

天津空港商贸中心开发有限公司

2019 年度财务报表审计报告

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



目 录

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
资产负债表	3
利润表	4
现金流量表	5
所有者权益变动表	6
三、财务报表附注	7-27

天津市2020年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201001120200301820979

报告编号：CAC津审字[2020]0082号

报告单位：天津空港商贸中心开发有限公司

报备日期：2020-03-01

报告日期：2020-02-25

签字注册会计师：王自勇 毛凤来

事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：022-88238268

事务所传真：022-23559045

通讯地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

电子邮件：caccpallp@outlook.com

事务所网址：<http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号



审计报告

CAC 津审字[2020]0082 号

天津空港商贸中心开发有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了天津空港商贸中心开发有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2019年12月31日的资产负债表,2019年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了天津空港商贸中心开发有限公司2019年12月31日的财务状况以及2019年度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,我们独立于天津空港商贸中心开发有限公司,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、 管理层和治理层对财务报表的责任

天津空港商贸中心开发有限公司管理层(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,管理层负责贵公司的持续经营能力,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

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

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。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

（盖章）

中国 天津

中国注册会计师：

（签名并盖章）



中国注册会计师：

（签名并盖章）



2020年2月25日

资产负债表

编制单位：天津空港商贸中心开发有限公司

2019年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	年初余额	项 目	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1			流动负债：	40		
货币资金	2	64,955.49	143,838.97	短期借款	41		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	42		
衍生金融资产	4			衍生金融负债	43		
应收票据	5			应付票据	44		
应收账款	6			应付账款	45	76,345,540.32	57,578,593.02
预付款项	7	1,570,814.30	4,559,209.30	预收款项	46	81,992,837.83	309,937,517.24
其他应收款	8	344,914,290.66	344,818,453.26	应付职工薪酬	47		
存货	9	1,132,117,504.03	1,334,529,612.94	应交税费	48	483,442.51	94,012.73
持有待售资产	10			其他应付款	49	868,080,601.86	942,481,317.77
一年内到期的非流动资产	11			持有待售负债	50		
其他流动资产	12			一年内到期的非流动负债	51		
流动资产合计	13	1,478,667,564.48	1,684,051,114.47	其他流动负债	52		
非流动资产：	14			流动负债合计	53	1,026,902,422.52	1,310,091,440.76
可供出售金融资产	15			非流动负债：	54		
持有至到期投资	16			长期借款	55	119,463,499.98	
长期应收款	17			应付债券	56		
长期股权投资	18			其中：优先股	57		
投资性房地产	19			永续债	58		
固定资产	20	52,032.69	301,764,773.89	长期应付款	59		359,361,680.36
在建工程	21			预计负债	60		
生产性生物资产	22			递延收益	61		
油气资产	23			递延所得税负债	62		
无形资产	24			其他非流动负债	63		
开发支出	25			非流动负债合计	64	119,463,499.98	359,361,680.36
商誉	26			负债合计	65	1,146,365,922.50	1,669,453,121.12
长期待摊费用	27			所有者权益（或股东权益）：	66		
递延所得税资产	28			实收资本（或股本）	67	400,000,000.00	400,000,000.00
其他非流动资产	29	9,166,309.17	22,543,752.72	其他权益工具	68		
非流动资产合计	30	9,218,341.86	324,308,526.61	其中：优先股	69		
	31			永续债	70		
	32			资本公积	71		
	33			减：库存股	72		
	34			其他综合收益	73		
	35			盈余公积	74	990,882.06	990,882.06
	36			专项储备	75		
	37			未分配利润	76	-59,470,898.22	-62,084,362.10
	38			所有者权益（或股东权益）合计	77	341,519,983.84	338,906,519.96
资产总计	39	1,487,885,906.34	2,008,359,641.08	负债和所有者权益（或股东权益）总计	78	1,487,885,906.34	2,008,359,641.08



