

公司代码：600322

公司简称：津投城开

# 天津津投城市开发股份有限公司

## 2025年半年度报告

## 重要提示

一、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

### 二、 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	臧强	因工作原因	陈久华

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人张亮、主管会计工作负责人张亮及会计机构负责人（会计主管人员）乔建增声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

### 六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告所涉及的发展战略、经营计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺。投资者及相关人士应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

### 十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”相关内容。

### 十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	6
第四节	公司治理、环境和社会.....	16
第五节	重要事项.....	18
第六节	股份变动及股东情况.....	37
第七节	债券相关情况.....	40
第八节	财务报告.....	45

备查文件目录	载有法定代表人、总会计师、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
	在其他证券市场公布的半年度报告

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、津投城开、天房发展	指	天津津投城市开发股份有限公司 (原名天津市房地产发展(集团)股份有限公司)
津投资本	指	天津国有资本投资运营有限公司
天房集团	指	天津房地产集团有限公司
天津市国资委	指	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
华亨公司	指	天津市华亨房地产开发有限公司
华兆公司	指	天津市华兆房地产开发有限公司
凯泰建材	指	天津市凯泰建材经营有限公司
天房海滨	指	天津市天房海滨建设发展有限公司
海景公司	指	天津海景实业有限公司
华升物业	指	天津市华升物业管理有限公司
天蓟公司	指	天津市天蓟房地产开发有限责任公司
华塘公司	指	天津市华塘房地产开发有限公司
华景公司	指	天津市华景房地产开发有限公司
华博公司	指	天津市华博房地产开发有限公司
苏州投资	指	天房(苏州)投资发展有限公司
苏州置业	指	天房(苏州)置业有限公司
华强公司	指	苏州华强房地产开发有限公司
治远销售	指	天津市治远房地产销售有限公司
裕诚公司	指	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
天津证监局	指	中国证券监督管理委员会天津监管局
证券法	指	中华人民共和国证券法
公司法	指	中华人民共和国公司法
公司章程	指	天津津投城市开发股份有限公司章程
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	天津津投城市开发股份有限公司
公司的中文简称	津投城开
公司的外文名称	Tianjin Jintou State-owned Urban Development Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	TJSUD
公司的法定代表人	郭维成

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孙迅	
联系地址	天津市和平区常德道80号	
电话	022-23317185	
传真	022-23317185	
电子信箱	tffz@sina.com	

### 三、基本情况变更简介

公司注册地址	天津市和平区常德道80号
公司注册地址的历史变更情况	无

公司办公地址	天津市和平区常德道80号
公司办公地址的邮政编码	300050
公司网址	http://www.tjtck.com
电子信箱	tffz@sina.com
报告期内变更情况查询索引	无

#### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	无

#### 五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	津投城开	600322	天房发展

#### 六、其他有关资料

适用 不适用

#### 七、公司主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业收入	517,163,586.61	889,720,724.33	-41.87
利润总额	-541,305,808.42	-204,625,505.55	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-519,080,748.15	-202,180,199.43	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-525,986,001.71	-269,190,965.30	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-2,068,647.43	-417,573,806.15	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	-501,218,300.93	16,913,745.56	-3,063.38
总资产	12,850,790,605.39	13,463,648,252.18	-4.55

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.4695	-0.1829	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.4695	-0.1829	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.4757	-0.2435	不适用
加权平均净资产收益率(%)	不适用	-154.55	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	不适用	-205.77	不适用

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

**九、非经常性损益项目和金额**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
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	-9,588.75	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
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资产损失		
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	1,870,464.56	
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		
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	3,210,346.80	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-10,536.56	
少数股东权益影响额（税后）	-1,823,494.39	
合计	6,905,253.56	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

**十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润**

□适用 √不适用

**十一、其他**

□适用 √不适用

**第三节 管理层讨论与分析****一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明****（一）公司所属行业情况**

报告期内，房地产行业仍处深度调整，开发投资、销售面积及销售额延续下滑，百城新房均价同比下跌，呈现“量缩价稳、筑底修复”格局。政策端以精准施策促回暖为主线，需求侧取消非核心区限购、下调首付及利率；供给侧推进以旧换新、国企收储、城中村改造并提高货币化安置比例；金融侧通过专项再贷款、REITs与绿色债券扩容为市场输血。行业出清与转型并行，复苏仍待宏观经济与增量政策协同发力。

## （二）公司主营业务情况

公司报告期内主营业务仍以房地产开发与销售为核心，已形成覆盖商品住宅全价值链的闭环模式，即获取土地、开发建设、商品房销售，同步布局经营性资产租赁、物业管理服务及建材供应链协同板块。本期成功获取天津市东丽区住宅项目用地，将维持“开发销售主导、多元服务支撑”的业务格局。

此外，津投城开拟通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买天津津能股份有限公司（以下简称“津能股份”）100%股份、天津市热力有限公司（以下简称“天津热力”）100%股权及天津港益供热有限责任公司（以下简称“港益供热”）100%股权，并募集配套资金，本次交易已获得天津市国资委批复同意。完成后公司主业将由房地产开发整体切换为城市集中供热。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

## 二、经营情况的讨论与分析

### （一）宏观政策趋势

2025年上半年，中国经济在全球经济复苏乏力、地缘冲突与贸易壁垒交织的外部压力下，顶住挑战、迎难而上，实现国内生产总值（GDP）66.05万亿元，同比增长5.3%。就业、物价、国际收支保持总体平稳，城镇调查失业率平均值5.2%，较第一季度下降0.1个百分点；居民消费价格指数（CPI）同比微降0.1%，物价水平基本平稳；国际收支保持平衡。为持续向好奠定坚实基础。

中国金融市场运行稳健。2025年1-6月，债券发行规模42.1万亿元、托管余额突破185万亿元，国债收益率低位企稳（1年期1.02%、10年期1.62%），境外机构持仓占比升至2.8%；货币市场流动性合理充裕，银行间成交920万亿元，商业汇票承兑21.6万亿元、贴现17.3万亿元，同比增速达12.4%；资本市场方面，上证指数、深证成指半年分别上涨10.2%、7.8%，成交额达138万亿元；衍生品成交20.5万亿元，风险管理需求持续升温。

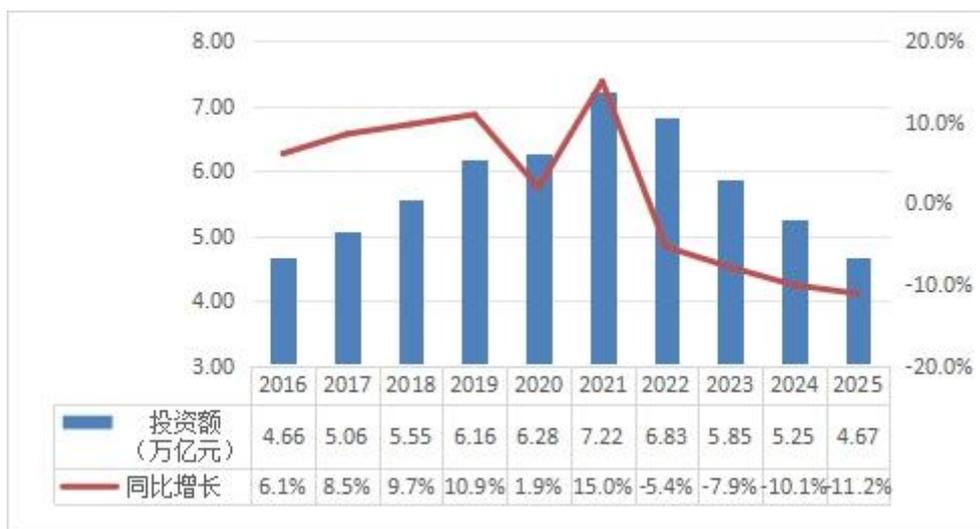
房地产政策深化落地，在“精准施策促回暖”的基调下，多项政策协同发力。**需求端刺激**，一线城市全面取消非核心区限购，二线城市普遍放开落户购房限制，首付比例下调、5年期LPR累计降至3.65%。**存量去化攻坚**，“以旧换新”覆盖40余城，地方国企收储商品房转保障房提速，城中村改造新开工50万套且货币化安置比例提至60%。**财税金融协同**，取消交易环节增值税、扩大契税补贴范围，设立2,000亿元专项再贷款保障交付。**长效机制构建**，推行“定品质、限地价”土地出让模式，试点现房销售，新住宅设计标准推动得房率突破80%。**融资渠道拓宽**，房地产融资“白名单”扩容，REITs、绿色债券等创新工具获政策鼓励，房企资金链边际改善。房地产市场信心显著修复，企稳趋势逐步明朗。

### （二）房地产行业全国数据分析

2025年上半年，房地产行业持续调整，全国市场降幅整体收窄，但市场规模与房价的回调趋势仍未扭转，依旧面临挑战，开发投资和销售额均显示出明显的下滑趋势；开发企业面临压力加大，市场回暖仍需时日。70个大中城市新建商品住宅价格指数同比下降3.7%，表现疲弱，价格总体并未止跌。

#### 1、房地产开发投资额情况

房地产开发企业投资意愿持续减弱。2025年1-6月份全国房地产开发投资46,658亿元，同比下降11.2%，其中住宅投资35,770亿元，下降幅度为10.4%。



\*数据来源于国家统计局

在资金方面，上半年房地产开发企业到位资金 50,202 亿元，同比下降 6.2%。其中，国内贷款 8,245 亿元，增长 0.6%；利用外资 17 亿元，增长 25.4%；自筹资金 17,544 亿元，下降 7.2%；定金及预收款 14,781 亿元，下降 7.5%；个人按揭贷款 6,847 亿元，下降 11.4%。开发企业在资金来源上捉襟见肘，进一步影响其开发和销售能力。

## 2、商品房销售情况

### (1) 销售面积

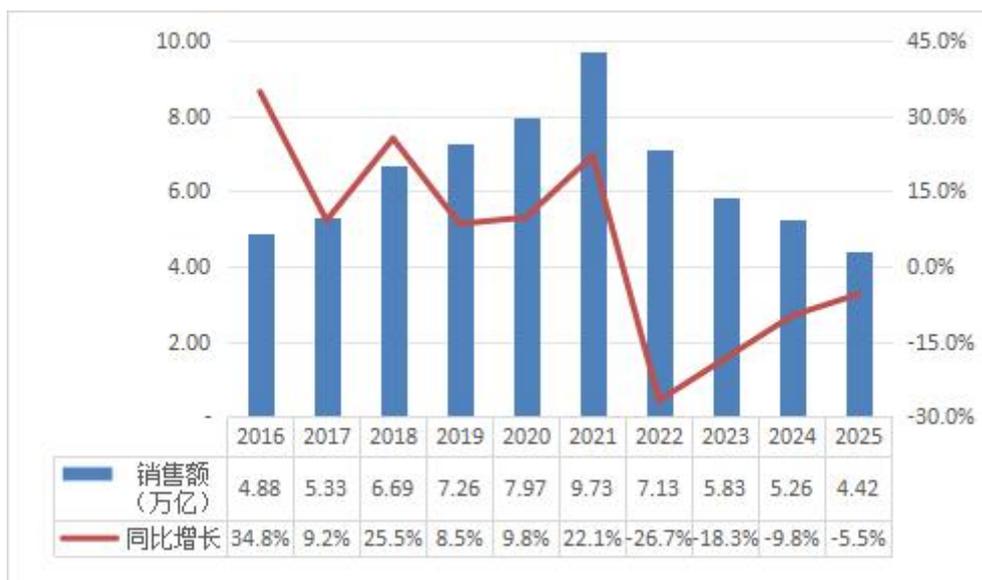
房地产市场整体销售压力依旧存在。2025 年 1-6 月份新建商品房销售面积 45,851 万平方米，同比下降 3.5%；其中住宅销售面积下降 3.7%。2025 年 6 月底商品房待售面积 76,948 万平方米，较去年同期增加 3,054 万平方米，同比增长 4.1%。



\*数据来源于国家统计局

### (2) 销售额

商品房销售额 44,241 亿元，下降 5.5%；其中住宅销售额下降 5.2%。自 2017 年以来，商品房销售额总量虽保持增长，但增速逐年放缓。2020-2022 年，受疫情、“三道红线”与断供潮的连续冲击，2022 年销售额降幅明显。2023-2025 年政策逐步松绑、货币化安置加码，市场筑底微升，降幅收窄，仍处低位修复。



\*数据来源于国家统计局

### (三) 重点关注区域

#### 1、天津房地产市场

2025年上半年天津市经济运行总体平稳。地区生产总值8,706.60亿元，同比增长5.3%；固定资产投资增长5.5%，其中房地产开发投资同比增长3%，延续正增长；城镇新增就业16.93万人，居民人均可支配收入29,176元，同比增长4.7%。金融支撑稳固，6月末全市人民币存款余额320,170亿元，同比增长8.3%，贷款新增12,920亿元，其中住户贷款新增1,170亿元。

在房地产领域，政策端通过全面取消限购、信贷宽松、税费减免及“以旧换新”组合拳降低购房门槛，但市场修复仍需经济基本面支撑，政策效力呈“单盘热、整体冷”的特征。

上半年商品房销售面积586.84万平方米，同比下降10.6%；销售额836.22亿元，同比下降8.5%；成交均价18,832元/平方米，同比下跌2.4%，反映“以价换量”策略深化，供给端同步发力。落实房地产“白名单”项目贷款，应贷尽贷，取消新房限价；鼓励开发层高大于3米、绿色建筑标准的高品质住房，推动行业转型。

政策宽松未能完全对冲需求疲软，量价齐跌态势下，市场筑底企稳，仍需增量政策与经济复苏协同发力。



\*数据来源于天津市人民政府网站

#### 2、苏州房地产市场

2025年上半年，苏州楼市整体运行平稳。政策端持续发力，累计出台超20项新政，涵盖公积金贷款额度上调、人才购房补贴、契税减免、积分入学放宽等领域，全方位刺激购房需求。政策支持下，新房出清周期缩短，二手房市场通过“以价换量”策略维持成交稳定，市场韧性凸显。土地供应减少及低密化趋势推动新房市场向改善型需求倾斜，刚需客群逐步转向二手房。

从成交数据看：苏州市上半年商品住宅累计网签总量 2.03 万套，同比下降 18.0%；成交均价 26,093 元/平方米，同比微降 0.6%。一季度契税补贴政策提振效果显著，成交量阶段性走高；4-5 月网签量明显回落，市场进入盘整期；6 月购房补贴加码叠加安置房网签放量、新盘入市，成交环比回升。

苏州楼市在政策组合拳支持下呈现渐进回暖态势，但新房库存去化压力仍存，需进一步打通供需堵点。

### 报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

津投城开拟通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买津能股份 100%股份、天津热力 100%股权及港益供热 100%股权，并募集配套资金，本次交易已获得天津市国资委批复同意。交易完成后，上市公司主营业务将由房地产开发经营业务变更为城市集中供热业务。本次交易将助力上市公司向供热产业转型，提高上市公司资产质量，增强上市公司盈利能力和可持续经营能力，进而提升上市公司价值，有利于维护上市公司中小股东利益。

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

津投城开前身可追溯至 1981 年成立的天津市建设开发公司，通过多年的经验沉积，形成从土地研判、产品设计到交付运营的丰富经验，开发项目多次荣获“广厦奖”和“詹天佑金奖”。公司作为国有控股上市公司，具备承担大型复杂项目的的能力，拥有稳定的人才队伍，为项目开发和运营管理提供支持。

报告期内，公司推进重大资产重组工作，交易完成后公司将整体转型为城市集中供热，提高上市公司资产质量。

### 四、报告期内主要经营情况

#### (一) 主营业务分析

##### 1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	517,163,586.61	889,720,724.33	-41.87
营业成本	608,154,623.80	737,629,749.17	-17.55
销售费用	45,406,837.28	54,259,758.67	-16.32
管理费用	52,212,395.43	45,297,360.64	15.27
财务费用	271,671,559.60	311,015,145.46	-12.65
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	-2,068,647.43	-417,573,806.15	不适用
投资活动产生的现金流量净额	171,720.74	-16,507,720.59	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-70,257,529.67	359,008,842.03	-119.57

营业收入变动原因说明：本期房地产开发项目结转较去年同期减少所致。

营业成本变动原因说明：与营业收入变动因素一致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期购买商品、接受劳务支付的现金较去年同期减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较去年同期减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期取得借款收到的现金较去年同期减少所致。

##### 2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1、 资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	186,918,681.83	1.45	407,919,045.07	3.03	-54.18	本期销售回款减少所致
应收款项	1,560,720,849.07	12.14	1,555,545,467.61	11.55	0.33	
存货	8,760,923,023.28	68.17	9,252,079,891.58	68.72	-5.31	
合同资产						
投资性房地产	1,013,660,856.21	7.89	1,040,056,973.26	7.72	-2.54	
长期股权投资	414,347,947.94	3.22	420,123,861.79	3.12	-1.37	
固定资产	21,863,838.52	0.17	23,177,275.77	0.17	-5.67	
在建工程						
使用权资产						
短期借款	336,470,000.00	2.62	290,970,000.00	2.16	15.64	
合同负债	444,022,768.44	3.46	491,893,937.29	3.65	-9.73	
长期借款	5,160,361,126.97	40.16	4,560,648,151.00	33.87	13.15	
租赁负债						

**2、 境外资产情况**

□适用 √不适用

**3、 截至报告期末主要资产受限情况**

√适用 □不适用

期末账面价值人民币 5,817,384,569.71 元的存货、固定资产及投资性房地产用于银行借款抵押。

**4、 其他说明**

□适用 √不适用

**(四) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

本期合并范围内的子公司未发生变动。

**(1). 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(2). 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

### (3). 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

### (五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

2024年12月31日，公司召开十一届二十四次临时董事会会议、十一届十一次临时监事会会议，审议通过了《关于<天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案，公司拟将全部资产及负债作为置出资产通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买，与交易对手方天津能源投资集团有限公司及其下属公司持有的津能股份100%股份、天津热力100%股权、港益供热100%股权、天津市津能风电有限责任公司（以下简称“津能风电”）98.18%股权及天津能源集团新能源有限公司（以下简称“津能新能源”）100%股权即置入资产的等值部分进行置换，针对置入资产和置出资产的差额部分，由公司发行股份及支付现金向交易对方购买。同时，公司拟向不超过35名特定投资者发行股份募集配套资金（以下简称“本次交易”）。具体内容详见公司披露的《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及相关公告。（公告编号：2025-001至2025-005）

经公司向上海证券交易所申请，公司股票于2024年12月18日开市起停牌，具体内容详见公司分别于2024年12月18日披露的《关于筹划重大资产重组的停牌公告》（公告编号：2024-093）、2024年12月25日披露的《关于筹划重大资产重组的停牌进展公告》（公告编号：2024-096）和2025年1月25日、2025年2月25日、2025年3月25日、2025年4月25日、2025年5月23日、2025年7月25日披露了《关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-014、2025-023、2025-030、2025-035、2025-049、2025-071）。

2025年6月9日，公司召开十一届三十次临时董事会会议、十一届十四次临时监事会会议，审议通过了《关于<重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案，对本次交易方案的置入资产范围进行了调整，本次交易的拟置入资产调整为津能股份100%股份、天津热力100%股权和港益供热100%股权，津能风电98.18%股权和津能新能源100%股权不再纳入本次置入资产范围。本次交易方案调整不构成重组方案重大调整。具体内容详见公司披露的《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及相关公告。（公告编号：2025-050至2025-058、2025-059）

2025年6月24日，天津市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《市国资委关于津投城开实施重大资产重组有关事项的批复》（津国资产权[2025]11号），同意公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金。具体内容详见公司公告。（公告编号：2025-060）

2025年6月25日，公司召开2025年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司符合重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易条件的议案》《关于<重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等相关议案。具体内容详见公司公告。（公告编号：2025-061）

