

天津津投城市开发股份有限公司

拟置出资产专项审计报告

中喜专审 2025Z00848 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net





拟置出资产专项审计报告

中喜专审 2025Z00848 号

天津津投城市开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）拟置出资产按模拟财务报表附注二所述的编制基础的专项模拟财务报表，包括2023年12月31日、2024年12月31日和2025年6月30日的拟置出资产专项模拟合并及母公司资产负债表，2023年度、2024年度和2025年1-6月的拟置出资产专项模拟合并及母公司利润表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的拟置出资产专项模拟财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的财务报表编制基础的规定编制。

二、形成审计意见的基础

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

三、强调事项-编制基础

我们提醒报表使用者关注模拟财务报表附注二对编制基础的说明。拟置出资产专项模拟财务报表仅供津投城开重大资产出售之用。因此，拟置出资产专项模拟财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。





四、 其他事项-对审计报告的发送对象和使用的限制

我们的报告是为了满足重大资产出售之目的而编制，不得用于其他用途，本报告仅供津投城开上述用途相关方使用，不得用于其他目的。

五、管理层和治理层对模拟财务报表的责任

管理层负责按照拟置出资产专项模拟财务报表附注二所述的拟置出资产专项模拟财务报表编制基础的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制拟置出资产专项模拟财务报表时，管理层负责评估津投城开的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算津投城开、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督津投城开公司的拟置出资产财务报告过程。

六、 注册会计师对模拟财务报表审计的责任

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

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

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





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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(5) 评价拟置出资产专项模拟财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价拟置出资产财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就津投城开中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对拟置出资产专项模拟财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(此页无正文，本页为中喜专审2025Z00848号报告签字页)

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师：
(合伙人)



中国注册会计师：



二〇二五年十月二十七日



拟置出资产专项模拟合并资产负债表

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、（一）	184,771,861.71	308,936,995.81	235,318,737.92
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	五、（二）	45,485.86		
应收账款	五、（三）	1,559,412,785.99	1,555,173,233.97	2,186,666,519.47
应收款项融资				
预付款项	五、（四）	12,492,104.08	10,886,035.56	23,827,953.33
其他应收款	五、（五）	243,363,320.75	251,462,699.80	191,575,283.46
其中：应收利息				
应收股利				
买入返售金融资产				
存货	五、（六）	8,677,616,504.96	9,190,014,867.88	10,494,014,141.95
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、（七）	625,899,215.48	582,533,956.32	694,066,210.70
流动资产合计		11,303,601,278.83	11,899,007,789.34	13,825,468,846.83
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	五、（八）	414,347,947.94	420,123,861.79	438,469,714.46
其他权益工具投资	五、（九）	50,000.00	50,000.00	6,717,115.00
其他非流动金融资产				
投资性房地产	五、（十）	978,052,868.64	1,002,835,422.56	1,189,978,398.93
固定资产	五、（十一）	21,620,307.17	22,939,276.41	29,438,495.39
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	五、（十二）	4,847,172.30	4,918,982.26	5,062,602.18
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	五、（十三）	560,804.78	760,804.78	1,160,804.78
递延所得税资产	五、（十四）	171,247.29	1,353,781.05	2,271,038.76
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,419,650,348.12	1,452,982,128.85	1,673,098,169.50
资产总计		12,723,251,626.95	13,351,989,918.19	15,498,567,016.33



拟置出资产专项模拟合并资产负债表（续）

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：				
短期借款	五、（十六）	336,470,000.00	290,970,000.00	414,076,160.00
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	五、（十七）	1,130,352,885.68	1,314,970,167.34	1,843,104,930.94
预收款项	五、（十八）	1,989,395.23	128,107.23	2,693,750.23
合同负债	五、（十九）	432,362,899.85	477,934,254.51	1,270,546,526.75
应付职工薪酬	五、（二十）	26,179,444.69	38,825,552.52	33,211,453.91
应交税费	五、（二十一）	120,881,712.55	160,549,101.31	299,681,935.58
其他应付款	五、（二十二）	3,179,162,222.36	3,038,075,625.68	3,649,230,513.38
其中：应付利息		306,098,707.21	224,234,540.40	273,772,688.64
应付股利				
应付手续费及佣金				
应付分保账款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	五、（二十三）	1,712,898,862.50	3,011,546,943.15	3,510,295,755.84
其他流动负债	五、（二十四）	25,601,951.75	37,957,024.91	109,348,319.71
流动负债合计		6,965,899,374.61	8,370,956,776.65	11,132,189,346.34
非流动负债：				
保险合同准备金				
长期借款	五、（二十五）	5,160,361,126.97	4,560,648,151.00	3,707,000,000.00
应付债券	五、（二十六）	744,948,486.82		
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	五、（二十七）	12,860,576.32	14,660,597.78	17,730,783.42
长期应付职工薪酬				
预计负债	五、（二十八）	5,574,736.86	5,574,736.86	9,155,747.96
递延收益				
递延所得税负债	五、（十四）			1,815,734.67
其他非流动负债				
非流动负债合计		5,923,744,926.97	4,580,883,485.64	3,735,702,266.05
负债合计		12,889,644,301.58	12,951,840,262.29	14,867,891,612.39
所有者权益：				
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		-621,960,616.98	-78,887,727.27	131,038,496.15
少数股东权益		455,567,942.35	479,037,383.17	499,636,907.79
所有者权益（或股东权益）合计		-166,392,674.63	400,149,655.90	630,675,403.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,723,251,626.95	13,351,989,918.19	15,498,567,016.33

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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：

肖建增



拟置出资产专项模拟合并利润表

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年1-6月份	2024年度	2023年度
一、营业总收入		490,046,133.19	2,644,752,982.51	2,997,521,024.68
其中：营业收入	五、（二十九）	490,046,133.19	2,644,752,982.51	2,997,521,024.68
二、营业总成本		960,716,443.79	3,049,795,425.06	3,746,408,839.00
其中：营业成本	五、（二十九）	589,266,475.10	2,141,866,980.73	2,848,381,357.22
税金及附加	五、（三十）	7,045,663.41	71,327,748.01	59,728,696.30
销售费用	五、（三十一）	42,825,087.48	151,131,248.26	171,389,926.09
管理费用	五、（三十二）	49,945,944.91	97,310,293.00	82,816,418.01
研发费用				
财务费用	五、（三十三）	271,633,272.89	588,159,155.06	584,092,441.38
其中：利息费用		263,841,121.16	580,555,536.69	578,639,144.73
利息收入		1,888,670.80	480,442.81	929,507.26
加：其他收益	五、（三十四）	1,903,073.66	78,887,358.68	1,327,546,232.70
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十五）	-5,775,913.85	296,775,954.77	53,105.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,775,913.85	-3,672,333.41	53,105.60
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）	五、（三十六）	-145,411.37	-16,877,567.60	287,506.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（三十七）	-93,820,705.26	-390,132,322.90	-548,470,210.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（三十八）	-9,588.75	-21,633.84	-8,203.43
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-568,518,856.17	-436,410,653.44	30,520,616.53
加：营业外收入	五、（三十九）	9,909,885.54	255,510,540.01	22,806,692.33
减：营业外支出	五、（四十）	6,682,687.99	29,451,962.73	38,208,304.08
五、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-565,291,658.62	-210,352,076.16	15,119,004.78
减：所得税费用	五、（四十一）	1,250,671.91	13,506,556.88	26,870,132.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-566,542,330.53	-223,858,633.04	-11,751,127.93
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-566,542,330.53	-223,858,633.04	-11,751,127.93
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）		-543,072,889.71	-203,259,108.42	41,166,021.98
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-23,469,440.82	-20,599,524.62	-52,917,149.91
六、其他综合收益税后净额			-6,667,115.00	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-6,667,115.00	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			-6,667,115.00	
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			-6,667,115.00	
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、可供出售金融资产公允价值变动损益				
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6、其他债权投资信用减值准备				
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8、外币财务报表折算差额				
9、其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额		-566,542,330.53	-230,525,748.04	-11,751,127.93
归属于母公司所有者的综合收益总额		-543,072,889.71	-209,926,223.42	41,166,021.98
归属于少数股东的综合收益总额		-23,469,440.82	-20,599,524.62	-52,917,149.91

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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



拟置出资产专项模拟母公司资产负债表

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十四、（一）	1,070,883,810.00	1,070,883,810.00	1,495,066,890.00
应收款项融资				
预付款项		1,700,000.00	1,700,000.00	1,700,000.00
其他应收款	十四、（二）	7,177,649,842.11	7,287,357,064.15	8,534,423,604.83
其中：应收利息				
应收股利				
存货			573,517.50	5,263,846.67
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	30,064,221.23
流动资产合计		8,270,941,512.01	8,377,073,667.23	10,066,518,562.73
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	十四、（三）	7,468,809,528.07	7,474,585,441.92	6,992,931,294.59
其他权益工具投资				6,667,115.00
其他非流动金融资产				
投资性房地产		237,885,497.20	245,818,485.59	371,704,079.25
固定资产		13,123,949.92	13,909,465.38	19,454,742.65
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		4,847,172.30	4,918,982.26	5,062,602.18
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		560,804.78	760,804.78	1,160,804.78
递延所得税资产			992,477.06	1,082,702.24
其他非流动资产				
非流动资产合计		7,725,226,952.27	7,740,985,656.99	7,398,063,340.69
资产总计		15,996,168,464.28	16,118,059,324.22	17,464,581,903.42



拟置出资产专项模拟母公司资产负债表（续）

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：				
短期借款		131,000,000.00		130,000,000.00
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	168,618,067.27
预收款项				
合同负债				4,466,095.00
应付职工薪酬		24,430,176.21	35,119,557.35	30,327,100.09
应交税费		76,301,822.21	121,751,615.47	264,939,890.76
其他应付款		7,512,900,416.40	8,466,293,229.30	9,049,252,906.35
其中：应付利息				13,291,100.00
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		520,660,562.50	928,636,943.15	2,701,772,255.84
其他流动负债				
流动负债合计		8,368,317,765.24	9,654,680,019.58	12,349,376,315.31
非流动负债：				
长期借款		2,636,500,000.00	3,029,200,000.00	2,052,000,000.00
应付债券		744,948,486.82		
其中：优先股				
永续债				
长期应付款		12,860,576.32	14,660,597.78	17,730,783.42
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				1,815,734.67
其他非流动负债				
非流动负债合计		3,394,309,063.14	3,043,860,597.78	2,071,546,518.09
负债合计		11,762,626,828.38	12,698,540,617.36	14,420,922,833.40
所有者权益：				
所有者权益（或股东权益）合计		4,233,541,635.90	3,419,518,706.86	3,043,659,070.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		15,996,168,464.28	16,118,059,324.22	17,464,581,903.42

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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



拟置出资产专项模拟母公司利润表

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年1-6月份	2024年度	2023年度
一、营业收入	十四、（四）	1,927,205.32	679,115,736.81	566,344,988.93
减：营业成本	十四、（四）	8,323,548.26	121,737,541.44	503,079,638.87
税金及附加		1,811,566.88	52,164,485.09	27,761,873.08
销售费用		241,238.89	12,031,419.21	107,551.00
管理费用		34,162,934.87	54,891,368.39	52,896,377.03
研发费用				
财务费用		144,471,254.25	383,437,830.11	519,179,269.96
其中：利息费用		136,679,047.82	378,541,292.46	517,112,542.61
利息收入		3,215.50	1,534,128.12	88,266.53
加：其他收益		14,594.10	75,313,179.27	1,313,782,804.87
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、（五）	992,677,161.58	296,775,954.77	-839,946,893.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,775,913.85	-3,672,333.41	53,105.60
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）		72,800.16	-11,453,902.59	-2,294,472.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-2,182,789.36	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-8,362.20	-19,471.25	-8,203.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		805,672,855.81	413,286,063.41	-65,146,485.95
加：营业外收入		9,741,769.98	5,872,085.78	22,012,919.03
减：营业外支出		399,219.69	24,796,872.14	29,681,939.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		815,015,406.10	394,361,277.05	-72,815,506.51
减：所得税费用		992,477.06	11,834,525.21	120,300.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		814,022,929.04	382,526,751.84	-72,935,806.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		814,022,929.04	382,526,751.84	-72,935,806.75
（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			-6,667,115.00	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			-6,667,115.00	
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			-6,667,115.00	
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.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8.外币财务报表折算差额				
9.其他				
六、综合收益总额		814,022,929.04	375,859,636.84	-72,935,806.75
七、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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



天津津投城市开发股份有限公司
拟置出资产专项模拟财务报表附注

(金额单位：人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

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。

(二) 合并财务报表范围

纳入合并财务报表范围的主体共 21 户，详见本附注“在其他主体中的权益”。

二、拟置出资产专项模拟财务报表的编制基础

(一) 为满足重大资产出售的需要，对下列表中所列示的业务或子公司进行模拟合并，且假设该架构自 2022 年 1 月 1 日业已存在，并按此架构持续经营。

天津市凯泰建材经营有限公司	天津市华景房地产开发有限公司
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
天津市华亨房地产开发有限公司	天津海景实业有限公司
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华驰租赁有限公司
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	天房(苏州)投资发展有限公司
天津市华塘房地产开发有限公司	天房紫荆（深圳）投资发展有限公司
天津市德霖停车场有限公司	天房(苏州)置业有限公司
天津市华欣城市开发有限公司	天津市治远房地产销售有限公司
天津兴隆房地产开发有限公司	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司
天津荣泰房地产有限公司	苏州华强房地产开发有限公司
苏州市观颐房地产销售有限公司	