明晶

张

利润表

编制单位：天津空港商贸中心开发有限公司

2019年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	236,198,625.52	116,079,926.00
减：营业成本	2	201,851,709.12	79,179,970.56
税金及附加	3	17,038,750.84	12,374,917.30
销售费用	4	1,061,228.87	2,114,449.00
管理费用	5	1,261,109.88	8,939,105.04
研发费用	6		
财务费用	7	25,417,330.66	19,887,334.96
其中：利息费用	8	25,414,854.18	19,890,146.64
利息收入	9	-1,540.52	-6,639.68
加：其他收益	10		
投资收益（损失以“-”号填列）	11		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	14		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	15		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16	-10,431,503.85	-6,415,850.86
加：营业外收入	17	10,240.52	0.09
减：营业外支出	18	5.54	664,992.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19	-10,421,268.87	-7,080,843.21
减：所得税费用	20		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	21	-10,421,268.87	-7,080,843.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	22	-10,421,268.87	-7,080,843.21
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	23		
五、其他综合收益的税后净额	24		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	25		
1.重新计量设定受益计划变动额	26		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	27		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	28		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	29		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	30		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	31		
4.现金流量套期损益的有效部分	32		
5.外币财务报表折算差额	33		
六、综合收益总额	34	-10,421,268.87	-7,080,843.21
七、每股收益：	35		
（一）基本每股收益	36		
（二）稀释每股收益	37		



明晶

孙智敏

现金流量表

编制单位：天津空港商贸中心开发有限公司

2019年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	878,847.44	17,648,964.00
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	49,053,814.63	18,375,346.98
经营活动现金流入小计	5	49,932,662.07	36,024,310.98
购买商品、接收劳务支付的现金	6	10,211,110.57	14,623,576.22
支付给职工以及为职工支付的现金	7	1,599,893.73	2,303,745.24
支付的各项税费	8	3,718,316.48	7,605,992.13
支付其他与经营活动有关的现金	9	9,067,370.59	5,801,420.71
经营活动现金流出小计	10	24,596,691.37	30,334,734.30
经营活动产生的现金流量净额	11	25,335,970.70	5,689,576.68
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13		
取得投资收益收到的现金	14		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19		
投资支付的现金	20		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	-	-
投资活动产生的现金流量净额	24	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27		
收到其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29	-	-
偿还债务支付的现金	30		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31		
支付其他与筹资活动有关的现金	32	25,414,854.18	5,599,457.00
筹资活动现金流出小计	33	25,414,854.18	5,599,457.00
筹资活动产生的现金流量净额	34	-25,414,854.18	-5,599,457.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	-78,883.48	90,119.68
加：期初现金及现金等价物余额	37	143,838.97	53,719.29
六、期末现金及现金等价物余额	38	64,955.49	143,838.97



明晶

孙德旺

所有者权益变动表

金额单位：元

项 目	行次	本 年 金 额										
		实收资本 (或股本)	优先股	永续股	其他	资本公积	减库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
一、上年年末余额	11	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	990,882.06	19	20	338,906,519.96
加：会计政策变更	12											
前期差错更正	13											
其他	14											
二、本年初余额	15	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	990,882.06	-49,049,629.35	13,034,732.75	351,941,252.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,421,268.87	-10,421,268.87	-10,421,268.87
（一）综合收益总额	17											
（二）所有者投入和减少资本	18											
1.所有者投入的普通股	19											
2.其他权益工具持有者投入资本	20											
3.股份支付计入所有者权益的金额	21											
4.其他	22											
（三）利润分配	23											
1.提取盈余公积	24											
2.对所有者（或股东）的分配	25											
3.其他	26											
（四）所有者权益内部结转	27											
1.资本公积转增资本（或股本）	28											
2.盈余公积转增资本（或股本）	29											
3.盈余公积弥补亏损	30											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	31											
5.其他	32											
四、本年年末余额	33	400,000,000.00	-	-	-	-	-	-	990,882.06	-59,470,898.22	341,519,983.84	341,519,983.84

编制单位：天津空港商贸中心开发有限公司



李明

孙佳欣

所有者权益变动表 (续)

