222,513.57	-112,002,082.73	-112,002,082.73	-112,029,301.33
天津松江团泊投资发展有限公司	20,940.03	-50,016,252.68	-50,016,252.68	515,849,683.11
天津松江恒通建设开发有限公司	1,900,478.37	-20,235,862.50	-20,235,862.50	-74,277.77
天津松江创展投资发展有限公司		-41,828,673.34	-41,828,673.34	-131,448.54
广西松江房地产开发有限公司	29,840,430.51	-18,829,605.95	-18,829,605.95	-555,532.10
天津松江集团有限公司(合并)	96,968,934.61	-348,472,550.70	-348,472,550.70	415,087,435.50
天津恒泰汇融资租赁有限公司	58,697,977.03	16,175,801.49	16,175,801.49	1,404,425,980.43
天津卓朗科技发展有限公司(合并, 同一控制下企业合并追溯调整后)	982,321,533.01	92,036,823.44	93,703,514.44	884,750,221.19

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本公司本期度无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要合营企业和联营企业的基础信息

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
1、天津卓朗数通科技发展有限公司(注1)	天津市	天津市	网络设备销售		80.00	权益法
二、联营企业						
1、天津松江花样年置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		40.00	权益法
2、天津西青信泰医院有限公司	天津市	天津市	医院		40.00	权益法
3、天津招江投资有限公司	天津市	天津市	房地产开发	23.00		权益法

注1: 截至2020年12月31日, 卓朗科技已经完成对天津卓朗数通科技发展有限公司的撤资, 工商注销尚在办理过程中。

注2: 松江集团持有天津松科房地产有限公司51.00%股权, 本集团于2019年12月25日收到市政建设资产【2019】337号《天津市政建设集团关于同意天津松科房地产有限公司清算注销的批复》, 天津松科房地产有限公司已于2020年11月9日完成清算注销工作。

注3: 天津松江原持有天津武清朝聚眼科医院有限公司34%股权, 天津武清朝聚眼科医院有限公司已于2020年10月29日完成清算注销工作。

## (2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额	
	天津松科房地产有限公司	天津卓朗数通科技发展有限公司	天津松科房地产有限公司
流动资产		130,405,774.57	55,215,741.65
其中：现金和现金等价物		585,439.71	40,214,810.84
非流动资产			1,323,131.57
资产合计		130,405,774.57	56,538,873.22
流动负债		69,551,144.67	-286,750.76
非流动负债			
负债合计		69,551,144.67	-286,750.76
少数股东权益			
归属于母公司股东权益		60,854,629.90	56,825,623.98
按持股比例计算的净资产份额		60,172,214.59	26,871,075.85
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他			
对合营企业权益投资的账面价值		60,172,214.59	26,871,075.85
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入		87,754,321.93	
财务费用		2,614,172.56	-103,938.63
所得税费用		379,812.27	16,789.54
净利润	3,802,451.64	101,260.65	76,269.09
终止经营的净利润	3,802,451.64		
其他综合收益			
综合收益总额	3,802,451.64	101,260.65	76,269.09
本期度收到的来自合营企业的股利	3,060,000.00		

注：截至 2020 年 12 月 31 日，卓朗科技已经完成对天津卓朗数通科技发展有限公司的撤资，工商注销尚在办理过程中。

## (3) 重要的联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额					期初余额/上期发生额				
	天津松江花样年置业有限公司	天津西青信泰医院有限公司	天津松江投资有限公司	天津武清朝聚眼科医院有限公司	天津松江花样年置业有限公司	天津西青信泰医院有限公司	天津松江投资有限公司	天津武清朝聚眼科医院有限公司	天津武清朝聚眼科医院有限公司	天津武清朝聚眼科医院有限公司
流动资产	154,430,406.81	10,478,744.61	693,391,360.80		148,804,271.31	13,026,488.40	1,047,156,379.49		8,978,405.99	
非流动资产	70,263,015.34	3,345,788.69	11,291,364.69		76,204,614.58	3,170,651.61	12,010,097.29		4,647.00	
资产合计	224,693,422.15	13,824,533.30	704,682,725.49		225,008,885.89	16,197,140.01	1,059,166,476.78		8,983,052.99	
流动负债	171,700,647.16	27,446,090.52	778,491,750.51		166,733,966.13	26,377,561.26	1,030,481,736.67		209,600.00	
非流动负债										
负债合计	171,700,647.16	27,446,090.52	778,491,750.51		166,733,966.13	26,377,561.26	1,030,481,736.67		209,600.00	
少数股东权益										
归属于母公司股东权益	52,992,774.99	-13,621,557.22	-73,809,025.02		58,274,919.76	-10,180,421.25	28,684,740.11		8,773,452.99	
按持股比例计算的净资产份额	21,197,110.00				23,309,967.90		6,597,490.23		2,982,974.02	
调整事项										
—商誉										
—内部交易未实现利润										
—其他							-6,597,490.23			
对联营企业权益投资的账面价值	21,197,110.00				23,309,967.90				2,982,974.02	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值										
营业收入	3,607,490.10	21,732,598.84	560,265,713.04		11,699,851.56	17,415,746.82	74,337,603.23			
净利润	-5,282,144.77	-3,441,135.97	-109,359,425.23	-124,326.33	-4,274,416.83	-5,351,205.35	-32,969,224.11		-5,656,638.91	
终止经营的净利润				-124,326.33						
其他综合收益										
综合收益总额	-5,282,144.77	-3,441,135.97	-109,359,425.23	-124,326.33	-4,274,416.83	-5,351,205.35	-32,969,224.11		-5,656,638.91	
本期度收到的来自联营企业的股利										

## (4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

项目	前期累计未确认的损失份额	本期末未确认的损失份额	本期末累计未确认的损失份额	备注
联营企业:				
天津西青信泰医院有限公司	4,072,168.50	1,376,454.39	5,448,622.89	
天津招江投资有限公司		16,976,075.75	16,976,075.75	

截止 2020 年 12 月 31 日, 除上述公司, 本公司的其他合营企业、联营企业未发生超额亏损情况。

## (5) 与合营企业投资相关的未确认承诺

截止 2020 年 12 月 31 日, 本公司无与合营企业投资相关的未确认承诺。

## (6) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

截止 2020 年 12 月 31 日, 本公司无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

## 4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司无在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

## 十、与金融工具相关的风险

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

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

## 1、市场风险

## (1) 利率风险

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

利率风险敏感性分析:

利率风险敏感性分析基于下述假设:

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

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款、融资租赁款（详见本附注七、24、32、34、35）有关，本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

2020年12月31日，公司无浮动利率借款，不存在人民币基准利率变动风险。

## （2）汇率风险

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

本集团外币金融资产较小，无外币金融负债，无汇率风险。

## （3）其他价格风险

本集团持有的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着市场变动的风险。本集团采取多样化组合投资策略，分散权益工具的投资方向，降低权益投资的价格风险。

其他价格风险敏感性分析：

本集团因持有以公允价值计量的金融资产而面临价格风险。

由于某些金融工具的公允价值是按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型或其他估值技术确定的，而估值技术本身基于一定的估值假设，因此估值结果对估值假设具有重大的敏感性。改变估值结果可能产生的影响如下：

项目	本期		上期	
	对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
权益工具投资公允价值增加5%	696,664.94	3,348,664.94	702,256.97	3,614,756.97
权益工具投资公允价值减少5%	-696,664.94	-3,348,664.94	-702,256.97	-3,614,756.97

## 2、信用风险

本集团面临的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、长期应收款、其他非流动资产。公司通过制定和执行信用风险管理政策，密切关注上述金融工具的信用风险敞口。

2020年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失，具体包括为合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团为降低信用风险，在购房款及日常债权性往来款中有明确的制度负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，



本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低，本集团尚未发生大额应收款项逾期的情况。

本集团与天津瑞金国际学校、长春通邑投资有限公司及其他单位存在债务方对偿还应收款项有不确定性部分、长期无业务往来且无法联系债权人等情况，其款项已明显发生减值，账面余额明细汇总共计 145,146,132.41 元，已充分计提坏账准备，金额为 84,034,054.03 元。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注七、4 和附注七、7 的披露。

### 3、流动性风险

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

本集团各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

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

项目	期末余额				合计
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	
长期借款	3,705,423,553.32	45,000,000.00	45,000,000.00	250,000,000.00	4,045,423,553.32
长期应付款	107,854,743.34	181,071,226.39			288,925,969.73

### 4、金融资产转移

(1) 已转移但未整体终止确认的金融资产

2020 年 12 月 31 日，本集团已贴现未到期的银行承兑汇票为 331,315.00 元（参见附注七、3）。

(2) 已整体终止确认但转出方继续涉入已转移金融资产

2020 年 12 月 31 日，本集团已转移未到期的银行承兑汇票为 4,100,000.00 元（参见附注七、3）。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产		16,231,000.00		16,231,000.00
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(1) 信托业保障基金		16,231,000.00		16,231,000.00
2、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				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 应收款项融资		965,900.00		965,900.00
(1) 应收票据		965,900.00		965,900.00
(2) 应收账款				
(三) 其他债权投资				
(四) 其他权益工具投资	11,840,000.00		43,000,000.00	54,840,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	11,840,000.00	17,196,900.00	43,000,000.00	72,036,900.00

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团对于持有的交易活跃的权益工具投资根据公开交易市场最后一个交易日收盘价格确定：