注：本次重组中天津津投城市开发股份有限公司母公司保留了部分资产与负债，保留项目包括：货币资金、存货、对天津银行的股权、19 项投资性房地产、应付股利相关资产和负债、其他应付款（天津市住房保障服务中心），除上述保留资产负债外全部置出（置出范围包含公司对华升物业的应付款）。

(二) 华升物业借款的置出情况

2024 年 2 月，天津市华升物业管理有限公司（简称“华升物业”），自天津农村商业银行股份有限公司取得流动资金借款 12,850.00 万元，截至评估基准日（2024 年 12 月 31 日），借款



余额 12,750.00 万元。根据本次重组方案，该借款本息由天津津投城市开发股份有限公司（母公司）的置出业务负担，因此在进行模拟合并时归入置出资产，且假设此事项对净资产影响自 2022 年 1 月 1 日已存在。

（三）本拟置出专项模拟合并财务报表系将上述合并范围内所列示业务或子公司的资产负债表、利润表进行汇总，抵销其之间的所有交易产生的资产、负债、收入、费用，并将合并后的资产负债之差计入“归属于母公司所有者权益”。

（四）本拟置出专项模拟合并财务报表未考虑本次交易中可能产生的相关税费。

（五）鉴于拟置出专项模拟合并财务报表之特殊编制目的，本拟置出专项模拟合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”“资本公积”“其他综合收益”“盈余公积”和“未分配利润”等明细科目。本模拟合并财务报表不包括合并及母公司现金流量表和股东权益变动表。

（六）本次拟置出资产交易及相关事项尚需取得：

- 1、上市公司股东会审议通过本次重组方案；
- 2、上交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）
- 3、相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。

（七）除上述事项外，本拟置出专项模拟合并及公司财务报表采用附注三中描述的会计政策与会计估计编制。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本模拟合并财务报表按照模拟合并财务报表附注二所述编制基础编制，真实、完整地反映了本公司 2025 年 6 月 30 日、2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日的模拟合并及模拟母公司财务状况及 2025 年 1-6 月、2024 年度及 2023 年度的模拟合并及模拟母公司经营成果。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司无特殊营业周期。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

重要性标准确定方法和选择依据

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

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、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（六）。

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（六）。

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。

（六）控制的标准及合并财务报表的编制方法



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。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

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。

（十）金融工具

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。

（十一）应收票据

1、应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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。

2、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

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。

（十二）应收账款

1、应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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。

2、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

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。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

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。

(十三) 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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。

(十四) 存货

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取预提的方法，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。

6、存货计提跌价准备的确认标准、计提方法

(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。

(十五) 持有待售的非流动资产或处置组

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



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

（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。

（十六）债权投资

债权投资及减值准备计提见附注三（十）金融工具、金融资产减值。

（十七）长期股权投资

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

1、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（六）；

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（七）。

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。

（十八）投资性房地产

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。

（十九）固定资产

1、固定资产确认条件

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

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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

（二十）在建工程

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。



（二十一）借款费用

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。



（二十二）使用权资产

公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额；

（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

（3）公司发生的初始直接费用；

（4）公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（二十三）无形资产

1、无形资产的计价方法

（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、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。

3、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。

(二十四) 长期资产的减值测试方法及会计处理方法

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。

(二十五) 长期待摊费用

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。

(二十六) 合同负债

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。

(二十七) 职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

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

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



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

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。

(二十八) 租赁负债

公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- (1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- (3) 在公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- (4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。

公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(二十九) 预计负债

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。

(三十) 股份支付

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。

（三十一）优先股与永续债

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。

（三十二）收入

1、收入确认原则

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、与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述

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) 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。

(三十三) 合同成本

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。

(三十四) 政府补助

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。

(三十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

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、清偿负债同时进行时，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。

(三十六) 租赁

1、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

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。

2、作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

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。

（三十七）其他重要的会计政策和会计估计

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（十五）“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。

（三十八）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

2023 年度会计政策变更：

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2024 年度会计政策变更

2023 年 10 月，财政部发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的相关内容，该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。本项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2024 年 12 月 6 日，财政部颁布《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”等科目，公司自 2024 年 1 月 1 日起施行。本项会计政策变更对公司财务报表无影响。



2、重要会计估计变更

本报告期本公司重要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率（%）
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
增值税	应纳税营业额	13、9、6、5
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

(二) 税收优惠及批文

无。

五、合并财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
库存现金	82.76	1,132.54	2,103.31
银行存款	157,438,621.72	132,756,799.16	146,963,086.65
其他货币资金	27,333,157.23	176,179,064.11	88,353,547.96
合计	184,771,861.71	308,936,995.81	235,318,737.92
其中：存放在境外的款项总额			

1、本公司银行存款各期末余额中，2025 年末余额中含商品房预售监管资金 114,560,749.79 元；2024 年末银行存款期末余额中含商品房预售监管资金 17,555,827.31 元；2023 年末银行存款期末余额中含商品房预售监管资金 87,157,022.47 元。

2、本公司其他货币资金余额中，2025 年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 25,609,028.71 元，未及时更新企业信息而受限金额 339,429.11 元；2024 年余额中含工程资本金监管受限金额 81,111.78 元，司法诉讼冻结受限金额 84,704,252.53 元，未及时更新企业信息而受限金额 309,161.44 元；2023 年末余额中含工程资本金监管受限金额 855,522.27 元，司法诉讼冻结受限金额 86,549,762.22 元。



(二) 应收票据

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
银行承兑票据	45,485.86		
合计	45,485.86		

(三) 应收账款

1、应收账款按账龄分类披露

账龄	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
1年以内（含1年）	4,550,596.34	87,910.00	2,186,597,110.00
1—2年		1,555,081,810.00	90,000.00
2—3年	1,555,081,810.00		
3年以上	470,471.24	470,471.24	470,471.24
应收账款账面余额合计	1,560,102,877.58	1,555,640,191.24	2,187,157,581.24
减：坏账准备	690,091.59	466,957.27	491,061.77
应收账款账面价值合计	1,559,412,785.99	1,555,173,233.97	2,186,666,519.47

2、应收账款按坏账准备计提方法分类披露

类别	2025-6-30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	459,172.00	0.03	459,172.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,559,643,705.58	99.97	230,919.59	0.01	1,559,412,785.99
其中：账龄组合	4,561,895.58	0.34	230,919.59	5.06	4,330,975.99
低风险组合	1,555,081,810.00	99.63			1,555,081,810.00
合计	1,560,102,877.58	100.00	690,091.59	0.04	1,559,412,785.99

续：

类别	2024-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	459,172.00	0.03	459,172.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,555,181,019.24	99.97	7,785.27		1,555,173,233.97
其中：账龄组合	99,209.24	0.01	7,785.27	7.85	91,423.97
低风险组合	1,555,081,810.00	99.96			1,555,081,810.00
合计	1,555,640,191.24	100.00	466,957.27	0.03	1,555,173,233.97

续：



类别	2023-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	459,172.00	0.02	459,172.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	2,186,698,409.24	99.98	31,889.77		2,186,666,519.47
其中：账龄组合	491,299.24	0.02	31,889.77	6.49	459,409.47
低风险组合	2,186,207,110.00	99.96			2,186,207,110.00
合计	2,187,157,581.24	100.00	491,061.77	0.02	2,186,666,519.47

(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	2025-6-30 余额			
	应收账款	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

续:

单位名称	2024-12-31 余额			
	应收账款	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

续:

单位名称	2023-12-31 余额			
	应收账款	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

(2) 组合中, 按账龄组合评估信用风险、计提坏账准备的应收账款

账龄	2025-6-30		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,550,596.34	227,529.82	5.00
1—2 年			
2—3 年			
3 年以上	11,299.24	3,389.77	30.00
合计	4,561,895.58	230,919.59	5.06

续:

账龄	2024-12-31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	87,910.00	4,395.50	5.00
1—2 年			



账龄	2024-12-31		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
2—3 年			
3 年以上	11,299.24	3,389.77	30.00
合计	99,209.24	7,785.27	7.84

续：

账龄	2023-12-31		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	390,000.00	19,500.00	5.00
1—2 年	90,000.00	9,000.00	10.00
2—3 年			
3 年以上	11,299.24	3,389.77	30.00
合计	491,299.24	31,889.77	6.49

(3) 组合中，按低风险组合评估信用风险、计提坏账准备的应收账款

组合名称	2025-6-30		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	1,555,081,810.00		
合计	1,555,081,810.00		

续：

组合名称	2024-12-31		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	1,555,081,810.00		
合计	1,555,081,810.00		

续：

组合名称	2023-12-31		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低风险组合	2,186,207,110.00		
合计	2,186,207,110.00		

3、坏账准备的情况

类别	期初余额	2025 年 1-6 月变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	466,957.27	227,529.82	4,395.50		690,091.59
合计	466,957.27	227,529.82	4,395.50		690,091.59



续：

类别	期初余额	2024 年变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	491,061.77	4,395.50	28,500.00		466,957.27
合计	491,061.77	4,395.50	28,500.00		466,957.27

续：

类别	期初余额	2023 年变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	467,561.77	23,500.00			491,061.77
合计	467,561.77	23,500.00			491,061.77

4、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

截至 2025 年 6 月 30 日，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

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	68.64	
客户二	484,198,000.00		484,198,000.00	31.04	
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	11,299.24		11,299.24		3,389.77
合计	1,560,102,877.58		1,560,102,877.58	100.000	690,091.59

截至 2024 年 12 月 31 日，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

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	68.83	
客户二	484,198,000.00		484,198,000.00	31.13	
客户四	459,172.00		459,172.00	0.03	459,172.00
客户五	87,910.00		87,910.00	0.01	4,395.50
客户六	11,299.24		11,299.24		3,389.77
合计	1,555,640,191.24		1,555,640,191.24	100.00	466,957.27

截至 2023 年 12 月 31 日，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

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	1,447,849,110.00		1,447,849,110.00	66.20	
客户二	734,198,000.00		734,198,000.00	33.57	



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
客户七	4,160,000.00		4,160,000.00	0.19	
客户四	459,172.00		459,172.00	0.02	459,172.00
客户八	390,000.00		390,000.00	0.02	19,500.00
合计	2,187,056,282.00		2,187,056,282.00	100.00	478,672.00

（四）预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	2025-6-30		2024-12-31		2023-12-31	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1 年以内	11,168,886.42	89.41	10,147,196.73	93.21	20,186,758.31	84.72
1-2 年	733,168.83	5.87	273,342.42	2.51	2,061,195.02	8.65
2-3 年	124,552.42	1.00	55,496.41	0.51		
3 年以上	465,496.41	3.72	410,000.00	3.77	1,580,000.00	6.63
合计	12,492,104.08	100.00	10,886,035.56	100.00	23,827,953.33	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

截至 2025 年 6 月 30 日，按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
供应商一	5,485,470.22	43.91
供应商二	3,980,000.00	31.86
供应商三	649,411.24	5.20
供应商四	410,000.00	3.28
供应商五	400,000.00	3.20
合计	10,924,881.46	87.45

截至 2024 年 12 月 31 日，按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
供应商一	7,575,928.34	69.59
供应商五	898,600.13	8.25
供应商六	706,114.25	6.49
供应商三	478,267.73	4.39
供应商四	410,000.00	3.77
合计	10,068,910.45	92.49

截至 2023 年 12 月 31 日，按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况



单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
供应商八	9,160,000.00	38.44
供应商七	3,251,312.47	13.64
供应商一	3,030,225.60	12.72
供应商九	2,400,000.00	10.07
供应商十	2,000,000.00	8.39
合计	19,841,538.07	83.26

(五) 其他应收款

按项目列示:

款项性质	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
应收利息			
应收股利			
其他应收款	243,363,320.75	251,462,699.80	191,575,283.46
合计	243,363,320.75	251,462,699.80	191,575,283.46

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
1年以内(含1年)	186,075,353.20	243,076,683.32	175,415,302.09
1—2年	51,260,127.62	14,740,766.35	8,298,436.32
2—3年	13,005,746.67	2,584,124.08	980,849.46
3年以上	48,215,182.34	46,437,401.88	45,355,299.32
其他应收款账面余额合计	298,556,409.83	306,838,975.63	230,049,887.19
减:坏账准备	55,193,089.08	55,376,275.83	38,474,603.73
其他应收款账面价值合计	243,363,320.75	251,462,699.80	191,575,283.46

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
往来款	77,526,387.94	164,531,256.22	39,723,654.97
押金及保证金	213,679,631.91	131,089,749.83	181,138,614.77
代垫款项	7,274,419.18	11,112,137.04	8,690,710.04
零星借支	75,970.80	105,832.54	177,303.33
散装水泥基金			319,604.08
合计	298,556,409.83	306,838,975.63	230,049,887.19

(3) 坏账准备计提情况



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	1,594,275.85		53,781,999.98	55,376,275.83
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	73,766.28			73,766.28
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	1,627,813.27		53,565,275.81	55,193,089.08

续：

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）	
2024 年 1 月 1 日余额	1,381,699.88		37,092,903.85	38,474,603.73
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-6,000.00		6,000.00	-
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	220,736.77		16,683,096.13	16,903,832.90
本期转回	2,160.80			2,160.80
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	1,594,275.85		53,781,999.98	55,376,275.83