**(六) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津市华亨房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	800,000,000.00	1,385,701,166.98	412,205,485.64	67,602,509.12	-42,813,702.92	-43,013,820.04
天津市华兆房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	1,300,000,000.00	1,309,365,794.01	1,306,259,458.34	494,888.88	-263,524.25	-290,252.00
天津市凯泰建材经营有限公司	子公司	商品流通	150,000,000.00	546,113,626.80	152,783,157.72	11,000,474.14	-29,779.50	-22,334.63
天津市天房海滨建设发展有限公司	子公司	房地产开发	1,200,000,000.00	1,529,740,564.13	1,224,168,805.02	1,186,573.83	-3,093,962.91	-3,089,506.49
天津海景实业有限公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	2,661,778,472.29	588,051,265.88	4,204,974.39	-39,395,181.24	-45,053,651.49
天津市华升物业管理有限公司	子公司	物业管理	20,000,000.00	161,911,160.63	-10,846,164.16	29,089,691.77	-2,309,562.33	-2,353,078.11
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	子公司	房地产开发	350,000,000.00	1,071,951,721.17	402,029,626.10		-4,355,640.76	-4,582,468.11
天津市华塘房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	569,163,938.67	529,801,691.52		-1,240,018.17	-1,240,018.17
天津市华景房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	1,146,080,000.00	1,393,311,966.19	1,192,749,722.35	-1,036,020.09	-7,947,539.07	-8,025,466.40
天津市华博房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	1,050,000,000.00	1,833,703,440.65	-340,021,679.32		-59,772,531.25	-59,773,356.25
天房（苏州）投资有限公司	子公司	房地产开发	40,000,000.00	564,196,891.55	57,068,154.93		5,810.01	5,810.01
天房（苏州）置业有限公司	子公司	房地产开发	40,000,000.00	45,551,789.33	-192,368,104.57		-6,707.62	-6,707.62
苏州华强房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	840,000,000.00	3,256,979,615.35	-3,232,443,035.63	412,390,475.02	-177,586,007.42	-177,761,641.16
天津市华欣城市开发有限公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	1,197,303,889.79	483,106,348.90		-14,251,911.34	-14,251,911.34
天津兴隆房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	153,377,155.48	-273,932.82		-282,418.89	-282,418.89
天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	1,177,470.52	1,176,965.70		1,945.76	1,440.94
天津市治远房地产销售有限公司	子公司	商品房销售代理	5,000,000.00	3,547,192.21	-6,881,940.97	7,146,810.71	-2,624,846.73	-2,625,066.50
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	子公司	企业管理	10,000,000.00	2,891,094.63	-3,019,894.14		-274,752.49	-274,752.49

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 五、其他披露事项

### (一) 可能面对的风险

适用 不适用

#### 1、行业政策风险

房地产行业对政策高度敏感，面临政策方向、执行效力与突发性的三重风险。当前政策以提振市场、防范化解风险为主要方向。在政策目标上，“防风险”与“稳市场”的短期诉求存在快速转向的可能性，叠加保障房与商品房的资源争夺，加剧房企战略矛盾。在政策执行方面，地方财政吃紧，税费减免落实不到位，白名单贷款向国企集中，导致刺激信号与市场感受脱节，不能达到预期目标。此外，政策传导时滞叠加房企债务风险，可能在融资端突发急刹车，触发信用链式反应，成为行业新的不稳定因素。

#### 2、市场风险

房地产市场风险呈现多维度交织态势。当前房地产供给端存在显著结构性差异，市场复苏进程不确定性加剧，销量波动制约房地产开发商资金回笼效率。价格波动风险凸显，各城市房价分化加剧，地价成本刚性攀升与销售价格承压形成剪刀差，持续挤压房企利润空间并扰乱市场预期。供需失衡风险持续深化，部分城市库存去化周期突破 30 个月，但低密地块供应增加导致改善型产品扎堆，刚需供给缺口扩大，结构性矛盾威胁市场稳定。

在竞争维度，风险呈现双重压力。房企白热化竞争，头部企业通过信用债融资抢占资源，中小房企陷入融资难，挤占市场份额，项目滞销率攀升。产品迭代压力凸显，消费者需求向绿色低碳、智能科技升级，但全行业仅 28% 房企具备定制化产品体系，同质化项目面临去化难与口碑下滑风险。

#### 3、流动性风险

2025 年上半年，房企债券融资 2,541.9 亿元，同比下降 10.0%，其中：信用债 1,526.6 亿元、ABS 958 亿元，占比分别为 60.1% 与 37.7%。资金高度集中于前十大房企，占比近半；CMBS/CMBN 占比 46.3%，因商办空置率上升面临现金流压力；海外融资骤降至 57.3 亿元，融资利率高达 9.73%。尽管融资政策放松，但房地产行业仍陷结构性流动性危机，具体表现为：单月到期债务逾 2,000 亿元，73% 的房企现金短债比跌破 0.3 警戒值。融资“白名单”与 ABS 扩容仅缓解头部风险，中小房企在融资荒漠与资产空心化中加速出清，流动性恶性循环仍未破解。

公司近年来负债水平较高，可能面临短期资金流动性风险。为防范流动性风险，公司将一方面大力推动销售回款，增加资产盘活租赁收益，积极拓展新业务发展方向，通过公司整体层面的调度安排，提高资金使用效率，做好流动性管理，保证资金安全及运营需求。

#### 4、技术变革风险

金融科技的渗透和新技术的应用，如线上购房平台、区块链、大数据、人工智能等，正在改变房地产市场的运作模式。开发企业需要积极适应这些技术变革，提升自身的技术水平和运营效率。然而，在技术应用过程中，可能会面临技术难题、数据安全等问题，影响技术的效果和推广。同时，随着科技的不断发展，新的技术和商业模式可能会不断涌现，对传统的房地产模式产生替代作用。如果开发商不能及时抓住技术变革的机遇，进行创新和转型，可能会被市场淘汰。

### (二) 其他披露事项

适用 不适用

公司于 2024 年 5 月 22 日召开 2023 年年度股东大会，会议审议通过了《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票预案的议案》等拟向特定对象发行 A 股股票的相关议案，本次向特定对象发行 A 股股票的相关决议自该次股东大会审议通过之日起十二个月内有效。鉴于本次向特定对象发行股票决议有效期限自动失效。公司于 2025 年 5 月 22 日披露了《天津津投城市开发股份有限公司关于向特定对象发行 A 股股票预案到期情况说明的公告》，该事项不会对公司的正常经营活动造成重大影响。具体内容详见公司公告 2025-046 号。

### “提质增效重回报”行动方案执行情况：

#### 1、聚焦主责主业，加快发展新质生产力

##### (1) 提升经营质量

美域东霖项目作为公司主营板块的重点项目，自启动以来便受到天津市政府、各委办局及社会各界的高度关注。开发过程中，公司始终秉承“开发精品、树立品牌、提升形象”的核心理念，通过持续优化项目管理体系、强化全流程成本控制、精进产品细节品质，将“聚焦发展、布局未来、打造品牌价值”的战略导向贯穿于项目建设全周期。

公司在物业板块上，贯彻执行公司既定方针积极拓展市场，丰富经营渠道，做好运营和转型的各项工作，拓展市场项目。2025年上半年，增加管理服务面积55.92万平方米。对于存在的薄弱环节，制定具体的整改措施，明确整改责任人、整改时限，确保问题得到有效解决。加大对智慧安防系统、智慧物业服务平台等的投入，引进更多先进的科技手段和管理模式，提高小区治理的智能化水平。

##### (2) 加强创新能力

公司通过研究规范、政策，科学规划项目，在规划设计方面，架空平台的高效利用，设备用房、配套公建等必要房间布置于架空层内，提高了项目纯住宅的销售面积。首层架空，构筑漫步街区，礼仪归家，下沉庭院，全龄会所，阳光车库，双重归家，创造出复合型多为空间，使项目附加值突出，做精致产品，得到区域市场认可。

公司在项目可研、策划、方案设计等各阶段，精细化成本测算分析，加大成本优化力度，将经批准的目标成本作为项目成本控制的“天花板”，任何增项都需严格评估其对总成本的影响。采用“限额设计”方法，尽量设计不超目标成本。项目结束后，进行后评估，分析成本偏差原因，优化后续项目目标成本设定。有效支撑公司实现项目效益最大化、提升运营效率和盈利能力，最终落实对投资者的回报承诺。

##### (3) 优化专业水平

“提质增效重回报”行动方案发布以来，公司不断优化项目全链条管理，加强项目全过程管控，确保项目顺利推进。公司进一步优化项目奖惩机制，针对首批试水的林里公园项目，制定专项激励方案，结合项目交付以及销售回款等关键指标设置正负激励机制，并于项目如期交付后进行兑现，极大的鼓舞了员工士气，激发了工作积极性。公司坚持实行后评价制度，及时对项目进行复盘，全面总结项目经验教训，为后续项目决策、规划与执行提供科学依据，助力企业优化管理、提升效益。

##### (4) 打造新增长点

公司贯彻落实住宅产业化推动目标，以美域东霖项目为例，项目单体全部为装配式建筑，ALC条板、叠合板、楼承板等各项预制构件的应用确保预制装配率。建筑外檐采用铝板装饰幕墙与真石漆相结合的设计手法，平衡了设计效果与建设成本。通过住宅产业化，有组织地实施标准化设计，分步骤落实工业化建造技术，充分满足住宅质量优良、效率提升、绿色环保的建设要求，以及居住者高品质、高标准的居住需求。

公司2025年上半年通过协同金融机构实施债务结构优化与利率调降，显著提升财务融资成效：综合融资成本由年初加权平均利率6.78%降至当前6.12%，同比降幅达66个基点，融资成本结构持续优化。

#### 2、完善投资者回报机制，共享发展成果

“提质增效重回报”行动方案发布以来，公司控股股东津投资本以集中竞价交易方式已累计增持公司股份8,649,200股，占公司总股本的0.78%，累计增持金额20,010,862元，完成了增持公司股份计划；公司部分董事、监事、高级管理人员及相关人员以集中竞价交易方式合计增持公司股份523,400股，占公司总股本的0.0473%，合计增持金额1,200,106元，完成了增持公司股份计划。上述增持公司股份计划的完成体现了控股股东和公司的担当与责任，积极提振了市场信心。

#### 3、加强公司规范运作,提升信息披露质量

根据2024年7月1日起实施的《公司法》、中国证监会《关于新<公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》《上市公司章程指引（2025年修订）》《上市公司股东会规则（2025年修订）》等相关法律法规、规范性文件的规定，结合公司实际情况，公司已完成《天津津投城市开发股份有限公司章程》《天津津投城市开发股份有限公司股东会议事规则》《天津津投城市开发股份有

限公司董事会会议事规则》等关键制度的修订工作，完善公司治理和规范运作机制，夯实了公司治理基础。

“提质增效重回报”行动方案发布以来，公司召开业绩说明会1场，参加天津辖区投资者网上集体接待日活动1场，组织公司部分董事、高级管理人员及相关人员前往公司苏州项目处进行实地调研，在上证e互动平台回复投资者提问24条，全面保障投资者的知情权及其他合法权益。

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
张亮	总经理	离任
齐颖	总经理	聘任
齐颖	董事	选举
杨宾	董事	离任
商鹏	董事	选举

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

1、2025年2月14日，公司收到代董事长、总经理、代总会计师张亮先生的辞职报告，张亮先生因工作调整原因，辞去公司总经理职务，辞职后继续担任公司代董事长、代总会计师职务。

2、2025年2月14日，公司召开十一届二十六次临时董事会会议，聘任齐颖女士为公司总经理。

3、2025年3月3日，公司召开2025年第二次临时股东大会，补选齐颖女士为公司第十一届董事会非独立董事。

4、2025年3月3日，公司收到董事杨宾先生的辞职报告，杨宾先生因已到退休年龄，辞去公司董事职务，辞职后不再担任公司任何职务。

5、2025年3月19日，经公司2025年第三次临时股东大会，补选商鹏先生为公司第十一届董事会非独立董事。

### 二、利润分配或资本公积金转增预案

#### 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每10股送红股数(股)	0
每10股派息数(元)(含税)	0
每10股转增数(股)	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

### 三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### (一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

**四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	天津国有资本投资运营有限公司	公司控股股东津投资本出具了《天津国有资本投资运营有限公司关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司之保持独立性、避免同业竞争、规范关联交易的承诺函》。	2020-7-23	是	承诺于津投资本对公司拥有控制权期间持续有效	是	不适用	不适用
	解决关联交易				是	承诺于津投资本直接或间接与公司保持实质性股权控股关系期间持续有效	是	不适用	不适用
	其他				是	津投资本成为公司控股股东期间持续有效	是	不适用	不适用
与重大资产重组相关的承诺	其他	注 1	注 1	注 1	是	注 1	是	不适用	不适用
	其他	注 2	注 2	注 2	是	注 2	是	不适用	不适用
	其他	注 3	注 3	注 3	是	注 3	是	不适用	不适用
	其他	注 4	注 4	注 4	是	注 4	是	不适用	不适用
	其他	注 5	注 5	注 5	是	注 5	是	不适用	不适用
	其他	注 6	注 6	注 6	是	注 6	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	公司部分董事、监事、高管及相关人员（郭维成、张亮、杨宾、李永维、王焱、齐颖、孙	本次增持公司股份的董事、监事、高管及相关人员将严格遵守有关法律法规的规定，将在实施	2024-7-11	是	增持期间以及增持计划完成后 6 个月内	是	不适用	不适用

		迅、敬德久、张萍、赵泉、李岩、杨军、赵扬)	期限内完成增持计划，同时在增持期间以及增持计划完成后6个月内不减持所持有的公司股份，不进行内幕交易、敏感期买卖股份和短线交易。						
	其他	天津国有资本投资运营有限公司	将严格遵守有关法律法规，在增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2024-7-24	是	增持计划实施期间及法定期限内	是	不适用	不适用

与重大资产重组相关的承诺：

**注 1：上市公司作出的承诺**

1、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

公司不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近36个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

公司不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第6号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

2、关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函

(1) 在本次交易期间，公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(2) 公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。

(3) 公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。

(4) 如因公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，公司愿意承担全部法律及经济责任。

3、关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函

**(1)加快完成对所置入资产的整合，提升上市公司持续经营能力**

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司控股子公司。上市公司将在保证对标的公司控制力及其经营稳定性的前提下，加快对标的公司业务、资产、财务、人员、机构及日常经营管理进行全面梳理、整合，稳步推进并实施上市公司发展战略，有助于提升上市公司的持续经营能力，标的公司接入上市公司资源，实现快速发展。

**(2)不断完善上市公司治理，为上市公司发展提供制度保障**

本次交易完成后，上市公司将严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断优化公司治理结构，完善投资决策机制，强化内部控制，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和《公司章程》的规定行使职权，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、高级管理人员的监督权，为上市公司未来的健康发展提供制度保障。同时，上市公司将进一步加强企业经营管理，提高上市公司日常运营效率，全面有效地控制上市公司经营和管理风险，提升经营效率。

**(3)积极完善利润分配政策，强化投资者回报机制**

上市公司现行《公司章程》中关于利润分配政策尤其是现金分红的具体条件、比例、股票股利分配条件的规定，符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（2023年修订）等规定的要求。本次重组实施完成后，上市公司将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合上市公司经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配以及现金分红，努力提升股东回报水平。

**4、关于无违法违规行为的声明与承诺函**

(1)公司及下属子公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

(2)公司及下属子公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。

(3)公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，公司承诺，如违反上述承诺，公司愿意承担相应法律责任。

**5、关于符合向特定对象发行股票条件的承诺函**

现就本次交易，公司承诺不存在《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定的不得向特定对象发行股票的以下情形：

(1)擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东大会认可。

(2)最近一年财务报表的编制和披露在重大方面不符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定；最近一年财务会计报告被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近一年财务会计报告被出具保留意见的审计报告，且保留意见所涉及事项对上市公司的重大不利影响尚未消除。本次发行涉及重大资产重组的除外。

(3)现任董事、监事和高级管理人员最近三年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责。

(4)上市公司或者其现任董事、监事和高级管理人员因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查。

(5)控股股东、实际控制人最近三年存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为。

(6)最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

**6、关于本次重组采取的保密措施及保密制度的说明**

(1)公司已按照《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》等相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循《公司章程》及内部管理制度的规定，就本次交易采取了充分必要的保密措施，制定了严格有效的保密制度，严格控制参与本次交易的人员范围，尽可能缩小知悉本次交易相关敏感信息的人员范围。

(2)公司高度重视内幕信息管理，按照《上市公司监管指引第5号——上市公司内幕信息知情人登记管理制度》等相关规定，及时记录商议筹划、论证咨询等阶段的内幕信息知情人及筹划过程，编制内部信息知情人登记表，制作交易进程备忘录，并及时报送上海证券交易所。

(3)公司多次督导、提示内幕信息知情人严格遵守保密制度，履行保密义务，在内幕信息依法披露前，不得公开或泄露内幕信息，不得利用内幕信息买卖公司股票。

(4)公司在与交易对方签订的附条件生效的《重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产协议》中对于本次交易相关的信息保密事项进行了约定。

(5)本次交易在筹划过程中，为维护投资者利益，防止敏感信息泄露导致股价出现异常波动，经公司向上海证券交易所申请，公司股票自2024年12月18日开市起停牌。

## 注2：上市公司全体董事、监事及高级管理人员作出的承诺

### 1、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

本人不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近36个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

本人不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第6号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

### 2、关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函

(1)在本次重大资产重组期间，公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(2)公司向本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。

(3)公司为本次重大资产重组所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。

(4)如因公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次重大资产重组的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本人愿意承担全部法律及经济责任。

### 3、关于无减持计划的承诺函

(1)本人自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。

(2)如相关法律、法规、规范性文件、中国证券监督管理委员会、证券交易所就股份减持出台新的规定或措施，且上述承诺不能满足相关规定或要求时，本人承诺届时将按照新的规定或措施出具补充承诺或重新出具新的承诺。

(3)若违反上述承诺，由此给公司或者其他投资者造成损失，本人承诺将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。

#### 4、关于无违法违规行为的声明与承诺函

(1) 本人不存在《中华人民共和国公司法》规定的不得担任公司董事、监事、高级管理人员的情形。

(2) 本人最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

(3) 本人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。

(4) 本人知悉上述承诺可能导致的法律后果，本人承诺，如违反上述承诺，本人愿意承担相应法律责任。

#### 注 3：上市公司董事及高级管理人员作出的承诺

##### 1、关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函

(1) 本人承诺将忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益。

(2) 本人承诺不无偿或以不公平条件利用公司向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

(3) 本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

(4) 本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

(5) 本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

(6) 如公司后续实施股权激励计划，本人承诺拟公布的公司股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

(7) 本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

(8) 作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施，给上市公司或者股东造成损失的，本人愿意依法承担相应赔偿责任。

#### 注 4：上市公司控股股东（天津国有资本投资运营有限公司）作出的承诺

##### 1、关于上市公司本次重大资产重组的原则性意见

本次交易符合国家产业政策，符合相关法律法规及监管政策的要求，有利于全面提升上市公司的综合竞争力和持续盈利能力，有利于保护上市公司股东尤其是中小股东的权益，天津国有资本投资运营有限公司作为上市公司的控股股东，原则性同意本次交易。

##### 2、关于无减持计划及股份锁定的承诺函

(1) 本公司自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。

(2) 本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自上市公司本次交易完成之日起 18 个月内不进行转让，但根据法律法规的规定在同一实际控制人控制下而进行的内部重组、转让不受该等限制。

(3) 如相关法律、法规、规范性文件、中国证券监督管理委员会、证券交易所就股份减持及锁定出台了新的规定或措施，且上述承诺不能满足相关规定或要求时，本公司承诺届时将按照新的规定或措施出具补充承诺或重新出具新的承诺。