金额单位: 元

项 目	上 年 金 额										所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他							
行次	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
一、上年年末余额	400,000,000.00							990,882.06	-55,002,803.60	345,988,078.46	
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	400,000,000.00							990,882.06	-55,002,803.60	345,988,078.46	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)									-7,081,558.50	-7,081,558.50	
(一) 综合收益总额									-7,080,843.21	-7,080,843.21	
(二) 所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三) 利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者 (或股东) 的分配											
3.其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本 (或股本)											
2.盈余公积转增资本 (或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
四、本年年末余额	400,000,000.00							990,882.06	-62,084,362.10	338,906,519.96	



明 昭

张 强

天津空港商贸中心开发有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本附注除特别注明外,均以人民币元列示)

附注一、公司简介

本公司于2009年12月02日经天津市滨海新区工商行政管理局批准成立,由天津市大通建设发展集团有限公司出资组建,于2018年12月20日由天津市自由贸易试验区市场和监督管理局换发了统一社会信用代码为911201166974206022号营业执照。注册资本为人民币肆亿元,法定代表人:贾维忠,地址:天津空港经济区中心大道与东三道交口海航YOHO湾1号楼2门9层,经营期限:2009年12月02日至2039年12月01日。

批准的经营经营范围包括:房地产开发;房屋租赁;室内外装饰;商品房销售;房地产咨询服务、建筑及环境设计技术咨询服务;资产管理(金融资产除外);房地产中介服务;停车场管理服务;百货、服装、纺织品批发兼零售;文化艺术交流活动策划;餐饮管理;企业管理咨询;企业形象策划;商品信息咨询;从事广告业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

附注二、遵循企业会计准则的声明

本公司基于财务报表编制基础编制的财务报表符合财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的要求,真实、完整地反映了公司2019年12月31日的财务状况,以及2019年度的经营成果和现金流量。

附注三、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的规定确认和计量,并在此基础上编制财务报表。

附注四、重要会计政策、会计估计

1.会计年度

本公司会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。

2.记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3.会计确认、计量和报告基础及计量属性

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

本公司主要会计计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。



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

4.现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

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

5.外币业务核算方法及外币财务报表的折算方法

本公司对于发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折合为本位币记账。近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

期末，对各种外币货币性项目，按资产负债表日即期汇率进行调整，由此产生的折算差额，属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理，其他部分计入当期损益。以公允价值模式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，其折算差额作为公允价值变动损益处理；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不产生汇兑差额。

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

6.金融资产和金融负债

金融资产和金融负债的分类

本公司的金融资产在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款及应收款项、可供出售金额资产四类。

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

金融工具的确认和后续计量

金融资产及金融负债初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融

资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

a.持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法按摊余成本进行计量；

b.在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法按摊余成本对金融负债进行后续计量。但下列情况除外：

a.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按照公允价值计量；

b.与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

金融工具公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融资产转移的确认和计量

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

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

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

金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

a.发行人或债务人发生严重的财务困难；

- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- g. 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

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

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值的，确认减值损失，计入当期损益。单项金额不重大的金融资产，可单独进行减值测试，或与经单独测试未发生减值的金融资产一起，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

(2) 应收款项减值损失的计量于坏账准备政策中说明。

(3) 可供出售金融资产减值损失的计量

可供出售金融资产发生减值的，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该等资产发生的减值损失，在以后会计期间不得转回。

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

7. 坏账准备核算方法

坏账的确认标准

- a. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法

本公司对坏账损失采用备抵法核算。对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，对预计回收时间可确定的应收款项，按其未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额非重大的应收款项及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起先按类似信用风险特征划分为若干组合，再对这些组合在账龄分析的基础上并结合实际情况按一定比例确认减值损失，计提坏账准备。

8. 存货核算方法

存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品等。

存货的计价

本公司存货的取得按历史成本计量。

存货跌价准备的计提方法

本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按（单个、类别、合并）存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