续：



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）	
2023 年 1 月 1 日余额	1,361,473.34		37,092,903.85	38,454,377.19
2023 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	139,519.09			139,519.09
本期转回	119,292.55			119,292.55
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	1,381,699.88		37,092,903.85	38,474,603.73

(4) 坏账准备的情况

类别	2024-12-31	本期变动金额			2025-6-30
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	55,376,275.83	73,766.28	256,953.03		55,193,089.08
合计	55,376,275.83	73,766.28	256,953.03		55,193,089.08

续：

类别	2023-12-31	本期变动金额			2024-12-31
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	38,474,603.73	16,903,832.90	2,160.80		55,376,275.83
合计	38,474,603.73	16,903,832.90	2,160.80		55,376,275.83

续：

类别	2022-12-31	本期变动金额			2023-12-31
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	38,454,377.19	139,519.09	119,292.55		38,474,603.73
合计	38,454,377.19	139,519.09	119,292.55		38,474,603.73

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况



单位名称	2025 年 6 月末余额	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	37.78	保证金	1 年以内	
往来单位二	68,280,735.48	22.87	保交楼监管资金	1 年以内	
往来单位三	34,770,889.82	11.65	往来款	1-2 年	16,452,371.96
往来单位四	16,502,880.00	5.53	保证金	1-2 年, 2-3 年	
往来单位五	12,907,938.41	4.32	往来款	3 年以上	12,907,938.41
合计	245,262,443.71	82.15			39,697,034.54

续:

单位名称	2024 年末余额	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
往来单位二	91,716,195.28	29.89	保交楼监管资金	1 年以内	
往来单位六	90,000,000.00	29.33	往来款	1 年以内	
往来单位三	34,770,889.82	11.33	往来款	1 年以内	16,669,096.13
往来单位四	16,502,880.00	5.38	往来款	1 年以内,1-2 年	
往来单位五	12,907,938.41	4.21	保证金	3 年以上	12,907,938.41
合计	245,897,903.51	80.14			29,577,034.54

续:

单位名称	2023 年末余额	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	130,600,000.00	56.77	保证金	1 年以内	
往来单位二	19,970,410.35	8.68	保交楼监管资金	1 年以内	
往来单位四	17,090,100.00	7.43	保证金	1 年以内	
往来单位五	12,907,938.41	5.61	往来款	3 年以上	12,907,938.41
往来单位七	10,120,000.00	4.40	往来款	3 年以上	10,120,000.00
合计	190,688,448.76	82.89			23,027,938.41

(六) 存货

1、存货分类列示

项目	2025-6-30		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	10,628,031,776.60	3,058,530,354.62	7,569,501,421.98
开发产品	1,675,934,444.19	570,969,764.50	1,104,964,679.69
物料用品	3,150,403.29		3,150,403.29
合计	12,307,116,624.08	3,629,500,119.12	8,677,616,504.96



续:

项目	2024-12-31		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	11,058,560,403.80	3,283,444,818.62	7,775,115,585.18
开发产品	1,983,682,434.19	570,644,126.64	1,413,038,307.55
物料用品	1,860,975.15		1,860,975.15
合计	13,044,103,813.14	3,854,088,945.26	9,190,014,867.88

续:

项目	2023-12-31		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	13,037,234,126.60	3,907,004,732.17	9,130,229,394.43
开发产品	1,894,598,899.47	538,150,085.81	1,356,448,813.66
物料用品	7,335,933.86		7,335,933.86
合计	14,939,168,959.93	4,445,154,817.98	10,494,014,141.95

2、存货跌价准备

项目	2024-12-31	本期增加		本期减少		2025-6-30
		计提	其他	转销或转回	其他	
开发成本	3,283,444,818.62	67,204,950.36			292,119,414.36	3,058,530,354.62
开发产品	570,644,126.64	26,615,754.90	292,119,414.36	318,409,531.40		570,969,764.50
合计	3,854,088,945.26	93,820,705.26	292,119,414.36	318,409,531.40	292,119,414.36	3,629,500,119.12

续:

项目	2023-12-31	本期增加		本期减少		2024-12-31
		计提	其他	转销或转回	其他	
开发成本	3,907,004,732.17	355,090,668.49			978,650,582.04	3,283,444,818.62
开发产品	538,150,085.81	30,470,367.72	978,650,582.04	976,626,908.93		570,644,126.64
合计	4,445,154,817.98	385,561,036.21	978,650,582.04	976,626,908.93	978,650,582.04	3,854,088,945.26

续:

项目	2022-12-31	本期增加		本期减少		2023-12-31
		计提	其他	转销或转回	其他	
开发成本	4,290,010,874.63	629,727,214.62		181,243,879.99	831,489,477.09	3,907,004,732.17
开发产品	477,437,021.65	99,986,876.28	831,489,477.09	870,763,289.21		538,150,085.81
合计	4,767,447,896.28	729,714,090.90	831,489,477.09	1,052,007,169.20	831,489,477.09	4,445,154,817.98



报告期转回或转销存货跌价准备的原因

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

按单项计提存货跌价准备

项目名称	2025 年 6 月 30 日余额		
	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
誉东苑	428,382,217.03	243,057,846.59	56.74
林里公园	45,699,196.41	13,290,279.72	29.08
美瑜兰庭	226,148,352.76	78,140,917.14	34.55
盛庭名景	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
陈塘项目公建	10,804,211.04	730,799.21	6.76
零星小项目	933,009.96	933,009.96	100
留风雅院	5,662,908.13	2,833,796.13	50.04
相城 31 项目(苏州)	3,964,249,693.60	1,395,927,198.22	35.21
盛文佳苑	2,690,323,911.76	1,509,623,440.24	56.11
北辰北（挂）2014-049 号地块	452,831,619.14	142,372,519.14	31.44
合计	8,344,181,969.66	3,629,500,119.12	43.50

续：

项目名称	2024 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	跌价准备	跌价准备计提比例(%)
美瑜华庭	542,757,977.26	178,034,920.55	32.8
誉东苑	465,271,104.65	262,378,000.29	56.39
林里公园	149,687,106.91	35,515,921.49	23.73
美瑜兰庭	261,352,808.87	76,593,467.34	29.31
盛庭名景	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
陈塘项目公建	10,804,211.04	730,799.21	6.76
零星小项目	933,009.96	933,009.96	100
留风雅院	5,662,908.13	1,369,330.15	24.18
相城 31 项目(苏州)	4,577,454,968.94	1,650,292,877.92	36.05



项目名称	2024 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	跌价准备	跌价准备计提比例(%)
盛文佳苑	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
合计	9,250,961,313.58	3,854,088,945.26	41.66

续：

项目名称	2023 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	跌价准备	跌价准备计提比例(%)
相城 31 项目(苏州)	6,409,209,577.66	2,066,481,107.52	32.24
盛文佳苑	2,670,016,172.58	1,489,846,411.60	55.8
誉东苑	781,800,470.17	399,428,241.24	51.09
双港 118 项目	1,165,014,567.01	349,744,203.09	30.02
美瑜兰庭	397,382,160.97	121,070,489.74	30.47
盛庭名景	13,668,165.70	6,301,184.01	46.10
盛雅佳苑公建	62,221,179.94	9,825,895.75	15.79
陈塘项目公建	7,520,408.09	1,524,275.07	20.27
零星小项目	933,009.96	933,009.96	100.00
合计	11,507,765,712.08	4,445,154,817.98	38.63

说明：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。

3、存货期末余额含有的借款费用资本化金额

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。
本公司 2024 年 12 月末存货中包含利息资本化金额为 2,253,817,740.45 元。
本公司 2023 年 12 月末存货中包含利息资本化金额为 3,167,671,500.28 元。

(七) 其他流动资产

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
预交增值税	201,410,154.34	182,212,131.41	147,087,802.34
预交营业税	79,826.53	79,826.53	79,826.53
预交城建税	1,100,812.94	994,196.18	3,443,337.21
预交教育费附加	438,234.56	390,879.47	1,475,648.10
预交地方教育费附加	305,231.84	276,494.67	941,092.46
预交土地增值税	216,821,587.94	208,008,031.32	290,221,192.09
预交企业所得税	189,774,557.64	186,855,077.19	200,122,043.75



项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
预交防洪费及其他	192,626.58	474,106.65	361,346.67
合同取得成本	15,776,183.11	3,243,212.90	50,333,921.55
合计	625,899,215.48	582,533,956.32	694,066,210.70



(八) 长期股权投资
1、长期股权投资情况

被投资单位	2024-12-31	本期增减变动								2025-6-30	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	
天津市华富宫大饭店有限公司											
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	



续：

被投资单位	2023-12-31	本期增减变动								2024-12-31	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	31,446,510.17			169,573.53						31,616,083.70	
天津市华富宫大饭店有限公司											
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	14,698,547.73			-25,028.47					-14,673,519.26		
天津联津房地产开发有限公司	241,237,561.85			-1,121,704.61						240,115,857.24	
天津市联展房地产开发有限公司											
天津吉利大厦有限公司	151,087,094.71			-2,695,173.86						148,391,920.85	
小计	438,469,714.46			-3,672,333.41					-14,673,519.26	420,123,861.79	
合计	438,469,714.46			-3,672,333.41					-14,673,519.26	420,123,861.79	



续:

被投资单位	2022-12-31	本期增减变动								2023-12-31	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											
天津市华富宫大饭店有限公司											
天津市天房物业管理有限公司	31,053,979.08			392,531.09						31,446,510.17	
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	13,981,292.50			717,255.23						14,698,547.73	
天津联津房地产开发有限公司	242,392,284.70			-1,154,722.85						241,237,561.85	
天津市联展房地产开发有限公司											
天津吉利大厦有限公司	150,989,052.58			98,042.13						151,087,094.71	
小计	438,416,608.86			53,105.60						438,469,714.46	
合计	438,416,608.86			53,105.60						438,469,714.46	

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



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。

(九) 其他权益工具投资

项目	2024-12-31	本期增减变动					2025-6-30	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	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	50,000.00						50,000.00			7,167,115.00	

续：

项目	2023-12-31	本期增减变动					2024-12-31	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	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			-6,667,115.00						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	6,717,115.00			-6,667,115.00			50,000.00			7,167,115.00	

续：



项目	2022-12-31	本期增减变动					2023-12-31	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	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						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	6,717,115.00						6,717,115.00			500,000.00	



(十) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2024 年 12 月 31 日余额	1,622,548,882.68			1,622,548,882.68
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	963,139.73			963,139.73
(1) 处置	963,139.73			963,139.73
(2) 其他转出				
4.2025 年 6 月 30 日余额	1,621,683,321.03			1,621,683,321.03
二、累计折旧和累计摊销				
1.2024 年 12 月 31 日余额	463,076,704.38			463,076,704.38
2.本期增加金额	24,222,962.94			24,222,962.94
(1) 计提或摊销	24,222,962.94			24,222,962.94
(2) 其他转入				
3.本期减少金额	305,970.67			305,970.67
(1) 处置	305,970.67			305,970.67
(2) 其他转出				
4.2025 年 6 月 30 日余额	486,993,696.65			486,993,696.65
三、减值准备				
1.2024 年 12 月 31 日余额	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				
4.2025 年 6 月 30 日余额	156,636,755.74			156,636,755.74
四、账面价值				
1.2025 年 6 月 30 日账面价值	978,052,868.64			978,052,868.64
2.2024 年 12 月 31 日账面价值	1,002,835,422.56			1,002,835,422.56



续:

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2023 年 12 月 31 日余额	1,891,848,870.01			1,891,848,870.01
2.本期增加金额	41,722,673.48			41,722,673.48
(1) 外购	36,722,396.34			36,722,396.34
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,000,277.14			5,000,277.14
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	311,022,660.81			311,022,660.81
(1) 处置	148,596,525.53			148,596,525.53
(2) 其他转出	162,426,135.28			162,426,135.28
4.2024 年 12 月 31 日余额	1,622,548,882.68			1,622,548,882.68
二、累计折旧和累计摊销				
1.2023 年 12 月 31 日余额	547,070,855.18			547,070,855.18
2.本期增加金额	73,723,105.11			73,723,105.11
(1) 计提或摊销	73,723,105.11			73,723,105.11
(2) 其他转入				
3.本期减少金额	157,717,255.91			157,717,255.91
(1) 处置	65,060,354.67			65,060,354.67
(2) 其他转出	92,656,901.24			92,656,901.24
4.2024 年 12 月 31 日余额	463,076,704.38			463,076,704.38
三、减值准备				
1.2023 年 12 月 31 日余额	154,799,615.90			154,799,615.90
2.本期增加金额	4,471,621.15			4,471,621.15
(1) 计提	4,471,621.15			4,471,621.15
3.本期减少金额	2,634,481.31			2,634,481.31
(1) 处置	2,634,481.31			2,634,481.31
(2) 其他转出				
4.2024 年 12 月 31 日余额	156,636,755.74			156,636,755.74
四、账面价值				
1.2024 年 12 月 31 日账面价值	1,002,835,422.56			1,002,835,422.56
2.2023 年 12 月 31 日账面价值	1,189,978,398.93			1,189,978,398.93



续:

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2022 年 12 月 31 日余额	1,917,945,566.29			1,917,945,566.29
2.本期增加金额	5,325,293.20			5,325,293.20
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,325,293.20			5,325,293.20
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	31,421,989.48			31,421,989.48
(1) 处置	31,291,513.29			31,291,513.29
(2) 其他转出	130,476.19			130,476.19
4.2023 年 12 月 31 日余额	1,891,848,870.01			1,891,848,870.01
二、累计折旧和累计摊销				
1.2022 年 12 月 31 日余额	498,808,044.92			498,808,044.92
2.本期增加金额	58,216,920.67			58,216,920.67
(1) 计提或摊销	56,513,036.49			56,513,036.49
(2) 其他转入	1,703,884.18			1,703,884.18
3.本期减少金额	9,954,110.41			9,954,110.41
(1) 处置	9,954,110.41			9,954,110.41
(2) 其他转出				
4.2023 年 12 月 31 日余额	547,070,855.18			547,070,855.18
三、减值准备				
1.2022 年 12 月 31 日余额	158,959,868.83			158,959,868.83
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额	4,160,252.93			4,160,252.93
(1) 处置	4,160,252.93			4,160,252.93
(2) 其他转出				
4.2023 年 12 月 31 日余额	154,799,615.90			154,799,615.90
四、账面价值				
1.2023 年 12 月 31 日账面价值	1,189,978,398.93			1,189,978,398.93
2.2022 年 12 月 31 日账面价值	1,260,177,652.54			1,260,177,652.54



(十一) 固定资产

按项目列示

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
固定资产	21,620,307.17	22,939,276.41	29,438,495.39
固定资产清理			
合计	21,620,307.17	22,939,276.41	29,438,495.39

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	生产设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1.2024 年 12 月 31 日余额	86,434,465.70	3,163,903.40	10,863,063.89	5,417,969.49	105,879,402.48
2.本期增加金额		2,041.80		28,015.75	30,057.55
（1）购置		2,041.80		28,015.75	30,057.55
（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					
4.2025 年 6 月 30 日余额	86,434,465.70	3,165,945.20	10,863,063.89	5,261,821.24	105,725,296.03
二、累计折旧					
1.2024 年 12 月 31 日余额	64,730,160.89	2,865,957.22	10,429,233.59	4,599,180.88	82,624,532.58
2.本期增加金额	1,166,484.90	34,870.30	18,571.68	118,971.16	1,338,898.04
（1）计提	1,166,484.90	34,870.30	18,571.68	118,971.16	1,338,898.04
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					
4.2025 年 6 月 30 日余额	65,896,645.79	2,900,827.52	10,447,805.27	4,544,116.79	83,789,395.37
三、减值准备					
1.2024 年 12 月 31 日余额	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					
4.2025 年 6 月 30 日余额	315,593.49				315,593.49
四、账面价值					
1.2025 年 6 月 30 日账面价值	20,222,226.42	265,117.68	415,258.62	717,704.45	21,620,307.17



项目	房屋及建筑物	生产设备	运输工具	办公设备	合计
2.2024 年 12 月 31 日账面价值	21,388,711.32	297,946.18	433,830.30	818,788.61	22,939,276.41

续:

项目	房屋及建筑物	生产设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值:					
1.2023 年 12 月 31 日余额	101,892,170.70	3,164,593.40	10,863,063.89	5,416,048.68	121,335,876.67
2.本期增加金额		52,349.00		146,201.81	198,550.81
(1) 购置		52,349.00		146,201.81	198,550.81
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	15,457,705.00	53,039.00		144,281.00	15,655,025.00
(1) 处置或报废	15,457,705.00	53,039.00		144,281.00	15,655,025.00
(2) 其他转出					
4.2024 年 12 月 31 日余额	86,434,465.70	3,163,903.40	10,863,063.89	5,417,969.49	105,879,402.48
二、累计折旧					
1.2023 年 12 月 31 日余额	73,984,895.87	2,798,780.57	10,392,090.23	4,505,686.66	91,681,453.33
2.本期增加金额	2,684,536.44	104,619.20	37,143.36	230,523.58	3,056,822.58
(1) 计提	2,684,536.44	104,619.20	37,143.36	230,523.58	3,056,822.58
3.本期减少金额	11,939,271.42	37,442.55		137,029.36	12,113,743.33
(1) 处置或报废	11,939,271.42	37,442.55		137,029.36	12,113,743.33
(2) 其他转出					
4.2024 年 12 月 31 日余额	64,730,160.89	2,865,957.22	10,429,233.59	4,599,180.88	82,624,532.58
三、减值准备					
1.2023 年 12 月 31 日余额	215,927.95				215,927.95
2.本期增加金额	99,665.54				99,665.54
(1) 计提	99,665.54				99,665.54
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.2024 年 12 月 31 日余额	315,593.49				315,593.49
四、账面价值					
1.2024 年 12 月 31 日账面价值	21,388,711.32	297,946.18	433,830.30	818,788.61	22,939,276.41
2.2023 年 12 月 31 日账面价值	27,691,346.88	365,812.83	470,973.66	910,362.02	29,438,495.39

续:



项目	房屋及建筑物	生产设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1.2022 年 12 月 31 日余额	105,323,164.76	3,158,645.40	10,863,063.89	5,165,995.18	124,510,869.23
2.本期增加金额		5,948.00		350,882.50	356,830.50
（1）购置		5,948.00		350,882.50	356,830.50
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
3.本期减少金额	3,430,994.06			100,829.00	3,531,823.06
（1）处置或报废				100,829.00	100,829.00
（2）其他转出	3,430,994.06				3,430,994.06
4.2023 年 12 月 31 日余额	101,892,170.70	3,164,593.40	10,863,063.89	5,416,048.68	121,335,876.67
二、累计折旧					
1.2022 年 12 月 31 日余额	73,576,898.45	2,631,612.23	10,354,494.23	4,298,329.09	90,861,334.00
2.本期增加金额	2,880,301.46	167,168.34	37,596.00	298,934.14	3,383,999.94
（1）计提	2,880,301.46	167,168.34	37,596.00	298,934.14	3,383,999.94
3.本期减少金额	2,472,304.04			91,576.57	2,563,880.61
（1）处置或报废				91,576.57	91,576.57
（2）其他转出	2,472,304.04				2,472,304.04
4.2023 年 12 月 31 日余额	73,984,895.87	2,798,780.57	10,392,090.23	4,505,686.66	91,681,453.33
三、减值准备					
1.2022 年 12 月 31 日余额	215,927.95				215,927.95
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
（1）处置或报废					
4.2023 年 12 月 31 日余额	215,927.95				215,927.95
四、账面价值					
1.2023 年 12 月 31 日账面价值	27,691,346.88	365,812.83	470,973.66	910,362.02	29,438,495.39
2.2022 年 12 月 31 日账面价值	31,530,338.36	527,033.17	508,569.66	867,666.09	33,433,607.28

2、暂时闲置的固定资产情况

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司无闲置的固定资产。

3、通过经营租赁租出的固定资产

项目	2025 年 6 月账面价值	2024 年账面价值	2023 年账面价值
房屋及建筑物	3,257,459.24	3,557,960.18	7,759,838.05



(十二) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.2024 年 12 月 31 日余额	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					
4.2025 年 6 月 30 日余额	7,180,996.00				7,180,996.00
二、累计摊销					
1.2024 年 12 月 31 日余额	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					
4.2025 年 6 月 30 日余额	2,333,823.70				2,333,823.70
三、减值准备					
1.2024 年 12 月 31 日余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.2024 年 6 月 30 日余额					
四、账面价值					
1.2025 年 6 月 30 日账面价值	4,847,172.30				4,847,172.30
2.2024 年 12 月 31 日账面价值	4,918,982.26				4,918,982.26

续:

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.2023 年 12 月 31 日余额	7,180,996.00				7,180,996.00
2.本期增加金额					
(1)购置					



项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.2024 年 12 月 31 日余额	7,180,996.00				7,180,996.00
二、累计摊销					
1.2023 年 12 月 31 日余额	2,118,393.82				2,118,393.82
2.本期增加金额	143,619.92				143,619.92
(1) 计提	143,619.92				143,619.92
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.2024 年 12 月 31 日余额	2,262,013.74				2,262,013.74
三、减值准备					
1.2023 年 12 月 31 日余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.2024 年 12 月 31 日余额					
四、账面价值					
1.2024 年 12 月 31 日账面价值	4,918,982.26				4,918,982.26
2.2023 年 12 月 31 日账面价值	5,062,602.18				5,062,602.18

续:

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.2022 年 12 月 31 日余额	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					
4.2023 年 12 月 31 日余额	7,180,996.00				7,180,996.00
二、累计摊销					



项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
1.2022 年 12 月 31 日余额	1,974,773.90				1,974,773.90
2.本期增加金额	143,619.92				143,619.92
(1) 计提	143,619.92				143,619.92
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.2023 年 12 月 31 日余额	2,118,393.82				2,118,393.82
三、减值准备					
1.2022 年 12 月 31 日余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.2023 年 12 月 31 日余额					
四、账面价值					
1.2023 年 12 月 31 日账面价值	5,062,602.18				5,062,602.18
2.2022 年 12 月 31 日账面价值	5,206,222.10				5,206,222.10

(十三) 长期待摊费用

项目	2024-12-31	本期增加 金额	本期摊销金 额	其他减少金 额	2025-6-30	剩余摊销 期限(月)
大理道 100 号改造费	760,804.78		200,000.00		560,804.78	18
合计	760,804.78		200,000.00		560,804.78	

续:

项目	2023-12-31	本期增加 金额	本期摊销金 额	其他减少金 额	2024-12-31	剩余摊销 期限(月)
大理道 100 号改造费	1,160,804.78		400,000.00		760,804.78	24
合计	1,160,804.78		400,000.00		760,804.78	

续:

项目	2022-12-31	本期增加 金额	本期摊销金 额	其他减少金 额	2023-12-31	剩余摊 销期限
大理道 100 号改造费	1,560,804.78		400,000.00		1,160,804.78	36
合计	1,560,804.78		400,000.00		1,160,804.78	

(十四) 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



项目	2025-6-30	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	684,989.17	171,247.29
内部交易未实现利润		
可抵扣亏损		
合计	684,989.17	171,247.29

续:

项目	2024-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,448,732.32	361,303.99
内部交易未实现利润	3,969,908.24	992,477.06
可抵扣亏损		
合计	5,418,640.56	1,353,781.05

续:

项目	2023-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,271,487.31	317,871.80
内部交易未实现利润	4,330,808.96	1,082,702.24
可抵扣亏损	3,481,858.88	870,464.72
合计	9,084,155.15	2,271,038.76

2、未经抵销的递延所得税负债

项目	2025-6-30	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
已转销的股权投资差额贷方数		
合计		

续:

项目	2024-12-31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
已转销的股权投资差额贷方数		
合计		

续:



项目	2023-12-31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
已转销的股权投资差额贷方数	7,262,938.68	1,815,734.67
合计	7,262,938.68	1,815,734.67

3、未确认递延所得税资产明细

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
可抵扣亏损	3,892,205,741.73	3,251,342,145.29	1,963,257,798.72
可抵扣暂时性差异	3,825,272,551.61	3,950,094,341.09	4,647,515,177.64
合计	7,717,478,293.34	7,201,436,486.38	6,610,772,976.36

4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	2025.6 金额	2024 金额	2023 金额	备注
2023 年度				
2024 年度			6,594,169.97	
2025 年度		27,052,722.03	27,033,095.28	
2026 年度	565,199,173.15	565,199,173.15	581,638,959.67	
2027 年度	896,928,642.76	896,928,642.76	961,178,700.96	
2028 年度	334,811,010.16	334,811,010.16	386,812,872.84	
2029 年度	1,418,971,511.18	1,427,350,597.19		
2030 年度	676,295,404.48			
合计	3,892,205,741.73	3,251,342,145.29	1,963,257,798.72	

(十五) 所有权或使用权受限资产

项目	2025-6-30			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	26,028,306.79	26,028,306.79	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结及其他
存货	8,418,730,450.59	5,113,451,551.85	抵押	用于抵押贷款
固定资产	432,380.42	432,380.42	抵押	用于抵押贷款
投资性房地产	775,170,975.66	638,209,338.59	抵押	用于抵押贷款
合计	9,220,362,113.46	5,778,121,577.65		

续:

项目	2024-12-31			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	85,094,525.75	85,094,525.75	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结、定期存款质押及其他
存货	6,814,936,396.87	3,424,810,539.38	抵押	用于抵押贷款



项目	2024-12-31			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
固定资产	4,037,283.83	4,037,283.83	抵押	用于抵押贷款
投资性房地产	791,213,864.41	654,252,227.34	抵押	用于抵押贷款
合计	7,695,282,070.86	4,168,194,576.30		

续：

项目	2023-12-31			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	87,405,284.49	87,405,284.49	其他	工程资本金监管资金、 司法诉讼冻结
存货	7,446,655,909.18	4,263,146,712.56	抵押	用于抵押贷款
固定资产	4,646,568.47	4,646,568.47	抵押	用于抵押贷款
投资性房地产	777,379,665.36	642,032,244.23	抵押	用于抵押贷款
合计	8,316,087,427.50	4,997,230,809.75		

（十六）短期借款

1、短期借款分类

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
抵押借款	81,000,000.00	50,000,000.00	
质押借款	100,000,000.00	85,500,000.00	
保证借款	90,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00
保证及抵押借款	65,470,000.00	65,470,000.00	194,076,160.00
信用借款			130,000,000.00
合计	336,470,000.00	290,970,000.00	414,076,160.00

