

公司代码：600082

公司简称：ST 海泰

天津海泰科技发展股份有限公司 2025年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人刘超、主管会计工作负责人李宏亮及会计机构负责人（会计主管人员）李彦飞声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经审计，2025年度公司合并报表实现的归属于上市公司股东的净利润为-72,983,285.77元，公司本部报表实现净利润为-95,769,430.46元。综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、公司实际情况以及未来资金需求等因素，公司2025年度拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中涉及的未来经营计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

本公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中“六、关于公司未来发展的讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”部分内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理、环境和社会.....	30
第五节	重要事项.....	44
第六节	股份变动及股东情况.....	58
第七节	债券相关情况.....	64
第八节	财务报告.....	64

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在中国证券监督管理委员会指定报刊上公开披露过的所有文本正本及正文公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
滨海新区	指	天津市滨海新区
滨海高新区	指	天津滨海高新技术产业开发区
公司、本公司、本集团、海泰发展	指	天津海泰科技发展股份有限公司
海泰控股集团	指	天津海泰控股集团有限公司
报告期、本年度	指	2025年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流动货币

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	天津海泰科技发展股份有限公司
公司的中文简称	海泰发展
公司的外文名称	Tianjin Hi-Tech Development Co.,Ltd.
公司的法定代表人	刘超

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	王菲
联系地址	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号
电话	(022) 85689891
传真	(022) 85689889
电子信箱	irm@hitech-develop.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	天津新技术产业园区华苑产业区
公司办公地址	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号
公司办公地址的邮政编码	300384
公司网址	www.hitech-develop.com
电子信箱	www.hitech-develop.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报（ www.cnstock.com ）、证券时报（ www.stcn.com ）
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	天津海泰科技发展股份有限公司证券合规部

五、 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	ST海泰	600082

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	天津市南开区红旗路216号中环电子计算机公司科研楼A楼南门2层
	签字会计师姓名	储佰源、周雅琴

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	449,240,562.34	337,632,315.16	33.06	461,463,281.01
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	449,240,562.34	337,632,315.16	33.06	461,463,281.01
利润总额	-59,601,051.78	29,324,981.63	不适用	17,085,075.62
归属于上市公司股东的净利润	-72,983,285.77	9,582,809.08	不适用	12,690,341.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-76,483,275.15	9,328,931.91	不适用	11,286,450.84
经营活动产生的现金流量净额	778,262,931.70	724,358,697.29	7.44	454,707,999.89
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	1,703,047,710.93	1,776,030,996.70	-4.11	1,770,324,882.58
总资产	2,506,998,795.68	3,086,605,905.99	-18.78	2,934,374,408.44

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益（元/股）	-0.1130	0.0148	不适用	0.0196
稀释每股收益（元/股）	-0.1130	0.0148	不适用	0.0196
扣除非经常性损益后的基本每股	-0.1184	0.0144	不适用	0.0175

收益（元/股）				
加权平均净资产收益率（%）	-4.20	0.54	不适用	0.72
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-4.40	0.53	不适用	0.64

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

报告期内营业收入比上年同期增加，其主要原因是：报告期内公司房产销售收入增加。

报告期内利润总额、归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润均比上年同期减少，其主要原因是：报告期内，公司为加快资金回笼、推进低效资产去化，优化调整了定价策略，导致房产销售毛利减少，主营业务利润较上年同期下降。同时公司综合考量运营项目所在的区域市场环境，测试部分房产存在减值迹象，依据谨慎性原则计提相应资产减值准备。

报告期内基本每股收益、稀释每股收益均比上年同期减少，主要原因是：报告期内归属于上市公司股东的净利润减少。报告期内扣除非经常性损益后的基本每股收益比上年同期减少，主要原因是：报告期内归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润减少。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	7,784,799.42	10,815,689.93	426,688,134.11	3,951,938.88
归属于上市公司股东的净利润	-13,711,951.41	-16,350,744.42	32,484,723.45	-75,405,313.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-13,726,938.92	-16,360,884.42	30,610,639.18	-77,006,090.99
经营活动产生的现金流量净额	44,188,693.31	98,526,134.19	529,960,969.71	105,587,134.49

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分				
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	3,310,000.00	政府补助	300,000.00	1,100,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				

受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,190.11		38,502.89	581,039.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目	738,891.77	处置子公司		
减：所得税影响额	550,092.50		84,625.72	277,149.08
少数股东权益影响额（税后）				
合计	3,499,989.38		253,877.17	1,403,890.70

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

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	44,924.06		33,763.23	
营业收入扣除项目合计金额	-		-	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	-	/	-	/
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。				
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				
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	44,924.06		33,763.23	
注：2025年内，公司营业收入不存在与主营业务无关或不具备商业实质的收入。				

十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十三、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
应收款项融资	380,000.00	-	-380,000.00	/
其他非流动金融资产	157,259,411.36	272,899,411.36	115,640,000.00	/
合计	157,639,411.36	272,899,411.36	115,260,000.00	/

十四、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析**一、报告期内公司从事的业务情况**

报告期内，公司作为天津滨海高新区唯一的国有控股上市公司，深度践行区域发展战略，以工业园区运营为核心主业，形成“园区运营为存量根基、产业投资为增量引擎”的双轮驱动架构，稳步转型产业园区运营商及科技服务提供商，发挥国有资本引领支撑作用，助力高新区建设国家自主创新示范区“升级版”。

园区运营方面，公司以战略思维构筑核心竞争优势，紧抓“117项目”全面盘活的重大机遇，主动承接天开园科技转化成果，以市场化、专业化招商模式盘活存量资产、激活发展动能。通过创新提出“科创合伙人”理念、重点打造“科创园中园”项目，引领园区运营向专业化、协同化升级。立足企业全生命周期需求，加强科创园区建设，搭建数字化服务平台、组建产业服务联盟，营造协同共生、活力迸发的产业发展生态，全力打造高质量园区运营标杆，为区域产业升级筑牢载体支撑。

产业投资方面，公司紧扣滨海高新区“113X”产业体系，深化产业投资模式创新，实现招投联动。在坚守园区运营核心业务基础上，通过参与布局以新质生产力为投资方向的产业基金，聚焦园区主导产业及优质科创企业开展投资。通过资本服务化和服务场景化，实现产业投资与产业招商的高效联动，既为企业提供资本支撑，也为公司培育长期投资回报，实现国有资产保值增值与产业协同效益双向提升。

孵化服务方面，公司深化高效能载体建设，坚守孵化器核心职能。旗下海泰孵化器为在孵企业提供咨询、培训等专业化服务，公司依托园区产业及企业集群优势，优化配套服务，提升孵化器服务能力与影响力，为区域产业升级注入创新动能。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

□适用 √不适用

二、报告期内公司所处行业情况

近年来，公司逐步向产业园区运营商及科技服务提供商转型，积极探索园区运营与产业投资相结合的发展路径，逐步形成“招商+投资+孵化”相结合的创新运营模式。在土地红利消退、政策优势趋同背景下，产业园的招商逻辑发生了根本性转变，已从“如何装满园区”升级为“如何创造不

可替代的产业价值”。帮助企业降低交易成本、加速技术转化、获取超额成长机会成为产业园招商绕不开的命题，园区运营服务成为产业园区的焦点和新增长点。

工业园区运营行业逐步从“空间租赁”向“价值创造”转型，告别单纯依赖招商和补贴的模式，核心竞争力转向运营服务升级。期间市场呈现供求失衡、同质化竞争加剧的痛点，园区去化周期延长，部分园区陷入“降价-降质-客户流失”的困境，倒逼行业向精细化、差异化发展，部分园区开始构建“数据资产+服务生态+价值投资”的新型运营范式。2025年，行业围绕相关政策深化实践，工信部、国家发改委印发《工业园区高质量发展指引》，数字化、绿色化成为破局关键，特色专业园区凭借强产业集聚能力展现抗周期优势，行业分化持续加剧，运营服务成为驱动增长的力量之一。

产业投资行业步入“精准施策+深度赋能”阶段，国家出台大量政策促进产业转型升级，地方政府加速构建“资本招商”生态，通过“资本链+产业链”双轮驱动培育本土“独角兽”和链主企业，行业呈现“政策牵引强化、区域竞争加剧、产投融合深化”三大特征。由此，投资行业技术研判难度不断提升，对投资人的行业研究能力及投后赋能水平要求也更高。投资机构更多的聚焦新质生产力维度发掘科创型企业，向具备核心技术壁垒和场景落地能力的专精特新企业集中，逐步构建基于技术先发优势与产业变革机遇的差异化投资竞争力。

在国家创新驱动发展战略指引下，孵化器行业正加速向专业化、数字化与生态化方向转型升级。2025年《工业和信息化部科技型企业孵化器管理办法》出台，推动行业从量的增长向质的提升转变，设立标准级和卓越级两类孵化器。行业结构性变革深化，呈现“专业化深耕、数字化赋能、生态化协同”趋势，垂直领域孵化器持续扩容，与产业园区、投资机构形成协同闭环，聚焦新兴产业培育，为新质生产力发展提供重要支撑。

三、经营情况讨论与分析

2025年是“十四五”规划收官之年，也是承前启后、谋划“十五五”发展的关键一年。公司锚定高质量发展方向，聚焦主责主业、深化改革创新，统筹推进存量盘活、园区运营、治理提升等重点工作，破解发展瓶颈、激发内生动力，圆满完成年度各项经营任务，为“十四五”规划画上圆满句号，也为后续持续健康发展奠定坚实基础。

（一）盘活存量资产

坚持市场需求导向，多措并举、全方位推进存量资产盘活。一是深度融入中圈层建设，主动对接区域发展战略，与天开发展集团共同打造高成长性产业基地，推动资产运营与科创资源深度融合，夯实载体盘活基础。二是推进协同招商提质增效，创新布局“园中园”发展模式，联合专业市场化运营机构，重点打造特色人才创新创业园、数字跨贸产业基地、协同创新中心三大特色载体，共建集成电路公共技术服务产业集群，有效集聚产业资源、延伸产业链条。三是深化市场化资产盘活机制，对零散租赁尾盘实施打包托管实现清盘。结合园区定位制定“一园一策”定价策略，推动园区错位发展，全面提升资产利用效率与综合效益。

（二）精耕园区运营

以精耕园区价值增量为目标，从科创企业培育、硬环境提升、软服务赋能三个维度协同发力，持续优化园区生态，提升园区核心竞争力。一是创新引入“科创合伙人”模式，协同打造高水平创新创业服务平台，年内新增多家国家级高新技术企业，科创企业集聚效应显现。二是加快智慧园区转型步伐，以数字化转型为抓手，上线一体化智慧园区管理平台，实现园区运营全流程数字化、智能化管控，运营效率大幅提升。三是完善全方位服务体系，常态化开展资源对接、用工保障等服务，组建海泰发展产业服务联盟，切实解决企业发展需求，高效推进园区基础设施升级改造与软服务提质增效，切实解决企业发展诉求，全方位提升企业归属感与满意度，构建起良性循环的产业生态。

（三）聚焦产业投资

始终坚持“结合产业、服务产业、发展产业”核心理念，聚焦投资与产业深度联动，多措并举推动投资工作提质增效，助力公司产业布局优化与高质量发展。报告期内，基金已投项目元旭半导体实现新品发布，核心技术竞争力持续提升，账面资产稳步保值，投资效益显现。同时，立足战略发展战需求，主动探索并购重组拓展路径，精准筛选优质投资项目、积极对接优质企业资源，着力培育发展新动能，努力拓展“第二增长曲线”。此外，充分发挥已投基金桥梁纽带作用，与之路资本建立并深化长效合作机制，将市场化投资机构作为存量载体盘活的重要盟友，借助其专业

优势发挥“外脑”参谋和“窗口”对接作用，持续对接新质生产力相关项目，围绕公司战略转型方向积极开展投资论证。

（四）优化财务管理

坚持稳健经营理念，合理统筹债务融资规模，创新融资方式、拓宽融资渠道，持续优化融资结构，有效降低融资成本，筑牢公司稳健发展的资金保障。一方面结合公司经营发展需求，科学制定融资计划，合理控制债务规模，防范化解资金链风险，确保资金供需平衡。另一方面加大融资结构调整力度，通过对接优质金融资源、科学统筹债务结构等有效举措，年内实现融资成本大幅压降，有效减轻财务负担，不断增强资金统筹保障能力和抗风险能力，为各项经营工作有序推进提供坚实资金支撑。

（五）深化公司治理

坚持以改革促发展、以管理提效能，深入推进公司治理现代化。一是深化公司治理改革，全面取消监事会，优化公司治理结构，明确各治理主体权责边界，形成权责法定、权责透明、协调运转、有效制衡的治理机制。二是完善考核与内控体系，对差异化考核体系进行进一步优化，突出价值创造、产业培育、风险防控等核心指标，充分发挥考核“指挥棒”作用，激发全员干事创业活力。适配公司战略发展需求，推进内控体系优化提升，精简冗余流程、优化管理环节，提升管理规范化、精细化水平。三是强化人才培养与队伍建设，通过系统化培训学习提升员工专业素养和业务能力，激发人才创新活力，为公司高质量发展提供坚实人才保障。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司通过二十余年的发展，在利用政策优势强化招商租售，发挥地域优势做好园区运营，培育产业聚集效应，布局产业基金实现招投联动协同等方面形成了公司独特的核心竞争力。

（一）拥有规模化的园区载体空间优势。多年来，公司开发运营了绿色产业基地、创新基地、国家软件服务外包基地（BPO）、精工国际、蓝海科技园等百余万平方米工业园区项目，围绕软件开发、服务外包、生物医药等产业聚集了一批优质科技企业，为公司业务拓展提供优质空间资源。

（二）拥有园区综合运营能力优势，全力打造优质综合服务平台。公司在园区项目运营、创新型企业孵化服务、产业投资管理等各方面，拥有专业化队伍，丰富的管理经验，完善的业务体系。通过多年深耕了解区域需求，在已建成的园区内逐步打造完善综合服务平台，优化区域营商环境，提升园区整体形象，厚植公司品牌内涵，进一步促进招商租售工作。

（三）拥有国内最早的国家级综合孵化器，具备运作产业投资的增值服务优势。通过加强国家自主创新示范区政策研究，更好地为在孵企业提供政策咨询服务，创建更优的企业成长环境，提升海泰国家级孵化器服务水平，不断扩大公司孵化器的招商影响力。聚集了新一代信息技术、新能源新材料、生物医药等一批科技型企业，为运作产业投资工作提供了增值服务优势。

（四）拥有专业产业投资基金助力优势。公司参股的产业基金均由投资经验丰富的专业基金管理人团队运营管理，且天津市政府引导基金—海河产业基金均参与其中。强大的基金品牌效应与专业的投资能力助力公司利用市场化手段挖掘优质项目资源，促进产业投资与产业招商的高效联动。

（五）拥有银企合作的金融资源优势。公司拥有良好的信誉，与银行等金融机构建立了密切的合作关系。通过多种手段筹集资金，能够为公司的长期发展提供稳定的资金支持。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 44,924.06 万元，较上年同期增加 33.06%，实现归属于母公司股东的净利润-7,298.33 万元。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	449,240,562.34	337,632,315.16	33.06
营业成本	355,491,553.96	172,730,227.99	105.81
销售费用	12,285,686.88	12,508,006.18	-1.78
管理费用	15,099,250.00	15,495,509.26	-2.56
财务费用	43,175,814.46	56,099,360.76	-23.04
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	778,262,931.70	724,358,697.29	7.44
投资活动产生的现金流量净额	-96,491,276.57	-29,836,152.89	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-866,688,637.74	-499,597,397.71	不适用
其他收益	3,324,897.50	300,000.00	1,008.30
信用减值损失	-894,599.05	8,622,402.21	-110.38
资产减值损失	-45,477,408.86	-11,336,444.84	不适用
营业外收入	1,190.11	38,702.89	-96.93
所得税费用	13,382,233.99	19,742,172.55	-32.21

备注：上表中“信用减值损失”、“资产减值损失”发生额为损失时以负数表示。

营业收入变动原因说明：营业收入增加，主要系公司房产销售收入增加所致。

营业成本变动原因说明：营业成本增加，主要系公司房产销售收入增加，房产销售成本相应增加所致。

销售费用变动原因说明：销售费用减少，主要系本期公司推广及中介服务费减少所致。

管理费用变动原因说明：管理费用减少，主要系本期公司工资性支出减少所致。

财务费用变动原因说明：财务费用减少，主要系本期公司利息费用减少所致。

研发费用变动原因说明：无

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：经营活动产生的现金流量净额增加，主要系本期公司购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期投资活动净流出金额增加，主要系本期公司基金投资增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期筹资活动净流出金额增加，主要系本期公司取得借款收到的现金减少，偿还银行借款及融资租赁款支付的现金增加所致。

其他收益变动原因说明：其他收益增加，主要系本期公司收到政府补助增加及递延收益转入所致。

信用减值损失变动原因说明：信用减值损失增加，主要系本期公司计提应收账款和其他应收款坏账准备增加所致。

资产减值损失变动原因说明：资产减值损失增加，主要系本期公司计提存货跌价准备及投资性房地产减值准备增加所致。

营业外收入变动原因说明：营业外收入减少，主要系本期公司收到违约金减少所致。

所得税费用变动原因说明：所得税费用减少，主要系本期公司利润总额减少和递延所得税资产调整，当期所得税费用和递延所得税费用均减少所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 44,924.06 万元，较上年同期增长 33.06%，主要系科技园区开发收入和科技园区运营收入增加所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
科技园区开发	418,710,800.51	341,118,587.17	18.53	35.15	112.60	减少 29.68 个百分点
科技园区运营	30,105,192.48	14,372,966.79	52.26	11.60	17.02	减少 2.21 个百分点
商品销售业务	424,569.35	-	-	-49.75	-	
合计	449,240,562.34	355,491,553.96	20.87	33.06	105.81	减少 27.97 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
科技园区开发	418,710,800.51	341,118,587.17	18.53	35.15	112.60	减少 29.68 个百分点
科技园区运营	30,105,192.48	14,372,966.79	52.26	11.60	17.02	减少 2.21 个百分点
商品销售业务	424,569.35	-	-	-49.75	-	
合计	449,240,562.34	355,491,553.96	20.87	33.06	105.81	减少 27.97 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
内销	449,240,562.34	355,491,553.96	20.87	33.06	105.81	减少 27.97 个百分点
合计	449,240,562.34	355,491,553.96	20.87	33.06	105.81	减少 27.97 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
不适用						