挂牌公司名称	股票代码	持股数量	价格	公允价值
可恩口腔	830938	1,000,000	11.84	11,840,000.00

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

(1) 本集团对于持有的应收款项融资-应收票据，期限较短，面值与公允价值相近，参照票面金额确定其公允价值。

(2) 本集团对于持有的衍生金融资产-信托业保障基金，预计净值增长不大，参照原始投资额确定其公允价值。

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

本集团对于持有的其他权益工具投资，根据被投资企业的所处发展阶段和所属行业不同，运用各种市场乘数，并综合考虑流动性折扣、担保溢价等影响因素进行调整，确定其公允价值。

本期末采用的重要参数信息如下：

名称	参数
软件和信息技术服务业平均市销率	7.6878
流动性折扣	30%
担保溢价	50%

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
天津滨海发展投资控股有限公司	天津市	基础设施建设	76,000万	29.30	29.30

注：天津滨海发展投资控股有限公司（以下简称“滨海控股”）为天津市政建设集团有限公司的全资子公司，天津市政建设集团有限公司系天津津诚国有资本投资运营有限公司全资子公司，天津津诚国有资本投资运营有限公司系天津市人民政府国有资产监督管理委员会独资公司，本公司间接控股股东为天津市政建设集团有限公司、天津津诚国有资本投资运营有限公司，实际控制人为天津市人民政府国有资产监督管理委员会。

## 2、本公司的子公司情况

详见附注九、1“在子公司中的权益”。

## 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注九、3“在合营安排或联营企业中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本公司的关系
天津松科房地产有限公司（本期已注销）	合营企业
天津卓朗数通科技发展有限公司	合营企业
天津松江花样年置业有限公司	联营企业
天津招江投资有限公司	联营企业
天津西青信泰医院有限公司	联营企业
天津武清朝聚眼科医院有限公司（本期已注销）	联营企业

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津市松江科技发展股份有限公司	控股股东控制的其他公司
天津大岛餐饮有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市松江生态产业有限公司	控股股东控制的其他公司
内蒙古津浩市政园林绿化工程有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市滨海市政建设发展有限公司	控股股东控制的其他公司
天津滨海发展建设有限公司	控股股东控制的其他公司
内蒙古滨海投资股份有限公司	控股股东控制的其他公司
内蒙古松江房地产开发有限公司	控股股东控制的其他公司
广西滨海城市建设发展有限公司	控股股东控制的其他公司
天津隆创物业管理有限公司	控股股东控制的其他公司
天津滨海友谊投资有限公司	控股股东控制的其他公司
天津松江田园高尔夫运动有限公司	控股股东控制的其他公司
天津滨海盘山投资建设有限公司	控股股东控制的其他公司
天津市政建设发展有限公司	控股股东控制的其他公司
天津安泽投资有限公司	控股股东控制的其他公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津松江体育文化产业有限公司	本公司原子公司，现母公司的控股子公司
天津天元律师事务所	其他关联方
天津融鑫小额贷款有限公司	间接控股母公司的子公司
天津大岛六十号餐饮有限公司	母公司的全资子公司
天津市铭朗置业投资有限公司	母公司兄弟公司
天津市市政景观设计有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海资产管理有限公司	母公司的控股子公司
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	母公司的控股子公司
天津市巨安物业发展有限公司	母公司兄弟公司
天津松江生态建设开发有限公司	母公司的全资子公司
渤海正文(天津)招标咨询有限公司	母公司的间接控股子公司
团泊豪迈(天津)体育文化发展有限公司	母公司的参股公司
张坤宇	公司董事
天津卓朗国际贸易有限公司	公司董事控制的其他公司
天津卓成企业管理合伙企业(有限合伙)	公司董事投资的企业
天津卓创众城企业管理合伙企业(有限合伙)	公司董事投资的企业
抚州高新区发展投资集团有限公司	重要子公司的少数股东

## 5、关联方交易情况

### (1) 关联方商品和劳务

#### ① 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津隆创物业管理有限公司	工程施工、物业服务		3,679,555.88
天津融鑫小额贷款有限公司	委贷手续费		8,000.00
天津市巨安物业发展有限公司	物业管理服务	785,439.50	1,052,946.20
天津市松江科技发展股份有限公司	工程施工、网络维护	126,364.41	8,600.00
天津市松江生态产业有限公司	工程施工		667,240.65
天津松江田园高尔夫运动有限公司	销售推广服务费		40,566.04
天元律师事务所	法律服务	2,275,547.41	1,685,808.05
天津卓朗数通科技发展有限公司	购买商品		373,881.93
天津西青信泰医院有限公司	体检服务		146,175.00

#### ② 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市松江科技发展股份有限公司	销售商品	30,508.26	
天津滨海发展建设有限公司	融资租赁售后租回利息		13,943,252.68
天津卓朗数通科技发展有限公司	销售商品		9,424,676.55
内蒙古松江房地产开发有限公司	代建建设服务费	1,981,132.08	987,607.55

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
内蒙古松江房地产开发有限公司	代理销售服务费	2,318,206.60	2,450,760.38

## (2) 关联租赁情况

本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
天津滨海发展投资控股有限公司	南开区白堤路馨名园 2-1-702	72,000.00	72,000.00

## (3) 关联担保情况

## ①外部担保

本公司作为被担保方

担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津市政建设集团有限公司	100,000,000.00	2017/12/13	2020/12/11	否
天津市政建设集团有限公司	597,800,000.00	2018/11/20	2020/8/20	否
天津市政建设集团有限公司	606,100,000.00	2019/7/9	2021/7/9	否
天津市政建设集团有限公司	137,705,414.56	2018/10/10	2022/10/10	否
天津滨海发展投资控股有限公司	9,024,061.82	2018/3/2	2021/3/2	否
天津滨海发展投资控股有限公司	150,000,000.00	2019/6/27	2020/6/27	否
天津滨海发展投资控股有限公司	180,000,000.00	2019/6/27	2020/8/27	否

## ②内部担保情况

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津松江、松江集团、松江恒泰	天津松江	150,000,000.00	2019/6/27	2020/6/27	否
天津松江、松江集团、松江恒泰	天津松江	180,000,000.00	2019/6/27	2020/8/27	否
松江恒泰	天津松江	597,800,000.00	2018/11/20	2020/8/20	否
天津松江、松江兴业	天津松江	606,100,000.00	2019/7/9	2021/7/9	否
天津松江、松江市政	松江集团	398,989,615.71	2018/8/27	2019/8/26	否
天津松江、松江地产	松江集团	384,290,000.00	2018/12/20	2020/12/20	否
天津松江	松江集团	100,000,000.00	2017/12/13	2020/12/11	否
天津松江、松江集团、松江团泊、松江地产、松江恒泰	松江集团	750,686,462.13	2018/5/18	2020/11/17	否
天津松江、松江市政、松江置地、松江兴业	松江置地	381,322,112.90	2018/6/13	2021/6/12	否
天津松江、松江市政	松江市政	363,538,250.29	2019/1/24	2029/1/23	否
天津松江、松江集团、松江置地	松江市政	11,960,000.00			否
天津松江、松江集团	恒泰汇金	50,000,000.00	2018/12/17	2021/4/14	否
天津松江	松江智慧城市	10,700,800.00	2018/5/16	2020/4/16	否
天津松江	松江兴业	200,000,000.00	2016/5/23	2018/5/23	否
天津松江、松江置地、松江市政	松江兴业	280,220,728.00	2018/6/13	2021/6/12	否
松江股份、松江市政、松江集团	松江兴业	25,500,000.00	2019/7/1	2020/2/28	否
天津松江、松江集团、松江恒通	卓朗科技	51,440,000.00	2018/9/20	2019/9/19	否
天津松江、松江兴业、松江集团	卓朗科技	46,540,000.00	2020/4/10	2021/8/10	否

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津松江、松江兴业、松江集团	卓朗科技	40,460,000.00	2020/4/28	2021/8/28	否
天津松江	卓朗科技	25,000,000.00	2020/11/9	2022/11/8	否
天津松江	卓朗科技	5,000,000.00	2020/1/20	2021/1/20	否
天津松江	卓朗科技	20,000,000.00	2020/11/10	2021/11/10	否
天津松江、松江恒泰	卓朗科技	20,000,000.00	2020/3/16	2021/3/10	否
天津松江、松江恒泰	卓朗科技	20,000,000.00	2020/10/22	2021/8/10	否
天津松江、松江恒泰	卓朗科技	20,000,000.00	2020/10/22	2021/8/16	否
天津松江、松江恒泰	卓朗科技	20,000,000.00	2020/10/22	2021/8/24	否
天津松江、松江恒泰	卓朗科技	20,000,000.00	2020/10/22	2021/8/30	否
天津松江、滨海投资	卓朗科技	8,912,928.68	2018/3/2	2021/3/2	否
天津松江、松江恒泰、市政建设集团	卓朗科技	53,511,705.64	2018/10/10	2022/10/10	否
天津松江、松江恒泰、市政建设集团	卓朗科技	69,565,217.29	2018/10/10	2022/12/3	否
天津松江	卓朗科技	35,868,048.31	2019/8/19	2022/8/18	否
天津松江	卓朗科技	600,000,000.00	2020/5/27	2021/1/17	否
天津松江	卓朗科技	123,686,428.89	2020/3/30	2025/3/29	否
天津松江、松江集团、松江市政建设	卓朗科技	3,500,000.00	2019/12/16	2021/4/16	否
天津松江	卓朗科技	88,000,000.00	2020/10/10	2021/10/19	否
天津松江	卓朗科技	112,000,000.00	2020/10/13	2021/10/12	否
卓朗科技、江西卓朗数字	江西卓朗数据	30,000,000.00	2020/3/13	2021/3/10	否
江西卓朗数字	江西卓朗数据	114,466,000.00	2018/1/17	2021/1/16	否