9. 长期股权投资核算方法

长期股权投资的计价

(1) 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

a.一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

b.通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

c.购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

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

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

b.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

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

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

收益确认方法

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

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回冲减投资的账面价值。

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

处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

10. 固定资产核算方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

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

类别	预计使用年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	5-8年	5%	12%—19%
办公设备	3-5年	5%	19%—32%
办公家具	3-5年	5%	19%—32%
融资租入房产	40年	5%	2%

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

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。租入固定资产按租赁期和估计净残值确定折旧率，计提折旧。

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

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

11. 在建工程核算方法

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认固定资产，并截止利息资本化。

12.无形资产核算方法

本公司的无形资产按取得时发生的实际成本或公允价值计价，并按直线法摊销。

13.长期待摊费用核算方法

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。

14.资产减值准备确定方法和计提依据

本公司对除存货、金融资产、递延所得税资产外的资产减值，按以下方法确定：

资产负债表日，如果有证据表明资产被闲置、有终止使用计划或市价大幅下跌、外部环境发生重大变化时，需对资产进行减值测试，按资产的可收回金额低于其账面价值的差额，确认资产减值损失，计入当期损益，计提相应的资产减值准备。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

商誉减值的处理：商誉应结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，将商誉的账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。在进行减值测试时，先按照不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的资产减值损失，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的商誉减值损失。

15.资产组的确定方法

资产组的认定

本公司对资产组的认定是以其产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据，并结合本公司管理生产经营活动的方式和资产的持续使用或者处置方式等。

资产组的减值

a. 本公司对资产组账面价值的确定基础与其可收回金额的确定方式相一致。

b. 本公司资产组账面价值包括可直接归属于资产组与可以合理和一致地分摊至资产组的资产账面价值，通常不包括已确认负债的账面价值，但如不考虑该负债就无法确定资产组可收回金额的除外。

c. 本公司对资产组可收回金额的确定是按照该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

d. 资产负债表日，本公司对资产组进行减值测试。按资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的差额确认资产减值损失；计提资产组的减值准备先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉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，并作为各单项资产的减值损失处理计入当期损益；抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额、该资产预计未来现金流量的现值和零，因此而导致的未能分摊的减值准备，按相关资产组或资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

16. 借款费用的核算方法

借款费用是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

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

借款费用在同时具备下列三个条件时开始资本化：

a. 资产支出已经发生；

b. 借款费用已经发生；

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

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

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂

停资本化的期间不包括在内。

资本化期间内，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确认为资本化金额。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定资本化金额；资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17.收入确认原则

(1) 商品销售:公司将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，对该商品不再保留继续管理权和实际控制权，与交易相关的价款可以收到，与收入相关的商品成本能够可靠地计量，确认收入的实现。

(2) 房地产销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入基本已经收到或取得了收款的证据，并且该项目相关的成本能够可靠地计量，确认销售收入的实现。

(3) 出租开发产品：按合同、协议约定向承租方在付租日期应收的租金确认为营业收入的实现。

(4) 提供劳务：劳务已经提供，相关的成本能够可靠计算，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

(5) 物业管理：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入，与物业管理服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

18.政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。

本公司对于与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；与收益相关的政府补助，确认为递延收益或直接进入当期损益。

19.所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

递延所得税资产的确认

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣

暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

- a. 该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- b. 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

- a. 商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- b. 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

递延所得税资产减值

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

20. 利润分配方法

本公司的税后利润，在弥补以前年度亏损后按以下顺序分配：

项 目	计提比例
提取法定公积金	10%
提取任意盈余公积金	由股东大会决定
支付普通股股利	由股东大会决定

2006年1月1日后，根据《公司法》和财政部“财企(2006)67号”文的有关规定，本公司不再实行公益金制度，公益金结余转入法定盈余公积金管理使用。

21. 首次执行日的追溯调整

根据财政部财会【2006】3号文，本公司于2007年1月1日起开始执行《企业会计准则》及38项具体准则。

本公司编制有关期间的财务报表时，在确认按原会计准则和制度编制的2006年12月31日资产负债表的基础上，分析《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》第五

