

天津津滨发展股份有限公司

2026 年半年度报告

2026-17

【2026. 08】

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人华志忠、主管会计工作负责人郝波及会计机构负责人(会计主管人员)李建民声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司已在本报告中详细描述可能存在的风险因素带来的影响，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	21
第五节 重要事项	22
第六节 股份变动及股东情况	27
第七节 债券相关情况	33
第八节 财务报告	34

备查文件目录

- （一）载有法定代表人、总经理、公司主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- （二）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （三）第八届董事会 2026 年第二次临时会议决议。

释义

释义项	指	释义内容
公司、我公司、本公司、津滨发展	指	天津津滨发展股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
大股东、泰达建设集团	指	天津泰达建设集团有限公司
津联海胜	指	天津津联海胜混改股权投资基金合伙企业(有限合伙)
中科泰富	指	天津中科泰富投资合伙企业(有限合伙)
国兴资本	指	天津国兴资本运营有限公司
国宇商业	指	天津国宇商业有限公司
元、万元	指	人民币元、万元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	津滨发展	股票代码	000897
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津津滨发展股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	津滨发展		
公司的外文名称（如有）	TIANJIN JINBIN DEVELOPMENT CO., LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	JBDC		
公司的法定代表人	华志忠		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	于志丹	
联系地址	天津市南开区苍穹道 15 号	
电话	022-66223209	
传真	022-66223273	
电子信箱	YUZHIDAN@JBDC.COM.CN	

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	86,680,493.18	195,688,577.00	-55.70%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-6,724,810.33	2,161,591.68	-411.10%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-6,692,981.16	2,699,422.23	-347.94%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-106,376,680.68	-679,215,462.33	84.34%
基本每股收益（元/股）	-0.0042	0.0013	-423.08%
稀释每股收益（元/股）	-0.0042	0.0013	-423.08%
加权平均净资产收益率	-0.22%	0.07%	-0.29%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	5,406,532,414.73	5,050,345,090.36	7.05%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,004,392,748.19	3,011,117,558.52	-0.22%

五、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

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）	-55,713.43	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	19,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,741.30	
减：所得税影响额	-5,976.77	
少数股东权益影响额（税后）	-7,648.79	
合计	-31,829.17	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

公司不存在将《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的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司主营业务收入仍聚焦房地产开发核心板块，持续深耕精品住宅赛道，稳步推进各在建项目的施工建设、营销运营及交付落地等各项工作。现阶段，国内房地产行业仍处于深度调整周期，市场整体延续下行态势，行业需求偏弱、市场竞争日趋激烈，行业整体经营压力持续加大，受宏观市场环境、客户购房意愿疲软等多重因素影响，公司本期经营业绩未达年初既定预算目标。面对复杂严峻的外部市场环境、经营压力及诸多不确定性因素，公司坚持稳健经营策略，积极调整经营节奏、优化推盘及销售策略，严控经营风险，整体经营态势保持平稳有序，同时稳步夯实业务基础、储备发展动能，全力冲刺下半年经营指标，为公司全年经营目标落地及后续中长期高质量发展筑牢根基。

报告期内，公司紧紧围绕年度经营目标，扎实推进各项经营管理工作，核心经营工作开展情况具体如下：

1、主要项目建设情况：

- （1）梅江 H1 地块一期目前已完成全项目的 92%，竣备验收已陆续进场；二期工程重点对接规资局优化方案内容，推进规划调整工作有序落地。
- （2）滨和泰达项目：达到预售条件。
- （3）津和泰诚项目：住宅楼主体封顶，上半年已开盘预售。
- （4）泰城联创项目：设计方案落地，报规手续基本完成。
- （5）泰嘉宸筑项目：开工前筹备工作取得阶段性成果，完成地质勘察、场外试桩、围挡搭设及基坑支护设计，为正式开工奠定坚实基础。

2、主要项目销售情况：

上半年公司实现营业收入 0.87 亿元。上半年实现合并净利润-672 万元。

销售及回款情况：2026 年上半年度公司实现销售合同额 3.09 亿元，回款 2.53 亿元。

汉沽科技园厂房出租率稳定，物业公司实现部分项目签约与续签，两项业务收入与上年同期基本持平。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（m²）	计容建筑面积（m²）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
---------	------	--------	----------	------------	--------	------	-----------	----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m²）	总建筑面积（万m²）	剩余可开发建筑面积（万m²）
梅江 P1 地块	5.01	8	8
津北辰北（挂）2025-25 号地块	3.52	4.93	4.93
津东成（挂）2025-27 号地块	2.32	2.78	2.78
总计	10.85	15.71	15.71

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m²）	规划计容建筑面积（m²）	本期竣工面积（m²）	累计竣工面积（m²）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
-------	------	------	------	------	------	------	------	----------	--------------	------------	------------	-------------	-------------

天津/ 西青区	梅江 H1 项目	友谊 南路与外 环线交口	居住 型公寓	100.0 0%	2022 年 10 月 08 日	一期： 室外 配套 管网 及景 观工 程施 工	92.00 %	162,5 49.00	169,4 38.00			355,3 39.58	173,3 32.28
天津/ 滨海新区 经开区	津滨 开（挂 ） 2023- 4 号地 块	第一 大街以 北、北 海路以 西	城镇 住宅 用地、 商服 用地	100.0 0%	2025 年 11 月 24 日	主体 施工 中	10.00 %	38,17 8.30	49,63 1.79			141,7 27.00	85,21 1.68
天津/ 和平区	津和 山（挂 ） 2025- 05 号地 块	哈密 道以东 、山东 路以南	城镇 住宅 用地	51.00 %	2026 年 02 月 03 日	主体 施工 中	25.00 %	4,007 .40	6,812 .00			44,63 6.00	35,44 4.52

主要项目销售情况

城市/ 区域	项目 名称	所在 位置	项目 业态	权益 比例	计容 建筑 面积 (m ²)	可售 面积 (m ²)	累计 预售 (销售 面积 (m ²))	本期 预售 (销售 面积 (m ²))	本期 预售 (销售 金额 (万元))	累计 结算 面积 (m ²)	本期 结算 面积 (m ²)	本期 结算 金额 (万元)
天津	梅江 H4 项目	西青 区汇川 路与碧 波道交 口	居住 型公寓	100.0 0%	65,12 3.00	63,34 8.72	62,69 4.29	0	0	62,69 4.29	133.7 5	297.2 2
天津	梅江 H2 项目	西青 区江湾 路与兰 波路交 口	居住 型公寓	100.0 0%	95,21 4.00	93,74 9.03	88,13 8.69	1,169 .38	4,536 .93	87,60 1.35	1,016 .73	4,082 .01
天津	梅江 H1 项目 一期	西青 区江湾 路与兰 波路交 口	居住 型公寓	100.0 0%	51,26 0.10	56,64 1.29	31,08 7.96	6,766 .87	19,35 9.77	0	0	0
天津	滨堡 公司项目	天津 经济技 术开发 区第三 大街以	住宅	100.0 0%	38,17 4.75	37,60 0.46	36,84 5.12	138.6 3	360.0 0	36,84 5.12	138.6 3	330.2 8

		南、太湖西路以西										
天津	山东路项目	和平区劝业场街道哈密道与山东路交口东南侧	住宅	51.00 %	6,812 .00	7,062 .02	700.9 4	700.9 4	4,976 .53	0	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（m²）	累计已出租面积（m²）	平均出租率
汉沽科技园一期厂房	天津市汉沽区黄山北路18号	厂房	100.00%	67,174.22	30,290.68	45.09%

土地一级开发情况

☐适用 ☒不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额（万元）	融资成本区间/平均融资成本（万元）	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	45,740.84	487.84	8,980.84	11,760.00	0.00	25,000.00
其他	40,164.7	21.78	40,164.70	0.00	0.00	0.00
合计	85,905.54	509.62	49,145.54	11,760.00	0.00	25,000.00

发展战略和未来一年经营计划

当前，国内房地产行业彻底告别高速扩张周期，城镇化发展由增量建设全面转向存量提质阶段，行业发展逻辑发生根本性转变。市场不再具备普涨行情，行业进入低增速、强分化、重运营、稳风险的调整周期，行业竞争从规模扩张转向产品力、去化能力、回款效率、精细化管理的综合比拼，企业经营难度持续提升。

2026 年房地产市场整体呈弱修复、强分化态势，核心城市少量优质项目具备去化优势，但整体购房需求疲软、居民置业信心不足，市场修复力度偏弱。同时二手房供应充足、替代效应持续增强，新房去化竞争日趋激烈，多数项目面临走量慢、去化弱、回款滞后的经营压力，行业结构性行情凸显，中小项目及非核心区域项目经营承压显著。

基于当前行业形势及公司 2026 年上半年经营现状，公司年度经营时序进度存在缺口，整体经营承压明显，主要体现为销售收入、销售回款未达预期，对公司阶段性经营效益造成直接影响。面对市场分化加剧的行业格局与自身经营短板，下半年公司将坚持稳健经营、提质增效的核心发展战略，立足现有项目、深耕主责主业，以问题为导向精准补短板、强弱项。一方面，全速推进各在建项目开发建设，严控工程进度、施工质量与建设成本，保障项目按期竣备、顺利交付，夯实经营基本盘；另一方面，直面上半年销售回款缺口，精准研判市场动态，科学调整推盘节奏与销售策略，靶向破解去化、回款难题，全力追赶年度经营时序进度。同时持续夯实资产运营、物业服务等配套业务，稳定经营性收入，全方位提升精细化运营水平与经营质效，力争扭转阶段性经营被动局面，全力保障全年经营目标落地，推动企业持续稳健发展。

2026 年下半年主要工作安排如下：

一、抓好在建项目建设

（一）梅江项目

H1 一期：下半年核心工作保交付节点落地，全流程严把交付品质关口，着力打造项目旗舰标杆作品。

H1 二期：稳步推进设计方案落地实施，精细化落实成本优化与管控工作。

（二）滨堡公司项目

下半年持续推进商业及车位销售，加速存量去化，回笼资金，努力完成全年预算指标。

（三）滨和泰达项目

下半年围绕项目首开与实景呈现，全力冲刺全年签约目标。

（四）津和泰诚项目

下半年聚焦项目去化回款、工程竣工等重点工作，加速规划变更与市政配套落地，按期完成主体、外檐、景观全工序施工，深化渠道运营，夯实月度回款。

（五）泰城联创项目

紧抓办证节点启动项目建设，统筹施工资源推进主体施工办理首批预售许可，同步完成会所土建并移交精装进场，为营销开展筑牢基础。

（六）泰嘉宸筑项目

项目按期亮相蓄客，依托样板间开放、产品发布会提振客群信心，达成预售首开，全力冲刺年度销售回款目标。

二、精进提升，深化管理

（一）做好资金统筹，确保资金链安全。

公司下半年将面临较大的资金压力，为筑牢资金安全防线，针对性推进资金缺口弥补工作，具体举措如下：强化销售回款攻坚：紧盯在售项目销售动态，全力加快回款节奏，确保资金及时回笼；根据项目开发进度及公司资金状况，在考虑资金利用效率前提下，有序推进项目贷的放款工作，保证项目建设资金需要；根据资金需求，全力推动资金监管的提取，以减轻公司资金压力。

（二）强化目标管理。

围绕财务目标展开运营目标的修定，包括销售额、回款额、利润率等，依托计划数据、成本预算数据、销售数据进行目标监控，严格管理进度。以目标为导向，借鉴成熟的市场化企业做法通过不断细化，促进考核激励，实现公司精品工程建设管理运营的新突破。

（三）进一步优化公司内部发展环境，加大人员考核管理。

下半年，公司将持续深化“计划—总结—考核”闭环管理，聚焦“高价值产出、高效协同、拼搏奋斗、高标准解题”四大维度实施靶向考核，配套强排激励机制，鞭策全员紧跟行业节奏，加速市场化转型。同步健全考核激励与竞争淘汰机制，畅通人员出口，激发全员能动意识与主动性，驱动业务目标全面达成。

