

天津津滨发展股份有限公司

# 审计报告

大信审字[2026]第 26-00065 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
报告编码：京26TX01X64P





大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦22层2206  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower  
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn

## 审计报告

大信审字[2026]第 26-00065 号

天津津滨发展股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了天津津滨发展股份有限公司（以下简称“津滨发展”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了津滨发展 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于津滨发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵守了适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

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





大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦22层2206  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower  
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327688  
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn

## （一）房地产开发销售收入的确认和计量

### 1. 事项描述

请参阅财务报表附注三（二十二）、附注五（二十九）营业收入及营业成本。

津滨发展 2025 年度房地产开发销售收入 3.45 亿元，占营业收入总额的 83.57%。由于房地产开发销售对津滨发展经营成果有重大影响，计量不准确或被确认在不恰当的会计期间会对津滨发展的利润产生重大影响，因此我们将房地产开发销售收入的确认与计量作为关键审计事项。

### 2. 审计应对

（1）了解和评价与房地产开发销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）抽样检查房地产销售合同，识别与控制权转移相关的合同条款与条件，评价津滨发展房地产开发销售收入的确认是否符合企业会计准则的规定；

（3）就本年确认房地产开发销售收入的项目，选取样本，检查销售合同及房产交付的相关支持性文件，评价房地产开发销售收入的确认是否符合津滨发展收入确认的会计政策；

（4）对房地产开发销售收入执行分析程序，与历史同期、同行业进行对比，分析房地产开发销售收入及毛利率变动情况，并判断变化的合理性；

（5）对房地产开发销售收入执行截止性测试程序，以评价房产销售收入是否在恰当的期间确认。

## （二）存货跌价准备的计提

### 1. 事项描述

请参阅财务报表附注三（十二）、附注五（五）存货。

截至 2025 年 12 月 31 日，津滨发展报表列示存货金额为 41.39 亿元，其中房地产开发成本和房地产开发产品的账面余额 43.08 亿元，对应的存货跌价准备为 1.76 亿元，房地产开发成本和房地产开发产品账面价值为 41.32 亿元，占津滨发展资产总额的比例为 81.81%。

津滨发展对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。津滨发展以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货可变现净值。





大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦22层2206  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower  
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn

由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，因此我们将存货跌价准备的计提作为关键审计事项。

## 2. 审计应对

- (1) 了解和评价与存货的减值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- (2) 询问、评价管理层在存货可变现净值测试过程中所使用的方法、关键评估的假设、参数的选择、预测未来收入等的合理性；
- (3) 选取样本，对存货项目进行实地抽查盘点，观察是否存在长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断存货是否存在减值迹象；
- (4) 在抽样的基础上，获取管理层编制的可变现净值测算表，复核或重新计算可变现净值测算过程。

## 四、其他信息

津滨发展管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括津滨发展 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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





大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦22层2206  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower  
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn

在编制财务报表时，管理层负责评估津滨发展的持续经营能力，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滨发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督津滨发展的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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





大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦22层2206  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower  
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

和事项。

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

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

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年四月二十七日



# 合并资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	374,682,813.75	1,119,388,238.79
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	42,771,353.69	40,578,311.66
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	309,131.65	1,127,862.82
其他应收款	五、（四）	8,835,037.02	13,437,531.98
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（五）	4,139,379,116.07	3,154,054,505.48
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	106,638,939.26	83,576,684.75
流动资产合计		4,672,616,391.44	4,412,163,135.48
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（七）	124,726,797.59	241,196,273.23
其他权益工具投资	五、（八）	35,562,484.98	35,562,484.98
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、（九）	3,941,017.83	4,189,614.24
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十）	1,502,242.70	
无形资产	五、（十一）	2,361,997.38	1,767,256.86
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	五、（十二）		
长期待摊费用	五、（十三）	1,143,076.35	
递延所得税资产	五、（十四）	208,491,082.09	216,192,172.38
其他非流动资产			
非流动资产合计		377,728,698.92	498,907,801.69
资产总计		5,050,345,090.36	4,911,070,937.17

公司负责人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 合并资产负债表（续）

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十五）	402,776,822.22	575,393,435.44
预收款项			
合同负债	五、（十六）	608,653,285.94	98,809,413.69
应付职工薪酬	五、（十七）	28,455,686.08	35,089,178.53
应交税费	五、（十八）	36,270,918.95	767,160,064.25
其他应付款	五、（十九）	507,235,144.30	102,302,158.60
其中：应付利息			
应付股利		982,935.52	982,913.96
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十）	8,367,013.02	260,000.00
其他流动负债	五、（二十一）	54,537,417.00	8,677,967.39
流动负债合计		1,646,296,287.51	1,587,692,217.90
非流动负债：			
长期借款	五、（二十二）	267,140,201.02	540,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（二十三）	566,358.72	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、（二十四）	6,226,221.30	11,561,285.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		273,932,781.04	12,101,285.67
负债合计		1,920,229,068.55	1,599,793,503.57
股东权益：			
股本	五、（二十五）	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十六）	309,244,146.02	309,244,146.02
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十七）	85,628,655.43	85,628,655.43
未分配利润	五、（二十八）	998,972,523.07	1,195,796,858.17
归属于母公司股东权益合计		3,011,117,558.52	3,207,941,893.62
少数股东权益		118,998,463.29	103,335,539.98
股东权益合计		3,130,116,021.81	3,311,277,433.60
负债和股东权益总计		5,050,345,090.36	4,911,070,937.17

公司负责人：

总经理



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 母公司资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		38,812,587.06	31,154,194.83
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、（一）	11,223,587.33	11,281,986.83
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十五、（二）	1,201,005,121.47	888,309,526.39
其中：应收利息			
应收股利			150,000,000.00
存货		30,993,636.30	32,962,852.33
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		73,224.13	
流动资产合计		1,282,108,156.29	963,708,560.38
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、（三）	1,616,872,317.71	2,172,799,665.24
其他权益工具投资		35,562,484.98	35,562,484.98
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		2,983,656.65	3,149,599.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		759.73	36,561.15
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,655,419,219.07	2,211,548,310.78
资产总计		2,937,527,375.36	3,175,256,871.16

公司负责人：

总经理

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*[Handwritten signature]*



# 母公司资产负债表（续）



编制单位：天津清海发展股份有限公司

2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		11,546,315.42	11,552,316.62
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		10,634,886.15	13,142,922.56
应交税费		8,533,356.23	3,761,168.18
其他应付款		529,916,854.80	597,631,931.79
其中：应付利息			
应付股利		982,935.52	982,913.96
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		560,631,412.60	626,088,339.15
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		560,631,412.60	626,088,339.15
股东权益：			
股本		1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		660,070,043.13	660,070,043.13
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		85,628,655.43	85,628,655.43
未分配利润		13,925,030.20	186,197,599.45
股东权益合计		2,376,895,962.76	2,549,168,532.01
负债和股东权益总计		2,937,527,375.36	3,175,256,871.16

公司负责人：

总经理： 



主管会计工作负责人：





会计机构负责人：







# 合并利润表

编制单位：天津津发发展股份有限公司

2025年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
营业收入	五、（二十九）	412,506,208.85	2,831,032,925.14
减：营业成本	五、（二十九）	256,951,075.47	2,082,297,010.65
税金及附加	五、（三十）	52,405,498.84	210,765,781.70
销售费用	五、（三十一）	45,842,808.60	38,553,315.02
管理费用	五、（三十二）	41,426,737.49	44,697,091.19
研发费用			
财务费用	五、（三十三）	-2,265,395.02	-7,659,517.70
其中：利息费用		214,446.45	228,760.32
利息收入		2,910,135.62	7,930,406.39
加：其他收益	五、（三十四）	396,619.38	206,808.06
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十五）	-28,623,338.27	226,071,149.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-35,298,922.04	215,542,331.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（三十六）	-5,434,768.04	-12,966,791.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（三十七）	-8,445,423.86	-20,926,610.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（三十八）	20,634.29	62,475.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-23,940,793.03	654,826,274.81
加：营业外收入	五、（三十九）	55,707.00	17.76
减：营业外支出	五、（四十）	1,220,106.85	609,957.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-25,105,192.88	654,216,335.52
减：所得税费用	五、（四十一）	23,415,356.68	133,132,719.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-48,520,549.56	521,083,615.97
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-48,520,549.56	521,083,615.97
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）		-43,183,472.87	508,468,849.25
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-5,337,076.69	12,614,766.72
五、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-48,520,549.56	521,083,615.97
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-43,183,472.87	508,468,849.25
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-5,337,076.69	12,614,766.72
七、每股收益			
（一）基本每股收益	十六、（一）	-0.0267	0.3144
（二）稀释每股收益	十六、（二）	-0.0267	0.3144

公司负责人：

总经理

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司利润表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2025年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十五、（四）	6,566,583.39	4,129,073.44
减：营业成本	十五、（四）	1,970,000.00	1,613,264.94
税金及附加		396,470.28	289,547.90
销售费用			
管理费用		6,681,767.20	10,293,991.79
研发费用			
财务费用		-26,828,761.83	-15,697,241.11
其中：利息费用			
利息收入		26,858,349.31	15,701,009.77
加：其他收益		10,800.62	4,698.45
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、（五）	-29,227,111.87	923,367,375.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-35,902,695.64	214,938,557.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			30.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-9,457,871.89	-85,925,839.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）		8.32	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-14,327,067.08	845,075,775.12
加：营业外收入			
减：营业外支出		15,142.08	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-14,342,209.16	845,075,775.12
减：所得税费用		4,289,497.86	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,631,707.02	845,075,775.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,631,707.02	845,075,775.12
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-18,631,707.02	845,075,775.12
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




- 11 -





# 合并现金流量表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2025年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,011,169,748.35	997,932,734.07
收到的税费返还			117,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十二）	578,268,357.33	1,215,679,439.31
经营活动现金流入小计		1,589,438,105.68	2,213,729,173.38
购买商品、接受劳务支付的现金		1,281,314,729.82	1,090,865,619.85
支付给职工以及为职工支付的现金		63,450,554.14	58,939,465.04
支付的各项税费		843,535,765.77	211,156,132.67
支付其他与经营活动有关的现金	五、（四十二）	625,427,170.66	1,303,242,712.03
经营活动现金流出小计		2,813,728,220.39	2,664,203,929.59
经营活动产生的现金流量净额	五、（四十二）	-1,224,290,114.71	-450,474,756.21
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			332,353,884.00
取得投资收益收到的现金		87,242,363.77	10,528,818.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		47,345.67	82,873.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、（四十二）		40,000,000.00
投资活动现金流入小计		87,289,709.44	382,965,575.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,252,692.05	101,318.11
投资支付的现金			11,147.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、（四十二）		40,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,252,692.05	40,112,465.11
投资活动产生的现金流量净额		86,037,017.39	342,853,110.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		21,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		21,000,000.00	
取得借款收到的现金		274,214,572.89	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（四十二）	263,123,000.00	300,050,000.00
筹资活动现金流入小计		558,337,572.89	300,050,000.00
偿还债务支付的现金		260,000.00	150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		153,712,649.27	1,104,262.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（四十二）		320,769,003.34
筹资活动现金流出小计		153,972,649.27	322,023,266.25
筹资活动产生的现金流量净额		404,364,923.62	-21,973,266.25
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额	五、（四十三）	-733,888,173.70	-129,594,912.08
加：期初现金及现金等价物余额	五、（四十三）	1,093,379,715.21	1,222,974,627.29
六、期末现金及现金等价物余额	五、（四十三）	359,491,541.51	1,093,379,715.21

公司负责人：

总经理：

主管会计工作负责人

会计机构负责人



# 母公司现金流量表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2025年度

单位：人民币元

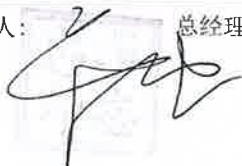
项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,333,780.53	3,782,394.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,027,623,645.94	3,217,704,233.95
经营活动现金流入小计		3,034,957,426.47	3,221,486,628.91
购买商品、接受劳务支付的现金		1,567.95	3,350.00
支付给职工以及为职工支付的现金		6,963,239.76	6,101,811.73
支付的各项税费		1,728,045.18	299,093.81
支付其他与经营活动有关的现金		3,102,208,395.39	4,159,578,870.18
经营活动现金流出小计		3,110,901,248.28	4,165,983,125.72
经营活动产生的现金流量净额		-75,943,821.81	-944,496,496.81
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			332,353,884.00
取得投资收益收到的现金		237,242,363.77	558,428,818.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		690.94	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			40,000,000.00
投资活动现金流入小计		237,243,054.71	930,782,702.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			6,369.25
投资支付的现金			30,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			40,000,000.00
投资活动现金流出小计			70,006,369.25
投资活动产生的现金流量净额		237,243,054.71	860,776,333.20
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			300,000,000.00
筹资活动现金流入小计			300,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		153,640,840.67	
支付其他与筹资活动有关的现金			300,000,000.00
筹资活动现金流出小计		153,640,840.67	300,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-153,640,840.67	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		7,658,392.23	-83,720,163.61
加：期初现金及现金等价物余额		31,154,194.83	114,874,358.44
六、期末现金及现金等价物余额		38,812,587.06	31,154,194.83