(4) 如违反上述承诺，由此给上市公司或其他投资者造成损失的，本公司将向上市公司或其他投资者依法承担赔偿责任。

##### 3、关于规范关联交易的承诺函

(1) 本公司将尽可能地减少、避免与上市公司之间不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司将在平等、自愿的基础上，保证按市场化原则和公允价格进行公平交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议。

(2) 本公司将根据有关法律、法规和规范性文件以及上市公司的公司章程、关联交易制度的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，在股东大会对涉及相关关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

(3) 本公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益。

(4) 本公司有关规范关联交易的承诺，将同样适用于本公司关联方，本公司将在合法权限范围内促成本公司关联方履行规范与上市公司之间可能发生的关联交易的义务。

(5) 如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，本公司将依法承担相应赔偿责任。

#### 4、关于保证上市公司独立性的承诺函

(1) 本次交易前，上市公司已按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和中国证券监督管理委员会的有关要求，建立了完善的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，本公司保证上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面与本公司及本公司控制的其他企业之间保持独立，上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面具备独立性。

(2) 本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司实际控制人/控股股东及其一致行动人的身份影响上市公司独立性和合法利益，切实保障上市公司在人员、资产、业务，机构和财务等方面的独立性，并严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司为本公司或本公司控制的企业提供担保，不违规占用上市公司资金、资产，保持并维护上市公司的独立性，维护上市公司其他股东的合法权益。

(3) 本次交易不会对上市公司法人治理结构带来不利影响。本次交易完成后，本公司将积极协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理结构。

(4) 本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。

#### 5、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司控制的机构均不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司控制的机构均不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

#### 6、关于无违法违规行为的声明与承诺函

(1) 本公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形，亦不存在严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

(2) 本公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对本公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。

(3) 本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，本公司承诺，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应法律责任。

**注 5：交易对方（天津能源投资集团有限公司、天津市津能投资有限公司及天津市燃气集团有限公司）作出的承诺****1、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明**

本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司的控股股东、实际控制人及其控制的机构不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

本次交易的相关主体不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

**2、关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函**

(1) 在本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(2) 本公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料真实性、准确性和完整性承担责任。

(3) 本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。

(4) 如因本公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本公司愿意承担全部法律及经济责任。

**3、关于股份锁定期的承诺函**

(1) 本公司取得的本次发行股份自本次交易所涉股份发行结束之日起 36 个月内不进行转让，但在适用法律相关规定的前提下的转让不受此限制（包括但不限于因业绩补偿而发生的回购行为）。

(2) 于前述锁定期届满之时，若因未能达到约定的业绩承诺指标而导致本公司需向上市公司履行业绩补偿、减值补偿义务且该等义务尚未履行完毕的，上述锁定期延长至补偿义务履行完毕之日。

(3) 锁定期内，本公司取得的本次发行股份所派生的股份（如因上市公司送股、转增股本等原因新增取得的股份），亦需遵守上述锁定期的约定。若上述锁定承诺与中国证监会或上交所的最新监管意见不符，本公司作出的股份锁定承诺将根据最新监管意见进行相应调整。

(4) 前述锁定期届满后，相关股份的转让和交易将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

**4、关于标的资产权属情况的说明**

(1) 本公司合法持有标的公司股权，且本公司系依法设立并有效存续的企业，不存在根据法律、法规、规范性文件及公司章程规定需予终止的情形。本公司具备作为本次交易标的公司股权的出让方的资格，具备与最终受让方签署本次交易涉及的相关协议和履行该等协议项下权利义务的合法主体资格。

(2) 本公司已经依法履行对标的公司的实缴出资义务，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反本公司作为股东应承担的义务和责任的行为，不存在其他可能影响标的公司合法存续的其他情况。

(3) 本公司对标的公司股权拥有完整的所有权，标的公司股权权属清晰，不存在现实或潜在的权属纠纷或潜在纠纷，不存在委托持股、信托持股或类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排，不存在质押、司法冻结以及其他权利受限制等妨碍权属转移的事项。

(4) 本公司确认不存在尚未了结或可预见的可能影响本公司持有的标的公司股权权属发生变动或妨碍标的公司股权转让给受让方的重大诉讼、仲裁及纠纷。本公司保证在本次交易完成前，不会就标的公司股权设置质押和其他可能妨碍将标的公司股权转让给最终受让方的限制性权利。

(5) 本公司通过协议转让标的公司股权符合相关法律法规及本公司相关内部规定，不存在实质性法律障碍。

(6) 如本函签署之后，本公司发生任何可能影响标的公司股权权属或妨碍将标的公司股权转让的事项，本公司将立即通知相关意向受让方。

(7) 本次交易符合《中华人民共和国公司法》等法律、法规和规范性文件以及标的公司章程的有关规定。本公司将按照本次交易相关协议的约定切实履行标的资产权属变更的相关义务。如因本公司原因而产生的纠纷、诉讼、处罚、风险（无论是否披露给上市公司、亦无论是否在本次交易完成前产生）给上市公司造成损失的，由本公司向上市公司承担连带的赔偿责任。

#### 5、关于规范关联交易的承诺函

(1) 本公司将尽可能地减少、避免与上市公司之间不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司将在平等、自愿的基础上，保证按市场化原则和公允价格进行公平交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议。

(2) 本公司将根据有关法律、法规和规范性文件以及上市公司的公司章程、关联交易制度的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，在股东大会对涉及相关关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

(3) 本公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益。

(4) 本公司有关规范关联交易的承诺，将同样适用于本公司关联方，本公司将在合法权限范围内促成本公司关联方履行规范与上市公司之间可能发生的关联交易的义务。

(5) 如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，本公司将依法承担相应赔偿责任。

#### 6、关于避免同业竞争的承诺函

(1) 截至本函出具日，本公司及本公司控制企业与上市公司主营业务不存在同业竞争的情形。

(2) 在本次交易完成后，除持有上市公司股权外，本公司及本公司控制的企业不存在直接或间接从事与上市公司及其控制的企业实际从事的业务构成或可能构成同业竞争的任何业务活动。

(3) 在本次交易完成后，本公司及本公司控制的企业不会直接或间接地以任何方式参与或进行与上市公司及其控制的企业实际从事的业务存在直接或间接竞争的任何业务活动；凡本公司及本公司控制的企业将来可能获得任何与上市公司及其控制的企业存在直接或间接竞争的业务机会，本公司及本公司控制的企业将无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或以公平、公允的价格，在适当时机将该等业务注入上市公司。

(4) 本公司保证严格履行上述承诺，如出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺而导致上市公司及其控制的企业权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。

#### 7、关于无违法违规行为的声明与承诺函

(1) 本公司及下属子公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

(2) 本公司及下属子公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。

(3) 本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，本公司承诺，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应法律责任。

#### 8、关于保证上市公司独立性的承诺函

(1) 本次交易完成后，本公司保证上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面与本公司及本公司控制的其他企业之间保持独立，上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面具备独立性。

(2) 本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司实际控制人/控股股东及其一致行动人的身份影响上市公司独立性和合法利益，切实保障上市公司在人员、资产、业务、机构和财务等方面的独立性，并严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司为本公司或本公司控制的企业提供担保，不违规占用上市公司资金、资产，保持并维护上市公司的独立性，维护上市公司其他股东的合法权益。

(3) 本次交易不会对上市公司法人治理结构带来不利影响。本次交易完成后，本公司将积极协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理结构。

(4) 本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。

#### 9、关于本次重组采取的保密措施及保密制度的说明

(1) 本公司已按照《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》等相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循《公司章程》及内部管理制度的规定，就本次交易采取了充分必要的保密措施，制定了严格有效的保密制度，严格控制参与本次交易的人员范围，尽可能缩小知悉本次交易相关敏感信息的人员范围。

(2) 在本次交易筹划过程中，本公司高度重视内幕信息管理，按照《上市公司监管指引第5号——上市公司内幕信息知情人登记管理制度》等相关规定，及时记录商议筹划、论证咨询等阶段的内幕信息知情人及筹划过程，编制内部信息知情人登记表，制作交易进程备忘录，并及时报送上海证券交易所。

(3) 本公司与上市公司就本次交易签署了《保密协议》，本公司参与制订、论证、审批等相关环节的有关机构和人员等内幕信息知情人，均严格遵守了保密义务。

(4) 本公司多次督导、提示内幕信息知情人严格遵守保密制度，履行保密义务，在内幕信息依法披露前，不得公开或泄露内幕信息，不得利用内幕信息买卖公司股票。

#### 注6：标的公司（天津津能股份有限公司、天津市热力有限公司、天津港益供热有限责任公司、天津市津能风电有限责任公司及天津能源集团新能源有限公司）作出的承诺

##### 1、关于提供信息真实、准确、完整的声明与承诺函

(1) 在本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(2) 本公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。

(3) 本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

(4) 如因本公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本公司愿意承担全部法律及经济责任。

## 2、关于无违法违规行为的声明与承诺函

(1) 本公司及下属子公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

(2) 本公司及下属子公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为；

(3) 本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，本公司承诺，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应法律责任。

## 3、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司的控股股东、实际控制人及其控制的机构不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

本公司不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

□适用 √不适用

**三、违规担保情况**

□适用 √不适用

**四、半年报审计情况**

□适用 √不适用

**五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况**

□适用 √不适用

**六、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**七、重大诉讼、仲裁事项**

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

**(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的**

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
(2024)苏0507民初9963号商品房销售合同纠纷	公告编号: 2025-006
(2024)苏0508民初11748号建设工程施工合同纠纷	公告编号: 2025-006
(2024)津0116民初32126号商品房销售合同纠纷	公告编号: 2025-006
(2024)津0104民初16478号房屋买卖合同纠纷	公告编号: 2025-008
(2024)津0101民初13089号诉讼代理合同纠纷	公告编号: 2025-010, 2025-067
(2024)津0103民收56781号房屋损害赔偿纠纷	公告编号: 2025-032
(2025)津0113民初80号商品房预售合同纠纷	公告编号: 2025-032, 2025-067
(2024)津0101民初14105号诉讼、仲裁、人民调解代理合同纠纷	公告编号: 2025-032, 2025-067
商品房预售合同纠纷(原告撤诉)	公告编号: 2025-032
(2025)津0105民初2422号合同纠纷	公告编号: 2025-032
(2024)津0105民初16252号合同纠纷	公告编号: 2025-032
(2025)津0101民初2117号房屋买卖合同纠纷	公告编号: 2025-032, 2025-067
(2025)津0112民初4062号物业服务合同纠纷	公告编号: 2025-032, 2025-067
(2025)津0101民初2900号诉讼代理合同纠纷	公告编号: 2025-032, 2025-067
(2025)津0116民初4454号相邻关系纠纷	公告编号: 2025-032
(2025)津0105民初3062号建设工程施工合同纠纷	公告编号: 2025-032, 2025-067
(2025)津0101民初2982号财产损害赔偿纠纷	公告编号: 2025-032, 2025-067
(2025)津0111民初3048号房屋租赁合同纠纷	公告编号: 2025-032
津南开劳人仲裁字[2025]第352号劳动人事争议	公告编号: 2025-032, 2025-067
(2025)津0105民初2956号建设工程施工合同纠纷	公告编号: 2025-032, 2025-067
(2024)津0116民初31744号买卖合同纠纷	公告编号: 2025-032
(2025)津0105民初2955号建设工程施工合同纠纷	公告编号: 2025-032, 2025-067
(2025)津03民终630号建设工程施工合同纠纷	公告编号: 2025-033, 2025-067
(2024)津0106民初8948号房产登记纠纷	公告编号: 2025-033
(2024)津02民终12036号建设工程分包合同纠纷	公告编号: 2025-033
(2025)津01民终1053号房产登记纠纷	公告编号: 2025-033
(2024)津0105民初15563号合同纠纷	公告编号: 2025-033
(2024)津0105民初15565号广告合同纠纷	公告编号: 2025-033
(2024)津0105民初16337号广告合同纠纷	公告编号: 2025-033
(2024)津0105民初15564号广告合同纠纷	公告编号: 2025-033
(2024)津0116民初33265号承揽合同纠纷	公告编号: 2025-033

(2024)津0116民初20797号建设工程施工合同纠纷	公告编号：2025—033，2025-067
(2025)津0101民初3645号诉讼代理合同纠纷	公告编号：2025-067
(2025)津0101民初3767号诉讼代理合同纠纷	公告编号：2025-067
(2025)津0103民初2339号服务合同纠纷	公告编号：2025-067
(2024)津0113民初17397号债权人代位权纠纷	公告编号：2025-067
(2025)津0110民初6264号房屋买卖合同纠纷	公告编号：2025-076
(2025)津0101民初3157号提供劳务者受害责任纠纷	公告编号：2025-076
(2025)津0103民初10412号合同纠纷	公告编号：2025-076
(2025)苏0507民初1633号商品房预约合同纠纷	公告编号：2025-076
(2025)苏0507民初4828号建设工程施工合同纠纷	公告编号：2025-076
(2025)苏0507民初6744号商品房预约合同纠纷	公告编号：2025-076
(2025)苏0507民初9823号侵害作品信息网络传播权纠纷	公告编号：2025-076

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内：									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
李佳	天津市华景房地产开发有限公司	/	商品房预售合同纠纷	原告已撤诉	25,544.29	/	原告撤诉	不会对公司本期利润或期后利润产生影响。	/
天津渤海律师事务所	津投城开、天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市天房海滨建设发展有限公司	诉讼代理合同纠纷	收到天津市第一中级人民法院(2025)津01民终5694号二审传票。	3,000.00	/	二审阶段	尚未判决,对公司本期利润或期后利润的影响存在不确定性。	/
于普文	天津市华景房地产开发有限公司、津投城开,第三人:天津市宝地建筑工程有限公司	津投城开	债权人代位权纠纷	收到天津市第二中级人民法院(2025)津02民终5462号二审传票。	7,082,770.60	/	二审阶段	尚未判决,对公司本期利润或期后利润的影响存在不确定性。	/
天津渤海律师事务所	津投城开、天津市华兆房地产开发有限公司	津投城开、天津市华兆房地产开发	诉讼代理合同纠纷	收到天津市第一中级人民法院(2025)津01民终5693号二审传票。	50,000.00	/	二审阶段	尚未判决,对公司本期利润或期后利润的影响存在	/

		有限公司						不确定性。
--	--	------	--	--	--	--	--	-------

备注：上述诉讼（仲裁）涉及金额未包含延迟支付的利息、违约金、诉讼费用等。

**(三) 其他说明**

适用 不适用

**八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况**

适用 不适用

**九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用 不适用

**十、重大关联交易**

**(一) 与日常经营相关的关联交易**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>2024年4月28日，公司召开十一届十四次董事会会议和十一届六次监事会会议，审议通过《关于为控股股东提供反担保暨关联交易的议案》。公司及全资子公司向金融机构及资产管理公司申请融资14.50亿元，公司控股股东津投资本拟为上述公司融资提供连带责任保证担保，担保总额不超过14.50亿元。公司为津投资本提供质押形式的反担保，反担保金额14.50亿元，反担保期限不超过津投资本为公司及全资子公司提供担保的期限。该关联交易在提交董事会审议前，已经公司独立董事专门会议审议通过。</p> <p>2024年5月22日该议案经公司2023年年度股东大会审议通过。</p>	<p>《天津投城市开发股份有限公司关于为控股股东提供反担保暨关联交易的公告》（公告编号：2024-032）</p>
<p>2025年2月14日，公司召开十一届二十六次临时董事会会议和十一届十二次临时监事会会议，审议通过《关于为控股股东提供反担保暨关联交易的议案》。津投资本为公司全资子公司存量融资追加连带责任保证担保，担保金额不超过7.7亿元。公司为津投资本提供质押形式的反担保，反担保金额7.7亿元，反担保期限不超过津投资本为公司全资子公司提供担保的期限。该关联交易在提交董事会审议前，已经公司独立董事专门会议审议通过。</p> <p>2025年3月3日该议案经公司2025年第二次临时股东大会审议通过。</p>	<p>《天津投城市开发股份有限公司关于为控股股东提供反担保暨关联交易的公告》（公告编号：2025-021）</p>

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

公司控股子公司海景公司于2010年1月取得编号为房地证津字第103051000003号的天津湾C地块房地产权证，该地块坐落于河西区古海道南侧，土地使用年限50年，土地面积共79,037.2平方米。C地块建设用地规划划分为C1、C2、C3三个地块，其中C1地块由海景公司开发，目前已竣工交付。2010年3月10日，公司下属控股子公司海景公司与天津市房地产信托集团有限公司（以下简称“房信集团”）签署《天津湾C2、C3地块项目转让协议书》，双方约定在满足现

行法律规定手续和相关条件时，将协议约定的 C2、C3 地块项目相关土地使用权等手续办理至房信集团名下，由房信集团自主开发经营，房信集团成立天津湾项目部负责经营该项目，并投入资金进行项目的开发建设，目前已完成项目的部分主体建设。根据现行土地规划政策要求，C 地块整体取得一个土地证，且 C1 地块海景文苑项目已售出并交付，目前无法实现 C2、C3 地块从 C 地块分割出并将相关土地使用权等手续办理至房信集团名下，该笔交易无法继续进行。鉴于该笔交易已无法完成，现经双方平等自愿协商，海景公司拟与房信集团终止原协议，由海景公司退还房信集团在原协议签署至今所支付的交易对价土地款及针对该项目所涉及的开发成本、管理费、资金占用费等全部支出，协定总金额 70,368 万元人民币，双方后续将签订具体协议完成原协议的终止，并支付相应资金。房信集团系 2014 年 6 月与天津市房地产开发经营集团有限公司进行整合重组，天津市房地产开发经营集团有限公司更名为天津房地产集团有限公司后成为公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条的规定，公司与房信集团于 2014 年 6 月开始存在关联关系，本次业务事项构成关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2019 年 5 月 30 日公司召开了九届二十九次临时董事会会议，以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议通过了《公司关于终止项目转让暨关联交易事项的议案》，关联董事崔巍先生回避表决。公司独立董事对本议案进行了事前认可并发表了同意该项议案的独立意见。2019 年 6 月 17 日经公司 2019 年第三次临时股东大会审议通过。

进展情况：海景公司与房信集团于 2019 年 6 月 18 日签订《天津湾 C2、C3 地块项目转让协议书之终止协议书》，由海景公司退还房信集团自原协议签署之日起至 2019 年 3 月 31 日止所支付的交易对价土地款 28,500 万元及针对该项目所涉及的开发成本 23,479 万元、项目管理费 2,341 万元、资金占用费 16,048 万元等全部支出，共计 70,368 万元人民币。本报告期内海景公司向房信集团支付该项目所涉及的相关费用 917.31 万元，截至 2025 年 6 月 30 日已累计支付交易对价土地款和该项目所涉及的开发成本及相关费用 70,018.15 万元。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2024 年 12 月 31 日，公司召开十一届二十四次临时董事会会议、十一届十一次临时监事会会议，审议通过了《关于〈天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案，公司拟将全部资产及负债作为置出资产通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买，与交易对手方天津能源投资集团有限公司及其下属公司持有的津能股份 100%股份、天津热力 100%股权、港益供热 100%股权、津能风电 98.18%股权及津能新能源 100%股权即置入资产的等值部分进行置换，针对置入资产和置出资产的差额部分，由公司发行股份及支付现金向交易对方购买。同时，公司拟向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金。具体内容详见公司披露的《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及相关公告。（公告编号：2025-001 至 2025-005）

经公司向上海证券交易所申请，公司股票于 2024 年 12 月 18 日开市起停牌，具体内容详见公司分别于 2024 年 12 月 18 日披露的《关于筹划重大资产重组的停牌公告》（公告编号：2024-093）、2024 年 12 月 25 日披露的《关于筹划重大资产重组的停牌进展公告》（公告编号：2024-096）和 2025 年 1 月 25 日、2025 年 2 月 25 日、2025 年 3 月 25 日、2025 年 4 月 25 日、2025 年 5 月 23