（四）营造良好的工作氛围，进一步优化人才梯队建设

一是强化部门联动，各部门要结合各自职责分工，制定工作目标，狠抓措施落实，做到分工协作、密切配合、齐抓共管，形成事事有人管、件件有回应的工作氛围。二是做好人才的教育培训。充分利用培训机构等教育培训资源，做好津滨各专业技术人员的培训工作，进行制度化、规范化的培训和轮训。三是做好人才储备，下半年计划将在 9 月份开展 27 届格调新锐招聘，目标是 3 星候选人入职 2-4 人，同时通过社会招聘完成目前公司空缺的管理岗位人员配备。

（五）夯实制度管理、强化企业内控。

进一步建立和强化管理制度化、制度流程化、流程信息化的内控理念。下半年推动各业务条线制度体系修订，通过加强信息化管理，完善流程建设，促使各项规章制度的执行落地，将风险管理和合规管理要求嵌入业务流程，形成全面、全员、全过程、全体系的风险防控机制，切实全面提升内控体系有效性，为企业实现高质量发展提供基础保障。

（六）继续寻求拓展新项目

继续加大土地资源储备。公司将密切关注土地市场变化，以市内核心区为战略重点，获取支持公司发展的土地资源，为公司实现可持续发展提供重要机遇和发展空间。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☒适用 ☐不适用

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至本期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 1.10 亿元，报告期内出现一笔客户违约情况，截至本报告期末公司履行阶段性担保金额 21.75 万元，本公司认为上述担保不会对公司的财务状况产生重大影响。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

☐适用 ☒不适用

二、核心竞争力分析

（一）战略优势。

公司坚定不移深耕天津本土市场，依托多项目梯度布局，覆盖存量盘活、在建施工、新品首开全业务周期。天津作为北方重要经济中心、人口集聚城市，房地产市场潜力充足、客群需求多元，叠加京津冀协同发展战略持续深化，刚需、改善类购房需求稳定。公司精准研判本地市场特征，成熟项目主攻去化回款、竣工交付稳住现金流，新建项目抢抓报建办证、主体施工、样板开放、首开预售节点推进营销落地，新旧项目互补联动，集中统筹调配开发资源，有效对冲单项目经营风险，稳步积累区域市场口碑，持续夯实属地深耕优势。

（二）产品优势。

房地产行业集中度持续提升，中小房企承压加剧，同质化竞争日趋激烈。公司立足自身发展实际，走差异化精品打造路线，深度贴合天津本地购房需求找准市场定位，将“打造精品工程”理念贯穿项目开发全流程。地块甄选阶段，综合研判地块生态环境、周边配套完善度及长远发展潜力，夯实项目先天基础；规划设计深耕中式园林特色，融合传统造景手法与现代人居诉求，打造兼具文化质感与实用属性的居住空间；施工阶段严选建材与优质供应商，运用先进施工工艺、落地规范化管理体系严控工程品质。现阶段在建项目有序推进会所土建、样板间建设、实景打造等工作，主体施工、配套建设、精装进场各环节严格落实质量标准，借助实景开放、产品发布会强化客户体验。长期稳定的品质输出助力企业树立高端优质的本地品牌形象，提升客户忠诚度与产品辨识度，多项目同步落地推广时优势更为突出，持续夯实企业长效发展的产品核心根基。

（三）管理优势

近年来公司深挖管理红利，顺应房地产行业发展趋势落地多项内部改革，持续夯实管理底座，考核激励机制优化是提质增效的核心抓手。企业对标头部市场化房企成熟运营模式，搭建覆盖项目全周期的精细化考核体系：面向在建项目，将工程进度、施工质量、成本管控、配套建设进度纳入核心考核项，保障项目顺利完成预售办理、会所建设等关键节点；针对成熟在售项目，围绕去化回款、渠道运营、客户满意度设置考核标准，加快存量资产盘活回款。同时把售后服务品质纳入考核范围，倒逼销售团队拓宽客源、售后团队优化服务体验。

对于攻坚成效突出、贡献显著的团队及个人设立专项荣誉表彰，营造争先奋进的团队氛围。整套机制充分调动全员主动性与创新意识，引导员工自主优化业务流程，高效统筹多项目同步推进施工、营销、竣工等各类工作，整体运营效率和项目综合操盘能力持续提升，帮助企业从容应对行业波动，实现稳健长效发展。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	86,680,493.18	195,688,577.00	-55.70%	主要系报告期内房地产销售结算较上年同期减少所致
营业成本	54,217,545.27	131,797,047.08	-58.86%	主要系报告期内房地产销售结算较上年同期减少所致
销售费用	16,542,078.70	15,300,094.21	8.12%	
管理费用	14,451,022.48	18,812,968.03	-23.19%	
财务费用	-147,259.27	-2,137,866.65	93.11%	主要系报告期内利息收入减少所致
所得税费用	-603,953.87	13,048,543.20	-104.63%	主要系报告期利润较上年同期减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-106,376,680.68	-679,215,462.33	84.34%	主要系报告期内支付项目土地增值税清算税金较上年同期减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-137,898.18	80,003,676.67	-100.17%	主要系报告期内收到联营公司分红款较上年同期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	181,847,626.88	124,760,022.22	45.76%	主要系报告期内取得项目开发借款较上年同期增加所致
现金及现金等价物净增加额	75,333,048.02	-474,451,763.44	115.88%	主要系报告期内支付项目土地增值税清算税金较上年同期减少所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	86,680,493.18	100%	195,688,577.00	100%	-55.70%
分行业					
房地产销售	54,005,702.10	62.30%	161,286,769.06	82.42%	-66.52%
房屋租赁	2,535,970.90	2.93%	3,224,569.59	1.65%	-21.35%
物业管理	29,108,221.81	33.58%	30,077,562.96	15.37%	-3.22%

其他	1,030,598.37	1.19%	1,099,675.39	0.56%	-6.28%
分产品					
房屋租赁	2,535,970.90	2.93%	3,224,569.59	1.65%	-21.35%
滨海国际	252,380.94	0.29%	76,190.48	0.04%	231.25%
梅江 H4 项目	3,155,641.29	3.64%	6,603,323.85	3.37%	-52.21%
梅江 H3 项目	825,688.08	0.95%	5,180,458.71	2.65%	-84.06%
梅江 H2 项目	45,888,920.22	52.94%	99,018,047.72	50.60%	-53.66%
玛歌一期	1,692,525.72	1.95%	11,300,476.19	5.77%	-85.02%
津汇红树湾 B1 项目	-1,547,986.27	-1.79%	-101,512.30	-0.05%	-1,424.92%
滨堡公司项目	3,738,532.12	4.31%	39,209,784.41	20.04%	-90.47%
物业管理	29,108,221.81	33.58%	30,077,562.96	15.37%	-3.22%
其他	1,030,598.37	1.19%	1,099,675.39	0.56%	-6.28%
分地区					
天津	88,228,479.45	101.79%	195,790,089.30	100.05%	-54.94%
福建	-1,547,986.27	-1.79%	-101,512.30	-0.05%	-1,424.92%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	54,005,702.10	29,399,019.32	45.56%	-66.52%	-71.94%	10.53%
物业管理	29,108,221.81	23,834,021.38	18.12%	-3.22%	-5.25%	1.75%
分产品						
梅江 H2 项目	45,888,920.22	23,318,649.24	49.18%	-53.66%	-58.58%	6.04%
物业管理	29,108,221.81	23,834,021.38	18.12%	-3.22%	-5.25%	1.75%
分地区						
天津	88,228,479.45	54,217,545.27	38.55%	-54.94%	-58.86%	5.87%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐适用 ☒不适用

四、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-755,395.19	7.11%	主要系权益法确认联营企业投资收益所致	部分收益具有可持续性
营业外收入	18,848.16	-0.18%		不具有可持续性
营业外支出	27,589.46	-0.26%		不具有可持续性

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末	上年末	比重增减	重大变动说明
--	-------	-----	------	--------

	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	444,615,245.05	8.22%	374,682,813.75	7.42%	0.80%	
应收账款	48,123,573.03	0.89%	42,771,353.69	0.85%	0.04%	
存货	4,400,166,798.80	81.39%	4,139,379,116.07	81.96%	-0.57%	
长期股权投资	123,820,459.00	2.29%	124,726,797.59	2.47%	-0.18%	
固定资产	3,820,259.07	0.07%	3,941,017.83	0.08%	-0.01%	
在建工程		0.00%			0.00%	
使用权资产	1,237,141.04	0.02%	1,502,242.70	0.03%	-0.01%	
短期借款		0.00%			0.00%	
合同负债	789,870,145.51	14.61%	608,653,285.94	12.05%	2.56%	
长期借款	367,600,000.00	6.80%	267,140,201.02	5.29%	1.51%	
租赁负债	578,068.69	0.01%	566,358.72	0.01%	0.00%	
应付账款	403,846,311.94	7.47%	402,776,822.22	7.98%	-0.51%	
应交税费	28,020,509.10	0.52%	36,270,918.95	0.72%	-0.20%	
其他应付款	508,199,074.94	9.40%	507,235,144.30	10.04%	-0.64%	

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	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动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4. 其他权益工具投资	35,562,484.98							35,562,484.98
金融资产小计	35,562,484.98							35,562,484.98
上述合计	35,562,484.98							35,562,484.98
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期末余额（元）	2025 年 12 月 31 日	受限原因
货币资金	9,790,655.52	15,191,272.24	银行冻结

存货（开发产品和开发成本）	1,665,462,149.06	1,310,949,848.28	借款抵押
合 计	1,675,252,804.58	1,326,141,120.52	

六、投资状况分析

1、总体情况

☐适用 ☒不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、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

单位：元

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
天津津滨时代置业投资有限公司	子公司	房地产开发、销售	600,000,000.00	2,674,466,169.72	1,565,604,650.03	49,870,249.59	2,438,875.52	1,829,156.64
天津津滨创辉发展有限公司	子公司	房地产开发、销售	5,000,000.00	10,866,192.89	2,414,968.64	1,692,525.72	600,083.65	600,083.65
天津津滨科技工业园投资有限公司	子公司	房屋买卖、租赁	200,000,000.00	119,866,011.80	79,839,748.25	3,390,741.32	1,642,635.21	1,619,035.98
天津滨泰置业有限公司	子公司	房地产开发经营、生活美容服务、高危险性体育运动	1,000,000.00	22,894,328.11	20,010,567.34	629,618.97	785,377.09	816,324.45
福建津汇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、销售	332,450,000.00	340,727,359.85	184,576,170.95	1,547,986.27	6,118,199.63	6,130,102.91
天津滨堡房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、销售	30,000,000.00	101,700,028.15	90,289,492.13	3,738,532.12	986,823.88	951,430.78
天津滨和泰达房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	30,000,000.00	843,169,433.94	15,746,316.07	0.00	2,687,313.87	2,015,410.40
天津滨和泰诚房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	30,000,000.00	404,445,573.31	3,081,519.37	0.00	2,000,937.16	1,500,630.73
天津泰城联创房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	30,000,000.00	379,022,313.91	29,822,313.91	0.00	89,758.95	67,247.78
天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	30,000,000.00	488,395,370.35	29,497,565.15	0.00	215,934.60	215,837.46
天津海鑫地产有限公司	参股公司	房地产开发经营	30,000,000.00	435,301,248.86	277,359,310.86	0.00	2,275,570.73	2,708,301.10

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 ☑不适用

主要控股参股公司情况说明

(1) 天津津滨时代置业投资有限公司在本报告期内实现营业收入 4987.02 万元，实现净利润 182.92 万元，主要系根据梅江项目销售情况，对满足确认收入条件的部分结转收入所致。

(2) 天津津滨创辉发展有限公司在本公告期内实现营业收入 169.25 万元，实现净利润 60.01 万元，主要系根据项目销售情况，对满足确认收入条件的部分结转收入所致。

(3) 天津津滨科技工业园投资有限公司在本报告期内实现营业收入 339.07 万元，实现净利润 161.90 万元，主要系科技园一期厂房租赁收入。

(4) 天津滨泰置业有限公司在本公告期内实现营业收入 62.96 万元，实现净利润-81.63 万元，主要系会所经营收入。

(5) 福建津汇房地产开发有限公司在本报告期内实现营业收入-154.90 万元，实现净利润-613.01 万元，主要系本期支付逾期交房违约金及计提物业管理费所致。

(6) 天津滨堡房地产开发有限公司在本报告期内实现营业收入 373.85 万元，实现净利润-95.14 万元，主要系滨堡公司根据项目销售情况，对满足确认收入条件的部分结转收入所致。