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内，分行业和分产品情况表中“科技园区开发”板块营业收入和营业成本增加，主要原因是报告期内公司通过优化调整定价策略，房产销售成交量增长，房产销售收入增加。“科技

园区开发”板块毛利率下降，主要原因是报告期内公司为加快资金回笼、推进低效资产去化，优化调整定价策略，导致房产销售毛利减少，毛利率下降。

报告期内，分行业和分产品情况表中“科技园区运营”板块营业收入和营业成本增加，主要原因是报告期内公司房产租赁业务增加。

报告期内，分行业和分产品情况表中“商品销售业务”板块营业收入减少，主要原因是报告期内公司仅作为代理人开展净额法贸易业务量减少。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金额	待履行金额	是否正常履行	合同未正常履行的说明
海泰创E港项目	天津市博诚城市运营发展有限公司	43,964.99	43,964.99	43,964.99	0	是	无

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
科技园区开发	土地成本	64,573,950.00	18.16	4,950,214.20	2.87	1,204.47	
	建安配套及其他	276,544,637.17	77.79	155,497,992.20	90.02	77.84	
科技园区运营	租赁成本	14,286,183.40	4.02	12,273,501.95	7.11	16.40	
	服务成本	86,783.39	0.03	8,519.60	0.00	918.63	
合计		355,491,553.96	100.00	172,730,227.99	100.00	105.81	
分产品情况							
分产品	成本构成	本期金额	本期占总	上年同期	上年同期	本期金额	情况

	项目		成本比例 (%)	金额	占总成本 比例(%)	较上年同 期变动比 例(%)	说明
科技园区开 发	土地成本	64,573,95 0.00	18.16	4,950,214. 20	2.87	1,204.47	
	建安配套 及其他	276,544,6 37.17	77.79	155,497,9 92.20	90.02	77.84	
科技园区运 营	租赁成本	14,286,18 3.40	4.02	12,273,50 1.95	7.11	16.40	
	服务成本	86,783.39	0.03	8,519.60	0.00	918.63	
合计		355,491,5 53.96	100.00	172,730,2 27.99	100.00	105.81	

成本分析其他情况说明

报告期内，“科技园区开发”板块中土地成本和建安成本增加的主要原因是报告期内所售房地产项目土地成本及建安配套成本投入较上期销售项目高，且房产销售数量增加。

报告期内，“科技园区运营”板块中租赁成本增加的主要原因是报告期内公司房产租赁业务增加。

报告期内，“科技园区运营”板块中服务成本增加的主要原因是报告期内公司物业服务成本增加。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

2025年7月21日，公司召开2025年第一次临时股东会审议通过《关于转让全资子公司股权暨关联交易的议案》，将公司全资子公司天津海发方信置地有限公司100%股权，以9,065.95万元价格转让给天津海泰房地产开发有限公司。（上述交易相关公告已于2025年7月22日刊载于上海证券交易所网站）。

报告期内，上述股权转让事项已根据合同约定完成交易全款支付和股权交割事项。

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明
无

A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额42,853.20万元，占年度销售总额95.39%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额1,322.63万元，占年度采购总额60.91%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

B. 报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例 (%)
1	客户一	41,871.42	93.20
2	客户二	261.90	0.58
3	客户三	254.24	0.57
4	客户四	240.52	0.54
5	客户五	225.12	0.50

注：以上为报告期内前 5 名客户，其中客户一为报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%的客户，且为前 5 名客户中新增客户。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	供应商一	575.46	26.50
2	供应商二	341.78	15.74
3	供应商三	151.98	7.00
4	供应商四	129.45	5.96
5	供应商五	123.96	5.71

注：以上为报告期内前 5 名供应商，其中供应商二、供应商三、供应商四为前 5 名供应商中的新增供应商。

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

□适用 √不适用

前五名供应商

□适用 √不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

贸易业务开展情况	本期营业收入	上期营业收入	本期营业收入比上年同期增减 (%)
商品销售业务	42.46	84.49	-49.75

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

□适用 √不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

□适用 √不适用

其他说明：

无

3、费用

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	12,285,686.88	12,508,006.18	-1.78
管理费用	15,099,250.00	15,495,509.26	-2.56
财务费用	43,175,814.46	56,099,360.76	-23.04
所得税费用	13,382,233.99	19,742,172.55	-32.21

变动原因说明：

- (1) 销售费用：本期数较上年同期数减少，主要系本期公司推广及中介服务费减少所致。
- (2) 管理费用：本期数较上年同期数减少，主要系本期公司工资性支出减少所致。
- (3) 财务费用：本期数较上年同期数减少，主要系本期公司利息费用减少所致。
- (4) 所得税费用：本期数较上年同期数减少，主要系本期公司利润总额减少和递延所得税资产调整，当期所得税费用和递延所得税费用均减少所致。

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 研发人员情况表

□适用 √不适用

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、现金流

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	778,262,931.70	724,358,697.29	7.44
投资活动产生的现金流量净额	-96,491,276.57	-29,836,152.89	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-866,688,637.74	-499,597,397.71	不适用

变动原因说明：

- (1) 经营活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数增加，主要系本期公司购买商品、接受劳务支付的现金减少所致
- (2) 投资活动产生的现金流量净额：本期投资活动净流出金额较上年同期增加，主要系本期公司基金投资增加所致。
- (3) 筹资活动产生的现金流量净额：本期筹资活动净流出金额较上年同期增加，主要系本期公司取得借款收到的现金减少，偿还银行借款及融资租赁款支付的现金增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末 数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	299,549,36 5.95	11.95	493,467,94 8.56	15.99	-39.30	
应收票据	105,000,00 0.00	4.19			100.00	
应收账款	13,578,834 .07	0.54	164,379,53 5.60	5.33	-91.74	
应收款项融资			380,000.00	0.01	-100.00	
预付款项	175,471.70	0.01			100.00	
其他应收款	8,355,105. 98	0.33	635,676.47	0.02	1,214.36	
其他流动资产	6,187,217. 93	0.25	1,646,213. 20	0.05	275.85	
其他非流动金 融资产	272,899,41 1.36	10.89	157,259,41 1.36	5.09	73.53	
固定资产	1,570,766. 66	0.06	664,262.34	0.02	136.47	
无形资产	14,867.24	0.00	4,522.08	0.00	228.77	
短期借款	466,912,00 1.99	18.62	837,459,83 3.63	27.13	-44.25	
应付账款	26,437,824 .75	1.05	45,366,072 .16	1.47	-41.72	
一年内到期的 非流动负债	41,698,009 .92	1.66	85,738,005 .82	2.78	-51.37	
长期应付款	13,829,694 .97	0.55	45,351,564 .05	1.47	-69.51	

其他说明：

(1) 货币资金：本期期末数较上期期末数减少，主要系本期公司投资基金及偿还债务、支付利息所致。

(2) 应收票据：本期期末数较上期期末数增加，主要系本期公司收到用于结算股权转让款及货款的银行承兑汇票增加所致。

(3) 应收账款：本期期末数较上期期末数减少，主要系本期公司应收售房款减少所致。

(4) 应收款项融资：本期期末数较上期期末数减少，主要系本期公司持有的银行承兑汇票转入减少所致。

(5) 预付款项：本期期末数较上期期末数增加，主要系本期公司预付工程款和软件系统服务费增加所致。

(6) 其他应收款：本期期末数较上期期末数增加，主要系本期公司应收保证金增加所致。

(7) 其他流动资产：本期期末数较上期期末数增加，主要系本期公司增值税留抵税额增加所致。

(8) 其他非流动金融资产：本期期末数较上期期末数增加，主要系本期公司将投资的基金出资款转入所致。

(9) 固定资产：本期期末数较上期期末数增加，主要系本期公司购买设备、家具所致。

(10) 无形资产：本期期末数较上期期末数增加，主要系本期公司购买软件所致。

(11) 短期借款：本期期末数较上期期末数减少，主要系本期公司偿还银行借款，银行借款减少所致。

(12) 应付账款：本期期末数较上期期末数减少，主要系本期公司应付工程款减少所致。

(13) 一年内到期的非流动负债：本期期末数较上期期末数减少，主要系公司一年内到期的长期应付款减少所致。

(14) 长期应付款：本期期末数较上期期末数减少，主要系公司偿还融资租赁款，应付融资租赁款总额减少所致。

2、境外资产情况

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

(1) 期末公司因融资质押受限的货币资金期末余额为 50,000,000.00 元，详见“第八节 财务报告”项下说明。

(2) 期末公司因融资抵押受限的存货账面价值为 901,875,952.48 元，详见“第八节 财务报告”项下说明。

(3) 期末公司因融资抵押受限的投资性房地产账面价值为 158,745,280.28 元，详见“第八节 财务报告”项下说明。

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

报告期内，公司主要行业经营性数据如下表：

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	海泰精工国际 A 区 B 区	37,821.10	0	90,611.00	否	0	0
2	天津高新区国家软件服务外包产业基地（简称“BPO 基地”）A4-A6	77,516.40	0	75,313.42	否	0	0
3	蓝海科技园二期	42,927.72	0	118,057.83	否	0	0

注：天开·华苑园科技创新人才公寓项目归属于天津海发方信置地有限公司，截至报告期末，随该公司股权转让事项完成交割，相关土地开发事项已不属于本公司（上述交易相关公告已于 2025 年 7 月 22 日刊载于上海证券交易所网站）。

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	天津	BPO 基地	工业厂房	在建	403,983.90	605,975.85	605,975.85	0	381,313.54	235,300	1,438.33
2	天津	海泰精工 国际	工业厂房	在建	101,456.10	152,184.15	210,584.14	0	99,395.42	95,900	476.87

3	天津	蓝海科技园	工业厂房	在建	122,424.90	183,637.35	310,200.00	0	87,917.70	184,000	862.92
4	天津	海泰创意科技园	商业	竣工	24,843.24	49,686.48	51,700.05	0	51,700.00	31,800	309.56
5	天津	天开·华苑园科技创新人才公寓	二类居住用地	新开工	22,429.50	44,510.00	0	0	0	48,408.14	0

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	华北地区	海泰绿色产业基地	销售、出租	17,330.92	0	0	0	0
2	华北地区	海泰创新基地	销售、出租	2,997.71	0	0	0	0
3	华北地区	BPO 基地	销售、出租	73,488.78	0	0	0	0
4	华北地区	海泰精工国际	销售、出租	43,364.3	0	0	0	0
5	华北地区	海泰创意科技园	销售	0	51,322.99	0	0	0

报告期内，公司共计实现销售金额43,964.99万元，销售面积51,322.99平方米，实现结转收入金额0万元，结转面积0平方米，报告期末待结转面积0平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
----	----	----	------	-----------------	------------	---------	--------------	-----------------

1	天津	海泰绿色产业基地	工业	9,999.46	464.97	100%	否	0
2	天津	BPO 基地	工业	39,704.75	1,850.99	100%	否	0
3	天津	海泰国际公寓	工业	6,185.76	254.24	100%	否	0
4	天津	蓝海科技园	工业	12,928.83	406.49	100%	否	0
5	天津	海泰精工国际	工业	1,570.17	29.48	100%	否	0

5、报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
55,860.85	4.16	0

6、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司股权投资总额 1 亿元，用于对全资子公司天津海泰企业孵化服务有限公司增资。

1、重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目(如适用)	资金来源	合作方(如适用)	投资期限(如有)	截至资产负债表日的进展情况	预计收益(如有)	本期损益影响	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
天津海泰企业孵化服务有限公司	咨询服务	否	增资	1	100%	是	/	自有资金	/	/	增资款已投出，天津海泰企业孵化服务有限公司完成工商登记变更	/	/	否	/	/
合计	/	/	/	1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
------	-----	------------	--------------	---------	--------	-----------	------	-----

			动					
其他	380,000.00						-380,000.00	
其他	157,259,411.36				115,640,000.00			272,899,411.36
合计	157,639,411.36				115,640,000.00		-380,000.00	272,899,411.36

注 1：第 1 行为应收款项融资；

注 2：第 2 行为其他非流动金融资产。

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

公司持有之路海河（天津）投资合伙企业（有限合伙）49%基金份额。报告期内，该基金无收益。

公司持有新格局海河滨海股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）3.33%基金份额。报告期内，公司收到该基金 2024 年度收益分配 479,528.04 元。

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

2025 年 6 月 5 日，公司召开第十一届董事会第十三次（临时）会议，审议并通过了《关于筹划重大资产重组的议案》，公司筹划以现金方式购买知学云（北京）科技股份有限公司（以下简称“知学云”）控股权，交易价格及收购比例待进一步论证和协商。详见公司于 2025 年 6 月 6 日、7 月 5 日、8 月 6 日、9 月 6 日、10 月 1 日、11 月 6 日披露的相关公告。自公司筹划并首次披露本次交易以来，公司严格按照相关法律法规及规范性文件要求，积极组织交易各相关方推进本次重组工作。

但因交易双方尚未就交易对价、交易方式等关键交易条款达成一致，经公司与知学云友好协商，并经审慎研究、充分论证，决定终止本次交易事项。2025 年 12 月 5 日，公司召开第十一届董事会第十七次（临时）会议，审议并通过了《关于终止重大资产重组的议案》，同意公司终止以现金方式收购知学云控股权的事项。详见公司于 2025 年 12 月 6 日披露的相关公告。

独立董事意见
不适用

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

2025年7月21日，公司召开2025年第一次临时股东会审议通过《关于转让全资子公司股权暨关联交易的议案》，将公司全资子公司天津海发方信置地有限公司100%股权，以9,065.95万元价格转让给天津海泰房地产开发有限公司。（上述交易相关公告已于2025年7月22日刊载于上海证券交易所网站）。

报告期内，上述股权转让事项已根据合同约定完成交易全款支付和股权交割事项。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津海泰创意科技园投资有限公司	子公司	房地产开发	75,000,000.00	138,524,336.26	122,773,936.76	418,714,190.51	46,542,049.40	35,352,048.05
天津百竹科技产业发展有限公司 ^注	子公司	房地产开发	62,936,739.00	640,547,307.21	-4,265,299.72	4,064,919.11	-2,744,861.85	-3,007,898.85
天津海泰企业孵化服务有限公司	子公司	咨询服务	252,000,000.00	236,450,606.89	234,832,866.20	1,214,660.29	328,457.38	214,011.20

注：经公司2026年3月6日，第十一届董事会第二十一次（临时）会议审议通过《关于以债转股方式向全资子公司增资的议案》，对天津百竹科技产业发展有限公司增资20,000万元，增资款已投出，正在履行工商变更程序。详见公司于2026年3月7日披露的相关公告。

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响

天津海发方信置地有限公司	转让100%股权	本期投资收益增加
--------------	----------	----------

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

公司所处行业为园区开发及运营服务。产业园区是区域产业集聚、科技创新转化和企业成长服务的重要载体，也是地方国有企业服务区域发展、培育新质生产力、提升国有资本配置效率的重要抓手。

当前，随着国有企业改革深化提升行动持续推进，资本市场对上市公司主营业务清晰度、收入持续性和规范治理水平要求不断提高。单纯依靠空间租售、资产处置和传统招商，已难以适应高质量发展要求。未来园区竞争将不再局限于区位、价格和载体条件，而是更加体现为产业研究、客户导入、服务转化、资源整合和资本协同能力的综合竞争。

未来产业园区发展主要呈现专业化、服务化、数智化、资本化趋势。专业化要求围绕重点产业建设专业载体、导入专业服务；服务化要求围绕企业成长需求提供政策、融资、场景和非核心业务外包等服务；数智化要求推动人工智能、算力服务、数字员工、智能体应用和智慧园区系统落地；资本化要求通过基金、投资、投后赋能连接科技企业成长价值。

综上所述，园区开发及运营服务行业正在由“空间供给”向“产业赋能”转变，由“资产经营”向“客户经营”转变，由“单一租售收入”向“园区经营、产业服务、数智化科技服务和资本协同”多元支撑转变。公司需要立足国有控股上市公司资源禀赋、区域产业集聚优势和存量园区资产基础条件，持续提升园区运营能力、产业服务能力、数智化服务能力和资本运作能力，在服务实体经济，推动产业升级中实现高质量、可持续的发展。

面向新阶段，公司将坚持以高质量发展为主题、以新质生产力为主线，加快向产业运营商转型，以数字化、绿色化、专业化提升核心运营能力，坚持稳健经营，深度融入城市更新与区域发展大局，在服务实体经济、推动产业升级中实现更高质量、更可持续的发展。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司将积极寻求自身发展与国家科技创新、京津冀协同发展和区域发展战略相适应，把上市公司高质量发展与服务区域产业升级、服务科技企业成长紧密结合，以实现稳定、可持续的收入和利润支撑为主线，优化资产结构、业务结构、收入结构和盈利结构，强化上市公司规范治理和合规风控能力，持续提升经营能力和长期价值，加快推动公司转型发展。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年，公司将继续全面落实滨海高新区决策部署，坚持以高质量发展为主题，以提升上市公司持续经营能力为核心，深化改革推动转型，着力夯实经营基本盘、培育发展新动能，提升公司经营质量。

进一步攻坚园区资产盘活。依托高新区产业资源和自主招商能力，集中推进精工国际、蓝海科技园、BPO科技园存量园区盘活提质，加大重点园区盘活利用力度。持续完善招商机制、盘活策略和“一企一策”服务方案。

进一步升级招商服务模式。围绕滨海高新区重点产业方向和公司园区承载条件，建立产业图谱招商机制，推动招商工作向产业链招商、综合资源组织和企业成长服务转变。围绕科技企业落地和成长需求，整合政策、空间、资金、场景、专业服务和产业链资源，提升客户导入质量、客户稳定性和服务转化能力。

