

天津海泰科技发展股份有限公司
2023 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-4
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-79

审计报告

XYZH/2024TJAA1B0098

天津海泰科技发展股份有限公司

天津海泰科技发展股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称海泰发展）财务报表，包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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，公允反映了海泰发展2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	审计中的应对
<p>（一）存货跌价会计估计</p> <p>如财务报表附注（五）5所示，海泰发展年末存货余额197,688.80万元，占资产总额比例67.37%，其金额重大。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时，海泰发展根据成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费</p>	<p>存货跌价会计估计的主要审计程序</p> <p>（1）了解并测试公司与期末存货跌价准备计量和列报相关的内部控制制度的有效性；</p> <p>（2）取得公司对年末持有存货的跌价准备测试资料；</p> <p>（3）复核公司年末存货成本的完整性、单位面积成本的准确性；</p>

关键审计事项	审计中的应对
<p>用和待投入开发成本等的估计，该估计存在重大不确定性和复杂性。</p> <p>由于存货金额重大，且可变现净值涉及重大会计估计，因此我们将存货跌价会计估计作为关键审计事项。</p>	<p>（4）了解公司进行存货跌价测试时采用的关键估计和假设，主要包括与未来预计售价有关的关键估计和假设，并与市场可获取数据和公司销售计划进行比较，复核预计售价的合理性；</p> <p>（5）了解公司对未来可收回净值估计时的费用项目是否完整，是否充分考虑了项目相关的税金和费用，并结合历史数据对公司预测数据合理性进行分析复核。</p>

四、其他信息

海泰发展管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括海泰发展 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估海泰发展公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算海泰发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海泰发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

决策，则通常认为错报是重大的。

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

（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。

（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，就可能对海泰发展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海泰发展不能持续经营。

（5）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。

（6）就海泰发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

（本页无正文）

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二四年四月二十九日

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	289,541,201.87	155,770,687.87
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	168,884,883.09	135,866,217.12
应收款项融资	五、3		27,000,000.00
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	3,524,436.84	186,428.11
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、5	1,976,888,023.58	2,124,695,722.29
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	3,198,999.85	9,060,774.95
流动资产合计		2,442,037,545.23	2,452,579,830.34
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、7	157,259,411.36	50,283,711.36
投资性房地产	五、8	282,794,274.18	245,824,708.33
固定资产	五、9	819,153.50	566,361.64
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、10	9,948.72	146,449.73
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、11		57,735.43
递延所得税资产	五、12	51,454,075.45	46,583,949.40
其他非流动资产			
非流动资产合计		492,336,863.21	343,462,915.89
资产总计		2,934,374,408.44	2,796,042,746.23

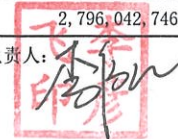
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表 (续)

2023年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司


单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、14	642,739,941.18	499,302,680.15
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、15	50,524,681.90	52,688,364.38
预收款项	五、16	1,520,728.64	3,805,317.86
合同负债	五、17	4,268,571.42	18,840,000.00
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、18	1,873,877.69	1,759,863.04
应交税费	五、19	199,434,848.37	186,143,446.35
其他应付款	五、20	30,853,213.18	48,028,397.09
其中：应付利息	五、20.1	1,438,123.34	384,693.07
应付股利	五、20.2	8,805,159.22	8,805,159.22
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、21	96,684,040.16	118,705,884.78
其他流动负债	五、22	95,238.10	823,809.52
流动负债合计		1,027,995,140.64	930,097,763.17
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、23	52,081,989.92	70,008,338.68
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、24	76,574,395.30	30,904,103.34
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、25	7,398,000.00	7,398,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		136,054,385.22	108,310,442.02
负 债 合 计		1,164,049,525.86	1,038,408,205.19
股东权益：			
股本	五、26	646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、27	412,590,525.25	412,590,525.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、28	111,801,901.38	110,202,805.40
一般风险准备			
未分配利润	五、29	599,816,629.95	588,725,384.39
归属于母公司股东权益合计		1,770,324,882.58	1,757,634,541.04
少数股东权益			
股东权益合计		1,770,324,882.58	1,757,634,541.04
负债和股东权益总计		2,934,374,408.44	2,796,042,746.23

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		190,266,514.22	133,510,512.65
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	157,484,883.09	92,718,640.53
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十五、2	1,201,865,410.44	1,222,407,627.40
其中：应收利息			
应收股利			
存货		573,955,189.93	718,020,983.82
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			7,640,679.87
流动资产合计		2,123,571,997.68	2,174,298,444.27
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	356,609,878.14	249,609,878.14
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		50,283,711.36	50,283,711.36
投资性房地产		282,794,274.18	245,824,708.33
固定资产		715,180.78	390,343.50
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		9,948.72	146,449.73
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		37,094,614.03	33,124,469.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		727,507,607.21	579,379,560.06
资产总计		2,851,079,604.89	2,753,678,004.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款		327,500,000.00	185,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		8,598,373.65	8,832,595.65
预收款项		1,520,728.64	3,805,317.86
合同负债			16,476,190.48
应付职工薪酬		1,612,297.81	1,502,165.34
应交税费		153,177,168.86	127,467,522.76
其他应付款		450,973,622.45	523,286,047.57
其中：应付利息		1,410,562.23	335,270.82
应付股利		8,805,159.22	8,805,159.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		96,684,040.16	118,705,884.78
其他流动负债			823,809.52
流动负债合计		1,040,066,231.57	986,399,533.96
非流动负债：			
长期借款		52,081,989.92	70,008,338.68
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		76,574,395.30	30,904,103.34
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		5,000,000.00	5,000,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		133,656,385.22	105,912,442.02
负 债 合 计		1,173,722,616.79	1,092,311,975.98
股东权益：			
股本		646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		408,797,765.35	408,797,765.35
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		111,801,901.38	110,202,805.40
未分配利润		510,641,495.37	496,249,631.60
股东权益合计		1,677,356,988.10	1,661,366,028.35
负债和股东权益总计		2,851,079,604.89	2,753,678,004.33

法定代表人：

刘超

主管会计工作负责人：

李宏

会计机构负责人：

李彦

合并利润表
2023年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		461,463,281.01	493,392,964.70
其中：营业收入	五、30	461,463,281.01	493,392,964.70
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		438,066,534.37	473,775,897.67
其中：营业成本	五、30	335,168,722.40	389,632,445.77
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、31	21,079,656.84	13,356,143.91
销售费用	五、32	8,869,811.91	8,295,747.00
管理费用	五、33	15,899,119.55	12,201,857.51
研发费用			
财务费用	五、34	57,049,223.67	50,289,703.48
其中：利息费用	五、34	58,315,302.03	52,777,967.10
利息收入	五、34	1,324,064.45	2,524,754.02
加：其他收益	五、35	1,100,000.00	207,428.07
投资收益（损失以“-”号填列）	五、36	755,289.18	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
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）	五、37	-8,747,999.98	-1,168,486.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		16,504,035.84	18,656,008.39
加：营业外收入	五、38	582,039.78	8,485.27
减：营业外支出	五、39	1,000.00	2,251,702.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		17,085,075.62	16,412,790.95
减：所得税费用	五、40	4,394,734.08	6,247,594.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,690,341.54	10,165,196.11
（一）按经营持续性分类		12,690,341.54	10,165,196.11
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		12,690,341.54	10,165,196.11
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		12,690,341.54	10,165,196.11
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		12,690,341.54	10,165,196.11
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
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			
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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		12,690,341.54	10,165,196.11
归属于母公司股东的综合收益总额		12,690,341.54	10,165,196.11
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0196	0.0157
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0196	0.0157

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刘超

李宏

李宏

母公司利润表

2023年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	十五、4	251,316,722.54	122,375,499.55
减：营业成本	十五、4	129,530,126.91	51,293,831.03
税金及附加		19,310,754.83	11,855,931.01
销售费用		4,018,668.45	4,140,094.17
管理费用		12,970,860.51	9,717,627.68
研发费用			
财务费用		57,885,302.49	49,475,859.28
其中：利息费用		58,797,499.81	50,306,557.61
利息收入		950,083.80	841,831.64
加：其他收益		1,100,000.00	162,772.73
投资收益（损失以“-”号填列）		755,289.18	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）		-8,371,968.89	-1,047,261.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		21,084,329.64	-4,992,332.20
加：营业外收入		6,629.65	7,785.22
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,090,959.29	-4,984,546.98
减：所得税费用		5,099,999.54	-1,244,725.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,990,959.75	-3,739,821.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,990,959.75	-3,739,821.06
（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			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
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			
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（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		15,990,959.75	-3,739,821.06
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刘超