(7) 天津滨和泰达房地产开发有限公司在本报告期内实现营业收入 0 万元，实现净利润-201.54 万元，主要系滨和泰达项目支付前期宣传费用所致。

(8) 天津津和泰诚房地产开发有限公司在本报告期内实现营业收入 0 万元，实现净利润-150.06 万元，主要系项目支付前期宣传费用所致。

(9) 天津泰城联创房地产开发有限公司在本报告期内实现营业收入 0 万元，实现净利润-6.72 万元，主要系项目支付土地使用税所致。

(10) 天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司在本报告期内实现营业收入 0 万元，实现净利润-21.58 万元，主要系项目支付前期宣传费用所致。

(11) 未纳入合并范围的参股公司天津海鑫地产有限公司在本报告期内实现营业收入 0 万元，实现净利润-270.83 万元，主要系该公司支付税金所致。该公司为本公司联营企业，本期按照权益法确认投资收益约-86.67 万元。

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

(一) 政策调控风险

当前国民经济回暖向好的积极因素持续累积，楼市稳规模、稳房价地价的调控导向保持延续，资金监管仍是影响房企经营的核心政策变量。银行项目资金支取监管细则持续细化，房企整体流动性承压问题依旧存在；土地投资市场虽有温和复苏态势，但项目融资门槛偏高、落地难度较大，企业资金周转压力难以短期缓解，容易造成部分项目施工推进节奏受限，资金端潜在风险仍需持续警惕。

针对政策调控带来的不确定性，联合拿地、合作开发已是行业分散经营风险的主流路径。公司顺应行业趋势，严守风险底线，通过参与联合竞拍、合作共建等多元方式扩充优质土储，夯实长期发展底盘。具体落实两项核心举措：一是收紧现金流管理，加快项目推盘节奏、提速存量去化，全力回笼销售资金，为新项目拓展储备资金；二是优化整体债务架构，拓宽多元融资路径，压降综合融资成本，强化资金稳定性，提升复杂政策环境下的抗风险水平，保障企业平稳运营。

(二) 市场风险

2026 年天津房地产市场整体呈现机遇与压力并存的格局。地方持续加码存量住房、存量土地收储扶持政策，“以商养储、住储联动”模式持续落地，有效优化区域土地供需结构，盘活闲置存量地块，带动市场供需关系稳步改善。

同时外部挑战依旧突出：整体经济复苏进度不及预期，居民收入增速放缓、置业信心修复缓慢，新房去化承压；区域楼盘供给充足，热点片区新盘集中入市，新房、二手房同台竞争加剧，市场板块分化进一步凸显。

作为深耕本地的房企，公司针对性制定应对方案：第一常态化开展区域市场调研，跟踪城市规划、人口流动、居民消费偏好变化，精准锁定客群需求，丰富刚需、改善、适老住宅等产品业态，优化产品布局适配多元需求；第二坚守精

品建设标准，从严把控建材选型、施工工艺、竣工验收全流程，升级社区配套与景观建设，拉高产品附加价值；第三贯彻客户至上理念，优化售前咨询服务，升级物业服务响应效率，打造宜居社区，依靠口碑沉淀强化本地品牌竞争力。

（三）自身规模有限的风险

长期以来公司坚持精品开发路线，立足自身实际深耕本地市场，坚持市场化改革创新，审慎取舍业务方向，稳步做好内部风控建设。但行业集中度上行趋势延续，中小房企生存竞争压力逐年加大，整体抗风险体量偏小的短板客观存在。

对此公司坚守住宅开发主业，延续精品打造核心思路推动品牌升级：一是加码产品研发投入，围绕客户需求优化设计、施工全链条精细化管控，打造高品质高附加值住宅产品；二是聚焦城市优质板块精准拿地补储，稳固核心区域布局；三是拓展项目代建、联合开发等轻资产合作模式，拓宽盈利渠道，补齐规模短板，全面增强经营韧性与持续盈利能力。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

作为国有控股房地产上市公司，立足 2026 年“十五五”开局、房地产发展新模式深化落地行业新阶段，公司始终秉持“用户满意最大化、股东权益最大化、国家税收最大化、员工价值最大化”核心价值观，坚守国企责任底色，秉持尊重人与自然、敬畏生命、热爱生活的人文理念，常怀对社会、股东、客户与全体员工的感恩之心，主动担当、温情向善。

公司坚持统筹为客户、股东、员工、社会四维创造价值，锚定高质量发展主线，推动经济效益提升、社会和谐共建、生态环境可持续发展三者深度融合、有机统一。顺应行业从增量开发转向存量提质、产品为王的转型趋势，持续精进产品力、打磨专业运营能力，紧扣国家“好房子”建设要求，以绿色、低碳、智能、安全为核心打造高品质住宅产品与全周期物业服务，为客户营建健康舒适、智慧宜居、适配全生命周期需求的居住空间；健全员工培养与成长激励体系，精准赋能员工职业发展、释放个人潜能，搭建实现个人价值与事业成长的广阔平台；恪守合规诚信经营原则，严控经营风险、稳健规范运作，持续夯实经营基本面，为全体股东创造长期稳健、可持续的投资回报。

与此同时，公司切实履行国有企业社会责任，大力推进超低能耗建筑，全面践行绿色低碳发展路径，助力城乡生态保护与基层社会治理提质增效。公司以实干守初心、以品质立口碑，全力朝着治理规范、运营稳健、社会信赖的行业标杆型国有上市房企稳步迈进。

第五节 重要事项

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履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
福建省兴联物业管理有限公司物业服务合同纠纷案	2,386.35	否	未结案	截至报告期末未结案	截至报告期末未结案		

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☐适用 ☒不适用
公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用
公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用
公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用
公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☒适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天津津滨时代置业投资有限公司	2025 年 04 月 29 日	130,000	2023 年 08 月 24 日	8,740.84	抵押	津(2016)西青区不动产第 1008086 号土地使用权及在建		2023 年 8 月 24 日-2027 年 6 月 18 日	否	否

天津滨和泰达房地产开发有限公司	2025 年 04 月 29 日	60,000	2025 年 11 月 25 日	25,000	抵押	工程 津 （2024 年）开 发区不动产权 第 0762595 号土地 使用权 及在建 工程		2025 年 11 月 25 日-2030 年 10 月 15 日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		380,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		8,102.13				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		380,000		报告期末对子公司担保余额合计（B4）		33,740.84				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		380,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		8,102.13				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		380,000		报告期末全部担保余额合计（A4+B4+C4）		33,740.84				
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				11.23%						
其中：										
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余额（E）				25,000						
上述三项担保金额合计（D+E+F）				25,000						
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无						
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无						

3、委托理财

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐适用 ☒不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

十四、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

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

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

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

根据《重整计划》的安排，公司所涉及债权具体受偿情况如下：

a、现金受偿金额 500,000.00 元

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

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

以上三部分合计预期可收回金额为 28,163,586.83 元；

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

本公司于 2021 年 8 月 14 日收到建信信托有限责任公司盖章确认的信托受益权转让登记申请表，确认公司享有《非钢资产平台债权作为对价》信托受益权份额 29,512,000.04 份。截至 2026 年 6 月 30 日，本公司已收回现金受偿部分 500,000.00 元，累计收到钢铁平台转来现金 1,068,769.71 元，累计收到建信信托转来现金 547,666.87 元。

按照信用减值测试结果，本公司于 2022 年对非钢资产平台补提坏账准备 15,898,302.63 元。截至 2026 年 6 月 30 日，公司对钢铁平台的应收款计提坏账准备 21,691,161.87 元，对非钢资产平台债权计提坏账准备 28,026,887.34 元，两部分共计提坏账准备 49,718,049.21 元。

十五、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	31,600	0.00%				-1,000	-1,000	30,600	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	31,600	0.00%				-1,000	-1,000	30,600	0.00%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	31,600	0.00%				-1,000	-1,000	30,600	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,617,240,634	100.00%				1,000	1,000	1,617,241,634	100.00%
1、人民币普通股	1,617,240,634	100.00%				1,000	1,000	1,617,241,634	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	1,617,272,234	100.00%				0	0	1,617,272,234	100.00%

股份变动的原因

☒适用 ☐不适用

监事离任锁定比例调整

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

☐适用 ☒不适用

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

2、限售股份变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
刘喆	4,000	1,000		3,000	高管锁定	任期每年解锁 25%
合计	4,000	1,000	0	3,000	--	--

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数			76,258		报告期末表决权恢复的优先股股东总数 （如有）（参见注 8）			0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）									
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
							股份状态	数量	
天津泰达建设集团有	国有法人	20.92%	338,312,340.00	0.00	0.00	338,312,340.00	不适用	0	

源润控股集团股份有限公司	境内非国有法人	2.24%	36,306,486.00	600000.00	0.00	36,306,486.00	不适用	0
葛涛	境内自然人	1.35%	21,755,920.00	19767920.00	0.00	21,755,920.00	不适用	0
徐莉蓉	境内自然人	0.92%	14,847,400.00	6141600.00	0.00	14,847,400.00	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.62%	10,068,600.00	-916500.00	0.00	10,068,600.00	不适用	0
天津国康信用增进有限公司	国有法人	0.57%	9,295,400.00	0.00	0.00	9,295,400.00	不适用	0
周吉长	境内自然人	0.37%	6,000,000.00	2046700.00	0.00	6,000,000.00	不适用	0
冯岗	境内自然人	0.35%	5,737,800.00	5737800.00	0.00	5,737,800.00	不适用	0
付良正	境内自然人	0.31%	4,956,100.00	4956100.00	0.00	4,956,100.00	不适用	0
王林峰	境内自然人	0.29%	4,696,800.00	4696800.00	0.00	4,696,800.00	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）		无						
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述公司股东中，未知股东之间是否存在关联关系。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		无						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）		无						
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量					股份种类		
						股份种类	数量	
天津泰达建设集团有限公司	338,312,340.00					人民币普通股	338,312,340.00	
源润控股集团股份有限公司	36,306,486.00					人民币普通股	36,306,486.00	

葛涛	21,755,920.00	人民币普通股	21,755,920.00
徐莉蓉	14,847,400.00	人民币普通股	14,847,400.00
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,068,600.00	人民币普通股	10,068,600.00
天津国康信用增进有限公司	9,295,400.00	人民币普通股	9,295,400.00
周吉长	6,000,000.00	人民币普通股	6,000,000.00
冯岗	5,737,800.00	人民币普通股	5,737,800.00
付良正	4,956,100.00	人民币普通股	4,956,100.00
王林峰	4,696,800.00	人民币普通股	4,696,800.00
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述公司股东中，未知股东之间是否存在关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	上述股东中，周吉长通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 6,000,000 股；付良正通过民生证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 2,590,100 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 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 10 名股东及前 10 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

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐是 ☒否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

四、董事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒不适用

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：天津津滨发展股份有限公司

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	444,615,245.05	374,682,813.75
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	0.00	
衍生金融资产		
应收票据	0.00	0.00
应收账款	48,123,573.03	42,771,353.69
应收款项融资		
预付款项	996,703.03	309,131.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	9,150,740.15	8,835,037.02
其中：应收利息	0.00	
应收股利	0.00	
买入返售金融资产		
存货	4,400,166,798.80	4,139,379,116.07
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	126,711,763.06	106,638,939.26
流动资产合计	5,029,764,823.12	4,672,616,391.44

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	123,820,459.00	124,726,797.59
其他权益工具投资	35,562,484.98	35,562,484.98
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	3,820,259.07	3,941,017.83
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,237,141.04	1,502,242.70
无形资产	2,158,017.21	2,361,997.38
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	961,393.15	1,143,076.35
递延所得税资产	209,207,837.16	208,491,082.09
其他非流动资产		
非流动资产合计	376,767,591.61	377,728,698.92
资产总计	5,406,532,414.73	5,050,345,090.36
流动负债：		
短期借款		
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	403,846,311.94	402,776,822.22
预收款项		
合同负债	789,870,145.51	608,653,285.94
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	25,024,930.99	28,455,686.08
应交税费	28,020,509.10	36,270,918.95
其他应付款	508,199,074.94	507,235,144.30
其中：应付利息	0.00	