## (4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	期末拆借余额	起始日	到期日	确认的本期拆借利息	说明
拆入:						
天津滨海发展投资控股有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	2020/8/3	2021/8/2	4,720,000.00	其他应付款
天津滨海发展投资控股有限公司	4,400,000.00	880,720,120.82	2020/8/1	2021/7/31	91,880,390.56	其他应付款
天津市市政建设集团有限公司	33,100,000.00	33,100,000.00	2020/7/6	2021/7/5	1,824,059.72	其他应付款
天津市市政建设集团有限公司		130,200,000.00	2020/8/1	2021/7/31	11,450,431.81	其他应付款
拆出:						
天津西青信泰医院有限公司	4,000,000.00		2017/5/5	2020/5/5	124,737.95	其他业务收入

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
天津松江生态建设开发有限公司	78,794.68	39,397.34	104,133.94	52,066.97

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
天津滨海资产管理有限公司	78,016.97	39,008.49	103,106.13	51,553.07
天津滨海发展投资控股有限公司	3,131,300.00	1,565,650.00	3,131,300.00	1,565,650.00
天津市市政景观设计有限公司	42,000.00	21,000.00	42,000.00	21,000.00
天津市市政建设集团有限公司	590,057.14	295,028.57	590,057.14	295,028.57
天津市松江科技发展股份有限公司	33,254.00	166.27		
合计	3,953,422.79	1,960,250.67	3,970,597.21	1,985,298.61
其他应收款:				
天津招江投资有限公司	2,105,587.78	210,558.78	2,105,587.78	210,558.78
天津招江投资有限公司	64,502,695.77	16,976,075.75	64,502,695.77	6,450,269.58
合计	66,608,283.55	17,186,634.53	66,608,283.55	6,660,828.36
其他流动资产:				
天津西青信泰医院有限公司			1,078,888.88	72,168.50
合计			1,078,888.88	72,168.50

## (2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款:		
天津天元律师事务所	1,782,996.14	909,550.15
天津滨海发展投资控股有限公司	202,500.00	112,500.00
天津滨海友谊投资有限公司	1,274,255.00	1,274,255.00
天津市松江生态产业有限公司	2,570,900.00	518,528.00
天津松江花样年置业有限公司	281,997.60	281,997.60
天津市松江科技发展股份有限公司	8,250.00	267,760.00
天津市巨安物业发展有限公司	1,174,394.99	588,955.49
天津隆创物业管理有限公司	444,415.59	444,415.59
天津卓朗数通科技发展有限公司		884,955.75
合计	7,739,709.32	5,282,917.58
应付票据:		
天津卓朗数通科技发展有限公司		100,000,000.00
合计		100,000,000.00
应付利息:		
天津滨海发展投资控股有限公司	163,471,247.56	67,566,491.86
天津市市政建设集团有限公司	24,556,259.72	17,815,800.00
合计	188,027,507.28	85,382,291.86
预收款项:		
内蒙古松江房地产开发有限公司		1,522,856.00
合计		1,522,856.00
其他应付款:		

项目名称	期末余额	期初余额
天津滨海发展投资控股有限公司	920,720,120.82	876,320,120.82
天津松江生态建设开发有限公司		25,339.26
天津滨海资产管理有限公司		25,089.16
天津松科房地产有限公司		1,000,000.00
天津市松江生态产业有限公司	310,000.00	310,000.00
天津松江体育文化产业有限公司		17,538.00
天津市政建设集团有限公司	163,300,000.00	130,200,000.00
张坤宇（股权转让款）		62,299,938.46
张坤宇（往来款）	51,241,209.03	15,055,181.92
天津卓成企业管理合伙企业（有限合伙）	266,332.75	
天津卓朗数通科技发展有限公司		118,276,055.98
天津协和华美医学诊断技术有限公司		55,200.00
合计	1,135,837,662.60	1,203,584,463.60

### 十三、承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

##### （1）资本承诺

①本公司之孙公司江西卓朗数字科技有限公司于2017年10月24日，设立全资子公司抚州大数据产业园建设发展有限公司，注册资本为1.5亿元，章程约定出资时间为2018年12月31日前，后变更为2022年3月2日前。

截至2020年12月31日，江西卓朗数字科技有限公司实缴资本10,977.00万元，剩余4,023.00万元尚未出资。

②本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于2018年4月设立全资子公司河南卓朗达德信息技术有限公司，注册资本1,000.00万元，章程约定出资时间为2038年12月31日前。

截至2020年12月31日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。

③本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于2018年10月设立全资子公司陕西卓朗恒鑫信息技术有限公司，注册资本1,000.00万元，章程约定出资时间为2048年12月31日。

截至2020年12月31日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。

④本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于2017年03月10日设立全资子公司天津卓朗鸿业国际贸易有限公司，注册资本1,000.00万元，章程约定出资时间为2036年12月31日。

截至2020年12月31日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。

⑤本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于2016年11月23日设立全资子公司江西卓朗信通科技有限公司，注册资本1,000.00万元，章程约定出资时间为2025年12月01日。

截至2020年12月31日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。



⑥本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于2016年01月28日设立全资子公司北京卓朗智鼎科技有限公司，注册资本1,000.00万元，章程约定出资时间为2047年10月01日。

截至2020年12月31日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。

⑦本公司之子公司天津卓朗科技发展有限公司于2019年04月16日设立全资子公司天津卓朗安科技有限公司，注册资本1,000.00万元，章程约定出资时间为2039年12月31日之前。

截至2020年12月31日，天津卓朗尚未实际缴纳上述出资。

⑧本公司之孙公司北京卓朗智鼎科技有限公司于2020年5月15日设立全资子公司浙江卓朗数字科技有限公司，注册资本5,000.00万元，章程约定出资时间为2050年5月12日之前。

截至2020年12月31日，北京卓朗智鼎科技有限公司尚未实际缴纳上述出资。

⑨本公司之孙公司江西卓朗数字科技有限公司于2020年8月28日设立全资子公司江西卓朗置业有限公司，注册资本2,000.00万元，章程约定出资时间为2021年8月26日之前。

截至2020年12月31日，江西卓朗数字科技有限公司尚未实际缴纳上述出资。

⑩本公司之孙公司天津卓朗鸿业国际贸易有限公司于2020年11月27日设立全资子公司天津卓朗鸿捷科技有限公司（2021年3月更名为：天津信博创科技有限公司），注册资本1,000.00万元，认缴金额为1,000.00万元，章程约定出资时间2050年11月23日。

截至2020年12月31日，天津卓朗鸿业国际贸易有限公司尚未实际缴纳上述出资。

⑪本公司之孙公司江西卓朗数字科技有限公司2017年12月与北方国际信托股份有限公司、江西省发展升级引导基金（有限合伙）、天津斯迈乐股权投资基金管理有限公司和尚信资本管理有限公司签订了《抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》及《抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议之补充协议》。

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

单位：万元

合伙人名称	类型	认缴出资额	认缴比例（%）
尚信资本管理有限公司	普通合伙人	100	0.025
江西省发展升级引导基金(有限合伙)	中间级有限合伙人	100,000	24.99
天津斯迈乐股权投资基金管理有限公司	普通合伙人	100	0.025
北方国际信托股份有限公司	优先级有限合伙人	200,000	49.97
江西卓朗数字科技有限公司	劣后级有限合伙人	100,000	24.99
合计		400,200	100.00

2018年11月20日，抚州基金召开合伙人大会，2018年临时会议决议（第三次）通过决议：因合伙协议约定的解散事由出现，合伙目的无法实现，需依法解散。合伙企业自作出解散决议之日起

停止营业；同意成立清算组，由两个普通合伙人以及江西卓朗数字科技有限公司组成，两个普通合伙人担任清算组负责人；同意聘请会计师事务所进行债权债务审计。

天津松江于2018年11月20日召开了第九届董事会第四十九次会议审议通过了上述《关于抚州智慧卓朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）解散并清算的议案》，抚州基金将成立清算组开展后续清算注销相关工作。

截至2020年12月31日，江西卓朗数字科技有限公司完成了对抚州基金的实缴出资退出。

截至报告日，抚州基金尚未完成注销。

## （2）前期承诺履行情况

①本公司之子公司天津松江团泊投资发展有限公司与天津市捷一房地产有限公司（以下简称“捷一房地产”）已就依山郡在建工程转让签订了《产权交易合同》、《关于〈产权交易合同〉之补充协议》。松江团泊未能在《产权交易合同》约定的期限内完成产权过户、项目移交以及文件资料移交，已经构成违约，应当承担违约责任。

经松江团泊、捷一房地产双方达成《关于〈产权交易合同〉之补充协议》及《会议纪要》，同意在一定条件下对松江团泊应付违约金计算标准以及支付时间进行调整，但松江团泊未能按期支付资金占用费。