条至第十九条对有关期间利润表和资产负债表的影响，进行追溯调整。本公司重大追溯调整事项为：对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异以及能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

附注五、税项

本公司主要适用的税种和税率：本公司适用的主要税种及税率如下：

1.企业所得税

本公司企业所得税的适用税率为 25%；

2.增值税

本公司为一般纳税人税率为 5%。

3.附加税费

本公司城市维护建设附加税按流转税额的 7%计缴；教育费附加费按流转税额的 5%计缴；防洪税按流转税的 1%计缴。

4.个人所得税

本公司职工的个人所得税由个人承担，公司代扣代缴。

附注六、财务报表主要项目注释

注释1、货币资金

项目	期末数			期初数	
	币种	原币	折合人民币	原币	折合人民币
现金	RMB				
小计					
银行存款	RMB	64,955.49	64,955.49	143,838.97	143,838.97
小计		64,955.49	64,955.49	143,838.97	143,838.97
合计	RMB	64,955.49	64,955.49	143,838.97	143,838.97

注释2、预付款项

预付款项的账龄分析列示如下：

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内				
1-2年				
2-3年			2,988,395.00	65.55%
3年以上	1,570,814.30	100.00%	1,570,814.30	34.45%
合计	1,570,814.30	100.00%	4,559,209.30	100.00%

该账户 2019 年末余额中含预付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款 0 元，应收其他关联方的余额合计为 0 元，详见附注七。

注释 3、其他应收款

(1)

账 龄	年末余额			年初余额		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
1 年以内	125,349.93	0.04%	0.00	5,628,969.53	1.63%	0.00
1-2 年	5,599,457.00	1.62%	0.00	294,098,583.73	85.29%	0.00
2-3 年	294,098,583.73	85.27%	0.00	24,360,000.00	7.06%	0.00
3 年以上	45,090,900.00	13.07%	0.00	20,730,900.00	6.01%	0.00
合 计	344,914,290.66	100.00%	0.00	344,818,453.26	100.00%	0.00

(2) 2019 年 12 月 31 日前五名欠款单位情况如下:

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款内容
海航实业控股(集团)有限公司	290,264,000.00	2017 年	往来款
海航商业控股有限公司	24,360,000.00	2016 年	往来款
天津择唐商贸有限公司	4,330,110.41	2015 年	往来款
天津夏翔集团有限公司	4,062,801.34	2015 年	往来款
海航资产管理集团有限公司	3,734,583.73	2017 年	往来款
合 计	326,751,495.48		

截止 2019 年 12 月 31 日, 欠款前五名金额合计 326,751,495.48 元, 占其他应收款总额的 94.73%。

该账户余额 2019 年末中无应收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

注释 4、存货

类 别	年末余额		年初余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本	1,132,117,504.03	0.00	1,334,529,612.94	0.00
合 计	1,132,117,504.03	0.00	1,334,529,612.94	0.00

注释 5、固定资产

固定资产原值	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
办公家具	151,959.00	0.00	0.00	151,959.00
办公设备	479,188.80	0.00	0.00	479,188.80
运输设备	292,170.82	0.00	0.00	292,170.82
融资租入固定资产	321,424,295.14	0.00	321,424,295.14	0.00
合 计	322,347,613.76	0.00	321,424,295.14	923,318.62
累计折旧	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
办公家具	144,361.05	0.00	0.00	144,361.05
办公设备	440,199.64	9,162.96	0.00	449,362.60
运输设备	277,562.28	0.00	0.00	277,562.28

融资租入固定资产	19,720,716.90	5,725,369.26	25,446,086.16	0.00
合计	20,582,839.87	5,734,532.22	25,446,086.16	871,285.93
固定资产净值	301,764,773.89	—	—	52,032.69