应付股利	982,935.52	982,935.52
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	90,363,274.72	8,367,013.02
其他流动负债	66,710,579.01	54,537,417.00
流动负债合计	1,912,034,826.21	1,646,296,287.51
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	367,600,000.00	267,140,201.02
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	578,068.69	566,358.72
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	6,226,221.30	6,226,221.30
其他非流动负债	0.00	
非流动负债合计	374,404,289.99	273,932,781.04
负债合计	2,286,439,116.20	1,920,229,068.55
所有者权益：		
股本	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	309,244,146.02	309,244,146.02
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	85,628,655.43	85,628,655.43
一般风险准备		
未分配利润	992,247,712.74	998,972,523.07
归属于母公司所有者权益合计	3,004,392,748.19	3,011,117,558.52
少数股东权益	115,700,550.34	118,998,463.29
所有者权益合计	3,120,093,298.53	3,130,116,021.81
负债和所有者权益总计	5,406,532,414.73	5,050,345,090.36

法定代表人：华志忠

主管会计工作负责人：郝波

会计机构负责人：李建民

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	30,705,395.37	38,812,587.06

交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	11,223,437.33	11,223,587.33
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,279,206,408.96	1,201,005,121.47
其中：应收利息		
应收股利		
存货	30,681,912.05	30,993,636.30
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	107,301.54	73,224.13
流动资产合计	1,351,924,455.25	1,282,108,156.29
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	1,615,965,979.12	1,616,872,317.71
其他权益工具投资	35,562,484.98	35,562,484.98
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,891,844.30	2,983,656.65
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	0.00	759.73
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,654,420,308.40	1,655,419,219.07
资产总计	3,006,344,763.65	2,937,527,375.36
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	10,568,315.42	11,546,315.42
预收款项		
合同负债	0.00	
应付职工薪酬	10,661,233.90	10,634,886.15
应交税费	3,042,952.64	8,533,356.23
其他应付款	607,825,439.61	529,916,854.80
其中：应付利息		
应付股利	982,935.52	982,935.52
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	632,097,941.57	560,631,412.60
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	632,097,941.57	560,631,412.60
所有者权益：		
股本	1,617,272,234.00	1,617,272,234.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	660,070,043.13	660,070,043.13
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	85,628,655.43	85,628,655.43
未分配利润	11,275,889.52	13,925,030.20
所有者权益合计	2,374,246,822.08	2,376,895,962.76
负债和所有者权益总计	3,006,344,763.65	2,937,527,375.36

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业总收入	86,680,493.18	195,688,577.00
其中：营业收入	86,680,493.18	195,688,577.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	94,871,480.74	187,875,488.29
其中：营业成本	54,217,545.27	131,797,047.08
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	9,808,093.56	24,103,245.62
销售费用	16,542,078.70	15,300,094.21
管理费用	14,451,022.48	18,812,968.03
研发费用		
财务费用	-147,259.27	-2,137,866.65
其中：利息费用		
利息收入	-322,331.67	2,196,193.64
加：其他收益	146,937.22	42,957.51
投资收益（损失以“—”号填列）	-755,395.19	7,938,876.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-755,395.19	7,938,876.88
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）	-1,762,776.89	-2,799,325.79
资产减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-55,713.43	11,048.34
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-10,617,935.85	13,006,645.65
加：营业外收入	18,848.16	17,955.27
减：营业外支出	27,589.46	1,177,226.63
四、利润总额（亏损总额以“—”号	-10,626,677.15	11,847,374.29

填列)		
减：所得税费用	-603,953.87	13,048,543.20
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-10,022,723.28	-1,201,168.91
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-10,022,723.28	-1,201,168.91
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）	-6,724,810.33	2,161,591.68
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-3,297,912.95	-3,362,760.59
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-10,022,723.28	-1,201,168.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	-6,724,810.33	2,161,591.68
归属于少数股东的综合收益总额	-3,297,912.95	-3,362,760.59
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0042	0.0013
（二）稀释每股收益	-0.0042	0.0013

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

法定代表人：华志忠 主管会计工作负责人：郝波 会计机构负责人：李建民

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	1,031,590.94	1,167,754.07
减：营业成本	225,000.00	50,000.00
税金及附加	123,687.45	166,865.99
销售费用	0.00	
管理费用	2,607,403.11	2,256,832.09
研发费用		
财务费用	-100,775.81	-12,534,104.39
其中：利息费用		
利息收入	103,874.82	12,538,650.36
加：其他收益	97,131.51	10,800.62
投资收益（损失以“—”号填列）	-906,338.59	7,636,990.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-906,338.59	7,636,990.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-150.00	-56.58
资产减值损失（损失以“—”号填列）	0.00	-9,457,871.89
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-21,129.74	8.32
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-2,654,210.63	9,418,030.93
加：营业外收入	15,000.00	
减：营业外支出	6,865.18	15,129.36
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-2,646,075.81	9,402,901.57
减：所得税费用	3,064.87	
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-2,649,140.68	9,402,901.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-2,649,140.68	9,402,901.57
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值		

变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-2,649,140.68	9,402,901.57
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
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	291,847,640.91	550,526,865.34
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	11,494,390.86	576,549,523.63
经营活动现金流入小计	303,342,031.77	1,127,076,388.97
购买商品、接受劳务支付的现金	318,252,987.62	494,376,690.62
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	28,439,103.00	35,560,123.53
支付的各项税费	36,251,288.95	675,656,237.05
支付其他与经营活动有关的现金	26,775,332.88	600,698,800.10
经营活动现金流出小计	409,718,712.45	1,806,291,851.30
经营活动产生的现金流量净额	-106,376,680.68	-679,215,462.33
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	0.00	80,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,040.00	29,445.67
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	1,040.00	80,029,445.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	138,938.18	25,769.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	138,938.18	25,769.00
投资活动产生的现金流量净额	-137,898.18	80,003,676.67
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	201,021,292.98	
收到其他与筹资活动有关的现金	41,294,000.00	124,876,200.00
筹资活动现金流入小计	242,315,292.98	124,876,200.00
偿还债务支付的现金	18,367,477.11	100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,081,536.21	16,177.78
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	41,018,652.78	
筹资活动现金流出小计	60,467,666.10	116,177.78
筹资活动产生的现金流量净额	181,847,626.88	124,760,022.22
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	75,333,048.02	-474,451,763.44
加：期初现金及现金等价物余额	359,491,541.51	1,093,379,715.21
六、期末现金及现金等价物余额	434,824,589.53	618,927,951.77

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
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	867,887.50	1,144,260.76
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	235,997,967.31	2,044,118,196.07
经营活动现金流入小计	236,865,854.81	2,045,262,456.83
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	869.00
支付给职工以及为职工支付的现金	2,065,907.85	4,333,231.40
支付的各项税费	5,679,694.03	1,213,884.57
支付其他与经营活动有关的现金	237,227,844.62	2,230,233,357.02
经营活动现金流出小计	244,973,446.50	2,235,781,341.99
经营活动产生的现金流量净额	-8,107,591.69	-190,518,885.16
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	0.00	230,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	400.00	690.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	400.00	230,000,690.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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	0.00	
投资活动产生的现金流量净额	400.00	230,000,690.94
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	-8,107,191.69	39,481,805.78
加：期初现金及现金等价物余额	38,812,587.06	31,154,194.83
六、期末现金及现金等价物余额	30,705,395.37	70,636,000.61

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小 计
		优先 股	永续 债	其他											
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				309,244,146.02				85,628,655.43		998,972,523.07		3,011,117,558.52	118,998,463.29	3,130,116,021.81
加：会计政策变更													0.00		
前期差错更正													0.00		

其他												0.0 0		
二、本年期 初余额	1,6 17, 272 ,23 4.0 0				309 ,24 4,1 46. 02				85, 628 ,65 5.4 3		998 ,97 2,5 23. 07	3,0 11, 117 ,55 8.5 2	118 ,99 8,4 63. 29	3,1 30, 116 ,02 1.8 1
三、本期增 减变动金额 （减少以 “—”号填 列）											- 6,7 24, 810 .33	- 6,7 24, 810 .33	- 3,2 97, 912 .95	- 10, 022 ,72 3.2 8
（一）综合 收益总额											- 6,7 24, 810 .33	- 6,7 24, 810 .33	- 3,2 97, 912 .95	- 10, 022 ,72 3.2 8
（二）所有 者投入和减 少资本												0.0 0		
1. 所有者 投入的普通 股												0.0 0		
2. 其他权 益工具持有 者投入资本												0.0 0		
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额												0.0 0		
4. 其他												0.0 0		
（三）利润 分配												0.0 0		0.0 0
1. 提取盈 余公积												0.0 0		
2. 提取一 般风险准备												0.0 0		
3. 对所有 者（或股 东）的分配												0.0 0		0.0 0
4. 其他												0.0 0		
（四）所有 者权益内部 结转												0.0 0		
1. 资本公 积转增资本 （或股本）												0.0 0		
2. 盈余公												0.0 0		

积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公 积弥补亏损												0.0 0			
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益												0.0 0			
5. 其他综 合收益结转 留存收益												0.0 0			
6. 其他												0.0 0			
(五) 专项 储备												0.0 0			
1. 本期提 取												0.0 0			
2. 本期使 用												0.0 0			
(六) 其他												0.0 0			
四、本期期 末余额	1,6 17, 272 ,23 4.0 0				309 ,24 4,1 46. 02				85, 628 ,65 5.4 3		992 ,24 7,7 12. 74		3,0 04, 392 ,74 8.1 9	115 ,70 0,5 50. 34	3,1 20, 093 ,29 8.5 3

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东权 益	所有者 权益合 计
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减 ： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
		优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上年期 末余额	1,6 17, 272 ,23 4.0 0				309 ,24 4,1 46. 02				85, 628 ,65 5.4 3		1,1 95, 796 ,85 8.1 7		3,2 07, 941 ,89 3.6 2	103 ,33 5,5 39. 98	3,3 11, 277 ,43 3.6 0
加：会 计政策变更															
前 期差错更正															
其 他															
二、本年期 初余额	1,6 17, 272				309 ,24 4,1				85, 628 ,65		1,1 95, 796		3,2 07, 941	103 ,33 5,5	3,3 11, 277

	,23 4.0 0				46. 02				5.4 3		,85 8.1 7		,89 3.6 2	39. 98	,43 3.6 0
三、本期增 减变动金额 （减少以 “—”号填 列）											- 151 ,47 9,2 70. 55		- 151 ,47 9,2 70. 55	- 3,3 62, 760 .59	- 154 ,84 2,0 31. 14
（一）综合 收益总额											2,1 61, 591 .68		2,1 61, 591 .68	- 3,3 62, 760 .59	- 1,2 01, 168 .91
（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											- 153 ,64 0,8 62. 23		- 153 ,64 0,8 62. 23		- 153 ,64 0,8 62. 23
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											- 153 ,64 0,8 62. 23		- 153 ,64 0,8 62. 23		- 153 ,64 0,8 62. 23
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	1,617,272,234.00				309,244,146.02				85,628,655.43		1,044,317,587.62		3,056,462,623.07	99,972,779.39	3,156,435,402.46

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公 积	未分 配利 润	其他	所有 者权 益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期 末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				85,628,655.43	13,925,030.20		2,376,895,962.76
加：会 计政策变更												0.00
前 期差错更正												0.00
其 他												0.00
二、本年期 初余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				85,628,655.43	13,925,030.20		2,376,895,962.76
三、本期增 减变动金额 （减少以 “—”号填										-2,649,140.68		-2,649,140.68

列)												
(一) 综合收益总额										- 2,649 ,140. 68		- 2,649 ,140. 68
(二) 所有者投入和减少资本												0.00
1. 所有者投入的普通股												0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4. 其他												0.00
(三) 利润分配												0.00
1. 提取盈余公积												0.00
2. 对所有者(或股东)的分配												0.00
3. 其他												0.00
(四) 所有者权益内部结转												0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)												0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)												0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												0.00
5. 其他综合收益结转留存收益												0.00
6. 其他												0.00
(五) 专项储备												0.00
1. 本期提取												0.00
2. 本期使												0.00

用												
（六）其他												0.00
四、本期期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				85,628,655.43	11,275,889.52	0.00	2,374,246,822.08