（十七）应付账款

1、应付账款列示

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
1年以内（含1年）	197,781,065.48	386,434,899.87	311,628,187.12
1-2年（含2年）	211,807,952.47	186,144,815.31	641,493,587.06
2-3年（含3年）	140,454,514.94	332,102,727.32	259,417,039.30
3年以上	580,309,352.79	410,287,724.84	630,566,117.46
合计	1,130,352,885.68	1,314,970,167.34	1,843,104,930.94

2、账龄超过1年或逾期的重要应付账款

截至2025年6月30日，账龄超过1年或逾期的重要应付账款



项目	2025-6-30	未偿还或结转的原因
供应商十一	93,617,983.28	协商付款中
供应商十二	80,111,557.84	协商付款中
供应商十三	64,000,000.00	协商付款中
供应商十四	44,601,774.90	协商付款中
供应商九	43,458,035.08	协商付款中
供应商十五	37,588,359.24	协商付款中
供应商十六	25,320,035.34	协商付款中
供应商十七	22,685,246.93	协商付款中
供应商八	22,590,319.50	协商付款中
供应商十八	19,909,832.49	协商付款中
供应商十九	19,619,612.22	协商付款中
供应商二十	18,854,862.28	协商付款中
供应商二十一	18,820,105.05	协商付款中
供应商二十二	15,856,471.00	协商付款中
合计	527,034,195.15	

截至 2024 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

项目	2024-12-31	未偿还或结转的原因
供应商十二	83,785,942.73	协商付款中
供应商十一	74,518,262.40	协商付款中
供应商十六	47,429,283.05	协商付款中
供应商十四	44,601,774.90	协商付款中
供应商十五	37,588,359.24	协商付款中
供应商十八	32,505,015.95	协商付款中
供应商二十一	23,854,862.28	协商付款中
供应商二十	21,744,694.87	协商付款中
供应商二十三	20,713,424.12	协商付款中
供应商十九	19,619,612.22	协商付款中
供应商二十四	19,407,426.76	协商付款中
合计	425,768,658.52	

截至 2023 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

项目	2023-12-31	未偿还或结转的原因
供应商十二	143,350,910.11	协商付款中
供应商十一	123,265,752.01	协商付款中
供应商二十三	98,736,178.79	协商付款中
供应商九	71,880,727.76	协商付款中
供应商十六	48,600,505.70	协商付款中



供应商二十五	47,275,925.64	协商付款中
供应商十四	46,075,901.05	协商付款中
供应商八	44,284,193.00	协商付款中
供应商十五	38,259,165.71	协商付款中
供应商十七	33,303,188.31	协商付款中
供应商二十四	28,708,447.86	协商付款中
供应商十八	29,828,761.80	协商付款中
供应商二十	26,581,945.01	协商付款中
供应商十九	23,673,911.22	协商付款中
供应商二十五	20,680,000.00	协商付款中
合计	824,505,513.97	

(十八) 预收款项

1、预收账款项列示

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
1年以内(含1年)	1,966,197.00	104,909.00	2,670,552.00
1-2年(含2年)			
2-3年(含3年)			
3年以上	23,198.23	23,198.23	23,198.23
合计	1,989,395.23	128,107.23	2,693,750.23

(十九) 合同负债

1、合同负债情况

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
房屋销售款	430,913,970.79	475,580,897.64	1,266,734,065.79
车位销售款	775,622.42	1,601,310.51	2,656,356.38
物业管理费	673,306.64	752,046.36	1,156,104.58
其他			
减: 计入其他非流动负债的合同负债			
合计	432,362,899.85	477,934,254.51	1,270,546,526.75

(二十) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2024-12-31	本期增加	本期减少	2025-6-30
一、短期薪酬	38,825,552.52	35,527,985.81	48,174,093.64	26,179,444.69
二、离职后福利-设定提存计划		3,675,114.93	3,675,114.93	



项目	2024-12-31	本期增加	本期减少	2025-6-30
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	38,825,552.52	39,203,100.74	51,849,208.57	26,179,444.69

续:

项目	2023-12-31	本期增加	本期减少	2024-12-31
一、短期薪酬	33,204,520.50	75,182,164.85	69,561,132.83	38,825,552.52
二、离职后福利-设定提存计划	6,933.41	7,163,975.78	7,170,909.19	
三、辞退福利		270,377.03	270,377.03	
四、一年内到期的其他福利				
合计	33,211,453.91	82,616,517.66	77,002,419.05	38,825,552.52

续:

项目	2022-12-31	本期增加	本期减少	2023-12-31
一、短期薪酬	12,391,563.83	81,433,398.08	60,620,441.41	33,204,520.50
二、离职后福利-设定提存计划	18,853.43	7,002,786.03	7,014,706.05	6,933.41
三、辞退福利		146,119.28	146,119.28	
四、一年内到期的其他福利				
合计	12,410,417.26	88,582,303.39	67,781,266.74	33,211,453.91

2、短期薪酬列示

项目	2024-12-31	本期增加	本期减少	2025-6-30
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,104,166.76	24,216,272.20	30,180,225.05	8,140,213.91
二、职工福利费	17,047.60	1,111,915.61	1,128,963.21	0.00
三、社会保险费	330.00	2,365,970.78	2,366,000.00	300.78
其中: 医疗保险费	330.00	2,166,810.97	2,166,840.19	300.78
工伤保险费	0.00	81,849.12	81,849.12	0.00
生育保险费	0.00	117,310.69	117,310.69	0.00
四、住房公积金	24,157,509.00	7,431,978.00	14,109,916.00	17,479,571.00
五、工会经费和职工教育经费	546,499.16	401,849.22	388,989.38	559,359.00
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	38,825,552.52	35,527,985.81	48,174,093.64	26,179,444.69

续:



项目	2023-12-31	本期增加	本期减少	2024-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,465,902.49	50,748,647.55	53,110,383.28	14,104,166.76
二、职工福利费	143,799.02	4,736,660.53	4,863,411.95	17,047.60
三、社会保险费	6,113.28	4,372,530.53	4,378,313.81	330.00
其中：医疗保险费	1,555.15	4,024,887.49	4,026,112.64	330.00
工伤保险费	4,507.28	118,736.09	123,243.37	
生育保险费	50.85	228,906.95	228,957.80	
四、住房公积金	16,056,459.00	14,413,251.00	6,312,201.00	24,157,509.00
五、工会经费和职工教育经费	532,246.71	911,075.24	896,822.79	546,499.16
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	33,204,520.50	75,182,164.85	69,561,132.83	38,825,552.52

续：

项目	2022-12-31	本期增加	本期减少	2023-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,114,310.72	58,392,170.10	47,040,578.33	16,465,902.49
二、职工福利费	143,323.82	3,917,449.12	3,916,973.92	143,799.02
三、社会保险费	11,663.83	4,390,712.84	4,396,263.39	6,113.28
其中：医疗保险费	6,911.63	4,053,647.60	4,059,004.08	1,555.15
工伤保险费	4,573.08	112,730.22	112,796.02	4,507.28
生育保险费	179.12	224,335.02	224,463.29	50.85
四、住房公积金	6,527,041.00	13,877,549.00	4,348,131.00	16,056,459.00
五、工会经费和职工教育经费	595,224.46	855,517.02	918,494.77	532,246.71
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	12,391,563.83	81,433,398.08	60,620,441.41	33,204,520.50

3、设定提存计划列示

项目	2024-12-31	本期增加	本期减少	2025-6-30
1、基本养老保险		3,560,826.79	3,560,826.79	
2、失业保险费		114,288.14	114,288.14	
3、企业年金缴费				
合计		3,675,114.93	3,675,114.93	

续：



项目	2023-12-31	本期增加	本期减少	2024-12-31
1、基本养老保险	6,521.30	6,939,354.80	6,945,876.10	
2、失业保险费	412.11	224,620.98	225,033.09	
3、企业年金缴费				
合计	6,933.41	7,163,975.78	7,170,909.19	

续:

项目	2022-12-31	本期增加	本期减少	2023-12-31
1、基本养老保险	17,954.26	6,785,247.57	6,796,680.53	6,521.30
2、失业保险费	899.17	217,538.46	218,025.52	412.11
3、企业年金缴费				
合计	18,853.43	7,002,786.03	7,014,706.05	6,933.41

(二十一) 应交税费

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
增值税	30,870,515.68	59,500,031.77	12,706,121.05
企业所得税	10,458,806.81	10,473,749.00	9,713,781.97
个人所得税	21,822.87	38,669.18	47,541.61
城市维护建设税	1,035,193.32	3,899,958.25	1,062,586.83
教育费附加	443,655.35	1,671,423.97	455,705.21
地方教育费附加	295,769.75	1,114,282.48	303,803.27
土地增值税	77,747,622.52	83,315,548.41	269,242,868.00
环境保护税			
房产税		77,066.92	5,324,815.47
其他	8,326.25	458,371.33	824,712.17
合计	120,881,712.55	160,549,101.31	299,681,935.58

(二十二) 其他应付款

1、项目列示

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
应付利息	306,098,707.21	224,234,540.40	273,772,688.64
应付股利			
其他应付款	2,873,063,515.15	2,813,841,085.28	3,375,457,824.74
合计	3,179,162,222.36	3,038,075,625.68	3,649,230,513.38

2、应付利息

(1) 应付利息分类列示



项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
分期付息到期还本的长期借款利息	300,507,991.77	223,096,068.18	269,706,726.86
企业债券利息			
短期借款应付利息	5,590,715.44	1,138,472.22	4,065,961.78
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	273,772,688.64

(2) 逾期的的重要应付利息

项目	2025 年 6 月逾期金额	2025 年 6 月逾期原因
分期付息到期还本的长期借款利息	306,098,707.21	未按期归还
合计	306,098,707.21	

续:

项目	2024 年逾期金额	2024 年逾期原因
分期付息到期还本的长期借款利息	222,626,030.58	未按期归还
合计	222,626,030.58	

续:

项目	2023 年逾期金额	2023 年逾期原因
分期付息到期还本的长期借款利息	251,896,049.02	未按期归还
合计	251,896,049.02	

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
往来款	2,385,083,141.81	2,352,982,856.09	2,858,096,502.80
押金及保证金	76,782,600.17	64,072,526.17	112,325,723.94
维修基金	5,200,990.85	4,092,886.85	1,444,975.10
代理费			5,329,379.09
代收代垫款项	2,896,923.13	4,458,786.02	10,131,446.34
个税手续费			684,748.83
待结算土增税	403,099,859.19	388,234,030.15	387,445,048.64
合计	2,873,063,515.15	2,813,841,085.28	3,375,457,824.74

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

项目	2025-6-30	未偿还或结转的原因
往来单位八	905,112,361.09	往来款
往来单位九	826,516,092.59	往来款
往来单位十	365,024,387.40	待结算土增税



项目	2025-6-30	未偿还或结转的原因
往来单位十一	212,903,617.27	项目尚未结算，收回代垫资金
往来单位十二	170,050,000.00	往来款
合计	2,479,606,458.35	

续:

项目	2024 年余额	未偿还或结转的原因
往来单位八	880,188,472.21	往来款
往来单位九	826,516,092.59	往来款
往来单位十	365,024,387.40	待结算土增税
往来单位十一	212,903,617.27	项目尚未结算收回代垫资金
往来单位十二	170,050,000.00	往来款
合计	2,454,682,569.47	

续:

项目	2023 年余额	未偿还或结转的原因
往来单位九	1,059,615,192.59	往来款
往来单位八	828,734,666.66	往来款
往来单位十	356,548,797.75	待结算土增税
往来单位十一	351,590,246.42	项目尚未结算收回代垫资金
往来单位十二	170,050,000.00	往来款
合计	2,766,538,903.42	

说明：其他应付款余额中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项见附注十、（六）2、。

（二十三）一年内到期的非流动负债

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
1 年内到期的长期借款	1,655,938,300.00	2,194,910,000.00	2,651,963,500.00
1 年内到期的应付债券		750,000,000.00	748,834,330.84
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	74,497,925.00
应付债券应计利息	5,000,000.00	25,068,493.15	35,000,000.00
合计	1,712,898,862.50	3,011,546,943.15	3,510,295,755.84

（二十四）其他流动负债



项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
增值税待转销项税额	25,601,951.75	37,957,024.91	109,348,319.71
合计	25,601,951.75	37,957,024.91	109,348,319.71

(二十五) 长期借款

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
信用借款			
保证借款	12,000,000.00	12,000,000.00	
保证及抵押借款	1,556,361,126.97	559,948,151.00	1,655,000,000.00
质押及抵押借款			
保证及质押、抵押借款	3,592,000,000.00	3,988,700,000.00	2,052,000,000.00
合计	5,160,361,126.97	4,560,648,151.00	3,707,000,000.00

(二十六) 应付债券

应付债券列示

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
面值	750,000,000.00		
利息调整	-5,051,513.18		
合计	744,948,486.82		

说明：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。

(二十七) 长期应付款

项目	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
大寺公租房项目	12,860,576.32	14,660,597.78	17,730,783.42
合计	12,860,576.32	14,660,597.78	17,730,783.42

(二十八) 预计负债

项目	2025-6-30	期末余额形成原因
未决诉讼	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。
合计	5,574,736.86	

续：

项目	2024-12-31	期末余额形成原因
未决诉讼	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。
合计	5,574,736.86	



续:

项目	2023-12-31	期末余额形成原因
未决诉讼	9,155,747.96	与相关购房人因商品房预售合同纠纷, 预计很可能向相关购房人赔偿违约金暂计金额。
合计	9,155,747.96	

(二十九) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本情况

项目	2025 年度 1-6 月	
	收入	成本
主营业务	481,820,581.53	564,386,343.10
其他业务	8,225,551.66	24,880,132.00
合计	490,046,133.19	589,266,475.10

续:

项目	2024 年度	
	收入	成本
主营业务	2,521,885,135.12	1,989,921,500.11
其他业务	122,867,847.39	151,945,480.62
合计	2,644,752,982.51	2,141,866,980.73

续:

项目	2023 年度	
	收入	成本
主营业务	2,882,037,973.11	2,725,216,687.83
其他业务	115,483,051.57	123,164,669.39
合计	2,997,521,024.68	2,848,381,357.22

2、营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	2025 年度 1-6 月	
	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
出租	8,164,169.75	25,101,385.66
其他	3,593,813.57	2,206,673.90
合计	490,046,133.19	589,266,475.10
按经营地区分类		
天津地区	77,655,658.17	99,878,343.40



合同分类	2025 年度 1-6 月	
	营业收入	营业成本
非天津地区	412,390,475.02	489,388,131.70
合计	490,046,133.19	589,266,475.10

续:

合同分类	2024 年	
	营业收入	营业成本
商品类型		
房地产开发经营	2,624,113,630.66	2,065,291,101.61
出租	13,263,155.88	72,366,471.99
其他	7,376,195.97	4,209,407.13
合计	2,644,752,982.51	2,141,866,980.73
按经营地区分类		
天津地区	1,749,760,933.05	1,139,599,042.19
非天津地区	894,992,049.46	1,002,267,938.54
合计	2,644,752,982.51	2,141,866,980.73

续:

合同分类	2023 年	
	营业收入	营业成本
商品类型		
房地产开发经营	2,932,650,852.41	2,757,654,150.65
建筑材料	12,956,394.77	12,774,450.54
出租	15,745,042.79	58,628,834.60
其他	36,168,734.71	19,323,921.43
合计	2,997,521,024.68	2,848,381,357.22
按经营地区分类		
天津地区	2,332,451,929.13	2,105,280,348.77
非天津地区	665,069,095.55	743,101,008.45
合计	2,997,521,024.68	2,848,381,357.22

(三十) 税金及附加

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
土地增值税	324,594.37	46,994,128.84	36,234,285.28
城市维护建设税	892,354.36	8,470,121.10	6,566,252.23



项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
教育费附加	378,633.09	4,396,145.51	4,689,565.95
地方教育费附加	252,421.77		
房产税	3,236,790.93	6,653,819.73	7,345,085.23
营业税		4,050.25	
土地使用税	949,108.47	2,100,933.08	1,972,223.34
印花税	633,587.18	1,779,634.90	2,214,084.25
防洪费		40.51	
环境保护税	193,182.00	905,676.60	683,840.03
车船使用税	9,400.00	23,197.49	23,359.99
资源税	175,591.24		
合计	7,045,663.41	71,327,748.01	59,728,696.30

(三十一) 销售费用

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
广告费及业务宣传费	4,602,634.14	9,646,574.55	9,929,852.19
职工薪酬	2,866,848.35	5,780,369.17	7,469,907.95
销售代理费	14,079,870.38	66,699,181.15	98,671,418.44
维修基金	2,291,835.00	31,959,531.28	28,427,626.26
物业管理费	6,132,812.87	11,793,178.71	10,440,940.05
折旧费	16,558.34	39,429.38	90,193.38
样板间装修费策划费	294,063.79	3,496,639.52	7,474,817.57
办公费	584,106.52	1,531,763.04	1,537,091.99
产权登记及测量费	173,699.50	550,118.43	207,362.34
其他	7,712,639.78	15,226,041.35	7,140,715.92
销售策划费	3,771,993.64	4,213,691.20	
空房采暖费	298,025.17	194,730.48	
合计	42,825,087.48	151,131,248.26	171,389,926.09

(三十二) 管理费用

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	31,877,602.41	64,493,766.58	64,905,123.18
办公费	2,304,186.62	6,800,615.76	4,810,709.28
交通差旅费	228,146.04	537,285.66	536,617.12
业务招待费	22,076.98	124,059.01	62,681.04
折旧及摊销费用	1,273,800.80	2,935,710.08	3,223,137.01
修理费	41,557.19	245,181.11	151,998.60



项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
低值易耗品	8,926.00	42,519.61	39,506.78
财产保险费	6,997.00	23,364.64	24,608.30
审计咨询费	9,561,986.03	20,536,449.66	7,625,187.09
残疾人就业保障金		495,830.81	516,161.92
其他	4,620,665.84	1,075,510.08	920,687.69
合计	49,945,944.91	97,310,293.00	82,816,418.01

(三十三) 财务费用

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
利息支出	263,841,121.16	580,555,536.69	578,639,144.73
减：利息收入	1,888,670.80	480,442.81	929,507.26
手续费支出	160,015.03	200,898.18	155,390.91
贷款相关费用	9,520,807.50	7,883,163.00	6,227,413.00
合计	271,633,272.89	588,159,155.06	584,092,441.38

(三十四) 其他收益

按性质分类	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
土地收储收益		-8,527,200.00	1,313,763,110.00
债务重组收益	1,870,464.56	86,696,876.57	13,722,631.66
进项税额加计抵减		-4,127.54	22,449.18
扣缴税款手续费	32,609.10	714,678.65	29,139.86
稳岗补贴		7,131.00	8,902.00
合计	1,903,073.66	78,887,358.68	1,327,546,232.70

(三十五) 投资收益

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-5,775,913.85	-3,672,333.41	53,105.60
处置长期股权投资产生的投资收益		251,802,888.18	
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			
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			



项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
债务重组收益		48,645,400.00	
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得			
合计	-5,775,913.85	296,775,954.77	53,105.60

(三十六) 信用减值损失

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
应收账款坏账损失	-223,134.32	24,104.50	-23,500.00
其他应收款坏账损失	77,722.95	-16,901,672.10	-20,226.54
其他非流动资产减值损失			331,233.43
合计	-145,411.37	-16,877,567.60	287,506.89

(三十七) 资产减值损失

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
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	-93,820,705.26	-385,561,036.21	-548,470,210.91
三、长期股权投资减值损失			
四、投资性房地产减值损失		-4,471,621.15	
五、固定资产减值损失		-99,665.54	
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	-93,820,705.26	-390,132,322.90	-548,470,210.91

(三十八) 资产处置收益

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
固定资产处置利得或损失	-9,588.75	-21,633.84	-8,203.43
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	-21,633.84	-8,203.43

(三十九) 营业外收入



项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
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			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
与企业日常活动无关的政府补助		7,872.00	
违约金	23,828.57	3,037,208.94	50,984.14
其他	9,886,056.97	252,465,459.07	22,755,708.19
合计	9,909,885.54	255,510,540.01	22,806,692.33

(四十) 营业外支出

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
非流动资产处置损失合计			239.00
其中：固定资产处置损失			239.00
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
违约赔偿金		1,667,189.77	2,475,677.02
罚没支出	385,207.55	12,660.38	
其他支出	6,297,480.44	27,772,112.58	35,732,388.06
合计	6,682,687.99	29,451,962.73	38,208,304.08

(四十一) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	68,138.15	14,405,033.84	27,613,507.84
递延所得税费用	1,182,533.76	-898,476.96	-743,375.13
合计	1,250,671.91	13,506,556.88	26,870,132.71

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
利润总额	-565,291,658.62	-210,352,076.16	15,119,004.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	-141,322,914.66	-52,588,019.04	3,779,751.19
子公司适用不同税率的影响	85,840.48	82,348.96	-68,811.60
调整以前期间所得税的影响		-3,084.95	-759,935.80



项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
非应税收入的影响	2,205,609.50	918,083.35	-13,276.40
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	98,064.13	6,529,589.70	7,398,409.99
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或亏损的影响	-79,658,016.39	-351,636,218.59	-264,030,272.90
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	219,625,498.26	410,113,632.27	280,443,967.99
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	216,590.59		120,300.24
内部交易抵销增加当期费用		90,225.18	
所得税费用	1,250,671.91	13,506,556.88	26,870,132.71

（四十二）租赁

作为承租人

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

2025 年 1-6 月简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用 244.50 万元，与租赁相关的现金流出总额 264.58 万元；

2024 年度简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用 303.93 万元，与租赁相关的现金流出总额 312.62 万元；

2023 年度简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用为 348.95 万元，与租赁相关的现金流出总额 343.12 万元；

作为出租人

作为出租人的经营性租赁

项目	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年
房屋租赁	4,783,676.42	13,321,871.48	16,051,464.80
合计	4,783,676.42	13,321,871.48	16,051,464.80

六、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

报告期内，本公司未发生非同一控制下的企业合并。

（二）同一控制下的企业合并

报告期内，本公司未发生同一控制下的企业合并。

（三）反向购买

报告期内，本公司未发生反向购买。

（四）处置子公司

报告期内，本公司未发生处置子公司。



(五) 其他原因合并范围变动

2023 年合并范围中新增 2 户控股子公司—苏州市观颐房地产销售有限公司、天津兴隆房地产有限公司。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	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

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	2025 年 1-6 月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



续:

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	2024 年归属于少数股东的损益	2024 年向少数股东宣告分派的股利	2024 年末少数股东权益余额
天津海景实业有限公司	50.00	-20,260,576.39		316,552,458.68
天津市天蓊房地产开发有限责任公司	40.00	919,232.66		162,644,837.68
合计		-19,341,343.73		479,197,296.36

续:

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	2023 年归属于少数股东的损益	2023 年向少数股东宣告分派的股利	2023 年末少数股东权益余额
天津海景实业有限公司	50.00	-53,612,467.42		336,813,035.07
天津市天蓊房地产开发有限责任公司	40.00	559,051.10		161,725,605.02
合计		-53,053,416.32		498,538,640.09

3、重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 重要非全资子公司的财务状况

子公司名称	2025 年 6 月 30 日余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津海景实业有限公司	2,534,744,151.79	127,034,320.50	2,661,778,472.29	2,073,727,206.41		2,073,727,206.41
天津市天蓊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
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

续:

子公司名称	2024 年余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津海景实业有限公司	2,575,125,825.47	130,532,479.57	2,705,658,305.04	2,072,553,387.67		2,072,553,387.67
天津市天蓊房地产开发有限责任公司	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	3,699,844,587.46	141,067,966.73	3,840,912,554.19	2,486,195,542.61	315,000,000.00	2,801,195,542.61

续:

子公司名称	2023 年余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津海景实业有限公司	2,591,089,796.84	137,451,046.77	2,728,540,843.61	2,054,914,773.47		2,054,914,773.47
天津市天蓊房地产开发有限责任公司	1,140,769,259.79	8,681,898.79	1,149,451,158.58	420,137,146.04	325,000,000.00	745,137,146.04
合计	3,731,859,056.63	146,132,945.56	3,877,992,002.19	2,475,051,919.51	325,000,000.00	2,800,051,919.51

(2) 重要非全资子公司的经营成果



子公司名称	2025 年 1-6 月发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津海景实业有限公司	4,204,974.39	-45,053,651.49	-45,053,651.49	24,467,909.70
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
合计	4,204,974.39	-49,636,119.6	-49,636,119.6	20,404,293.33

续:

子公司名称	2024 年发生额		
	营业收入	净利润	综合收益总额
天津海景实业有限公司	171,183,557.54	-40,521,152.77	-40,521,152.77
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	3,659,491.48	2,298,081.67	2,298,081.67
合计	174,843,049.02	-38,223,071.10	-38,223,071.10

续:

子公司名称	2023 年发生额		
	营业收入	净利润	综合收益总额
天津海景实业有限公司	1,768,322,728.77	-107,224,934.84	-107,224,934.84
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	4,114,235.82	1,397,627.73	1,397,627.73
合计	1,772,436,964.59	-105,827,307.11	-105,827,307.11

(二) 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

报告期内, 本公司未发生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。

(三) 在联营企业中的权益

1、重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对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、重要联营企业的主要财务信息

项目	2025 年 6 月 30 日余额/2025 年 1-6 月发生额	
	天津市天房物业管理有限公司	天津吉利大厦有限公司
流动资产	370,969,739.43	82,688,179.18
其中: 现金和现金等价物	24,643,674.80	12,631,103.32
非流动资产	173,217,109.55	60,370,471.36
资产合计	544,186,848.98	143,058,650.54
流动负债	203,461,350.13	77,997,098.70



项目	2025 年 6 月 30 日余额/2025 年 1-6 月发生额	
	天津市天房物业管理有限公司	天津吉利大厦有限公司
非流动负债	228,651,535.49	29,349,509.70
负债合计	432,112,885.62	107,346,608.40
少数股东权益	15,836,634.62	
归属于母公司股东权益	96,237,328.74	35,712,042.14
按持股比例计算的净资产份额	30,690,084.14	4,492,574.90
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
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
净利润	-2,889,611.12	-29,221,590.43
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
本年度收到的来自联营企业的股利		

续:

项目	2024 年余额/2024 年发生额	
	天津市天房物业管理有限公司	天津吉利大厦有限公司
流动资产	367,250,629.16	79,615,418.77
其中: 现金和现金等价物	28,332,550.82	7,168,538.02
非流动资产	191,370,666.82	74,596,785.23
资产合计	558,621,295.98	154,212,204.00
流动负债	307,807,632.16	48,618,815.57
非流动负债	135,850,089.34	40,659,755.86
负债合计	443,657,721.50	89,278,571.43
少数股东权益	15,822,515.53	
归属于母公司股东权益	99,141,058.95	64,933,632.62
按持股比例计算的净资产份额	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	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		



项目	2024 年余额/2024 年发生额	
	天津市天房物业管理有限公司	天津吉利大厦有限公司
价值		
营业收入	153,326,277.98	48,506,010.52
净利润	603,268.22	-21,424,275.52
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	603,268.22	-21,424,275.52
本年度收到的来自联营企业的股利		

续：

项目	2023 年余额/2023 年发生额	
	天津市天房物业管理有限公司	天津吉利大厦有限公司
流动资产	251,429,302.37	70,186,834.24
其中：现金和现金等价物	42,961,042.67	7,915,828.67
非流动资产	184,773,965.37	44,441,495.30
资产合计	436,203,267.74	114,628,329.54
流动负债	188,474,668.53	20,250,175.29
非流动负债	133,368,292.95	8,020,246.16
负债合计	321,842,961.48	28,270,421.45
少数股东权益	15,750,992.46	
归属于母公司股东权益	98,609,313.80	86,357,908.09
按持股比例计算的净资产份额	31,446,510.17	10,863,824.84
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	31,446,510.17	10,863,824.84
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	149,950,890.12	41,899,776.54
净利润	1,357,231.70	811,822.06
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	1,357,231.70	811,822.06
本年度收到的来自联营企业的股利		

3、联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

报告期内，本公司联营企业不存在向本公司转移资金的能力存在重大限制。

4、联营企业发生的超额亏损



截至 2025 年 6 月 30 日，联营企业发生的超额亏损情况

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
合计	16,669,096.13	-216,724.16	16,452,371.97

截至 2024 年 12 月 31 日，联营企业发生的超额亏损情况

联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	2024 年末未确认的损失 (或本期分享的净利润)	2024 年末累积未确认的损失
天津市联展房地产开发有限公司	21,087,477.48	-4,418,381.35	16,669,096.13
合计	21,087,477.48	-4,418,381.35	16,669,096.13

截至 2023 年 12 月 31 日，联营企业发生的超额亏损情况

联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	2023 年末未确认的损失 (或本期分享的净利润)	2023 年末累积未确认的损失
天津市华富宫大饭店有限公司	19,577,171.46	3,097,850.53	22,675,021.99
天津市联展房地产开发有限公司	331,233.43	20,756,244.05	21,087,477.48
合计	19,908,404.89	23,854,094.58	43,762,499.47

5、与联营企业投资相关的或有负债

报告期内，本公司不存在联营企业投资相关的或有负债。

(四) 重要的共同经营

报告期内，本公司无共同经营。

(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

报告期内，本公司不存在未纳入合并范围的结构化主体。

八、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	2025 年 6 月 30 日公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
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				



项目	2025 年 6 月 30 日公允价值			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	
(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			50,000.00	50,000.00
(四) 其他非流动金融资产				
(五) 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				
(六) 生物资产				
1、消耗性生物资产				
2、生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			50,000.00	50,000.00
(七) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(八) 指定为已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				

续：

项目	2024 年公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
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				



项目	2024 年公允价值			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	
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			50,000.00	50,000.00
(四) 其他非流动金融资产				
(五) 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				
(六) 生物资产				
1、消耗性生物资产				
2、生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			50,000.00	50,000.00
(七) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(八) 指定为已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				

续：

项目	2023 年公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
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				



项目	2023 年公允价值			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	
(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			6,717,115.00	6,717,115.00
(四) 其他非流动金融资产				
(五) 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				
(六) 生物资产				
1、消耗性生物资产				
2、生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			6,717,115.00	6,717,115.00
(七) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(八) 指定为已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				

九、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况



母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	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。	19,160,755,200.00	17.20	17.20

注：本公司最终控制人为天津市国有资产监督管理委员会。

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、（一）。

（三）本企业联营企业情况

联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	
			直接	间接
天津市天房房地产销售有限公司	天津市南开区	房屋销售、代理	45.00	
天津大树房地产经营销售有限公司	天津市和平区	商品房销售代理	40.00	
天津市天房物业管理有限公司	天津市河西区	物业管理	31.89	
天津市联津房地产开发有限公司	天津市红桥区	房地产	26.00	
天津市联展房地产开发有限公司	天津市北辰区	房地产	16.50	
天津吉利大厦有限公司	天津市和平区	物业管理、房屋租赁	12.58	

（四）其他关联方情况

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	本公司持股 5%以上股东
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
天津市华升物业管理有限公司	同受相同方控制的企业

（五）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务等的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2024 年度
天津市华升物业管理有限公司	物业费	5,169,895.23	4,077,518.04	3,127,510.48

2、关联租赁情况

本公司本报告期内无关联租赁情况

3、关联托管/关联承包情况

本公司本报告期内无关联托管/关联承包情况。



4、关联担保情况说明

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
天津市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			

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
天津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			

5、关联方资金拆借

资金拆入情况：

关联方	2024 年拆借金额	2024 年归还金额
天津国有资本投资运营有限公司	10,000,000.00	140,000,000.00



关联方	2024 年拆借金额	2024 年归还金额
天津国有资本投资运营有限公司	233,099,100.00	233,099,100.00
天津房地产集团有限公司		233,099,100.00

续：

关联方	2023 年拆借金额	2023 年归还金额
天津国有资本投资运营有限公司	130,000,000.00	

6、关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2025 年 1-6 月发生额	2024 年发生额	2023 年发生额
天津国有资本投资运营有限公司	转让天津市华富宫大饭店有限公司 46.33%股权	股权评估值；经公司 2024 年第六次临时股东大会决议通过。		23,309.9 万元	

7、其他关联交易

(1) 收回关联方借款

关联方	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
天津市联展房地产开发有限公司			78,045,000.00

(2) 向关联方收取咨询服务费

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
天津市联展房地产开发有限公司	咨询服务费			2,400,000.00

(3) 关联方资金占用费

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度
收取				
天津市联展房地产开发有限公司	资金占用费		34,770,889.82	
天津银行股份有限公司	银行存款利息收入	8,330.35	53,361.13	87,645.77
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	583.48	59.16
支付				
天津国有资本投资运营有限公司	资金占用费		4,762,811.11	
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	273,208,179.20	216,205,115.27
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	5,688,472.22	7,926,250.00
北方国际信托股份有限公司	银行借款利息支出	1,558,333.33	376,444.44	

(4) 关联方资金借贷



2025 年 1-6 月公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司增加银行借款 0.00 万元，偿还银行借款 8,550.00 万元。

2024 年公司向天津银行股份有限公司的银行借款增加 110,000,000.00 元，偿还银行借款 5,000,000.00 元；向天津滨海农村商业银行股份有限公司的银行借款增加 175,500,000.00 元，偿还银行借款 90,000,000.00 元；向北方国际信托股份有限公司的银行借款增加 270,000,000.00 元，偿还银行借款 220,000,000.00 元；

2023 年公司向天津银行股份有限公司的银行借款增加 340,000,000.00 元，偿还银行借款 191,620,000.00 元；向天津滨海农村商业银行股份有限公司的银行借款增加 90,000,000.00 元，偿还银行借款 90,000,000.00 元。

(六) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1、银行存款

项目名称	关联方	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
银行存款	天津银行股份有限公司	13,633,197.50	9,771,017.54	19,196,805.42
银行存款	天津滨海农村商业银行股份有限公司	366,120.14	368,542.60	18,926.41

2、应收项目

项目名称	关联方	2025-6-30	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	天津市华升物业管理有限公司	3,906,364.88	
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

续：

项目名称	关联方	2024-12-31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	天津市华升物业管理有限公司	91,320,302.00	
其他应收款	天津市联展房地产开发有限公司	34,770,889.82	16,669,096.13

续：

项目名称	关联方	2023-12-31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	天津市华升物业管理有限公司	1,674,432.09	
其他流动资产	天津市联展房地产开发有限公司	78,045,000.00	331,233.43

3、应付项目



项目名称	关联方	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
其他应付款	天津房地产集团有限公司	826,516,092.59	826,516,092.59	1,059,615,192.59
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司			5,475,641.27
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	170,050,000.00
其他应付款	天津吉利大厦有限公司			62,673,012.78
其他应付款	天津市华升物业管理有限公司	69,275,254.52	66,836,423.70	60,624,130.54
应付账款	天津市华升物业管理有限公司	3,063,009.28		535,226.46
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	2,060,774.44
短期借款	天津国有资本投资运营有限公司			130,000,000.00

4、金融机构借款

项目名称	关联方	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
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	2,249,577,925.00
应付债券 - 本金	天津银行股份有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	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	8,513,698.63	10,500,000.00
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	90,000,000.00
长期借款	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	251,896,049.02
应付利息	天津滨海农村商业银行股份有限公司		1,138,472.22	

十、股份支付

报告期内，本公司未发生股份支付的情况。

十一、承诺及或有事项

（一）承诺事项

无

（二）或有事项

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 2024 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 44,366.78 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 2024 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 165,770.40 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2024年12月31日，已发生的担保金额907.50万元。

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2024年12月31日，已发生的担保金额65.14万元。

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
合计			394,248.75	

截至2025年6月30日，津投城开及拟置出控股子公司不存在作为被告的、尚未取得生效判决或裁定的且金额在1000万元以上的诉讼、仲裁案件。

十二、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

无

（二）其他资产负债表日后事项说明



无

十三、其他重要事项

（一）重大资产重组事项

2024 年 12 月 31 日，公司董事会审议通过《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。

2025 年 9 月 19 日，公司董事会审议通过了《关于对重大资产重组方案进行重大调整的议案》，天津津投城市开发股份有限公司拟对原重大资产重组方案进行重大调整，将原“重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产、募集配套资金”方案调整为“重大资产出售方案”，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关于对重大资产重组方案进行重大调整的公告》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。

2025 年 4 月 16 日，公司成立全资子公司天津市津玺城市开发有限责任公司（以下简称“津玺有限”）。津玺有限注册资本 100 万元，截至 2025 年 6 月 30 日尚未注资。津玺有限主要用于后期承接相关置出资产。

（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：

单位：万元

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 (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

十四、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

按账龄分类披露



账龄	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
1年以内（含1年）			1,447,849,110.00
1—2年		1,070,883,810.00	52,464,200.00
2—3年	1,070,883,810.00		
3年以上	459,172.00	459,172.00	459,172.00
应收账款账面余额合计	1,071,342,982.00	1,071,342,982.00	1,500,772,482.00
减：坏账准备	459,172.00	459,172.00	5,705,592.00
应收账款账面价值合计	1,070,883,810.00	1,070,883,810.00	1,495,066,890.00

按坏账准备计提方法分类披露

类别	2025年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	459,172.00	0.04	459,172.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	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
合计	1,071,342,982.00	100.00	459,172.00	0.04	1,070,883,810.00

续：

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	459,172.00	0.04	459,172.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	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
合计	1,071,342,982.00	100.00	459,172.00		1,070,883,810.00

续：



类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	459,172.00	0.03	459,172.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,500,313,310.00	99.97	5,246,420.00	0.35	1,495,066,890.00
其中：账龄组合	52,464,200.00	3.50	5,246,420.00	10.00	47,217,780.00
低风险组合	1,447,849,110.00	96.47			1,447,849,110.00
合计	1,500,772,482.00	100.00	5,705,592.00		1,495,066,890.00

(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	2025 年 6 月 30 日余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
客户四	459,172.00	459,172.00	100	款项时间长，预计难以收回
合计	459,172.00	459,172.00	100	

续：

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额			
	应收账款	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	

续：

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额			
	应收账款	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	

(2) 组合中，按账龄组合评估信用风险、计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 6 月 30 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)			
1—2 年			
2—3 年			
3 年以上			
合计			

续：



账龄	2024 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)			
1—2 年			
2—3 年			
3 年以上			
合计			

续:

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)			
1—2 年	52,464,200.00	5,246,420.00	10.00
2—3 年			
3 年以上			
合计	52,464,200.00	5,246,420.00	10.00

(3) 组合中, 按低风险组合评估信用风险、计提坏账准备的应收账款

组合名称	2025 年 6 月 30 日		
	应收账款	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		

续:

组合名称	2024 年 12 月 31 日		
	应收账款	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		

续:

组合名称	2023 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	1,447,849,110.00		
合计	1,447,849,110.00		

5、坏账准备的情况



类别	2024-12-31	本期变动金额			2025-6-30
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	459,172.00				459,172.00
合计	459,172.00				459,172.00

续：

类别	2023-12-31	本期变动金额			2024-12-31
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	5,705,592.00		5,246,420.00		459,172.00
合计	5,705,592.00		5,246,420.00		459,172.00

续：

类别	2022-12-31	本期变动金额			2023-12-31
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	3,082,382.00	2,623,210.00			5,705,592.00
合计	3,082,382.00	2,623,210.00			5,705,592.00

4、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

单位名称	应收账款 2025 年 6 月余额	合同资产 2025 年 6 月余额	应收账款和合同资产 2025 年 6 月余额	占应收账款和合同资产 2025 年 6 月余额合计数的比例（%）	坏账准备 2025 年 6 月余额
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	459,172.00