注释6、其他非流动资产

项 目	内 容	年末余额	年初余额
增值税	开发项目税金	732,076.52	8,078,162.53
城市维护建设税	开发项目税金	345,151.65	1,048,899.61
教育费附加	开发项目税金	119,114.69	423,283.86
防洪费	开发项目税金	42,326.34	1,451,816.24
土地增值税	开发项目税金	1,880,664.13	5,179,056.14
地方教育附加	开发项目税金	84,427.05	286,010.49
印花税	开发项目税金	32,532.57	146,507.63
企业所得税	开发项目税金	5,930,016.22	5,930,016.22
合 计		9,166,309.17	22,543,752.72

注释7、应付账款

(1)

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	67,872,983.26	88.90%	48,696,824.51	84.57%
1-2年	8,353,530.56	10.94%	8,760,134.51	15.21%
2-3年	0.00	0.00	0.00	0.00
3年以上	119,026.50	0.16%	121,634.00	0.21%
合 计	76,345,540.32	100.00%	57,578,593.02	100.00%

年末余额76,345,540.32元，其中欠关联方的款项为2,046,760.73元，占全部应付账款总额的2.68%，详见附注七。

(2) 账龄超过1年的应付账款的说明（前5名）。

单位名称	应付余额	形成时间	款项内容
上海美特幕墙有限公司	6,226,526.00	2017年	工程款
北京华远意通热力科技股份有限公司天津分公司	2,756,561.17	2018年	工程款
天津冠辉安装工程有限公司	69,020.00	3年以上	工程款
天津市米林兄弟文化发展有限公司	50,000.00	2011年	广告制作费
天津天成卓越装饰有限公司	18,552.00	2018年	工程款
合 计	9,120,659.17		

截止2019年12月31日，账龄超过1年的欠付款前五名金额合计9,120,659.17元，占应付账款总额的11.95%。

注释8、预收款项

(1)

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	23,563,104.49	28.74%	57,163,884.07	18.44%
1-2年	17,561,393.67	21.42%	95,013,063.44	30.66%
2-3年	13,614,262.05	16.60%	15,7760,569.73	50.90%
3年以上	27,254,077.62	33.24%	0.00	0
合计	81,992,837.83	100.00%	309,937,517.24	100.00%

期末余额81,992,837.83元，其中无欠关联方的款项。

注释9、应交税费

税项	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	60,405.38	412,421.02	191,878.10	280,948.30
土地增值税	24,162.15	241,159.64	98,647.50	166,674.29
城市维护建设税	4,228.38	28,869.21	13,431.21	19,666.38
教育费附加	1,812.16	12,372.53	5,756.23	8,428.46
地方教育费附加	1,208.11	8,248.35	3,837.49	5,618.97
防洪费	604.05	0.00	604.05	0.00
印花税	604.05	13,554.58	12,075.20	2,083.43
应交土地使用税	0.00	111,359.91	111,359.91	0.00
应交房产税	0.00	3,244,408.07	3,244,408.07	0.00
车船税	0.00	1,335.00	1,335.00	0.00
个人所得税	988.45	17,410.79	18,376.56	22.68
合计	94,012.73	4,091,139.10	3,701,709.32	483,442.51

注释10、其它应付款

(1)

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	673,305,305.86	77.56%	942,381,317.77	99.99%
1-2年	194,675,296.00	22.43%	0.00	0
2-3年	0.00	0.00	0.00	0
3年以上	100,000.00	0.01%	100,000.00	0.01%
合计	868,080,601.86	100.00%	942,481,317.77	100.00%

期末余额868,080,601.86元，其中应付关联公司款667,363,385.16元，占全部其他应付款总额的76.88%，详见附注七。

(2) 账龄超过1年的其他应付款的说明（前5名）。

单位名称	应付余额	形成时间	款项内容
天津航空有限责任公司	192,215,296.00	2018年	往来款

天津市大通物业管理有限公司	2,160,000.00	2018年	往来款
北京东融乐华国际影院管理有限公司	300,000.00	2018年	往来款
天津肯德基有限公司	100,000.00	2011年	往来款
合 计	194,775,296.00		

截止 2019 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的其他应付款前五名金额合计 194,775,296.00 元，占其他应付款总额的 19.72%。