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				85,628,655.43	186,197,599.45		2,549,168,532.01
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				85,628,655.43	186,197,599.45		2,549,168,532.01
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-144,237,960.66		-144,237,960.66
（一）综合收益总额										9,402,901.57		9,402,901.57
（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										-153,640,86		-153,640,86

										2.23		2.23
1. 提取盈余公积												
2. 对所有 者（或股 东）的分配										- 153,6 40,86 2.23		- 153,6 40,86 2.23
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,617,272,234.00				660,070,043.13				85,628,655.43	41,959,638.79		2,404,930,571.35

三、公司基本情况

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

公司股票简称：津滨发展，证券代码：000897。

（一）本公司注册地、组织形式和总部办公地址

本公司注册地为天津开发区明园路 2 号 B2 别墅 5 号

本公司组织形式：股份有限公司

本公司总部办公地址：天津市河西区友谊路 7 号鑫银大厦 25 层

（二）公司业务性质和主要经营活动

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

（三）母公司及集团最终母公司的名称

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

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

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

上述股权变更已于 2022 年度完成。

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报表于 2026 年 8 月 26 日经第八届董事会 2026 年第二次临时会议会议批准报出。

本公司本年度合并范围较上年无变化。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

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：

本公司及各子公司从事房地产开发及商品房销售、土地整理及物业管理服务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本节 37、收入。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，参阅本节 42、其他重要的会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了 2026 年 6 月 30 日的财务状况、2026 年半年度的经营成果和现金流量等相关信息。

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

2、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒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	金额超过 500 万元人民币
重要的合营企业或联营企业	公司有房地产在建项目或公司投资于房地产在建项目的公司
重要的非全资子公司	资产总额占上市公司资产总额 5%以上

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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

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

（2）合并财务报表的编制方法

1）统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

2）合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，合并范围内公司之间所有内部交易、内部往来余额已抵消，包括所有未实现内部交易损益及内部往来余额。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

3）合并取得子公司会计处理

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

4）处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在编制合并财务报表时，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日

开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的分类

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

（2）共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

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

（3）合营企业的会计处理

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

11、金融工具

（1）金融工具的分类、确认和计量

1) 金融资产

根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，本公司将金融资产划分为以下三类：

①以摊余成本计量的金融资产。管理此类金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。该类金融资产后续按照实际利率法确认利息收入。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。管理此类金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。该类金融资产后续按照公允价值计量，且其变动计入其他综合收益，但按照实际利率法计算的利息收入、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益。

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

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上做出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。该类金融资产以公允价值进行后续计量，除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为：

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

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③以摊余成本计量的金融负债。该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

（2）金融工具的公允价值的确认方法

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

（3）金融工具的终止确认

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

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

（4）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1）预期信用损失的范围

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

2）预期信用损失的确定方法

预期信用损失的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：①第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；②第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；③第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

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

3）预期信用损失的会计处理方法

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

4）应收款项、租赁应收款计量坏账准备的方法

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

①按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

（a）应收票据

本公司将应收票据划分为三项组合，包括：银行承兑汇票组合、商业承兑汇票组合、其他票据组合。对各项组合的应收票据，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。

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

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

（b）应收账款

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

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

对于账龄组合应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测计算预期信用损失。

②基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

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

③按照单项计提坏账准备的判断标准

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

（2）包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。

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

5）其他金融资产计量损失准备的方法

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

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

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

①按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

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

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

②基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

参考不包含重大融资成分的应收款项的说明。

③按照单项计提坏账准备的判断标准

参考不包含重大融资成分的应收款项的说明。

12、应收票据

详见本附注 11、金融工具。

13、应收账款

详见本附注 11、金融工具。

14、应收款项融资

15、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注 11、金融工具。

16、合同资产

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

17、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货取得和发出的计价方法

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

各类存货的核算方法

1) 开发成本、开发产品

A. 开发产品是指已建成、待出售的物业。

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

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

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

3) 维修基金的核算方法

出售的商品房计提的维修基金计入销售成本。

4) 质量保证金的核算方法

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

(3) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用五五摊销法摊销。

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

18、持有待售资产

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制、或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的判断标准长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见本节 11、金融工具。

（1）共同控制、重大影响的判断标准

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

（2）初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照债务重组准则有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照非货币性资产交换准则有关规定确定。

（3）后续计量及损益确认方法

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式
不适用

24、固定资产

（1）确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	30-40 年	0.03	2.42%-3.23%
通用设备	年限平均法	5 年	0.03	0.194
专用设备	年限平均法	22 年	0.03	0.0441
办公设备	年限平均法	5 年	0.03	0.194
运输工具	年限平均法	5-8 年	0.03	12.13%-19.40%
其他设备	年限平均法	5 年	0.03	0.194

根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，所有固定资产均计提折旧。

25、在建工程

26、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）资本化金额计算方法

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

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

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

27、生物资产

28、油气资产

29、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

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

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

使用寿命有限的无形资产的使用寿命及其确定依据和摊销方法：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
软件	5 年、10 年	直线法

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

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

30、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

31、长期待摊费用

本公司对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租赁固定资产改良支出，作为长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入损益。

32、合同负债

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

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

34、预计负债

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

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

35、股份支付

36、优先股、永续债等其他金融工具

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

本公司按照业务类型确定的收入确认具体原则和计量方法：

（1）商品销售合同

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

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

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

（2）物业服务合同

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

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的情况

38、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、

制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；为转让该相关商品估计将要发生的成本。

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

39、政府补助

（1）政府补助的类型及会计处理

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

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

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

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

（2）政府补助确认时点

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

40、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产和递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的列报

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

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

41、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

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

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

1) 使用权资产

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

对于能合理确定租赁期届满时将取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，将其账面价值减记至可收回金额。

2) 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权时需支付的款项等。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

本公司在租赁开始日，将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

42、其他重要的会计政策和会计估计

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

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

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

（1）收入确认

如本附注五、37、收入所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。本公司主要依靠过去的经验和判断做出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁的归类

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

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

本公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。

（3）存货跌价准备

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

（4）除长期资产减值外的其他减值

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

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

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

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等做出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所做出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

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

（5）折旧和摊销

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

（6）递延所得税资产的确认

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

（7）所得税

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

43、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

（2）重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2026 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

44、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按适用的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
土地增值税	转让房地产项目的增值额	30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

3、其他

(1) 土地增值税：

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

(2) 企业所得税：

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	24,785.19	21,691.75
银行存款	444,435,438.30	374,506,119.77
其他货币资金	155,021.56	155,002.23
合计	444,615,245.05	374,682,813.75

其他说明

因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额 9,790,655.52 元

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		
合计	0.00	

其他说明

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	
其										

中：										
其中：										

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(5) 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

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	21,118,511.42	21,956,998.51
1 至 2 年	14,039,404.59	7,692,111.11
2 至 3 年	5,687,035.98	5,612,937.65

3 年以上	113,198,862.80	112,855,124.30
3 至 4 年	4,033,248.72	8,233,649.60
4 至 5 年	4,756,478.43	3,579,439.83
5 年以上	104,409,135.65	101,042,034.87
合计	154,043,814.79	148,117,171.57

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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的应收账款	63,802,678.18	41.42%	52,585,060.85	82.42%	11,217,617.33	63,802,678.18	43.08%	52,585,060.85	82.42%	11,217,617.33
其中：										
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	63,802,678.18	41.42%	52,585,060.85	82.42%	11,217,617.33	63,802,678.18	43.08%	52,585,060.85	82.42%	11,217,617.33
按组合计提坏账准备的应收账款	90,241,136.61	58.58%	53,335,180.91	59.10%	36,905,955.70	84,314,493.39	56.92%	52,760,757.03	62.58%	31,553,736.36
其中：										
组合1：账龄组合	90,241,136.61	58.58%	53,335,180.91	59.10%	36,905,955.70	84,314,493.39	56.92%	52,760,757.03	62.58%	31,553,736.36
合计	154,043,814.79	100%	105,920,241.76	68.76%	48,123,573.03	148,117,171.57	100.00%	105,345,817.88	71.12%	42,771,353.69

按单项计提坏账准备类别名称：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位：元

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

天津市东丽区 津源纺织有限 公司	1,197,002.00	1,197,002.00	1,197,002.00	1,197,002.00	100.00%	长期无法收回
合计	63,802,678.18	52,585,060.85	63,802,678.18	52,585,060.85		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	21,118,511.42	105,592.56	0.50%
1-2 年	14,039,404.59	421,182.14	3.00%
2-3 年	5,687,035.98	3,412,221.59	60.00%
3 年以上	49,396,184.62	49,396,184.62	100.00%
合计	90,241,136.61	53,335,180.91	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	52,585,060.85					52,585,060.85
按组合计提坏账准备的应收账款	52,760,757.03	829,904.18	255,480.30			53,335,180.91
合计	105,345,817.88	829,904.18	255,480.30	0.00	0.00	105,920,241.76

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联
------	--------	------	------	---------	---------

					交易产生
--	--	--	--	--	------

应收账款核销说明：

(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

单位：元

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	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	31,971,333.37		31,971,333.37	20.75%	21,691,161.87
建信信托有限责任公司	28,964,333.17		28,964,333.17	18.80%	28,026,887.34
天津市滨海新区教育综合保障服务中心	5,495,978.20		5,495,978.20	3.57%	98,525.00
天津市汉沽区产业园区管理委员会	5,172,684.00		5,172,684.00	3.36%	5,172,684.00
天津外国语大学附属滨海外国语学校	2,318,208.32		2,318,208.32	1.50%	35,991.09
合计	73,922,537.06		73,922,537.06	47.98%	55,025,249.30

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	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

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
----	------	---------	---------	----

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明

(5) 本期实际核销的合同资产情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

合同资产核销说明：

其他说明：

7、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

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）	
2026 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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：

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

(4) 期末公司已质押的应收款项融资

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(5) 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

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收款项融资核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

(8) 其他说明

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	
应收股利	0.00	
其他应收款	9,150,740.15	8,835,037.02

合计	9,150,740.15	8,835,037.02
----	--------------	--------------

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
合计	0.00	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

保证金或押金	6,782,194.46	5,734,691.45
往来款	7,296,086.99	13,622,617.59
代垫费用	20,265,887.22	13,482,803.49
合计	34,344,168.67	32,840,112.53

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,246,865.15	2,181,789.09
1 至 2 年	10,689,176.15	10,751,277.78
2 至 3 年	387,196.29	1,913,580.56
3 年以上	19,020,931.08	17,993,465.10
3 至 4 年	1,098,295.59	444,464.32
4 至 5 年	477,795.67	96,865.34
5 年以上	17,444,839.82	17,452,135.44
合计	34,344,168.67	32,840,112.53

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

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	9,439,296.39	27.48%	9,439,296.39	100.00%	0.00	8,707,616.79	26.52%	8,707,616.79	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	24,904,872.28	72.52%	15,754,132.13	63.26%	9,150,740.15	24,132,495.74	73.48%	15,297,458.72	63.39%	8,835,037.02
其中：										
账龄组合	18,122,677.82	52.77%	15,754,132.13	86.93%	2,368,545.69	18,387,783.81	55.99%	15,297,458.72	83.19%	3,090,325.09
备用金、押金	6,782,194.46	19.75%	0.00	0.00%	6,782,194.46	5,744,711.93	17.49%	0.00	0.00%	5,744,711.93
合营、联营企业往来款	0.00	0.00%	0.00		0.00	0.00	0.00%	0.00		
合计	34,344,168.67	100.00%	25,193,428.52	73.36%	9,150,740.15	32,840,112.53	100.00%	24,005,075.51	73.10%	8,835,037.02

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提

单位：元

名称	期初余额	期末余额
----	------	------

	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
物业服务-锦和名邸项目	6,119,404.70	6,119,404.70	6,381,428.70	6,381,428.70	100.00%	预计无法收回
物业服务-青城岚田项目	2,588,212.09	2,588,212.09	3,057,867.69	3,057,867.69	100.00%	预计无法收回
合计	8,707,616.79	8,707,616.79	9,439,296.39	9,439,296.39		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,086,997.15	5,434.99	0.50%
1 至 2 年	192,973.75	15,437.90	8.00%
2 至 3 年	1,977,254.85	988,627.42	50.00%
3 至 5 年	604,101.26	483,281.01	80.00%
5 年以上	14,261,350.81	14,261,350.81	100.00%
合计	18,122,677.82	15,754,132.13	