进一步拓展园区运营服务。发挥国家级科技企业孵化器、产业服务联盟和园区客户基础作用，围绕驻区企业非核心业务外包、政策申报、融资对接等方向，推动运营服务产品化和标准化。依托政府资源与市场渠道，推进智慧园区、低碳园区等服务试点，打造可展示、可体验、可销售、可复制的示范场景。

进一步发挥上市公司资源整合优势。以基金为纽带深化资本协同，主动对接新质生产力重点领域，布局高成长赛道，为公司转型发展打开增长空间。紧紧围绕主业重塑与长期转型目标，推动基金投资与资产盘活、园区运营、产业招商协同联动、一体发力，对符合战略方向、业务协同

性强、风险可控的项目，开展基金合作、投后赋能、资本运作条件研究和可行性论证，推动“以园区发现项目、以服务验证价值、以资本分享成长”的良性循环。

进一步完善机制保障。围绕转型发展重点任务，建立统筹推进机制、专项推进机制和调度评价机制，强化市场化经营、项目化推进、过程纠偏和结果评价。补强产业招商、运营服务、项目筛选等关键能力，推动公司加速向价值创造转变。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1. 宏观经济及政策风险

园区开发运营服务与宏观经济、产业政策、国资监管、市场监管和区域产业发展密切相关。宏观经济波动、政策调整、融资环境及监管要求变化，均可能对公司资产运营、招商去化、服务收费和资本协同产生影响。公司将持续关注宏观政策和监管动态，强化经营计划滚动调整和合规审查。

2. 园区市场竞争风险

当前产业园区供给持续增加，对优质企业、创新资源、专业服务和产业生态的竞争更加激烈。若公司产业招商能力、服务能力和资源组织能力提升不及预期，可能影响园区去化效率和客户质量。公司将坚持产业图谱招商和综合服务导向，持续提升园区运营、企业服务和客户管理水平。

3. 新业务培育及投资协同风险

产业服务、数智化科技服务和资本协同业务处于培育提升阶段，可能面临市场需求验证、商业模式成熟度、专业能力储备、合作主体履约和投资收益波动等不确定性。公司将坚持稳健推进、试点先行、风险可控原则，有效防范相关风险。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》及有关法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，健全和执行公司内部控制体系，规范公司运作。公司取消监事会，董事会审计委员会承接《公司法》规定的原监事会职权，构建符合上市公司规范要求、权责明确且相互制衡的现代公司治理架构。公司治理符合相关法律、法规要求，与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

报告期内，公司召开第十一届董事会第十一次（临时）会议，审议通过了《关于取消公司监事会并修订〈公司章程〉及相关议事规则的议案》，根据《公司法》及相关要求，取消监事会，废止《监事会议事规则》，并对现行《公司章程》《公司股东会议事规则》《公司董事会议事规则》进行相应修订。

（一）股东与股东会

公司严格按照《公司法》《公司章程》和《股东会议事规则》等法律法规、公司制度的要求召集、召开股东会，报告期内，公司共召开3次股东会，股东会的通知、召集、决议、表决方式及签署、信息披露均符合《公司法》《证券法》及中国证监会和上海证券交易所的各项规定，决议内容合法有效，充分保障所有股东特别是中小股东的合法权利。

（二）控股股东与公司

公司具有独立、完整的业务及自主经营能力，控股股东能严格规范自己的行为，依法行使股东权利，不存在超越公司股东会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面严格保持独立性，未发生过大股东占用公司资金和资产的情形。公司实际控制人严格规范自身行为，并依法行使权利、履行义务，不存在利用其特殊地位谋取额外利益的行为。

（三）董事与董事会

报告期内，公司董事会董事共9名，其中独立董事3名，董事会人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。董事会下设各专门委员会按照议事规则要求合规运作，为董事会的科学决策提供保障。公司共召开10次董事会，会议的召集、召开均符合《公司法》《公司章程》等相关规定的要求。

（四）关于利益相关者

公司本着公开、公平、公正的原则，充分尊重和维护职工、客户、银行及其他债权人等利益相关者的合法权益，与利益相关者积极合作，共同推动公司稳定、持续、健康发展。

（五）关于信息披露与透明度

报告期内，公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》《信息披露管理制度》等规定履行相关职责，真实、准确、完整、及时地披露公司有关信息，认真接待股东来访、解答电话咨询，公司指定《上海证券报》《证券时报》为公司信息披露媒体，保证公司信息披露公开、公平、公正，确保所有股东平等机会获取信息。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元) <small>注</small>	是否在公司关联方获取薪酬
刘超	董事长	男	40	2023-06-12	2026-12-20	0	0	0	/	27.87	否
	董事			2023-06-12	2026-12-20	0	0	0	/		否
姚会兰	董事	女	53	2023-12-20	2026-12-20	0	0	0	/	0	是
温晶晶	董事	女	43	2023-12-20	2026-12-20	0	0	0	/	0	是
王融冰	董事	男	54	2023-06-30	2026-12-20	0	0	0	/	7.5	是
	总经理(离任)			2023-06-12	2025-02-25	0	0	0	/		否
周莹	董事	女	53	2025-05-30	2026-12-20	0	0	0	/	0	是
李宏亮	董事	男	52	2022-04-06	2026-12-20	0	0	0	/	25.34	否
	副总经理			2022-03-17	2026-12-20	0	0	0	/		否
	财务负责人			2022-03-17	2026-12-20	0	0	0	/		否
才华	独立董事	男	57	2020-12-21	2026-12-20	0	0	0	/	7.2	否
王忠箴	独立董事	男	46	2020-12-21	2026-12-20	0	0	0	/	7.2	否
佟家栋	独立董事	男	67	2020-12-21	2026-12-20	0	0	0	/	7.2	否
王菲	董事会秘书	女	43	2024-01-24	2026-12-20	0	0	0	/	25.34	否
高悦	董事(离任)	男	40	2023-12-20	2025-01-24	0	0	0	/	0	是
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	107.65	/

注：1. 因公司实行下发薪制，且 2025 年度绩效薪酬尚处于核定确认阶段，故报告期内相关董事、高级管理人员从公司获得的税前薪酬总额仅包含基本薪酬部分。

2. 2023年12月21日，经公司2025年第五次临时股东大会审议通过，公司第十一届独立董事津贴定为每人每年7.2万元，该津贴为实发数。

姓名	主要工作经历
刘超	现任公司董事长、党支部书记。历任天津市人社局工作人才开发处、法规处副处长，天津海泰控股集团有限公司综合管理部部长。
李宏亮	现任公司董事、副总经理、财务负责人。历任天津泰达国际创业中心主任，天津泰达科技发展集团有限公司副总经理、天津开发区科技创新局副局长、华润生命科学产业发展有限公司副总经理、天津海泰科技发展股份有限公司董事会秘书。
王融冰	现任公司董事、天津海泰控股集团有限公司风控合规部部长，兼任天津滨海新区北塘古镇运营管理有限公司法定代表人、执行公司事务的董事，天津海泰大渔北塘旅游管理有限公司法定代表人、执行公司事务的董事、经理，天津海泰凤凰城置业有限公司法定代表人、执行公司事务的董事，滨海高新区开发建设有限公司董事。历任天津提爱斯海泰信息系统有限公司副总经理，天津海泰控股集团有限公司财务管理部副部长，天津海泰科技发展股份有限公司总经理，天津海泰控股集团有限公司合规管理部部长。
姚会兰	现任公司董事、天津海泰控股集团有限公司工程管理部（安全环保部）部长。历任天津市海洋高新技术开发公司总工程师、总经理，天津海泰控股集团有限公司工程管理部部长。
温晶晶	现任公司董事、天津海泰控股集团有限公司战略投资部副部长，兼任天津海泰科技创新服务有限公司董事。历任天津市海洋高新技术开发有限公司副总经理、天津海泰资本投资管理有限公司副总经理，天津海泰控股集团有限公司运营管理部副部长。
周莹	现任公司董事、天津海泰控股集团有限公司人力资源部（组织部）部长。历任天津海泰控股集团有限公司党委组织部（人力资源部）部长。
才华	现任公司独立董事、天津华盛理律师事务所主任、中华全国律师协会副会长、天津市破产管理人协会会长。
王忠箴	现任公司独立董事、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。
佟家栋	现任公司独立董事、南开大学中国自由贸易试验区研究中心主任、南开大学中国式现代化研究院首席专家。历任南开大学副校长。
王菲	现任公司董事会秘书。历任中逸安科生物技术股份有限公司董事会秘书，天津泰达股份有限公司证券事务代表、证券部部长，南京新城发展股份有限公司、天津泰达洁净材料有限公司、天津泰环资源再生利用有限公司和天津泰达都市开发建设有限公司董事。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况**1、 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
周莹	天津海泰控股集团有限公司	党委组织部(人力资源部)部长	2021年6月	2025年9月
		人力资源部(组织部)部长	2025年9月	/
姚会兰	天津海泰控股集团有限公司	工程管理部部长	2023年10月	2025年9月
		工程管理部(安全环保部)部长	2025年9月	
温晶晶	天津海泰控股集团有限公司	运营管理部副部长	2023年11月	2025年9月
		战略投资部副部长	2025年9月	
王融冰	天津海泰控股集团有限公司	合规管理部部长	2025年2月	2025年9月
		风控合规部部长	2025年9月	/
高悦	天津华苑置业有限公司	副总经理	2024年12月	2025年9月
	天津海泰控股集团有限公司	人力资源部(组织部)副部长	2025年9月	/
在股东单位任职情况的说明	无			

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
才华	天津华盛理律师事务所	主任	2019年6月	/
	中华全国律师协会	副会长	2021年10月	/
	天津市破产管理人协会	会长	2025年12月	/
	国新国证基金管理有限公司	独立董事	2021年6月	2025年6月
王忠箴	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所	所长	2016年1月	/
佟家栋	南开大学中国自由贸易实验区研究中心	主任	2014年5月	/
	南开大学世界经济研究中心	主任	2012年4月	2025年12月
	南开大学中国式现代化研究院	首席专家	2023年9月	/
	南开大学数字经济交叉学科研究中心	主任	2021年6月	2025年12月
王融冰	天津海泰大渔北塘旅游管理有限公司	法定代表人、执行公司事务的董事、经理	2025年4月	/
	天津滨海新区北塘古镇运营管理有限公司	法定代表人、执行公司事务的董事	2025年4月	/

	天津海泰凤凰城置业有限公司	法定代表人、董事	2025年4月	/
	滨海高新区开发建设有限公司	董事	2025年4月	/
温晶晶	天津海泰科技创新服务有限公司	董事	2025年4月	/
	天津海泰凤凰城置业有限公司	董事	2024年1月	2026年3月
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	(1) 公司董事报酬决定由公司董事会薪酬与考核委员会确定后提交董事会审核, 并由公司股东会批准后实施。 (2) 公司高级管理人员的报酬决定由公司董事会薪酬与考核委员会确定后, 提交公司董事会批准后实施。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	薪酬与考核委员会审核, 2025年度公司对董事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理, 符合公司有关薪酬政策、考核标准, 同意公司将董事、高级管理人员2025年度报酬提请董事会审议。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	(1) 在公司任职的董事按股东会决议确定的薪酬标准领取薪酬。 (2) 公司高级管理人员薪酬根据公司制定的《职业经理人薪酬管理办法》《职业经理人年度绩效考核和任期绩效考核管理办法》等制度确定。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	107.65万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	107.65万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	(1) 在公司任职的董事按股东会决议确定的薪酬标准领取薪酬。 (2) 公司高级管理人员薪酬按照薪酬管理制度及绩效考核制度执行, 并结合公司经营业绩、个人业绩及综合评价等确定个人绩效考核结果。公司高级管理人员薪酬发放均依据既定考核机制执行, 相关考核指标完成情况符合公司薪酬发放条件。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	(1) 独立董事领取的董事津贴无递延支付安排。 (2) 公司高级管理人员薪酬按月支付基本薪酬, 并于次年根据考核结果兑现年度绩效薪酬, 已按要求开展任期激励递延支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	报告期内, 未发生董事和高级管理人员实际获得薪酬止付追索情况。

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
周莹	董事	选举	工作调动
高悦	董事	离任	工作调动

王融冰	总经理	离任	工作调动
-----	-----	----	------

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

1.因独立董事资格审核存在瑕疵，2024年2月23日上海证券交易所上市公司管理一部对本公司和时任董事会秘书李宏亮出具监管警示。

2.公司于2026年2月27日收到中国证监会下发的《立案告知书》（证监立案字0012026002号）。因公司涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对公司立案。

2026年4月10日收到中国证监会天津监管局《行政处罚事先告知书》（津证监处罚告知〔2026〕8号）。2026年4月24日，公司收到中国证监会天津监管局出具的《行政处罚决定书》（〔2026〕7号），对公司及相关责任人进行处罚。

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
刘超	否	10	10	3	0	0	否	3
姚会兰	否	10	10	3	0	0	否	3
温晶晶	否	10	10	3	0	0	否	3
王融冰	否	10	10	3	0	0	否	3
周莹	否	8	7	3	0	0	否	1
李宏亮	否	10	10	3	0	0	否	3
才华	是	10	10	3	0	0	否	3
王忠箴	是	10	10	3	0	0	否	3
佟家栋	是	10	10	3	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	3

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王忠箴（主席）、佟家栋、姚会兰
提名委员会	佟家栋（主席）、才华、刘超
薪酬与考核委员会	才华（主席）、王忠箴、李宏亮
战略委员会	刘超（主席）、才华、王忠箴、佟家栋、温晶晶

(二) 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月24日	审议通过： 1.《董事会审计委员会2024年度履职情况报告》； 2.《2024年度财务报表及附注》； 3.《2024年度内部控制评价报告》； 4.《董事会审计委员会对会计师事务所2024年度履行监督职责情况报告》； 5.《2024年度会计师事务所履职情况评估报告》； 6.《2025年第一季度财务报表及附注》。	审计委员会在年度报告编制、审计过程中切实履行审计委员会的职责；公司2024年年报和2025年一季报客观反映公司财务状况和经营成果，内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。同意将所有议案提交董事会审议。	无
2025年7月3日	审议通过《关于转让全资子公司股权暨关联交易的议案》	本次转让全资子公司股权事项遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司、全体股东，特别是中小股东利益的情形。同意将此议案提交董事会审议。	无
2025年8月27日	审议通过《2025年半年度财务报表及附注》。	公司2025年半年报客观反映了半年度财务状况和经营成果，内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。同意将此议案提交董事会审议。	无
2025年10月28日	审议通过《2025年第三季度财务报表》。	公司2025年三季报客观反映了三季度财务状况和经营成果，内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。同意将此议案提交董事会审议。	无
2025年12月11日	审议通过《关于聘请2025年度审计机构的议案》。	同意聘请立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司2025年度财务报表与内部控制审计机构，并将此议案提交董事会审议。	无
2025年12月29日	听取立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）汇报。	听取立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）关于年度财	

日		务及内控审计工作的工作计划介绍，关注本年度重点审计事项。	
---	--	------------------------------	--

(三) 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月25日	审议通过《关于提名周莹女士为公司董事候选人的议案》。	同意将周莹女士作为公司董事候选人提交公司董事会审议。	无

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月25日	审议通过《公司董事、监事及高级管理人员2024年度薪酬情况》。	薪酬与考核委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，经过充分讨论，同意通过此项议案并提交董事会审议。	无
2025年12月12日	审议通过《关于公司职业经理人2024年度绩效考核结果的议案》。	薪酬与考核委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，经过充分讨论，同意公司职业经理人2024年度绩效考核结果并提交公司董事会审议。	无
2025年12月29日	审议通过《关于公司2022年-2024年度经理层任期绩效考核结果的议案》。	薪酬与考核委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，经过充分讨论，同意公司2022年-2024年度经理层任期绩效考核结果并提交公司董事会审议。	无

(五) 报告期内战略委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月25日	研究讨论公司2025年度发展战略。	战略委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，结合公司实际情况进行了充分的沟通讨论。	无

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	51
主要子公司在职员工的数量	6
在职员工的数量合计	57
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	19
技术人员	7
财务人员	10
行政人员	21
合计	57
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	16
本科	36
专科	3
专科以下	2
合计	57

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司实行季度绩效考核与年度绩效考核，季度绩效考核结果与员工季度绩效年薪挂钩，年度绩效考核结果与员工年度绩效年薪挂钩。

(三) 培训计划

适用 不适用

2025年公司组织开展了《增强保密意识，共筑保密防线》《商业协议的合规性审核培训》及安全等主题或专项培训,并组织《内幕信息合规管理及风险防控》《民事诉讼程序解析》等相关专业领域专业知识的培训，不断更新专业知识、提高员工业务素质，保障公司各项业务有序开展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司严格执行利润分配政策，现金分红决策程序和机制完备，符合《公司章程》的规定和股东会决议的要求。独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股份有充分表达意见和诉求的机会，合法权益得到了充分维护。

报告期内，经公司第十一届董事会第十一次会议和2024年年度股东会审议通过2024年度利润分配方案：2024年度公司合并报表实现的归属于上市公司股东的净利润为9,582,809.08元，公司本部报表实现净利润为46,177,698.02元。综合考虑宏观经济形势、行业整体环境、公司实际情况以及未来资金需求等因素，公司2024年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每10股送红股数(股)	0
每10股派息数(元)(含税)	0
每10股转增数(股)	0
现金分红金额(含税)	0
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-72,983,285.77
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)	0
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额(含税)	0
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)	0

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额(含税)(1)	3,876,694.96
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	3,876,694.96
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	不适用
最近三个会计年度现金分红比例(%) (5)=(3)/(4)	不适用

最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-72,983,285.77
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	452,555,298.17