2019年4月16日，松江团泊、捷一房地产签署还款协议书，协议约定松江团泊尚未向捷一房地产支付的资金占用费金额为63,314,666.67元（不含税），松江团泊承诺于2019年7月31日前付清全部资金占用费，并按照以下进度向捷一房地产支付：

还款时间	还款金额
2019年4月30日前	10,000,000.00
2019年5月31日前	17,000,000.00
2019年6月30日前	17,000,000.00
2019年7月31日	19,314,666.67
合计	63,314,666.67

截至2020年12月31日，松江团泊已向捷一房地产支付8,000,000.00元，剩余款项尚未支付。

捷一房地产已对本公司提起诉讼，详见附注十三、2（2）③。

## 2、或有事项

### （1）担保事项

公司对抚州基金北方国际信托股份有限公司、江西省发展升级引导基金、天津斯迈乐股权投资基金管理有限公司、尚信资本管理有限公司所持有的抚州基金财产份额、在抚州基金取得的基础投资收益及基金合同中约定的合伙企业费用提供担保。其中四方股东认缴抚州基金财产份额为30.02亿元；优先级有限合伙人基础投资收益率不超过8.8%/年，中间级有限合伙人基础投资收益率不超

过 7.5%/年，两名普通合伙人基础投资收益率不超过 8.8%/年。公司控股子公司天津卓朗科技发展有限公司就公司为抚州基金提供的担保事项提供无限连带责任保证担保。

②公司关联方之间担保情况详见本附注十二、5（3）。

## （2）重大未决诉讼/仲裁

### ①天津松江、松江兴业与廊坊银行股份有限公司金融借款合同纠纷案

廊坊银行股份有限公司（原告，以下简称“廊坊银行”）因与天津松江、天津松江子公司天津松江兴业房地产开发有限公司（被告一，以下简称“松江兴业”）及第三人苏州信托有限公司金融借款合同纠纷向江苏省苏州市中级人民法院提起诉讼，2020年11月29日江苏省苏州市中级人民法院作出（2019）苏05民初473号《民事判决书》，判决如下：“1、被告天津松江兴业房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内向原告廊坊银行股份有限公司偿还借款本金2亿元，并支付相应的罚息（以2亿元本金为基数按照年利率24%自2018年5月24日起计算至实际支付之日止，该罚息中应扣除2,620万元）；2、被告天津松江兴业房地产开发有限公司应于本判决生效之日起十日内向原告廊坊银行股份有限公司偿付律师费损失100万元；3、被告天津松江股份有限公司对被告天津松江兴业房地产开发有限公司的上述债务承担连带清偿责任，保证人承担保证责任后，有权向被告天津松江兴业房地产开发有限公司追偿。4、被告天津松江兴业房地产开发有限公司如到期未履行上述债务，原告廊坊银行股份有限公司有权以被告天津松江股份有限公司抵押房产折价或以拍卖、变卖该抵押物所得价款在抵押登记的担保债权数额内优先受偿。”

松江兴业已按照综合年化利率24%计提利息。

松江兴业不服江苏省苏州市中级人民法院作出的（2019）苏05民初473号《民事判决书》，向江苏省高级人民法院提起上诉，江苏省高级人民法院2021年2月18日作出（2021）苏民终136号《受理案件通知书》。

截至目前，该案件处在二审审理阶段，尚未判决。

### ②天津松江、松江恒泰与天津安泽建设工程有限公司建设工程施工合同纠纷

2020年度，公司收到天津市第三中级人民法院送达的天津安泽建设工程有限公司（原告，以下简称“安泽建设”）因建设工程施工合同纠纷起诉天津松江（被告二）、天津松江全资子公司天津松江恒泰房地产开发有限公司（被告一，以下简称“松江恒泰”）的《民事起诉状》及传票等相关材料。

安泽建设承建松江恒泰发包的“东疆港项目休闲街”项目工程，因松江恒泰未按期支付工程款，向天津市第三中级人民法院提起诉讼，诉讼请求：①请求判令被告一天津松江恒泰房地产开发有限公司向原告支付欠付工程款67,378,215.84元，违约金33,263,004.00元，利息11,600,195.39元，并要求被告天津松江恒泰房地产开发有限公司以67,378,215.84元为基数按全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率（LPR）支付自2020年8月1日至全部款项付清之日止的利息；②请求判令天津松江对诉讼请求第一项中松江恒泰应向安泽建设支付的全部款项承担连带清偿责任；③本案诉

讼费用、保全费等费用全部由二被告承担。以上各项暂总计为 112,241,415.23 元，松江恒泰已计提利息、违约金等预计负债 45,943,466.02 元。

截至目前，该案件处在一审审理阶段，尚未判决。

### ③松江团泊、松江集团、松江兴业与天津市捷一房地产有限公司项目转让合同纠纷案

因天津松江团泊投资发展有限公司未能按期支付逾期办理依山郡在建工程项目转让交割及过户手续等产生的违约金，天津市捷一房地产有限公司（以下简称“捷一房地产”）向天津市第二中级人民法院提起诉讼，诉讼标的为因逾期办理在建工程交割及过户手续等产生的违约金，自逾期之日起至实际给付违约金之日止，（暂计至起诉之日为 140,510,392 元）。天津市第二中级人民法院于 2020 年 7 月 22 日立案（案号：（2020）津 02 民初 1595 号）。

天津市第二中级人民法院于 2021 年 3 月 16 日作出（2020）津 02 民初 1595 号《民事判决书》，判决松江团泊支付捷一房地产自 2017 年 3 月 7 日至 2020 年 7 月 22 日的违约金 140,510,392 元；松江团泊以 628,000,000 元为基数，向捷一房地产支付自 2020 年 7 月 23 日起至实际付清全部违约金之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算的违约金；松江集团对上述款项承担连带保证责任。松江团泊已根据一审判决计提利息、违约金等 151,390,492.00 元。

捷一房地产已提起上诉，截至目前，该案件处在二审审理阶段，尚未判决。

### ④松江地产、天津松江与江苏南通二建集团有限公司建设工程合同纠纷案

2020 年 12 月，公司收到天津市第三中级人民法院送达的江苏南通二建集团有限公司（原告，以下简称“南通二建”）因建设工程施工合同纠纷起诉公司（被告二）及公司全资子公司天津松江地产投资有限公司（被告一）的《民事起诉状》及传票等相关材料。原告承建被告开发的“东丽湖百合澜庭”项目，因被告未能按期支付工程款，故向天津市第三中级人民法院提起诉讼。原告诉讼请求：1、依法判令被告一向原告支付工程款 137,347,500.65 元；2、依法判令被告一自 2020 年 7 月 14 日起，按每天 84,829.96 元标准向原告支付违约金；3、依法判令原告对《天津市建设工程施工合同》项下东丽湖百合澜庭项目多层 1-26 号楼、高层 1-10 号楼及地下车库、会所的变卖、拍卖价款在 137,347,500.65 元范围内享有建设工程价款优先受偿权；4、依法判令被告二对被告一第 1、2 项下债务承担连带清偿责任；5、依法判令两被告承担本案诉讼费用、保全费用以及诉讼保全责任保险费用等。

南通二建已向天津市第三中级人民法院申请财产保全，冻结松江地产、公司的银行存款 146,593,966.29 元或查封、扣押其同等价值的财产。松江地产已计提违约金等预计负债 9,246,465.64 元。

截至目前，该案件处在一审审理阶段，尚未判决。

### （3）其他事项

无

#### 十四、资产负债表日后事项

##### 1、重要的非调整事项

###### (1) 贷款、担保

①2021年1月15日，江西卓朗数据通过抚州农村商业银行股份有限公司高新支行向抚州高新工业与科技创新投资有限公司申请委托贷款，金额为人民币11,446.60万元，期限为24个月。江西卓朗数字为该笔贷款提供连带责任保证担保。

②2021年1月15日，卓朗科技向浙江民泰商业银行股份有限公司申请借款人民币60,000万元，期限一年。天津松江及张坤宇先生为该笔业务提供连带责任保证担保，同时卓朗科技以其名下动产及不动产提供抵押担保。保证担保期限自主合同约定的主合同债务人履行期限届满之日起三年，抵押担保期限与债务履行期限一致。

③2021年1月15日，卓朗科技向津诚资本申请借款，金额为人民币15,000万元，借款期限为1个月，借款年利率为10%。卓朗科技以其持有的江西卓朗数字76%股权为该笔借款业务提供质押担保，同时，张坤宇、天津卓成企业管理合伙企业（有限合伙）、天津卓创众城企业管理合伙企业（有限合伙）以其合计持有的卓朗科技9.75%股权为该笔借款业务提供质押担保。卓朗科技于2021年2月归还上述15,000万元借款。

④2021年1月26日，卓朗科技向宁夏银行股份有限公司天津河西支行申请银行承兑汇票，保证金比例为50%，期限一年。天津松江及张坤宇先生为该笔业务提供连带责任保证担保，同时张坤宇先生以其名下自持房产提供抵押担保，担保金额人民币500万元，保证担保期限自主合同项下债务履行期限届满之日起三年，抵押担保期限与债务履行期限一致。

⑤津诚资本拟为卓朗科技提供不超过7.5亿元的担保额度，用于卓朗科技向金融机构融资事宜。在具体使用上述担保额度时，天津松江、卓朗科技及其子公司拟向津诚资本提供相应的包括但不限于信用保证担保、资产抵质押等反担保措施，担保额度使用期限为自股东大会审议通过之日起两年。