公司负责人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




- 13 -



# 合并股东权益变动表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2025年度

单位：人民币元

项 目	本 期										
	归属母公司股东权益										
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、年初余额	1,617,272,234.00	优先股 永续债 其他	309,244,146.02				85,628,655.43	1,195,796,858.17	3,207,941,893.62	103,335,539.98	3,311,277,433.60
二、本年年初余额	1,617,272,234.00		309,244,146.02				85,628,655.43	1,195,796,858.17	3,207,941,893.62	103,335,539.98	3,311,277,433.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	1,617,272,234.00		309,244,146.02				85,628,655.43	998,972,523.07	3,011,117,568.52	118,998,463.29	3,130,116,021.81

公司负责人：

总会计师：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（印章）

（印章）

（印章）



# 合并股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

目	上期							本期						
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	归属于母公司股东权益		未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计		
	优先股	永续债	其他	其他综合收益	专项储备	盈余公积	其他综合收益	专项储备	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计		
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				309,244,146.02				64,940,033.27	708,049,154.17	2,659,505,867.46	90,699,097.17	2,790,204,964.63	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	1,617,272,234.00				309,244,146.02				64,940,033.27	708,049,154.17	2,659,505,867.46	90,699,097.17	2,790,204,964.63	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									20,688,622.16	487,747,404.00	508,436,026.16	12,636,442.81	521,072,468.97	
（一）综合收益总额									508,468,849.25	508,468,849.25	508,468,849.25	12,614,766.72	521,083,616.97	
1. 股东投入的普通股									-32,823.09	-32,823.09	-32,823.09	21,676.09	-11,147.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（二）利润分配														
1. 提取盈余公积									20,688,622.16	-20,688,622.16				
2. 对股东的分配									20,688,622.16	-20,688,622.16				
3. 其他														
（三）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（四）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,617,272,234.00				309,244,146.02				85,628,655.43	1,195,796,858.17	3,207,941,893.62	103,335,539.98	3,311,277,433.60	

公司负责人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：











# 母公司股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项 目	本 期						未分配利润	股东权益合计		
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益			专项储备	盈余公积
		优先股	永续债							
一、本年期初余额	1,617,272,234.00			660,070,043.13			186,197,599.45	2,549,168,532.01		
二、本年期初余额	1,617,272,234.00			660,070,043.13			186,197,599.45	2,549,168,532.01		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-172,272,569.25	-172,272,569.25		
（一）综合收益总额							-18,631,707.02	-18,631,707.02		
（二）股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积							-153,640,862.23	-153,640,862.23		
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	1,617,272,234.00			660,070,043.13			13,925,030.20	2,376,895,962.76		

公司负责人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（手印）

（手印）

（手印）

（手印）



# 母公司股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

	股本	其他权益工具		资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债							
一、上年期末余额	1,617,272,234.00			660,070,043.13				64,940,033.27	-638,189,553.51	1,704,092,756.89
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,617,272,234.00			660,070,043.13				64,940,033.27	-638,189,553.51	1,704,092,756.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								20,688,622.16	824,387,152.96	845,075,775.12
（一）综合收益总额									845,075,775.12	845,075,775.12
（二）股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积								20,688,622.16	-20,688,622.16	
2. 对股东的分配								20,688,622.16	-20,688,622.16	
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,617,272,234.00			660,070,043.13				85,628,655.43	186,197,599.45	2,549,168,532.01

公司负责人：

总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




# 天津津滨发展股份有限公司 财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

## 一、公司基本情况

天津津滨发展股份有限公司(以下简称“本公司”)系根据《中华人民共和国公司法》的有关规定，经天津经济技术开发区管理委员会以津开批(1997)698号文批准，由天津泰达建设集团有限公司(原名为：天津经济技术开发区建设集团有限公司)和天津华泰控股集团股份有限公司联合发起，双方发起人以各自部分净资产折股投入并经批准公开向公众募集股份而设立，于1998年12月31日在天津市工商行政管理局注册登记。经中国证券监督管理委员会证监管字(1998)308号文件批复同意，本公司股票在深圳证券交易所上市流通，经历次股权变动，本公司总股本为1,617,272,234股。

公司股票简称：津滨发展，证券代码：000897。

### (一) 本公司注册地、组织形式和总部办公地址

本公司注册地为天津开发区明园路2号B2别墅5号

本公司组织形式：股份有限公司

本公司总部办公地址：天津市河西区友谊路7号鑫银大厦25层

### (二) 本公司业务性质和主要经营活动

本公司经营范围为：房地产开发；食品销售(凭许可证开展经营活动)；自营或代理货物及技术的进出口。法律、法规、国务院决定禁止的，不得经营；应经审批的，未获批准前不得经营；法律、法规、国务院决定未规定审批的，自主经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

### (三) 母公司及集团最终母公司的名称

本公司母公司为天津泰达建设集团有限公司(以下简称“泰达建设集团”)，截至2025年12月31日，泰达建设集团所持本公司股权为20.92%。

公司控股股东泰达建设集团已实施混合所有制改革，混改后新股东天津津联海胜混改股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“津联海胜”)、天津中科泰富投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“中科泰富”)分别持有泰达建设集团40%、30%的股份，泰达控股保留30%的股份，并已完成工商登记。公司实际控制人变更的后续工作正在进行中。



2022年3月23日，为加强国资系统资源整合，推进国企高质高效运营，泰达控股决定将持有的泰达建设集团30%股权划转至泰达控股所属全资子公司天津国宇商业有限公司。同时，泰达控股按照部署，依照国有资产监督管理相关法律法规，拟通过非公开协议转让方式将泰达控股持有的国宇商业100%股权转让给天津国兴资本运营有限公司。泰达控股与国兴资本系天津市市属国有资本投资、运营公司。

上述股权变更已于2022年度完成。

### （三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报表于2026年4月27日经第八届董事会2026年第一次会议批准报出。

本公司本年度合并范围较上年增加三户，见附注“六、合并范围的变更”。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则等规定（以下称企业会计准则），并基于以下重要会计政策和会计估计进行编制。

### （二）持续经营

本公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发及商品房销售、土地整理及物业管理服务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见附注三、（二十二）收入。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注三、（二十七）其他重要的会计政策和会计估计。

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了2025年12月31日的财务状况、2025年度的经营成果和现金流量等相关信息。

此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2023年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### （二）会计期间



本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

### (三) 营业周期

本公司主要从事房地产开发，正常营业周期超过一年且不固定，本公司以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### (四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### (五) 重要性标准确定的方法和选择依据

#### 1. 财务报表项目的重要性

本公司确定财务报表项目重要性，以是否影响财务报表使用者做出经济决策为原则，从性质和金额两方面考虑。财务报表项目金额的重要性，以相关项目占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入、净利润的一定比例为标准；财务报表项目性质的重要性，以是否属于日常经营活动、是否导致盈亏变化、是否影响监管指标等对财务状况和经营成果具有较大影响的因素为依据。

#### 2. 财务报表项目附注明细项目的重要性

本公司确定财务报表项目附注明细项目的重要性，在财务报表项目重要性基础上，以具体项目占该项目一定比例，或结合金额确定，同时考虑具体项目的性质。某些项目对财务报表而言不具有重要性，但可能对附注而言具有重要性，仍需要在附注中单独披露。财务报表项目附注相关重要性标准为：

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额超过 500 万元人民币
重要的合营企业或联营企业	公司有房地产在建项目或公司投资于房地产在建项目的公司
重要的非全资子公司	资产总额占上市公司资产总额 5%以上

### (六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的相关费用，于发生时计入当期损益。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

#### 2 非同一控制下的企业合并



参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本公司作为购买方，为取得被购买方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之和，减去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，在考虑递延所得税影响之后，如为正数，则确认为商誉，如为负数则计入当期损益。本公司为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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或其他综合收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

#### (七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

##### 1. 控制的判断标准

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

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：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做出决策；本公司享有的权利是否使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动；本公司是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本公司是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本公司与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

##### 2. 合并财务报表的编制方法

###### (1) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

###### (2) 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，合并范围内公司之间所有内部交易、内部往来余额已抵消，包括所有未实现内部交易损益及内部往来余额。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权



益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

### (3) 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整，自购买日起纳入本公司合并报表范围。

### (4) 处置子公司的会计处理

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，在编制合并财务报表时，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原有子公司的控制权的，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。

## (八) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

### 2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认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：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。



本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

### 3.合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

#### (九) 现金及现金等价物的确定标准

本公司编制现金流量表时所确定的现金，是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (十) 金融工具

##### 1.金融工具的分类、确认和计量

###### (1) 金融资产

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，本公司将金融资产划分为以下三类：

①以摊余成本计量的金融资产。管理此类金融资产的业务模式是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。该类金融资产后续按照实际利率法确认利息收入。

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。管理此类金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标，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。该类金融资产后续按照公允价值计量，且其变动计入其他综合收益，但按照实际利率法计算的利息收入、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。将持有的未划分为以摊余成本计量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，以公允价值计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地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。该指定一经做出，不得撤销。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值



计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上做出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。该类金融资产以公允价值进行后续计量，除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

## （2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值进行后续计量，形成的利得或损失计入当期损益。

②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。

③以摊余成本计量的金融负债。该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

## 2.金融工具的公允价值的确认方法

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；如不存在活跃市场，采用估值技术确定其公允价值。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

## 3.金融工具的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取金融资产现金流量的合同权利终止；（2）金融资产已转移，且符合终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分得以解除的，终止确认已解除的部分。如果现有负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款被实质性修改，终止确认现有金融负债，并同时确认新金融负债。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

## （十一）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

### 1.预期信用损失的范围

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项，包括应收票据和应收账款）、应收款项融资、租赁应收款、其他应收款进行减值会计处理并确认坏账准备。

### 2.预期信用损失的确定方法

预期信用损失的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段



的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

预期信用损失的简化方法，即始终按相当于整个存续期预期信用损失的金额计量损失准备。

### 3. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）。

### 4. 应收款项、租赁应收款计量坏账准备的方法

（1）不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

#### ①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

本公司对除单项认定的应收款项，根据信用风险特征将应收票据、应收账款、划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### （a）应收票据

本公司将应收票据划分为三项组合，包括：银行承兑汇票组合、商业承兑汇票组合、其他票据组合。对各项组合的应收票据，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，计算预期信用损失。

对于承兑行信用等级较高的银行承兑汇票，资产相关的主要风险是利率风险，信用损失风险极低，不计提坏账准备。

对于商业承兑汇票，本公司考虑与客户业务往来的频率及客户信誉度，如是否出现违约情况，外部评级机构给予的评级结果，根据最近两年的实际损失率即该期间商业承兑汇票实际发生的坏账损失，同时结合宏观经济预测数据，判断是否需要对该历史损失率进行调整及调整的



比例，确定预期信用损失率。

(b) 应收账款

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其账龄信用风险特征，将应收账款划分为账龄组合。

对于账龄组合应收账款，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计算预期信用损失。

②基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

对基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法，采用按客户应收款项发生日作为计算账龄的起点，对于存在多笔业务的客户，账龄的计算根据每笔业务对应发生的日期作为账龄发生日期分别计算账龄最终收回的时间。

③按照单项计提坏账准备的判断标准

本公司对信用风险显著不同的应收款项进行单项认定并计提坏账准备，应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(2) 包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。

对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。信用风险特征组合、基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法和单项计提的判断标准同不含融资成分的认定标准一致。

5. 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：

- (a) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (b) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (c) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (d) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (e) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；



(1) 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

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

项目	确定依据
组合1	本组合为日常活动中应收取的非关联方往来款项与代垫款项，以账龄为信用风险特征
组合2	本组合为日常经营活动中应收取的备用金、保证金、押金，具有较低信用风险特征
组合3	本组合为日常经营活动中应收取的联营、合营企业计息往来款项，具有较低信用风险特征

对于上述各组合的其他应收款，本公司参考公司历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况计算预期信用损失。

(2) 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

参考不包含重大融资成分的应收款项的说明。

(3) 按照单项计提坏账准备的判断标准

参考不包含重大融资成分的应收款项的说明。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货按成本进行初始计量，主要包括原材料、库存商品、开发成本、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发土地、低值易耗品等。