续：

单位名称	应收账款 2024 年余额	合同资产 2024 年余额	应收账款和合同资产 2024 年余额	占应收账款和合同资产 2024 年余额合计数的比例（%）	坏账准备 2024 年余额
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

续：

单位名称	应收账款 2023 年余额	合同资产 2023 年余额	应收账款和合同资产 2023 年余额	占应收账款和合同资产 2023 年余额合计数的比例（%）	坏账准备 2023 年余额
客户一	1,447,849,110.00		1,447,849,110.00	96.47	
客户九	52,464,200.00		52,464,200.00	3.50	5,246,420.00



单位名称	应收账款 2023 年余额	合同资产 2023 年余额	应收账款和合同资产 2023 年余额	占应收账款和合同资产 2023 年余额合计数的比例 (%)	坏账准备 2023 年余额
客户四	459,172.00		459,172.00	0.03	459,172.00
合 计	1,500,772,482.00		1,500,772,482.00	100.00	5,705,592.00

(二) 其他应收款

项目列示:

款项性质	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
应收利息			
应收股利			
其他应收款	7,177,649,842.11	7,287,357,064.15	8,534,423,604.83
合 计	7,177,649,842.11	7,287,357,064.15	8,534,423,604.83

1、其他应收款

(1) 按账龄分类披露

账龄	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
1 年以内 (含 1 年)	209,379,446.02	502,039,407.74	201,863,219.88
1—2 年	325,351,106.55	60,298,817.49	217,556,114.82
2—3 年	60,298,817.49	157,483,914.82	504,894,332.87
3 年以上	6,636,377,536.87	6,621,470,252.88	7,647,344,943.45
其他应收款账面余额合计	7,231,406,906.93	7,341,292,392.93	8,571,658,611.02
减: 坏账准备	53,757,064.82	53,935,328.78	37,235,006.19
其他应收款账面价值合计	7,177,649,842.11	7,287,357,064.15	8,534,423,604.83

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	2025-6-30	2024-12-31	2023-12-31
往来款	7,231,119,037.37	7,340,231,096.05	8,440,034,482.52
保证金	20,767.13	336,499.86	130,814,337.87
零星借支	61,970.80	105,832.54	177,303.33
代垫款项	205,131.63	618,964.48	632,487.30
合 计	7,231,406,906.93	7,341,292,392.93	8,571,658,611.02

(3) 坏账准备计提情况

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	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)	合计
2025 年 1 月 1 日余额	153,328.80		53,781,999.98	53,935,328.78



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	38,460.21			38,460.21
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	191,789.01		53,565,275.81	53,757,064.82

续:

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)	
2024年1月1日余额	142,102.34		37,092,903.85	37,235,006.19
2024年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-6,000.00		6,000.00	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	17,226.46		16,683,096.13	16,700,322.59
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	153,328.80		53,781,999.98	53,935,328.78

续:



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）	
2023 年 1 月 1 日余额	139,605.93		37,092,903.85	37,232,509.78
2023 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	2,496.41			2,496.41
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	142,102.34		37,092,903.85	37,235,006.19

(4) 坏账准备的情况

类别	2024-12-31	本期变动金额			2025-6-30
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	53,935,328.78	38,460.21	216,724.17		53,757,064.82
合计	53,935,328.78	38,460.21	216,724.17		53,757,064.82

续：

类别	2023-12-31	本期变动金额			2024-12-31
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	37,235,006.19	16,700,322.59			53,935,328.78
合计	37,235,006.19	16,700,322.59			53,935,328.78

续：

类别	2022-12-31	本期变动金额			2023-12-31
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	37,232,509.78	2,496.41			37,235,006.19
合计	37,232,509.78	2,496.41			37,235,006.19

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况



单位名称	2025 年 6 月余额	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	83.32	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	98.29			

续:

单位名称	2024 年余额	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	6,184,573,308.59	84.24	往来款	1-2 年、2-3 年、3 年以上	
子公司二	494,374,072.89	6.73	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
子公司三	381,927,857.99	5.20	往来款	1 年以内	
子公司四	168,193,774.95	2.29	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
往来单位三	34,770,889.82	0.47	往来款	1 年以内	16,669,096.13
合计	7,263,839,904.24	98.93			16,669,096.13

续:

单位名称	2023 年余额	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	6,555,503,154.64	76.48	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
子公司五	1,245,267,163.46	14.53	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
子公司二	460,152,065.04	5.37	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
子公司四	141,517,931.09	1.65	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	
往来单位一	130,600,000.00	1.52	往来款	1 年以内	
合计	8,533,040,314.23	99.55			

(三) 长期股权投资

项目	2025-6-30		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,194,684,850.00		7,194,684,850.00
对联营、合营企业投资	274,124,678.07		274,124,678.07
合计	7,468,809,528.07		7,468,809,528.07



续:

项目	2024-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,194,684,850.00		7,194,684,850.00
对联营、合营企业投资	279,900,591.92		279,900,591.92
合计	7,474,585,441.92		7,474,585,441.92

续:

项目	2023-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,694,684,850.00		6,694,684,850.00
对联营、合营企业投资	298,246,444.59		298,246,444.59
合计	6,992,931,294.59		6,992,931,294.59

1、对子公司投资

被投资单位	2024-12-31	本期增加	本期减少	2025-6-30	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津市华驰租赁有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
天津市德霖停车场有限公司	200,000.00			200,000.00		
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	6,694,684,850.00	500,000,000.00		7,194,684,850.00		



续:

被投资单位	2023-12-31	本期增加	本期减少	2024-12-31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津市华驰租赁有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
天津市德霖停车场有限公司	200,000.00			200,000.00		
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	6,694,684,850.00	500,000,000.00		7,194,684,850.00		

续:

被投资单位	2022-12-31	本期增加	本期减少	2023-12-31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津市华驰租赁有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
天津市德霖停车场有限公司	200,000.00			200,000.00		
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		



被投资单位	2022-12-31	本期增加	本期减少	2023-12-31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
苏州华强房地产开发有限公司	40,000,000.00	800,000,000.00	840,000,000.00			
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						
天津兴隆房地产开发有限公司						
合计	6,734,684,850.00	800,000,000.00	840,000,000.00	6,694,684,850.00		



2、对联营、合营企业投资

投资单位	2023-12-31	本期增减变动								2024-12-31	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	



续：

投资单位	2023-12-31	本期增减变动								2024-12-31	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	31,446,510.17			169,573.53						31,616,083.70	
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	14,698,547.73			-25,028.47					-14,673,519.26		
天津联津房地产开发有 限公司	241,237,561.85			-1,121,704.61						240,115,857.24	
天津市联展房地产开发 有限公司											
天津吉利大厦有限公司	10,863,824.84			-2,695,173.86						8,168,650.98	
小计	298,246,444.59			-3,672,333.41					-14,673,519.26	279,900,591.92	
合计	298,246,444.59			-3,672,333.41					-14,673,519.26	279,900,591.92	



续：

投资单位	2022-12-31	本期增减变动								2023-12-31	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											
天津市华富宫大饭店有限公司											
天津市天房物业管理有限公司	31,053,979.08			392,531.09						31,446,510.17	
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	13,981,292.50			717,255.23						14,698,547.73	
天津联津房地产开发有限公司	242,392,284.70			-1,154,722.85						241,237,561.85	
天津市联展房地产开发有限公司											
天津吉利大厦有限公司	10,765,782.71			98,042.13						10,863,824.84	
小计	298,193,338.99			53,105.60						298,246,444.59	
合计	298,193,338.99			53,105.60						298,246,444.59	



(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	2025 年度 1-6 月	
	收入	成本
主营业务	339,702.86	390,559.87
其他业务	1,587,502.46	7,932,988.39
合计	1,927,205.32	8,323,548.26

续：

项目	2024 年度	
	收入	成本
主营业务	642,378,140.92	69,668,459.67
其他业务	36,737,595.89	52,069,081.77
合计	679,115,736.81	121,737,541.44

续：

项目	2023 年度	
	收入	成本
主营业务	542,242,005.16	473,365,527.57
其他业务	24,102,983.77	29,714,111.30
合计	566,344,988.93	503,079,638.87

2、营业收入、营业成本的分解

合同分类	2025 年度 1-6 月分部	
	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
出租	1,482,740.56	7,790,470.12
其他	104,761.90	516,775.51
合计	1,927,205.32	8,323,548.26
按经营地区分类		
天津地区	1,927,205.32	8,323,548.26
非天津地区		
合计	1,927,205.32	8,323,548.26



续:

合同分类	2024 年度分部	
	营业收入	营业成本
商品类型		
房地产开发经营	642,378,140.92	69,668,459.67
出租	4,143,337.59	30,539,081.34
其他	32,594,258.30	21,530,000.43
合计	679,115,736.81	121,737,541.44
按经营地区分类		
天津地区	679,115,736.81	121,737,541.44
非天津地区		
合计	679,115,736.81	121,737,541.44

续:

合同分类	2023 年度分部	
	营业收入	营业成本
商品类型		
房地产开发经营	542,242,005.16	473,365,527.57
出租	6,680,830.96	22,535,532.85
其他	17,422,152.81	7,178,578.45
合计	566,344,988.93	503,079,638.87
按经营地区分类		
天津地区	566,344,988.93	503,079,638.87
非天津地区		
合计	566,344,988.93	503,079,638.87

(五) 投资收益

项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
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	-3,672,333.41	53,105.60
处置长期股权投资产生的投资收益		251,802,888.18	-839,999,999.00
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			
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			



项目	2025 年度 1-6 月	2024 年度	2023 年度
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	992,677,161.58	296,775,954.77	-839,946,893.40

十五、补充资料

项目	2025 年 1-6 月金额	2024 年金额	2023 年金额
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	233,077,466.16	-84,417.09
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		-4,127.54	
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		7,131.00	8,902.00
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		34,770,889.82	
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			331,233.43
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	135,342,276.57	13,722,631.66
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			



项目	2025 年 1-6 月金额	2024 年金额	2023 年金额
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	3,259,806.65	226,773,255.96	-15,273,809.07
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-8,527,200.00	1,313,763,110.00
减：所得税影响额	1,828.40	93,671,048.46	-1,159,918.72
少数股东权益影响额（税后）	-1,823,494.39	1,317,219.18	-1,733,088.93
合计	6,942,348.45	526,451,424.33	1,315,360,658.58

天津津投城市开发股份有限公司

二〇二五年十月二十七日





营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。



名称 中审会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张增刚

出资额 2690 万元

成立日期 2013 年 11 月 28 日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2024 年 12 月 13 日

信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

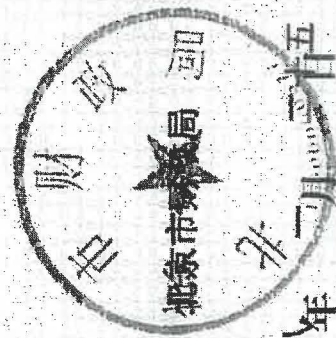
市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0000058

说明

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



发证机关:

二〇一三年

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日



会计师事务所证券、期货相关业务备案证明



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

繁體 | English | 移动端 | 微博 | 微信 | 无障碍

打造一个规范、透明、开放、有活力、有韧性的资本市场

请输入关键字

首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	brm56000001/2023-00002630	分类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名称	从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)		
文号		主题词	

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至 2022. 12. 31)

会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
致同会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	010-86665218
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室	0571-88879063
中京国瑞 (武汉) 会计师事务所 (普通合伙)	湖北省武汉市武昌区公正路 216 号平安金融科技大厦 11 楼	027-87318882
中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区西直门外大街 112 号 10 层	010-68360123
中瑞诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街 31 号 5 层 512A	010-62267688
中审华会计师事务所 (特殊普通合伙)	天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层	022-88238268-8239
中审亚太会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206	010-51716767
中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层	027-86781250
中天运会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 座 1 七、八层	010-88395676
中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层	010-67088759
中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24	0311-85927137
中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层	010-51423818
中证天通会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326	010-62212990
中准会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层	010-88356126
众华会计师事务所 (特殊普通合伙)	嘉定工业区沪宜路叶城路 1630 号 5 幢 1088 室	021-63525500
重庆康华会计师事务所 (特殊普通合伙)	重庆市渝北区财富大道 1 号重庆财富金融中心 39 层	023-63878405

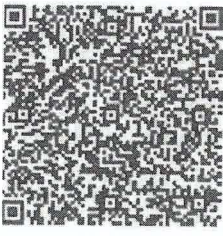




姓名 王会栓
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964年05月14日
Date of birth
工作单位 中鸿信会计师事务所
Working unit
身份证号码 130602640514219
Identity card No.



姓名: 王会栓
证书编号: 110001700001

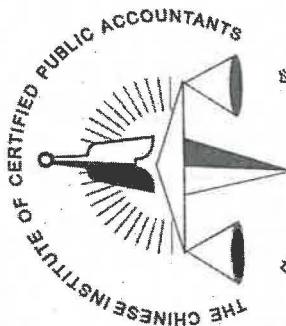


证书编号:
No. of Certificate 110001700001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期: 2001 年 04 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d





苏胜男

姓 名	苏胜男
性 别	女
出 生 日 期	1988-08-16
工 作 单 位	中审华寅五洲会计师事务所(特 殊普通合伙)
身 份 证 号 码	130102198808160921
Identity card No	



年度检验登记
Annual Renewal Registration



2022苏胜男

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