李亮

李亮

合并现金流量表

2023年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,284,500,400.17	881,810,215.46
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、41	7,097,390.65	7,084,579.17
经营活动现金流入小计		1,291,597,790.82	888,894,794.63
购买商品、接受劳务支付的现金		753,889,406.96	530,408,401.37
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		14,833,476.70	14,103,203.31
支付的各项税费		33,877,699.69	18,471,003.49
支付其他与经营活动有关的现金	五、41	34,289,207.58	9,574,122.33
经营活动现金流出小计		836,889,790.93	572,556,730.50
经营活动产生的现金流量净额		454,707,999.89	316,338,064.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		755,289.18	
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			46,990,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		755,289.18	46,990,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,116,266.61	156,691,310.00
投资支付的现金		106,975,700.00	50,283,711.36
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、41	3,419,407.00	
投资活动现金流出小计		115,511,373.61	206,975,021.36
投资活动产生的现金流量净额		-114,756,084.43	-159,985,021.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		527,399,999.00	492,750,000.01
收到其他与筹资活动有关的现金	五、41	15,600,000.00	
筹资活动现金流入小计		542,999,999.00	492,750,000.01
偿还债务所支付的现金		663,415,581.95	733,323,835.64
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		71,665,818.51	65,797,439.68
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	五、41	64,100,000.00	
筹资活动现金流出小计		799,181,400.46	799,121,275.32
筹资活动产生的现金流量净额		-256,181,401.46	-306,371,275.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		155,770,687.87	305,788,920.41
六、期末现金及现金等价物余额			
		239,541,201.87	155,770,687.87

法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：




母公司现金流量表

2023年度



编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		535,880,462.81	100,623,629.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		927,074,862.38	1,164,874,449.59
经营活动现金流入小计		1,462,955,325.19	1,265,498,079.26
购买商品、接受劳务支付的现金		372,436,194.94	3,357,936.85
支付给职工以及为职工支付的现金		13,097,465.88	12,256,967.35
支付的各项税费		16,032,064.65	17,395,768.46
支付其他与经营活动有关的现金		737,033,135.59	982,885,322.89
经营活动现金流出小计		1,138,598,861.06	1,015,895,995.55
经营活动产生的现金流量净额		324,356,464.13	249,602,083.71
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			46,990,000.00
取得投资收益收到的现金		755,289.18	
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			
投资活动现金流入小计		755,289.18	46,990,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,116,266.61	156,691,310.00
投资支付的现金		107,000,000.00	50,283,711.36
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		3,419,407.00	
投资活动现金流出小计		115,535,673.61	206,975,021.36
投资活动产生的现金流量净额		-114,780,384.43	-159,985,021.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		491,499,999.00	269,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		115,600,000.00	384,600,000.01
筹资活动现金流入小计		607,099,999.00	653,600,000.01
偿还债务支付的现金		687,635,581.95	669,423,835.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,684,495.18	48,461,160.56
支付其他与筹资活动有关的现金		18,600,000.00	
筹资活动现金流出小计		759,920,077.13	717,884,996.20
筹资活动产生的现金流量净额		-152,820,078.13	-64,284,996.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		56,756,001.57	25,332,066.16
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		133,510,512.65	108,178,446.49
六、期末现金及现金等价物余额		190,266,514.22	133,510,512.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表
2023年度

编制单位：天津海泰科技发展有限公司
单位：人民币元

项 目	2023年度											股东权益合计		
	归属于母公司股东权益										少数股东权益			
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	其他
一、上年年末余额	646,115,825.00				412,590,525.25				110,202,805.40		588,725,384.39		1,757,634,541.04	1,757,634,541.04
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	646,115,825.00				412,590,525.25				110,202,805.40		588,725,384.39		1,757,634,541.04	1,757,634,541.04
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,599,095.98		11,091,245.56		12,690,341.54	12,690,341.54
（一）综合收益总额														
（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									1,599,095.98		-1,599,095.98			
1. 提取盈余公积									1,599,095.98		-1,599,095.98			
2. 提取一般风险准备														
3. 对股东的分配														
4. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
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. 本年提取														
2. 本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	646,115,825.00				412,590,525.25				111,801,901.38		599,816,629.95		1,770,324,882.58	1,770,324,882.58

法定代表人：
李超

主管会计工作负责人：
李超

会计机构负责人：
李超

合并股东权益变动表（续）

2023年度

编制单位：天津海泰科技发展有限公司

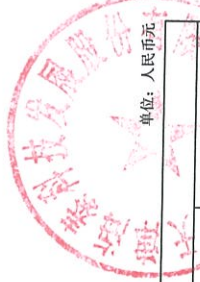
项 目	2022年度							股东权益合计			
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润	其他
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	646,115,826.00			412,590,525.25				110,202,805.40	578,560,188.28		1,747,469,344.93
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	646,115,826.00			412,590,525.25				110,202,805.40	578,560,188.28		1,747,469,344.93
三、本年期初变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（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. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	646,115,826.00			412,590,525.25				110,202,805.40	588,725,384.39		1,757,634,541.04

主管会计工作负责人：


李宏印

会计机构负责人：


李宏



单位：人民币元

母公司股东权益变动表

2023年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2023年度				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	其他	股东权益合计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	646,115,826.00			408,797,765.35			408,797,765.35					110,202,805.40	496,249,631.60		1,661,366,028.35
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	646,115,826.00			408,797,765.35			408,797,765.35					110,202,805.40	496,249,631.60		1,661,366,028.35
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												1,599,095.98	14,391,863.77		15,990,959.75
（一）综合收益总额													15,990,959.75		15,990,959.75
（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												1,599,095.98	-1,599,095.98		
1. 提取盈余公积												1,599,095.98	-1,599,095.98		
2. 对股东的分配															
3. 其他															
（四）股东权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
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. 本年提取															
2. 本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	646,115,826.00			408,797,765.35			408,797,765.35					111,801,901.38	510,641,495.37		1,677,356,988.10

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司股东权益变动表（续）

2023年度

单位：人民币元

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

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	其他	股东权益合计
	646,115,826.00	其他	优先股	永续债								
一、上年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				110,202,805.40	499,989,452.66		1,665,105,849.41
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	646,115,826.00				408,797,765.35				110,202,805.40	499,989,452.66		1,665,105,849.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-3,739,821.06		-3,739,821.06
（一）综合收益总额										-3,739,821.06		-3,739,821.06
（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. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				110,202,805.40	496,249,631.60		1,661,366,028.35

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：





天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”）于 1992 年 11 月 28 日以定向募集方式成立，公司原名称天津百货大楼股份有限公司，于 2001 年 12 月 12 日更名为天津海泰科技发展股份有限公司。公司注册地为天津新技术产业园区华苑产业区，总部办公地址为天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路 18 号，本公司所发行人民币普通股 A 股股票，已在上海证券交易所上市。

本公司主要从事科技园区开发、科技园区运营和商品销售业务，以及向孵化高新技术成果和创业型科技企业、高新技术企业投资业务。

本财务报表于 2024 年 4 月 29 日由本公司董事会批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南、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（以下简称“证监会”）《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》（2023 年修订）的披露相关规定编制。

2. 持续经营

本集团对自 2023 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收账款坏账准备、存货核算、投资性房地产核算、收入确认和计量等。

1. 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、准确、完整地反映了本公司及本集团于 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度经营成果和现金流量等有关信息。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

本集团的营业周期是指企业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。本集团房地产开发业务由于开发期间较长，其营业周期一般超过一年，其他业务的营业周期通常为一年以内。

4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

本集团编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收款项	五、2.	单项金额超过100万元。

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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。

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方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。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团作为购买方,在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并成本的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,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,将其差额计入合并当期营业外收入。

7. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定,包括本公司及本公司控制的所有子公司。本集团判断控制的标准为,本集团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其回报金额。

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或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上年财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

8. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、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。

9. 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：1）收取金融资产现金流量的权利届满；2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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，将金融资产分类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。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时，本集团需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异，对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，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。本集团该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2) 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

金融资产同时符合下列条件的，分类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：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益转出，计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：应收款项融资。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择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，该指定一经作出，不得撤销。本集团仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。本集团该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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之外的金融资产，本集团将其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。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于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以外，本集团的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、以摊余成本计量的金融负债。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，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 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（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债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，）所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果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会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(4) 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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。本集团考虑预期信用损失计量方法时反映如下要素：①通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；②货币时间价值；③在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，本集团基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征主要为逾期信息。

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估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。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

1) 应收款项和合同资产的减值测试方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的不含重大融资成分的应收账款、应收票据、应收款项融资、合同资产等应收款项，本集团运用简化计量方法，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。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，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。

本集团将客户状态异常的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。

对于应收款项，除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单项确定其信用损失外，通常按照共同信用风险特征组合的基础上，考虑预期信用损失计量方法应反映的要素，参考历史信用损失经验，编制应收账款账龄与违约损失率对照表，以此为基础计算预期信用损失。若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，例如客户发生严重财务困难，应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄、逾期区间的预期信用损失率等，本集团对应收该客户款项按照单项计提损失准备。

①应收账款（与合同资产）的组合类别及确定依据

本集团根据应收账款(与合同资产)的账龄、款项性质、信用风险敞口、历史回款情况等为基础，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。对于应收账款（与合同资产），本集团判断逾期账龄为其信用风险主要影响因素，因此，本集团以逾期账龄组合为基础评估其预期信用损失。本集团根据合同中约定的账期到达日确定逾期账龄。

②应收票据的组合类别及确定依据

本集团基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：a. 银行承兑汇票，本集团评价该类款项具有较低的信用风险，

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

不确认预期信用损失；b. 商业承兑汇票，参照本集团应收账款政策确认预期损失率计提损失准备，与应收账款的组合划分相同。

本集团根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计方法为：

类别	分类特征	预期信用损失计提比例 (%)
应收票据	信用等级高的银行承兑汇票和商业承兑汇票	0.00
	其他的应收票据	按逾期情况及其他客观证据，比照以下应收账款的预期信用损失计提比例进行处理。
应收账款账龄组合	未逾期的应收账款	0.50
	逾期1年以内	5.00
	逾期1-2年	20.00
	逾期2-3年	50.00
	逾期3年以上	80.00
应收账款单项计提	有客观证据表明其发生了损失的，如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；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收款项。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按100.00%计提。