日、2025年7月25日披露了《关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-014、2025-023、2025-030、2025-035、2025-049、2025-071）。

2025年6月9日，公司召开十一届三十次临时董事会会议、十一届十四次临时监事会会议，审议通过了《关于〈重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案，对本次交易方案的置入资产范围进行了调整，本次交易的拟置入资产调整为津能股份100%股份、天津热力100%股权和港益供热100%股权，津能风电98.18%股权和津能新能源100%股权不再纳入本次置入资产范围。本次交易方案调整不构成重组方案重大调整。具体内容详见公司披露的《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及相关公告。（公告编号：2025-050至2025-058、2025-059）

2025年6月24日，天津市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《市国资委关于津投城开实施重大资产重组有关事项的批复》（津国资产权[2025]11号），同意公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金。具体内容详见公司公告。（公告编号：2025-060）

2025年6月25日，公司召开2025年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司符合重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易条件的议案》《关于〈重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案。具体内容详见公司公告。（公告编号：2025-061）

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三) 共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (四) 关联债权债务往来

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

为保证公司全资子公司日常业务开展，缓解资金压力，2025年6月25日经公司十一届三十一次临时董事会审议通过，公司全资子公司天津市华欣城市开发有限公司、天津市津玺城市开发有限责任公司拟向公司控股股东津投资本分别申请借款3.5亿元和1.5亿元，借款期限为2年，借款年利率为4.5%。2025年7月11日，该笔交易已经公司2025年第五次临时股东大会审议通过。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

报告期内，部分关联方向上市公司提供资金期初余额 82,651.61 万元，期末余额 82,651.61 万元。

**(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**

适用 不适用

**(六) 其他重大关联交易**

适用 不适用

**(七) 其他**

适用 不适用

**十一、重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

## (二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保 起始日	担保 到期日	担保类 型	主债务 情况	担保物 (如有)	担保是否已 经履行完毕	担保是 否逾期	担保逾 期金额	反担保 情况	是否为关 联方担保	关联 关系
苏州华强房地产开发有限公司	全资子公司	苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司	22,585.80	个人购房借款合同签署之日	贷款发放之日	被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日	连带责任担保			否	否		否	否	
苏州华强房地产开发有限公司	全资子公司	购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户	48,199.50	个人购房借款合同签署之日	个人购房借款合同生效之日	办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》《国有土地使用权证》并加抵押登记,且贷款银行领取相应的《他项权证》之日	连带责任担保			否	否		否	否	
天津市华亨房地产开发有限公司	全资子公司	购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户	682.00	个人购房借款合同签署之日	自银行向债务人(购房人)发放该笔贷款之日	该笔借款合同项下抵押已生效,抵押人(购房人)将抵押物的抵押预告登记证明文件(抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书)正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日	连带责任担保			否	否		否	否	
天津市华博房地产开发有限公司	全资子公司	购买其开发的“盛文佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户	777.00	个人购房借款合同签署之日	自银行向债务人发放该笔贷款之日	该笔借款合同项下抵押已生效,抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件(抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书)正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日	连带责任担保			否	否		否	否	
天津津投城市开发股份有限公司	公司本部	天津吉利大厦有限公司	49,941.79	2025.03.31	2025.03.31	2026.09.30	连带责任担保		持有子公司的股权	否	否		是	是	联营公司

天津津投城市开发股份有限公司2025年半年度报告

天津津投城市开发股份有限公司	公司本部	天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2024.04.22	2027.04.21	连带责任担保		持有子公司的股权	否	否		是	是	控股股东
天津津投城市开发股份有限公司	公司本部	天津国有资本投资运营有限公司	77,000.00	2025.06.16	2025.06.16	2026.12.15	连带责任担保		持有子公司的股权	否	否		是	是	控股股东
天津津投城市开发股份有限公司	公司本部	天津津诚国有资本投资运营有限公司	75,000.00	2025.04.17	2025.04.17	2027.04.16	连带责任担保		持有子公司的股权	否	否		是	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															153,459.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）															383,686.09
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计															142,241.58
报告期末对子公司担保余额合计（B）															424,815.81
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）															808,501.90
担保总额占公司净资产的比例（%）															不适用
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）															186,500.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）															
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）															622,001.90
上述三项担保金额合计（C+D+E）															808,501.90
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明															<p>1、经公司2018年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币183,000万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止。截至2025年6月30日，已总计发生的担保金额为22,585.80万元。为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币915,000万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截至2025年6月30日，已总计发生的担保金额为48,199.50万元。</p>

	<p>2、经公司2021年十届十二次临时董事会决议，公司全资子公司天津市华亭房地产开发有限公司为购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过2亿元，保证期间按银行对每个债务人（购房人）发放的单笔贷款分别计算，保证期限为自银行向债务人（购房人）发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人（购房人）将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日止。截至2025年6月30日，已发生的担保金额682万元。</p> <p>3、经公司2020年第二次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华博房地产开发有限公司为购买其开发的“盛文佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过2亿元，保证期间为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行向债务人发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截至2025年6月30日，已发生的担保金额777万元。</p> <p>4、公司对天津吉利大厦有限公司担保事项详见公司于2022年7月13日披露的《关于调整转让控股子公司股权交易方案内容的关联交易的公告》（编号：2022-046）。</p> <p>5、公司对天津国有资本投资运营有限公司担保事项详见公司于2024年4月30日披露的《关于为控股股东提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2024-032）和2025年2月15日披露的《关于为控股股东提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2025-021）。</p>
--	---

## (三) 其他重大合同

□适用 √不适用

## 十二、募集资金使用进展说明

□适用 √不适用

## 十三、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

## 一、股本变动情况

## (一) 股份变动情况表

## 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## 2、股份变动情况说明

□适用 √不适用

## 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

## 二、股东情况

## (一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	60,916
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件股份数 量	质押、标记或冻结情况		股东性 质
					股份状态	数量	
天津国有资本投资运营有限公司	0	190,186,440	17.20	0	无	0	国有法人
天津房地产集团有限公司	0	74,000,000	6.69	0	质押	74,000,000	国有法人
					冻结	74,000,000	
重庆国际信托股份有限公司	0	35,164,700	3.18	0	无	0	未知
王嘉苓	33,800,087	33,800,087	3.06	0	无	0	未知
王建林	12,546,980	21,891,880	1.98	0	无	0	未知

李卫东	165,600	12,750,000	1.15	0	无	0	未知
王登正	0	12,000,000	1.09	0	无	0	未知
上海锦江国际投资管理有限公司	0	11,999,100	1.09	0	无	0	国有法人
张仪静	0	11,000,000	0.99	0	无	0	未知
周杰	1,210,000	10,121,651	0.92	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
天津国有资本投资运营有限公司	190,186,440			人民币普通股	190,186,440		
天津房地产集团有限公司	74,000,000			人民币普通股	74,000,000		
重庆国际信托股份有限公司	35,164,700			人民币普通股	35,164,700		
王嘉苓	33,800,087			人民币普通股	33,800,087		
王建林	21,891,880			人民币普通股	21,891,880		
李卫东	12,750,000			人民币普通股	12,750,000		
王登正	12,000,000			人民币普通股	12,000,000		
上海锦江国际投资管理有限公司	11,999,100			人民币普通股	11,999,100		
张仪静	11,000,000			人民币普通股	11,000,000		
周杰	10,121,651			人民币普通股	10,121,651		
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售条件股东之间、前十名股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### （三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

## 三、董事、监事和高级管理人员情况

### （一）现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
张亮	代董事长、代总会计师	5,700	72,000	66,300	股份增持
	总经理（离任）				
齐颖	董事、总经理	0	65,600	65,600	股份增持
商鹏	董事、副总经理	0	0	0	
雷雨	董事	0	0	0	
赵宝军	董事	0	0	0	
崔巍	董事	0	0	0	
陈久华	董事	0	0	0	

毕晓方	独立董事	0	0	0	
李文强	独立董事	0	0	0	
李晓龙	独立董事	0	0	0	
冯世凯	独立董事	0	0	0	
董斐	监事会主席	0	0	0	
荣南	监事	0	0	0	
谢晖	监事	1,000	1,000	0	
杨军	职工监事	0	10,600	10,600	股份增持
赵扬	职工监事	0	10,600	10,600	股份增持
王焱	副总经理	0	63,500	63,500	股份增持
孙迅	副总经理、董事会秘书	0	68,800	68,800	股份增持
杨宾	董事（离任）	8,220	74,620	66,400	股份增持

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

## 第七节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

#### 1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年8月31日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
天津市房地产发展(集团)股份有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	22天发01	194464	2022-04-22	2022-04-22		2025-04-22	7.5	7.00	本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积;于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。	上海证券交易所	渤海证券股份有限公司	海通证券股份有限公司	面向专业投资者非公开发行	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行交易	否
天津投城市开发股份有限公司	25城开01	258368	2025-04-17	2025-04-17	2027-04-17	2028-04-17	7.5	4.00	本期债券采用单利计息,付息频率为按年付息。本期债	上海证券交易所	国联民生证券承销保荐有限	国联民生证券承销保荐有限	面向专业投资者非公开发行	上海证券交易所固定收益证	否

2025年面向专业投资者非公开发行公司债券									券到期一次性偿还本金。本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。		公司	公司		券综合电子平台进行交易	
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	----	--	-------------	--

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

**2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况**

适用 不适用

**3、 信用评级结果调整情况**

适用 不适用

其他说明

自2024年4月22日起，“22天发01”票面利率由7%下调至5%，每年付息一次。

“22天发01”已于2025年4月22日完成本期债券本息兑付及摘牌工作。

## 4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
22 天发 01	天津国有资本投资运营有限公司和天津津诚国有资本投资运营有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。公司严格按照上述债券的募集说明书中披露的偿债计划及偿债保障措施执行。	否				
25 城开 01	天津国有资本投资运营有限公司和天津津诚国有资本投资运营有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。公司严格按照上述债券的募集说明书中披露的偿债计划及偿债保障措施执行。	否				

## (二) 公司债券募集资金情况

□公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

√本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

## (三) 专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

## (四) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

## 1、非经营性往来占款和资金拆借

## (1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00亿元

## (2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否

## (3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 2、 负债情况

## (1). 有息债务及其变动情况

## 1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为37.64亿元和38.55亿元，报告期内有息债务余额同比变动2.42%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券			7.50	7.50	19.45
银行贷款		3.72		3.72	9.65
非银行金融机构贷款		0.90	25.12	26.02	67.50
其他有息债务		1.31		1.31	3.40
合计		5.93	32.62	38.55	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额7.50亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.00亿元。

## 1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为77.97亿元和79.03亿元，报告期内有息债务余额同比变动1.36%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券			7.50	7.50	9.49
银行贷款		16.34	26.36	42.70	54.03
非银行金融机构贷款		2.28	25.24	27.52	34.82
其他有息债务		1.31		1.31	1.66
合计		19.93	59.10	79.03	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额7.50亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.00亿元。

## 1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0.00亿元人民币，其中1年以内（含）到期本金规模为0.00亿元人民币。

## (2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

## (3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

**(4). 违反规定及约定情况**

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

**(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具**

适用 不适用

**(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**

适用 不适用

亏损情况	2025 半年度公司归属于母公司的净利润为-519,080,748.15 元。
亏损原因	报告期内，公司达到可结转条件的项目较少，当期确认的营业收入较同期下降，而随着竣备的房地产项目增加，部分财务成本继续费用化，主营业务利润不足以覆盖各项期间费用；以及公司基于谨慎性原则，继续对部分开发项目计提减值准备，导致本期业绩出现亏损。
对公司生产经营和偿债能力的影响	不适用

**(七) 主要会计数据和财务指标**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.63	1.43	13.99	
速动比率	0.37	0.32	15.63	
资产负债率 (%)	100.36	96.32	4.04	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-525,986,001.71	-269,190,965.30	不适用	可结转项目减少，利润下降
EBITDA 全部债务比	-0.02	0.01	-300.00	可结转项目减少，利润下降
利息保障倍数	-1.05	0.29	-462.07	可结转项目减少，利润下降
现金利息保障倍数	-0.01	0.18	-105.56	经营性现金流较去年同期体量减小
EBITDA 利息保障倍数	-0.95	0.38	-350.00	可结转项目减少，利润下降
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率 (%)	66.50	68.11	-1.61	

**二、可转换公司债券情况**

适用 不适用

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2025年6月30日

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		186,918,681.83	407,919,045.07
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		45,485.86	
应收账款		1,560,675,363.21	1,555,545,467.61
应收款项融资			
预付款项		17,486,235.29	12,046,939.63
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		239,575,131.07	160,270,642.81
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		8,760,923,023.28	9,252,079,891.58
其中：数据资源			
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		625,906,357.16	582,541,118.94
流动资产合计		11,391,530,277.70	11,970,403,105.64
<b>非流动资产：</b>			
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		414,347,947.94	420,123,861.79
其他权益工具投资		3,796,942.47	2,848,240.81
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,013,660,856.21	1,040,056,973.26
固定资产		21,863,838.52	23,177,275.77
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		4,847,172.30	4,918,982.26
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			

商誉			
长期待摊费用		560,804.78	760,804.78
递延所得税资产		182,765.47	1,359,007.87
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,459,260,327.69	1,493,245,146.54
资产总计		12,850,790,605.39	13,463,648,252.18
<b>流动负债：</b>			
短期借款		336,470,000.00	290,970,000.00
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		1,148,444,266.03	1,335,082,354.57
预收款项		1,989,395.23	128,107.23
合同负债		444,022,768.44	491,893,937.29
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		26,697,734.06	39,332,410.15
应交税费		120,928,081.34	160,966,486.42
其他应付款		3,155,642,977.65	3,018,936,374.09
其中：应付利息		306,098,707.21	224,234,540.40
应付股利		26,509,238.79	26,549,143.38
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		1,712,898,862.50	3,011,546,943.15
其他流动负债		25,601,951.75	37,957,024.91
流动负债合计		6,972,696,037.00	8,386,813,637.81
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		5,160,361,126.97	4,560,648,151.00
应付债券		744,948,486.82	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		12,860,576.32	14,660,597.78
长期应付职工薪酬			
预计负债		5,574,736.86	5,574,736.86
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,923,744,926.97	4,580,883,485.64
负债合计		12,896,440,963.97	12,967,697,123.45
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,400,709,733.27	2,400,709,733.27
减：库存股			
其他综合收益		-4,220,172.53	-5,168,874.19
专项储备			

盈余公积		304,265,165.37	304,265,165.37
一般风险准备			
未分配利润		-4,307,673,027.04	-3,788,592,278.89
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		-501,218,300.93	16,913,745.56
少数股东权益		455,567,942.35	479,037,383.17
所有者权益(或股东权益)合计		-45,650,358.58	495,951,128.73
负债和所有者权益(或股东权益)总计		12,850,790,605.39	13,463,648,252.18

公司负责人：张亮

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

### 母公司资产负债表

2025年6月30日

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,306,053.94	1,095,281.28
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		1,070,883,810.00	1,070,883,810.00
应收款项融资			
预付款项		1,700,000.00	1,700,000.00
其他应收款		7,177,719,391.78	7,287,468,387.05
其中：应收利息			
应收股利			
存货		62,065,023.70	62,638,541.20
其中：数据资源			
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		20,707,859.90	16,559,275.58
流动资产合计		8,334,382,139.32	8,440,345,295.11
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		7,488,732,654.81	7,494,508,568.66
其他权益工具投资		3,746,942.47	2,798,240.81
其他非流动金融资产			
投资性房地产		271,410,132.40	280,837,163.49
固定资产		13,123,949.92	13,909,465.38
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		4,847,172.30	4,918,982.26
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		560,804.78	760,804.78

递延所得税资产			992,477.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,782,421,656.68	7,798,725,702.44
资产总计		16,116,803,796.00	16,239,070,997.55
<b>流动负债：</b>			
短期借款		131,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		103,024,787.92	102,878,674.31
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		24,430,176.21	35,119,557.35
应交税费		76,301,822.21	121,751,615.47
其他应付款		7,540,641,892.95	8,498,449,952.32
其中：应付利息		477,361.11	
应付股利		26,509,238.79	26,549,143.38
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		518,660,562.50	926,636,943.15
其他流动负债			
流动负债合计		8,394,059,241.79	9,684,836,742.60
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,512,000,000.00	2,903,700,000.00
应付债券		744,948,486.82	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		12,860,576.32	14,660,597.78
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,269,809,063.14	2,918,360,597.78
负债合计		11,663,868,304.93	12,603,197,340.38
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,401,138,687.39	2,401,138,687.39
减：库存股			
其他综合收益		-4,220,172.53	-5,168,874.19
专项储备			
盈余公积		300,658,063.84	300,658,063.84
未分配利润		649,658,912.37	-166,454,219.87
所有者权益（或股东权益）合计		4,452,935,491.07	3,635,873,657.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,116,803,796.00	16,239,070,997.55

公司负责人：张亮

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

## 合并利润表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业总收入		517,163,586.61	889,720,724.33
其中：营业收入		517,163,586.61	889,720,724.33
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		985,345,639.26	1,160,809,789.20
其中：营业成本		608,154,623.80	737,629,749.17
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		7,900,223.15	12,607,775.26
销售费用		45,406,837.28	54,259,758.67
管理费用		52,212,395.43	45,297,360.64
研发费用			
财务费用		271,671,559.60	311,015,145.46
其中：利息费用		263,841,121.16	305,292,363.86
利息收入		1,891,364.55	285,989.45
加：其他收益		1,903,420.95	18,068,856.77
投资收益（损失以“-”号填列）		-5,548,786.18	48,768,397.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,775,913.85	-76,237.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）		-66,981.56	-255,935.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-72,579,210.64	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-9,588.75	-19,471.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-544,483,198.83	-204,527,216.73
加：营业外收入		9,910,885.54	3,220,382.83
减：营业外支出		6,733,495.13	3,318,671.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-541,305,808.42	-204,625,505.55
减：所得税费用		1,244,380.55	-99,808.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-542,550,188.97	-204,525,697.23
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-542,550,188.97	-204,525,697.23
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-519,080,748.15	-202,180,199.43
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-23,469,440.82	-2,345,497.80
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		948,701.66	
1.不能重分类进损益的其他综合收益		948,701.66	
（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		948,701.66	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 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		-541,601,487.31	-204,525,697.23
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-518,132,046.49	-202,180,199.43
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-23,469,440.82	-2,345,497.80
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.4695	-0.1829
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.4695	-0.1829

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：张亮

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

### 母公司利润表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业收入		3,842,301.11	33,131,325.08
减：营业成本		9,817,590.96	30,294,071.29
税金及附加		2,393,442.25	4,350,269.41
销售费用		241,238.89	352,100.69
管理费用		34,457,477.37	27,242,395.46
研发费用			
财务费用		142,256,409.10	226,069,158.32
其中：利息费用		135,176,047.82	221,196,758.23
利息收入		3,215.50	4,852.89
加：其他收益		14,594.10	18,058,822.70
投资收益（损失以“-”号填列）		992,904,289.25	48,768,397.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,775,913.85	-76,237.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		176,395.32	-672,809.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-8,362.20	-19,471.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		807,763,059.01	-189,041,730.83
加：营业外收入		9,741,769.98	3,117,813.77
减：营业外支出		399,219.69	1,477.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		817,105,609.30	-185,925,394.77
减：所得税费用		992,477.06	-1,755,584.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		816,113,132.24	-184,169,810.22
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		816,113,132.24	-184,169,810.22
(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		948,701.66	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		948,701.66	
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		948,701.66	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		817,061,833.90	-184,169,810.22
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：张亮