2021年1月22日天津松江召开第十届董事会第十九次会议及第十届监事会第九次会议审议通过了《关于为间接控股股东提供反担保暨关联交易的议案》。

2021年2月8日，天津松江召开2021年第一次临时股东大会，审议通过了上述议案。

⑥2021年2月7日，卓朗科技向北方国际信托股份有限公司申请贷款人民币15,000万元，贷款期限1年。津诚资本为该笔业务提供连带责任保证担保；津诚资本全资子公司天津津诚资产管理有限公司以其名下房产为该笔业务提供抵押担保。同时卓朗科技为该笔业务向津诚资本提供反担保，担保方式为卓朗科技将持有的江西卓朗数字的12%股权质押给津诚资本，与之前已质押给津诚资本的天津卓成、卓创众城合计持有的卓朗科技3.08%股权一并作为向津诚资本提供的反担保措施。

⑦津诚资本拟为卓朗科技及下属子公司提供不超过7亿元的担保额度，用于卓朗科技及其子公司向金融机构融资事宜。本担保额度使用期限为自本议案生效之日起两年。在具体使用上述担保额度时，

卓朗科技及其子公司拟向津诚资本提供相应的包括但不限于信用保证担保、资产抵质押等反担保措施。

2021年2月5日，天津松江召开第十届董事会第二十一次会议及第十届监事会第十一次会议审议通过了《关于为间接控股股东提供反担保暨关联交易的议案》。

2021年2月23日，天津松江召开2021年第二次临时股东大会审议通过上述议案。

⑧卓朗科技下属子公司浙江卓朗向浙江民泰商业银行股份有限公司申请借款人民币7亿元整，期限12个月，年利率7.5%。担保方式为卓朗科技及卓朗数据提供保证担保，张坤宇先生提供个人无限连带责任担保，津诚资本或其下属公司提供抵押担保。同时卓朗科技为该笔业务向津诚资本提供反担保，担保方式为卓朗科技将持有的江西卓朗数字64%股权、张坤宇先生将持有的公司6.67%股权质押给津诚资本。

⑨2021年3月12日江西卓朗数据向抚州农村商业银行股份有限公司高新支行（以下简称“抚州农商银行”）申请流动资金借款，金额为人民币3,000万元，期限为12个月。卓朗科技及江西卓朗数字及抚州高新区工业与科技融资担保有限公司（以下简称“抚州融资担保公司”）为该笔业务提供连带责任保证担保。同时，卓朗科技、江西卓朗数字为该笔借款业务向抚州融资担保公司提供反担保，担保方式为连带责任保证。

## （2）诉讼事项

### ①松江市政、松江集团与南通建工集团股份有限公司建设工程合同纠纷案1

公司收到天津市第三中级人民法院送达的南通建工集团有限公司（以下简称“原告”）因建设工程施工合同纠纷起诉公司及公司全资子公司天津松江市政建设有限公司、天津松江集团有限公司（以下简称“被告”）的《民事起诉状》及传票等相关材料（案号：（2021）津0110民初1409）。原告承建被告发包的“天津市东丽区的张贵庄南侧A地块项目（二合同）施工工程”项目，因被告未能按期支付工程款，故向天津市第三中级人民法院提起诉讼。原告诉讼请求：1、依法判令被告一向原告支付工程款44,916,004.00元；2、依法判令被告一向原告支付逾期付款违约金10,243,574.00元；以上各项合计款项金额55,159,578.28元3、依法判令原告就享有“天津市东丽区的张贵庄南侧A地块装修工程”建设工程价在涉案工程折价或拍卖的价款范围内优先受偿权；4、依法判令被告二对原告一第1、2项下债务承担连带清偿责任；5、依法判令两被告承担本案诉讼费用、保全费用以及诉讼保全责任保险费用等。

截至财务报告报出日，案件正在审理中，法院尚未进行判决。

### ②松江市政、松江集团与南通建工集团股份有限公司建设工程合同纠纷案2

公司收到天津市第三中级人民法院送达的南通建工集团有限公司（以下简称“原告”）因建设工程施工合同纠纷起诉公司及公司全资子公司天津松江市政建设有限公司、天津松江集团有限公司（以下简称“被告”）的《民事起诉状》及传票等相关材料（案号：（2021）津03民初315号）。原

告承建被告发包的“天津市东丽区的张贵庄南侧 A 地块项目（一合同）施工工程”项目，因被告未能按期支付工程款，故向天津市第三中级人民法院提起诉讼。原告诉讼请求：1、依法判令被告一向原告支付工程款 52,046,616.00 元；2、依法判令被告一向原告支付逾期付款违约金 8,469,020.00 元；以上各项合计款项金额 60,515,636.45 元 3、依法判令原告就享有“天津市东丽区的张贵庄南侧 A 地块装修工程”建设工程价在涉案工程折价或拍卖的价款范围内优先受偿权；4、依法判令被告二对被告一第 1、2 项下债务承担连带清偿责任；5、依法判令两被告承担本案诉讼费用、保全费用以及诉讼保全责任保险费用等。

截至财务报告报出日，案件正在审理中，法院尚未进行判决。

### ③天津科安佳消防工程有限公司、华宇广泰建工集团有限公司建设工程合同纠纷案

公司收到天津市静海区人民法院送达的天津科安佳消防工程有限公司（以下简称“原告”）因建设工程施工合同纠纷起诉公司全资子公司天津松江团泊投资发展有限公司，华宇广泰建工集团有限公司（被告一，以下简称“华宇广泰”）的《民事起诉状》及传票等相关材料（案号：2021 津 0118 民初 1949 号）。原告承建松江团泊发包的“天津市团泊西区盛湖园 5-7 号楼”项目，因松江团泊未能按期支付工程款，故向天津市静海区人民法院提起诉讼。原告诉讼请求：1、依法判令华宇广泰向原告支付工程款 1,328,131.00 元；逾期付款利息 209,289 元（自 2017 年 10 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日期间按照中国人民银行同期贷款逾期利率和全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率分段计算），合计 1,537,411 元 2、依法判令被告一按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付原告自 2021 年 1 月 23 日至实际支付日逾期利息；3、依法判令松江团泊在未支付工程范围内对华宇广泰第 1、2 项下债务承担连带清偿责任；4、依法判令两被告承担本案诉讼费用、保全费用以及诉讼保全责任保险费用等。

截至财务报告报出日，案件正在审理中，法院尚未进行判决。

### ④卓朗科技与长春天泰电力工程有限公司建设工程施工合同纠纷

卓朗科技与长春天泰电力工程有限公司（以下简称“长春天泰”）签订《建设工程施工合同》，卓朗科技将长春华为集团 10KV 新建工程施工项目发包给原告，后因卓朗科技未按照合同约定期限支付工程款，天泰公司诉至法院，请求判令卓朗科技支付剩余工程款并按照中国人民银行同期贷款利率及全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率支付利息。

截至财务报告报出日，案件正在审理中，法院尚未进行判决。

## （3）破产事项

### ①天津松江进行破产重整

2021 年 3 月 26 日，天津松江股份有限公司收到天津市高级人民法院（以下简称“高院”）送达的（2021）津破申 9 号《通知书》，2021 年 3 月 25 日天津松江一澜物业管理有限公司以公司不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力为由，向高院申请对公司进行破产重整。

2021年4月14日，天津市高级人民法院将本案移送天津市第二中级人民法院管辖。

本公司于2021年4月21日收到天津市第二中级人民法院（以下简称“法院”）送达的（2021）津02破申70号《民事裁定书》及（2021）津02破50号《决定书》，法院于2021年4月20日裁定受理债权人天津松江一澜物业管理有限公司（以下简称“一澜物业”）对公司的重整申请，并指定松江股份清算组担任公司管理人。

### ②松江地产、松江团泊共计2家子公司进行破产重整

2021年4月21日，公司收到下属子公司转发的法院送达的（2021）津02破申71~72号《民事裁定书》，法院于2021年4月20日法院裁定受理各债权人对松江地产、松江团泊的破产重整申请。

### ③松江恒泰、松江兴业、松江恒通、松江创展、松江集团、松江市政、松江置地共计7家子公司进行破产清算

2021年2月20日，松江恒泰收到高院送达的（2021）津破申1号《通知书》。北京大唐物业管理有限公司天津分公司以松江恒泰不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力为由向天津市高级人民法院（以下简称“高院”）申请对松江恒泰进行破产清算。

2021年2月20日，松江兴业收到高院送达的（2021）津破申2号《通知书》。天津智库广告有限公司以松江兴业不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力为由向高院申请对松江兴业进行破产清算。

2021年2月20日，松江恒通收到高院送达的（2021）津破申3号《通知书》。天津智库广告有限公司以松江恒通不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力为由向高院申请对松江恒通进行破产清算。

2021年2月20日，松江创展收到高院送达的（2021）津破申4号《通知书》。天津天空树建筑设计有限公司以松江创展不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力为由向高院申请对松江创展进行破产清算。

2021年2月20日，松江集团收到高院送达的（2021）津破申5号《通知书》。天津松江一澜物业管理有限公司（以下简称“一澜物业”）以松江集团不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力为由向高院申请对松江集团进行破产清算。一澜物业于2021年3月3日向高院提出撤回对松江集团的破产清算申请，高院认为一澜物业在本案审查期间请求撤回破产清算申请，不违反法律规定，裁定准许一澜物业撤回对松江集团的破产清算申请。2021年3月10日，松江集团收到高院送达的（2021）津破申8号《通知书》，津盛瑞泰（天津）物业管理有限公司以松江集团不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力为由向高院申请对松江集团进行破产清算。