确定该组合依据的说明：

名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,121,967.03	5,609.84	0.50%
1 至 2 年	1,512,198.58	120,975.89	8.00%
2 至 3 年	956,330.56	478,165.28	50.00%
3 至 5 年	522,899.66	418,319.73	80.00%
5 年以上	14,274,387.98	14,274,387.98	100.00%
合计	18,387,783.81	15,297,458.72	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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）	
2026 年 1 月 1 日余额	126,585.73	896,485.01	22,982,004.77	24,005,075.51
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-135,948.82	135,948.82	0.00	0.00
——转入第三阶段		-277,366.85	277,366.85	0.00
本期计提	40,881.38	734,262.93	454,312.75	1,229,457.06
本期转回	10,645.40	17,421.48	13,037.17	41,104.05
2026 年 6 月 30 日余额	20,872.89	1,471,908.43	23,700,647.20	25,193,428.52

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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	
按单项计提坏账准备的其他应收款	8,707,616.79	731,679.60	0.00			9,439,296.39
按组合计提坏账准备的其他应收款	15,297,458.72	497,777.46	41,104.05			15,754,132.13
合计	24,005,075.51	1,229,457.06	41,104.05	0.00	0.00	25,193,428.52

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津开发区老年公寓筹备组	往来款	3,344,541.51	5 年以上	9.74%	3,344,541.51
泉州市洛江区建筑材料管理站	押金、保证金	2,129,477.60	5 年以上	6.20%	0.00
天津贝壳房地产经纪有限公司	押金、保证金	1,500,000.00	1 年以内（含 1 年）	4.37%	0.00
康菲石油（诚远科技）	代垫费用	1,187,194.28	5 年以上	3.46%	1,187,194.28
天津市汉沽区产业园区管理委员	代垫费用	915,501.70	5 年以上	2.67%	915,501.70

会					
合计		9,076,715.09		26.44%	5,447,237.49

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

9、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	687,571.38	68.98%	64,636.00	20.91%
1 至 2 年	74,636.00	7.49%	20,000.00	6.47%
2 至 3 年	10,000.00	1.00%		
3 年以上	224,495.65	22.52%	224,495.65	72.62%
合计	996,703.03		309,131.65	

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：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额的比例 (%)	账龄	未结算原因
天津泰达电力有限公司	非关联方	687,571.38	68.98%	1 年以内	未完成结算
天津泰达津联电力有限公司	非关联方	82,786.22	8.31%	3 年以上	未完成结算
天津滨海浩龙绿化服务有限公司	非关联方	64,636.00	6.48%	1-2 年	未完成结算
张其留	非关联方	30,600.00	3.07%	3 年以上	未完成结算
天津市保安服务总公司	非关联方	43,269.99	4.34%	3 年以上	未完成结算
合 计		908,863.59	91.20%		

其他说明：

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	3,828,674,054.36	0.00	3,828,674,054.36	3,540,254,558.78	0.00	3,540,254,558.78
开发产品	738,295,693.61	176,201,674.16	562,094,019.45	767,552,645.42	176,201,674.16	591,350,971.26
合同履约成本	8,376,490.00		8,376,490.00	6,433,269.00		6,433,269.00
低值易耗品	767,863.53		767,863.53	1,078,387.08		1,078,387.08
原材料	254,371.46		254,371.46	261,929.95		261,929.95
合计	4,576,368,472.96	176,201,674.16	4,400,166,798.80	4,315,580,790.23	176,201,674.16	4,139,379,116.07

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
津滨时代国际			3,553,395,848.26	1,720,051,612.76			96,874,467.07	1,816,926,079.83	186,602,871.11	1,232,300.10	其他、银行贷款
滨和泰达项目			1,417,270,000.00	748,068,523.50			53,774,723.39	801,843,246.89	7,035,315.38	2,980,625.00	其他、银行贷款
津和泰诚项目			446,360,000.00	312,669,920.56			31,967,493.92	344,637,414.48	6,491,727.29	1,238,800.42	其他、银行贷款
泰城联创项目			910,000,000.00	366,044,501.96			11,002,811.20	377,047,313.16	0.00	0.00	其他
泰嘉宸筑项目			1,000,000,000.00	393,420,000.00			94,800,000.00	488,220,000.00	0.00	0.00	其他
合计			7,327,025,848.26	3,540,254,558.78			288,419,495.58	3,828,674,058.78	200,129,913.78	5,451,725.52	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
金融街一期	2003 年 10 月 01 日	42,073,494.63		0.00	42,073,494.63	0.00	
亲亲家园	2007 年 11 月 01 日	730,019.55		730,019.55	0.00	0.00	
玛歌商业配套服务区	2008 年 12 月 01 日	16,259,416.43		0.00	16,259,416.43	0.00	
滨海国际（住宅一期）	2010 年 09 月 01 日	6,720,000.00		200,000.00	6,520,000.00	0.00	
滨海国际（住宅二期）	2012 年 06 月 01 日	800,000.00		25,000.00	775,000.00	0.00	
梅江 H5 项目	2013 年 12 月 01 日	3,872,989.14		0.00	3,872,989.14	280,376.08	

汉沽科技园一期厂房	2008 年 11 月 01 日	157,235,535.00		0.00	157,235,535.00	0.00	
天津体院北住宅项目	2014 年 05 月 01 日	7,307,646.12		0.00	7,307,646.12	236,404.17	
津汇红树湾 A	2016 年 12 月 01 日	88,683,327.37		0.00	88,683,327.37	5,809,176.67	
梅江 H4 项目	2019 年 10 月 01 日	8,745,517.94		1,376,659.89	7,368,858.05	664,729.94	
津汇红树湾 B2	2020 年 05 月 01 日	213,182,465.89		0.00	213,182,465.89	3,503,531.99	
梅江 H3 项目	2020 年 12 月 01 日	3,949,217.62		176,555.16	3,772,662.46	0.00	
梅江 H2 项目	2022 年 12 月 01 日	170,108,134.61		23,121,502.26	146,986,632.35	15,554,610.83	
津汇红树湾 B1	2023 年 11 月 01 日	10,665,560.75		0.00	10,665,560.75	1,122,384.63	
开发区三大街项目	2024 年 03 月 01 日	37,219,320.37		3,627,214.95	33,592,105.42	1,311,792.47	
合计		767,552,645.42	0.00	29,256,951.81	738,295,693.61	28,483,006.78	0.00

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

(2) 确认为存货的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源存货	自行加工的数据资源存货	其他方式取得的数据资源存货	合计
----	-----------	-------------	---------------	----

合同履约成本

项目	期末余额		期初余额	
	原值	跌价准备	原值	跌价准备
合同履约成本	8,376,490.00		6,433,269.00	
合计	8,376,490.00		6,433,269.00	

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	0.00					0.00	
开发产品	176,201,674.16					176,201,674.16	

合计	176,201,67 4.16					176,201,67 4.16	
----	--------------------	--	--	--	--	--------------------	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
津汇红树湾 B1 商业	8,853,168. 35					8,853,168. 35	
津汇红树湾 B2 商业	24,339,087 .35					24,339,087 .35	
玛歌商业配 套服务区	10,775,542 .02					10,775,542 .02	
津汇红树湾 A	47,748,908 .53					47,748,908 .53	
汉沽科技园 一期厂房	45,860,678 .00					45,860,678 .00	
金融街一期	29,688,603 .29					29,688,603 .29	
开发区三大 街项目	8,602,530. 50					8,602,530. 50	
梅江 H2 项 目	333,156.12					333,156.12	
合计	176,201,67 4.16	0.00	0.00	0.00	0.00	176,201,67 4.16	

（4） 存货期末余额中利息资本化率的情况

本期用于确定借款利息资本化金额的资本化率为 2.50%，存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 228,612,920.56 元。

（5） 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
二体南项目土地使用权	700,400,000.00	745,605,012.86	抵押贷款
H1 土地使用权及部分地上建筑物	610,549,848.28	610,558,326.20	抵押贷款
山东路项目土地使用权	0.00	309,298,810.00	抵押贷款
合计	1,310,949,848.28	1,665,462,149.06	

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	1,369,450.94	1,023,691.40
待抵扣增值税及预缴税金	125,342,312.12	105,615,247.86
合计	126,711,763.06	106,638,939.26

补偿性资产相关信息

其他说明：

14、债权投资

(1) 债权投资的情况

单位：元

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

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

(2) 期末重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

(3) 减值准备计提情况

单位：元

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)	
2026 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的债权投资核销情况

债权投资核销说明：

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

15、其他债权投资

(1) 其他债权投资的情况

单位：元

项目	期初余额	应计利息	利息调整	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的减值准备	备注
----	------	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

其他债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

(2) 期末重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

(3) 减值准备计提情况

单位：元

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	整个存续期预期信用	整个存续期预期信用	

	损失	损失(未发生信用减值)	损失(已发生信用减值)	
2026 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他债权投资核销情况

其他债权投资核销说明：

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

16、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	期末余额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
天津泰达科技创业投资集团股份有限公司	32,562,484.98						32,562,484.98	
天津北方人才港股份有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	
合计	35,562,484.98						35,562,484.98	

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

天津泰达科技 创业投资集团 股份有限公司						
天津北方人才 港股份有限公 司						

其他说明：

17、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

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)	
2026 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

长期应收款核销说明：

18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
天津 津滨 建泰 企业 管理 有限 公司	14, 70 0, 121 . 47				- 24, 49 7. 33						14, 67 5, 624 . 14	
天津 津和 股权 投资 基金 管理 有限 公司											0. 00	
天津 海鑫 地产 有限 公司	110, 0 26, 67 6. 12				- 881, 8 41. 26						109, 1 44, 83 4. 86	
小计	124, 7 26, 79 7. 59				- 906, 3 38. 59			0. 00			123, 8 20, 45 9. 00	
合计	124, 7 26, 79 7. 59				- 906, 3 38. 59			0. 00			123, 8 20, 45 9. 00	

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

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

其他说明

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积 (m ²)	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	---------------------------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

☐是 ☒否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

☐是 ☒否

（3）转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
----	---------	----	------	------	--------	------------

（4）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,820,259.07	3,941,017.83
合计	3,820,259.07	3,941,017.83

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	办公设备	专用设备	通用设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：								
1. 期初余额	10,328,139.37	6,616,322.31	1,372,716.47	16,846.33	3,783,915.00	701,690.15	115,374.00	22,935,003.63
2. 本期增加金额		133,578.11						133,578.11
(1) 购置		133,578.11						133,578.11
(2) 在建工程转入								
(3) 企业合并增加								
3. 本期减少金额		1,566,149.04		7,900.00		126,538.00	115,374.00	1,815,961.04
(1) 处置或报废		1,566,149.04		7,900.00		126,538.00	115,374.00	1,815,961.04
4. 期末余额	10,328,139.37	5,183,751.38	1,372,716.47	8,946.33	3,783,915.00	575,152.15	0.00	21,252,620.70
二、累计折旧								
1. 期初余额	7,268,730.68	6,008,828.52	1,315,006.73	9,682.58	3,680,097.55	599,726.96	111,912.78	18,993,985.80
2. 本期增加金额	69,352.14	92,713.56	10,113.13	867.84		24,475.02		197,521.69
(1) 计提	69,352.14	92,713.56	10,113.13	867.84		24,475.02		197,521.69
3. 本期减少金额		1,516,828.22		7,663.00		122,741.86	111,912.78	1,759,145.86

（ 1）处置或 报废		1,516,828 .22		7,663.00		122,741.8 6	111,912.7 8	1,759,145 .86
4. 期 末余额	7,338,082 .82	4,584,713 .86	1,325,119 .86	2,887.42	3,680,097 .55	501,460.1 2	0.00	17,432,36 1.63
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	2,990,056 .55	599,037.5 2	47,596.61	6,058.91	103,817.4 5	73,692.03	0.00	3,820,259 .07
2. 期 初账面价 值	3,059,408 .69	607,493.7 9	57,709.74	7,163.75	103,817.4 5	101,963.1 9	3,461.22	3,941,017 .83

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
深圳办事处办公用房	1,005,697.43

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

(5) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
----	------	------	------	------	------