2. 存货取得和发出的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他可归属于存货成本的费用，以及符合借款费用资本化条件的支出。采用永续盘存制确定存货数量，发出时按加权平均法计价。

各类存货的核算方法

(1) 开发成本、开发产品

A. 开发产品是指已建成、待出售的物业。

B. 开发成本是指尚未建成、以出售或自主经营为开发目的的物业，该项目包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、配套设施费、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

公用设施配套费用的核算方法：按出包方式核算，根据承包企业提出的“工程价款结算账单”承付工程款，结转开发成本，该项目完工一并归入开发产品或投资性房地产。



(2) 拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地，其费用支出单独构成土地开发成本。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在本项目。

#### (3) 维修基金的核算方法

出售的商品房计提的维修基金计入销售成本。

#### (4) 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留扣下，列为应付账款。在保修期内因质量问题而发生的维修费用，在预留的款项中列支，保修期结束后清算。

### 3. 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

### 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用五五摊销法摊销。

### 5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，当期可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

## (十三) 合同资产和合同负债

### 1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照附注预期信用损失的确定方法。

### 2. 合同负债



本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债，同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### (十四) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制、或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的判断标准长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、(十) 金融工具。

##### 1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，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。重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响，或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

##### 2. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照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；非同一控制下的企业合并，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；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照债务重组准则有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照非货币性资产交换准则有关规定确定。

##### 3. 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，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

#### (十五) 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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2. 固定资产折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、通用设备、专用设备、办公设备、运输工具、其他设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，所有固定资产均计提折旧。

固定资产类别	使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	30-40	3.00	2.42-3.23
通用设备	5	3.00	19.40
专用设备	22	3.00	4.41
办公设备	5	3.00	19.40
运输工具	5-8	3.00	12.13-19.40
其他设备	5	3.00	19.40

### 3. 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方式和减值准备计提方法详见附注三、（十八）长期资产减值。

### 4. 其他说明

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

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

### （十六）借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

本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。

## 2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

## (十七) 无形资产

### 1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

### 2. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限无形资产采用下表列示进行摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命。

#### 使用寿命有限的无形资产的使用寿命及其确定依据和摊销方法：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
软件	5年、10年	直线法

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。



每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

#### (十八) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (十九) 长期待摊费用

本公司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，包括经营租赁固定资产改良支出，作为长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。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损益。

#### (二十) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。职工薪酬主要包括短期薪酬、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

在职工为本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，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基



础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，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

本公司在职工提供服务的会计期间，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。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 3. 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利时，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：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据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。

### (二十一) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司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，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### (二十二) 收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律法规规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。



本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司按照业务类型确定的收入确认具体原则和计量方法：

#### (1) 商品销售合同

收入在商品的控制权转移给客户时确认收入。商品的控制权是在某一时段还是某一时点转移，取决于商品销售合同条款、适用的法律规定及监管要求。

房地产销售：满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该时段内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在签订商品房销售合同，取得客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排，房产完工并验收合格，达到合同约定的交付条件，房产已被客户接受、或根据合同约定被视为已获客户接受（以较早者为准）的时点，确认销售收入的实现。

其他商品销售：本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务，本公司在客户取得商品控制权时点确认收入。

#### (2) 物业服务合同

在本公司按照与客户之间签订的物业服务合同履约的同时，客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在合同约定的服务提供期间按照履约进度确认收入。

#### (二十三) 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（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。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。

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，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；该成本增加了未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

本公司对合同取得成本、合同履约成本确认的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。



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，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### (二十四)政府补助

##### 1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业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；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

##### 2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。



## (二十五) 所得税

### 1. 当期所得税

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

### 2. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本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，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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。

### 3. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。



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

#### 4. 所得税的列报

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

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

#### (二十六) 租赁

本公司在合同开始日，将评估合同是否为租赁或包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或包含租赁。

##### 1. 承租人的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

##### (1) 使用权资产

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括租赁负债的初始计量金额，在租赁期开始日或之前支付的已扣除租赁激励的租赁付款额，初始直接费用等。

对于能合理确定租赁期届满时将取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定，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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，将其账面价值减记至可收回金额。

##### (2) 租赁负债

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。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权时需支付的款项等。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；若无法合理确定租赁内含利率，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。按照固定的周期性利率，即本公司所采用的折现率或修订后的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。



## 2. 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

对于租赁期不超过12个月的短期租赁，以及单项资产全新时价值较低的租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

## 3. 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确认为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认。对初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益，未计入租赁收款额的可变租金在实际发生时计入租金收入。

### (2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，并终止确认融资租赁资产。初始直接费用计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

## (二十七) 其他重要的会计政策和会计估计

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

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

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

### (1) 收入确认

如本附注三、(二十二)收入所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会



发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。本公司主要依靠过去的经验和工作做出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

## （2）租赁的归类

本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要判断是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

本公司作为承租人时，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。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。

## （3）存货跌价准备

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

## （4）除长期资产减值外的其他减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象，包括固定资产、无形资产、长期股权投资及商誉等。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

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

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

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以



及计算现值时使用的折现率等做出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所做出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

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

#### (5) 折旧和摊销

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

#### (6) 递延所得税资产的确认

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

#### (7) 所得税

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

### (二十八)重要会计政策变更、会计估计变更

#### 1. 重要会计政策变更

本期本公司无重要的会计政策变更。

#### 2. 重要会计估计变更

本期本公司无重要会计估计变更。

## 四、税项

### (一)主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按适用的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%



税种	计税依据	税率
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
土地增值税	转让房地产项目的增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二)重要税收优惠及批文

不适用。

(三)其他说明

(1)土地增值税：

依据国家税务总局天津市税务局公告 2019 年第 13 号规定，从事非保障性住房项目的房地产开发纳税人应区分普通住宅、非普通住宅和其他类型房地产，分别以不同区域不同类型的房地产土地增税预征的计征依据，乘以预征率计算预缴土地增值税。其中，普通住宅按我市公布的普通住宅标准为依据进行确定，土地增值税的计征依据按照国家税务总局公告 2016 年第 70 号规定确认，预征率按照国家税务总局天津市税务局公告 2019 年第 13 号文中的规定确认。从事房地产开发的纳税人应分月预缴土地增值税。待项目符合清算条件时，纳税人按照清算规定到主管税务机关办理土地增值税清算手续并结清税款。

(2)企业所得税：

依据国家税务总局天津市税务局公告 2022 年第 6 号规定，对天津市房地产开发企业销售未完工开发产品的计税毛利率暂按下列规定进行确定：企业销售未完工开发产品的计税毛利率，开发项目属于经济适用房、限价房和危改房的，按 3%确定；其他开发项目，按 15%执行。根据上述规定，本公司之子公司天津津滨时代置业投资有限公司销售未完工开发产品的计税毛利率为 15%。

## 五、合并财务报表重要项目注释

(一)货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	21,691.75	23,245.07
银行存款	374,506,119.77	1,119,210,108.81
其他货币资金	155,002.23	154,884.91
合计	374,682,813.75	1,119,388,238.79
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	15,191,272.24	26,008,523.58



(二) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	21,956,998.51	19,904,569.58
1至2年	7,692,111.11	7,254,324.59
2至3年	5,612,937.65	6,151,383.14
3年以上	112,855,124.30	108,568,490.88
小计	148,117,171.57	141,878,768.19
减：坏账准备	105,345,817.88	101,300,456.53
合计	42,771,353.69	40,578,311.66

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	63,802,678.18	43.08	52,585,060.85	82.42	11,217,617.33
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	63,802,678.18	43.08	52,585,060.85	82.42	11,217,617.33
按组合计提坏账准备的应收账款	84,314,493.39	56.92	52,760,757.03	62.58	31,553,736.36
其中：组合1：账龄组合	84,314,493.39	56.92	52,760,757.03	62.58	31,553,736.36
合计	148,117,171.57	100.00	105,345,817.88	71.12	42,771,353.69

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	63,861,077.68	45.01	52,585,060.85	82.34	11,276,016.83
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	63,861,077.68	45.01	52,585,060.85	82.34	11,276,016.83
按组合计提坏账准备的应收账款	78,017,690.51	54.99	48,715,395.68	62.44	29,302,294.83
其中：组合1：账龄组合	78,017,690.51	54.99	48,715,395.68	62.44	29,302,294.83
合计	141,878,768.19	100.00	101,300,456.53	71.40	40,578,311.66

(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	依据
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	31,971,333.37	21,691,161.87	67.85	企业重整受偿率低
建信信托有限责任公司	28,964,333.17	28,026,887.34	96.76	企业重整受偿率低
天津市津苑纺织有限公司	1,670,009.64	1,670,009.64	100.00	长期无法收回



单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	依据
天津市东丽区津源纺织有限公司	1,197,002.00	1,197,002.00	100.00	长期无法收回
合计	63,802,678.18	52,585,060.85	82.42	——

单位名称	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	依据
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	31,971,333.37	21,691,161.87	67.85	企业重整受偿率低
建信信托有限责任公司	29,022,732.67	28,026,887.34	96.57	企业重整受偿率低
天津市津苑纺织有限公司	1,670,009.64	1,670,009.64	100.00	长期无法收回
天津市东丽区津源纺织有限公司	1,197,002.00	1,197,002.00	100.00	长期无法收回
合计	63,861,077.68	52,585,060.85	82.34	——

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

①组合 1：账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	21,956,998.51	109,784.99	0.50	19,904,569.58	99,522.85	0.50
1至2年	7,692,111.11	230,763.33	3.00	7,254,324.59	217,629.74	3.00
2至3年	5,612,937.65	3,367,762.59	60.00	6,151,383.14	3,690,829.89	60.00
3年以上	49,052,446.12	49,052,446.12	100.00	44,707,413.20	44,707,413.20	100.00
合计	84,314,493.39	52,760,757.03	62.58	78,017,690.51	48,715,395.68	62.44

3. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	52,585,060.85					52,585,060.85
账龄组合	48,715,395.68	4,371,084.07	325,722.72			52,760,757.03
合计	101,300,456.53	4,371,084.07	325,722.72			105,345,817.88

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
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	31,971,333.37		31,971,333.37	21.59	21,691,161.87
建信信托有限责任公司	28,964,333.17		28,964,333.17	19.56	28,026,887.34
天津市汉沽区产业园区管理委员会	5,172,684.00		5,172,684.00	3.49	5,172,684.00
一诺货运(天津)有限公司	3,131,681.00		3,131,681.00	2.11	116,203.97



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
天津市滨海新区教育综合保障服务中心	2,924,604.70		2,924,604.70	1.97	40,944.47
合计	72,164,636.24		72,164,636.24	48.72	55,047,881.65

## (三) 预付款项

## 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	64,636.00	20.91	36,768.38	3.26
1至2年	20,000.00	6.47	844,247.79	74.85
2至3年				
3年以上	224,495.65	72.62	246,846.65	21.89
合计	309,131.65	100.00	1,127,862.82	100.00

## 2. 按预付对象归集的期末余额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
天津泰达津联电力有限公司	82,786.22	26.78
天津滨海浩龙绿化服务有限公司	64,636.00	20.91
天津市保安服务总公司	43,269.99	14.00
张其留	30,600.00	9.90
国网四川省电力公司成都供电公司	20,000.00	6.47
合计	241,292.21	78.06

## (四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	8,835,037.02	13,437,531.98
合计	8,835,037.02	13,437,531.98

## 1. 其他应收款

## (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	2,181,789.09	13,975,649.77
1至2年	10,751,277.78	1,990,966.18
2至3年	1,913,580.56	488,670.05
3至4年	444,464.32	102,835.34
4至5年	96,865.34	2,251,263.95
5年以上	17,452,135.44	17,243,815.51
小计	32,840,112.53	36,053,200.80
减：坏账准备	24,005,075.51	22,615,668.82



账龄	期末余额	期初余额
合计	8,835,037.02	13,437,531.98

(2) 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
保证金或押金	5,734,691.45	7,187,137.35
往来款	13,622,617.59	13,482,183.80
代垫费用	13,482,803.49	15,383,879.65
小计	32,840,112.53	36,053,200.80
减：坏账准备	24,005,075.51	22,615,668.82
合计	8,835,037.02	13,437,531.98

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	8,707,616.79	26.52	8,707,616.79	100.00	
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	8,707,616.79	26.52	8,707,616.79	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	24,132,495.74	73.48	15,297,458.72	63.39	8,835,037.02
其中：组合1：账龄组合	18,387,783.81	55.99	15,297,458.72	83.19	3,090,325.09
组合2：备用金、押金组合	5,744,711.93	17.49			5,744,711.93
组合3：合营、联营企业往来款					
合计	32,840,112.53	100.00	24,005,075.51	73.10	8,835,037.02