2021年2月20日，松江市政收到高院送达的（2021）津破申6号《通知书》。天津同大物业服务集团有限公司以松江市政不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力为由向高院申请对松江市政进行破产清算。



2021年2月20日，松江置地收到高院送达的（2021）津破申7号《通知书》。天津同大物业服务有限公司以松江置地不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力为由向高院申请对松江置地进行破产清算。

2021年4月14日，天津市高级人民法院将上述案件移送天津市第二中级人民法院管辖。

2021年4月21日，公司收到下属子公司转发的法院送达的（2021）津02破申73~79号《民事裁定书》，法院于2021年4月20日裁定受理各债权人对松江恒泰、松江兴业、松江恒通、松江开展、松江集团、松江市政、松江置地共计7家子公司的破产清算申请。

#### （4）拍卖事项

安阳盛欣创展建筑工程有限公司、薛海珍与松江兴业、松江市政、天津松江、松江集团借款合同纠纷一案，（2020）豫05民初43号民事调解书已经发生法律效力。案件在诉讼过程中，保全查封了松江集团部分名下房产，因被执行人未履行上述调解书，河南省安阳市中级人民法院于2021年1月6日作出（2021）豫05执4号之一《执行裁定书》，裁定拍卖松江集团名下位于天津市西青区友谊南路与潭江道交口东南天浦园公建2号楼1门负101、101-102房产。

河南省安阳市中级人民法院于2021年2月18日作出《拍卖公告》。河南省安阳市中级人民法院于2021年3月24日作出（2021）豫05执4号之二《执行裁定书》，裁定松江集团有限公司名下位于天津市西青区友谊南路与潭江道交口东南天浦园公建2号楼1门负101、101-102房产，归买受人安阳市盛欣创展建筑工程有限公司（社会统一信用代码证：914109007440579314）所有，该财产所有权自本裁定送达买受人时起转移。

#### （5）借款展期

2018年6月，公司全资子公司松江兴业向渤海银行股份有限公司天津分行申请借款人民币53,000万元，借款期限三年。公司、松江置地、松江市政为该笔贷款提供连带责任保证担保；松江置地以其应收账款提供质押担保；松江市政以其名下房产提供抵押担保。2021年1月松江兴业与渤海银行签订《渤海银行股份有限公司展期协议》将上述借款延期至2022年12月11日。

2018年6月，天津松江全资子公司松江置地向渤海银行股份有限公司天津分行申请借款人民币40,000万元，借款期限三年。公司、松江市政、松江兴业为该笔贷款提供连带责任保证担保；松江置地以其名下房地产提供抵押担保，以其应收账款提供质押担保；松江市政以其名下房产提供抵押担保。2021年1月7日松江置地与渤海银行签订《渤海银行股份有限公司展期协议》将上述借款延期至2022年12月11日。

#### （6）控股股东股份冻结

根据青海省西宁市中级人民法院出具的（2021）青01执36号《协助执行通知书》，公司控股股东滨海控股所持有的公司274,102,592股股份被轮候冻结。冻结起始日为2021年2月9日，冻结期限为两年，自转为正式冻结之日起计算。

### (7) 重大资产重组终止

2020 年 8 月 13 日，天津松江召开第十届董事会第十三次会议，审议通过了《关于转让公司部分股权并配合子公司增资信息预披露的议案》，同意转让其持有卓朗科技 61% 股权事项及卓朗科技拟增加注册资本 13,500 万元事项在天津产权交易中心信息预披露。

2020 年 8 月 17 日，天津产权交易中心公告上述预披露信息（项目编号：G32020TJ1000114-0 及 P-620200000003-0）。

2020 年 9 月 27 日，天津松江召开第十届董事会第十五次会议、第十届监事会第七次会议，审议通过了《关于〈天津松江股份有限公司重大资产重组预案〉及其摘要的议案》等相关议案。

自启动本次重大资产重组以来，各方积极推进各项工作，但鉴于天津松江作为债务人涉及多起诉讼，本次出售标的作为天津松江资产面临被冻结或司法强制执行的风险，天津松江与意向方等相关方认为现阶段继续推行重大资产重组存在较大的风险和不确定性，经天津松江与相关意向方协商一致，决定终止本次重大资产重组。

2021 年 1 月 25 日，天津松江召开了第十届董事会第二十次会议表决结果审议通过了《关于公司终止重大资产重组的议案》，同意终止本次重大资产重组。同日，天津松江召开第十届监事会第十次会议表决结果审议通过了上述议案。

## 2、利润分配情况

截至财务报表批准日，本公司无利润分配情况。

## 3、其他资产负债表日后事项说明

无

## 十五、其他重要事项

### 1、重要前期会计差错更正

本公司本期度无需披露的重要前期差错更正事项。

### 2、债务重组

本集团本期发生以房抵债业务，共计 15 套不动产，抵消债务 2,892.47 万元，债务重组收益 1,535.04 万元计入其他收益。

本集团本期发生债务豁免，豁免债务 233.52 万元计入其他收益。

### 3、代管资产情况

根据 2008 年 10 月 21 日华通天香集团股份有限公司与福建华通置业有限公司（以下简称：“华通置业”）、滨海控股签署的《关于华通天香集团股份有限公司资产出售协议》，公司向华通置业出售全部资产、负债。由于资产登记部门转移登记期限较长等原因致使部分资产在 2009 年 7 月 31 日未能转移登记完毕，本公司和华通置业签订了《委托代管资产协议书》，华通置业委托本公司代管依据《资产出售协议》应为其所有但尚未转移过户至其名下的部分资产。协议约定，本公司应妥

善代管上述代管资产且不收取代管费用，并不得将代管资产转交由第三方代管；代管期间，本公司应依照华通置业的指令对上述代管资产进行处置，无权单方处置代管资产；代管期间届满或者华通置业提前书面通知解除本协议的，本公司应当将代管资产及其孳息等全部收益归还华通置业；代管期间，因代管资产本身所产发生的费用由华通置业承担；代管期间届满或者华通置业提前书面通知解除本协议时，本公司应及时协助乙方办理上述代管资产转移手续；代管期限自协议签署之日起至代管资产全部转移登记至华通置业名下止。

公司于2013年8月9日收到福建省厦门市中级人民法院民事裁定书（（2013）厦中法民清（预）字第1号），受理对厦门中润粮油饲料工业有限公司进行清算的申请。2014年12月公司收到福建省厦门市中级人民法院（2014）厦中法民清（算）字第1号民事裁定书，由于股东下落不明，无法强制清算，因此终结厦门中润粮油饲料工业有限公司的清算程序。2015年1月27日华通置业承诺，继续全力推进该公司的清算注销工作，本公司将积极配合。

截止2020年12月31日，尚由本公司代管资产情况如下：

长期股权投资	状态
厦门中润粮油饲料工业公司	正在着手清算相关事宜

#### 4、分部报告

##### （1）报告分部的确定依据与会计政策

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

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

##### （2）报告分部的财务信息

项目	房地产	融资租赁	软件信息服务	分部间抵销	合计
营业收入	169,021,924.28	5,723,270.43	938,569,497.13	-30,912,883.27	1,082,401,808.57
营业成本	140,723,508.48	5,760,896.23	511,055,690.56	-6,886,168.52	650,653,926.75
税金及附加	21,199,345.59	5,000.00	12,437,905.50		33,642,251.09
销售费用	42,334,083.97		17,353,082.04		59,687,166.01
管理费用	76,749,130.74	234,443.49	105,722,862.82	2,139,235.27	184,845,672.32
研发费用			94,140,864.21		94,140,864.21
财务费用	803,265,541.36	12,618.41	127,951,926.38	-11,536,280.81	919,693,805.34
投资收益	-2,890,990.60		-1,335,608.63	25,652,720.58	21,426,121.35
信用减值损失	-1,804,105,187.42	-68,508,157.10	-225,821,077.12	2,039,047,338.75	-59,387,082.89
资产减值损失	-6,442,025,978.27		-3,080,000.00	3,358,742,126.77	-3,086,363,851.50

项目	房地产	融资租赁	软件信息服务	分部间抵销	合计
营业利润	-9,145,839,505.09	-68,797,844.80	-116,360,851.07	5,408,153,172.46	-3,922,845,028.50
资产总额	10,549,604,214.00	233,452,644.63	4,347,839,078.67	-5,584,796,493.04	9,546,099,444.26
负债总额	15,535,094,373.62	71,642,573.12	3,062,297,985.67	-5,809,429,735.05	12,859,605,197.36

## 5、租赁

### (1) 与经营租赁有关的信息

#### ①本公司作为经营租赁出租人，相关信息如下：

经营租赁租出资产类别	期末余额	期初余额
投资性房地产	1,206,278,546.56	1,725,634,666.28
合计	1,206,278,546.56	1,725,634,666.28