2) 其他应收款项：本集团对其他应收款项按前述三阶段划分标准并根据以前年度的实际信用损失，考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计方法为：

阶段	信用风险特征	其他应收款计提比例 (%)
第一阶段	未逾期的一般往来款项及保证金押金等	3.00
第二阶段	逾期1年以内	5.00
	逾期1-2年	20.00
	逾期2-3年	50.00
	逾期3年以上	80.00
第三阶段	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款项等。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按100.00%计提。

3) 应收及其他应收款项的核销：如果本公司及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司及其子公司确定债务人没有资产或收

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是,按照本公司及其子公司收回到期款项的程序,被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。已减记的金融资产以后又收回的,作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移,是指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)。

本集团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,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。

本集团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,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值,与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产同时符合下列条件:①集团管理该金融资产业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标;②该金融资产的合同条款规定,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。)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,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及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中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产同时符合下列条件:①集团管理该金融资产业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标;②该金融资产的合同条款规定,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。)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

(6) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：1）本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；2）本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。

10. 存货

(1) 存货的分类

本集团存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、库存商品、周转材料（低值易耗品）等。

(2) 存货取得的计价方法

存货按成本进行初始计量。

开发产品的成本包括土地成本、基础设施支出、建筑安装工程支出、公共配套设施支出、开发项目完工之前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

费用。其中公共配套设施费用指开发项目内发生的、独立的、非营利性的,且产权属于全体业主的,或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出,以及由政府部门收取的公共配套设施费。

开发产品发生的应当计入成本的各项费用支出,由单一成本核算对象负担的,直接计入成本核算对象成本,由几个成本核算对象共同负担的,按最佳受益原则选择占地面积比例、建筑面积比例等合理的分配标准,分配计入成本核算对象成本。

(3) 存货发出的计价方法

开发产品发出时,按最小成本核算对象的同类产品建筑面积平均法分摊核算。

意图出售而暂时出租的开发产品,区分土地成本、房产成本分别按土地出让年限、房产预计寿命、出租面积进行直线法摊销。

库存商品发出时,按加权平均法核算。

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(4) 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。

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。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

11. 合同资产与合同负债

(1) 合同资产

合同资产,是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品,因已交付其中

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一项商品而有权收取款项,但收取该款项还取决于交付另一项商品的,本集团将该收款权利作为合同资产。

合同资产的预期信用损失的确定方法和会计处理方法,详见上述附注三、9.(4)金融资产减值相关内容。

(2) 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在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取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。

12. 与合同成本有关的资产

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性,合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中,合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本,即本集团为履行合同发生的成本,不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的,作为合同履约成本确认为一项资产:该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源;该成本预期能够收回。

合同取得成本,即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年的,本集团选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本,是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等),在发生时计入当期损益,但是,明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产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。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团与合同成本有关的资产,其账面价值高于列两项差额的,本集团将超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

13. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的权益性投资。

(1) 重大影响、共同控制的判断

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资,即对合营企业投资。共同控制,是指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。本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

(2) 会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,初始投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一览交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产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。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团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,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权为指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具,原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,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及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作为初始投资成本;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投资成本;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投资成本。

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

本集团对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时,长期股权投资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的份额的,不调整长期股权投资账面价值;长期股权投资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的份额的,差额调增长期股权投资的账面价值,同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,在持有投资期间,随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本集团的部分(内部交易损失属于资产减值损失的,全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。本集团确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及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,本集团负有承担额外损失义务的除外。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,原权益法核算的相关其他综合收益在终止采用权益法核算时采用与

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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,在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分股权后剩余股权仍采用权益法核算的,原权益法核算的相关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处理并按比例结转,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,按比例结转入当期投资收益。

因处置部分股权后丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(财会[2017]7号)》核算的,剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,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,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,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,适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(财会[2017]7号)》进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。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交易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,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。

14. 投资性房地产

本集团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,包括出租性房地产。采用成本模式计量。

本集团投资性房地产采用平均年限方法计提折旧或摊销。在房地产权证证载剩余年限内,各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	50	0	2.00
房屋建筑物	40	0	2.50

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

15. 固定资产

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

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法,并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	机器设备	5-10	5	9.50-19.00
2	运输设备	5	5	19.00
3	办公设备	5	5	19.00
4	其他设备	3	5	31.67

本集团于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

16. 借款费用

本集团将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的借款费用予以资本化,计入相关资产成本,其他借款费用计入当期损益。本集团确定的符合资本化条件的资产包括需要经过1年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,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;当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,其后发生的借款费用计入当期损益。如果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3个月,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。

在资本化期间内的每一会计期间,本集团按照以下方法确认借款费用的资本化金额:借入专门借款的,按照当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定;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确定,其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

17. 无形资产

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

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;外购软件无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间,本集团对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

18. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本集团进行减值测试。

本集团在进行减值测试时,按照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确定其可收回金额。减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失。

本集团以单项资产为基础估计其可回收金额,难以对单项资产的可回收金额进行估计的,以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定,以资产组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。

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。预计未来现金流量现值时,管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

19. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他等本集团已经支付但应由本期及以后各期负担的分摊期限在一年以上的费用。该等费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

20. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、医疗保险、工伤保险、生育保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

21. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

非同一控制下企业合并中取得的被购买方或有负债在初始确认时按照公允价值计量，在初始确认后，按照预计负债确认的金额，和初始确认金额扣除收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

22. 收入确认原则和计量方法

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

本集团的营业收入主要为房地产销售收入、出租收入及商品销售收入，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) 房地产销售收入

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务，本集团在客户取得商品控制权时点确认收入。具体为：房地产销售收入在工程已竣工并经有关部门验

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

收合格,买卖双方签订具有法律约束力的销售合同,买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项,双方办妥房屋交接手续或本集团已按合同约定发放房屋交付通知且客户签收期满。

2) 商品销售收入

对于本集团自第三方取得商品控制权后,再转让给客户,本集团有权自主决定所交易商品的价格,即本集团在向客户转让商品前能够控制该商品,因此本集团是主要责任人,按照已收或应收对价总额确认收入。否则,本集团为代理人,按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入,该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额,或者按照既定的佣金金额或比例等确定。本集团以完成商品交付并同时满足上述收入确认条件时予以确认。

23. 政府补助

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

本集团的政府补助主要包括与资产相关的政府补助、与收益相关的政府补助。其中,与资产相关的政府补助,是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助;与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象,本集团按照上述区分原则进行判断,难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,在相关资产使用寿命内按照平均年限法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿企业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。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收入。

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

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:(1)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,本集团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。(2)财政将贴息资金直接拨付给本集团,本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

24. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

25. 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日,本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁,在租赁期开始日,本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产,是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利,按照成本进行初始计量。该成本包括:①租赁负债的初始计量金额;②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额;③发生的初始直接费用;④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本(属于为生产存货而发生的除外)。本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的,相应调整使用权资产的账面价值。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途,计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括:①固定付款额及实质固定付款额,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额;③本集团合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时,本集团因无法确定租赁内含利率的,采用增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益,但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后,本集团确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

2) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低(低于50,000.00元人民币)的低价值资产租赁,本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(3) 本集团为出租人

本集团作为出租人,如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬,出租人将该项租赁分类为融资租赁,除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

1) 融资租赁

在租赁期开始日,本集团对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时,以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2) 经营租赁

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本,在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的,本集团自变更生效日开始,将其作为一项新的租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

26. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量金融资产和金融负债。不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债,根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值,确定所属的公允价值层次:第一层次输入值,在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值,除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值,相关资产或负债的不可观察输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

27. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

截至2023年12月31日,本集团本年度无需要披露的会计政策变更。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 重要会计估计变更

截至2023年12月31日,本集团无需要披露的会计估计变更事项。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税(注1)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	应纳增值税额	7%
教育费附加、地方教育费附加	应纳增值税额	3%、2%
土地增值税	转让房地产的增值额	超率累进税率
企业所得税(注2)	应纳税所得额	20%/25%

注1:根据财政部、国家税务总局印发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》,房地产开发企业中的一般纳税人,销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。本集团对销售自行开发的房地产老项目,选择使用简易计税方法按照5%的征收率计税。

注2: 税收优惠

根据财税(2022)13号《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》、财税(2023)6号《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》和财税(2023)12号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》,自2023年1月1日至2027年12月31日,对小型微利企业减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。本集团之子公司天津海泰企业孵化服务有限公司、天津海泰企业家俱乐部有限公司、天津海发物业管理有限公司本年度适用本项企业所得税税收优惠政策。本公司及本集团其他子公司所得税纳税主体的企业所得税税率均为25%。

五、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2023年1月1日,“年末”系指2023年12月31日,“本年”系指2023年1月1日至12月31日,“上年”系指2022年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	9,479.11	8,761.33
银行存款	239,531,722.76	155,761,926.54
其他货币资金	50,000,000.00	
合计	289,541,201.87	155,770,687.87

受限制的货币资金明细:

项目	年末余额	年初余额
信用证保证金	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

2. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
未逾期	119,453,100.00	92,205,400.00
逾期1年以内(含1年)	16,096,385.46	44,755,375.39
逾期1-2年	43,306,603.82	2,005,296.87
逾期2-3年	1,773,473.90	
逾期5年以上	2,588,571.41	2,588,571.41
合计	183,218,134.59	141,554,643.67