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司经理层自2022年起实施职业经理人机制，公司制定了《天津海泰科技发展股份有限公司职业经理人绩效考核管理办法（试行）》《天津海泰科技发展股份有限公司职业经理人薪酬管理办法（试行）》，并于2024年对上述两个制度进行了修订，并依据修订后的《天津海泰科技发展股份有限公司年度绩效考核和任期绩效考核管理办法》《天津海泰科技发展股份有限公司职业经理人薪酬管理办法》对职业经理人进行考核，依据考核结果兑现职业经理人绩效年薪，同时完成了2022年-2024年任期绩效考核工作，兑现职业经理人2022-2024年任期激励的50%。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司内部控制执行有效，未发现财务报告及非财务报告存在重大、重要缺陷。详见公司于2026年4月29日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《天津海泰科技发展股份有限公司2025年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司对子公司的管理控制情况良好。公司以风险管控为导向、以提升管理绩效为目的，增强内控制度执行力和内控管理有效性。在实际运营管理中，根据《中华人民共和国公司法》《公司章程》《对外投资管理制度》等相关法律法规和规章制度的要求，对公司及所属控股子公司的一切对外投资行为进行规范管理，对下属子公司的财务管理、经营活动、内部控制等实行有效监督和管理，确保下属子公司与母公司协同发展。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的《天津海泰科技发展股份有限公司内部控制审计报告》（立信中联审字[2026]A-0194号）。详见公司于2026年4月29日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2025年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	是否及时严格履行
与股改相关的承诺	其他	天津海泰控股集团有限公司	为保障公司股权分置改革顺利进行,海泰集团承诺:在实施股改方案时,对于反对或未明确表示同意以及由于其他原因无法执行对价安排的非流通股股东,将代其向流通股股东垫付对价股份。被代付对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时,应当先向海泰集团偿还其所代为垫付的股份,征得海泰集团的同意,并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。	承诺时间: 2006年3月29日; 期限:长期有效。	否	是
其他承诺	解决同业竞争	天津海泰控股集团有限公司	我公司将不会从事及允许控制的企业从事与海泰发展构成同业竞争的业务;如有任何业务或资产在现在或未来与海泰发展构成同业竞争,则我公司承诺海泰发展可对其进行收购或由我公司自行放弃。	承诺时间: 2007年1月10日; 期限:长期有效。	否	是
	解决关联交易	天津海泰控股集团有限公司	本公司将规范和减少与海泰发展之间的关联交易;如果发生关联交易,将履行法定的决策程序,交易价格公允、公正,不侵害上市公司及其他非关联股东的利益。	承诺时间: 2009年7月25日; 期限:长期有效。	否	是

	其他	天津海泰控股集团 有限公司	<p>确保与上市公司做到“五独立”，即人员独立、资产独立、财务独立、机构独立、业务独立。1、保证上市公司与我公司及我公司控股子公司之间人员独立保证上市公司的高级管理人员不在上市公司与我公司之间双重任职；保证上市公司的劳动、人事及工资管理与我公司之间独立。2、保证上市公司资产独立完整保证上市公司具有独立完整的资产；保证上市公司住所独立于我公司。3、保证上市公司财务独立保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系；保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；保证上市公司独立在银行开户，不与我公司共用一个银行账户；保证上市公司的财务人员不在我公司兼职；保证上市公司依法独立纳税；保证上市公司能够独立做出财务决策，我公司不干预上市公司的资金使用。4、保证上市公司机构独立保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与我公司的机构完全分开。5、保证上市公司业务独立保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力；在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，保证上市公司业务独立。</p>	<p>承诺时间： 2009 年 7 月 25 日； 期限：长期有效。</p>	否	是
--	----	------------------	---	--	---	---

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

1、 追溯重述法

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容和原因	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数	
			2024年12月31日	2023年12月31日
2026年4月24日，公司收到中国证券监督管理委员会天津监管局出具的《行政处罚决定书》（〔2026〕7号）。2021年至2022年，本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务，未能有效识别该类业务合同、单据和资金形成闭环，相关商品的风险、报酬未实质性转移，2021年、2022年财务报表报多确认营业收入、营业成本及利润，导致2021年度至2025年半年度财务报表之未分配利润等科目核算存在会计差错。根据董事会决议及企业会计准则的有关规定，本公司对上述交易产生的会计差错进行更正。	追溯重述	资本公积	4,657,811.84	4,657,811.84
		未分配利润	-4,657,811.84	-4,657,811.84

2、 未来适用法

□适用 √不适用

调整过程及其他说明

前期会计差错更正对 2024 年度合并财务报表项目及金额具体影响

(1) 对 2024 年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对 2024 年度合并资产负债表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	4,657,811.84	417,248,337.09
未分配利润	600,904,974.27	-4,657,811.84	596,247,162.43

会计差错更正调整原因及金额：以前年度差错调整事项累计影响。

②对 2024 年度合并利润表项目和合并现金流量表项目不产生影响。

(2) 对 2023 年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对 2023 年度合并资产负债表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	4,657,811.84	417,248,337.09
未分配利润	599,816,629.95	-4,657,811.84	595,158,818.11

会计差错更正调整原因及金额：以前年度差错调整事项累计影响。

②对 2023 年度合并利润表项目和合并现金流量表项目不产生影响。

(3) 对 2022 年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对 2022 年度合并资产负债表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	4,657,811.84	417,248,337.09
未分配利润	588,725,384.39	-4,657,811.84	584,067,572.55

会计差错更正调整原因及金额：

A、将 2022 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，并将该业务实现的收益计入资本公积，影响金额为 1,986,036.25 元。

B、以前年度会计差错调整事项累计影响金额为 2,671,775.59 元。

②对 2022 年度合并利润表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	493,392,964.70	-226,371,248.67	267,021,716.03
营业成本	389,632,445.77	-224,385,212.42	165,247,233.35
营业利润	18,656,008.39	-1,986,036.25	16,669,972.14

利润总额	16,412,790.95	-1,986,036.25	14,426,754.70
净利润	10,165,196.11	-1,986,036.25	8,179,159.86
归属于母公司股东的净利润	10,165,196.11	-1,986,036.25	8,179,159.86

会计差错更正调整原因及金额：将 2022 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，调减营业收入 226,371,248.67 元；调减营业成本 224,385,212.42 元；同时调减营业利润、利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润 1,986,036.25 元。

③对 2022 年度合并现金流量表项目的影

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
销售商品、提供劳务收到的现金	881,810,215.46	-246,744,661.00	635,065,554.46
收到其他与经营活动有关的现金	7,084,579.17	246,744,661.00	253,829,240.17
购买商品、接受劳务支付的现金	530,408,401.37	-244,579,882.00	285,828,519.37
支付其他与经营活动有关的现金	9,574,122.33	244,579,882.00	254,154,004.33

会计差错更正调整原因及金额：将 2022 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的现金流予以调整，调减销售商品、提供劳务收到的现金 246,744,661.00 元；调减购买商品、接受劳务支付的现金 244,579,882.00 元；调增收到其他与经营活动有关的现金 246,744,661.00 元；调增支付其他与经营活动有关的现金 244,579,882.00 元。

(4) 对 2021 年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对 2021 年度合并资产负债表项目的影

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	2,671,775.59	415,262,300.84
未分配利润	578,560,188.28	-2,671,775.59	575,888,412.69

会计差错更正调整原因及金额：将 2021 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，并将该业务实现的收益计入资本公积，影响金额为 2,671,775.59 元。

②对 2021 年度合并利润表项目的影

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	911,545,495.42	-252,088,298.81	659,457,196.61
营业成本	798,847,462.94	-249,416,523.22	549,430,939.72
营业利润	19,188,196.70	-2,671,775.59	16,516,421.11

利润总额	15,032,345.00	-2,671,775.59	12,360,569.41
净利润	10,067,887.71	-2,671,775.59	7,396,112.12
归属于母公司股东的净利润	10,067,887.71	-2,671,775.59	7,396,112.12

会计差错更正调整原因及金额：将 2021 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，调减营业收入 252,088,298.81 元；调减营业成本 249,416,523.22 元；同时调减营业利润、利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润 2,671,775.59 元。

③对 2021 年度合并现金流量表项目的影

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
销售商品、提供劳务收到的现金	770,643,436.61	-274,776,245.30	495,867,191.31
收到其他与经营活动有关的现金	15,585,450.91	274,776,245.30	290,361,696.21
购买商品、接受劳务支付的现金	692,828,083.16	-271,864,010.00	420,964,073.16
支付其他与经营活动有关的现金	15,221,732.58	271,864,010.00	287,085,742.58

会计差错更正调整原因及金额：将 2021 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的现金流予以调整，调减销售商品、提供劳务收到的现金 274,776,245.30 元；调减购买商品、接受劳务支付的现金 271,864,010.00 元；调增收到其他与经营活动有关的现金 274,776,245.30 元；调增支付其他与经营活动有关的现金 271,864,010.00 元。

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

√适用 □不适用

公司审计机构立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《前期会计差错更正专项说明审核报告》（立信中联专审字[2026]A-0050 号）。同时,公司已就本次会计差错更正事项向前任会计师事务所立信会计师事务所（特殊普通合伙）、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行沟通。

（四）审批程序及其他说明

√适用 □不适用

公司召开第十一届董事会审计委员会第十三次会议、第十一届董事会第二十二次（临时）会议，审议通过了《关于前期会计差错更正的议案》。

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	40 万	35 万
境内会计师事务所审计年限	1 年	1 年

境内会计师事务所注册会计师姓名	张鸣、王晓波	储佰源、周雅琴
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	5年、1年	1年、1年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	20万
财务顾问	无	-
保荐人	无	-

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

根据中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会及中国证券监督管理委员会《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会[2023]4号文）的相关规定，为保证审计工作的独立性和客观性，结合公司实际经营需要，公司开展了2025年度审计机构的选聘工作，并根据选聘结果召开了第十一届董事会审计委员会第十次会议、第十一届董事会第十八次（临时）会议和2025年第二次临时股东大会，审议通过《关于聘请2025年度审计机构的议案》，选聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度财务报表和内部控制审计机构，聘期一年，审计费用共计人民币55万元，其中财务报表审计费用35万元，内部控制审计费用20万元。公司已就本次变更会计师事务所相关事宜与立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了充分的事前沟通，立信对此表示无异议。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

√适用 □不适用

公司于2026年2月27日收到中国证监会下发的《立案告知书》（证监立案字0012026002号）。因公司涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对公司立案。

2026年4月10日收到中国证监会天津监管局《行政处罚事先告知书》（津证监处罚告知〔2026〕8号）。2026年4月24日，公司收到中国证监会天津监管局出具的《行政处罚决定书》（〔2026〕7号），对公司及相关责任人进行处罚。详见公司于2026年4月25日披露的相关公告。

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十二、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
天津滨海高新区物业管理有限公司	股东的子公司	接受劳务	服务费用	参考市场价格	-	1,108,235.94	16.01	货币	-	/
天津华科企业孵化服务有限公司	股东的子公司	接受劳务	服务费用	参考市场价格	-	2,135.92	0.03	货币	-	/
天津海泰市政绿化有限公司	股东的子公司	接受劳务	服务费用	参考市场价格	-	752,663.00	10.87	货币	-	/

天津海泰时代餐饮服务服务有限公司	股东的子公司	接受劳务	服务费用	参考市场价格	-	9,731.23	0.14	货币	-	/
天津滨海高新区物业管理服务有限公司	股东的子公司	接受劳务	服务费用	参考市场价格	-	1,543,448.59	22.29	货币	-	/
天津海泰数码科技有限公司	股东的子公司	接受劳务	服务费用	参考市场价格	-	-124,452.55	-1.80	货币	-	/
天津滨海高新区物业管理服务有限公司	股东的子公司	接受劳务	服务费用	参考市场价格	-	123,258.27	1.78	货币	-	/
天津滨海高新区物业管理服务有限公司	股东的子公司	接受劳务	服务费用	参考市场价格	-	3,509,113.76	50.68	货币	-	/
合计				/	/	6,924,134.16	100.00	/	/	/
大额销货退回的详细情况				无						
关联交易的说明				上述关联交易价格参考市场价格确定，不会损害公司和其他股东的利益。						

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2025年7月21日，公司召开2025年第一次临时股东会审议通过《关于转让全资子公司股权暨关联交易的议案》，将公司全资子公司天津海发方信置地有限公司100%股权，以9,065.95万元价格转让给天津海泰房地产开发有限公司。（上述交易相关公告已于2025年7月22日刊载于上海证券交易所网站）。

报告期内，上述股权转让事项已根据合同约定完成交易全款支付和股权交割事项。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										0				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										0				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计										70,000,000				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										70,000,000				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										70,000,000				
担保总额占公司净资产的比例(%)										4.11%				
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										70,000,000				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）										70,000,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1、委托理财情况****(1). 委托理财总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2). 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

公司于2026年4月10日收到中国证监会天津监管局出具的《行政处罚事先告知书》（编号：津证监处罚告知〔2026〕8号），公司股票已于2026年4月14日起被实施其他风险警示，具体内容详见公司于2026年4月11日披露的《关于收到中国证券监督管理委员会〈行政处罚事先告知书〉的公告》《关于实施其他风险警示暨停牌的公告》。2026年4月24日，公司收到中国证监会天津监管局出具的《行政处罚决定书》（〔2026〕7号），对公司及相关责任人进行处罚。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	30,635
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	29,436

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份状态	数量	
天津海泰控股集团有限公司	0	156,938,768	24.29	0	无	0	国有法人
天津华苑置业有限公司	0	31,730,164	4.91	0	无	0	国有法人
朱木清	1,113,400	10,800,000	1.67	0	无	0	境内自然人
张素芬	8,090,000	8,090,000	1.25	0	无	0	境内自然人
洪来发	5,843,258	5,843,258	0.90	0	无	0	境内自然人
彭杰	-5,300	5,572,500	0.86	0	无	0	境内自然人
天津津融卓创投资管理有限公司—津融卓创7号私募证券投资基金	-500,000	4,304,049	0.67	0	无	0	其他
张巧卿	4,046,400	4,046,400	0.63	0	无	0	境内自然人
中国建设银行股份有限公司—广发量化多因子灵活配置混合型证券投资基金	2,866,100	2,866,100	0.44	0	无	0	其他
洪建鸿	2,824,200	2,824,200	0.44	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
天津海泰控股集团有限公司	156,938,768	人民币普通股	156,938,768				
天津华苑置业有限公司	31,730,164	人民币普通股	31,730,164				
朱木清	10,800,000	人民币普通股	10,800,000				
张素芬	8,090,000	人民币普通股	8,090,000				
洪来发	5,843,258	人民币普通股	5,843,258				
彭杰	5,572,500	人民币普通股	5,572,500				
天津津融卓创投资管理有限公司—津融卓创7号私募证券投资基金	4,304,049	人民币普通股	4,304,049				
张巧卿	4,046,400	人民币普通股	4,046,400				

中国建设银行股份有限公司一广发量化多因子灵活配置混合型证券投资基金	2,866,100	人民币普通股	2,866,100
洪建鸿	2,824,200	人民币普通股	2,824,200
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>上述股东中，控股股东海泰控股集团与天津华苑置业有限公司为一致行动人关系（详见公司于2020年1月3日在上海证券交易所网站披露的《关于控股股东一致行动人成员构成变动的提示性公告》公告编号：临2020-001）。</p> <p>控股股东海泰控股集团与其他股东之间无关联关系，亦不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；公司未知其他股东之间是否存在关联关系、是否为一致行动人。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

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

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国电子财务有限责任公司	468,000			注
2	上海钻石制针厂	234,000			注
3	吉林省广发物贸有限公司	72,540			注
4	深圳燕丰贸易公司	70,200			注
5	上海医药（集团）有限公司	46,800			注
6	天津开发区博瑞发展有限公司	35,100			注
7	九三学社天津市委员会科技部	23,400			注
8	天津渤海化工集团股份有限公司天津碱厂	23,400			注
9	天津市兆金系统工程开发公司	23,400			注
10	天津津强音响联销技术服务部	23,400			注
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系、是否为一致行动人。			

注：该股东因反对或未明确表示同意以及由于其他原因无法执行对价安排，根据公司股权分置改革相关股东会议决议：“该股东在股权分置改革方案实施过程中应支付的对价暂由天津海泰控股集团有限公司代为垫付，今后该股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应当先向海泰控股集团偿还其所代为垫付的股份，征得海泰控股集团的同意，并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请，其可上市交易时间不早于2007年5月17日。”

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	天津海泰控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	刘铁钢
成立日期	1997年1月28日
主要经营业务	技术开发、咨询、转让及服务（电子与信息、机电一体化、新材料、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料等技术及产品）；商业、物资供销的批发兼零售（国家有专项规定的除外）；基础配套设施建设、土地转让与房屋租赁；产权交易代理中介服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内无控股和参股的其他境内外上市公司。
其他情况说明	天津海泰控股集团有限公司是天津市人民政府授权的国有资产经营管理单位。

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

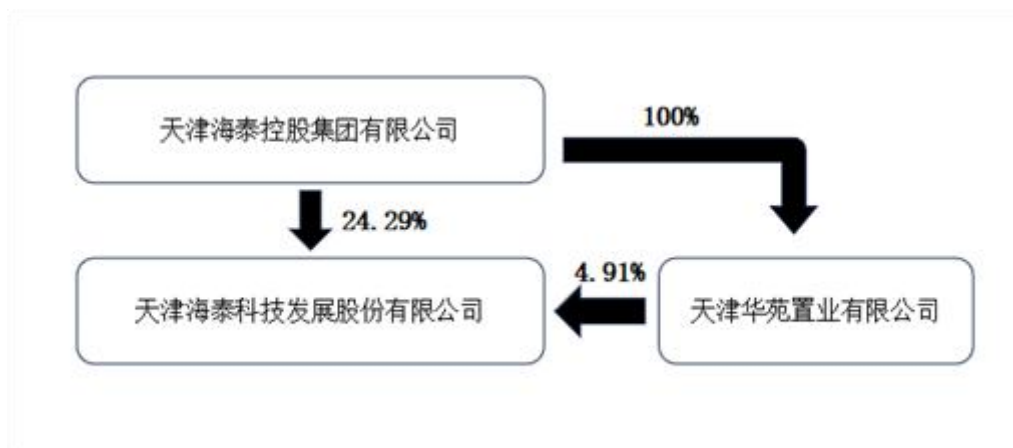
适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