注释 11、长期借款

借款类型	年初余数	年末余额	备注
银行借款			
其中：抵押			
担保			
信用			
小 计			
非银行金融机构借款			
其中：抵押			
担保			
信用			
小 计			
其他单位借款	-	119,463,499.98	
天津渤海租赁有限公司	-	119,463,499.98	
小 计	-	119,463,499.98	
合 计	-	119,463,499.98	

注释 12、长期应付款

项 目	期 限	年末余额	年初余额
应付融资租赁款	2016.5-2019.5	0.00	365,480,613.42
未确认融资费用	2016.5-2019.5	0.00	-6,118,933.06
合 计		0.00	359,361,680.36

注释 13、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增减 金额	年末余额	
	比例	金额		比例	金额
天津市大通建设发展集团有限公司	100%	400,000,000.00	0.00	100%	400,000,000.00
合 计	100%	400,000,000.00	0.00	100%	400,000,000.00

以上实收资本经天津正德金林会计师事务所有限责任公司以津正德金林验字(2011)006号验资报告验证。

注释 14、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	990,882.06	0.00	0.00	990,882.06
合 计	990,882.06	0.00	0.00	990,882.06

注释15、未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	-62,084,362.10
加：年初未分配利润调整数	13,034,732.75
其中：会计政策变更	
重大会计差错	
其他调整因素	13,034,732.75
本年年初余额	-49,049,629.35
本年增加额	-10,421,268.87
其中：本年净利润转入	-10,421,268.87
其他增加	
本年减少额	0.00
其中：本年提取盈余公积数	
本年分配现金股利数	
其他减少	
本年年末余额	-59,470,898.22
其中：董事会已批准的现金股利数	

注释16、营业收入及营业成本

项 目	本年金额	上年金额
营业收入	236,198,625.52	116,079,926.00
其中：主营业务收入	236,198,625.52	116,079,926.00
其他业务收入		
营业成本	201,851,709.12	79,179,970.56
其中：主营业务成本	201,851,709.12	79,179,970.56
其他业务成本		
营业毛利	34,346,916.40	36,899,955.44

注释17、税金及附加

项 目	本 年 金 额	上 年 金 额
税金及附加	17,038,750.84	12,374,917.30

注释18、销售费用

类 别	本 年 金 额	上 年 金 额
销售费用		
工资	925,478.67	1,416,136.95
办公用品	0.00	1,899.00
通讯费	0.00	4,358.73

类别	本年金额	上年金额
印刷	2,766.40	2,055.00
差旅费	30,114.50	9,255.00
水电费	0.00	7,445.32
物业费	0.00	34,662.00
后勤杂费	0.00	3,042.00
交通费	464.30	0.00
佣金	15,226.00	0.00
维修基金	87,179.00	634,295.00
会议费	0.00	1,300.00
合计	1,061,228.87	2,114,449.00

注释19、管理费用

类别	本年金额	上年金额
管理费用		
工资	662,952.33	906,830.20
工会经费	29,441.52	0.00
办公用品	14,751.62	13,501.51
残疾人保障金	27,549.93	25,746.59
差旅费	78,740.00	2,393.00
车辆使用费	15,469.88	20,498.18
物业费	7,000.00	141,743.00
房租	18,250.00	91,250.00
财产保险	39,444.00	25,482.60
审计及验资费	45,000.00	40,000.00
工商年检	0.00	800.00
信息服务费	400.00	4,430.00
人力资源费用	9,643.00	3,400.00
后勤杂费	43,297.00	579.00
折旧	9,162.96	7,643,625.84
培训费	0.00	9,600.00
摊销	0.00	553.00
雇主责任险	0.00	1,128.12
供热费	168,860.18	0.00
公共事物支出	89,147.46	7,544.00
广告费	2,000.00	0.00
合计	1,261,109.88	8,939,105.04

注释20、财务费用

类别	本年金额	上年金额
利息支出	25,414,854.18	19,890,146.64
减：利息收入	1,540.52	6,639.68
汇兑损失	0.00	0.00
减：汇兑收益	0.00	0.00
其他	4,017.00	3,828.00
合计	25,417,330.66	19,887,334.96