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	4,113,374.41	2.25	4,113,374.41	100.00	
按组合计提坏账准备	179,104,760.18	97.75	10,219,877.09	5.71	168,884,883.09
其中: 账龄组合	179,104,760.18	97.75	10,219,877.09	5.71	168,884,883.09
合计	183,218,134.59	100.00	14,333,251.50	—	168,884,883.09

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,588,571.41	1.83	2,588,571.41	100.00	
按组合计提坏账准备	138,966,072.26	98.17	3,099,855.14	2.23	135,866,217.12
其中：账龄组合	138,966,072.26	98.17	3,099,855.14	2.23	135,866,217.12
合计	141,554,643.67	100.00	5,688,426.55	--	135,866,217.12

1) 应收账款按单项计提坏账准备

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务股份有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	预计无法收回
其他金额不重大的款项	1,524,803.00	1,524,803.00	100.00	预计无法收回
合计	4,113,374.41	4,113,374.41		

(续表)

单位名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务股份有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	预计无法收回
其他金额不重大的款项				
合计	2,588,571.41	2,588,571.41		

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2) 应收账款按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期的应收账款	119,453,100.00	597,265.50	0.50
逾期1年以内	16,056,711.26	802,835.56	5.00
逾期1-2年	43,258,994.78	8,651,798.96	20.00
逾期2-3年	335,954.14	167,977.07	50.00
合计	179,104,760.18	10,219,877.09	—

(3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	5,688,426.55	8,644,824.95			14,333,251.50
合计	5,688,426.55	8,644,824.95			14,333,251.50

(4) 按欠款方归集年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额的比例 (%)	应收账款坏账准备年末余额
天津滨海高新区企业创新服务有限公司	119,453,100.00	未逾期1年以内	65.20	597,265.50
天津滨海高新技术产业开发区规划和自然资源局	42,564,493.50	1-2年	23.23	8,512,898.70
北方国际集团有限公司	12,000,000.00	1年以内	6.55	600,000.00
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	5年以上	1.41	2,588,571.41
天津天芯微系统集成研究院有限公司	1,645,229.75	2年以内	0.90	133,204.80
合计	178,251,394.66		97.29	12,431,940.41

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 应收款项融资

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		27,000,000.00
合计		27,000,000.00

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,524,436.84	186,428.11
合计	3,524,436.84	186,428.11

4.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联方往来款	37,926.00	35,910.00
其他单位往来款		5,077.81
备用金	47,450.35	26,611.78
保证金	3,419,407.00	
其他	127,483.72	123,483.72
合计	3,632,267.07	191,083.31

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	3,508,076.36	59,047.65
1-2年	1,706.99	8,551.94
2-3年		22,983.72
3-4年	21,983.72	
5年以上	100,500.00	100,500.00
合计	3,632,267.07	191,083.31

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,632,267.07	100.00	107,830.23	2.97	3,524,436.84
其中：账龄组合	3,632,267.07	100.00	107,830.23	2.97	3,524,436.84
合计	3,632,267.07	100.00	107,830.23	—	3,524,436.84

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	191,083.31	100.00	4,655.20	2.44	186,428.11
其中：账龄组合	191,083.31	100.00	4,655.20	2.44	186,428.11
合计	191,083.31	100.00	4,655.20	—	186,428.11

1) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
年初余额	4,655.20			4,655.20
年初其他应收款 账面余额在本年				
—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	103,175.03			103,175.03
本年转回				
本年转销				

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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)	
本年核销				
其他变动				
年末余额	107,830.23			107,830.23

注：各阶段划分依据和坏账准备计提比例详见本附注第三、9.(4)项说明。

(4) 其他应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	4,655.20	103,175.03			107,830.23
合计	4,655.20	103,175.03			107,830.23

(5) 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	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
法拍保证金	保证金	3,419,407.00	1年以内	94.14	102,582.21
天津市自来水集团有限公司	押金	100,000.00	5年以上	2.75	3,000.00
魏桐立	备用金	39,037.32	1年以内	1.07	1,171.12
天津市热力公司	押金	20,983.72	3-4年	0.58	629.51
上港物流金属仓储(上海)有限公司	押金	5,000.00	1年以内	0.14	150.00
合计		3,584,428.04		98.68	107,532.84

5. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,864,659,485.97		1,864,659,485.97

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	112,228,537.61		112,228,537.61
合计	1,976,888,023.58		1,976,888,023.58

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	2,014,032,620.65		2,014,032,620.65
开发成本	110,663,101.64		110,663,101.64
合计	2,124,695,722.29		2,124,695,722.29

(2) 开发产品

项目	年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰绿色产业基地一期	921,850.80		921,850.80
海泰创新基地	22,511,198.52		22,511,198.52
BPO 基地一期	526,563,469.35		526,563,469.35
海泰创意科技园	340,416,472.73		340,416,472.73
海泰·精工国际一期	365,323,032.46		365,323,032.46
蓝海科技园一期	608,923,462.11		608,923,462.11
合计	1,864,659,485.97		1,864,659,485.97

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰绿色产业基地一期	949,105.31		949,105.31
海泰创新基地	22,511,198.52		22,511,198.52
BPO 基地一期	569,287,396.32		569,287,396.32
海泰·软件园 SOHO	102,880,048.38		102,880,048.38
海泰创意科技园	340,907,738.33		340,907,738.33
海泰·精工国际一期	369,443,646.68		369,443,646.68
蓝海科技园一期	608,053,487.11		608,053,487.11
合计	2,014,032,620.65		2,014,032,620.65

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 开发成本

项目	年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园二期	32,036,613.29		32,036,613.29
BPO 基地	45,348,903.20		45,348,903.20
海泰·精工国际二期	34,843,021.12		34,843,021.12
合计	112,228,537.61		112,228,537.61

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园二期	32,036,613.29		32,036,613.29
BPO 基地	43,783,467.23		43,783,467.23
海泰·精工国际二期	34,843,021.12		34,843,021.12
合计	110,663,101.64		110,663,101.64

(4) 存货受限情况

年末本公司因融资抵押受限的存货金额为 974,751,795.82 元,详见本附注“五、14. 短期借款”、“五、23. 长期借款”及“五、24.1 长期应付款”项下说明。

6. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴企业所得税等	2,083,301.11	1,583,366.50
增值税留抵税额	1,115,698.74	7,477,408.45
合计	3,198,999.85	9,060,774.95

7. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额	备注
新格局海河滨海股权投资基金(天津)合伙企业(有限合伙)	50,283,711.36	50,283,711.36	注1
之路海河(天津)投资合伙企业(有限合伙)	106,975,700.00		注2
合计	157,259,411.36	50,283,711.36	

注1: 本公司于2022年10月24日自天津海泰资本投资管理有限公司购买其持有的3.33%新格局海河滨海股权投资基金(天津)合伙企业(有限合伙)合伙份额,天津海泰资本

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

投资管理有限公司已完成实缴出资人民币 5,000.00 万元，该合伙企业主要以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。

注 2：本公司之子公司天津海泰企业孵化服务有限公司于 2023 年 9 月自天津海泰资本投资管理有限公司购买其持有的 49%之路海河（天津）投资合伙企业(有限合伙) 合伙份额，天津海泰资本投资管理有限公司已完成实缴出资人民币 10,000.00 万元，该合伙企业主要以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。

8. 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. 年初余额	279,910,663.85	4,432,309.01	284,342,972.86
2. 本年增加金额	43,389,526.97	1,078,350.37	44,467,877.34
(1) 购入	9,924,372.30		9,924,372.30
(2) 存货转入	33,465,154.67	1,078,350.37	34,543,505.04
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	323,300,190.82	5,510,659.38	328,810,850.20
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	37,443,063.48	1,075,201.05	38,518,264.53
2. 本年增加金额	7,432,752.34	65,559.15	7,498,311.49
(1) 计提或摊销	7,432,752.34	65,559.15	7,498,311.49
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	44,875,815.82	1,140,760.20	46,016,576.02
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	278,424,375.00	4,369,899.18	282,794,274.18
2. 年初账面价值	242,467,600.37	3,357,107.96	245,824,708.33

注 1：期末无未办妥产权证书的投资性房地产。

注 2：年末本公司因融资抵押受限的投资性房地产金额为 200,241,264.22 元，详见本附注“五、14. 短期借款”、“五、23. 长期借款”及“五、24.1 长期应付款”项下说明。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

9. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	819,153.50	566,361.64
固定资产清理		
合计	819,153.50	566,361.64

9.1 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	1,187,650.14	362,248.06	510,853.45	2,060,751.65
2. 本年增加金额		126,365.75	315,234.15	441,599.90
(1) 购置		126,365.75	315,234.15	441,599.90
3. 本年减少金额				
4. 年末余额	1,187,650.14	488,613.81	826,087.60	2,502,351.55
二、累计折旧				
1. 年初余额	1,031,025.60	140,715.03	322,649.38	1,494,390.01
2. 本年增加金额	50,271.80	64,010.68	74,525.56	188,808.04
(1) 计提	50,271.80	64,010.68	74,525.56	188,808.04
3. 本年减少金额				
4. 年末余额	1,081,297.40	204,725.71	397,174.94	1,683,198.05
三、减值准备				
1. 年初余额				
2. 本年增加金额				
3. 本年减少金额				
4. 年末余额				
四、账面价值				
1. 年末账面价值	106,352.74	283,888.10	428,912.66	819,153.50
2. 年初账面价值	156,624.54	221,533.03	188,204.07	566,361.64