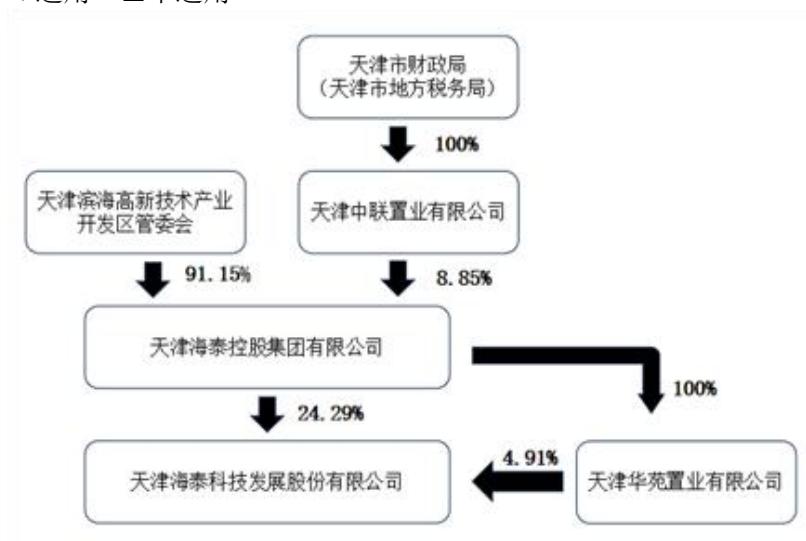
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、 审计报告

适用 不适用

审计报告

立信中联审字[2026]A-0193号

天津海泰科技发展股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称海泰发展）财务报表，包括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，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海泰发展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《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于海泰发展，并履行了职业道德方面的其

他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产销售收入	
<p>海泰发展本年营业收入主要来自于房地产销售。2025年海泰发展营业收入金额为人民币44,924.06万元，其中房地产销售收入为人民币41,871.08万元，占营业收入的93.20%。由于房地产收入是海泰发展关键业绩指标之一，可能存在公司管理层(以下简称管理层)通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，且收入确认涉及重大管理层判断，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。</p> <p>海泰发展本年营业收入会计政策及披露信息见财务报表附注“三、(二十二)”、附注“五、(三十)”</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、了解、评价并测试与收入确认相关的关键内部控制的设计； 2、实施收入细节测试，针对房产交易事项，取得并核对销售合同、发票、收款、过户手续等资料，评价相关收入的真实性，及收入确认时点是否符合收入确认会计政策等； 3、向交易客户索取本次交易的商业规划书等，了解本次交易的目的和未来商业规划等，核查交易的商业实质； 4、收集交易项目周边类似房产的交易信息，与本期交易价格进行比对，核查交易定价的公允性； 5、对本期交易客户执行访谈和实地走访程序，了解本次交易的实际情况，进一步核实相关交易的商业实质； 6、实施截止测试，检查收入是否在恰当期间确认； 7、检查收入相关的信息，是否已在财务报表中作出恰当列报。
(二) 存货减值	
<p>截至2025年12月31日，海泰发展存货账面余额为150,134.16万元，相应的存货跌价准备为1,665.59万元。当存货成本高于其可变现净值时，海泰发展根据成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计，该估计存在重大不确定性和复</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、了解并测试与期末存货跌价准备计量和列报相关的内部控制制度的有效性； 2、获取计算存货跌价准备的测试资料，复核金额计算是否正确； 3、了解公司进行存货跌价测试时采用的关键估计和假设，主要包括与未来预计售价有关的关键估计和假设，并与市场可获取数据和公司销售计划等进行比较，复核预计售价的合理性；

<p>杂性。由于存货金额重大，且可变现净值涉及重大会计估计，因此我们将存货减值作为关键审计事项。</p> <p>海泰发展本年存货减值会计政策及披露信息见财务报表附注“三、(十一)”、附注“五、(七)”</p>	<p>4、了解公司对未来可收回净值估计时的费用项目是否完整，是否充分考虑了项目相关的税金和费用，并结合历史数据对公司预测数据合理性进行分析复核；</p> <p>5、聘请本所评估专家，对管理层做出关键估计所采用的评估报告进行复核，进一步验证管理层对存货跌价会计估计的合理性。</p>
<p>(三) 投资性房地产减值</p>	
<p>截至 2025 年 12 月 31 日，海泰发展投资性房地产账面余额为 36,827.10 万元，相应的投资性房地产减值准备为 4,015.79 万元。当投资性房地产资产负债表日存在减值迹象，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。减值迹象的判断、可收回金额的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用等的估计，该估计存在重大不确定性和复杂性。由于投资性房地产金额重大，且减值迹象的判断、可收回金额的确定涉及重大会计估计，因此我们将投资性房地产减值作为关键审计事项。</p> <p>海泰发展本年投资性房地产减值会计政策及披露信息见财务报表附注“三、(十七)”、附注“五、(十)”</p>	<p>1、了解并测试与期末投资性房地产减值准备计量和列报相关的内部控制制度的有效性；</p> <p>2、获取计算投资性房地产减值准备的减值测试资料，复核金额计算是否正确；</p> <p>3、了解公司进行投资性房地产减值准备时采用的关键估计和假设，主要包括与未来预计售价有关的关键估计和假设，并与市场可获取数据等进行比较，复核预计售价的合理性；</p> <p>4、了解公司对未来可收回金额估计时的费用项目是否完整，是否充分考虑了项目相关的税金和费用，并结合历史数据对公司预测数据合理性进行分析复核；</p> <p>5、聘请本所评估专家，对管理层做出关键估计所采用的评估报告进行复核，进一步验证管理层对投资性房地产减值会计估计的合理性。</p>

四、其他信息

海泰发展管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括构成 2025 年年度报告相关文件中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估海泰发展的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算海泰发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海泰发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对海泰发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大

不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致海泰发展不能持续经营。

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

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

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

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

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。

(此页无正文)

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：储佰源

(项目合伙人)

中国注册会计师：周雅琴

中国天津市

2026年4月28日

二、 财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	299,549,365.95	493,467,948.56
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4	105,000,000.00	
应收账款	七、5	13,578,834.07	164,379,535.60
应收款项融资	七、7		380,000.00
预付款项	七、8	175,471.70	
应收保费			
应收分保账款			

应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	8,355,105.98	635,676.47
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	1,484,685,714.63	1,917,394,583.80
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	七、13	6,187,217.93	1,646,213.20
流动资产合计		1,917,531,710.26	2,577,903,957.63
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	272,899,411.36	157,259,411.36
投资性房地产	七、20	264,016,041.20	301,417,632.23
固定资产	七、21	1,570,766.66	664,262.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	14,867.24	4,522.08
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	七、29	50,965,998.96	49,356,120.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		589,467,085.42	508,701,948.36
资产总计		2,506,998,795.68	3,086,605,905.99
流动负债：			
短期借款	七、32	466,912,001.99	837,459,833.63
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	26,437,824.75	45,366,072.16
预收款项	七、37	2,654,702.98	2,272,046.13
合同负债	七、38	2,363,809.52	2,363,809.52
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	2,982,861.55	3,181,869.82
应交税费	七、40	172,305,991.11	199,042,494.62
其他应付款	七、41	28,916,175.80	32,059,944.85
其中：应付利息			
应付股利		8,899,859.76	8,900,411.46
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	41,698,009.92	85,738,005.82
其他流动负债			
流动负债合计		744,271,377.62	1,207,484,076.55
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	36,168,833.16	46,658,089.69
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	13,829,694.97	45,351,564.05
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	9,681,179.00	11,081,179.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		59,679,707.13	103,090,832.74
负债合计		803,951,084.75	1,310,574,909.29
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	417,248,337.09	417,248,337.09
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	116,419,671.18	116,419,671.18
一般风险准备			
未分配利润	七、60	523,263,876.66	596,247,162.43
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,703,047,710.93	1,776,030,996.70
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		1,703,047,710.93	1,776,030,996.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,506,998,795.68	3,086,605,905.99

公司负责人：刘超 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		176,879,583.95	425,260,983.55
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		65,000,000.00	
应收账款	十九、1	11,471,950.82	163,469,442.26
应收款项融资			380,000.00
预付款项		98,113.21	
其他应收款	十九、2	992,666,577.59	1,210,154,189.72
其中：应收利息			
应收股利			
存货		444,199,943.02	439,179,317.58
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,064,718.21	
流动资产合计		1,694,380,886.80	2,238,443,933.11
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	十九、3	472,209,878.14	446,569,878.14
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		50,283,711.36	50,283,711.36
投资性房地产		253,533,383.15	301,417,632.23
固定资产		1,524,406.86	592,250.14
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		14,867.24	4,522.08
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		39,263,096.90	39,595,380.21
其他非流动资产			
非流动资产合计		816,829,343.65	838,463,374.16
资产总计		2,511,210,230.45	3,076,907,307.27

流动负债：			
短期借款		338,455,371.73	609,053,108.62
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		7,333,342.05	10,058,232.99
预收款项		2,105,867.55	2,000,617.59
合同负债			
应付职工薪酬		2,703,564.03	2,913,017.30
应交税费		142,119,725.92	184,679,860.70
其他应付款		294,224,081.42	362,113,640.35
其中：应付利息			
应付股利		8,899,859.76	8,900,411.46
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		41,698,009.92	85,738,005.82
其他流动负债			
流动负债合计		828,639,962.62	1,256,556,483.37
非流动负债：			
长期借款		36,168,833.16	46,658,089.69
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		13,829,694.97	45,351,564.05
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		8,683,179.00	8,683,179.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		58,681,707.13	100,692,832.74
负债合计		887,321,669.75	1,357,249,316.11
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		408,797,765.35	408,797,765.35
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		116,419,671.18	116,419,671.18
未分配利润		452,555,298.17	548,324,728.63
所有者权益（或股东权益）合计		1,623,888,560.70	1,719,657,991.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,511,210,230.45	3,076,907,307.27

公司负责人：刘超 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		449,240,562.34	337,632,315.16
其中：营业收入	七、61	449,240,562.34	337,632,315.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		467,014,113.63	306,896,035.13
其中：营业成本	七、61	355,491,553.96	172,730,227.99
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	40,961,808.33	50,062,930.94
销售费用	七、63	12,285,686.88	12,508,006.18
管理费用	七、64	15,099,250.00	15,495,509.26
研发费用			
财务费用	七、66	43,175,814.46	56,099,360.76
其中：利息费用		44,799,732.89	57,831,701.55
利息收入		2,126,199.93	1,783,782.39
加：其他收益	七、67	3,324,897.50	300,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	1,218,419.81	964,241.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-894,599.05	8,622,402.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-45,477,408.86	-11,336,444.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-59,602,241.89	29,286,478.74
加：营业外收入	七、74	1,190.11	38,702.89
减：营业外支出	七、75		200.00

四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-59,601,051.78	29,324,981.63
减：所得税费用	七、76	13,382,233.99	19,742,172.55
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-72,983,285.77	9,582,809.08
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-72,983,285.77	9,582,809.08
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）		-72,983,285.77	9,582,809.08
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者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			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-72,983,285.77	9,582,809.08
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		-72,983,285.77	9,582,809.08
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
		-0.1130	0.0148
（二）稀释每股收益(元/股)			
		-0.1130	0.0148

公司负责人：刘超 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九、4	26,002,442.90	329,683,238.92
减：营业成本	十九、4	14,435,406.34	168,002,301.42
税金及附加		4,493,967.67	32,032,018.53
销售费用		4,831,710.51	5,457,873.15
管理费用		15,124,772.55	15,181,867.73
研发费用			
财务费用		43,848,734.72	56,798,050.50
其中：利息费用		45,117,736.04	57,970,991.11
利息收入		1,287,268.08	1,207,465.97
加：其他收益		1,124,522.55	
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	1,139,028.04	992,969.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-788,027.46	8,026,616.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-40,157,948.87	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-95,414,574.63	61,230,713.40
加：营业外收入		820.01	38,356.56
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-95,413,754.62	61,269,069.96
减：所得税费用		355,675.84	15,091,371.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-95,769,430.46	46,177,698.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-95,769,430.46	46,177,698.02
（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			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-95,769,430.46	46,177,698.02
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：刘超 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,087,411,667.67	1,308,783,447.41
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			

收到其他与经营活动有关的现金	七、78	17,943,357.85	10,078,520.45
经营活动现金流入小计		1,105,355,025.52	1,318,861,967.86
购买商品、接受劳务支付的现金		169,811,732.25	478,244,393.91
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		16,265,550.18	16,728,592.62
支付的各项税费		110,043,259.40	85,864,675.21
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	30,971,551.99	13,665,608.83
经营活动现金流出小计		327,092,093.82	594,503,270.57
经营活动产生的现金流量净额		778,262,931.70	724,358,697.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		479,528.04	964,241.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		19,581,094.39	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		20,060,622.43	964,241.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		911,899.00	30,800,394.23
投资支付的现金		115,640,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		116,551,899.00	30,800,394.23
投资活动产生的现金流量净额		-96,491,276.57	-29,836,152.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		110,000,000.00	380,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	4,000,000.00	7,200,000.00
筹资活动现金流入小计		114,000,000.00	387,200,000.00
偿还债务支付的现金		946,739,300.00	757,338,133.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32,390,837.74	63,257,664.53
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	七、78	1,558,500.00	66,201,600.00
筹资活动现金流出小计		980,688,637.74	886,797,397.71
筹资活动产生的现金流量净额		-866,688,637.74	-499,597,397.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-184,916,982.61	194,925,146.69
加：期初现金及现金等价物余额		434,466,348.56	239,541,201.87
六、期末现金及现金等价物余额		249,549,365.95	434,466,348.56

公司负责人：刘超 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

母公司现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		520,691,362.95	870,333,001.46
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		798,078,208.92	947,932,989.03
经营活动现金流入小计		1,318,769,571.87	1,818,265,990.49
购买商品、接受劳务支付的现金		93,439,625.66	59,115,338.14
支付给职工及为职工支付的现金		15,040,437.68	15,399,270.14
支付的各项税费		52,064,794.98	35,477,518.53
支付其他与经营活动有关的现金		640,135,096.05	1,048,689,358.00
经营活动现金流出小计		800,679,954.37	1,158,681,484.81
经营活动产生的现金流量净额		518,089,617.50	659,584,505.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		25,659,500.00	68,728.44
取得投资收益收到的现金		479,528.04	964,241.34

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		26,139,028.04	1,032,969.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		911,899.00	30,800,394.23
投资支付的现金		115,640,000.00	90,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		116,551,899.00	120,800,394.23
投资活动产生的现金流量净额		-90,412,870.96	-119,767,424.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		80,000,000.00	250,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,000,000.00	7,200,000.00
筹资活动现金流入小计		84,000,000.00	257,200,000.00
偿还债务支付的现金		716,739,300.00	484,538,133.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32,758,746.14	75,384,478.72
支付其他与筹资活动有关的现金		1,558,500.00	11,101,600.00
筹资活动现金流出小计		751,056,546.14	571,024,211.90
筹资活动产生的现金流量净额		-667,056,546.14	-313,824,211.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-239,379,799.60	225,992,869.33
加：期初现金及现金等价物余额		416,259,383.55	190,266,514.22
六、期末现金及现金等价物余额			
		176,879,583.95	416,259,383.55

公司负责人：刘超 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	646,115,826.00				412,590,525.25				116,419,671.18		600,904,974.27		1,776,030,996.70		1,776,030,996.70
加：会计政策变更															
前期差错更正					4,657,811.84						-4,657,811.84				
其他															
二、本年期初余额	646,115,826.00				417,248,337.09				116,419,671.18		596,247,162.43		1,776,030,996.70		1,776,030,996.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-72,983,285.77		-72,983,285.77		-72,983,285.77
（一）综合收益总额											-72,983,285.77		-72,983,285.77		-72,983,285.77
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															

天津海泰科技发展股份有限公司2025年年度报告

(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	646,115,826.00				417,248,337.09				116,419,671.18			523,263,876.66		1,703,047,710.93	1,703,047,710.93

项目	2024 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资	其他权益工具	资本公	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配	其他	小计				

天津海泰科技发展股份有限公司2025年年度报告

	本(或股本)	优先股	永续债	其他	积	存股	合收益	备	积	险准备	利润			
一、上年年末余额	646,115,826.00				412,590,525.25				111,801,901.38		599,816,629.95		1,770,324,882.58	1,770,324,882.58
加：会计政策变更														
前期差错更正					4,657,811.84						-4,657,811.84			
其他														
二、本年期初余额	646,115,826.00				417,248,337.09				111,801,901.38		595,158,818.11		1,770,324,882.58	1,770,324,882.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									4,617,769.80		1,088,344.32		5,706,114.12	5,706,114.12
（一）综合收益总额											9,582,809.08		9,582,809.08	9,582,809.08
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配									4,617,769.80		-8,494,464.76		-3,876,694.96	-3,876,694.96
1. 提取盈余公积									4,617,769.80		-4,617,769.80			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配											-3,876,694.96		-3,876,694.96	-3,876,694.96

4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	646,115,826.00				417,248,337.09				116,419,671.18		596,247,162.43		1,776,030,996.70	1,776,030,996.70

公司负责人：刘超 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				116,419,671.18	548,324,728.63	1,719,657,991.16
加：会计政策变更											
前期差错更正											

天津海泰科技发展股份有限公司2025年年度报告

其他											
二、本年期初余额	646,115,826.00				408,797,765.35				116,419,671.18	548,324,728.63	1,719,657,991.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-95,769,430.46	-95,769,430.46
（一）综合收益总额										95,769,430.46	95,769,430.46
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											

天津海泰科技发展股份有限公司2025年年度报告

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				116,419,671.18	452,555,298.17	1,623,888,560.70

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				111,801,901.38	510,641,495.37	1,677,356,988.10
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	646,115,826.00				408,797,765.35				111,801,901.38	510,641,495.37	1,677,356,988.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,617,769.80	37,683,233.26	42,301,003.06
（一）综合收益总额										46,177,698.02	46,177,698.02
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									4,617,769.80	8,494,464.76	3,876,694.96
1. 提取盈余公积									4,617,769.80	4,617,769.80	

2. 对所有者（或股东）的分配											3,876,694.96	-	3,876,694.96	-
3. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	646,115,826.00					408,797,765.35					116,419,671.18	548,324,728.63	1,719,657,991.16	