#### 重大经营租赁项目说明：

a.本公司与天津冠寓商业运营管理有限公司于2018年5月31日签订《租赁合同》。本公司将位于空港经济区华睿广场1号楼3-11层、2号楼3-11层及配套设施出租给天津冠寓商业运营管理有限公司商业经营使用（即长租公寓经营），租赁期限为20年，合同期总租金合计为人民币240,141,456.79元。

b.本公司之子公司松江市政与江苏红太阳工业原料城有限公司于2018年3月30日签订《怡港中心6、7号楼之租赁合同》。松江市政按照租赁合同约定将其位于天津市东丽区海莲道与登州南路交口处西南侧怡港中心6、7号楼及配套设施出租给江苏红太阳工业原料城有限公司商业经营使用，租赁期限为20年，合同期总租金合计为人民币1,346,670,587.72元。双方于2018年4月16日完成了怡港中心项目交接工作。鉴于天津地铁市政建设的影响，为推进租赁合同履行进度，2019年2月17日双方协商签订补充协议，合同期总租金调整为1,257,207,604.20元。

松江市政于2020年3月12日收到江苏红太阳工业原料城有限公司发送的《关于天津市东丽区怡港中心6、7号楼租赁商务条件调整之沟通函》，对装修期及免租期、租赁物装修状态、租金支付方式、租金单价标准等调出了调整建议。针对承租方提出的调整建议，本公司初步判断不能满足其全部要求，存在解约的可能性。

c.本公司之子公司松江恒泰与北斗（天津）科学技术应用研究院（有限合伙）于2020年1月13日签订《恒盛广场（自贸天成）商铺租赁合同》。松江恒泰按照租赁合同约定将其位于天津市东疆保税港区观澜路与贺兰道交口西北侧“恒盛广场”8号楼出租给北斗（天津）科学技术应用研究院（有限合伙）做企业展示、办公使用，租赁期限为6年，合同期总租金合计为人民币8,835,891.00元。双方于2020年01月15日完成了恒盛广场项目交接工作。鉴于承租方经营情况，存在解约的可能性。

#### ②本公司作为经营租赁承租人，相关信息如下：

本公司之子公司卓朗科技与合众思壮北斗导航有限公司、北京数字家园网络科技有限公司于2018年03月14日签订《合同权利义务概括转移协议》。合众思壮北斗导航有限公司按照租赁合

同约定将其位于北京经济技术开发区科创12街8号北斗产业园内第2、3号厂房从租赁给北京数字家园网络科技有限公司到天津卓朗科技发展有限公司经营使用，租赁期限为20年，合同期总租金合计为人民币166,010,720.00元。2016年10月1日至2026年9月30日，租金每两年递增6.00%。2026年10月1日到2036年9月30日租金情况另行协商。

#### 6、控股股东持有公司股份质押、冻结情况

本公司控股股东天津滨海发展投资控股有限公司将其持有的公司无限售流通股为245,572,888股质押给北方国际信托股份有限公司(以下简称“北方信托”),质押期限3年,占本公司总股本的26.25%。

根据天津市第二中级人民法院对中国华融资产管理股份有限公司天津市分公司与滨海控股全资子公司天津松江生态建设开发有限公司等合同纠纷一案的(2019)津02民初573号裁定书,本公司控股股东滨海控股所持有的本公司全部股份被司法冻结,冻结数量为274,102,592股无限售流通股,占公司总股本的29.30%,其中245,572,888股为已质押无限售流通股。冻结时间自2019年8月8日至2022年8月7日。

截至2020年12月31日,上述股权仍处于质押冻结状态。

#### 7、间接控股股东混合所有制改革的情况

本公司于2018年7月26日收到间接控股股东市政集团《关于天津市政建设集团有限公司混合所有制改革进展情况的通知》。根据天津市国资委的部署,市政集团正在开展国有企业混合所有制改革前期工作,市政集团拟通过增资扩股、股权转让等形式引入投资者。

为推动混合所有制改革工作的顺利进行,天津市国资委将其所持有的市政集团100%股权注入天津津诚国有资本投资运营有限公司(以下简称“津诚资本”),使得津诚资本拥有公司权益的股份超过30%,构成要约收购。2018年10月26日,中国证券监督管理委员会批复同意豁免津诚资本要约收购义务。2018年10月29日,公司接市政集团通知,市政集团100%股权注入津诚资本事宜已完成工商变更登记手续,并取得营业执照。

2018年12月28日,津诚资本将市政集团51%股权转让项目在天津产权交易中心进行产权转让信息正式披露,于2018年12月29日起正式公告,并在2019年1月28日、2019年2月14日、2019年2月28日、2019年3月14日分别进行了延期。

2019年3月26日,公司收到津诚资本出具的《关于市政建设集团产权转让项目在天津产权交易中心二次挂牌的函》。津诚资本拟调整市政集团股权转让项目公告内容,于2019年3月26日向天津产权交易中心提交了市政建设集团股权转让项目二次挂牌申请,将市政集团65%股权转让项目在天津产权交易中心进行产权转让信息正式披露,按照天津产权交易中心规则,3月27日起正式公告,披露时间为20个工作日。

2019年4月25日,公司收到津诚资本通知,公司间接控股股东市政集团65%股权转让项目征得1家联合体意向受让方,意向受让方名称:北京住总集团有限责任公司等三方。

2019年4月29日，公司收到津诚资本通知，意向受让方北京住总集团有限责任公司由于有关手续原因，申请延期缴纳交易保证金，待完成后，按交易流程完成交易。

2020年4月，公司收到市政集团通知及市政集团转发的津诚资本出具的《关于重新启动市政建设集团混合所有制改革相关工作的函》。市政集团混改项目原以2017年12月31日为基准日，于2018年12月29日在天津产权交易中心正式披露，截至2019年12月28日公告期已满1年。根据天津产权交易中心的相关规定，市政集团前次挂牌程序已结束，未征集到合格意向投资者。经津诚资本研究决定，以2020年3月31日为基准日开展审计及评估等工作，继续征集受让方，待征集到受让方后将履行相应审批程序。

### 8、其他对投资者决策有影响的重要事项

根据上海证券交易所2020年12月新修订的《上海证券交易所股票上市规则》第十三章退市与风险警示之第三节财务类强制退市之13.3.2上市公司出现下列情形之一的，本所对其股票实施退市风险警示：（二）最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值，或追溯重述后最近一个会计年度期末净资产为负值；本集团2020年12月31日归属于公司普通股股东的净资产为-36.03亿元，满足上海证券交易所对其股票实施退市风险警示。

本集团会严格按照上海证券交易所的《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和规范性文件的有关规定，严格履行相关决策程序，及时披露相关信息。

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

项目	期末余额	期初余额
1年以内	3,446,143.03	4,420,776.69
1至2年	4,187,191.68	280,275.80
2至3年	245,294.50	
3至4年		
4至5年		33,634.06
5年以上	156,811.65	173,606.01
小计	8,035,440.86	4,908,292.56
减：坏账准备	117,960.33	139,737.71
合计	7,917,480.53	4,768,554.85

#### (2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					

按组合计提坏账准备的应收账款	8,035,440.86	100.00	117,960.33	1.47	7,917,480.53
合计	8,035,440.86	100.00	117,960.33	1.47	7,917,480.53

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	4,908,292.56	100.00	139,737.71	2.85	4,768,554.85
合计	4,908,292.56	100.00	139,737.71	2.85	4,768,554.85

## 按组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额			账面价值
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
合营企业、联营企业及其他关联方款项	156,811.65	78,405.83	50.00	78,405.82
经营租赁款、物业费、广告收入等	7,878,629.21	39,554.50	0.50	7,839,074.71
合计	8,035,440.86	117,960.33	1.47	7,917,480.53

项目	期初余额			账面价值
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
合营企业、联营企业及其他关联方款项	207,240.07	103,620.04	50.00	103,620.03
经营租赁款、物业费、广告收入等	4,701,052.49	36,117.67	0.77	4,664,934.82
合计	4,908,292.56	139,737.71	2.85	4,768,554.85

## (3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提	139,737.71	-21,777.38				117,960.33

## (4) 本期无实际核销的应收账款

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津冠寓商业运营管理有限公司	房租	7,234,771.61	1年以内	90.04	36,173.86
天津兴元文化传播有限公司	房租	271,205.60	1年以内	3.38	1,356.03
天津天保人力资源股份有限公司	房租	100,881.88	1年以内	1.26	504.41
天津松江生态建设开发有限公司	房租	78,794.68	5年以上	0.98	39,397.34
天津滨海资产管理	房租	78,016.97	5年以上	0.97	39,008.49

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
有限公司					
合计	—	7,763,670.74		96.63	116,440.13

(6) 本期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款

(7) 本期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债

## 2、其他应收款

科目	期末余额	期初余额
应收利息	74,885,669.75	73,873,999.98
应收股利		810,685,554.31
其他应收款	1,105,481,981.67	2,403,577,733.98
合计	1,180,367,651.42	3,288,137,288.27

### (1) 应收利息

#### ①应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托贷款(已转为内部借款)	100,141,390.99	73,873,999.98
小计	100,141,390.99	73,873,999.98
减: 坏账准备	25,255,721.24	
合计	74,885,669.75	73,873,999.98

#### ②重要逾期利息

无

### (2) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
天津恒泰汇金融资租赁有限公司		22,664,323.21
天津松江集团有限公司		770,543,485.92
深圳市梅江南投资发展有限公司		17,477,745.18
合计		810,685,554.31