10. 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	4,865,581.21	4,865,581.21

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	软件	合计
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	4,865,581.21	4,865,581.21
二、累计摊销		
1. 年初余额	4,719,131.48	4,719,131.48
2. 本年增加金额	136,501.01	136,501.01
(1) 计提	136,501.01	136,501.01
3. 本年减少金额		
4. 年末余额	4,855,632.49	4,855,632.49
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	9,948.72	9,948.72
2. 年初账面价值	146,449.73	146,449.73

11. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
报告厅提升改造	57,735.43		57,735.43		
合计	57,735.43		57,735.43		

12. 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	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	14,441,066.73	3,610,266.68	5,693,066.75	1,423,266.69
内部交易未实现利润	1,119,486.38	279,871.60	1,119,486.38	279,871.60
预提土增税	175,124,922.35	43,781,230.58	167,299,440.93	41,824,860.23
递延收益-政府补助	7,398,000.00	1,849,500.00	7,398,000.00	1,849,500.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	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
预提费用-其他	7,732,826.34	1,933,206.59	4,825,803.49	1,206,450.88
合计	205,816,301.80	51,454,075.45	186,335,797.55	46,583,949.40

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	1,104,575.00	524,275.00
可抵扣亏损	34,062,559.47	41,317,999.73
合计	35,167,134.47	41,842,274.73

(3) 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	年末金额	年初金额	备注
2023年		8,579,405.22	
2024年	9,749,619.77	10,292,899.33	
2025年	7,128,681.76	7,214,061.71	
2026年	4,297,486.89	4,344,962.27	
2027年	10,886,671.20	10,886,671.20	
2028年	2,000,099.85		
合计	34,062,559.47	41,317,999.73	

注：由于未来五年内能否获得足够的应纳税所得额弥补可抵扣亏损具有不确定性，因此本公司之子公司天津海泰方成投资有限公司、天津百竹科技产业发展有限公司、天津海发物业管理有限公司等未确认与可抵扣亏损相关的递延所得税资产。

13. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	50,000,000.00	50,000,000.00	质押	信用证保证金
存货	974,751,795.82	974,751,795.82	抵押	借款抵押
投资性房地产	240,302,023.04	200,241,264.22	抵押	借款抵押
合计	1,265,053,818.86	1,224,993,060.04	—	—

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续表)

项目	年初			
	账面 余额	账面 价值	受限 类型	受限 情况
存货	1,122,961,639.39	1,122,961,639.39	抵押	借款抵押
合计	1,122,961,639.39	1,122,961,639.39	—	—

14. 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	622,839,941.18	469,402,680.15
保证借款	19,900,000.00	29,900,000.00
合计	642,739,941.18	499,302,680.15

1) 本公司向华夏银行股份有限公司天津和平支行借款 30,000,000.00 元，借款期限为 2023 年 9 月 21 日至 2024 年 9 月 19 日，本公司以账面价值共 29,264,205.94 元的新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号部分房产及滨海高新区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 G 座 202 室房产提供抵押担保，截至 2023 年 12 月 31 日借款余额为 30,000,000.00 元。

2) 本公司向交通银行股份有限公司天津广开支行借款 97,500,000.00 元，借款期限为 2023 年 8 月 16 日至 2024 年 8 月 3 日，本公司以滨海新区大港育梁街 169 号账面价值共 159,316,135.97 元的部分房产提供抵押担保，截至 2023 年 12 月 31 日借款余额为 97,500,000.00 元。

3) 本公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司西青中北支行借款 100,000,000.00 元，借款期限为 2023 年 10 月 16 日至 2024 年 10 月 15 日，本公司以滨海新区华苑产业区海泰发展六道 6 号账面价值共 38,635,973.93 元的部分房产、本公司之子公司天津海泰创意科技园投资有限公司以滨海新区大港育梁街 169 号账面价值 113,224,881.86 元部分房产提供抵押担保，截至 2023 年 12 月 31 日借款余额为 100,000,000.00 元。

4) 本公司向浙商银行股份有限公司天津分行借款 90,000,000.00 元，借款期限：其中 40,000,000.00 元为 2023 年 3 月 15 日至 2024 年 3 月 14 日，50,000,000.00 元为 2023 年 3 月 17 日至 2024 年 3 月 16 日。本公司以新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号账面价值共 84,312,693.27 元的部分房产提供抵押担保，截至 2023 年 12 月 31 日借款余额为 90,000,000.00 元。

5) 本公司向盛京银行股份有限公司天津分行借款 10,000,000.00 元，借款期限为 2023 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 16 日，本公司之子公司天津海泰创意科技园投资有限公

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司以滨海新区大港育梁街 169 号账面价值 15,490,061.06 元部分房产提供抵押担保,截至 2023 年 12 月 31 日借款余额为 10,000,000.00 元

6) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津银行股份有限公司借款 200,000,000.00 元,借款期限为 2023 年 11 月 2 日至 2024 年 11 月 1 日。本公司以账面价值 98,605,782.32 元的新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号部分房产、本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司以账面价值 114,536,151.45 元的滨海高新区华苑产业区(环外)海泰大道 36 号部分房产合计共 213,141,933.77 元房产为此借款提供担保。截至 2023 年 12 月 31 日借款余额为 189,643,274.51 元。

7) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向渤海银行股份有限公司天津分行借款 8,000,000.00 元,借款期限为 2023 年 9 月 28 日至 2024 年 9 月 27 日,本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司以其滨海高新区华苑产业区(环外)海泰大道 36 号 D2-1-301、D2-2-301 和 D2-4-301 三处账面价值共 9,067,240.95 元的房产提供抵押担保,截至 2023 年 12 月 31 日借款余额为 8,000,000.00 元。

8) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司天津分行借款 100,000,000.00 元,借款期限为 2023 年 9 月 21 日至 2024 年 6 月 1 日,本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司以 50,000,000.00 元信用证保证金提供质押担保;本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司以滨海高新区华苑产业区(环外)海泰大道 36 号 C1、C2、C3 三处账面价值共 41,685,355.25 元的房产提供抵押担保,截至 2023 年 12 月 31 日借款余额为 97,696,666.67 元。

9) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司西青中北支行借款 10,000,000.00 元,借款期限为 2023 年 5 月 25 日至 2024 年 5 月 24 日,本公司为此借款提供保证担保,截至 2023 年 12 月 31 日借款余额为 10,000,000.00 元。

10) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向中国农业发展银行天津市滨海分行借款 9,900,000.00 元,借款期限为 2023 年 12 月 27 日至 2024 年 12 月 26 日,本公司为此借款提供保证担保,截至 2023 年 12 月 31 日借款余额为 9,900,000.00 元。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

15. 应付账款

(1) 应付账款明细

项目	年末余额	年初余额
工程款	50,495,081.90	52,069,469.11
物业服务费		589,295.27
货款	29,600.00	29,600.00
合计	50,524,681.90	52,688,364.38

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
天津中天建都市建筑设计有限公司	15,300,690.00	未结算
天津市热力公司	4,076,744.00	未结算
天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	未结算
合计	22,965,667.00	

16. 预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收房租款	1,520,728.64	3,805,317.86
合计	1,520,728.64	3,805,317.86

17. 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收售房款	4,268,571.42	18,840,000.00
合计	4,268,571.42	18,840,000.00

18. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,759,457.21	14,177,003.87	14,062,989.22	1,873,471.86
离职后福利-设定提存计划	405.83	1,244,551.77	1,244,551.77	405.83
合计	1,759,863.04	15,421,555.64	15,307,540.99	1,873,877.69

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴		9,147,405.51	9,147,405.51	
职工福利费		697,700.97	697,700.97	
社会保险费	355.00	800,678.15	800,678.15	355.00
其中: 医疗保险费	355.00	748,372.63	748,372.63	355.00
工伤保险费		15,348.63	15,348.63	
生育保险费		36,956.89	36,956.89	
住房公积金	2,295.00	3,213,314.00	3,213,314.00	2,295.00
工会经费和职工教育经费	1,756,807.21	317,905.24	203,890.59	1,870,821.86
合计	1,759,457.21	14,177,003.87	14,062,989.22	1,873,471.86

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	378.92	1,207,594.88	1,207,594.88	378.92
失业保险费	26.91	36,956.89	36,956.89	26.91
合计	405.83	1,244,551.77	1,244,551.77	405.83

19. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
土地增值税	181,956,791.31	168,920,457.06
企业所得税	9,070,144.57	8,173,253.40
房产税	717,690.14	
个人所得税	382,722.34	101,450.57
增值税	5,981,614.49	7,778,433.86
城市维护建设税	677,455.90	681,933.84
教育费附加	484,723.07	487,917.62
印花税	163,706.55	
合计	199,434,848.37	186,143,446.35

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

20. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	1,438,123.34	384,693.07
应付股利	8,805,159.22	8,805,159.22
其他应付款	20,609,930.62	38,838,544.80
合计	30,853,213.18	48,028,397.09