公司负责人：刘超 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

三、 公司基本情况

1、 公司概况

适用 不适用

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

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

本财务报表业经本集团董事会于2026年4月28日批准报出。根据本集团章程，本财务报表将提交股东大会审议。

四、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（以下简称“企业会计准则”）编制，并按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2023年修订）披露有关财务信息。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

本集团不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

2、 持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1、遵循企业会计准则的声明

本集团基于上述基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团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现金流量。

2、会计期间

本集团会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

适用 不适用

本集团营业周期为12个月。

4、记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

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

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额超过100万元
账龄超过1年的重要应付账款、其他应付款	单项金额超过100万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本集团及全部子公司。控制，是指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其回报金额。

2. 合并程序

本集团将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本集团与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并财务报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

(2) 处置子公司

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

11、 金融工具

适用 不适用

本集团在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1. 金融工具的分类

根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- (1) 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- (2) 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- (1) 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；
- (2) 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本集团可以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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述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外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

- (1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本集团决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本集团终止确认金融资产：

- (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，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- (3) 金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本集团与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本集团若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或

负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本集团对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本集团选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本集团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的变动情况。

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过30日，本集团即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本集团即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本集团在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本集团依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本集团对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收票据	信用等级高的应收票据	银行承兑汇票
	其他应收票据	商业承兑汇票等
应收账款	未逾期的应收账款	根据合同中约定的账期到达日确定逾期账龄
	逾期 1 年以内	同上
	逾期 1-2 年	同上
	逾期 2-3 年	同上
	逾期 3 年以上	同上
应收款项融资	比照上述应收票据和应收账款的相关政策执行	比照上述应收票据和应收账款的相关政策执行

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

阶段	信用风险特征	确定依据
第一阶段	未逾期的一般往来款项及保证金押金等	根据合同中约定的账期到达日确定逾期账龄
第二阶段	逾期 1 年以内	同上
	逾期 1-2 年	同上
	逾期 2-3 年	同上
	逾期 3 年以上	同上
第三阶段	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款项等	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按全额计提

本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

14、 应收款项融资

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

15、 其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11、金融工具

16、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

1. 存货的分类和成本

存货分类为：在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、库存商品、周转材料（低值易耗品）等。

存货按成本进行初始计量。

开发产品的成本包括土地成本、基础设施支出、建筑安装工程支出、公共配套设施支出、开发项目完工之前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。其中公共配套设施费用指开发项目内发生的、独立的、非营利性的，且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出，以及由政府部门收取的公共配套设施费。

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

2. 发出存货的计价方法

开发产品发出时，按最小成本核算对象的同类产品建筑面积平均法分摊核算。

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

库存商品发出时，按加权平均法核算。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已向客户转让商品或提供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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见附注五、11、金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

详见附注五、11、金融工具

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

详见附注五、11、金融工具

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19、长期股权投资

适用 不适用

1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本集团的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本集团联营企业。

2. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3. 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

20、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对现有投资性房地产采用成本模式计量。在房地产权证证载剩余年限内，根据剩余可使用年限，各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	50	0	2

房屋建筑物	40	0	2.5
-------	----	---	-----

21、 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
运输工具	年限平均法	8	5%	11.88%
办公设备	年限平均法	5	5%	19.00%
电子设备	年限平均法	5	5%	19.00%
机器设备	年限平均法	5	5%	19.00%

(3). 固定资产处置

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

22、 在建工程

适用 不适用

23、借款费用

适用 不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

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. 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

24、生物资产

适用 不适用

25、油气资产

适用 不适用

26、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27、长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本集团进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，在以后会计期间不予转回。

28、长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

29、合同负债

适用 不适用

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司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。

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

本集团为职工缴纳的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，在职工为本集团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。

本集团发生的职工福利费，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，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

设定提存计划

本集团按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本集团提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，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

适用 不适用

本集团向职工提供辞退福利的，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：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；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

适用 不适用

31、 预计负债

适用 不适用

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

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

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本集团按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本集团因向客户转让商品或服务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预期将退还给客户的款项。本集团根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本集团以不超过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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

- (1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
- (2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
- (3) 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本集团考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本集团按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- (1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- (2) 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- (3) 本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- (4) 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- (5) 客户已接受该商品或服务。

本集团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，来判断从事交易时本集团的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或

服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2. 按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

(1) 房地产销售收入

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务，本集团在客户取得商品控制权时点确认收入。具体为：房地产销售收入在工程已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续或本集团已按合同约定发放房屋交付通知且客户签收期满。

(2) 商品销售收入

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

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- (2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- (3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，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。

36、政府补助

适用 不适用

政府补助，是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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

37、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- (1) 商誉的初始确认；
- (2) 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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。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，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- (1) 纳税主体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；
- (2) 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。

38、 租赁

适用 不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同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，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

本集团作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本集团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。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- ①租赁负债的初始计量金额；

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

③本集团发生的初始直接费用；

④本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。

本集团按照本附注“五、27、长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照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：

①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

④购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本集团采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本集团的增量借款利率作为折现率。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

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或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

①当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

②当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本集团选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额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。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本集团将单项租赁资产为全新资产时价值不超过50,000.00元的租赁作为低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本集团将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、11、金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

③假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

④假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照本附注“五、11、金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

售后租回交易

公司按照本附注“五、34、收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“五、38、租赁、本集团作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“五、11、金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“本集团作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“五、11、金融工具”。

39、其他重要的会计政策和会计估计

□适用 √不适用

40、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

(1) 重要会计政策变更

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的会计政策变更事项。

(2) 重要会计估计变更

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的会计估计变更事项。

41、2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

42、其他

□适用 √不适用

六、税项**1、主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税（注 1）	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%
消费税	/	/
营业税	/	/
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

2、 税收优惠

适用 不适用

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

3、 其他

适用 不适用

七、 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	5,621.05	4,722.05
银行存款	249,543,744.90	434,461,626.51
其他货币资金	50,000,000.00	59,001,600.00
存放财务公司存款		
合计	299,549,365.95	493,467,948.56
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

受限制的货币资金明细：

项目	期末余额	期初余额
信用证保证金	50,000,000.00	59,001,600.00
合计	50,000,000.00	59,001,600.00

2、 交易性金融资产

适用 不适用

3、 衍生金融资产

适用 不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	105,000,000.00	
商业承兑票据		
合计	105,000,000.00	

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	295,000,000.00	
商业承兑票据		
合计	295,000,000.00	

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	10,646,785.02	165,141,796.38
1年以内	10,646,785.02	165,141,796.38
1至2年	4,484,763.93	273,524.41
2至3年	148,840.28	402,488.22
3年以上		
3至4年	391,288.22	1,773,473.90
4至5年	1,773,473.90	
5年以上	2,588,571.41	2,588,571.41
小计	20,033,722.76	170,179,854.32
减：坏账准备	6,454,888.69	5,800,318.72
合计	13,578,834.07	164,379,535.60

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	5,258,803.73	26.25	5,080,488.77	96.61	178,314.96	4,113,374.41	2.42	4,113,374.41	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	5,258,803.73	26.25	5,080,488.77	96.61	178,314.96	4,113,374.41	2.42	4,113,374.41	100.00	

按组合计提坏账准备	14,774,919.03	73.75	1,374,399.92	9.30	13,400,519.11	166,066,479.91	97.58	1,686,944.31	1.02	164,379,535.60
其中：										
按账龄组合计提	14,774,919.03	73.75	1,374,399.92	9.30	13,400,519.11	166,066,479.91	97.58	1,686,944.31	1.02	164,379,535.60
合计	20,033,722.76	/	6,454,888.69	/	13,578,834.07	170,179,854.32	/	5,800,318.72	/	164,379,535.60

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	回收可能性
其他金额不重大的款项	2,670,232.32	2,491,917.36	93.32	回收可能性
合计	5,258,803.73	5,080,488.77	96.61	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期应收账款			0.50
逾期1年以内	10,537,225.98	526,861.31	5.00
逾期1至2年	4,237,693.05	847,538.61	20.00
逾期2至3年			50.00
逾期3年以上			80.00
合计	14,774,919.03	1,374,399.92	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提	4,113,374.41	967,114.36				5,080,488.77
按组合计提	1,686,944.31	526,861.31	839,405.70			1,374,399.92
合计	5,800,318.72	1,493,975.67	839,405.70			6,454,888.69

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津天芯微系统集成研究院有限公司	4,353,067.36		4,353,067.36	21.73	488,855.35
天津市北方职业人才管理服务服务有限公司	2,588,571.41		2,588,571.41	12.92	2,588,571.41
天津市集成电路行业协会	1,679,856.56		1,679,856.56	8.39	215,369.17
芯灵通(天津)科技有限公司	1,364,681.05		1,364,681.05	6.81	186,727.93

富彬生物技术（天津）有限责任公司	972,255.72		972,255.72	4.85	972,255.72
合计	10,958,432.10		10,958,432.10	54.70	4,451,779.58

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		380,000.00
合计		380,000.00

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	175,471.70	100.00		
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	175,471.70	100.00		

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
天津市明源拓展科技发展有限公司	98,113.21	55.91
北京维拓时代建筑设计股份有限公司	77,358.49	44.09
合计	175,471.70	100.00

其他说明：
无

其他说明：
适用 不适用

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,355,105.98	635,676.47
合计	8,355,105.98	635,676.47

其他说明：
适用 不适用

应收利息

(1).应收利息分类

适用 不适用

(2).重要逾期利息

适用 不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(1). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5).坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6).本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1).应收股利

适用 不适用

(2).重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5).坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6).本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1).按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	8,463,656.06	511,258.55
1年以内	8,463,656.06	511,258.55
1至2年	11,120.93	18,609.11
2至3年	15,549.26	1,685.89
3年以上		
3至4年	1,685.89	
4至5年		21,983.72
5年以上	121,483.72	100,500.00
小计	8,613,495.86	654,037.27

减：坏账准备	258,389.88	18,360.80
合计	8,355,105.98	635,676.47

(2).按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	500.00	39,560.00
备用金	86,512.14	484,543.15
保证金及押金	8,526,483.72	127,483.72
其他		2,450.40
合计	8,613,495.86	654,037.27

(3).坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	18,360.80			18,360.80
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	253,894.68			253,894.68
本期转回	13,865.60			13,865.60
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	258,389.88			258,389.88

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	18,360.80	253,894.68	13,865.60			258,389.88
合计	18,360.80	253,894.68	13,865.60			258,389.88

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5).本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
冀银金融租赁股份有限公司	8,400,000.00	97.52	保证金及押金	1年以内	252,000.00
天津市自来水集团有限公司	100,000.00	1.16	保证金及押金	5年以上	3,000.00
张慧	32,670.00	0.38	备用金	1年以内	980.10
郭振海	30,486.06	0.35	备用金	1年以内	914.58
天津市热力公司	20,983.72	0.24	保证金及押金	5年以上	629.51
合计	8,584,139.78	99.65	/	/	257,524.19

(7).因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	100,743,156.32		100,743,156.32	182,875,258.19		182,875,258.19
开发产品	1,400,598,463.14	16,655,904.83	1,383,942,558.31	1,745,855,770.45	11,336,444.84	1,734,519,325.61
合计	1,501,341,619.46	16,655,904.83	1,484,685,714.63	1,928,731,028.64	11,336,444.84	1,917,394,583.80

1. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
蓝海科技园二期	待定			16,975,923.29	16,975,923.29
BPO 基地二期	待定			48,844,039.91	47,167,813.78
海泰·精工国际二期	待定			34,923,193.12	34,843,021.12
天开·华苑园科技创新人才公寓	方信公司整体转让				83,888,500.00
合计				100,743,156.32	182,875,258.19

2. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
BPO 基地一期	2010年	389,997,343.60	10,544,147.14	6,306,554.21	394,234,936.53
蓝海科技园一期	2016年	624,933,426.26	4,832,666.00	2,356,928.41	627,409,163.85
海泰创意科技园	2016年	344,040,846.73		344,040,846.73	
海泰·精工国际一期	2014年	364,048,602.40	3,558,173.52	112,112.95	367,494,662.97

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
海泰创新基地	2010年	21,942,357.84		10,482,658.05	11,459,699.79
海泰绿色产业基地一期	2006年	893,193.62		893,193.62	
合计		1,745,855,770.45	18,934,986.66	364,192,293.97	1,400,598,463.14

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本						
开发产品	11,336,444.84	5,319,459.99				16,655,904.83
合计	11,336,444.84	5,319,459.99				16,655,904.83

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

期末本集团因融资抵押受限的存货账面价值为 901,875,952.48 元，详见本附注“七、32、短期借款”、“七、45、长期借款”及“七、48、长期应付款”项下说明。

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

无

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴企业所得税	696,544.33	279.86
预缴其他税费	999,720.26	1,011,038.01
预缴土地增值税	357,889.56	357,889.56
增值税留抵税额	3,981,648.69	277,005.77
租赁管理平台服务	151,415.09	
合计	6,187,217.93	1,646,213.20

其他说明：

无

14、债权投资**(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

适用 不适用

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

无

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	272,899,411.36	157,259,411.36
其中：债务工具投资		
权益工具投资	272,899,411.36	157,259,411.36
衍生金融资产		
其他		
合计	272,899,411.36	157,259,411.36

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	351,152,069.70	5,276,486.58		356,428,556.28
2.本期增加金额	9,995,952.48	1,846,453.38		11,842,405.86
(1) 外购	486,262.00			486,262.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	9,509,690.48	1,846,453.64		11,356,144.12
(3) 企业合并增加				
(4) 其他		-0.26		-0.26
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4.期末余额	361,148,022.18	7,122,939.96		368,270,962.14
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	53,788,034.13	1,222,889.92		55,010,924.05
2.本期增加金额	9,003,484.80	82,563.22		9,086,048.02
(1) 计提或摊销	9,003,484.80	82,563.48		9,086,048.28
(2) 其他		-0.26		-0.26
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	62,791,518.93	1,305,453.14		64,096,972.07
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额	40,157,948.87			40,157,948.87
(1) 计提	40,157,948.87			40,157,948.87
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	40,157,948.87			40,157,948.87
四、账面价值				
1.期末账面价值	258,198,554.38	5,817,486.82		264,016,041.20
2.期初账面价值	297,364,035.57	4,053,596.66		301,417,632.23

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
国际公寓	45,155,810.35	35,292,600.00	9,863,210.35	市场法	评估单价5,836.22元/平方米，并按楼层和面积进行修正	评估人员对当地在售商业用房进行市场调查，选择三个可

						比案例进行修正计算
北二楼	147,080,138.52	116,785,400.00	30,294,738.52	市场法	评估单价8,238.79元/平米，并按楼层和面积进行修正	评估人员对当地在售商业用房进行市场调查，选择三个可比案例进行修正计算
合计	192,235,948.87	152,078,000.00	40,157,948.87	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

期末本集团因融资抵押受限的投资性房地产账面价值为 158,745,280.28 元，详见本附注

“七、32、短期借款”、“七、45、长期借款”及“七、48、长期应付款”项下说明。

21、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,570,766.66	664,262.34
固定资产清理		
合计	1,570,766.66	664,262.34

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	电子设备	合计

一、账面原值：						
1.期初余额			1,187,650.14	844,565.85	480,489.42	2,512,705.41
2.本期增加金额		1,248,213.47		27,743.36	9,379.65	1,285,336.48
(1) 购置		1,248,213.47		27,743.36	9,379.65	1,285,336.48
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额		1,248,213.47	1,187,650.14	872,309.21	489,869.07	3,798,041.89
二、累计折旧						
1.期初余额			1,101,974.60	483,210.96	263,257.51	1,848,443.07
2.本期增加金额		197,629.60	20,677.20	97,087.08	63,438.28	378,832.16
(1) 计提		197,629.60	20,677.20	97,087.08	63,438.28	378,832.16
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额		197,629.60	1,122,651.80	580,298.04	326,695.79	2,227,275.23
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) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值		1,050,583.87	64,998.34	292,011.17	163,173.28	1,570,766.66
2.期初账面价值			85,675.54	361,354.89	217,231.91	664,262.34

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

25、使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

26、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				4,865,581.21	4,865,581.21
2.本期增加金额				15,929.20	15,929.20
(1) 购置				15,929.20	15,929.20
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				4,881,510.41	4,881,510.41
二、累计摊销					
1.期初余额				4,861,059.13	4,861,059.13
2.本期增加金额				5,584.04	5,584.04
(1) 计提				5,584.04	5,584.04
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				4,866,643.17	4,866,643.17
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				14,867.24	14,867.24
2.期初账面价值				4,522.08	4,522.08

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉**(1). 商誉账面原值**

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备及信用减值准备	17,160,691.93	4,290,172.98	17,155,109.36	4,288,777.36
内部交易未实现利润	1,119,486.38	279,871.60	1,119,486.38	279,871.60
可抵扣亏损				
预提土增税	172,330,454.47	43,082,613.62	156,724,374.31	39,181,093.58
递延收益	9,681,179.00	2,420,294.75	11,081,179.00	2,770,294.75
预提费用	3,572,184.02	893,046.01	11,344,332.24	2,836,083.06
合计	203,863,995.80	50,965,998.96	197,424,481.29	49,356,120.35

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	52,742,595.26	500,015.00
可抵扣亏损	99,676,930.02	46,093,288.87
合计	152,419,525.28	46,593,303.87

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年		7,075,130.60	
2026 年	3,930,338.49	4,120,546.36	
2027 年	10,209,247.23	10,886,671.20	
2028 年	1,935,356.42	1,935,356.42	
2029 年	21,758,094.35	22,075,584.29	
2030 年	61,843,893.53		
合计	99,676,930.02	46,093,288.87	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	50,000,000.00	50,000,000.00	质押	信用证保证金	59,001,600.00	59,001,600.00	质押	信用证保证金
应收票据								
存货	918,317,283.76	901,875,952.48	抵押	借款抵押	883,962,295.49	872,625,850.65	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
投资性房地产	240,997,185.04	158,745,280.28	抵押	借款抵押	295,476,107.57	247,966,276.78	抵押	借款抵押
其他非流动金融资产					106,975,700.00	106,975,700.00	质押	借款质押
合计	1,209,314,468.80	1,110,621,232.76	/	/	1,345,415,703.06	1,286,569,427.43	/	/