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	8,340,489.75	23.13	8,340,489.75	100.00	
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	8,340,489.75	23.13	8,340,489.75	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	27,712,711.05	76.87	14,275,179.07	51.51	13,437,531.98
其中：组合1：账龄组合	20,025,573.70	55.54	14,275,179.07	71.28	5,750,394.63
组合2：备用金、押金组合	7,187,137.35	19.93			7,187,137.35
组合3：合营、联营企业往来款	500,000.00	1.39			500,000.00
合计	36,053,200.80	100.00	22,615,668.82	62.73	13,437,531.98

①期末单项计提坏账准备的其他应收款



单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	依据
物业服务-锦和名邸项目部	6,119,404.70	6,119,404.70	100.00	预计无法收回
物业服务-青城岚田项目部	2,588,212.09	2,588,212.09	100.00	预计无法收回
合计	8,707,616.79	8,707,616.79	100.00	——

单位名称	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	依据
物业服务-锦和名邸项目部	5,706,121.58	5,706,121.58	100.00	预计无法收回
物业服务-青城岚田项目部	2,634,368.17	2,634,368.17	100.00	预计无法收回
合计	8,340,489.75	8,340,489.75	100.00	——

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合 1: 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,121,967.03	5,609.84	0.50	4,146,260.61	20,731.31	0.50
1至2年	1,512,198.58	120,975.89	8.00	1,003,485.70	80,278.86	8.00
2至3年	956,330.56	478,165.28	50.00	479,470.05	239,735.02	50.00
3至4年	437,534.32	350,027.46	80.00	85,365.34	68,292.27	80.00
4至5年	85,365.34	68,292.27	80.00	2,224,251.95	1,779,401.56	80.00
5年以上	14,274,387.98	14,274,387.98	100.00	12,086,740.05	12,086,740.05	100.00
合计	18,387,783.81	15,297,458.72	83.19	20,025,573.70	14,275,179.07	71.28

(4) 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	101,010.17	2,087,428.85	20,427,229.80	22,615,668.82
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段	-12.00	12.00		
—转入第三阶段		-1,466,201.92	1,466,201.92	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	123,327.69	291,436.11	1,134,729.13	1,549,492.93
本期转回	97,740.13	16,190.03	46,156.08	160,086.24
本期转销				
本期核销				



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）	
其他变动				
2025年12月31日余额	126,585.73	896,485.01	22,982,004.77	24,005,075.51

## (5) 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按照账龄组合计提坏账	14,275,179.07	1,136,209.81	113,930.16			15,297,458.72
单项计提的其他应收款	8,340,489.75	413,283.12	46,156.08			8,707,616.79
合计	22,615,668.82	1,549,492.93	160,086.24			24,005,075.51

## (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津开发区老年公寓筹备组	往来款	3,344,541.51	5年以上	10.18	3,344,541.51
泉州市洛江区建筑材料管理站	押金、保证金	2,129,477.60	5年以上	6.48	
康菲石油（诚远科技）	代垫费用	1,187,194.28	5年以上	3.62	1,187,194.28
天津市汉沽区产业园区管理委员会	代垫费用	915,501.70	5年以上	2.79	915,501.70
福建省欣文晖建设工程有限公司	代垫费用	827,972.00	1-2年	2.52	66,237.76
合计	—	8,404,687.09	—	25.59	5,513,475.25

## (五) 存货

## 1. 存货的分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	261,929.95		261,929.95	261,781.96		261,781.96
开发成本	3,540,254,558.78		3,540,254,558.78	2,347,260,127.71		2,347,260,127.71
开发产品	767,552,645.42	176,201,674.16	591,350,971.26	971,526,807.49	167,756,250.30	803,770,557.19
低值易耗品	1,078,387.08		1,078,387.08	1,843,227.62		1,843,227.62
合同履约成本	6,433,269.00		6,433,269.00	918,811.00		918,811.00
合计	4,315,580,790.23	176,201,674.16	4,139,379,116.07	3,321,810,755.78	167,756,250.30	3,154,054,505.48

## (1) 开发成本



项目	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额
津滨时代国际	355,339.58	1,720,051,612.76	1,634,293,124.27
滨和泰达项目	141,727.00	748,068,523.50	712,967,003.44
津和泰诚项目	44,636.00	312,669,920.56	
泰诚联创项目	91,000.00	366,044,501.96	
泰嘉宸筑项目	100,000.00	393,420,000.00	
合计	732,702.58	3,540,254,558.78	2,347,260,127.71

## (2) 开发产品

项目	完工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金融街一期	2003年10月	42,073,494.63			42,073,494.63
亲亲家园	2007年11月	730,019.55			730,019.55
玛歌一期	2006年12月	9,994,589.90		9,994,589.90	
玛歌商业配套服务区	2008年12月	16,259,416.43			16,259,416.43
滨海国际(住宅一期)	2010年9月	6,840,000.00		120,000.00	6,720,000.00
滨海国际(住宅二期)	2012年6月	2,650,000.00		1,850,000.00	800,000.00
梅江 H5 项目(津滨时代国际)	2013年12月	5,779,941.62		1,906,952.48	3,872,989.14
汉沽科技园一期厂房	2008年11月	157,235,535.00			157,235,535.00
天津体院北住宅项目	2014年5月	9,378,106.35		2,070,460.23	7,307,646.12
梅江 H6 项目(津滨时代国际)	2015年9月	1,505,587.04		1,505,587.04	
津汇红树湾 A 区	2016年12月	88,683,327.37			88,683,327.37
梅江 H4 项目(津滨时代国际)	2019年10月	23,926,361.41		15,180,843.47	8,745,517.94
津汇红树湾 B2 区	2020年5月	212,078,827.96	1,103,637.93		213,182,465.89
梅江 H3 项目(津滨时代国际)	2020年12月	12,506,643.21		8,557,425.59	3,949,217.62
梅江 H2 项目(津滨时代国际)	2022年12月	269,751,349.78		99,643,215.17	170,108,134.61
津汇红树湾 B1 区	2023年11月	10,665,560.75			10,665,560.75
开发区三大街项目	2024年3月	101,468,046.49		64,248,726.12	37,219,320.37
合计	—	971,526,807.49	1,103,637.93	205,077,800.00	767,552,645.42

## (3) 合同履约成本

项目	期末余额		期初余额	
	原值	跌价准备	原值	跌价准备
合同履约成本	6,433,269.00		918,811.00	
合计	6,433,269.00		918,811.00	

## 2. 存货跌价准备和合同履约成本减值准备的增减变动情况



(1) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备的分类

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	167,756,250.30	8,445,423.86				176,201,674.16
其中：津汇红树湾 B2 商业	24,339,087.35					24,339,087.35
津汇红树湾 B1 商业	8,853,168.35					8,853,168.35
玛歌商业配套服务区	10,775,542.02					10,775,542.02
津汇红树湾 A 区	47,748,908.53					47,748,908.53
汉沽科技园一期厂房	45,860,678.00					45,860,678.00
金融区一期	29,688,603.29					29,688,603.29
开发区三大街项目	490,262.76	8,112,267.74				8,602,530.50
梅江 H2 项目(津滨时代国际)		333,156.12				333,156.12
合计	167,756,250.30	8,445,423.86				176,201,674.16

(2) 按组合计提的存货跌价准备

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	跌价准备计提比例 (%)	账面余额	跌价准备	跌价准备计提比例 (%)
开发成本	3,540,254,558.78			2,347,260,127.71		
开发产品	767,552,645.42	176,201,674.16	22.96	971,526,807.49	167,756,250.30	17.27
合计	4,307,807,204.20	176,201,674.16	—	3,318,786,935.20	167,756,250.30	—

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

本公司存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 226,470,585.22 元。

4. 截至 2025 年 12 月 31 日，本公司用于债务担保的存货余额为 1,310,949,848.28 元，主要用于 H1 土地使用权及部分地上建筑物抵押项目贷及滨和泰达项目土地使用权抵押贷。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税及预缴税金	105,615,247.86	83,576,684.75
合同取得成本	1,023,691.40	
合计	106,638,939.26	83,576,684.75





(七) 长期股权投资

1. 长期股权投资的情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	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		
一、联营企业										
天津海鑫地产有限公司	226,571,985.47			-36,545,309.35			80,000,000.00			110,026,676.12
天津津滨建泰企业管理有限公司	14,624,287.76			642,613.71			566,780.00			14,700,121.47
天津津和股权投资基金管理有限公司										
小计	241,196,273.23			-35,902,695.64			80,566,780.00			124,726,797.59
合计	241,196,273.23			-35,902,695.64			80,566,780.00			124,726,797.59

(八) 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动				期末余额	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加 投资	减少 投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失				
天津泰达科技投资股份有限公司	32,562,484.98					32,562,484.98			
天津北方人才港股份有限公司	3,000,000.00					3,000,000.00			
合计	35,562,484.98					35,562,484.98			



(九) 固定资产		期末余额	期初余额
类别			
固定资产		3,941,017.83	4,189,614.24
合计		3,941,017.83	4,189,614.24

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备	专用设备	通用设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值								
1. 期初余额	10,328,139.37	6,542,405.36	1,403,946.57	14,476.24	4,181,483.00	702,581.64	115,374.00	23,288,406.18
2. 本期增加金额		208,574.55		2,370.09		43,667.51		254,612.15
(1) 购置		208,574.55		2,370.09		43,667.51		254,612.15
3. 本期减少金额		134,657.60	31,230.10		397,568.00	44,559.00		608,014.70
(1) 处置或报废		134,657.60	31,230.10		397,568.00	44,559.00		608,014.70
4. 期末余额	10,328,139.37	6,616,322.31	1,372,716.47	16,846.33	3,783,915.00	701,690.15	115,374.00	22,935,003.63
二、累计折旧								
1. 期初余额	7,130,026.40	5,907,475.02	1,273,635.02	8,215.14	4,065,738.51	601,789.07	111,912.78	19,098,791.94
2. 本期增加金额	138,704.28	220,601.39	71,664.91	1,467.44		41,160.12		473,598.14
(1) 计提	138,704.28	220,601.39	71,664.91	1,467.44		41,160.12		473,598.14
3. 本期减少金额		119,247.89	30,293.20		385,640.96	43,222.23		578,404.28
(1) 处置或报废		119,247.89	30,293.20		385,640.96	43,222.23		578,404.28
4. 期末余额	7,268,730.68	6,008,828.52	1,315,006.73	9,682.58	3,680,097.55	599,726.96	111,912.78	18,993,985.80
三、减值准备								
1. 期初余额								
2. 本期增加金额								

2025年1月1日至2025年12月31日

项目	房屋及建筑物	办公设备	专用设备	通用设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	合计
(1) 计提								
3. 本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4. 期末余额								
四、账面价值								
1. 期末账面价值	3,059,408.69	607,493.79	57,709.74	7,163.75	103,817.45	101,963.19	3,461.22	3,941,017.83
2. 期初账面价值	3,198,112.97	634,930.34	130,311.55	6,261.10	115,744.49	100,792.57	3,461.22	4,189,614.24

(2) 截至2025年12月31日，通过经营租赁租出的固定资产情况

类别	账面价值
深圳办事处办公用房	1,021,789.01
合计	1,021,789.01



(十)使用权资产

1. 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	1,678,977.14	1,678,977.14
(1) 新增租赁	1,678,977.14	1,678,977.14
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,678,977.14	1,678,977.14
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	176,734.44	176,734.44
(1) 计提	176,734.44	176,734.44
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	176,734.44	176,734.44
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,502,242.70	1,502,242.70
2. 期初账面价值		

(十一)无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	9,766,970.81	9,766,970.81
2. 本期增加金额	983,008.85	983,008.85
(1) 购置	983,008.85	983,008.85
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	10,749,979.66	10,749,979.66



项目	软件	合计
<b>二、累计摊销</b>		
1. 期初余额	7,999,713.95	7,999,713.95
2. 本期增加金额	388,268.33	388,268.33
(1) 计提	388,268.33	388,268.33
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	8,387,982.28	8,387,982.28
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 失效且终止确认的部分		
4. 期末余额		
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	2,361,997.38	2,361,997.38
2. 期初账面价值	1,767,256.86	1,767,256.86

(十二) 商誉

1. 商誉账面原值

项目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
2008 年以前收购雅都公司少数股权	50,083,822.43					50,083,822.43
2008 年以前收购创辉公司少数股权	60,102,850.62					60,102,850.62
合计	110,186,673.05					110,186,673.05