注释21、营业外收入

收入项目	本年金额
1.非流动资产处置利得	
其中：固定资产处置利得	
无形资产处置利得	
2.非货币性资产交换利得	
3.债务重组利得	
4.政府补助	10,240.52
5.盘盈利得	
6.捐赠利得	
7.罚款收入	
8.违约金收入	
9.其他	
合计	10,240.52

注释22、营业外支出

支出项目	本年金额
1.非流动资产处置损失	
其中：固定资产处置损失	
无形资产处置损失	
2.非货币性资产交换损失	
3.债务重组损失	
4.公益性捐赠支出	
5.非常损失	
6.盘亏损失	
7.罚款支出	
8.其他	5.54
合计	5.54

注释23、所得税费用

项目	本年金额	上年金额
本年利润总额	-10,421,268.87	-7,080,843.21
本年应纳税所得额	0.00	0.00

项 目	本年金额	上年金额
所得税税率	25%	25%
本年所得税费用	0.00	0.00
递延所得税费用	0.00	0.00

附注七、关联方关系及其交易

1、不存在控制关系的关联公司

关联公司名称	与本公司的关系
天津市大通装饰工程有限公司	同一控制
天津开发区艺豪建筑环境设计有限公司	同一控制

2、存在控制关系的关联公司

公司名称	注册地	主要业务	与本公司关系	注册资本	对本公司持股比例	对本公司表决权比例
天津市大通建设发展集团有限公司	天津	房地产	控股股东	400,000,000.00	100%	100%

3、关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	年末数	年初数
其他应收款	天津开发区艺豪建筑环境设计有限公司	往来款	100,000.00	100,000.00
应付账款	天津市大通装饰工程有限公司	工程款	2,046,760.73	2,091,717.90
其他应付款	天津市大通建设发展集团有限公司	往来款	647,734,585.16	723,841,369.82
其他应付款	天津市大通装饰工程有限公司	往来款	19,628,800.00	20,009,800.00

附注八、或有事项

无此项内容。

附注九、承诺事项

无此项内容。

附注十、资产负债表日后事项

无此项内容。

附注十一、非货币性资产交换和债务重组事项

无此项内容。

附注十二、重要资产转让及其出售的说明

无此项内容。

附注十三、企业合并、分立等重大重组事项说明

无此项内容。

附注十四、其他重大事项

无此项内容。

附注十五、补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	-10,421,268.87	-7,080,843.21
加: 资产减值准备		
固定资产折旧	9,162.96	7,658,530.19
无形资产摊销		
长期待摊费用、待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	25,414,854.18	19,890,146.64
投资损失(收益以“-”填列)		
递所得税资产的减少(增加以“-”填列)		
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)	158,355,790.63	52,095,888.81
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	2,892,557.60	-5,818,825.53
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-150,915,125.80	-61,055,320.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	25,335,970.70	5,689,576.68
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	64,955.49	143,838.97
减: 现金的年初余额	143,838.97	53,719.29
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物的净增加额	-78,883.48	90,119.68

天津空港商贸中心开发有限公司

法定代表人: 贾维忠

日期: 2020年2月25日



授 权 书

No. 01

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人、主任会计师方文森授权合伙人高绮云、周铁鸥、廉彩桃、沈芳、欧伟胜、王自勇、韩正萍、苏琪在审计、验资报告中签章，该授权有效期自 2020 年 1 月 1 日始至 2020 年 12 月 31 日止。

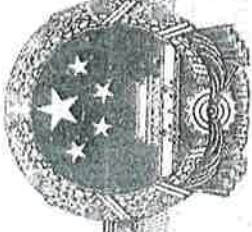
首席合伙人、主任会计师：



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 1 月 1 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201166688390414 (10-1)



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、监管信息

名称 中审华会计师事务所 (特殊普通合伙)

成立日期 二〇〇〇年九月十九日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2000年09月19日至长期

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

主要经营场所 天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

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



登记机关

2019年12月03日