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		100,000,000.00
抵押借款	379,082,735.19	612,143,601.50
保证借款	77,696,988.97	124,822,305.03
信用借款	10,000,000.00	
应付利息	132,277.83	493,927.10
合计	466,912,001.99	837,459,833.63

短期借款分类的说明：

(1) 本公司向交通银行股份有限公司天津市分行借款 30,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 1 月 8 日至 2026 年 1 月 5 日，以本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 48,344,196.67 元的滨海高新区华苑产业园（环外）海泰大道 22 号蓝海科技园 A46、A47、A48 房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 30,000,000.00 元。

(2) 本公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司借款 35,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 11 月 6 日至 2026 年 11 月 5 日，以本公司滨海高新区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 G 座 71 套账面价值共 35,858,791.96 元的房产、本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 71,549,970.95 元的滨海高新区华苑产业园（环外）海泰大道 22 号蓝海科技园 A18、A19、A20、A21、A22、A23 房产提供抵押担保；本公司之子公司天津海泰方成投资有限公司及天津海泰企业孵化服务有限公司提供连带责任保证担保；截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 33,650,105.76 元。

(3) 本公司向天津银行股份有限公司第三中心支行借款 20,000,000.00 元，以本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司账面价值共 150,815,600.57 元的滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道 36 号共 51 套房产提供抵押担保，以本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 178,789,412.75 元的滨海高新区华苑产业园（环外）海泰大道 22 号蓝海科技园 A7-A12、A15-A17、A33、A35、A38-A40 房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 19,901,431.31 元。

(4) 本公司向宁夏银行股份有限公司天津分行借款 20,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 1 月 24 日至 2026 年 1 月 19 日，以本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 32,552,211.20 元的滨海高新区华苑产业园（环外）海泰大道 22 号蓝海科技园 A2、A3 房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 20,000,000.00 元。

(5) 本公司向浙商银行股份有限公司天津分行借款 100,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 8 月 26 日至 2025 年 8 月 28 日，以本公司新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号账面价值共

131,717,336.55 元的 34 套房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 97,347,222.20 元。

(6) 本公司向华夏银行股份有限公司天津南开支行借款 30,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 9 月 22 日至 2026 年 9 月 19 日，以本公司账面价值共 36,372,848.96 元的新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号西 2-503、3-104、3-301、6-101、6-501、6-503 工业孵化、滨海高新区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 G 座 202 室房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 30,000,000.00 元。

(7) 本公司向北京银行股份有限公司天津分行借款 50,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 3 月 19 日至 2026 年 2 月 12 日，以本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 61,066,344.40 元的坐落于滨海高新区华苑产业区(环外)海泰大道 22 号蓝海科技园 A27、A28、A29、A30、A31 共 5 套房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 49,767,317.91 元。

(8) 本公司向威海银行股份有限公司天津分行借款 60,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 11 月 17 日至 2026 年 11 月 14 日，本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司提供保证担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 57,696,988.97 元。

(9) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向上海银行股份有限公司天津分行借款 10,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 3 月 19 日至 2026 年 3 月 18 日，本公司提供保证担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 10,000,000.00 元。

(10) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津农村商业银行股份有限公司高新区支行借款 10,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日，该借款未设定担保，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额为 10,000,000.00 元。

(11) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司天津分行借款 100,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 9 月 26 日至 2026 年 9 月 22 日，本公司提供保证担保、以本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 65,724,534.56 元的滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道 22 号蓝海科技园 A1、A50、A51-101 三处房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 98,416,658.01 元。

(12) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司借款 10,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 6 月 18 日至 2026 年 6 月 17 日，本公司为此笔借款提供保证担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 10,000,000.00 元。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	26,437,824.75	45,366,072.16
合计	26,437,824.75	45,366,072.16

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津市热力公司	4,076,744.00	未结算
天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	未结算
合计	7,664,977.00	/

其他说明：

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租款	2,654,702.98	2,272,046.13

合计	2,654,702.98	2,272,046.13
----	--------------	--------------

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	2,363,809.52	2,363,809.52
合计	2,363,809.52	2,363,809.52

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,181,463.99	15,241,113.06	15,440,121.33	2,982,455.72
二、离职后福利-设定提存计划	405.83	1,443,004.64	1,443,004.64	405.83
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,181,869.82	16,684,117.70	16,883,125.97	2,982,861.55

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,145,565.00	9,703,515.43	10,038,135.93	810,944.50
二、职工福利费		672,982.16	672,982.16	
三、社会保险费	355.00	935,767.39	935,767.39	355.00
其中：医疗保险费	355.00	874,547.10	874,547.10	355.00
工伤保险费		17,491.01	17,491.01	
生育保险费		43,729.28	43,729.28	
四、住房公积金	2,295.00	3,562,862.00	3,562,862.00	2,295.00
五、工会经费和职工教育经费	2,033,248.99	365,986.08	230,373.85	2,168,861.22
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	3,181,463.99	15,241,113.06	15,440,121.33	2,982,455.72

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	378.92	1,399,275.36	1,399,275.36	378.92
2、失业保险费	26.91	43,729.28	43,729.28	26.91
3、企业年金缴费				
合计	405.83	1,443,004.64	1,443,004.64	405.83

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	204,531.25	11,212,229.53
消费税		
营业税		
企业所得税	86,077.97	17,644,217.45
个人所得税	443,116.68	253,430.86
城市维护建设税	65,157.18	1,058,656.21
房产税	132,403.51	388,357.17
土地增值税	171,232,495.86	167,420,919.04

教育费附加	47,489.10	757,215.40
印花税	94,719.56	307,468.96
合计	172,305,991.11	199,042,494.62

其他说明：

无

41、其他应付款

(1). 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	8,899,859.76	8,900,411.46
其他应付款	20,016,316.04	23,159,533.39
合计	28,916,175.80	32,059,944.85

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	8,899,859.76	8,900,411.46
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	8,899,859.76	8,900,411.46

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

未托管股东尚未办理领取手续。

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	5,046,978.00	3,173,965.79
押金及保证金	7,433,865.38	8,633,181.47
应付其他费用	5,656,905.28	8,759,771.38
契税和维修费用	1,562,728.00	1,646,468.25
其他	315,839.38	946,146.50
合计	20,016,316.04	23,159,533.39

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津滨海高新区物业管理有限公司	6,050,429.00	未结算
中国建筑第二工程局有限公司	1,443,616.00	未结算
合计	7,494,045.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	11,698,009.92	12,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款	30,000,000.00	73,738,005.82
1年内到期的租赁负债		
合计	41,698,009.92	85,738,005.82

其他说明：

1年内到期的长期借款和1年内到期的长期应付款情况详见本附注“七、45、长期借款”及“七、48、长期应付款”之说明。

44、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	36,113,680.38	46,638,034.69
保证借款		
信用借款		
未到期应付利息	55,152.78	20,055.00
合计	36,168,833.16	46,658,089.69

长期借款分类的说明：

本公司向中国工商银行股份有限公司天津新技术产业园区支行借款 86,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 9 月 30 日至 2029 年 9 月 28 日，以本公司账面价值共 116,785,400.00 元的新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号北 2 工业孵化共 20 套房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 47,811,690.30 元，其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为 11,698,009.92 元。

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

□适用 √不适用

48、长期应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	13,829,694.97	45,351,564.05
专项应付款		
合计	13,829,694.97	45,351,564.05

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款总额	46,147,421.04	127,500,606.05
减：未确认融资费用	2,317,726.07	8,411,036.18
一年内到期的长期应付款	30,000,000.00	73,738,005.82
合计	13,829,694.97	45,351,564.05

其他说明：

本公司于2023年3月28日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，协议共约定融资租赁标的物为位于天津新产业园区华苑产业区海泰西路18号中南楼的电梯、通风、消防、地下停车场设施设备等，抵押物为位于新产业园区华苑产业区海泰西路18号中南楼12套房产，账面价值131,044,584.19元；租赁成本共120,000,000.00元，其中：第一期：24,500,000.00元，第二期95,500,000.00元；租赁期间分别为第一期2023年3月31日至2027年3月15日、第二期2023年4月6日至2027年4月6日。截至2025年12月31日，应付融资租赁款46,147,421.04元，未确认融资费用2,317,726.07元，其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为30,000,000.00元。

专项应付款**(2). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	11,081,179.00		1,400,000.00	9,681,179.00	项目尚未实现销售
合计	11,081,179.00		1,400,000.00	9,681,179.00	/

其他说明：

适用 不适用

政府补助项目：

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
服务业基础设施建设基金	5,000,000.00					5,000,000.00	与收益相关
小巨人成长计划项目	1,400,000.00			1,400,000.00			与收益相关
孵化平台项目	998,000.00					998,000.00	与收益相关
BPO 基地改造提升工程项目补贴	3,683,179.00					3,683,179.00	与收益相关
合计	11,081,179.00			1,400,000.00		9,681,179.00	

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	646,115,826.00						646,115,826.00

其他说明：

无

54、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	409,978,803.84			409,978,803.84
其他资本公积	7,269,533.25			7,269,533.25
合计	417,248,337.09			417,248,337.09

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

□适用 √不适用

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	116,419,671.18			116,419,671.18
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	116,419,671.18			116,419,671.18

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	600,904,974.27	599,816,629.95
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-4,657,811.84	-4,657,811.84
调整后期初未分配利润	596,247,162.43	595,158,818.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-72,983,285.77	9,582,809.08
减：提取法定盈余公积		4,617,769.80
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		3,876,694.96
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	523,263,876.66	596,247,162.43

调整期初未分配利润说明：

由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润-4,657,811.84元。

61、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	449,240,562.34	355,491,553.96	337,632,315.16	172,730,227.99
其他业务				
合计	449,240,562.34	355,491,553.96	337,632,315.16	172,730,227.99

营业收入明细如下：

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	419,178,838.16	310,709,834.99

项目	本期金额	上期金额
租赁收入	30,061,724.18	26,922,480.17
合计	449,240,562.34	337,632,315.16

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	本集团		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型：				
商品销售	424,569.35		424,569.35	
房产销售	418,710,800.51	341,118,587.17	418,710,800.51	341,118,587.17
服务收入	43,468.30	86,783.39	43,468.30	86,783.39
合计	419,178,838.16	341,205,370.56	419,178,838.16	341,205,370.56
按商品转让的时间分类：				
在某一时点确认	419,135,369.86	341,118,587.17	419,135,369.86	341,118,587.17
在某一时段内确认	43,468.30	86,783.39	43,468.30	86,783.39
合计	419,178,838.16	341,205,370.56	419,178,838.16	341,205,370.56

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
土地增值税	32,354,647.77	43,213,961.79
土地使用税	635,629.05	599,421.69

城市维护建设税	1,604,921.08	1,171,123.00
教育费附加	1,146,294.31	836,588.57
印花税	697,174.47	868,591.04
房产税	4,520,241.65	3,371,469.85
其他税费	2,900.00	1,775.00
合计	40,961,808.33	50,062,930.94

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资性支出	5,110,917.03	4,706,783.56
物业管理费	5,484,694.00	4,596,115.39
推广及中介服务费用	966,657.65	1,659,764.12
仓储交割费	47,169.81	31,288.46
诉讼费	82,435.04	51,888.99
销售佣金		45,004.72
办公费	156,187.75	99,097.28
维修费	37,034.99	303,160.15
业务招待费	23,797.02	33,248.18
其他	376,793.59	981,655.33
合计	12,285,686.88	12,508,006.18

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资性支出	10,168,258.04	11,552,615.32
中介服务费用	2,880,007.75	1,609,685.71
物业费	486,552.21	680,349.68
维修损失	42,254.72	36,916.04
办公费	1,094,557.36	773,200.80
折旧及摊销	383,088.74	162,593.30
保险费	23,093.77	132,595.38
差旅费	39,243.95	55,865.56
业务招待费	24,214.20	23,722.28
其他	-42,020.74	467,965.19
合计	15,099,250.00	15,495,509.26

其他说明：

无

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	44,799,732.89	57,831,701.55
减：利息收入	2,126,199.93	1,783,782.39
汇兑损益		
手续费	502,281.50	51,441.60
合计	43,175,814.46	56,099,360.76

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	3,310,000.00	300,000.00
个税手续费返还	14,897.50	
合计	3,324,897.50	300,000.00

其他说明：

无

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	738,891.77	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	479,528.04	964,241.34
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		

合计	1,218,419.81	964,241.34

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

适用 不适用

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-654,569.97	8,532,932.78
其他应收款坏账损失	-240,029.08	89,469.43
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-894,599.05	8,622,402.21

其他说明：

无

72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-5,319,459.99	-11,336,444.84
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失	-40,157,948.87	
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
0、无形资产减值损失		
一一、商誉减值损失		

一二、其他		
合计	-45,477,408.86	-11,336,444.84

其他说明：

无

73、资产处置收益

适用 不适用

74、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
其他	1,190.11	38,702.89	1,190.11
合计	1,190.11	38,702.89	1,190.11

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			

非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
其他		200.00	
合计		200.00	

其他说明：

无

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	14,919,325.60	17,644,217.45
递延所得税费用	-1,609,878.61	2,097,955.10
其他	72,787.00	
合计	13,382,233.99	19,742,172.55

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-59,601,051.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	-14,900,828.12
子公司适用不同税率的影响	565.16
调整以前期间所得税的影响	72,787.00
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	45,258.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-357,167.45
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	28,521,618.47
所得税费用	13,382,233.99

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

78、现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	9,963,165.24	4,207,781.10
政府补贴	5,520,959.35	3,683,179.00
利息收入	2,126,199.93	1,783,782.39
其他	333,033.33	403,777.96
合计	17,943,357.85	10,078,520.45

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间资金往来	8,386,429.27	5,936,464.07
保证金及押金	990,621.20	
财务手续费支出	32,029.94	51,441.60
付现费用	21,482,391.58	7,141,925.27
其他	80,080.00	535,777.89
合计	30,971,551.99	13,665,608.83

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁保证金	4,000,000.00	7,200,000.00
合计	4,000,000.00	7,200,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁保证金及手续费		2,100,000.00
贷款及信用证保证金		64,101,600.00
信用证手续费	157,500.00	
保理手续费	1,401,000.00	
合计	1,558,500.00	66,201,600.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	836,965,906.53	110,000,000.00	365,000,000.00	847,114,300.00	2,060,395.46	466,912,001.99
长期借款	46,658,089.69				10,489,256.53	36,168,833.16
长期应付款	45,351,564.05		7,228,130.92	8,750,000.00	30,000,000.00	13,829,694.97
一年内到期的非流动负债	85,738,005.82		41,698,009.92	90,875,000.00	5,136,994.18	41,698,009.92
应付利息	493,927.10		32,083,789.55	32,390,286.04		187,430.61
合计	1,015,207,493.19	110,000,000.00	446,009,930.39	979,129,586.04	33,291,866.89	558,795,970.65

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-72,983,285.77	9,582,809.08
加：资产减值准备	45,477,408.86	11,336,444.84
信用减值损失	894,599.05	-8,622,402.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	378,832.16	165,245.02
投资性房地产折旧摊销	9,086,048.28	9,171,588.79
使用权资产摊销		
无形资产摊销	5,584.04	5,426.64
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（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）	44,799,732.89	57,831,701.55
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,218,419.81	-964,241.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,609,878.61	2,097,955.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	332,981,836.04	48,156,994.94
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	33,744,795.59	276,057,796.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	386,705,678.98	319,539,377.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	778,262,931.70	724,358,697.29
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		
融资租入固定资产		
银行贷款直接付给供应商	365,000,000.00	578,000,000.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	249,549,365.95	434,466,348.56
减：现金的期初余额	434,466,348.56	239,541,201.87
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	-184,916,982.61	194,925,146.69

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	25,659,500.00
其中：天津海发方信置地有限公司	25,659,500.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	6,078,405.61
其中：天津海发方信置地有限公司	6,078,405.61
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	19,581,094.39

其他说明：

无

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	249,549,365.95	434,466,348.56
其中：库存现金	5,621.05	4,722.05
可随时用于支付的银行存款	249,543,744.90	434,461,626.51
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	249,549,365.95	434,466,348.56
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
信用证保证金	50,000,000.00	59,001,600.00	受限资金
合计	50,000,000.00	59,001,600.00	/

其他说明：

√适用 □不适用

供应商融资安排

(1) 供应商融资安排的条款和条件

本集团以所持有的房产作为抵押，与各商业银行签订《综合授信额度合同》，在授信额度内，采用单独签订保理业务合作协议、应收款链平台服务协议以及开立国内信用证等形式，由银行直接支付本集团的应付账款给供应商。根据上述协议，相关款项将在银行向本集团供应商支付款项后 12 个月内，由本集团偿付全部本息。

(2) 属于供应商融资安排的金融负债

列报项目	期末余额	上年年末余额
短期借款	365,000,000.00	558,850,006.53
其中：供应商已从融资提供方收到的款项	365,000,000.00	578,000,000.00

(3) 供应商融资安排的金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动的类型和影响

本集团上述金融负债变动中不涉及重大的因企业合并、汇率变动而导致的当期变动。但本集团因供应商融资安排，2025 年度和 2024 年度终止确认应付账款同时确认短期借款分别为 36,500.00 万元和 57,800.00 万元。如剔除上述影响，本集团 2025 年度经营活动产生的现金流量净额将变更为 41,326.29 万元；筹资活动产生的现金流量净额将变更为 -50,168.86 万元。

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明：

无

83、数据资源

适用 不适用

84、其他

适用 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

无

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
天津海发方信置地有限公司	2025/9/30	9,065.95	100.00	协议转让	工商变更完成	73.89						