2. 商誉减值准备

项目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
2008 年以前收购雅都公司少数股权	50,083,822.43					50,083,822.43
2008 年以前收购创辉公司少数股权	60,102,850.62					60,102,850.62
合计	110,186,673.05					110,186,673.05

注：2007 年执行新的企业会计准则，公司将收购雅都公司及创辉公司股权（非同一控制下企业合并）的购买成本大于合并中取得的被合并方可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉。同时，按企业会计准则的规定，公司于每年年末对商誉进行减值测试。经测试，收购雅都公司、创辉公司股权形成的商誉分别在 2009



年至2011年全部计提减值。

(十三) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费		1,175,735.67	32,659.32		1,143,076.35
合计		1,175,735.67	32,659.32		1,143,076.35

(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和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
坏账准备引起的可抵扣暂时性差异	15,187,432.16	60,749,728.64	14,010,277.35	56,041,109.40
计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异	88,190.08	352,760.32	165,634,304.10	662,537,216.40
可抵扣亏损引起的可抵扣暂时性差异	160,283,418.88	641,133,675.52	744,146.02	2,976,584.08
新租赁准则下的纳税差异	277,501.08	1,110,004.32		
其他	32,654,539.89	130,618,159.56	35,803,444.91	143,213,779.64
小计	208,491,082.09	833,964,328.36	216,192,172.38	864,768,689.52
递延所得税负债：				
公允价值变动引起的应纳税暂时性差异	959,602.24	3,838,408.96	959,602.24	3,838,408.96
采用公允价值计量的投资性房产可抵扣折旧引起的应纳税暂时性差异	4,891,058.38	19,564,233.52	4,891,058.38	19,564,233.52
新租赁准则下的纳税差异	375,560.68	1,502,242.72		
预缴土地增值税引起的应纳税暂时性差异			5,710,625.05	22,842,500.20
小计	6,226,221.30	24,904,885.20	11,561,285.67	46,245,142.68

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	244,469,682.79	235,631,266.25
其中：坏账准备	68,601,164.75	67,875,015.95
存货跌价准备	175,868,518.04	167,756,250.30
可抵扣亏损	22,266,250.55	36,981,050.47
合计	266,735,933.34	272,612,316.72

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年度	期末余额	期初余额	备注
2025年度		6,377,609.31	
2026年度	5,567,161.04	15,619,792.28	
2027年度	291,814.27	291,884.71	



年度	期末余额	期初余额	备注
2028年度	1,260,208.44	3,383,798.21	
2029年度	8,951,697.47	11,307,965.96	
2030年度	6,195,369.33		
合计	22,266,250.55	36,981,050.47	

(十五) 所有权或使用权受限资产

项目	期末情况				期初情况			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	15,191,272.24	15,191,272.24	银行冻结		26,008,523.58	26,008,523.58	银行冻结	
存货	1,310,949,848.28	1,310,949,848.28	借款抵押		608,643,631.46	608,643,631.46	借款抵押	
合计	1,326,141,120.52	1,326,141,120.52	——		634,652,155.04	634,652,155.04	——	

(十六) 应付账款

1. 按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
工程款	343,273,443.55	540,330,930.88
货款	318,565.74	538,589.53
服务费	54,706,673.23	30,013,659.33
其他	4,478,139.70	4,510,255.70
合计	402,776,822.22	575,393,435.44

2. 账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还或未结转的原因
供应商 1	77,511,135.90	尚未完成结算
供应商 2	13,778,545.00	尚未完成结算
供应商 3	22,358,483.23	未到合同约定付款期
合计	113,648,164.13	——

(十七) 合同负债

1. 合同负债的分类

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	603,235,237.75	93,001,622.22
物业管理费	4,258,962.69	5,302,549.47
其他	1,159,085.50	505,242.00
合计	608,653,285.94	98,809,413.69

2. 本期合同负债重大变动情况

项目	变动金额	变动原因
梅江 H1 项目	594,010,862.51	本期预售
合计	594,010,862.51	——



(十八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	34,739,930.53	44,439,795.68	51,124,040.13	28,055,686.08
离职后福利设定提存计划		6,939,068.80	6,939,068.80	
辞退福利	349,248.00	5,757,917.79	5,707,165.79	400,000.00
一年内到期的其他福利				
合计	35,089,178.53	57,136,782.27	63,770,274.72	28,455,686.08

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	19,312,896.40	35,255,133.93	41,440,255.14	13,127,775.19
职工福利费	129,783.85	1,229,525.81	1,282,209.40	77,100.26
社会保险费		3,506,430.56	3,506,430.56	
其中：医疗保险费		3,249,326.19	3,249,326.19	
工伤保险费		98,655.14	98,655.14	
生育保险费		158,449.23	158,449.23	
住房公积金	47,034.00	3,715,427.48	3,710,201.48	52,260.00
工会经费和职工教育经费	15,250,216.28	657,147.37	1,108,813.02	14,798,550.63
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
非货币性福利		76,130.53	76,130.53	
合计	34,739,930.53	44,439,795.68	51,124,040.13	28,055,686.08

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
基本养老保险		5,209,056.48	5,209,056.48	
失业保险费		164,045.27	164,045.27	
企业年金缴费		1,478,163.05	1,478,163.05	
退休福利		87,804.00	87,804.00	
合计		6,939,068.80	6,939,068.80	

注1：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的16%、0.5%每月向该等计划缴存费用；除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

注2：本公司按照津泰控党（2015）2号的文件精神，对于在开发区设立初期（1984年-1993年）到开发区工作的职工，在职工基本养老保险待遇的基础上，按月发放退休补贴。

4. 辞退福利



项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
辞退福利	349,248.00	5,757,917.79	5,707,165.79	400,000.00
合计	349,248.00	5,757,917.79	5,707,165.79	400,000.00

## (十九) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
营业税	97,993.91	97,993.91
增值税	1,587,925.72	1,159,778.91
企业所得税	8,274,903.32	77,694,126.63
城市维护建设费	83,835.43	36,558.38
教育费附加	71,729.27	38,415.93
个人所得税	241,957.47	137,442.36
土地增值税	25,431,635.76	687,968,852.16
其他税费	480,938.07	26,895.97
合计	36,270,918.95	767,160,064.25

## (二十) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付股利	982,935.52	982,913.96
其他应付款	506,252,208.78	101,319,244.64
合计	507,235,144.30	102,302,158.60

## 1. 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
普通股股利	3,551.69	3,530.13	股东未领取
源润控股集团股份有限公司	979,383.83	979,383.83	股东未领取
合计	982,935.52	982,913.96	—

## 2. 其他应付款

## (1) 按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
购房意向金	4,634,049.45	16,924,049.44
代收费用	5,989,137.96	6,657,591.06
往来款	489,575,332.77	70,278,963.43
保证金、押金	5,367,031.61	6,460,900.25
延期交房违约金	686,656.99	997,740.46
合计	506,252,208.78	101,319,244.64

## (二十一) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	7,823,367.42	260,000.00
一年内到期的租赁负债	543,645.60	



项目	期末余额	期初余额
合计	8,367,013.02	260,000.00

(二十二)其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	54,537,417.00	8,677,967.39
合计	54,537,417.00	8,677,967.39

(二十三)长期借款

项目	期末余额	期初余额	利率区间
抵押、担保借款	274,754,572.89	800,000.00	2.51%
未到期利息	208,995.55		
小计	274,963,568.44	800,000.00	
减：一年内到期的长期借款	7,823,367.42	260,000.00	2.51%
合计	267,140,201.02	540,000.00	

注：以上借款以本公司部分存货作为抵押，借款利率以一年期LPR为基准按约定上下浮动确认。

(二十四)租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,168,028.36	
减：未确认融资费用	58,024.04	
减：一年内到期的租赁负债	543,645.60	
合计	566,358.72	

租赁负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	期末余额	期初余额
1年以内	613,214.89	
1至2年	613,214.89	
2至3年		
3至4年		
合计	1,226,429.78	

(二十五)股本

项目	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份	30,600.00				1,000.00	1,000.00	31,600.00
其中：其他内资持股-境内自然人持股	30,600.00				1,000.00	1,000.00	31,600.00
二、无限售条件股份	1,617,241,634.00				-1,000.00	-1,000.00	1,617,240,634.00
其中：普通股	1,617,241,634.00				-1,000.00	-1,000.00	1,617,240,634.00
合计	1,617,272,234.00						1,617,272,234.00



(二十六) 资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价(股本溢价)	7,571,803.92			7,571,803.92
其他资本公积	301,672,342.10			301,672,342.10
合计	309,244,146.02			309,244,146.02

(二十七) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	85,628,655.43			85,628,655.43
合计	85,628,655.43			85,628,655.43

(二十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	1,195,796,858.17	708,049,454.17
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减)		
调整后期初未分配利润	1,195,796,858.17	708,049,454.17
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-43,183,472.87	508,468,849.25
减: 提取法定盈余公积		20,688,622.16
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	153,640,862.23	
转作股本的普通股股利		
其他减少		32,823.09
期末未分配利润	998,972,523.07	1,195,796,858.17

(二十九) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	349,292,662.43	204,778,623.13	2,765,805,379.95	2,024,718,121.51
其他业务	63,213,546.42	52,172,452.34	65,227,545.19	57,578,889.14
合计	412,506,208.85	256,951,075.47	2,831,032,925.14	2,082,297,010.65

2. 营业收入扣除情况表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	412,506,208.85		2,831,032,925.14	
营业收入扣除项目合计金额	1,591,277.91		1,892,356.13	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.39	/	0.07	/

一、与主营业务无关的业务收入

1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物, 销售材料, 用材	1,591,277.91	应收联营企业管理费、固	1,892,356.13	应收联营企业管理费、
---	--------------	-------------	--------------	------------



项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。		固定资产出租等		固定资产出租等
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	1,591,277.91		1,892,356.13	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	410,914,930.94		2,829,140,569.01	

## 3. 主营业务（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地整理收入			1,011,510,310.65	809,006,620.78
房屋租赁	4,543,900.89	1,000,008.96	4,761,944.15	1,104,896.02



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	344,748,761.54	203,778,614.17	1,749,533,125.15	1,214,606,604.71
合计	349,292,662.43	204,778,623.13	2,765,805,379.95	2,024,718,121.51

#### 4. 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地整理收入			1,011,510,310.65	809,006,620.78
天津体院北住宅项目	12,944,285.71	2,070,460.23		
滨海国际(住宅一期、商业及写字楼、住宅二期)	4,203,433.11	1,970,000.00	1,725,051.43	1,609,914.94
房屋租赁	4,543,900.89	1,000,008.96	4,761,944.15	1,104,896.02
梅江 H4 项目(津滨时代国际)	38,443,096.32	15,565,796.82	33,791,850.50	12,729,745.71
梅江 H3 项目(津滨时代国际)	22,551,459.62	8,765,561.27	13,415,366.05	4,892,142.44
梅江 H6 项目(津滨时代国际)	5,014,285.71	1,505,587.04	95,238.10	37,174.96
津汇红树湾项目	-1,524,586.59	-1,103,637.93	-2,425,145.32	
梅江 H2 项目(津滨时代国际)	177,371,884.03	100,615,364.21	789,186,583.52	402,414,256.78
梅江 H5 项目(津滨时代国际)	5,819,047.62	1,906,952.48		
开发区三大街项目	68,625,379.82	62,408,040.15	913,744,180.87	792,923,369.88
玛歌一期	11,300,476.19	10,074,489.90		
合计	349,292,662.43	204,778,623.13	2,765,805,379.95	2,024,718,121.51

#### 5. 主营业务（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
天津	350,817,249.02	205,882,261.06	2,768,230,525.27	2,024,718,121.51
福建	-1,524,586.59	-1,103,637.93	-2,425,145.32	
合计	349,292,662.43	204,778,623.13	2,765,805,379.95	2,024,718,121.51

#### 6. 按照项目归集营业收入前五名信息汇总

产品名称	营业收入
梅江 H2 项目(津滨时代国际)	177,371,884.03
开发区三大街项目	68,625,379.82
梅江 H4 项目(津滨时代国际)	38,443,096.32
梅江 H3 项目(津滨时代国际)	22,551,459.62
天津体院北住宅项目	12,944,285.71
合计	319,936,105.50

#### (三十) 税金及附加



项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	528,241.03	6,292,301.97
教育费附加	376,766.27	4,494,021.92
房产税	3,558,816.08	2,185,999.33
土地增值税	44,694,775.20	168,766,655.23
土地使用税	1,599,541.82	1,349,616.44
车船使用税	12,940.00	12,220.00
印花税	1,634,418.44	739,767.03
环境保护税		188,532.63
其他		26,736,667.15
合计	52,405,498.84	210,765,781.70