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

## 合并现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		531,704,958.50	602,550,903.69
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		8,624,432.02	754,928.21
收到其他与经营活动有关的现金		382,409,637.28	137,883,085.98
经营活动现金流入小计		922,739,027.80	741,188,917.88
购买商品、接受劳务支付的现金		497,333,624.17	846,026,775.29
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			
支付给职工及为职工支付的现金		57,530,218.33	43,597,630.76
支付的各项税费		97,743,988.77	54,828,904.15
支付其他与经营活动有关的现金		272,199,843.96	214,309,413.83
经营活动现金流出小计		924,807,675.23	1,158,762,724.03
经营活动产生的现金流量净额		-2,068,647.43	-417,573,806.15
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		227,127.67	199,234.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		540.00	1,170.00
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		227,667.67	200,404.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		55,946.93	16,708,125.39
投资支付的现金			
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			
投资活动现金流出小计		55,946.93	16,708,125.39
投资活动产生的现金流量净额		171,720.74	-16,507,720.59
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
取得借款收到的现金		1,030,497,942.24	1,944,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,030,497,942.24	1,944,000,000.00
偿还债务支付的现金		929,756,666.27	980,965,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		161,477,998.14	508,165,144.97
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		9,520,807.50	95,861,013.00
筹资活动现金流出小计		1,100,755,471.91	1,584,991,157.97
筹资活动产生的现金流量净额		-70,257,529.67	359,008,842.03
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		231,739,980.96	149,284,101.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		159,585,524.60	74,211,416.71

公司负责人：张亮

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

## 母公司现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,935,445.45	16,487,433.66
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		279,915,307.96	1,086,650,934.77
经营活动现金流入小计		281,850,753.41	1,103,138,368.43
购买商品、接受劳务支付的现金		11,139,080.03	45,234,624.00
支付给职工及为职工支付的现金		4,047,221.12	7,229,238.52
支付的各项税费		48,757,019.64	244,181.50
支付其他与经营活动有关的现金		172,606,304.42	661,750,627.21
经营活动现金流出小计		236,549,625.21	714,458,671.23
经营活动产生的现金流量净额		45,301,128.20	388,679,697.20
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		227,127.67	199,234.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		540.00	1,170.00
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		227,667.67	200,404.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			16,668,098.89
投资支付的现金			517,000,000.00
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			

投资活动现金流出小计			533,668,098.89
投资活动产生的现金流量净额		227,667.67	-533,467,694.09
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		875,500,000.00	410,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		875,500,000.00	410,000,000.00
偿还债务支付的现金		790,000,000.00	46,625,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		124,017,527.79	213,726,929.16
支付其他与筹资活动有关的现金		7,020,807.50	4,850,000.00
筹资活动现金流出小计		921,038,335.29	265,201,929.16
筹资活动产生的现金流量净额		-45,538,335.29	144,798,070.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-9,539.42	10,073.95
加：期初现金及现金等价物余额		10,742.92	495,320.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		1,203.50	505,394.29

公司负责人：张亮

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

合并所有者权益变动表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-5,168,874.19		304,265,165.37		-3,788,592,278.89		16,913,745.56	479,037,383.17	495,951,128.73
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-5,168,874.19		304,265,165.37		-3,788,592,278.89		16,913,745.56	479,037,383.17	495,951,128.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							948,701.66				-519,080,748.15		-518,132,046.49	-23,469,440.82	-541,601,487.31
(一)综合收益总额							948,701.66				-519,080,748.15		-518,132,046.49	-23,469,440.82	-541,601,487.31
(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.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配															
4.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															

天津津投城市开发股份有限公司2025年半年度报告

本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-4,220,172.53		304,265,165.37		-4,307,673,027.04		-501,218,300.93	455,567,942.35	-45,650,358.58

项目	2024年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-500,000.00		304,265,165.37		-3,578,266,051.46		231,908,847.18	499,636,907.79	731,545,754.97
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-500,000.00		304,265,165.37		-3,578,266,051.46		231,908,847.18	499,636,907.79	731,545,754.97
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)											-202,180,199.43		-202,180,199.43	-2,345,497.80	-204,525,697.23
(一) 综合收益总额											-202,180,199.43		-202,180,199.43	-2,345,497.80	-204,525,697.23
(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															



(一) 综合收益总额						948,701.66			816,113,132.24	817,061,833.90
(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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39	-4,220,172.53		300,658,063.84	649,658,912.37	4,452,935,491.07

项目	2024年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-553,105,323.47	3,253,891,427.76
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-553,105,323.47	3,253,891,427.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-184,169,810.22	-184,169,810.22
(一) 综合收益总额										-184,169,810.22	-184,169,810.22
(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. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-737,275,133.69	3,069,721,617.54

公司负责人：张亮

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

√适用 □不适用

公司原名天津市房地产发展(集团)股份有限公司创建于1981年;公司注册地址:天津市和平区常德道80号,公司总部地址:天津市和平区常德道80号,公司法定代表人:郭维成。公司于2001年8月6日经中国证监会核准,采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票11000万股,并在上海证券交易所上市,公司目前股本为人民币1,105,700,000元。天津市房地产发展(集团)股份有限公司于2023年8月8日召开十一届三次临时董事会会议、2023年8月24日召开公司2023年第二次临时股东大会,审议通过了《关于变更天津市房地产发展(集团)股份有限公司名称及修订<公司章程>的议案》。名称由天津市房地产发展(集团)股份有限公司变更为天津津投城市开发股份有限公司(以下简称公司或本公司)。

公司属于以房地产为主,贸易流通为辅的大型企业集团,其经营范围为房地产开发及商品房销售、危房改造、基础设施建设、建筑设计、物业管理、咨询、商业(内贸)、物资供销及仓储业、货物运输、工程项目管理及咨询服务等。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2023年修订)的披露规定编制财务报表。

#### 2、持续经营

√适用 □不适用

近几年,受国家对房地产调控和高库存压力的影响,国内房地产市场持续低迷。公司近年资产负债率较高,虽然金融负债逐年减少,但是公司存量金融债务仍然占比较高,偿债压力较大,公司经营资金出现紧张的情况。鉴于上述不利情况,本公司董事会在评估自身持续经营能力时,已审慎考虑公司未来的流动资金安排、经营计划排期,同时做好预设融资计划、挖掘增利措施、把握政策趋势等工作。具体包括下列方案措施:

##### 一、现金流强化措施

##### (一)经营性现金流提质增效

1、销售端精准发力。公司将聚焦核心项目去化,优化美域东霖、盛文佳苑、苏州美瑜华庭等项目的推售策略,通过提升项目附加值、渠道精准拓客、创新营销手段等方式加速资金回笼。同步推进沙柳北路地块开发,形成“销售-交付-再投资”良性循环,保障货值持续供给。

2、优化工程款付款机制。建立分级付款机制,与总包单位及供应商协商动态付款方案,依据项目销售回款进度匹配工程款支付节奏,确保关键节点按期实现。

3、全周期成本管控。持续深化成本管控,严控建安成本超支,实施营销费用精准投放,通过数字化工具实现费用穿透式管理,提升运营效率。

##### (二)充分发挥资产管理经验优势,积极拓展特殊资产盘活业务

整合公司在资产管理深耕多年的经验,充分发挥在资产盘活、市场拓展、销售去化等方面的优势,尝试构建“资源整合+价值重塑+多元退出”的资产盘活全链条能力。积极开展与天津国资企业的合作,持续积极深入沟通金融机构及AMC企业,共同研究创新特殊资产投资、债务重整等合作模式。同步响应天津市“三量”改革部署,深度参与国资体系内存量地块等项目盘活,推动

新质生产力导入，实现产业、人口和土地资源的整合盘活，通过定制化开发方案、结构化融资工具及市场化去化路径，实现低效资产增值变现，实现企业高质量发展。

(三) 计划开展重大资产重组改善上市公司现金流状况。

公司已经披露了重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案，目前正在推动相关工作开展，本次交易如能顺利完成，上市公司主营业务将由房地产开发经营业务变更为供热及新能源发电等业务，本次交易将助力上市公司向能源产业转型并且实现股权资金募集，预计将降低公司资产负债率，优化资产结构，提高上市公司资产质量，增强上市公司盈利能力和可持续经营能力，进而提升上市公司价值，并有利于维护上市公司中小股东利益。

## 二、相关债务优化和解决措施

(一) 细化分解债务类型，按照还款周期、对应项目等逐笔制定有针对性的化债措施，通过存货变现、资产盘活、融资创新等多措并举，保障债务偿还，逐步将债务压缩到合理的范围。

(二) 对于借款协议的履行高度重视，确保按时偿还借款本息或及时与银行和金融机构达成必要的安排；努力压降借款利率，减少资金成本。

(三) 利用控股股东为国有企业的优势，积极拓宽融资渠道，争取合适的借款额度、适当的借款利率，提高融资效率，通过资金的高效合理使用化解短期债务风险。

综上所述，公司通过加强内部管理，加快房产销售资产盘活，推进重大资产重组，在天津市国资委、控股股东津投资本的大力支持下，积极压降债务，努力筹措现金流，逐步改善公司经营状况，实现持续向好发展。我们认为，公司总体经营风险可控，相关措施具有可操作性，公司未来12个月可正常经营，持续经营不存在重大不确定性，因此以持续经营为基础编制本公司2025年度财务报表。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

适用 不适用

本公司无特殊营业周期。

### 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	单项金额占比超过本集团少数股东权益年末余额的5%以上
重要的联营企业	长期股权投资金额占合并长期股权投资金额5%以上
一年以上重要的应付账款	单项账龄超过1年的应付账款余额占应付账款总额的1%以上且金额超过1,500万元

## 6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

### 1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应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，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注7。

### 2、非同一控制下企业合并

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。

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资

产)，其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注 7。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

### 3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控

制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

## 8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

## 9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般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、价值变动风险很小的投资。

## 10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## 11、金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

### 1、金融资产的分类、确认和计量

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

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

#### (1) 以摊余成本计量的金融资产

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

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

#### (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## 2、金融负债的分类、确认和计量

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

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

### (2) 其他金融负债

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

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

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

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

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

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

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

## 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若

与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### 6、金融资产减值

公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后已经发生信用减值的，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

#### 7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

## 12、 应收票据

√适用 □不适用

### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

本公司按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较低的银行	参考历史信用损失经验，结合当前及对未来的预测，按照预期信用损失法计算。
商业承兑汇票	存在违约可能性，具有一定信用风险	参考历史信用损失经验，结合当前及对未来的预测，按照预期信用损失法计算。

### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

对于应收票据，本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计，并采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。计提方法如下：

(1) 期末对有客观证据表明其已发生减值的应收票据单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征划分应收款项组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于按信用风险特征组合计提坏账的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，使用减值准备模型计算预期信用损失。公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

### 13、 应收账款

适用 不适用

#### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征划分应收款项组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前及对未来的预测，按照预期信用损失法计算。
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项	除存在客观证据表明本公司无法按相关合同条款收回款项外，不对合并报表范围内主体之间的应收账款计提预期信用损失准备。
低风险组合	应收政府类款项	参考历史信用损失经验，结合当前及对未来的预测计算预期信用损失准备。

#### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

对于应收账款，本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收款项预期信用损失进行估计，并采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。计提方法如下：

(1) 期末对有客观证据表明其已发生减值的应收款项单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征划分应收款项组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于按信用风险特征组合计提坏账的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，使用减值准备模型计算预期信用损失。

公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单项进行减值测试。

**14、 应收款项融资**

□适用 √不适用

**15、 其他应收款**

√适用 □不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

√适用 □不适用

对于其他应收款项的减值损失计量，比照前述应收账款的减值损失计量方法处理。

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前及对未来的预测，按照预期信用损失法计算。
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项	除存在客观证据表明本公司无法按相关合同条款收回款项外，不对合并报表范围内主体之间的其他应收款计提预期信用损失准备。
低风险组合	信用风险较低的税费返还、政府补助、员工借款及投标保证金	参考历史信用损失经验，结合当前及对未来的预测计算预期信用损失准备。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

□适用 √不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

□适用 √不适用

**16、 存货**

√适用 □不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

√适用 □不适用

**1、 存货的分类**

存货分类为原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品等，主要包括土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程的开发过程中所发生的各项费用。开发成本按土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程等分类，并按成本项目进行明细核算。

①对开发产品成本核算采用品种法，直接费用按成本核算对象归集，开发间接费用按一定比例的分配标准分配，计入有关开发产品成本。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定处理。

②投资者投入的存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。投资者投入的存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

企业合并、非货币性资产交换和债务重组取得的存货的成本，应当分别按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》和《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

**2、 存货发出时的计价方法**

(1) 原材料发出时采用加权平均法；

(2) 开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

**3、 低值易耗品采用一次摊销法核算。****4、 开发用地的核算方法**

对纯土地开发项目，在开发成本科目中单独设置土地开发明细科目，核算土地开发过程中所发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、交纳土地使用权出让金、

过户费及三通一平前期工程费等直接或间接费用，计算每平米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别计算转入开发产品—各明细项目。

对连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际占用面积分摊计入商品房成本。

#### 5、公共配套设施费用的核算方法

因建设商品房住宅小区而一并开发建设的配套设备，按其性质和用途不同分为两类：一类是开发小区内的公共配套设施，包括开发住宅小区内的道路、商店、银行、邮局、派出所、消防、水塔等非营业性文教、卫生、行政管理等；另一类是开发小区外的无偿交付管理部门使用的市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本核算。

公共配套设施费用的核算内容是指非经营性公共配套设施发生的支出，凡与小区住宅建设同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅设施不同步进行的，将尚未发生的公共配套设施一般采用预提的方法，首先确定预提数额，根据预算成本经批准后从开发成本科目预先提取，待以后各期支付。

#### 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

(1) 资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

(2) 原材料和低值易耗品按照存货类别计提存货跌价准备，对开发产品按存货单项计提存货跌价准备。

(3) 资产负债表日，公司应当确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### 按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

#### 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

#### 17、 合同资产

适用 不适用

#### 18、 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

#### 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

#### 终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

(1) 终止经营的认定标准

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表本公司一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。②该组成部分是拟对本公司一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。③该组成部分是本公司专为转售而取得的子公司。

#### (2) 列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

本公司对拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，本公司将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，本公司将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

## 19、 长期股权投资

√适用 □不适用

### 1、长期股权投资的分类及其判断依据

#### (1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

#### (2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注 7；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B、参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C、与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D、向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E、向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注 8。

## 2、长期股权投资初始成本的确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）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，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期

间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司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，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

## 20、 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

## 21、 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、办公设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

**(2). 折旧方法**

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	15-30	3.00	6.47-3.23
办公设备	年限平均法	5-10	3.00	19.4-9.7
运输设备	年限平均法	6	3.00	19.30
生产设备	年限平均法	8	3.00	12.13

**22、 在建工程**

√适用 □不适用

在建工程以立项项目分类核算。

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

**23、 借款费用**

√适用 □不适用

**1、 借款费用资本化的确认原则**

借款费用，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等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

**2、 借款费用资本化期间**

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

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

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

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

**3、 借款费用暂停资本化期间**

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

**4、借款费用资本化金额的计算方法**

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

**24、生物资产**

适用 不适用

**25、油气资产**

适用 不适用

**26、无形资产****(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

适用 不适用

**(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量**

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

**(2) 后续计量**

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

**(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法**

适用 不适用

**1、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准**

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的

阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

## 2、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## 27、长期资产减值

√适用 □不适用

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其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。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的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，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## 28、长期待摊费用

√适用 □不适用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使

以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 29、 合同负债

√适用 □不适用

合同负债是指本公司及其子公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 30、 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### 31、 预计负债

√适用 □不适用

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

#### 32、 股份支付

√适用 □不适用

##### 1、股份支付的种类及会计处理

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

##### (1) 以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

##### (2) 以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

##### 2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

##### 3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

##### 4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

### 33、 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

公司发行的优先股或永续债根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将其分类为金融负债或权益工具。

优先股或永续债属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处置优先股或永续债的增量费用。增量费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。终止的未完成权益性交易所发生的交易费用计入当期损益。

### 34、 收入

#### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

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

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ① 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- ② 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- ③ 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至

今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该时段内按照履约进度确认收入。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，会考虑下列迹象：

- ①就该商品或服务享有现时收款权利；
- ②已将该商品的实物转移给客户
- ③已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户
- ④客户已接受该商品或服务

## (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

√适用 □不适用

营业收入包括房地产销售收入、物业出租收入、提供劳务收入。

### (1) 房地产销售收入

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

### (2) 物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按年限平均法确认物业出租收入的实现。

### (3) 提供劳务收入的确认

公司对外提供物业管理等劳务，根据已完成的劳务在一段时间内按照履约进度确认收入。

## 35、 合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其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。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

## 36、 政府补助

√适用 □不适用

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助。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。

## 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及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，可以按应收金额予以确认和计量。

## 37、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

## 38、 租赁

√适用 □不适用

### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。低价值资产租赁的判定仅与资产的绝对价值有关，不受承租人规模、性质或其他情况影响。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，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。

### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指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的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁属于融资租赁还是经营租赁取决于交易的实质，而不是合同的形式。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，出租人应当将该项租赁分类为融资租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，通常分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

#### ①出租人对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，出租人应当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。

出租人对应收融资租赁款进行初始计量时，应当以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

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。

在转租的情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，转租出租人可采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）计量转租投资净额。

出租人应当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。该周期性利率，是按照本准则第三十八条规定所采用的折现率，或者按照本准则第四十四条规定所采用的修订后的折现率。

出租人应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定，对应收融资租赁款的终止确认和减值进行会计处理。

出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益。

#### ②出租人对经营租赁的会计处理

在租赁期内各个期间，出租人应当采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他

经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。

出租人应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

出租人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，应当在实际发生时计入当期损益。

### 39、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

#### 1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三（十六）“持有待售的非流动资产或处置组”相关描述。

#### 2、债务重组

作为债权人记录债务重组义务以现金清偿债务的债务重组，将重组债权的账面余额与收到的现金之间的差额计入当期损益；以非现金资产清偿债务的，放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。重组债权已计提减值准备的，则先将上述差额冲减已计提的减值准备，不足冲减的部分，计入当期损益。

#### 3、非货币性资产交换

如果非货币性资产交换具有商业实质，并且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量，以换出资产的公允价值（如果有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠除外）和应支付的相关税费作为换入资产的成本，公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益。如果非货币性资产交换不具备上述条件，则按照换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，不确认损益。

### 40、重要会计政策和会计估计的变更

#### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

#### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

#### (3). 2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

### 41、其他

适用 不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税营业额	13、9、6、5

消费税		
营业税		
城市维护建设税	实缴流转税额	7
教育费附加	实缴流转税额	3
地方教育费附加	实缴流转税额	2
防洪费	实缴流转税额	1
企业所得税	应纳税所得额	25
土地增值税	按应税收入的2%、3%、5%计算预缴，达到清算条件后据实清算	超率累进税率
环境保护税	应税污染物当量数	单位税额 10 元
资源税	应税取水量	单位税额 5.8 元、0.6 元

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

## 2、 税收优惠

适用 不适用

## 3、 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	435.74	1,485.52
银行存款	159,585,088.86	231,738,495.44
其他货币资金	27,333,157.23	176,179,064.11
存放财务公司存款		
合计	186,918,681.83	407,919,045.07
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

1、本公司银行存款期末余额中含商品房预售监管资金 114,560,749.79 元，大寺公租房项目专项拨款 161.12 元。

2、本公司其他货币资金期末余额中含工程资本金监管受限金额 79,848.97 元，司法诉讼冻结受限金额 26,914,384.21 元，未及时更新企业信息而受限金额 338,924.05 元。

### 2、 交易性金融资产

适用 不适用

### 3、 衍生金融资产

适用 不适用

### 4、 应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	45,485.86	
商业承兑票据		
合计	45,485.86	

**(2). 期末公司已质押的应收票据**适用 不适用**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**适用 不适用**(4). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用**(5). 坏账准备的情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用**(6). 本期实际核销的应收票据情况**适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**5、 应收账款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	5,769,029.39	472,874.99
1年以内小计	5,769,029.39	472,874.99
1至2年	87,005.00	1,555,089,051.00
2至3年	1,555,081,810.00	
3年以上	470,471.24	470,471.24
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	1,561,408,315.63	1,556,032,397.23