20.1 应付利息

项目	年末余额	年初余额
短期借款应付利息	1,438,123.34	384,693.07
合计	1,438,123.34	384,693.07

20.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
未托管股东	8,805,159.22	8,805,159.22
合计	8,805,159.22	8,805,159.22

超过1年未支付应付股利的原因：未托管股东尚未办理领取手续。

20.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	2,989,935.94	22,884,210.68
押金及保证金	8,859,896.56	9,733,245.14
应付其他费用	8,322,263.00	4,122,263.00
契税和维修基金	309,847.82	1,947,987.82
其他	127,987.30	150,838.16
合计	20,609,930.62	38,838,544.80

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
天津滨海高新区物业管理有限公司	3,623,629.00	未结算
合计	3,623,629.00	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

21. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	16,850,956.75	13,962,460.15
一年内到期的长期应付款	79,833,083.41	104,743,424.63
合计	96,684,040.16	118,705,884.78

注：一年内到期的长期应付款情况详见本附注“五、23.长期借款”及“五、24.1长期应付款”之说明。

22. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	95,238.10	823,809.52
合计	95,238.10	823,809.52

23. 长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	52,081,989.92	70,008,338.68
合计	52,081,989.92	70,008,338.68

本公司向中国工商银行股份有限公司天津新技术产业园区支行借款 86,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 9 月 30 日至 2029 年 9 月 28 日。本公司以新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号账面价值 170,653,706.59 元部分房产为此借款提供抵押担保，截至 2023 年 12 月 31 日借款余额为 68,932,946.67 元，其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为 16,850,956.75 元。

24. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	76,574,395.30	30,904,103.34
合计	76,574,395.30	30,904,103.34

24.1 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
应付融资租赁款总额	172,458,654.06	142,873,941.10
减：未确认融资费用	16,051,175.35	7,226,413.13
一年内到期的长期应付款	79,833,083.41	104,743,424.63
长期应付款账面金额	76,574,395.30	30,904,103.34

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 本公司于2021年3月16日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议,协议约定融资租赁标的物为位于新产业园区华苑产业区海泰西路18号的北1楼空调设备、电梯设备等设备设施,抵押物为账面价值57,014,678.40元的海泰西路18号北1的19套房地产,租赁期限为2021年3月18日至2025年3月15日。截至2023年12月31日,应付融资租赁款18,796,316.15元,未确认融资费用890,396.49元。

本公司于2021年3月22日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议,协议约定融资租赁标的物为位于新产业园区华苑产业区海泰西路18号的西4楼空调设备、电梯设备等设备设施,抵押物为账面价值71,134,199.22元的海泰西路18号西4的16套房地产,租赁期限为2021年3月24日至2025年3月15日。截至2023年12月31日,应付融资租赁款13,425,940.10元,未确认融资费用636,541.90元。

本公司于2023年3月28日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议,协议约定融资租赁标的物为位于新产业园区华苑产业区海泰西路18号的中南楼12套房产,账面价值130,249,605.39元,租赁期限为2023年3月30日至2027年3月15日。截至2023年12月31日,应付融资租赁款108,180,759.79元,未确认融资费用12,320,991.51元。

截至2023年12月31日,上述融资租赁应付款一年内到期金额为59,998,660.54元,已重分类至一年内到期的非流动负债。

2) 本公司于2023年6月6日与远东国际融资租赁有限公司签订融资租赁协议,协议约定融资租赁标的物包括精工4套房产,账面价值8,521,397.93元;西3楼4套房产、西6楼1套房产,账面价值22,798,328.39元;CC座房产两套,账面价值10,482,662.12元,租赁期限为2023年6月6日至2026年6月6日。截至2023年12月31日,应付融资租赁款32,055,638.02元,未确认融资费用2,203,245.45元。其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为19,834,422.87元。

25. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	7,398,000.00			7,398,000.00	项目尚未实现销售
合计	7,398,000.00			7,398,000.00	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
服务业基础设施建设基金	5,000,000.00					5,000,000.00	与资产相关
小巨人成长计划项目	1,400,000.00					1,400,000.00	与资产相关
孵化平台项目	998,000.00					998,000.00	与资产相关
合计	7,398,000.00					7,398,000.00	

26. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	646,115,826.00						646,115,826.00

27. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	409,978,803.84			409,978,803.84
其他资本公积	2,611,721.41			2,611,721.41
合计	412,590,525.25			412,590,525.25

28. 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	110,202,805.40	1,599,095.98		111,801,901.38
合计	110,202,805.40	1,599,095.98		111,801,901.38

29. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	588,725,384.39	578,560,188.28
加：年初未分配利润调整数		
本年年初余额	588,725,384.39	578,560,188.28
加：本年归属于母公司所有者的净利润	12,690,341.54	10,165,196.11

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年	上年
减：提取法定盈余公积	1,599,095.98	
应付普通股股利		
本年年末余额	599,816,629.95	588,725,384.39

30. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	461,463,281.01	335,168,722.40	493,392,964.70	389,632,445.77
其他业务				
合计	461,463,281.01	335,168,722.40	493,392,964.70	389,632,445.77

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	本集团		合计	
	收入	成本	收入	成本
按业务类型分类	461,463,281.01	335,168,722.40	461,463,281.01	335,168,722.40
其中：商品销售	204,856,477.27	203,035,767.31	204,856,477.27	203,035,767.31
房产销售	231,062,234.27	118,884,671.61	231,062,234.27	118,884,671.61
房产租赁	25,544,569.47	13,248,283.48	25,544,569.47	13,248,283.48
按经营地区分类	461,463,281.01	335,168,722.40	461,463,281.01	335,168,722.40
其中：内销	461,463,281.01	335,168,722.40	461,463,281.01	335,168,722.40
按收入确认时间分类	461,463,281.01	335,168,722.40	461,463,281.01	335,168,722.40
其中：在某一时点确认收入	435,918,711.54	321,920,438.92	435,918,711.54	321,920,438.92
租赁收入	25,544,569.47	13,248,283.48	25,544,569.47	13,248,283.48
合计	461,463,281.01	335,168,722.40	461,463,281.01	335,168,722.40

31. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	17,273,764.57	11,830,326.98
土地使用税	681,401.99	845,032.44
城市维护建设税	1,029,355.87	644,673.66
教育费附加	735,166.80	460,392.80
印花税	1,230,981.79	346,063.05
房产税	127,210.82	129,301.12

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
其他税费	1,775.00	-899,646.14
合计	21,079,656.84	13,356,143.91

32. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
物业管理费	4,652,230.34	4,898,961.71
工资性支出	3,200,188.31	2,702,437.29
推广费	418,806.81	17,120.73
仓储交割费	18,330.79	8,868.09
诉讼费	15,739.50	337,491.32
销售佣金	15,607.92	60,309.57
办公费	15,029.00	400.00
维修费	1,355.00	25,039.02
其他	532,524.24	245,119.27
合计	8,869,811.91	8,295,747.00

33. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资性支出	7,151,152.88	6,116,974.14
社保及住房公积金	3,432,302.51	2,811,888.80
中介服务费用	2,269,990.13	1,323,970.75
物业费	925,539.72	664,324.04
维修损失	500,000.00	565,007.00
办公费	446,164.38	90,060.24
折旧及摊销	282,867.60	253,859.78
保险费	230,742.41	71,549.05
差旅费	101,449.33	538.00
业务招待费	44,526.01	9,781.97
其他	514,384.58	293,903.74
合计	15,899,119.55	12,201,857.51

34. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	58,315,302.03	52,777,967.10
减：利息收入	1,324,064.45	2,524,754.02
加：汇兑损失		
其他支出	57,986.09	36,490.40
合计	57,049,223.67	50,289,703.48

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

35. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
增值税返还		28,865.00	
政府补助	1,100,000.00	178,563.07	1,100,000.00
合计	1,100,000.00	207,428.07	1,100,000.00

36. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	755,289.18	
合计	755,289.18	

37. 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-8,644,824.95	-2,594,268.90
其他应收款坏账损失	-103,175.03	1,425,782.19
合计	-8,747,999.98	-1,168,486.71

38. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
赔偿款	565,007.30		565,007.30
其他	17,032.48	8,485.27	17,032.48
合计	582,039.78	8,485.27	582,039.78

39. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
诉讼损失		1,641,537.00	
违约金支出		610,165.71	
其他	1,000.00		1,000.00
合计	1,000.00	2,251,702.71	1,000.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

40. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	9,264,860.13	8,064,252.45
递延所得税费用	-4,870,126.05	-1,816,657.61
合计	4,394,734.08	6,247,594.84

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	17,085,075.62
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,271,268.91
子公司适用不同税率的影响	-57,439.78
调整以前期间所得税的影响	-7,315.75
非应税收入的影响	-188,822.30
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	163,045.65
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-330,262.75
本年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	544,260.10
其他	
所得税费用	4,394,734.08

41. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	4,091,266.64	4,355,771.18
政府补贴	1,106,629.65	178,563.07
利息收入	1,324,064.45	2,524,754.02
其他	575,429.91	25,490.9
合计	7,097,390.65	7,084,579.17

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
付现费用	10,439,632.79	6,845,965.66

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
企业间资金往来	23,786,588.70	2,081,500.56
保证金及押金	5,000.00	
财务手续费支出	57,986.09	36,490.40
其他		610,165.71
合计	34,289,207.58	9,574,122.33

3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
法拍保证金	3,419,407.00	
合计	3,419,407.00	