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津海泰企业孵化服务有限公司	天津市	25,200.00	天津市	咨询服务	100.00		投资设立
天津海泰方圆投资有限公司	天津市	3,000.00	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
天津海泰方通投资有限公司	天津市	15,000.00	天津市	商品销售业务	100.00		投资设立
天津海泰方成投资有限公司	天津市	6,735.00	天津市	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津海泰创意科技园投资有限公司	天津市	7,500.00	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
天津百竹科技产业发展有限公司	天津市	6,293.67	天津市	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津海发物业管理有限公司	天津市	500.00	天津市	物业服务	100.00		投资设立

(2). 重要的非全资子公司

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	11,081,179.00			1,400,000.00		9,681,179.00	与收益相关

合计	11,081,179.00			1,400,000.00		9,681,179.00	/
----	---------------	--	--	--------------	--	--------------	---

3、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	3,310,000.00	300,000.00
合计	3,310,000.00	300,000.00

其他说明：

涉及政府补助的负债项目

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
服务业基础设施建设基金	5,000,000.00					5,000,000.00	与收益相关
BPO 基地改造提升工程项目补贴	3,683,179.00					3,683,179.00	与收益相关
科技小巨人成长计划	1,400,000.00			1,400,000.00			与收益相关
孵化企业市场推介服务平台	998,000.00					998,000.00	与收益相关
合计	11,081,179.00			1,400,000.00		9,681,179.00	

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期计入损益金额	列报科目	与资产/收益相关
高新区 2021 年智能制造专项资金（高新区经济发展局）	1,000,000.00	其他收益	与收益相关
科技计划项目资金	100,000.00	其他收益	与收益相关
2023 年度高新区和谐企业支持资金	10,000.00	其他收益	与收益相关
科技局 2021 年国家级孵化器奖励金	800,000.00	其他收益	与收益相关

补助项目	本期计入损益金额	列报科目	与资产/收益相关
科技小巨人成长计划	1,400,000.00	其他收益	与收益相关
合计	3,310,000.00		

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

本集团在日常活动中面临各种金融工具风险，主要包括市场风险（如汇率风险、利率风险和商品价格风险）、信用风险及流动性风险等。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

(一) 各类风险管理目标和政策

1. 市场风险

(1) 汇率风险

本集团的业务活动均以人民币计价结算，于2025年12月31日，本集团的资产及负债均为人民币余额。汇率风险对本集团的经营业绩产生影响不大。

(2) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。于2025年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币计价的固定利率借款合同，金额合计为558,608,540.04元。

本集团因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。

(3) 价格风险

本集团不属于资源型相关行业，能源耗用占比很小，因此价格风险较小。

2. 信用风险

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

为降低信用风险，本集团定期对客户进行信用评估，执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项金额重大应收款项的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

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

(1) 信用风险显著增加判断标准

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

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

(2) 已发生信用减值资产的定义

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。在某些情况下，如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本集团将其视为已发生信用减值。金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

3. 流动风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					未折现合同金额合计	账面价值
	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上			
短期借款	475,132,277.83					475,132,277.83	466,912,001.99

应付账款	26,437,824.75				26,437,824.75	26,437,824.75
其他应付款	28,916,175.80				28,916,175.80	28,916,175.80
一年内到期的非流动负债	44,518,969.45				44,518,969.45	41,698,009.92
长期借款		13,661,342.01	25,941,984.38		39,603,326.39	36,168,833.16
长期应付款		13,764,508.68			13,764,508.68	13,829,694.97
合计	575,005,247.83	27,425,850.69	25,941,984.38		628,373,082.90	613,962,540.59

(二) 敏感性分析

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

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析假设：只考虑年末利率变动影响，集团各公司企业所得税税率为25%、20%。在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和权益的税后影响如下：

项目	利率变动	2025 年度		2024 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有借款	利率增加 1%	-4,225,842.90	-4,225,842.90	-3,791,759.04	-3,791,759.04
	利率降低 1%	4,225,842.90	4,225,842.90	3,791,759.04	3,791,759.04

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	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				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				

(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			272,899,411.36	272,899,411.36
持续以公允价值计量的资产总额			272,899,411.36	272,899,411.36
(七) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
天津海泰控股集团有限公司	天津	投资	6,285,772,952.00	24.29	29.20

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是天津滨海高新技术产业开发区管委会。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见本附注“十、1、在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津海泰市政绿化有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰数码科技有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区装饰工程有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区物业管理有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰时代餐饮服务有限公司	受同一控股股东控制
天津华科企业孵化服务有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰科技创新服务有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区资产管理有限公司	其他关联方
天津滨海高新区企业创新服务有限公司	其他关联方
滨海高新区开发建设有限公司	其他关联方
公司董事、监事及关键管理人员	公司关键管理人员

其他说明：

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额

天津滨海高新区物业管理有 限公司	服务费	6,284,056.56	6,284,056.56	否	4,606,134.81
天津海泰科技 创新服务有限 公司	服务费			否	45,004.72
天津海泰时代 餐饮服务有限 公司	服务费	9,731.23	9,731.23	否	90,571.75
天津海泰市政 绿化有限公司	工程款	752,663.00	752,663.00	否	
天津海泰数码 科技有限公司	工程款	-124,452.55	-124,452.55	否	
天津华科企业 孵化服务有限 公司	服务费	2,135.92	2,135.92	否	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津滨海高新区物业管理有 限公司	服务费		2,352,476.19
天津滨海高新区企业创 新服务有限公司	销售房产		294,862,583.36
滨海高新区开发建设有 限公司	服务费		44,232.08

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

□适用 √不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津海泰房地产开发有限公司	转让子公司	90,659,500.00	

(7). 关键管理人员报酬适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	107.65	216.76

(8). 其他关联交易适用 不适用**6、 应收、应付关联方等未结算项目情况****(1). 应收项目**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据	天津海泰房地产开发有限公司	65,000,000.00			
应收账款	天津滨海高新区企业创新服务有限公司			154,605,712.53	773,028.56
应收账款	天津滨海高新区物业管理有限公司			2,352,476.19	11,762.38

应收账款	天津滨海高新区资产管理有限公司	757,332.69	757,332.69	757,332.69	454,169.45
------	-----------------	------------	------------	------------	------------

(2). 应付项目√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	3,588,233.00
应付账款	天津海泰数码科技有限公司	348,614.00	473,066.55
应付账款	天津海泰市政绿化有限公司	22,663.00	
其他应付款	天津滨海高新区物业管理有限公司	8,821,239.40	9,886,426.24
其他应付款	天津滨海高新区资产管理有限公司	362,895.15	362,895.15

(3). 其他项目 适用 不适用**7、 关联方承诺** 适用 不适用**8、 其他** 适用 不适用**十五、 股份支付****1、 各项权益工具****(1). 明细情况** 适用 不适用**(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具** 适用 不适用**2、 以权益结算的股份支付情况** 适用 不适用**3、 以现金结算的股份支付情况** 适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

(一) 前期会计差错更正

1. 追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累计影响数
2026年4月24日，公司收到中国证券监督管理委员会天津监管局出具的《行政处罚决定书》（〔2026〕7号）。2021年至2022年，本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务，未能有效识别该类业务合同、单据和资金形成闭环，相关商品的风险、报酬未实质性转移，2021年、2022年财务报表报多确认营业收入、营业成本及利润，导致2021年度至2024年度财务报表之未分配利润等科目核算存在会计差错。根据董事会决议及企业会计准则的有关规定，本公司对上述交易产生的会计差错进行更正	追溯重述	资本公积 未分配利润 营业收入 营业成本 利润总额 净利润 归属于母公司股东的净利润	-4,657,811.84

2. 前期会计差错更正对2024年度合并财务报表项目及金额具体影响

(1) 对2024年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对2024年度合并资产负债表项目的具体影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	4,657,811.84	417,248,337.09
未分配利润	600,904,974.27	-4,657,811.84	596,247,162.43

会计差错更正调整原因及金额：以前年度差错调整事项累计影响。

②对2024年度合并利润表项目和合并现金流量表项目不产生影响。

(2) 对2023年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对2023年度合并资产负债表项目的具体影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	4,657,811.84	417,248,337.09
未分配利润	599,816,629.95	-4,657,811.84	595,158,818.11

会计差错更正调整原因及金额：以前年度差错调整事项累计影响。

②对2023年度合并利润表项目和合并现金流量表项目不产生影响。

(3) 对 2022 年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对 2022 年度合并资产负债表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	4,657,811.84	417,248,337.09
未分配利润	588,725,384.39	-4,657,811.84	584,067,572.55

会计差错更正调整原因及金额：

A、将 2022 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，并将该业务实现的收益计入资本公积，影响金额为 1,986,036.25 元。

B、以前年度会计差错调整事项累计影响金额为 2,671,775.59 元。

②对 2022 年度合并利润表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	493,392,964.70	-226,371,248.67	267,021,716.03
营业成本	389,632,445.77	-224,385,212.42	165,247,233.35
营业利润	18,656,008.39	-1,986,036.25	16,669,972.14
利润总额	16,412,790.95	-1,986,036.25	14,426,754.70
净利润	10,165,196.11	-1,986,036.25	8,179,159.86
归属于母公司股东的净利润	10,165,196.11	-1,986,036.25	8,179,159.86

会计差错更正调整原因及金额：将 2022 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，调减营业收入 226,371,248.67 元；调减营业成本 224,385,212.42 元；同时调减营业利润、利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润 1,986,036.25 元。

③对 2022 年度合并现金流量表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
销售商品、提供劳务收到的现金	881,810,215.46	-246,744,661.00	635,065,554.46
收到其他与经营活动有关的现金	7,084,579.17	246,744,661.00	253,829,240.17
购买商品、接受劳务支付的现金	530,408,401.37	-244,579,882.00	285,828,519.37
支付其他与经营活动有关的现金	9,574,122.33	244,579,882.00	254,154,004.33

会计差错更正调整原因及金额：将 2022 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的现金流予以调整，调减销售商品、提供劳务收到的现金 246,744,661.00 元；调减

购买商品、接受劳务支付的现金 244,579,882.00 元；调增收到其他与经营活动有关的现金 246,744,661.00 元；调增支付其他与经营活动有关的现金 244,579,882.00 元。

(4) 对 2021 年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对 2021 年度合并资产负债表项目的影

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	2,671,775.59	415,262,300.84
未分配利润	578,560,188.28	-2,671,775.59	575,888,412.69

会计差错更正调整原因及金额：将 2021 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，并将该业务实现的收益计入资本公积，影响金额为 2,671,775.59 元。

② 对 2021 年度合并利润表项目的影

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	911,545,495.42	-252,088,298.81	659,457,196.61
营业成本	798,847,462.94	-249,416,523.22	549,430,939.72
营业利润	19,188,196.70	-2,671,775.59	16,516,421.11
利润总额	15,032,345.00	-2,671,775.59	12,360,569.41
净利润	10,067,887.71	-2,671,775.59	7,396,112.12
归属于母公司股东的净利润	10,067,887.71	-2,671,775.59	7,396,112.12

会计差错更正调整原因及金额：将 2021 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，调减营业收入 252,088,298.81 元；调减营业成本 249,416,523.22 元；同时调减营业利润、利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润 2,671,775.59 元。

③ 对 2021 年度合并现金流量表项目的影

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
销售商品、提供劳务收到的现金	770,643,436.61	-274,776,245.30	495,867,191.31
收到其他与经营活动有关的现金	15,585,450.91	274,776,245.30	290,361,696.21
购买商品、接受劳务支付的现金	692,828,083.16	-271,864,010.00	420,964,073.16
支付其他与经营活动有关的现金	15,221,732.58	271,864,010.00	287,085,742.58

会计差错更正调整原因及金额：将 2021 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的现金流予以调整，调减销售商品、提供劳务收到的现金 274,776,245.30 元；调减

购买商品、接受劳务支付的现金 271,864,010.00 元；调增收到其他与经营活动有关的现金 274,776,245.30 元；调增支付其他与经营活动有关的现金 271,864,010.00 元。

2、重要债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	8,429,013.18	164,227,129.71
1年以内	8,429,013.18	164,227,129.71
1至2年	4,484,763.93	273,524.41
2至3年	148,840.28	402,488.22
3年以上		
3至4年	391,288.22	1,773,473.90
4至5年	1,773,473.90	
5年以上	2,588,571.41	2,588,571.41
小计	17,815,950.92	169,265,187.65
减：坏账准备	6,344,000.10	5,795,745.39
合计	11,471,950.82	163,469,442.26

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	5,258,803.73	29.52	5,080,488.77	96.61	178,314.96	4,113,374.41	2.43	4,113,374.41	100.00	
其中：										
按单项计提坏账准备	5,258,803.73	29.52	5,080,488.77	96.61	178,314.96	4,113,374.41	2.43	4,113,374.41	100.00	
按组合计提坏账准备	12,557,147.19	70.48	1,263,511.33	10.06	11,293,635.86	165,151,813.24	97.57	1,682,370.98	1.02	163,469,442.26
其中：										
账龄组合	12,557,147.19	70.48	1,263,511.33	10.06	11,293,635.86	165,151,813.24	97.57	1,682,370.98	1.02	163,469,442.26
合计	17,815,950.92	/	6,344,000.10	/	11,471,950.82	169,265,187.65	/	5,795,745.39	/	163,469,442.26

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	回收可能性
其他金额不重大的款项	2,670,232.32	2,491,917.36	93.32	回收可能性
合计	5,258,803.73	5,080,488.77	96.61	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
未逾期应收账款			0.50
逾期1年以内	8,319,454.14	415,972.72	5.00
逾期1至2年	4,237,693.05	847,538.61	20.00
逾期2至3年			50.00
逾期3年以上			80.00
合计	12,557,147.19	1,263,511.33	

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项金额计提	4,113,374.41	967,114.36				5,080,488.77
按组合计提	1,682,370.98	415,972.72	834,832.37			1,263,511.33
合计	5,795,745.39	1,383,087.08	834,832.37			6,344,000.10

	9					0
--	---	--	--	--	--	---

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
天津天芯微系统集成研究院有限公司	4,353,067.36		4,353,067.36	24.43	488,855.35
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41		2,588,571.41	14.53	2,588,571.41
天津市集成电路行业协会	1,679,856.56		1,679,856.56	9.43	215,369.17
芯灵通（天津）科技有限公司	1,364,681.05		1,364,681.05	7.66	186,727.93
富彬生物技术（天津）有限责任公司	972,255.72		972,255.72	5.46	972,255.72
合计	10,958,432.10		10,958,432.10	61.51	4,451,779.58

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	992,666,577.59	1,210,154,189.72
合计	992,666,577.59	1,210,154,189.72

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1).应收股利

适用 不适用

(2).重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5).坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6).本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1).按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	24,042,748.97	96,627,225.46
1年以内	24,042,748.97	96,627,225.46
1至2年	95,029,778.24	47,314,241.39
2至3年	32,302,237.94	222,210,000.00
3年以上		
3至4年	222,100,000.00	51,078,488.80
4至5年	50,873,488.80	202,376,924.20
5年以上	568,573,389.10	590,562,602.58
小计	992,921,643.05	1,210,169,482.43
减：坏账准备	255,065.46	15,292.71
合计	992,666,577.59	1,210,154,189.72

(2).按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	984,419,461.12	1,209,659,725.25
备用金	52,527.21	460,102.46
保证金及押金	8,449,654.72	49,654.72
合计	992,921,643.05	1,210,169,482.43

(3).坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	15,292.71			15,292.71
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	253,282.47			253,282.47
本期转回	13,509.72			13,509.72
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	255,065.46			255,065.46

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	15,292.71	253,282.47	13,509.72			255,065.46
合计	15,292.71	253,282.47	13,509.72			255,065.46

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(5).本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(6).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
天津百竹科技产业发展有限公司	5,600,000.00	0.55	关联方往来款	1年以内	
	13,420,000.00	1.35		1至2年	
	21,230,000.00	2.14		2至3年	
	16,370,000.00	1.65		3至4年	
	2,163,000.00	0.22		4至5年	
	568,528,734.38	57.24		5年以上	
天津海泰方圆投资有限公司	9,000,000.00	0.91	关联方往来款	1年以内	
	81,600,000.00	8.22		1至2年	
	1,050,000.00	0.11		2至3年	
	205,730,000.00	20.72		3至4年	
	48,710,488.80	4.91		4至5年	
天津海发物业管理有限公司	1,000,000.00	0.10	关联方往来款	1年以内	
	10,017,237.94	1.01		2至3年	
冀银金融租赁股份有限公司	8,400,000.00	0.85	保证金及押金	1年以内	252,000.00
天津市自来水集团有限公司	40,000.00	0.01	保证金及押金	5年以上	1,200.00
合计	992,859,461.12	99.99	/	/	253,200.00

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用**3、长期股权投资**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	472,209,878.14		472,209,878.14	446,569,878.14		446,569,878.14
对联营、合营企业投资						
合计	472,209,878.14		472,209,878.14	446,569,878.14		446,569,878.14

(1). 对子公司投资适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
天津海泰企业孵化服务有限公司	110,176,530.00		115,640,000.00				225,816,530.00	
天津海泰方成投资有限公司	85,125,045.23						85,125,045.23	
天津海泰方圆投资有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
天津海泰方通投资有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
天津海泰创意科技园投资有限公司	75,000,000.00						75,000,000.00	
天津百竹科技产业发展有限公司	41,268,302.91						41,268,302.91	
天津海发物业管理服务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	

天津海发 方信置地 有限公司	90,000,0 00.00			90,000,0 00.00			-	
合计	446,569, 878.14		115,640, 000.00	90,000,0 00.00			472,209, 878.14	

(2). 对联营、合营企业投资

适用 不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	26,002,442.90	14,435,406.34	329,683,238.92	168,002,301.42
其他业务				
合计	26,002,442.90	14,435,406.34	329,683,238.92	168,002,301.42

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	659,500.00	28,728.44
交易性金融资产在持有期间的投资收益	479,528.04	964,241.34
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	1,139,028.04	992,969.78

其他说明：

无

6、其他

□适用 √不适用

二十、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
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	3,310,000.00	政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		

对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,190.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	738,891.77	处置子公司
减：所得税影响额	550,092.50	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	3,499,989.38	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-4.20	-0.1130	-0.1130
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.40	-0.1184	-0.1184

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：刘超

董事会批准报送日期：2026年4月28日

修订信息

适用 不适用