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	459,172.00	0.03	459,172.00	100.00		459,172.00	0.03	459,172.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,560,949,143.63	99.97	273,780.42	0.02	1,560,675,363.21	1,555,573,225.23	99.97	27,757.62	0.002	1,555,545,467.61
其中：										
账龄组合	5,332,107.17	0.34	273,780.42	5.13	5,058,326.75	491,415.23	0.03	27,757.62	5.65	463,657.61
低风险组合	1,555,617,036.46	99.63			1,555,617,036.46	1,555,081,810.00	99.94			1,555,081,810.00
合计	1,561,408,315.63	/	732,952.42	/	1,560,675,363.21	1,556,032,397.23	/	486,929.62	/	1,555,545,467.61

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
客户四	459,172.00	459,172.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
合计	459,172.00	459,172.00	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	5,233,802.93	261,690.15	5.00
1-2年	87,005.00	8,700.50	10.00
3年以上	11,299.24	3,389.77	30.00
合计	5,332,107.17	273,780.42	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	486,929.62	250,418.30	4,395.50			732,952.42
合计	486,929.62	250,418.30	4,395.50			732,952.42

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
客户一	1,070,883,810.00		1,070,883,810.00	68.58	
客户二	484,198,000.00		484,198,000.00	31.01	
客户三	4,550,596.34		4,550,596.34	0.29	227,529.82
客户四	459,172.00		459,172.00	0.03	459,172.00
客户五	115,360.31		115,360.31	0.01	5,768.02
合计	1,560,206,938.65		1,560,206,938.65	99.92	692,469.84

其他说明：

适用 不适用

## 6. 合同资产

### (1). 合同资产情况

适用 不适用

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(4). 本期合同资产计提坏账准备情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的合同资产情况**

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**7、 应收款项融资**

**(1). 应收款项融资分类列示**

适用 不适用

**(2). 期末公司已质押的应收款项融资**

适用 不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资**

适用 不适用

**(4). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

#### (7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

#### (8). 其他说明：

适用 不适用

### 8、预付款项

#### (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	16,154,187.63	92.39	11,308,100.80	93.87
1至2年	733,168.83	4.19	273,342.42	2.27
2至3年	133,382.42	0.76	55,496.41	0.46
3年以上	465,496.41	2.66	410,000.00	3.40
合计	17,486,235.29	100.00	12,046,939.63	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
供应商一	5,485,470.22	31.37
供应商二	4,855,061.00	27.77
供应商三	3,980,000.00	22.76
供应商四	649,411.24	3.71
供应商五	410,000.00	2.35
合计	15,379,942.46	87.96

其他说明

□适用 √不适用

## 9、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	239,575,131.07	160,270,642.81
合计	239,575,131.07	160,270,642.81

其他说明：

√适用 □不适用

本公司其他应收款期末余额较期初余额增加 49.48%，主要原因系支付津东丽沙（挂）2025-10号土地竞买保证金。

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(1). 应收股利**

适用 不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	183,477,583.31	153,626,195.12
1年以内小计	183,477,583.31	153,626,195.12
1至2年	51,762,677.72	14,716,221.35
2至3年	12,981,201.67	2,302,357.32
3年以上	46,978,021.61	45,429,263.50
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	295,199,484.31	216,074,037.29

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	73,707,537.87	73,343,636.22
押金及保证金	213,681,231.91	131,091,349.83
代垫款项	7,274,419.18	11,112,894.15
零星借支	115,970.80	105,832.54
其他	420,324.55	420,324.55
合计	295,199,484.31	216,074,037.29

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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)	
2025年1月1日余额	1,601,069.95		54,202,324.53	55,803,394.48
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

本期计提	77,911.79			77,911.79
本期转回	40,228.86		216,724.17	256,953.03
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	1,638,752.88		53,985,600.36	55,624,353.24

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(4). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	55,803,394.48	77,911.79	256,953.03			55,624,353.24
合计	55,803,394.48	77,911.79	256,953.03			55,624,353.24

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

**(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
往来单位一	112,800,000.00	38.23	保证金	1年以内	
往来单位二	68,280,735.48	23.14	保交楼监管资金	1年以内	
往来单位三	34,770,889.82	11.79	往来款	1-2年	16,452,371.96
往来单位四	16,502,880.00	5.59	保证金	1-2年, 2-3年	
往来单位五	12,907,938.41	4.38	往来款	3年以上	12,907,938.41
合计	245,262,443.71	83.13	/	/	29,360,310.37

**(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 10、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	10,628,031,776.60	3,065,541,591.27	7,562,490,185.33	11,058,560,403.80	3,283,444,818.62	7,775,115,585.18
开发产品	1,737,999,467.89	542,717,033.23	1,195,282,434.66	2,045,747,457.89	570,644,126.65	1,475,103,331.24
物料用品	3,150,403.29		3,150,403.29	1,860,975.15		1,860,975.15
合计	12,369,181,647.78	3,608,258,624.50	8,760,923,023.28	13,106,168,836.84	3,854,088,945.26	9,252,079,891.58

## (2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

## (3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	3,283,444,818.62	47,427,921.72			292,119,414.36	3,038,753,325.98
开发产品	570,644,126.64	25,151,288.92	292,119,414.36	318,409,531.40		569,505,298.52
合计	3,854,088,945.26	72,579,210.64	292,119,414.36	318,409,531.40	292,119,414.36	3,608,258,624.50

## 本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

项目	计提存货跌价准备的具体依据	转回存货跌价准备的原因	转销存货跌价准备的原因
开发成本	可变现净值低于账面价值	以前减记存货价值的影响因素消失，减记金额予以恢复，在原已计提的存货跌价准备金额内转回	
开发产品	可变现净值低于账面价值		前期计提跌价准备的存货本期售出按比例转销

## 按组合计提存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末			期初		
	账面余额	跌价准备	跌价准备计提比例 (%)	账面余额	跌价准备	跌价准备计提比例 (%)
美瑜华庭	415,869,491.39	226,568,625.16	54.48	542,757,977.26	178,034,920.55	32.80
誉东苑	428,382,217.03	243,057,846.59	56.74	465,271,104.65	262,378,000.29	56.39
林里公园	45,699,196.41	13,290,279.72	29.08	149,687,106.91	35,515,921.49	23.73
美瑜兰庭	226,148,352.76	78,140,917.14	34.55	261,352,808.87	76,593,467.34	29.31
盛庭名景	32,514,446.86	6,195,791.86	19.06	32,514,446.86	6,195,791.86	19.06
盛雅佳苑公建	70,762,911.58	9,825,895.75	13.89	70,762,911.58	9,825,895.75	13.89
陈塘项目公建	10,804,211.04	730,799.21	6.76	10,804,211.04	730,799.21	6.76
零星小项目	933,009.96	933,009.96	100.00	933,009.96	933,009.96	100.00
留风雅院	5,662,908.13	1,369,330.15	24.18	5,662,908.13	1,369,330.15	24.18
相城31项目(苏州)	3,964,249,693.60	1,395,927,198.23	35.21	4,577,454,968.94	1,650,292,877.92	36.05
盛文佳苑	2,690,323,911.76	1,489,846,411.60	55.38	2,680,928,240.24	1,489,846,411.60	55.57
北辰北(挂)2014-049号地块	452,831,619.14	142,372,519.14	31.44	452,831,619.14	142,372,519.14	31.44
合计	8,344,181,969.66	3,608,258,624.50	43.24	9,250,961,313.58	3,854,088,945.26	41.66

按组合计提存货跌价准备的计提标准

√适用 □不适用

公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对上述项目计提了存货跌价准备。计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

本公司2025年6月末存货中包含利息资本化金额为2,073,513,181.02元。

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

**一年内到期的债权投资**适用 不适用**一年内到期的其他债权投资**适用 不适用**13、其他流动资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	15,776,183.11	3,243,212.90
应收退货成本		
预交增值税	201,417,296.02	182,219,294.03
预交营业税	79,826.53	79,826.53
预交城建税	1,100,812.94	994,196.18
预交教育费附加	438,234.56	390,879.47
预交地方教育费附加	305,231.84	276,494.67
预交土地增值税	216,821,587.94	208,008,031.32
预交企业所得税	189,774,557.64	186,855,077.19
预交防洪费及其他	192,626.58	474,106.65
合计	625,906,357.16	582,541,118.94

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用**(2). 期末重要的债权投资**适用 不适用**(3). 减值准备计提情况**适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用**(4). 本期实际的核销债权投资情况**适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

## 15、其他债权投资

### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 17、长期股权投资

## (1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	减值准 备期初 余额	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少投 资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业												
小计												
二、联营企业												
天津市天房物业管理 有限公司	31,616,083.70				-925,999.56						30,690,084.14	
天津大树房地产经 营销售有限公司												
天津市天房房地产 销售有限公司												
天津联津房地产开 发有限公司	240,115,857.24				-1,173,838.21						238,942,019.03	
天津市联展房地产 开发有限公司												
天津吉利大厦有限 公司	148,391,920.85				-3,676,076.08						144,715,844.77	
小计	420,123,861.79				-5,775,913.85						414,347,947.94	
合计	420,123,861.79				-5,775,913.85						414,347,947.94	

## 其他说明

1、本公司确认联营企业之天津大树房地产经营销售有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津大树房地产经营销售有限公司净投资的长期权益减记至零为限。

2、本公司确认联营企业之天津市联展房地产开发有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市联展房地产开发有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至2025年6月30日本公司备查登记对天津市联展房地产开发有限公司未确认应承担投资损失16,452,371.97元。

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
珠海中珠集团股份有限公司									6,667,115.00	非上市公司股权长期持有	
福州市土地房屋开发总公司									500,000.00	非上市公司股权长期持有	
天津银行股份有限公司	2,798,240.81			948,701.66			3,746,942.47	2,946,942.47		基于战略目的长期持有	
天津市华学房地产经营有限公司	50,000.00						50,000.00			非上市公司股权的长期持有	
合计	2,848,240.81			948,701.66			3,796,942.47	2,946,942.47	7,167,115.00	/	

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**19、其他非流动金融资产**

□适用 √不适用

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使 用权	在建工 程	合计
<b>一、账面原值</b>				
1.期初余额	1,715,066,998.97			1,715,066,998.97
2.本期增加金额	97,578.08			97,578.08
(1) 外购	97,578.08			97,578.08
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	1,029,806.40			1,029,806.40
(1) 处置	1,029,806.40			1,029,806.40
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,714,134,770.65			1,714,134,770.65
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1.期初余额	518,373,269.97			518,373,269.97
2.本期增加金额	25,777,557.32			25,777,557.32
(1) 计提或摊销	25,777,557.32			25,777,557.32
(2) 其他转入				
3.本期减少金额	313,668.59			313,668.59
(1) 处置	313,668.59			313,668.59
(2) 其他转出				
4.期末余额	543,837,158.70			543,837,158.70
<b>三、减值准备</b>				
1.期初余额	156,636,755.74			156,636,755.74
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	156,636,755.74			156,636,755.74
<b>四、账面价值</b>				
1.期末账面价值	1,013,660,856.21			1,013,660,856.21
2.期初账面价值	1,040,056,973.26			1,040,056,973.26

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：**

□适用 √不适用

**(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**21、固定资产**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	21,863,838.52	23,177,275.77
固定资产清理		
合计	21,863,838.52	23,177,275.77

**固定资产****(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
<b>一、账面原值：</b>					
1.期初余额	86,434,465.70	3,163,903.40	11,218,055.85	6,920,580.26	107,737,005.21
2.本期增加金额		2,041.80		61,537.88	63,579.68
(1) 购置		2,041.80		61,537.88	63,579.68
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额				184,164.00	184,164.00
(1) 处置或报废				184,164.00	184,164.00
(2) 其他转出					
4.期末余额	86,434,465.70	3,165,945.20	11,218,055.85	6,797,954.14	107,616,420.89
<b>二、累计折旧</b>					
1.期初余额	64,730,160.89	2,865,957.22	10,766,713.55	5,881,304.29	84,244,135.95
2.本期增加金额	1,166,484.90	34,870.30	18,571.68	146,961.30	1,366,888.18
(1) 计提	1,166,484.90	34,870.30	18,571.68	146,961.30	1,366,888.18
3.本期减少金额				174,035.25	174,035.25
(1) 处置或报废				174,035.25	174,035.25
(2) 其他转出					
4.期末余额	65,896,645.79	2,900,827.52	10,785,285.23	5,854,230.34	85,436,988.88
<b>三、减值准备</b>					
1.期初余额	315,593.49				315,593.49
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	315,593.49				315,593.49
<b>四、账面价值</b>					
1.期末账面价值	20,222,226.42	265,117.68	432,770.62	943,723.80	21,863,838.52
2.期初账面价值	21,388,711.32	297,946.18	451,342.30	1,039,275.97	23,177,275.77

**(2). 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(3). 通过经营租赁租出的固定资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	3,257,459.24

**(4). 未办妥产权证书的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(5). 固定资产的减值测试情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**固定资产清理**

适用 不适用

**22、 在建工程**

**项目列示**

适用 不适用

**在建工程**

**(1). 在建工程情况**

适用 不适用

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

适用 不适用

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**

适用 不适用

**(4). 在建工程的减值测试情况**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**工程物资**

适用 不适用

**23、 生产性生物资产**

**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

**(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况**

适用 不适用

**(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**24、油气资产****(1). 油气资产情况**

□适用 √不适用

**(2). 油气资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

**25、使用权资产****(1). 使用权资产情况**

□适用 √不适用

**(2). 使用权资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

**26、无形资产****(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
<b>一、账面原值</b>					
1.期初余额	7,180,996.00				7,180,996.00
2.本期增加金额					
(1)购置					
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	7,180,996.00				7,180,996.00
<b>二、累计摊销</b>					
1.期初余额	2,262,013.74				2,262,013.74
2.本期增加金额	71,809.96				71,809.96
(1)计提	71,809.96				71,809.96
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	2,333,823.70				2,333,823.70
<b>三、减值准备</b>					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
<b>四、账面价值</b>					
1.期末账面价值	4,847,172.30				4,847,172.30
2.期初账面价值	4,918,982.26				4,918,982.26

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0.00%

**(2). 确认为无形资产的数据资源**

□适用 √不适用

**(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用 不适用

**(4). 无形资产的减值测试情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**27、商誉**

**(1). 商誉账面原值**

适用 不适用

**(2). 商誉减值准备**

适用 不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**28、长期待摊费用**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
大理道100号改造费	760,804.78		200,000.00		560,804.78
合计	760,804.78		200,000.00		560,804.78

**29、递延所得税资产/递延所得税负债****(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	731,061.87	182,765.47	1,469,639.67	366,530.81
内部交易未实现利润			3,969,908.24	992,477.06
可抵扣亏损				
合计	731,061.87	182,765.47	5,439,547.91	1,359,007.87

**(2). 未经抵销的递延所得税负债**

□适用 √不适用

**(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

□适用 √不适用

**(4). 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,825,305,444.70	3,950,100,670.59
可抵扣亏损	4,181,286,617.41	3,353,232,987.09
合计	8,006,592,062.11	7,303,333,657.68

**(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年度		29,468,707.80	
2026年度	565,199,173.15	565,199,173.15	
2027年度	931,693,842.04	931,693,842.04	
2028年度	382,766,870.56	382,766,870.56	
2029年度	1,444,104,393.54	1,444,104,393.54	
2030年度	857,522,338.12		
合计	4,181,286,617.41	3,353,232,987.09	/

其他说明：

□适用 √不适用

**30、其他非流动资产**

□适用 √不适用

## 31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	27,333,157.23	27,333,157.23	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结及其他	176,179,064.11	176,179,064.11	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结及定期存款质押
应收票据								
存货	8,469,970,291.75	5,164,691,393.01	抵押	用于抵押贷款	6,866,176,238.03	3,476,050,380.54	抵押	用于抵押贷款
其中：数据资源								
固定资产	432,380.42	432,380.42	抵押	用于抵押贷款	4,037,283.83	4,037,283.83	抵押	用于抵押贷款
无形资产								
其中：数据资源								
投资性房地产	789,222,433.35	652,260,796.28	抵押	用于抵押贷款	805,790,000.50	668,828,363.43	抵押	用于抵押贷款
合计	9,286,958,262.75	5,844,717,726.94	/	/	7,852,182,586.47	4,325,095,091.91	/	/

**32、短期借款****(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	100,000,000.00	85,500,000.00
抵押借款	81,000,000.00	50,000,000.00
保证借款	90,000,000.00	90,000,000.00
信用借款		
保证及抵押借款	65,470,000.00	65,470,000.00
合计	336,470,000.00	290,970,000.00

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据**

□适用 √不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	204,151,014.44	400,838,593.99
1-2年(含2年)	220,520,527.30	190,500,609.81
2-3年(含3年)	142,777,634.79	333,206,214.72
3年以上	580,995,089.50	410,536,936.05
合计	1,148,444,266.03	1,335,082,354.57

**(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 A	93,617,983.28	协商付款中
供应商 B	80,111,557.84	协商付款中
供应商 C	64,000,000.00	协商付款中
供应商 D	44,601,774.90	协商付款中
供应商 E	43,458,035.08	协商付款中

供应商 F	37,588,359.24	协商付款中
供应商 G	25,320,035.34	协商付款中
供应商 H	22,685,246.93	协商付款中
供应商 I	22,590,319.50	协商付款中
供应商 J	19,909,832.49	协商付款中
供应商 K	19,619,612.22	协商付款中
供应商 L	18,854,862.28	协商付款中
供应商 M	18,820,105.05	协商付款中
供应商 N	15,856,471.00	协商付款中
合计	527,034,195.15	/

其他说明：

适用 不适用

### 37、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	1,966,197.00	104,909.00
3年以上	23,198.23	23,198.23
合计	1,989,395.23	128,107.23

#### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

#### (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋销售款	430,913,970.79	475,580,897.64
车位销售款	775,622.42	1,601,310.51
物业管理费	12,333,175.23	14,711,729.14
其他		
减：计入其他非流动负债的合同负债		
合计	444,022,768.44	491,893,937.29

#### (2). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

#### (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	39,332,410.15	42,917,547.66	55,552,223.75	26,697,734.06
二、离职后福利-设定提存计划		4,666,454.49	4,666,454.49	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	39,332,410.15	47,584,002.15	60,218,678.24	26,697,734.06

**(2). 短期薪酬列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,104,166.76	29,799,781.41	35,763,734.26	8,140,213.91
二、职工福利费	17,047.60	1,702,415.61	1,719,463.21	
三、社会保险费	330.00	2,888,681.56	2,888,710.78	300.78
其中：医疗保险费	330.00	2,647,458.49	2,647,487.71	300.78
工伤保险费		93,867.86	93,867.86	
生育保险费		147,355.21	147,355.21	
四、住房公积金	24,606,312.00	7,996,356.00	14,660,770.00	17,941,898.00
五、工会经费和职工教育经费	604,553.79	530,313.08	519,545.50	615,321.37
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、职工福利及奖励基金				
合计	39,332,410.15	42,917,547.66	55,552,223.75	26,697,734.06

**(3). 设定提存计划列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		4,522,121.83	4,522,121.83	
2、失业保险费		144,332.66	144,332.66	
3、企业年金缴费				
合计		4,666,454.49	4,666,454.49	

其他说明：

适用 不适用**40、应交税费**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	30,909,612.68	59,864,381.88
消费税		
营业税		
企业所得税	10,458,806.81	10,473,749.00
个人所得税	24,348.30	41,303.86

城市维护建设税	1,037,930.11	3,925,462.75
教育费附加	444,828.26	1,682,354.47
地方教育费附加	296,551.69	1,121,569.48
土地增值税	77,747,622.52	83,315,548.41
房产税		77,066.92
其他	8,380.97	465,049.65
合计	120,928,081.34	160,966,486.42