(三十一)销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,063,218.53	5,590,297.35
办公及业务招待费	38,072.40	99,115.41
修理费	8,171,825.56	9,631,676.04
广告费	5,890,301.89	425,736.78
宣传费	13,879,093.34	4,620,255.48
销售代理费	4,959,338.12	9,481,659.50
物业管理及采暖费	4,520,015.51	5,164,280.95
折旧与摊销	84,724.23	74,786.40
交通费	146,767.35	175,556.54
其他	2,089,451.67	3,289,950.57
合计	45,842,808.60	38,553,315.02

(三十二)管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,866,015.56	28,236,231.10
董事津贴	643,333.33	466,668.00
办公及招待费	635,881.90	850,979.21
维修及保养采暖费	116,958.00	159,252.74
租赁费	1,978,212.79	2,735,736.42
差旅费	220,317.22	207,317.39
水电及物业费	571,828.72	591,514.82
交通费	674,337.21	684,208.95
折旧	417,925.15	302,181.88
无形资产摊销	325,037.45	407,890.49
长期待摊费用摊销	32,659.32	50,298.80
中介机构费用	7,746,419.19	6,692,532.92



项目	本期发生额	上期发生额
深交所管理及公告费	332,915.52	324,877.36
其他	3,864,896.13	2,987,401.11
合计	41,426,737.49	44,697,091.19

## (三十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	199,405.09	228,760.32
减：利息收入	2,910,135.62	7,930,406.39
租赁负债的利息费用	15,041.36	
其他支出	430,294.15	42,128.37
合计	-2,265,395.02	-7,659,517.70

## (三十四) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
个税手续费返还	36,563.69	48,772.94	收益相关
稳岗补贴及培训费补贴	360,055.69	15,629.40	收益相关
增值税加计扣除		25,383.97	收益相关
减免增值税		117,021.75	收益相关
合计	396,619.38	206,808.06	—

## (三十五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-35,298,922.04	215,542,331.08
处置交易性金融资产取得的投资收益		152,845.50
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	6,675,583.77	10,375,972.95
合计	-28,623,338.27	226,071,149.53

## (三十六) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-4,045,361.35	-11,346,515.41
其他应收款信用减值损失	-1,389,406.69	-1,620,275.93
合计	-5,434,768.04	-12,966,791.34

## (三十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-8,445,423.86	-20,926,610.75
合计	-8,445,423.86	-20,926,610.75

## (三十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	20,634.29	62,475.03



项目	本期发生额	上期发生额
合计	20,634.29	62,475.03

(三十九) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	41,178.59		41,178.59
其他	14,528.41	17.76	14,528.41
合计	55,707.00	17.76	55,707.00

(四十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产损坏报废损失	204.90	3,226.83	204.90
罚款支出	29,000.00	2,422.93	29,000.00
其他支出	1,190,901.95	604,307.29	1,190,901.95
合计	1,220,106.85	609,957.05	1,220,106.85

(四十一) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	21,049,330.76	88,418,259.21
递延所得税费用	2,366,025.92	44,714,460.34
合计	23,415,356.68	133,132,719.55

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	-25,105,192.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	-6,276,298.22
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	10,086,625.72
非应税收入的影响	-1,668,895.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,530,110.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,695,379.13
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	1,548,842.34
权益法核算的投资收益的影响	8,975,673.91
其他影响	5,914,677.82
所得税费用	23,415,356.68

(四十二) 现金流量表

1. 经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金



2025年1月1日—2025年12月31日

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	2,909,798.50	7,884,383.37
补助/补贴收入	370,336.47	59,017.64
购房定金、代购与购房相关费用	31,500,684.19	32,216,601.53
保证金、押金	722,280.49	161,685,290.00
物业公司代收费用	6,281,747.83	314,393.54
往来款	536,483,509.85	1,013,519,753.23
合计	578,268,357.33	1,215,679,439.31

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	36,212,146.28	56,850,463.54
退施工单位投标保证金及购房定金、代购房者支付各项购房费用等	42,398,926.25	37,127,226.94
支付保证金、押金	1,239,679.00	161,633,864.40
物业代业主支付费用	5,314,034.29	30,196.95
违约金、滞纳金	4,504,080.87	23,823,971.41
支付往来款	535,758,303.97	1,023,776,988.79
合计	625,427,170.66	1,303,242,712.03

## 2. 投资活动有关的现金

## (1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回理财产品收到的现金		40,000,000.00
合计		40,000,000.00

## (2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品支付的现金		40,000,000.00
合计		40,000,000.00

## 3. 筹资活动有关的现金

## (1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到拆借款	263,123,000.00	300,050,000.00
合计	263,123,000.00	300,050,000.00

## (2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆借款及利息		320,769,003.34
合计		320,769,003.34

## (四十三) 现金流量表补充资料



1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-48,520,549.56	521,083,615.97
加：资产减值准备	8,445,423.86	20,926,610.75
信用减值损失	5,434,768.04	12,966,791.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、 投资性房地产折旧	473,598.14	585,203.73
使用权资产折旧	176,734.44	
无形资产摊销	388,268.33	471,121.37
长期待摊费用摊销	32,659.32	50,298.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益 以“-”号填列）	-20,634.29	-62,475.03
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-1,807.33	3,226.83
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）	-	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	28,623,338.27	-226,071,149.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,701,090.29	39,687,557.04
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,335,064.37	5,026,903.30
存货的减少（增加以“-”号填列）	-993,770,034.45	878,528,761.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,206,583.94	121,680,780.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-236,108,655.00	-1,806,192,893.04
其他	10,397,333.54	-19,159,109.88
经营活动产生的现金流量净额	-1,224,290,114.71	-450,474,756.21
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	359,491,541.51	1,093,379,715.21
减：现金的期初余额	1,093,379,715.21	1,222,974,627.29
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-733,888,173.70	-129,594,912.08

2. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	359,491,541.51	1,093,379,715.21
其中：库存现金	21,691.75	23,245.07



项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的银行存款	359,314,847.53	1,093,201,585.23
可随时用于支付的其他货币资金	155,002.23	154,884.91
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	359,491,541.51	1,093,379,715.21

## 3. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	期末余额	期初余额	理由
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	15,191,272.24	26,008,523.58	司法冻结、业务冻结
合计	15,191,272.24	26,008,523.58	—

## (四十四) 租赁

## 1. 作为承租人

项目	金额
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	3,489,414.47
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	
与租赁相关的总现金流出	2,411,545.20

## 2. 作为出租人

## (1) 经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
深圳办事处办公用房	190,857.12	
厂房租赁	4,096,655.16	
合计	4,287,512.28	

## 六、合并范围的变更

## (一) 合并范围发生变化的其他原因

## 1. 合并范围的增加

子公司名称	增加方式	日期
天津津和泰诚房地产开发有限公司	投资设立	2025年3月11日
天津泰城联创房地产开发有限公司	投资设立	2025年10月31日
天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司	投资设立	2025年12月10日



## 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	
天津津滨雅都置业发展有限公司	天津	100.00	天津	房地产开发、销售	100.00		投资设立
天津津滨创辉发展有限公司	天津	500.00	天津	房地产开发、商品房销售等	100.00		投资设立
天津津滨联合物业服务集团有限公司	天津	1,050.00	天津	物业管理	33.33	66.67	投资设立
天津津滨时代置业投资有限公司	天津	60,000.00	天津	房地产开发、销售	100.00		投资设立
天津津滨科技工业园投资有限公司	天津	20,000.00	天津	房屋买卖、租赁	100.00		投资设立
天津滨泰置业有限公司	天津	100.00	天津	房地产开发经营、生活美容服务、高危险性体育运动	100.00		投资设立
天津金建益利投资有限公司	天津	7,000.00	天津	土地整理	85.71		投资设立
天津建金成贸易有限公司	天津	5,000.00	天津	贸易	100.00		投资设立
天津津滨富通投资有限公司	天津	10,000.00	天津	房地产投资、咨询服务	100.00		投资设立
福建津汇房地产开发有限公司	泉州	33,245.00	泉州	房地产开发、销售	60.00		投资设立
泉州市津联物业管理有限公司	泉州	100.00	泉州	物业管理		60.00	投资设立
天津滨和房地产开发有限公司	天津	3,000.00	天津	房地产开发经营	100.00		投资设立
天津滨和泰达房地产开发有限公司	天津	3,000.00	天津	房地产开发经营		100.00	投资、受让
天津泰鸿房地产开发有限公司	天津	3,000.00	天津	房地产开发经营	100.00		投资设立
天津津和泰诚房地产开发有限公司	天津	3,000.00	天津	房地产开发经营		51.00	投资设立
天津泰城联创房地产开发有限公司	天津	3,000.00	天津	房地产开发经营		70.00	投资设立
天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司	天津	3,000.00	天津	房地产开发经营		60.00	投资设立
徐州津合房地产开发有限公司	徐州	500.00	徐州	房地产开发经营	100.00		投资设立
天津滨堡房地产开发有限公司	天津	3,000.00	天津	房地产开发、销售	100.00		投资、受让

#### 2. 重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例(%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
1	天津金建益利投资有限公司	14.29	-2,148,147.44		23,846,846.84
2	福建津汇房地产开发有限公司	40.00	-2,266,523.38		75,074,022.33
3	天津津和泰诚房地产开发有限公司	49.00	-774,635.43		-774,635.43



2025年1月1日—2025年12月31日

序号	公司名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
4	天津泰城联创房地产开发有限公司	30.00	-33,131.49		8,966,868.51
5	天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司	40.00	-114,638.96		11,885,361.04





3. 重要的非全资子公司主要财务信息（划分为持有待售的除外）

子公司名称	期末余额					期初余额						
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津金建益利投资有限公司	229,197,632.59	10,570.50	229,208,203.09	62,309,344.86		62,309,344.86	290,909,337.79	10,570.50	290,919,908.29	108,988,527.77		108,988,527.77
福建津汇房地产开发有限公司	342,590,970.82	41,053.04	342,632,023.86	154,946,968.04		154,946,968.04	348,225,316.61	49,066.98	348,274,383.59	154,923,019.33		154,923,019.33
天津津和泰诚房地产开发有限公司	322,221,204.48	600,565.04	322,821,769.52	324,402,658.16		324,402,658.16						
天津泰城联创房地产开发有限公司	368,220,526.03	36,812.77	368,257,338.80	338,367,777.11		338,367,777.11						
天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司	393,779,902.61		393,779,902.61	364,066,500.00		364,066,500.00						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津金建益利投资有限公司		-15,032,522.29	-15,032,522.29	-133,211,705.20	1,011,510,310.65	124,556,970.54	124,556,970.54	131,845,347.34
福建津汇房地产开发 有限公司	-1,524,586.59	-5,666,308.44	-5,666,308.44	-2,759,107.45	-2,425,145.32	-12,906,870.69	-12,906,870.69	-34,775,474.78
天津津和泰诚房地产 开发有限公司		-1,580,888.64	-1,580,888.64	-251,375,126.39				
天津泰城联创房地产 开发有限公司		-110,438.31	-110,438.31	-128,143,975.93				
天津泰嘉宸筑房地产 开发有限公司		-286,597.39	-286,597.39	-300,019,602.06				



(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业和联营企业情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津津滨建泰企业管理有限公司	天津	天津	房地产信息咨询、房地产企业管理服务	33.34		权益法
天津海鑫地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营。一般项目：住房租赁；物业管理；非居住房地产租赁。	32.00		权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	天津海鑫地产有限公司	天津津滨建泰企业管理有限公司	天津海鑫地产有限公司	天津津滨建泰企业管理有限公司
流动资产	450,459,888.47	256,560.96	1,144,141,759.08	29,105.32
其中：现金和现金等价物	156,220,661.52	255,715.46	473,189,749.46	28,259.82
非流动资产	384,494.90	43,835,015.15	36,461.20	43,835,015.15
资产合计	450,844,383.37	44,091,576.11	1,144,178,220.28	43,864,120.47
流动负债	170,776,771.41	30.00	499,043,597.31	30.00
非流动负债				
负债合计	170,776,771.41	30.00	499,043,597.31	30.00
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	280,067,611.96	44,091,546.11	645,134,622.97	43,864,090.47
按持股比例计算的净资产份额	89,621,635.83	14,700,121.47	206,443,079.35	14,624,287.76
调整事项	20,405,040.29		20,128,906.12	
其中：商誉				
内部交易未实现利润	-936,437.40		-1,212,571.57	
其他	21,341,477.69		21,341,477.69	
对联营企业权益投资的账面价值	110,026,676.12	14,700,121.47	226,571,985.47	14,624,287.76
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	239,867,031.18		5,662,540,799.09	
财务费用	-2,103,564.13	57.43	-2,815,960.92	-858.60
所得税费用	12,308,252.01		281,476,463.87	
净利润	-115,067,011.01	1,927,455.64	641,588,131.23	8,224,209.46
终止经营的净利润				
其他综合收益				