### (3) 其他应收款

#### ①按账龄披露

项目	期末余额	期初余额
1年以内	943,984,962.50	560,859,063.37
1至2年	197,382,060.76	909,112,738.74
2至3年	819,470,871.42	709,171,339.74
3至4年	709,171,161.41	238,364,971.16
4至5年	237,445,876.83	
5年以上	6,398,455.00	261,655.00
小计	2,913,853,387.92	2,417,769,768.01



项目	期末余额	期初余额
减：坏账准备	1,808,371,406.25	14,192,034.03
合计	1,105,481,981.67	2,403,577,733.98

注：应收新乡市松江房地产开发有限公司债权 6,136,800.00 元由深圳梅江南公司转入本公司，账龄为 5 年以上。

#### ②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
合并范围内关联方往来	2,827,952,237.15	2,331,249,957.24
合营企业、联营企业及其他关联方款项		79,502,695.77
保证金、押金等	30,000.00	6,785,460.00
备用金、代垫及暂付款项、未终止确认的款项等其他款项	231,655.00	231,655.00
单项计提	85,639,495.77	
小计	2,913,853,387.92	2,417,769,768.01
减：坏账准备	1,808,371,406.25	14,192,034.03
合计	1,105,481,981.67	2,403,577,733.98

#### ③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2020 年 1 月 1 日余额	7,953,269.58	173,741.25	6,065,023.20	14,192,034.03
2020 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-7,950,269.58	1,806,660,465.00	-6,065,023.20	1,792,645,172.22
本年转回				
本年转销				
本年核销				
加：其他变动		1,534,200.00		1,534,200.00
2020 年 12 月 31 日余额	3,000.00	1,808,368,406.25		1,808,371,406.25

#### ④坏账准备的情况

类别	期初余额	本年变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	加：其他变动	
应收合并范围内关联方款项		1,789,684,389.25				1,789,684,389.25
合营企业、联营企业及其他关联	7,950,269.58	9,025,806.17				16,976,075.75

类别	期初余额	本年变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	加：其他变动	
方款项						
保证金、押金等	3,000.00					3,000.00
备用金、代垫及暂付款项等其他款项	173,741.25					173,741.25
按单项计提坏账准备	6,065,023.20	-6,065,023.20			1,534,200.00	1,534,200.00
合计	14,192,034.03	1,792,645,172.22			1,534,200.00	1,808,371,406.25

本年无坏账准备转回或收回。

⑤本年无实际核销的其他应收款

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津松江兴业房地产开发有 限公司	往来款	948,204,631.61	1年以内：199,421,149.53； 1-2年：34,702,715.43； 2-3年：619,654,817.85； 3-4年：94,425,948.80	31.73	638,751,070.50
天津松江恒泰房地产开发有 限公司	往来款	702,766,212.31	1年以内：4,189,451.28； 1-2年：10,309,827.92； 2-3年：158,757,753.57； 3-4年：380,850,731.55； 4-5年：148,658,447.99	23.51	624,369,406.16
天津松江创展投资发展有限 公司	往来款	499,029,626.51	1年以内：209,710,343.25； 1-2年：9,122,207.23； 2-3年：35,017,861.90； 3-4年：233,894,481.06； 4-5年：11,284,733.07；	16.70	297,506,207.00
广西松江房地产开发有限公 司	往来款	313,300,220.45	1年以内：313,300,220.45	10.48	79,014,510.93
天津松江恒通建设开发有限 公司	往来款	220,839,108.09	1年以内：207,241,023.02； 1-2年：9,557,646.97； 2-3年：4,040,438.10	7.39	110,418,298.82
合计		2,684,139,798.97		89.81	1,750,059,493.41

⑦本期末无涉及政府补助的应收款项

⑧本期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,496,646,781.98	3,355,065,043.77	2,141,581,738.21	5,608,361,254.69	48,341,678.72	5,560,019,575.97
对联营、合营企业投资				11,159,566.04		11,159,566.04
合计	5,496,646,781.98	3,355,065,043.77	2,141,581,738.21	5,619,520,820.73	48,341,678.72	5,571,179,142.01

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津松江集团有限公司	1,947,939,206.91			1,947,939,206.91	1,947,939,206.91	1,947,939,206.91
深圳市梅江南投资发展有限公司	54,444,472.71		54,444,472.71			
天津松江地产投资有限公司	760,000,000.00			760,000,000.00	499,625,134.29	499,625,134.29
广西松江房地产开发有限公司	24,000,000.00			24,000,000.00	24,000,000.00	24,000,000.00
天津松江置地有限公司	1,432,118,683.24			1,432,118,683.24	773,500,702.57	773,500,702.57
天津松江智慧城市运营管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
天津松江兴业房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
天津松江恒泰房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
天津恒泰汇金融融资租赁有限公司	142,588,891.83			142,588,891.83		
天津卓朗科技发展有限公司	1,080,000,000.00			1,080,000,000.00		
江西卓朗数字科技有限公司	57,270,000.00		57,270,000.00			
合计	5,608,361,254.69		111,714,472.71	5,496,646,781.98	3,355,065,043.77	3,355,065,043.77

## (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	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	其他权益变动
联营企业						
天津招江投资有限公司	8,176,592.05			-8,176,592.05		
天津武清朝聚眼科医院有限公司	2,982,973.99			45,703.92		
合计	11,159,566.04			-8,130,888.13		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
天津招江投资有限公司					
天津武清朝聚眼科医院有限公司			3,028,677.91		
合计			3,028,677.91		

## 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
主营业务				
其他业务	40,156,801.08	8,289,043.15	41,069,791.83	8,540,771.20
合计	40,156,801.08	8,289,043.15	41,069,791.83	8,540,771.20

## 5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资及其他非流动资产收益	-8,130,888.13	-9,436,951.24
处置长期股权投资产生的投资收益	3,325,906.01	
合计	-4,804,982.12	-9,436,951.24

## 十七、补充资料

## 1、非经常性损益

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期本公司非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,627,177.04	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	15,419,561.77	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	17,685,567.55	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-42,509,469.64	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融资产产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	13,085,000.00	
对外委托贷款取得的损益	124,737.95	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	1,303,212.92	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-71,812,402.54	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	101,431.75	
小计	-63,975,183.20	
减：非经常性损益的所得税影响数	4,678,084.64	
少数股东损益的影响数	2,980,848.91	

项目	本期发生额	说明
合计	-71,634,116.75	

## 2、净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	—	-4.19	-4.19
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	—	-4.11	-4.11

注：本年归属于公司普通股股东的净利润及加权平均净资产均为负数，故未计算加权平均净资产收益率。

此页无正文，仅为天津松江股份有限公司2020年度财务报表附注签署页。



天津松江股份有限公司

法定代表人：阎鹏

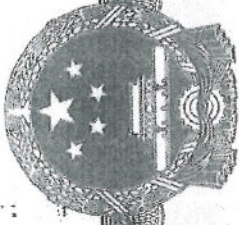


主管会计工作负责人：庞国栋

会计机构负责人：张文敬



2021 年 4 月 27 日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91420106081978608B

3-5

扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统',  
了解更多登记、监  
备案、许可、监  
管信息。



成立日期 2013年11月06日  
合伙期限 长期  
主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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

执行事务合伙人 石文先



登记机关

2020 年 12 月 10 日

证书序号: 0002385

# 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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所



名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013)25号

批准执业日期: 2013年10月28日





证书序号: 000387

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部核准  
中国证券投资基金监督管理委员会审查, 批准  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石文先



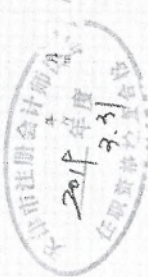
证书号: 53

发证时间: 二〇一〇年十一月十八日

证书有效期至: 二〇一〇年十一月十八日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



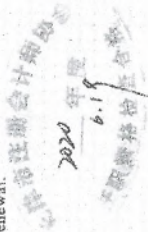
证书编号: 220300010682

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会

发证日期: 1988年12月20日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

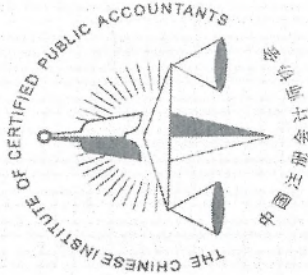


年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日



名 黄秀娟

姓 Sex

女

出生日期 Date of birth

1968-03-08

工作单位 Working unit

中审众环会计师事务所(特  
殊普通合伙)天津分所

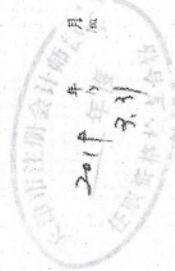
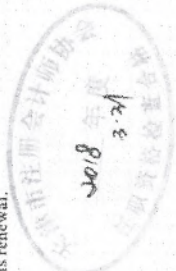
身份证号码 Identity card No.

220104196803080964



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号:  
No. of Certificate

天津市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

2017 年 05 月 10 日  
Date of Issuance

2017 年 05 月 10 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

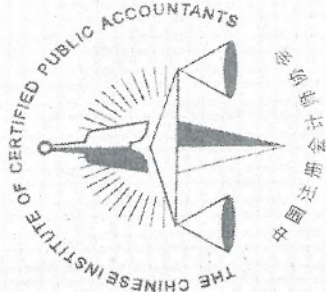
年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2020 年 6.17

年 月 日



姓名  
Name

邵雯 女

出生日期  
Date of birth

1988-02-14

工作单位  
Working unit

中寰众环会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所

身份证号码  
Identity card No.

120103198802044528