其他说明

(4) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(5) 工程物资

单位：元

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
--	------	------	------	------	------	------

其他说明：

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

24、油气资产

☐适用 ☒不适用

25、使用权资产

（1） 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,678,977.14	1,678,977.14
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	1,678,977.14	1,678,977.14
二、累计折旧		
1. 期初余额	176,734.44	176,734.44
2. 本期增加金额	265,101.66	265,101.66
（1）计提	265,101.66	265,101.66
3. 本期减少金额		
（1）处置		
4. 期末余额	441,836.10	441,836.10
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		

(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,237,141.04	1,237,141.04
2. 期初账面价值	1,502,242.70	1,502,242.70

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

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				10,749,979.66	10,749,979.66
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				10,749,979.66	10,749,979.66
二、累计摊销					
1. 期初余额				8,387,982.28	8,387,982.28
2. 本期增加金额				203,980.17	203,980.17
(1) 计提				203,980.17	203,980.17
3. 本期减少金额					

(1) 处 置					
4. 期末余额				8,591,962.45	8,591,962.45
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				2,158,017.21	2,158,017.21
2. 期初账面 价值				2,361,997.38	2,361,997.38

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例

(2) 确认为无形资产的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源无形资产	自行开发的数据资源无形资产	其他方式取得的数据资源无形资产	合计
----	-------------	---------------	-----------------	----

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

(4) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
--------	------	------	------	------

称或形成商誉的事项		企业合并形成的		处置		
2008 年以前收购雅都公司少数股权	50,083,822.43					50,083,822.43
2008 年以前收购创辉公司少数股权	60,102,850.62					60,102,850.62
合计	110,186,673.05					110,186,673.05

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
2008 年以前收购雅都公司少数股权	50,083,822.43					50,083,822.43
2008 年以前收购创辉公司少数股权	60,102,850.62					60,102,850.62
合计	110,186,673.05					110,186,673.05

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
----	----------------	-----------	-------------

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

(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

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

(5) 业绩承诺完成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

注：2007 年执行新的企业会计准则，公司将收购雅都公司及创辉公司股权（非同一控制下企业合并）的购买成本大于合并中取得的被合并方可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉。同时，按企业会计准则的规定，公司于每年年末对商誉进行减值测试。经测试，收购雅都公司、创辉公司股权形成的商誉分别在 2009 年至 2011 年全部计提减值。

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	1,143,076.35	17,717.90	199,401.10		961,393.15
合计	1,143,076.35	17,717.90	199,401.10		961,393.15

其他说明

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

单位：元

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
可抵扣亏损	624,942,540.72	156,235,635.18	641,133,675.52	160,283,418.88
坏账准备引起的可抵扣暂时性差异	62,180,136.40	15,545,034.10	60,749,728.64	15,187,432.16
计提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异	1,550,343.72	387,585.93	352,760.32	88,190.08
新租赁准则下的纳税差异	1,110,004.32	277,501.08	1,110,004.32	277,501.08
其他	147,048,323.48	36,762,080.87	130,618,159.56	32,654,539.89
合计	836,831,348.64	209,207,837.16	833,964,328.36	208,491,082.09

（2）未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动引起的应纳税暂时性差异	3,838,408.96	959,602.24	3,838,408.96	959,602.24
采用公允价值计量的投资性房产可抵扣折旧引起的应纳税暂时性差异	19,564,233.52	4,891,058.38	19,564,233.52	4,891,058.38
预缴土地增值税引起的应纳税暂时性差异	0.00	0.00		
新租赁准则下的纳税差异	1,502,242.72	375,560.68	1,502,242.72	375,560.68
税法与会计计入费用的时间不同导致的暂时性差异	0.00	0.00		
合计	24,904,885.20	6,226,221.30	24,904,885.20	6,226,221.30

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		209,207,837.16		208,491,082.09
递延所得税负债		6,226,221.30		6,226,221.30

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	244,802,051.92	244,469,682.79
可抵扣亏损	21,393,161.65	22,266,250.55
合计	266,195,213.57	266,735,933.34

(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

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	5,567,161.04	5,567,161.04	
2027 年	291,814.27	291,814.27	
2028 年	1,249,946.25	1,260,208.44	
2029 年	8,951,697.47	8,951,697.47	
2030 年	5,332,542.62	6,195,369.33	
2031 年	9,967,742.48	0.00	
合计	31,360,904.13	22,266,250.55	

其他说明

30、其他非流动资产

单位：元

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

补偿性资产相关信息

其他说明：

31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

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	9,790,655.52	9,790,655.52	银行冻结		15,191,272.24	15,191,272.24	银行冻结	
存货	1,665,462	1,665,462	借款抵押		1,310,949	1,310,949	借款抵押	

	, 149. 06	, 149. 06			, 848. 28	, 848. 28		
合计	1, 675, 252	1, 675, 252			1, 326, 141	1, 326, 141		
	, 804. 58	, 804. 58			, 120. 52	, 120. 52		

其他说明：

32、短期借款

（1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期借款分类的说明：

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元，到期未付的原因为。

36、应付账款

（1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	336,715,296.46	343,273,443.55
货款	272,033.76	318,565.74
服务费	62,398,124.02	54,706,673.23
其他	4,460,857.70	4,478,139.70
合计	403,846,311.94	402,776,822.22

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 1	77,511,135.90	尚未完成结算
供应商 2	17,357,741.57	尚未达到合同约定付款条件
供应商 3	13,778,545.00	尚未达到合同约定付款条件
合计	108,647,422.47	

其他说明：

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	
应付股利	982,935.52	982,935.52
其他应付款	507,216,139.42	506,252,208.78
合计	508,199,074.94	507,235,144.30

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	3,551.69	3,551.69
源润控股集团股份有限公司	979,383.83	979,383.83
合计	982,935.52	982,935.52

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：

股东未领取。

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房意向金	6,244,049.44	4,634,049.45
代收费用	6,694,816.17	5,989,137.96
往来款	487,702,535.52	489,575,332.77
保证金、押金	6,075,057.25	5,367,031.61
延期交房违约金	499,681.04	686,656.99
合计	507,216,139.42	506,252,208.78

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明

38、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

其他说明：

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	783,876,342.41	603,235,237.75
物业管理费	4,466,485.70	4,258,962.69
其他	1,527,317.40	1,159,085.50
合计	789,870,145.51	608,653,285.94

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
预收售房款	180,641,104.66	主要系取得梅江 H1 项目及山东路项目预售房款所致
合计	180,641,104.66	

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中“房地产业”的披露要求
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	梅江 H1 项目	594,010,862.51	723,889,504.79		33.09%
2	山东路项目	0.00	45,014,065.13		9.93%
3	梅江 H2 项目	5,948,733.95	14,852,772.49		94.02%

40、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,055,686.08	21,288,711.29	24,443,013.38	24,901,383.99
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	2,886,199.32	2,886,199.32	0.00
三、辞退福利	400,000.00	1,158,822.00	1,435,275.00	123,547.00
合计	28,455,686.08	25,333,732.61	28,764,487.70	25,024,930.99

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	13,127,775.19	16,803,458.87	19,883,615.72	10,047,618.34
2、职工福利费	77,100.26	370,869.22	351,920.90	96,048.58
3、社会保险费	0.00	1,832,614.72	1,831,487.73	1,126.99
其中：医疗保险费		1,703,740.49	1,703,740.49	0.00
工伤保险费		45,189.92	44,062.93	1,126.99
生育保险费		83,684.31	83,684.31	0.00
4、住房公积金	52,260.00	1,944,095.12	1,933,047.12	63,308.00
5、工会经费和职工教育经费	14,798,550.63	314,960.06	420,228.61	14,693,282.08
8、非货币性福利		22,713.30	22,713.30	0.00

合计	28,055,686.08	21,288,711.29	24,443,013.38	24,901,383.99
----	---------------	---------------	---------------	---------------

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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	0.00	2,755,656.64	2,755,656.64	0.00
2、失业保险费	0.00	86,640.68	86,640.68	0.00
3、企业年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
4、退休福利	0.00	43,902.00	43,902.00	0.00
合计	0.00	2,886,199.32	2,886,199.32	0.00

其他说明

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

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

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,937,131.95	1,587,925.72
企业所得税	423,499.10	8,274,903.32
个人所得税	89,378.26	241,957.47
城市维护建设税	15,369.41	83,835.43
营业税	97,993.91	97,993.91
教育费附加	13,107.25	71,729.27
土地增值税	25,431,635.76	25,431,635.76
其他税费	12,393.46	480,938.07
合计	28,020,509.10	36,270,918.95

其他说明

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	89,808,388.76	7,823,367.42
一年内到期的租赁负债	554,885.96	543,645.60

合计	90,363,274.72	8,367,013.02
----	---------------	--------------

其他说明：

详见本小节 45、长期借款。

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	66,710,579.01	54,537,417.00
合计	66,710,579.01	54,537,417.00

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计													

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	367,600,000.00	267,140,201.02
合计	367,600,000.00	267,140,201.02

长期借款分类的说明：

项目	期末余额	期初余额	利率区间
抵押担保借款	457,408,388.76	274,754,572.89	2.24%-2.51%
未到期利息	-	208,995.55	
小计	457,408,388.76	274,963,568.44	
减：一年内到期的长期借款	89,808,388.76	7,823,367.42	2.24%-2.51%
合计	367,600,000.00	267,140,201.02	

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

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计													

(3) 可转换公司债券的说明

(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

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	578,068.69	566,358.72
合计	578,068.69	566,358.72

其他说明：

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,168,028.36	1,168,028.36
减：未确认融资费用	35,073.71	58,024.04
减：一年内到期的租赁负债	554,885.96	543,645.60
合计	578,068.69	566,358.72

租赁负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	584,014.18	613,214.89
1 至 2 年	584,014.18	613,214.89
2 至 3 年		
3 至 4 年		
合计	1,168,028.36	1,226,429.78

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

（1）按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

（2）专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

（1）长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

（2）设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	

其他说明：

53、股本

单位：元

	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	1,617,272,234.00						1,617,272,234.00

其他说明：

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

合计	1,617,272,234.00					1,617,272,234.00
----	------------------	--	--	--	--	------------------

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

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：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

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）	7,571,803.92			7,571,803.92
其他资本公积	301,672,342.10			301,672,342.10
合计	309,244,146.02			309,244,146.02

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	998,972,523.07	1,195,796,858.17
调整后期初未分配利润	998,972,523.07	1,195,796,858.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-6,724,810.33	2,161,591.68
应付普通股股利		153,640,862.23
期末未分配利润	992,247,712.74	1,044,317,587.62

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	86,279,513.78	54,217,545.27	194,588,901.61	130,765,643.66
其他业务	400,979.40		1,099,675.39	1,031,403.42
合计	86,680,493.18	54,217,545.27	195,688,577.00	131,797,047.08

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	86,680,493.18	54,217,545.27					86,680,493.18	54,217,545.27
其中：								
房地产销售	54,005,702.10	29,399,019.31					54,005,702.10	29,399,019.31

房屋租赁	2,535,970 .90	440,264.7 1					2,535,970 .90	440,264.7 1
物业管理	29,108,22 1.81	23,834,02 1.38					29,108,22 1.81	23,834,02 1.38
其他	1,030,598 .37	544,239.8 7					1,030,598 .37	544,239.8 7
按经营地区分类	86,680,49 3.18	54,217,54 5.27					86,680,49 3.18	54,217,54 5.27
其中：								
天津	88,228,47 9.45	54,217,54 5.27					88,228,47 9.45	54,217,54 5.27
福建	- 1,547,986 .27						- 1,547,986 .27	
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计	86,680,49 3.18	54,217,54 5.27					86,680,49 3.18	54,217,54 5.27

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 783,876,342.41 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	梅江 H2 项目	45,888,920.22
2	开发区三大街项目	3,738,532.12
3	梅江 H4 项目	3,155,641.29
4	玛歌一期	1,692,525.72
5	梅江 H3 项目	825,688.08

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	92,482.83	215,264.78
教育费附加	65,735.75	153,398.98
房产税	1,949,980.65	2,444,951.75
土地使用税	970,728.83	803,425.36
车船使用税	7,000.00	9,190.00
印花税	136,933.82	871,887.76
土地增值税	6,585,231.68	19,605,126.99
合计	9,808,093.56	24,103,245.62