项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	天津海鑫地产有限公司	天津津滨建泰企业管理有限公司	天津海鑫地产有限公司	天津津滨建泰企业管理有限公司
综合收益总额	-115,067,011.01	1,927,455.64	641,588,131.23	8,224,209.46
本期收到的来自联营企业的股利	80,000,000.00	566,780.00		

### 3. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
天津津和股权投资基金管理有限公司	3,888,663.24	34.22	3,888,697.46

## 八、政府补助

### (一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴及培训费补贴	360,055.69	15,629.40
合计	360,055.69	15,629.40

## 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

### (一) 风险管理目标和政策

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

#### 1. 信用风险



2025年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

#### (1) 应收账款

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

不断增强风险意识，强化应收账款的风险管理。加强客户信用政策管理的内部控制，客户信用政策的调整均需通过必要的审核批准程序。

做好详细的业务记录和会计核算工作。将客户的回款记录作为日后评价其信用等级的重要参考资料，对客户资料实行动态管理，了解客户的最新信用情况以制定相应的信用政策。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，信用风险集中按照客户进行管理，因此本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

#### (2) 其他应收账款

本公司的其他应收款主要系保证金押金、往来款及代垫款等，公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

### 2. 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

#### (1) 利率风险

利率风险是指公司的财务状况和现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款有关。

2025年度本公司适用浮动利率的带息负债明细如下所示：

截至日期：2025年12月31日	
项目	浮动利率借款余额
长期借款	267,140,201.02
一年内到期的非流动负债	7,614,371.87
合计	274,754,572.89



2025年12月31日，假若借款利率升高/降低1%，而所有其他因素维持不变，则本公司该年度的净利润会降低/增加2,747,545.73元

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司无外币金融资产和负债，无汇率风险。

(3) 其他价格风险

本公司无高风险投资，无重大的其他市场风险。

3. 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司资金充足，不存在资金短缺风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

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

项目	期末余额				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
长期借款	7,614,371.87	17,140,201.02		250,000,000.00	274,754,572.89

## 十、公允价值

### (一)按公允价值层级对以公允价值计量的资产和负债分析

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
其他权益工具投资			35,562,484.98	35,562,484.98



## 十一、关联方关系及其交易

### (一) 本公司的母公司

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
天津泰达建设集团有限公司	有限责任公司	天津	一般项目：房地产经纪；房地产咨询；房地产评估；住房租赁；非居住房地产租赁；会议及展览服务；建筑材料销售；食品销售（仅销售预包装食品）；建筑装饰材料销售；轻质建筑材料销售；初级农产品收购；食用农产品批发；谷物销售；豆及薯类销售；城市绿化管理；园林绿化工程施工；机械设备销售；家用电器销售；汽车销售；新能源汽车整车销售；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子产品销售；金属矿石销售；橡胶制品销售；企业管理；货物进出口；技术进出口；贸易经纪；国内贸易代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；酒类经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	207,900.00 万人民币	20.92	20.92

### (二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 本公司合营和联营企业情况

重要的合营或联营企业详见附注“七、在其他主体中的权益”。

### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
天津泰达格调物业管理有限公司	与本公司同属天津泰达建设集团有限公司控制下的公司
天津津诚建设开发有限公司	本公司重要子公司的少数股东
天津城发置业有限公司	本公司重要子公司的少数股东
天津市嘉禾城市运营管理有限公司	本公司重要子公司的少数股东

### (五) 关联交易情况

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### (1) 采购商品/接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津泰达格调物业管理有限公司	物业管理服务费	2,893,670.82	3,453,624.35
天津津诚建设开发有限公司	应付资金占用费	5,042,855.50	



(2) 出售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津海鑫地产有限公司	服务费	1,283,018.84	1,283,018.84

2. 关联担保情况

本期本公司不存在关联担保情况

3. 关联方资金拆借情况

关联方	拆入/拆出	金额	起始日	到期日	说明
天津津诚建设开发有限公司	拆入	27,700,000.00	2025/2/24	2026/2/10	
天津津诚建设开发有限公司	拆入	50,396,200.00	2025/4/18	/	
天津津诚建设开发有限公司	拆入	74,480,000.00	2025/6/17	/	
天津城发置业有限公司	拆入	3,000,000.00	2025/9/22	/	
天津城发置业有限公司	拆入	68,370,000.00	2025/10/29	/	
天津城发置业有限公司	拆入	29,430,000.00	2025/11/26	/	
天津城发置业有限公司	拆入	666,000.00	2025/11/27	/	
天津市嘉禾城市运营管理有限公司	拆入	37,360,000.00	2025/11/28	/	
天津市嘉禾城市运营管理有限公司	拆入	102,320,000.00	2025/12/15	/	
天津市嘉禾城市运营管理有限公司	拆入	5,830,800.00	2025/12/19	/	

3. 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,256,861.00	2,168,188.00

(六) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津泰达格调物业管理有限公司			124,262.00	621.31
其他应收款	天津泰达格调物业管理有限公司			1,135,182.65	3,662.50
其他应收款	天津海鑫地产有限公司			500,000.00	
合计	—			1,759,444.65	4,283.81

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	天津泰达格调物业管理有限公司	4,512,152.36	3,079,997.55
其他应付款	天津津诚建设开发有限公司	157,619,055.50	
其他应付款	天津城发置业有限公司	101,466,000.00	
其他应付款	天津市嘉禾城市运营管理有限公司	145,510,800.00	

(七) 关联方承诺

无。



## 十二、承诺及或有事项

### (一) 承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，公司无需披露的重大承诺事项。

### (二) 或有事项

#### 1. 未决诉讼

截至 2025 年 12 月 31 日，公司无需披露的重大未决诉讼。

#### 2. 尚未结清的商品房承购人向银行提供抵押贷款担保金额

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至本期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 1.12 亿元，报告期内出现一笔客户违约情况，截至本报告期末公司履行阶段性担保金额 18.06 万元，本公司认为上述担保不会对公司的财务状况产生重大影响。

3. 截至 2025 年 12 月 31 日，公司无需披露其他或有事项。

### (三) 担保事项

无。

## 十三、资产负债表日后事项

1. 本公司于 2026 年 4 月 27 日召开第八届董事会 2026 年第一次会议，会议通过以下决议：根据 2026 年 4 月 27 日召开第八届董事会 2026 年第一次会议决议，本公司本年度不进行利润分配。

#### 2. 其他重要的资产负债表日后非调整事项

本公司无其他重要的资产负债表日后非调整事项。

## 十四、其他重要事项

### 1. 控股股东持有公司股份质押情况

截至 2025 年 12 月 31 日，泰达建设集团持有本公司股份 338,312,340 股，占本公司总股本的 20.92%，不存在股份质押情况。

### 2. 报告分部

本公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况详见本附注五、(二十九)营业收入和营业成本。



### 3.其他重要事项

(1) 2010年3月11日, 本公司第四届董事会2010年第二次通讯会议, 审议通过了《关于津滨时代卫南洼项目地界调整议案》, 同意公司与天津市土地整理中心签订的关于置换津滨时代卫南洼项目部分宗地的各项协议。梅江卫南洼项目宗地为本公司2006年非公开发行股票时取得, 土地面积为57.38万平米, 建筑面积为65.87万平米, 容积率约为1.15, 土地性质为综合商业金融用地。为了提升天津城市发展水平, 完善天津城市功能, 特别是为迎接夏季达沃斯论坛的召开, 天津市政府决定建设梅江会展中心, 根据政府规划, 该项目需要占用我公司津滨时代卫南洼项目部分宗地。占用土地面积为129811.7平方米。为维护上市公司利益, 经与政府相关部门商谈, 政府同意根据项目占地面积不变, 建设面积不变的原则下, 在梅江区域控制红线范围内调整津滨时代卫南洼项目的部分宗地地界, 并已原则同意调整该项目的部分规划指标。本公司下属子公司天津津滨时代置业投资有限公司于2010年1月与天津市土地整理中心草签了《土地置换补充协议书》。津滨时代公司置出地块位于友谊路与外环线交口北侧, 东至规划莹波路, 南至规划江湾路, 西至现状空地, 北至现状空地。津滨时代公司已取得新核发的津滨时代卫南洼项目土地证(共10张), 新核发地证与原有地证占地总面积不变, 建设总面积不变。原有土地规划性质全部为商业金融业用地, 调整后土地规划为: H1-5地块(共5块)调整为居住型公寓用地, 其面积约占总面积的60%; P1-4(共4块)调整为公共设施用地(商务金融), 其面积约占总面积的39%; P5地块为市政基础设施用地, 其面积约占总面积的1%, 本公司已根据新的规划条件, 制定新的项目开发方案, 并正在推进上述项目的建设进程。

因政府征用天津津滨时代置业投资有限公司梅江项目的P2、P3、P4共3宗地块共计占地面积10.98万平米用于梅江会展中心二期建设, 经市政府决定, 本次土地回收补偿按照等价置换, 出让对出让的置换原则进行, 采用调整梅江项目剩余地块的建筑规模附加地块置换的方式对天津津滨时代置业投资有限公司进行补偿。

调整梅江项目剩余地块的建筑规模, 为梅江项目调增了37800平方米建筑面积的城镇住宅用地面积, 调增了27600平方米建筑面积的商务金融用地面积。

2012年4月18日, 天津津滨时代置业投资有限公司与天津市国土资源和房屋管理局签订了“津西友(招)2004-059号地块《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-5”; 2012年10月17日, 天津天潇投资发展有限公司(以下简称“天潇公司”)与天津市国土资源和房屋管理局签订了“津西友(招)2004-059号地块《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-6”。

签订上述土地出让合同后, 津滨时代取得的梅江H6为居住型公寓, 占地面积3.28万平米, 地上建筑面积5.46万平米。土地范围: 东至H5地块, 南至现状施工场地, 西至规划梅江西路,



北至 H5 地块。

2016年9月27日，津滨时代与天津市国土资源和房屋管理局签订《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-9，经双方协商约定：上述地块中的 H1、H2、H3、H4 地块竣工时间延至 2020 年 2 月 28 日。津滨时代必须按其制定的开竣工计划完成项目建设，若不能按期完成，应按本补充合同约定承担违约责任。截至 2019 年 12 月 31 日 H4 地块已竣工，截至 2020 年 12 月 31 日 H3 地块已竣工，截至 2022 年 12 月 31 日 H2 地块已竣工。其他延期相关事宜依据津政办发（2020）1 号文件自动顺延。

（2）津滨发展之债务人天津冶金集团轧三钢铁有限公司（以下简称“轧三钢铁”）于 2018 年 8 月 24 日进入重整程序。根据要求，公司于 2018 年 10 月 9 日向“冶金集团管理人”完成了债权申报工作。2019 年 1 月 30 日，渤海系企业重整案第二次债权人会议在最高人民法院全国企业破产重整案件信息网以网络会议形式召开，会议审议通过了《重整计划》。根据《重整计划》，渤钢系企业采用“出售式重整”模式，重整后，渤钢系企业将一分为二，分别重组为“钢铁资产平台（新渤钢）”和“非钢资产平台（老渤钢）”。具体清偿办法如下：

a、每一家普通债权中 500,000.00 元以下（含 500,000.00 元）债权部分由钢铁资产平台（新渤钢）在重整计划获得法院裁定批准之日起 6 个月内以现金方式一次性全额清偿。

b、普通债权超过 500,000.00 元以上的债权部分将按照 52%：48%的比例分别在钢铁资产平台通过债转股予以清偿、在非钢资产平台通过信托收益权份额予以清偿。

根据《重整计划》的安排，公司所涉及债权具体受偿情况如下：

a、现金受偿金额 500,000.00 元

b、根据非钢资产平台承接的资产评估值为 716.63 亿元，对应承接的债务为 1,216.63 亿元，由此测算出预计清偿率为 58.90%，公司在非钢资产平台的债权为 29,512,000.04 元，按照 58.90%的清偿率预计可收回金额为 17,383,415.33 元。

c、根据钢铁资产平台债转股约 3.11:1 的比例，公司在钢铁平台的债权折合约为 10,280,171.50 股，每股公允价值按 1 元计算，股权公允价值 10,280,171.50 元。