其他说明：

应交税费期末余额较期初余额减少 24.87%，主要系本期缴纳增值税及其附加税所致。

#### 41、其他应付款

##### (1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	306,098,707.21	224,234,540.40
应付股利	26,509,238.79	26,549,143.38
其他应付款	2,823,035,031.65	2,768,152,690.31
合计	3,155,642,977.65	3,018,936,374.09

##### (2). 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	300,507,991.77	223,096,068.18
企业债券利息		
短期借款应付利息	5,590,715.44	1,138,472.22
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	306,098,707.21	224,234,540.40

逾期的重要应付利息：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	逾期金额	逾期原因
分期付息到期还本的长期借款利息	298,688,107.80	未按期归还
合计	298,688,107.80	/

其他说明：

□适用 √不适用

##### (3). 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	26,509,238.79	26,549,143.38
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
合计	26,509,238.79	26,549,143.38

**(4). 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	2,317,917,380.78	2,289,977,949.69
押金及保证金	82,082,024.77	69,573,018.67
维修基金	16,897,523.28	15,789,419.28
代收代垫款项	3,038,243.63	4,578,272.52
待结算土增税	403,099,859.19	388,234,030.15
合计	2,823,035,031.65	2,768,152,690.31

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
A 单位	905,112,361.09	往来款
B 单位	826,516,092.59	往来款
C 单位	365,024,387.40	待结算土增税
D 单位	212,903,617.27	项目尚未结算收回代垫资金
E 单位	170,050,000.00	往来款
合计	2,479,606,458.35	/

其他说明：

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,655,938,300.00	2,194,910,000.00
1年内到期的应付债券		750,000,000.00
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债		
一年内到期的长期借款应计利息	51,960,562.50	41,568,450.00
应付债券应计利息	5,000,000.00	25,068,493.15
合计	1,712,898,862.50	3,011,546,943.15

**44、其他流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
增值税待转销项税额	25,601,951.75	37,957,024.91
合计	25,601,951.75	37,957,024.91

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	12,000,000.00	12,000,000.00
信用借款		
保证及抵押借款	1,556,361,126.97	559,948,151.00
保证及质押、抵押借款	3,592,000,000.00	3,988,700,000.00
合计	5,160,361,126.97	4,560,648,151.00

其他说明

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
面值	750,000,000.00	
利息调整	-5,051,513.18	
合计	744,948,486.82	

## (2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
25城开01	100	4.0	2025-04-17	2+1	744,500,000.00		744,500,000.00	5,000,000.00	448,486.82		744,948,486.82	否
合计	/	/	/	/	744,500,000.00		744,500,000.00	5,000,000.00	448,486.82		744,948,486.82	/

其他说明：

√适用 □不适用

本公司于2025年4月17日发行（2+1年）期“25城开01”债券，面值7.5亿元，发行费用等550万元，票面利率4.0%（年），按年付息。

## (3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

**47、 租赁负债**

适用 不适用

**48、 长期应付款**

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	12,860,576.32	14,660,597.78
专项应付款		
合计	12,860,576.32	14,660,597.78

**长期应付款**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
大寺公租房项目	12,860,576.32	14,660,597.78
合计	12,860,576.32	14,660,597.78

其他说明：

2011年，本公司承揽了天津市大寺公租房代建项目，该项目建设主体为天津市保障住房建设投资有限公司，本报告期该建设主体拨付公司项目建设款0.00元，本公司已支付4,856,464.25元于该项目施工单位。期末余额为本期尚未拨付项目建设资金及其产生的利息收入扣除付款手续费后的余额。

**专项应付款**

适用 不适用

**49、 长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**50、 预计负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	5,574,736.86	5,574,736.86	与相关单位因工程合同、法律服务合同发生纠纷，预计很可能向其支付逾期付款利息及律师费暂计金额。

产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
合计	5,574,736.86	5,574,736.86	/

**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**53、股本**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	110,570.00						110,570.00

**54、其他权益工具**

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**55、资本公积**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,346,212,522.01			2,346,212,522.01
其他资本公积	54,497,211.26			54,497,211.26
合计	2,400,709,733.27			2,400,709,733.27

**56、库存股**适用 不适用

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-5,168,874.19	948,701.66				948,701.66		-4,220,172.53
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-5,168,874.19	948,701.66				948,701.66		-4,220,172.53
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-5,168,874.19	948,701.66				948,701.66		-4,220,172.53

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	228,941,633.57			228,941,633.57
任意盈余公积	71,716,430.27			71,716,430.27
储备基金	1,803,550.76			1,803,550.76
企业发展基金	1,803,550.77			1,803,550.77
其他				
合计	304,265,165.37			304,265,165.37

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-3,788,592,278.89	-3,578,266,051.46
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-3,788,592,278.89	-3,578,266,051.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-519,080,748.15	-210,326,227.43
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-4,307,673,027.04	-3,788,592,278.89

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0.00元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0.00元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0.00元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0.00元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0.00元。

**61、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	509,966,711.03	581,660,928.67	812,852,268.83	663,171,320.55
其他业务	7,196,875.58	26,493,695.13	76,868,455.50	74,458,428.62
合计	517,163,586.61	608,154,623.80	889,720,724.33	737,629,749.17

**(2). 营业收入、营业成本的分解信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				

房地产开发经营	478,288,149.87	561,958,415.54	478,288,149.87	561,958,415.54
出租	10,079,265.54	26,595,428.36	10,079,265.54	26,595,428.36
其他	28,796,171.20	19,600,779.90	28,796,171.20	19,600,779.90
按经营地区分类				
天津地区	104,773,111.59	118,766,492.10	104,773,111.59	118,766,492.10
非天津地区	412,390,475.02	489,388,131.70	412,390,475.02	489,388,131.70
合计	517,163,586.61	608,154,623.80	517,163,586.61	608,154,623.80

其他说明

适用 不适用

### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

### (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

## 62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	971,567.90	1,425,066.10
教育费附加	412,581.75	1,015,673.68
地方教育费附加	275,054.22	
资源税	175,591.24	
土地增值税	324,594.37	3,078,044.59
房产税	3,932,112.66	4,301,855.26
土地使用税	971,924.87	1,168,040.51
车船使用税	9,725.00	9,075.00
印花税	633,889.14	1,109,043.64
环境保护税	193,182.00	500,976.48
合计	7,900,223.15	12,607,775.26

## 63、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及业务宣传费	4,629,003.84	4,738,968.87
维修基金	2,291,835.00	12,554,735.07
销售代理费	10,913,688.04	18,396,254.15
物业管理费	868,578.01	866,700.99
折旧费用	43,930.66	64,777.60
职工薪酬	9,637,423.94	10,024,842.44
办公费	1,605,773.57	965,091.60
产权登记及测量费	173,699.50	184,088.43
销售策划费	3,771,993.64	
样板间装修费	294,063.79	2,416,380.92

空房采暖费	298,025.17	
其他	10,878,822.12	4,047,918.60
合计	45,406,837.28	54,259,758.67

**64、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	33,623,441.03	35,507,142.28
办公费	2,340,176.02	2,345,420.48
交通差旅费	240,315.53	251,961.77
董事会费	320,000.04	320,000.00
业务招待费	22,076.98	88,364.01
折旧及摊销费用	1,002,608.66	1,288,814.47
修理费	43,721.35	130,289.40
低值易耗品	8,926.00	14,864.07
财产保险费	8,901.20	4,384.76
审计咨询费	9,709,752.82	4,748,893.54
残疾人就业保障金		16,394.11
无形资产摊销	71,809.96	71,809.96
长期待摊费用摊销	200,000.00	200,000.00
其他	4,620,665.84	309,021.79
合计	52,212,395.43	45,297,360.64

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	263,841,121.16	305,292,363.86
利息收入	-1,891,364.55	-285,989.45
手续费支出	200,995.49	147,758.05
贷款相关费用	9,520,807.50	5,861,013.00
合计	271,671,559.60	311,015,145.46

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
债务重组收益	1,870,464.56	17,358,053.50
进项税额加计抵减		-4,127.54
扣缴税款手续费	32,956.39	714,930.81
合计	1,903,420.95	18,068,856.77

其他说明：

本期债务重组收益发生额主要系本公司将持有的部分商品房及经营性房产等用于折抵应付工程款所致。

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,775,913.85	-76,237.02
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	227,127.67	199,234.80
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		48,645,400.00
合计	-5,548,786.18	48,768,397.78

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-246,022.80	-55,120.28
其他应收款坏账损失	179,041.24	-200,814.88
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-66,981.56	-255,935.16

**72、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-72,579,210.64	
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-72,579,210.64	

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-9,588.75	-19,471.25
债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失		
合计	-9,588.75	-19,471.25

其他说明：

□适用 √不适用

**74、营业外收入**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金	23,828.57	3,017,803.77	23,828.57
其他	9,887,056.97	202,579.06	9,887,056.97
合计	9,910,885.54	3,220,382.83	9,910,885.54

其他说明：

√适用 □不适用

本期营业外收入发生额主要系公司收到二级市场部分证券参与者违规减持股份获利罚没收入。

**75、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
违约金		1,072,017.91	
罚没支出	385,207.55		385,207.55
其他支出	6,348,287.58	2,246,653.74	6,348,287.58
合计	6,733,495.13	3,318,671.65	6,733,495.13

**76、所得税费用****(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	68,138.15	1,804,236.06
递延所得税费用	1,176,242.40	-1,904,044.38
合计	1,244,380.55	-99,808.32

**(2). 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-541,305,808.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	-135,326,452.11
子公司适用不同税率的影响	85,840.48
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	1,443,978.46
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	98,064.13
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-79,658,016.39
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	214,390,666.74
本期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本期发生额	210,299.23
内部交易抵销增加当期费用	
所得税费用	1,244,380.55

其他说明：

□适用 √不适用

**77、其他综合收益**

√适用 □不适用

详见附注 57、

**78、现金流量表项目****(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,717,230.61	285,989.45
违约金及其他收入	40,171.10	49,659.63
往来款	223,919,744.87	137,547,436.90
其他	156,732,490.70	
合计	382,409,637.28	137,883,085.98

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	228,850,168.94	172,589,376.78
销售费用	21,503,799.49	13,657,617.04
管理费用	11,858,922.91	7,776,574.77

财务费用	204,621.87	150,502.91
合同取得成本	912,062.70	5,869,056.67
其他	8,870,268.05	14,266,285.66
合计	272,199,843.96	214,309,413.83

**(2). 与投资活动有关的现金**

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用**(3). 与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财务顾问费	7,200,007.50	5,850,000.00
保险及抵押登记费	2,320,800.00	
公证费		11,013.00
定期存款质押		90,000,000.00
合计	9,520,807.50	95,861,013.00

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	290,970,000.00	231,000,000.00		185,500,000.00		336,470,000.00
长期借款(含一年内到期长期借款)	6,755,558,151.00	210,972,160.02		48,674,560.99		6,917,855,750.03
应付债券	750,000,000.00	745,000,000.00		750,000,000.00	51,513.18	744,948,486.82
其他应付款	1,261,516,092.59			9,520,807.50		1,251,995,285.09
合计	9,058,044,243.59	1,186,972,160.02		993,695,368.49	51,513.18	9,251,269,521.94

**(4). 以净额列报现金流量的说明**适用 不适用**(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响**适用 不适用

## 79、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-542,550,188.97	-204,525,697.23
加：资产减值准备	72,579,210.64	
信用减值损失	66,981.56	255,935.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,136,812.75	31,382,059.57
使用权资产摊销		
无形资产摊销	71,809.96	71,809.96
长期待摊费用摊销	200,000.00	200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	8,362.20	19,471.25
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,226.55	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	273,361,928.66	311,153,376.86
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,548,786.18	-48,768,397.78
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,176,242.40	-88,309.71
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-1,815,734.67
存货的减少（增加以“-”号填列）	419,485,693.17	-48,998,212.98
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-62,310,043.21	111,451,947.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-185,747,896.96	-567,912,054.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,068,647.43	-417,573,806.15
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	159,585,524.60	74,211,416.71
减：现金的期初余额	231,739,980.96	149,284,101.42
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-72,154,456.36	-75,072,684.71

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	159,585,524.60	231,739,980.96
其中：库存现金	435.74	1,485.52
可随时用于支付的银行存款	159,585,088.86	231,738,495.44
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		

存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	159,585,524.60	231,739,980.96
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		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
其他货币资金	27,333,157.23	190,905,227.96	冻结、受限工程资本金
合计	27,333,157.23	190,905,227.96	/

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用 244.50 万元。

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额264.58(单位：万元 币种：人民币)

**(2). 作为出租人**

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋租赁	6,698,772.21	
合计	6,698,772.21	

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

□适用 √不适用

**(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**

□适用 √不适用

**83、数据资源**

□适用 √不适用

**84、其他**

□适用 √不适用

**八、研发支出****1、按费用性质列示**

□适用 √不适用

**2、符合资本化条件的研发项目开发支出**

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目

□适用 √不适用

开发支出减值准备

□适用 √不适用

**3、重要的外购在研项目**

□适用 √不适用

**九、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**2、 同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、 反向购买**

适用 不适用

**4、 处置子公司**

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

**6、 其他**

适用 不适用

**十、 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**

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津市华驰租赁有限公司	天津市	300.00	天津市	租赁	90.00		设立
天津海景实业有限公司	天津市	50,000.00	天津市	房地产开发	50.00		设立
天津市华升物业管理有限公司	天津市	2,000.00	天津市	物业管理	100.00		设立
天津市凯泰建材经营有限公司	天津市	15,000.00	天津市	商品流通	100.00		设立
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市	120,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市	130,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市	80,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市德霖停车场有限公司	天津市	20.00	天津市	物业管理		100.00	设立
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	天津市	35,000.00	天津市	房地产开发	60.00		设立
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市	50,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华景房地产开发有限公司	天津市	114,608.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华博房地产开发有限公司	天津市	105,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天房（苏州）投资发展有限公司	苏州市	4,000.00	苏州市	房地产开发	100.00		设立
天房（苏州）置业有限公司	苏州市	4,000.00	苏州市	房地产开发	100.00		设立
苏州华强房地产开发有限公司	苏州市	84,000.00	苏州市	房地产开发		100.00	设立
天津桑泰房地产有限公司	天津市	10,000.00	天津市	房地产开发		50.00	设立
天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	深圳市	1,000.00	深圳市	投资兴办实业	55.00		设立

天津市治远房地产销售有限公司	天津市	500.00	天津市	商品房销售代理	100.00		设立
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	天津市	1,000.00	天津市	企业管理	100.00		设立
天津市华欣城市开发有限公司	天津市	50,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
苏州市观颐房地产销售有限公司	苏州市	300.00	苏州市	房地产开发经营、房地产经纪		100.00	设立
天津兴隆房地产开发有限公司	天津市	1,000.00	天津市	房地产开发经营	100.00		设立

**(2). 重要的非全资子公司**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津海景实业有限公司	50.00	-22,526,825.75		294,601,468.01
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	40.00	-1,832,875.44		160,811,962.24
合计		-24,359,701.19		455,413,430.25

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津海景实业有限公司	2,534,744,151.79	127,034,320.50	2,661,778,472.29	2,073,727,206.41		2,073,727,206.41	2,575,125,825.47	130,532,479.57	2,705,658,305.04	2,072,553,387.67		2,072,553,387.67
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	1,061,647,092.52	10,304,628.65	1,071,951,721.17	669,922,095.07		669,922,095.07	1,124,718,761.99	10,535,487.16	1,135,254,249.15	413,642,154.94	315,000,000.00	728,642,154.94
合计	3,596,391,244.31	137,338,949.15	3,733,730,193.46	2,743,649,301.48		2,743,649,301.48	3,699,844,587.46	141,067,966.73	3,840,912,554.19	2,486,195,542.61	315,000,000.00	2,801,195,542.61

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津海景实业有限公司	4,204,974.39	-45,053,651.49	-45,053,651.49	24,467,909.70	87,480,832.99	-8,416,100.10	-8,416,100.10	-9,231,572.74
天津市天蓟房地产开发有限责任公司		-4,582,468.11	-4,582,468.11	-4,063,616.37	3,538,598.08	4,479,395.54	4,479,395.54	73,731.37
合计	4,204,974.39	-49,636,119.60	-49,636,119.60	20,404,293.33	91,019,431.07	-3,936,704.56	-3,936,704.56	-9,157,841.37

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津市天房物业管理有限公司	天津市河西区	天津市河西区	物业管理	31.89		权益法
天津吉利大厦有限公司	天津市和平区	天津市和平区	物业管理、房屋租赁	12.58		权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	天津市天房物业管理有限公司	天津吉利大厦有限公司	天津市天房物业管理有限公司	天津吉利大厦有限公司
流动资产	370,969,739.43	82,688,179.18	367,250,629.16	79,615,418.77
非流动资产	173,217,109.55	60,370,471.36	191,370,666.82	74,596,785.23
资产合计	544,186,848.98	143,058,650.54	558,621,295.98	154,212,204.00
流动负债	203,461,350.13	77,997,098.70	307,807,632.16	48,618,815.57
非流动负债	228,651,535.49	29,349,509.70	135,850,089.34	40,659,755.86
负债合计	432,112,885.62	107,346,608.40	443,657,721.50	89,278,571.43
少数股东权益	15,836,634.62		15,822,515.53	
归属于母公司股东权益	96,237,328.74	35,712,042.14	99,141,058.95	64,933,632.62
按持股比例计算的净资产份额	30,690,084.14	4,492,574.90	31,616,083.70	8,168,650.98
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				

对联营企业权益投资的账面价值	30,690,084.14	4,492,574.90	31,616,083.70	8,168,650.98
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	72,992,996.17	14,573,080.71	73,322,385.45	13,808,463.64
净利润	-2,889,611.12	-29,221,590.43	1,125,398.28	-1,432,160.75
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-2,889,611.12	-29,221,590.43	1,125,398.28	-1,432,160.75
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计		14,673,519.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		-131,160.35
--其他综合收益		
--综合收益总额		-131,160.35

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
天津市联展房地产开发有限公司	16,669,096.13	-216,724.16	16,452,371.97

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

## 6、其他

适用 不适用

## 十一、政府补助

### 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

### 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

### 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具的风险

适用 不适用

#### (一) 风险管理主要内容及政策

本公司的主要金融工具包括应收款项、应付款项、银行借款、公司债券等。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司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、市场风险

(1) 利率风险—公允价值变动风险，本公司的因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要来自固定利率的短期借款。由于固定利率借款主要为短期借款，因此本公司认为公允利率风险并不重大。本公司目前并无利率对冲的政策。

(2) 利率风险—现金流量变动风险，本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的短期借款和长期借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率的公允价值变动风险。

#### 2、信用风险

可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

公司合并报表的金融资产主要为应收款项，公司应收款项金额较小，且变动不大，为了降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。

#### 3、流动风险

本公司保持管理层对现金及现金等价物进行适时监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司资金管理部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

综上所述，本公司管理层认为本公司所承担的流动风险对本公司的经营和财务报表不构成重大影响，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

截止 2025 年 6 月 30 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	186,918,681.83	186,918,681.83	186,918,681.83		
应收款项	1,800,295,980.14	1,856,653,285.80	189,292,098.56	1,619,912,694.39	47,448,492.85
<b>小计</b>	<b>1,987,214,661.97</b>	<b>2,043,571,967.63</b>	<b>376,210,780.39</b>	<b>1,619,912,694.39</b>	<b>47,448,492.85</b>
有息负债	7,152,769,426.97	7,152,769,426.97	1,992,408,300.00	2,948,361,126.97	2,212,000,000.00
应付债券	744,948,486.82	750,000,000.00	750,000,000.00		
应付款项	4,027,142,373.91	4,027,142,373.91	384,977,480.52	1,279,669,655.40	2,362,495,237.99
应付利息	306,098,707.21	306,098,707.21	306,098,707.21		
<b>小计</b>	<b>12,230,958,994.91</b>	<b>12,236,010,508.09</b>	<b>3,433,484,487.73</b>	<b>4,228,030,782.37</b>	<b>4,574,495,237.99</b>