4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
融资租赁保证金	15,600,000.00	
合计	15,600,000.00	

5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
融资租赁保证金及手续费	14,100,000.00	
信用证保证金	50,000,000.00	
合计	64,100,000.00	

6) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	499,302,680.15	363,400,000.00	285,255,833.33	431,280,000.00	73,938,572.30	642,739,941.18
长期借款	70,008,338.68			15,500,000.00	2,426,348.76	52,081,989.92
长期应付款	30,904,103.34	179,599,999.00	1.00	133,929,708.04		76,574,395.30
一年内到期的非流动负债	118,705,884.78		96,684,040.16	118,705,884.78		96,684,040.16
应付利息	384,693.07		41,563,694.73	41,948,387.80		1,438,123.34
合计	719,305,700.02	542,999,999.00	423,503,569.22	741,363,980.62	76,364,921.06	869,518,489.90

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 合并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现金流量:		
净利润	12,690,341.54	10,165,196.11
加: 资产减值准备		
信用减值损失	8,747,999.98	1,168,486.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,687,119.53	3,637,973.10
无形资产摊销	136,501.01	115,657.56
长期待摊费用摊销	57,735.43	20,252.64
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)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	58,315,302.03	52,777,967.10
投资损失(收益以“-”填列)	-755,289.18	
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-4,870,126.05	-1,816,657.61
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)	113,264,193.67	61,644,944.56
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	324,758,054.75	185,897,952.67
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-65,323,832.82	2,726,291.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	454,707,999.89	316,338,064.13
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
银行贷款直接付给供应商	285,255,833.33	199,880,000.00
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	239,541,201.87	155,770,687.87
减: 现金的年初余额	155,770,687.87	305,788,920.41
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	83,770,514.00	-150,018,232.54

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	239,541,201.87	155,770,687.87
其中：库存现金	9,479.11	8,761.33
可随时用于支付的银行存款	239,531,722.76	155,761,926.54
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	239,541,201.87	155,770,687.87
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		

六、 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

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营 地	注册 地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
天津海泰企业孵化服务有限公司	15,200.00	天津	天津	咨询服务	100.00		投资设立
天津海泰方圆投资有限公司	3,000.00	天津	天津	房地产开发	100.00		投资设立
天津海泰方通投资有限公司	15,000.00	天津	天津	商品销售业务	100.00		投资设立
天津海泰企业家俱乐部有限公司	10.00	天津	天津	咨询服务	40.00	60.00	投资设立
天津海泰方成投资有限公司	6,735.00	天津	天津	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津海泰创意科技园投资有限公司	7,500.00	天津	天津	房地产开发	100.00		投资设立
天津百竹科技产业发展有限公司	6,293.67	天津	天津	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津海发物业管理有限公司	500.00	天津	天津	物业服务	100.00		投资设立

注：天津海泰企业家俱乐部有限公司已于2024年3月25日完成注销清算手续。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

七、政府补助

1. 年末按应收金额确认的政府补助

年末无按应收金额确认的政府补助。

2. 涉及政府补助的负债项目

会计科目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益金额	本年其他变动	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	7,398,000.00					7,398,000.00	与资产相关
合计	7,398,000.00					7,398,000.00	

3. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益	1,100,000.00	178,563.07
合计	1,100,000.00	178,563.07

八、与金融工具相关风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具风险,主要包括市场风险(如汇率风险、利率风险和商品价格风险)、信用风险及流动性风险等。与这些金融工具有关的风险,以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。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。

1. 各类风险管理目标和政策

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,使股东及其它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并进行风险管理,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) 汇率风险

本集团的业务活动均以人民币计价结算,于2023年12月31日,本集团的资产及负债均为人民币余额。汇率风险对本集团的经营业绩产生影响不大。

2) 利率风险

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团的利率风险产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。于2023年12月31日,本集团的带息债务主要为人民币计价的固定利率借款合同,金额合计为868,080,366.56元。

本集团因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。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有关。

3) 价格风险

本集团不属于资源型相关行业,能源耗用占比很小,因此价格风险较小。

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款等。

为降低信用风险,本集团定期对客户进行信用评估,执行其它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金额重大应收款项的回收情况,以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。

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。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。对于信用记录不良的客户,本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式,以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

对于其他应收款信用风险,公司主要通过备用金管理、逐笔款项授权、定期检查清收管理,确保公司其他应收款余额和信用风险控制合理范围。

1) 信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日,通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率,来判定金融工具信用风险自初始确认后是否显著增加。但是,如果本集团确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的,可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本集团判断信用风险显著增加的主要标准:当触发以下一个或多个定量、定性标准时,本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加:定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例;定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

2) 已发生信用减值资产的定义

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。在某些情况下,如果内部或外部信息显示,在考虑

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

所持有的任何信用增级之前,可能无法全额收回合同金额,本集团将其视为已发生信用减值。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。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:发行方或债务人发生重大财务困难;债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;本集团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;债务人很可能破产或进行其他财务重组;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。

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限,以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商,以保持一定的授信额度,减低流动性风险。

2. 敏感性分析

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当年损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化,而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用,因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

(1) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析假设:只考虑年末利率变动影响,集团各公司企业所得税税率均为25%。在上述假设的基础上,在其它变量不变的情况下,利率可能发生的合理变动对当年损益和权益的税后影响如下:

项目	利率变动	2023 度		2022 度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有	利率增加1%	-3,414,062.41	-3,414,062.41	-4,480,141.57	-4,480,141.57
借款	利率降低1%	3,414,062.41	3,414,062.41	4,480,141.57	4,480,141.57

九、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定:第一层次:相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次:除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次:相关资产或负债的不可观察输入值。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值	第二层次公允价值	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
(一) 应收款项融资				
(二) 其他非流动金融资产			157,259,411.36	157,259,411.36
持续以公允价值计量的资产总额			157,259,411.36	157,259,411.36

十、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
天津海泰控股集团有限公司	天津	投资	6,285,772,952.00	24.29	29.20

注：2019年天津海泰控股集团有限公司（以下简称“海泰控股”）完成对天津华苑置业有限公司（以下简称“华苑置业”）的股权收购，华苑置业成为海泰控股的全资子公司，因华苑置业对本公司持有31,730,164股，占比4.91%，故海泰控股对本公司的表决权比例为29.20%。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天津海泰控股集团有限公司	5,916,530,000.00	369,242,952.00		6,285,772,952.00

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
天津海泰控股集团有限公司	156,938,768.00	156,938,768.00	24.29	24.29

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 子公司

子公司情况详见本附注“六、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
天津海泰市政绿化有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰数码科技有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区装饰工程有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区物业管理有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰时代餐饮服务有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰资本投资管理有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区企业创新服务有限公司	其他关联方
公司董事、监事及关键管理人员	公司关键管理人员

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
天津滨海高新区企业创新服务有限公司	销售房产	209,002,952.39	209,002,952.39	否	
天津滨海高新区物业管理有限公司	服务费	923,598.49	923,598.49	否	335,542.44
天津滨海高新区物业管理有限公司	销售房产				176,423,238.10
合计		209,926,550.88	-	-	176,758,780.54

(2) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
天津滨海高新区物业管理有限公司	服务费	4,228,954.59	4,228,954.59	否	3,742,364.90
天津海泰市政绿化有限公司	其他劳务	47,623.00	47,623.00	否	
合计		4,276,577.59	-	-	3,742,364.90

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
天津海泰控股集团有限公司	天津海泰发展科技股份有限公司	238,000,000.00	2018/10/30	2023/8/30	是

关联担保情况说明：

本公司与国药控股（中国）融资租赁有限公司签订融资租赁协议，取得融资租赁款本金金额为 2.38 亿元，该融资租赁事项由天津海泰控股集团有限公司提供保证担保，由本公司之全资子公司天津海泰方圆投资有限公司提供反担保。截止 2023 年 12 月 31 日本公司对国药控股（中国）融资租赁有限公司的长期应付款余额为 0.00 元。

3. 关联方资产转让

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天津海泰资本投资管理有限公司	股权转让	106,975,700.00	50,283,711.36
合计		106,975,700.00	50,283,711.36

4. 关键管理人员薪酬

2023 年度本公司关键管理人员的报酬（包括货币和非货币形式）总额为 166.21 万元（2022 年度为 134.26 万元）。2023 年度本公司关键管理人员包括董事、监事、总经理、副总经理及当年度离任的高管等共 8 人（2022 年度为 7 人），其中在本公司领取报酬的为 8 人（2022 年度为 7 人）。

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津滨海高新区企业创新服务有限公司	119,453,100.00	597,265.50		
应收账款	天津滨海高新区物业管理有限公司			77,244,400.00	386,222.00

2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	3,588,233.00
应付账款	天津海泰数码科技有限公司	473,066.55	473,066.55

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	天津滨海高新区物业管理有限公司		589,295.27
其他应付款	天津滨海高新区物业管理有限公司	7,679,736.04	3,712,478.24

十一、或有事项

截至2023年12月31日,本集团无需要披露的其他重大或有事项。

十二、承诺事项

截至2023年12月31日,本集团无需要披露的重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

1、根据2024年4月29日本公司第十一届第四次董事会决议,本公司2023年度拟向全体股东每10股派发现金红利0.06元(含税)。截至2023年12月31日,公司总股本646,115,826股,以此计算合计拟派发现金红利3,876,694.96元(含税)。本年度,公司不进行资本公积金转增股本,不送红股。该事项尚需提交本公司股东大会通过。