以上三部分合计预期可收回金额为 28,163,586.83 元；

账面损失金额=61,983,333.41-28,163,586.83=33,819,746.58 元。

本公司于 2021 年 8 月 14 日收到建信信托有限责任公司盖章确认的信托受益权转让登记申请表，确认公司享有《非钢资产平台债权作为对价》信托受益权份额 29,512,000.04 份。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司已收回现金受偿部分 500,000.00 元，累计收到钢铁平台转来现金 982,127.40 元，累计收到建信信托转来现金 547,666.87 元。



按照信用减值测试结果,本公司于2022年对非钢资产平台补提坏账准备15,898,302.63元。截至2025年12月31日,公司对钢铁平台的应收款计提坏账准备21,691,161.87元,对非钢资产平台债权计提坏账准备28,026,887.34元,两部分共计提坏账准备49,718,049.21元。

(3) 本公司之控股股东天津泰达建设集团有限公司已实施混合所有制改革。以增资扩股和股权转让相结合的方式引入2家战略投资者,将泰达建设集团整体改制为国有资本参股的混合所有制企业。混改工作完成后,泰达控股占比30%,津联海胜持股40%,中科泰富持股30%(2家战略投资者不为一致行动人)。

在交易各方签订《合资合作协议》等交易协议,且该事项已获得天津市国资委就此次混合所有制改革涉及的泰达建设所持上市公司津滨发展股份间接转让事宜的批复后,泰达建设集团已就增资扩股和股权转让事宜完成了工商变更登记手续,并于2020年10月16日领取了变更后的《营业执照》。由于股权转让款及增资款采取分期付款,泰达建设集团将按照天津市国资委批复要求,在股权转让款及增资款全部缴付完毕后,依照规定到证券登记结算公司等部门办理有关手续。

2022年3月23日,为加强国资系统资源整合,推进国企高质高效运营,泰达控股决定将持有的泰达建设集团30%股权划转至泰达控股所属全资子公司天津国宇商业有限公司。同时,泰达控股按照部署,依照国有资产监督管理相关法律法规,拟通过非公开协议转让方式将泰达控股持有的国宇商业100%股权转让给天津国兴资本运营有限公司。泰达控股与国兴资本系天津市市属国有资本投资、运营公司。上述股权变更已于2022年度完成。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	6,000.00	6,000.00
1至2年		
2至3年		
3至4年		
4至5年		
5年以上	68,083,607.31	68,142,006.81
小计	68,089,607.31	68,148,006.81
减: 坏账准备	56,866,019.98	56,866,019.98
合计	11,223,587.33	11,281,986.83



2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	62,605,676.18	91.95	51,388,058.85	82.08
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	62,605,676.18	91.95	51,388,058.85	82.08
按组合计提坏账准备的应收账款	5,483,931.13	8.05	5,477,961.13	99.89
其中：组合1：账龄组合	5,483,931.13	8.05	5,477,961.13	99.89
合计	68,089,607.31	100.00	56,866,019.98	83.52

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	62,664,075.68	91.95	51,388,058.85	82.01
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	62,664,075.68	91.95	51,388,058.85	82.01
按组合计提坏账准备的应收账款	5,483,931.13	8.05	5,477,961.13	99.89
其中：组合1：账龄组合	5,483,931.13	8.05	5,477,961.13	99.89
合计	68,148,006.81	100.00	56,866,019.98	83.44

(1) 单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	依据
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	31,971,333.37	21,691,161.87	67.85	企业重整受偿率低
建信信托有限责任公司	28,964,333.17	28,026,887.34	96.76	企业重整受偿率低
天津市津苑纺织有限公司	1,670,009.64	1,670,009.64	100.00	长期无法收回
合计	62,605,676.18	51,388,058.85	82.08	——

单位名称	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	依据
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	31,971,333.37	21,691,161.87	67.85	企业重整受偿率低
建信信托有限责任公司	29,022,732.67	28,026,887.34	96.57	企业重整受偿率低
天津市津苑纺织有限公司	1,670,009.64	1,670,009.64	100.00	长期无法收回
合计	62,664,075.68	51,388,058.85	82.01	——

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款



①组合 1：账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	6,000.00	30.00	0.50	6,000.00	30.00	0.50
1至2年						
2至3年						
3至4年						
4至5年						
5年以上	5,477,931.13	5,477,931.13	100.00	5,477,931.13	5,477,931.13	100.00
合计	5,483,931.13	5,477,961.13	99.89	5,483,931.13	5,477,961.13	99.89

3. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	51,388,058.85					51,388,058.85
账龄组合	5,477,961.13	56.58	56.58			5,477,961.13
合计	56,866,019.98	56.58	56.58			56,866,019.98

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
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	31,971,333.37		31,971,333.37	46.95	21,691,161.87
建信信托有限责任公司	28,964,333.17		28,964,333.17	42.54	28,026,887.34
天津市津苑纺织有限公司	1,670,009.64		1,670,009.64	2.45	1,670,009.64
天津绿禾植物制剂有限公司	997,956.56		997,956.56	1.47	997,956.56
开发区泛美联生物有限公司	764,834.00		764,834.00	1.12	764,834.00
合计	64,368,466.74		64,368,466.74	94.53	53,150,849.41

(二)其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利		150,000,000.00
其他应收款	1,201,005,121.47	738,309,526.39
合计	1,201,005,121.47	888,309,526.39

1. 应收股利

(1) 应收股利分类

项目	期末余额	期初余额
天津津滨时代置业投资有限公司		150,000,000.00
合计		150,000,000.00



2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	699,195,595.08	702,962,289.56
1至2年	476,962,289.56	9,260,000.00
2至3年	9,760,000.00	7,060,000.00
3至4年	7,439,142.93	19,027,236.83
4至5年	7,648,093.90	
5年以上	5,039,735.81	5,039,735.81
小计	1,206,044,857.28	743,349,262.20
减：坏账准备	5,039,735.81	5,039,735.81
合计	1,201,005,121.47	738,309,526.39

(2) 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	1,205,510,340.26	742,814,745.18
代垫费用	534,517.02	534,517.02
小计	1,206,044,857.28	743,349,262.20
减：坏账准备	5,039,735.81	5,039,735.81
合计	1,201,005,121.47	738,309,526.39

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,206,044,857.28	100.00	5,039,735.81	0.42	1,201,005,121.47
其中：组合1：账龄组合	5,039,735.81	0.42	5,039,735.81	100.00	
组合3：子公司、联营企业往来款	1,201,005,121.47	99.58			1,201,005,121.47
合计	1,206,044,857.28	100.00	5,039,735.81	0.42	1,201,005,121.47

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					



类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	743,349,262.20	100.00	5,039,735.81	0.68	738,309,526.39
其中：组合 1：账龄组合	5,039,735.81	0.68	5,039,735.81	100.00	
组合 3：子公司、联营企业往来款	738,309,526.39	99.32			738,309,526.39
合计	743,349,262.20	100.00	5,039,735.81	0.68	738,309,526.39

## ①按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## 组合 1：账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	5,039,735.81	5,039,735.81	100.00	5,039,735.81	5,039,735.81	100.00
合计	5,039,735.81	5,039,735.81	100.00	5,039,735.81	5,039,735.81	100.00

## (4) 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			5,039,735.81	5,039,735.81
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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额			5,039,735.81	5,039,735.81

## (5) 坏账准备情况



类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销或转销	其他变动	
按组合计提 坏账准备的 其他应收款	5,039,735.81					5,039,735.81
合计	5,039,735.81					5,039,735.81

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津滨和泰达房地产开发有限公司	往来款	503,048,217.37	1年以内；1-2年	41.71	
天津泰鸿房地产开发有限公司	往来款	292,712,897.23	1年以内；2-3年	24.27	
天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司	往来款	162,226,200.00	1年以内	13.45	
天津津和泰诚房地产开发有限公司	往来款	135,206,195.03	1年以内	11.21	
天津泰城联创房地产开发有限公司	往来款	70,224,000.00	1年以内	5.82	
合计	—	1,163,417,509.63	—	96.46	





(三) 长期股权投资

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
对子公司投资	1,779,895,979.35	287,750,459.23	1,492,145,520.12	278,292,587.34
对联营、合营企业投资	124,726,797.59		124,726,797.59	241,196,273.23
合计	1,904,622,776.94	287,750,459.23	1,616,872,317.71	278,292,587.34

1. 长期股权投资的情况

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备 其他		
天津滨堡房地产开发有限公司	21,308,469.35					21,308,469.35	
福建津汇房地产开发有限公司	214,952,310.00					214,952,310.00	
天津金建益利投资有限公司	60,000,000.00					60,000,000.00	
天津建金成贸易有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
天津津滨富通投资有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
天津滨泰置业有限公司	80,246,515.84	37,688,484.16	56,000,000.00		1,547,390.83	22,699,125.01	39,235,874.99
天津津滨联合物业服务服务有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
天津津滨雅都置业发展有限公司	89,753,841.38	21,726,158.62	59,000,000.00		3,090,651.15	27,663,190.23	24,816,809.77
天津津滨科技工业园投资有限公司	86,919,884.28	113,080,115.72				86,919,884.28	113,080,115.72
天津津滨创辉发展有限公司	334,202,171.16	105,797,828.84	315,000,000.00		4,819,829.91	14,382,341.25	110,617,658.75
天津津滨时代置业投资有限公司	862,220,200.00					862,220,200.00	
天津滨和房地产开发有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
合计	1,931,603,392.01	278,292,587.34	430,000,000.00		9,457,871.89	1,492,145,520.12	287,750,459.23

(2) 对联营和合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	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		
一、联营企业										
天津海鑫地产有限公司	226,571,985.47			-36,545,309.35			80,000,000.00			110,026,676.12
天津津滨建泰企业管理 有限公司	14,624,287.76			642,613.71			566,780.00			14,700,121.47
天津津和股权投资基金 管理有限公司										
小计	241,196,273.23			-35,902,695.64			80,566,780.00			124,726,797.59
合计	241,196,273.23			-35,902,695.64			80,566,780.00			124,726,797.59



(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,679,790.95	1,970,000.00	2,242,281.00	1,613,264.94
其他业务	1,886,792.44		1,886,792.44	
合计	6,566,583.39	1,970,000.00	4,129,073.44	1,613,264.94

2. 按照客户归集营业收入前五名信息汇总

产品名称	营业收入
客户 1	3,960,575.97
客户 2	1,886,792.44
客户 3	185,142.86
客户 4	114,285.72
客户 5	76,571.40
合计	6,223,368.39

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		697,900,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-35,902,695.64	214,938,557.48
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		152,845.50
债权投资在持有期间取得的利息收益		
处置债权投资取得的投资收益		
其他债权投资在持有期间取得的利息收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	6,675,583.77	10,375,972.95
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
合计	-29,227,111.87	923,367,375.93



## 十六、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额	
		调整前	调整后
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	20,634.29	62,475.03	62,475.03
2. 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	345,000.00		
3. 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			
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
5. 委托他人投资或管理资产的损益			
6. 对外委托贷款取得的损益			
7. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失			
8. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	46,156.08		
9. 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			
10. 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			
11. 非货币性资产交换损益			
12. 债务重组损益			
13. 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			
14. 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			
15. 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用			
16. 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			
17. 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			
18. 交易价格显失公允的交易产生的收益			
19. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
20. 受托经营取得的托管费收入			
21. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,164,399.85	-609,939.29	-609,939.29
22. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		152,845.50	152,845.50
减：所得税影响额	-187,867.59	-9,958.59	-9,958.59
少数股东权益影响额（税后）	-455.65	-198,115.92	-198,115.92
合计	-564,286.24	-186,544.25	-186,544.25

注：本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2023年修订）》（证监会公告[2023]65号）的规定执行。







(二)净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	-1.36	17.21	-0.0267	0.3144	-0.0267	0.3144
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.34	17.22	-0.0264	0.3145	-0.0264	0.3145



第 18 页至第 92 页的财务报表附注由下列负责人签署

公司负责人	总经理	主管会计工作负责人	会计机构负责人
签名: 	签名: 	签名: 	签名: 
日期: _____	日期: _____	日期: _____	日期: _____





# 营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码

91110108590611484C

此复印件仅限报告附件使用，再次复印无效。



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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙设立

执行事务合伙人 吴卫星、谢泽敏

出资额 5190万元

成立日期 2012年03月06日

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号22层2206

## 经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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



2025年11月20日

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网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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



# 会计师事务所

# 执业证书

此复印件仅根据报告附件使用，再次复印无效。

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日



证书序号：0017384

## 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：北京市财政局



二〇一一年十月十日

中华人民共和国财政部制



此复印件仅限报告附件使用，再次复印无效





此复印件仅限报告附件使用，



姓名 杨柳

性别 女

出生日期 1988年11月21日

工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所

Working unit

身份证号码

362203198811211240

Identity card No.



### 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

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

发证日期：2024年12月26日

证书编号：110101411369