续表：

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	407,919,045.07	407,919,045.07	407,919,045.07		
应收款项	1,715,816,110.42	1,772,106,434.52	154,099,070.11	1,572,107,629.67	45,899,734.74
<b>小计</b>	<b>2,123,735,155.49</b>	<b>2,180,025,479.59</b>	<b>562,018,115.18</b>	<b>1,572,107,629.67</b>	<b>45,899,734.74</b>
有息负债	7,046,528,151.00	7,046,528,151.00	2,485,880,000.00	2,318,648,151.00	2,242,000,000.00
应付债券	750,000,000.00	750,000,000.00	750,000,000.00		
应付款项	4,169,871,988.03	4,169,871,988.03	613,026,996.21	1,396,772,194.14	2,160,072,797.68
应付利息	224,234,540.40	224,234,540.40	224,234,540.40		
<b>小计</b>	<b>12,190,634,679.43</b>	<b>12,190,634,679.43</b>	<b>4,073,141,536.61</b>	<b>3,715,420,345.14</b>	<b>4,402,072,797.68</b>

#### 4、违约风险

公司信用等级为 A-，公司近几年未发生重大违约风险。

#### 2、套期

##### (1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

##### (2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

##### (3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**3、金融资产转移**

**(1). 转移方式分类**

适用 不适用

**(2). 因转移而终止确认的金融资产**

适用 不适用

**(3). 继续涉入的转移金融资产**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**十三、公允价值的披露**

**1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	3,796,942.47			3,796,942.47
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	3,796,942.47			3,796,942.47
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期				

损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
天津国有资本投资运营有限公司	天津市	以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资；投资管理；投资咨询；企业管理；对外贸易经营；商务信息咨询；财务信息咨询。	1,916,075.52	17.20	17.20

本企业最终控制方是天津市国有资产监督管理委员会。

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

详见附注十、1

**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

详见附注十、3

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
天津市天房房地产销售有限公司	本公司的联营公司
天津大树房地产经营销售有限公司	本公司的联营公司
天津市天房物业管理有限公司	本公司的联营公司
天津市联津房地产开发有限公司	本公司的联营公司
天津市联展房地产开发有限公司	本公司的联营公司
天津吉利大厦有限公司	本公司的联营公司

其他说明

□适用 √不适用

**4、其他关联方情况**

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津房地产集团有限公司	参股股东
天津银行股份有限公司	其他
天津滨海农村商业银行股份有限公司	其他
北方国际信托股份有限公司	其他

**5、关联交易情况****(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

□适用 √不适用

出售商品/提供劳务情况表

□适用 √不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	2024.12.18	2025.12.17	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	2024.07.27	2026.07.26	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,951.50	2024.09.30	2025.09.30	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,307.37	2024.10.18	2025.09.30	否
天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	2023.06.25	2026.12.15	否
天津市华升物业管理有限公司	12,650.00	2024.02.29	2027.02.28	否
天津市华欣城市开发有限公司	28,415.32	2024.12.30	2028.12.30	否
天津市华博房地产开发有限公司	6,547.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	2,214.83	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	2021.04.22	2025.10.17	否
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	2021.06.28	2025.12.23	否
天津市华博房地产开发有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
天津吉利大厦有限公司	54,500.00	2025.03.31	2026.09.30	否
天房（苏州）投资发展有限公司	54,500.00	2025.03.31	2026.09.30	否
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	33,838.00	2023.06.15	2026.06.01	否
天津海景实业有限公司	21,750.00	2022.10.28	2025.10.28	否
天津国有资本投资运营有限公司	77,000.00	2025.06.16	2026.12.15	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	661,257.60			

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津房地产集团有限公司	37,170.00	2024.09.25	2026.03.20	否
天津房地产集团有限公司	77,000.00	2025.06.16	2026.12.15	否
天津房地产集团有限公司	260,200.00	2023.04.19	2029.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	77,000.00	2025.06.16	2026.12.15	否
天津国有资本投资运营有限公司	75,000.00	2025.04.17	2027.04.16	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
天津国有资本投资运营有限公司	260,200.00	2023.04.19	2029.09.18	否
合计	896,070.00			

关联担保情况说明

适用 不适用

## (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津房地产集团有限公司	75,000.00	2019.04.23		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年4月23日向公司提供人民币750,000,000.00元借款，本报告期末该笔借款余额为426,494,565.77元。
天津房地产集团有限公司	4,400.00	2019.06.25		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年6月25日向公司提供人民币44,000,000.00元借款，本报告期末该笔借款余额为44,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	15,000.00	2019.06.25		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年6月25日向公司提供人民币150,000,000.00元借款，本报告期末该笔借款余额为150,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	2,000.00	2019.06.28		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年6月28日向公司提供人民币20,000,000.00元借款，本报告期末该笔借款余额为20,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	14,500.00	2019.09.30		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年9月30日向公司提供人民币145,000,000.00元借款，本报告期末该笔借款余额为145,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	3,045.31	2019.12.24		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年12月24日向公司提供人民币30,453,100.00元借款，本报告期末该笔借款余额为30,453,100.00元。
天津房地产集团有限公司	5.6428	2019.12.31		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年12月31日向公司提供人民币56,428.00元借款，本报告期末该笔借款余额为56,428.00元。
天津房地产集团有限公司	205.656882	2019.12.31		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年12月31日向公司提供人民币2,056,568.82元借款，本报告期末该笔借款余额为2,056,568.82元。
天津房地产集团有限公司	52.57	2020.01.02		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2020年1月2日向公司提供人民币525,700.00元借款，本报告期末该笔借款余额为525,700.00元。
天津房地产集团有限公司	664.473	2020.01.08		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2020年1月8日向公司提供人民币6,644,730.00元借款，本报告期末该笔借款余额为6,644,730.00元。
天津房地产集团有限公司	128.50	2020.01.17		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2020年1月17日向公司提供人民币1,285,000.00元借款，本报告期末该笔借款余额为1,285,000.00元。

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

## (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

## (8). 其他关联交易

适用 不适用

## (1) 关联方资金占用费

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
收取			
天津银行股份有限公司	银行存款利息收入	8,330.35	36,320.85
天津滨海农村商业银行股份有限公司	银行存款利息收入	1,503,624.15	246.32

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
<b>支付</b>			
天津国有资本投资运营有限公司	资金占用费		2,260,844.44
天津吉利大厦有限公司	资金占用费		1,334,545.02
天津银行股份有限公司	银行借款/应付债券利息支出	94,739,310.11	121,628,701.55
天津滨海农村商业银行股份有限公司	银行借款利息支出	6,176,027.78	2,302,847.22
北方国际信托股份有限公司	银行借款利息支出	1,558,333.33	4,195,955.53

**(2) 关联方借款**

2025年1-6月公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司偿还银行借款8,550.00万元。

**6、 应收、应付关联方等未结算项目情况****(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津市联展房地产开发有限公司	34,770,889.82	16,452,371.96	34,770,889.82	16,669,096.13

**(2). 应付项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	天津房地产集团有限公司	826,516,092.59	826,516,092.59
其他应付款	天津联津房地产开发有限公司	170,050,000.00	170,050,000.00
应付账款	天津市天房物业管理有限公司	2,060,774.44	2,060,774.44

**(3). 其他项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
银行存款	天津银行股份有限公司	13,642,628.03	9,781,766.87
银行存款	天津滨海农村商业银行股份有限公司	368,365.67	90,369,439.60
长期借款+一年内到期非流动负债	天津银行股份有限公司	3,322,040,562.50	3,311,648,450.00
应付债券-本金	天津银行股份有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00
应付债券-应付利息	天津银行股份有限公司	1,000,000.00	5,013,698.63
短期借款	天津滨海农村商业银行股份有限公司	90,000,000.00	175,500,000.00
短期借款	北方国际信托股份有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
应付利息	北方国际信托股份有限公司	1,558,333.33	
应付利息	天津银行股份有限公司	298,688,107.80	222,626,030.58
应付利息	天津滨海农村商业银行股份有限公司		1,138,472.22

备注：应付利息-天津银行股份有限公司是根据天津银行认购应付债券比例计算。

**7、 关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、 其他**

□适用 √不适用

## 十五、股份支付

### 1、各项权益工具

#### (1). 明细情况

适用 不适用

#### (2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、本期股份支付费用

适用 不适用

### 5、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 6、其他

适用 不适用

## 十六、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

### 2、或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

经公司 2018 年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币 183,000 万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止。截至 2025 年 6 月 30 日，已总计发生的担保金额为 22,585.80 万元。为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币 915,000 万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截至 2025 年 6 月 30 日，已总计发生的担保金额为 48,199.50 万元。

经公司 2021 年十届十二次临时董事会决议，公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司为购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期间按银行对每个债务人（购房人）发放的单笔贷款分别计算，保证期限为自银行向债务人（购房人）发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人（购房人）将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证

书)正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日止。截至2025年6月30日,已发生的担保金额682万元。

经公司2020年第二次临时股东大会决议,公司全资子公司天津市华博房地产开发有限公司为购买其开发的“盛文佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保,担保总额不超过2亿元,保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算,自银行向债务人发放该笔贷款之日起,至该笔借款合同项下抵押已生效,抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件(抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书)正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截至2025年6月30日,已发生的担保金额777万元。

截至2025年6月30日,公司合并范围内子公司间互相提供担保合计394,248.75万元,明细如下:

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华亨房地产开发有限公司	天房(苏州)投资发展有限公司	抵押担保	49,941.79	2025.03.31-2026.09.30
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	2,214.83	2019.03.06-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	6,547.00	2019.03.21-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	9,500.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	5,740.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	13,960.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	保证担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	保证担保、抵押担保	77,000.00	2025.06.16-2026.12.15
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	抵押担保	8,604.00	2025.06.16-2026.12.15
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	1,548.50	2024.09.30-2025.09.30
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	192.63	2024.10.18-2025.09.30
<b>合计</b>			<b>394,248.75</b>	

截至2025年6月30日,公司重要或有事项中涉及的未决诉讼如下:

2025年5月30日,天津市北辰区人民法院作出(2024)津0113民初17397号一审判决,判令:(1)被告天津市华景房地产开发有限公司于本判决生效之日起10日内给付原告于普文(2022)津0113民初9415号案件工程款6,852,770.60元及相应逾期付款利息;(2)被告天津市华景房地产开发有限公司应于判决生效之日起10日内给付原告于普文(2022)津0113民初9415号案件垫付的农民工保证金230,000.00元及相应的逾期付款利息;(3)被告天津市华景房地产开发有限公司应于本判决生效之日起10日内给付原告于普文(2022)津0113民初9415号案件迟延履行期间的债务利息;(4)驳回原告于普文的其他诉讼请求。2025年6月9日,天津市华景房地产开发有限公司向天津市第二中级人民法院提起上诉,请求撤销天津市北辰区人民法院(2024)津0113民初17397号民事判决,改判驳回于普文的诉讼请求或将本案发回重审;截至目前,天津市第二中级人民法院尚未作出二审判决。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

截至本报告日，公司为子公司天津市华博房地产开发有限公司在天津信托有限责任公司 的两笔本金为 2,214.83 万元和 6,547.00 万元的融资提供不可撤销连带责任保证担保已于 2025 年 8 月 1 日到期。目前，华博公司正与中国中信金融资产管理股份有限公司天津市分公司 推进债务置换程序，预计 2025 年 9 月完成偿付安排。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、重要债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

**(2). 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**

□适用 √不适用

**(4). 其他说明**

□适用 √不适用

**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

□适用 √不适用

**8、 其他**

√适用 □不适用

**(一) 重大资产重组事项**

2025年1月1日，审议通过《关于公司符合重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易条件的议案》，天津津投城市开发股份有限公司拟通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买天津津能股份有限公司100%股份、天津市热力有限公司100%股权、天津港益供热有限责任公司100%股权、天津市津能风电有限责任公司98.18%股权及天津能源集团新能源有限公司100%股权，并募集配套资金，具体内容详见公司于同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要；截至本报告日，重组工作正在稳步推进过程中，本次交易尚需履行必要的内部决策程序，并需经有权监管机构批准后方可正式实施。

为推进本次重大资产重组工作，公司已成立全资子公司天津市津玺城市开发有限责任公司，注册资本100万元，主要用于后期承接置出资产。

**(二) 已判决尚在执行阶段的大额诉讼**

公司大额诉讼已判决尚在执行阶段的明细如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件编号	案由	截至2025年6月30日尚未执行余额	案件阶段
1	中建三局集团有限公司	天津海景实业有限公司、北京首都开发股份有限公司	(2023)津02民初302号	建设工程合同纠纷	4,019.59	执行阶段
2	天津功达兆财建筑工程有限公司	天津市天房海滨建设发展有限公司、天津津投城市开发股份有限公司	(2023)津0116民初30231号 (2024)津0116民初12777号 (2025)津03民终630号	建设工程施工合同纠纷	3,758.84	执行阶段

3	张平衡、北京市第二建筑工程有限责任公司	天津津投城市开发股份有限公司、天津市华景房地产开发有限公司	(2023)津0113民初4481号	建设工程施工合同纠纷	1,822.11	执行阶段
---	---------------------	-------------------------------	--------------------	------------	----------	------

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)		
1至2年		1,070,883,810.00
2至3年	1,070,883,810.00	
3年以上	459,172.00	459,172.00
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	1,071,342,982.00	1,071,342,982.00

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	459,172.00	0.04	459,172.00	100.00		459,172.00	0.04	459,172.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,070,883,810.00	99.96			1,070,883,810.00	1,070,883,810.00	99.96			1,070,883,810.00
其中：										
账龄组合										
低风险组合	1,070,883,810.00	99.96			1,070,883,810.00	1,070,883,810.00	99.96			1,070,883,810.00
合计	1,071,342,982.00	/	459,172.00	/	1,070,883,810.00	1,071,342,982.00	/	459,172.00	/	1,070,883,810.00

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
客户四	459,172.00	459,172.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
合计	459,172.00	459,172.00	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：低风险组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	1,070,883,810.00		

合计	1,070,883,810.00	
----	------------------	--

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(3). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	459,172.00					459,172.00
合计	459,172.00					459,172.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
客户一	1,070,883,810.00		1,070,883,810.00	99.96	
客户四	459,172.00		459,172.00	0.04	459,172.00
合计	1,071,342,982.00		1,071,342,982.00	100.00	459,172.00

其他说明：

适用 不适用

**2、其他应收款**

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

应收股利		
其他应收款	7,177,719,391.78	7,287,468,387.05
合计	7,177,719,391.78	7,287,468,387.05

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

□适用 √不适用

**(5). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(6). 本期实际核销的应收股利情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	209,379,446.02	502,576,914.29
1年以内小计	209,379,446.02	502,576,914.29
1至2年	325,848,708.51	60,298,817.49
2至3年	60,298,817.49	157,483,914.82

3年以上	6,636,377,536.87	6,621,470,252.88
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	7,231,904,508.89	7,341,829,899.48

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	7,231,401,446.41	7,340,967,242.53
保证金	20,767.13	336,499.86
零星借支	61,970.80	105,832.54
其他	420,324.55	420,324.55
合计	7,231,904,508.89	7,341,829,899.48

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2025年1月1日余额	159,187.90		54,202,324.53	54,361,512.43
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	40,328.85			40,328.85
本期转回			216,724.17	216,724.17
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	199,516.75		53,985,600.36	54,185,117.11

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	54,361,512.43	40,328.85	216,724.17			54,185,117.11
合计	54,361,512.43	40,328.85	216,724.17			54,185,117.11

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
子公司一	6,025,221,265.47	83.31	往来款	2-3年、3年以上	
子公司二	511,008,164.33	7.07	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	
子公司三	257,389,981.43	3.56	往来款	1年以内、1-2年	
子公司四	192,292,854.95	2.66	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	
子公司五	121,402,259.59	1.68	往来款	1年以内、1-2年	
合计	7,107,314,525.77	98.28	/	/	

## (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,214,607,976.74		7,214,607,976.74	7,214,607,976.74		7,214,607,976.74
对联营、合营企业投资	274,124,678.07		274,124,678.07	279,900,591.92		279,900,591.92
合计	7,488,732,654.81		7,488,732,654.81	7,494,508,568.66		7,494,508,568.66

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
天津市华驰租赁有限公司	2,700,000.00						2,700,000.00	
天津市华升物业管理有限公司	20,123,126.74						20,123,126.74	
天津海景实业有限公司	250,000,000.00						250,000,000.00	
天津市凯泰建材经营有限公司	150,000,000.00						150,000,000.00	
天津市华兆房地产开发有限公司	1,300,000,000.00						1,300,000,000.00	
天津市华亨房地产开发有限公司	800,000,000.00						800,000,000.00	
天津市天房海滨建设发展有限公司	1,200,000,000.00						1,200,000,000.00	
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	210,000,000.00						210,000,000.00	
天津市华塘房地产开发有限公司	500,000,000.00						500,000,000.00	
天津市华景房地产开发有限公司	1,146,080,000.00						1,146,080,000.00	
天津市华博房地产开发有限公司	1,050,000,000.00						1,050,000,000.00	
天房（苏州）投资发展有限公司	40,000,000.00						40,000,000.00	
天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	2,145,000.00						2,145,000.00	
天房（苏州）置业有限公司	40,000,000.00						40,000,000.00	
天津市治远房地产销售有限公司	3,300,000.00						3,300,000.00	
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	259,850.00						259,850.00	
天津市华欣城市开发有限公司	500,000,000.00						500,000,000.00	
天津兴隆房地产开发有限公司								
合计	7,214,607,976.74						7,214,607,976.74	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
小计												
二、联营企业												
天津市天房物业管理有限公司	31,616,083.70				-925,999.56						30,690,084.14	
天津大树房地产经营销售有限公司												
天津市天房房地产销售有限公司												
天津联津房地产开发有限公司	240,115,857.24				-1,173,838.21						238,942,019.03	
天津市联展房地产开发有限公司												
天津吉利大厦有限公司	8,168,650.98				-3,676,076.08						4,492,574.90	
小计	279,900,591.92				-5,775,913.85						274,124,678.07	
合计	279,900,591.92				-5,775,913.85						274,124,678.07	

## (3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	339,702.86	390,559.87	13,245.17	-504,997.50
其他业务	3,502,598.25	9,427,031.09	33,118,079.91	30,799,068.79
合计	3,842,301.11	9,817,590.96	33,131,325.08	30,294,071.29

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产开发经营	339,702.86	16,302.63	339,702.86	16,302.63
出租	3,397,836.35	9,284,512.82	3,397,836.35	9,284,512.82
其他	104,761.90	516,775.51	104,761.90	516,775.51
按经营地区分类				
天津地区	3,842,301.11	9,817,590.96	3,842,301.11	9,817,590.96
非天津地区				
合计	3,842,301.11	9,817,590.96	3,842,301.11	9,817,590.96

其他说明

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	998,453,075.43	
权益法核算的长期股权投资收益	-5,775,913.85	-76,237.02
处置长期股权投资产生的投资收益		

交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	227,127.67	199,234.80
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		48,645,400.00
合计	992,904,289.25	48,768,397.78

其他说明：

投资收益变动主要原因系母公司本期确认部分子公司利润分配所致。

## 6、其他

适用 不适用

## 二十、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	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	-9,588.75	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
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资产损失		
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	1,870,464.56	
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		
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	3,210,346.80	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-10,536.56	
少数股东权益影响额（税后）	-1,823,494.39	
合计	6,905,253.56	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-0.4695	-0.4695
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-0.4757	-0.4757

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

代董事长：张亮

董事会批准报送日期：2025年8月27日

## 修订信息

适用 不适用