2、截至本财务报告报出日,本集团无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、截至2023年12月31日,本集团无需要披露的其他重要事项。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
未逾期	119,453,100.00	49,003,200.00
逾期1年以内(含1年)	4,096,385.46	44,585,493.72
逾期1-2年	43,306,603.82	2,005,296.87
逾期2-3年	1,773,473.90	
逾期5年以上	2,588,571.41	2,588,571.41
合计	171,218,134.59	98,182,562.00

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	4,113,374.41	2.40	4,113,374.41	100.00	
按组合计提坏账准备	167,104,760.18	97.60	9,619,877.09	5.76	157,484,883.09
其中：账龄组合	167,104,760.18	97.60	9,619,877.09	5.76	157,484,883.09
合计	171,218,134.59	100.00	13,733,251.50	-	157,484,883.09

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	2,588,571.41	2.64	2,588,571.41	100.00	
按组合计提坏账准备	95,593,990.59	97.36	2,875,350.06	3.00	92,718,640.53
其中：账龄组合	95,593,990.59	97.36	2,875,350.06	3.00	92,718,640.53
合计	98,182,562.00	100.00	5,463,921.47	-	92,718,640.53

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务 有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	预计无法收回
其他金额不重大的款项	1,524,803.00	1,524,803.00	100.00	预计无法收回
合计	4,113,374.41	4,113,374.41	100.00	

(续表)

单位名称	年初余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务 有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	预计无法收回
其他金额不重大的款项				
合计	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	

2) 组合中，按账龄计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期的应收账款	119,453,100.00	597,265.50	0.50
逾期1年以内	4,056,711.26	202,835.56	5.00
逾期1-2年	43,258,994.78	8,651,798.96	20.00
逾期2-3年	335,954.14	167,977.07	50.00
合计	167,104,760.18	9,619,877.09	

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	
坏账准备	5,463,921.47	8,269,330.03			13,733,251.50
合计	5,463,921.47	8,269,330.03			13,733,251.50

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
天津滨海高新区企业创新服务有限公司	119,453,100.00	1年以内	69.77	597,265.50
天津滨海高新技术产业开发区规划和自然资源局	42,564,493.50	1-2年	24.86	8,512,898.70
天津市北方职业人才管理服务服务有限公司	2,588,571.41	5年以上	1.51	2,588,571.41
天津天芯微系统集成研究院有限公司	1,645,229.75	2年以内	0.96	133,204.80
富彬生物技术(天津)有限责任公司	972,255.72	2-3年	0.57	972,255.72
合计	167,223,650.38		97.67	12,804,196.13

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,201,865,410.44	1,222,407,627.40
合计	1,201,865,410.44	1,222,407,627.40

2.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	1,198,489,725.25	1,222,350,598.80
押金及保证金	3,469,061.72	44,654.72
备用金等	11,026.10	14,137.65
合计	1,201,969,813.07	1,222,409,391.17

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	50,741,797.49	243,271,375.59
1-2年	222,210,000.00	161,198,488.80
2-3年	136,078,488.80	202,376,924.20
3-4年	202,376,924.20	29,030,738.00
4-5年	29,030,738.00	292,745,060.64
5年以上	561,531,864.58	293,786,803.94
合计	1,201,969,813.07	1,222,409,391.17

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,201,969,813.07	100.00	104,402.63	3.00	1,201,865,410.44
其中:账龄组合	3,480,087.82	0.29	104,402.63	3.00	3,375,685.19
关联方组合	1,198,489,725.25	99.71			1,198,489,725.25
合计	1,201,969,813.07	100.00	104,402.63	—	1,201,865,410.44

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,222,409,391.17	100.00	1,763.77	3.00	1,222,407,627.40
其中:账龄组合	58,792.37	0.00	1,763.77	3.00	57,028.60
关联方组合	1,222,350,598.80	100.00			1,222,350,598.80
合计	1,222,409,391.17	100.00	1,763.77	—	1,222,407,627.40

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
年初余额	1,763.77			1,763.77
年初其他应收款账面余额在本年				
--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	102,638.86			102,638.86
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	104,402.63			104,402.63

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	1,763.77	102,638.86			104,402.63
合计	1,763.77	102,638.86			104,402.63

(5) 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	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
天津百竹科技产业发展有限公司	往来款	608,291,998.51	1年以内至5年以上	50.61	
天津海泰方圆投资有限公司	往来款	340,490,488.80	1年以内和1-2年	28.33	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
天津海泰创意科技园投资有限公司	往来款	239,690,000.00	1年以内至5年以上	19.94	
天津海发物业管理有限公司	往来款	10,017,237.94	1年以内	0.83	
法拍保证金	保证金	3,419,407.00	1年以内	0.28	102,582.21
合计		1,201,909,132.25		99.99	102,582.21

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	356,609,878.14		356,609,878.14	249,609,878.14		249,609,878.14
合计	356,609,878.14		356,609,878.14	249,609,878.14		249,609,878.14

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
天津海泰企业孵化服务有限公司	3,176,530.00	107,000,000.00		110,176,530.00		
天津海泰企业家俱乐部有限公司	40,000.00			40,000.00		
天津海泰方圆投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津海泰方成投资有限公司	85,125,045.23			85,125,045.23		
天津海泰方通投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
天津海泰创意科技园投资有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
天津百竹科技产业发展有限公司	41,268,302.91			41,268,302.91		
天津海发物业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	249,609,878.14	107,000,000.00		356,609,878.14		

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

4. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	251,316,722.54	129,530,126.91	122,375,499.55	51,293,831.03
其他业务				
合计	251,316,722.54	129,530,126.91	122,375,499.55	51,293,831.03

十六、 财务报告批准

本财务报告于2024年4月29日由本公司董事会批准报出。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表补充资料

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《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(2023年修订)》(证监会公告[2023]65号)的相关规定,本集团2023年度非经常性损益如下:

项目	本年金额	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)		
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	1,100,000.00	政府补贴收入
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表补充资料

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	说明
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	581,039.78	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	1,681,039.78	
减：所得税影响额	277,149.08	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	1,403,890.70	

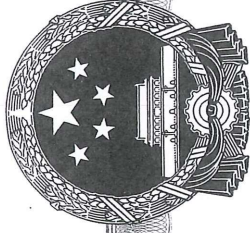
2. 净资产收益率及每股收益

按照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9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本集团2023年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

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
归属于母公司股东的净利润	0.72	0.0196	0.0196
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	0.64	0.0175	0.0175

天津海泰科技发展股份有限公司

二〇二四年四月二十九日



营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110101592354581W

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

发起人 李晓英, 宋朝晖, 谭小青

经营范围

审查企业会计报表; 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业务。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 6000万元

成立日期 2012年03月02日

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

登记机关



2024年01月26日

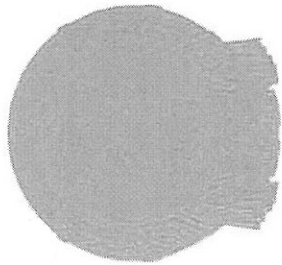
证书序号: 0014624

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

执业证书



名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 谭小青

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010136

批准执业文号: 京财会许可[2011]0056号

批准执业日期: 2011年07月07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.



日/d

月/m

年/y

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.



日/d

月/m

年/y



姓名 胡振雷
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-04-15
Date of birth
工作单位 中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
Working unit
身份证号码 120103197204155834
Identity card No.



胡振雷



120000380255



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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs



注意事项

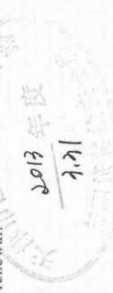
- 一、注册会计师执业业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书仅限于本会使用，不得转借、涂改、变造、伪造、冒用、转让、出租、出借、抵押、质押、担保、典当、买卖、赠与、继承、遗赠、遗孀、抛弃、抛弃声明、作废旧后，办理补发手续。
- 三、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会、中瑞岳华会计师事务所报告，登报声明作废后，办理补发手续。
- 四、

NOTES

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

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: 120000380255
No. of Certificate

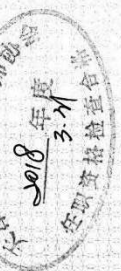
批准注册协会: 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1987年12月16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.



姓名 刘志锋
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1985-09-10
Date of birth
工作单位 中审亚太会计师事务所有限公司天津分所
Working unit
身份证号码 410526198509109978
Identity card No.



刘志锋

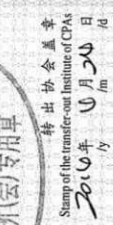


110002100235

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

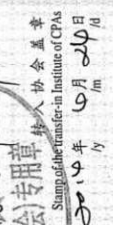
同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

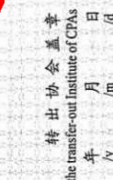
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



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

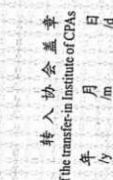
同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs



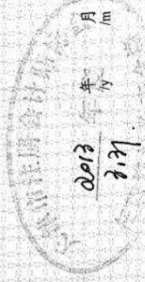
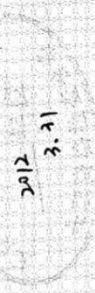
同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



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: 110002100235
No. of Certificate
批准注册协会: 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 二〇一一年 十月 十五 日
Date of Issuance