其他说明：

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,383,714.68	11,965,935.07
董事津贴	260,000.00	323,333.33
办公及招待费	192,086.46	299,289.98
维修及保养采暖费	13,022.35	51,765.45
租赁费	21,480.00	517,469.78
差旅费	66,364.87	121,562.06
水电及物业费	60,791.57	160,010.52
交通费	258,648.06	330,485.22
折旧	368,439.14	130,137.29
无形资产摊销	173,364.73	167,582.41
长期待摊费用摊销	199,401.10	0.00
中介机构费用	1,269,959.37	3,180,061.63
深交所管理及公告费	65,660.38	5,405.66
其他	1,118,089.77	1,559,929.63
合计	14,451,022.48	18,812,968.03

其他说明

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,790,933.41	2,386,673.80
办公费	13,052.10	17,746.01
修理费	3,207,590.09	6,130,870.47
广告宣传费	3,755,320.11	1,706,063.01
销售代理费	1,405,439.76	2,974,368.59
物业管理及采暖费	4,285,240.02	1,181,357.57
折旧与摊销费	53,293.02	37,414.86
交通费	46,755.90	48,161.22
其他	984,454.29	817,438.68
合计	16,542,078.70	15,300,094.21

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	0.00	
减：利息收入	-322,331.67	-2,196,193.64
租赁负债的利息费用	22,950.33	
其他	152,122.07	58,326.99
合计	-147,259.27	-2,137,866.65

其他说明

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
个所税手续费返还	127,937.22	36,563.69
稳岗就业补贴	19,000.00	6,393.82

68、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明

69、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

其他说明：

70、投资收益

单位：元

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	-755,395.19	7,938,876.88
合计	-755,395.19	7,938,876.88

其他说明

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-574,423.88	-2,572,133.79
其他应收款坏账损失	-1,188,353.01	-227,192.00
合计	-1,762,776.89	-2,799,325.79

其他说明

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合计	0.00	

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产	-55,713.43	11,048.34

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	16,459.58	4,937.79	16,459.58
其他收入	2,388.58	13,017.48	2,388.58
合计	18,848.16	17,955.27	18,848.16

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

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
非流动资产毁损报废损失	139.32		139.32
罚款支出	6,877.31	29,000.00	6,877.31
违约金支出		1,776.52	
其他支出	20,572.83	1,146,450.11	20,572.83
合计	27,589.46	1,177,226.63	27,589.46

其他说明：

76、所得税费用

（1） 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	112,801.20	-115,843,752.15
递延所得税费用	-716,755.07	128,892,295.35
合计	-603,953.87	13,048,543.20

（2） 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-10,626,677.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	-2,656,669.29
调整以前期间所得税的影响	-81,630.13
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-537,631.49
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	2,713,140.37
其他	-41,163.33
所得税费用	-603,953.87

其他说明

77、其他综合收益

详见附注

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	322,444.47	2,196,407.13
政府补助收入	154,810.32	45,151.34
收到往来款	637,749.60	537,425,001.81

购房定金、代收与购房相关费用	8,776,196.98	36,142,083.65
保证金、押金	214,388.53	659,320.19
物业公司代收费用	1,388,800.96	81,559.51
合计	11,494,390.86	576,549,523.63

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	6,331,477.31	509,369,208.30
支付的各项费用	16,182,027.54	26,629,567.59
退施工单位投标保证金及购房定金、代购房者支付各项购房费用等	7,600,118.86	29,879,610.40
支付保证金	1,125,850.00	28,142,549.00
物业代业主支付费用	936,475.89	57,305.02
滞纳金、违约金		
银行冻结资金	-5,400,616.72	6,620,559.79
合计	26,775,332.88	600,698,800.10

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到少数股东拆借款	41,294,000.00	124,876,200.00
合计	41,294,000.00	124,876,200.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付少数股东拆借款	41,018,652.78	
合计	41,018,652.78	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

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	
其他应付款	404,595,855.50	41,294,000.00	217,777.78	41,018,652.78	0.00	405,088,980.50
长期借款（含一年内到期）	274,963,568.44	201,021,292.98	872,540.66	19,449,013.32	0.00	457,408,388.76
合计	679,559,423.94	242,315,292.98	1,090,318.44	60,467,666.10	0.00	862,497,369.26

（4）以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
----	--------	-----------	------

（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

79、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位：元

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	-10,022,723.28	-1,201,168.91
加：资产减值准备	0.00	
信用减值准备	1,762,776.89	2,799,325.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	197,521.69	254,540.82
使用权资产折旧	265,101.66	
无形资产摊销	203,980.17	199,197.85
长期待摊费用摊销	199,401.10	
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）	55,713.43	-11,048.34
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	139.32	-1,512.23
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	0.00	

财务费用（收益以“－”号填列）	22,950.33	
投资损失（收益以“－”号填列）	755,395.19	-7,938,876.88
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-716,755.07	128,825,216.64
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	0.00	67,078.71
存货的减少（增加以“－”号填列）	-260,787,682.73	-241,666,327.00
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-28,191,094.54	-2,953,062.29
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	184,477,978.44	-550,806,867.12
其他	5,400,616.72	-6,781,959.37
经营活动产生的现金流量净额	-106,376,680.68	-679,215,462.33
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	434,824,589.53	618,927,951.77
减：现金的期初余额	359,491,541.51	1,093,379,715.21
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	75,333,048.02	-474,451,763.44

（2） 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

（3） 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	434,824,589.53	359,491,541.51
其中：库存现金	23,984.42	21,691.75
可随时用于支付的银行存款	434,645,583.55	359,314,847.53
可随时用于支付的其他货币资金	155,021.56	155,002.23
三、期末现金及现金等价物余额	434,824,589.53	359,491,541.51

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	9,790,655.52	32,629,083.37	司法冻结、业务冻结
合计	9,790,655.52	32,629,083.37	

其他说明：

(7) 其他重大活动说明

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			

港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

（2） 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

☐适用 ☒不适用

（3） 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

（4） 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

☐适用 ☒不适用

82、租赁

（1） 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

项目	金额（元）
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	805,858.32
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	
与租赁相关的总现金流出	482,472.60

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
厂房租赁	2,228,459.01	
深圳办事处办公用房	95,428.56	
合计	2,323,887.57	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

83、数据资源

84、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
----	------	--------	------------	----------	------------

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况
----	------	------	------	------	--------

2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据
------	-------------	-------------------

其他说明：

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------	----------------

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

或有对价及其变动的说明

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		

货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：
企业合并中承担的被购买方的或有负债：
其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易
☐是 ☒否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
--------	--------------	----------------	-----	----------	-------------------	--------------------	-------------	--------------

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	

--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

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

☐是 ☒否

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

☐是 ☒否

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：

6、其他

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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
天津津滨雅都置业发展有限公司	1,000,000.00	天津	天津	房地产开发、销售	100.00%		投资设立
天津津滨创辉发展有限公司	5,000,000.00	天津	天津	房地产开发、商品房销售等	100.00%		投资设立
天津津滨联合物业服务有限公司	10,500,000.00	天津	天津	物业管理	33.33%	66.67%	投资设立
天津津滨时代置业投资有限公司	600,000,000.00	天津	天津	房地产开发、销售	100.00%		投资设立
天津津滨科技工业园投资有限公司	200,000,000.00	天津	天津	房屋买卖、租赁	100.00%		投资设立
天津滨泰置业有限公司	1,000,000.00	天津	天津	房地产开发经营、生活美容服务、高危险性体育运动	100.00%		投资设立
天津金建益利投资有限公司	70,000,000.00	天津	天津	土地整理	85.71%		投资设立
天津建金成贸易有限公司	50,000,000.00	天津	天津	贸易	100.00%		投资设立
天津津滨富通投资有限公司	100,000,000.00	天津	天津	房地产投资、咨询服务	100.00%		投资设立
福建津汇房地产开发有限公司	332,450,000.00	泉州	泉州	房地产开发、销售	60.00%		投资设立
泉州市津联物业管理有限公司（津汇之全资子公司）	1,000,000.00	泉州	泉州	物业管理		60.00%	投资设立
天津滨和房地产开发有限公司	30,000,000.00	天津	天津	房地产开发经营	100.00%		投资设立
天津滨和泰达房地产开发有限公司（滨和之全	30,000,000.00	天津	天津	房地产开发经营		100.00%	投资、受让

资子公司)							
天津泰鸿房地产开发有限公司	30,000,000.00	天津	天津	房地产开发经营	100.00%		投资设立
徐州津合房地产开发有限公司	5,000,000.00	徐州	徐州	房地产开发经营	100.00%		投资设立
天津滨堡房地产开发有限公司	30,000,000.00	天津	天津	房地产开发、销售	100.00%		投资、受让
天津津和泰诚房地产开发有限公司 (泰鸿公司之控股子公司)	30,000,000.00	天津	天津	房地产开发经营		51.00%	投资设立
天津泰城联创房地产开发有限公司 (泰鸿公司之控股子公司)	30,000,000.00	天津	天津	房地产开发经营		70.00%	投资设立
天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司 (泰鸿公司之控股子公司)	30,000,000.00	天津	天津	房地产开发经营		60.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

(2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津金建益利投资有限公司	14.29%	-103.58		23,846,743.28
福建津汇房地产开发有限公司 (含全资子公司津联物业)	40.00%	-2,455,991.00		72,618,031.32
天津津和泰诚房地产开发有限公司	49.00%	-735,309.06		-1,509,944.49
天津泰城联创房地产开发有限公司	30.00%	-20,174.33		8,946,694.17
天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司	40.00%	-86,334.98		11,799,026.06

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津金建益利投资有限公司	229,180,475.26	9,720.99	229,190,196.25	62,292,062.86	0.00	62,292,062.86	229,197,632.59	10,570.50	229,208,203.09	62,309,344.86	0.00	62,309,344.86
福建津汇房地产开发有限公司（含全资子公司津联物业）	340,698,299.99	40,039.52	340,738,339.51	159,193,261.20	0.00	159,193,261.20	342,590,970.82	41,053.04	342,632,023.86	154,946,968.04	0.00	154,946,968.04
天津津和泰诚房地产开发有限公司	403,338,556.87	1,107,016.44	404,445,573.31	289,927,092.68	117,600,000.00	407,527,092.68	322,221,204.48	600,565.04	322,821,769.52	324,402,658.16	0.00	324,402,658.16
天津泰城联创房地产开发有限公司	378,963,085.21	59,228.70	379,022,313.91	349,200,000.00	0.00	349,200,000.00	368,220,526.03	36,812.77	368,257,338.80	338,367,777.11	0.00	338,367,777.11
天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司	488,395,370.35	0.00	488,395,370.35	458,897,805.20	0.00	458,897,805.20	393,779,902.61	0.00	393,779,902.61	364,066,500.00	0.00	364,066,500.00

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津金建	0.00	-724.84	-724.84	782,827.6	0.00	-	-	-

益利投资有限公司				7		15,022,916.67	15,022,916.67	133,149,983.58
福建津汇房地产开发有限公司（含全资子公司津联物业）	-1,547,986.27	-6,139,977.51	-6,139,977.51	-3,046,761.21	-101,512.30	-2,813,466.69	-2,813,466.69	-3,345,112.25
天津津和泰诚房地产开发有限公司	0.00	-1,500,630.73	-1,500,630.73	10,548,802.93	0.00	-184,896.16	-184,896.16	-250,013,414.20
天津泰城联创房地产开发有限公司	0.00	-67,247.78	-67,247.78	-11,243,704.61				
天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司	0.00	-215,837.46	-215,837.46	-95,190,547.79				

其他说明：

天津泰城联创房地产开发有限公司、天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司两家公司均为 2025 年下半年新成立的公司，故没有上年同期数据。

- (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制
- (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

其他说明：

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

- (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明
- (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	
—现金	
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的 公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		

净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	天津海鑫地产有限公司	天津津滨建泰企业管理有限公司	天津海鑫地产有限公司	天津津滨建泰企业管理有限公司
流动资产	434,668,654.19	183,083.67	450,459,888.47	256,560.96
非流动资产	632,594.67	43,835,015.15	384,494.90	43,835,015.15
资产合计	435,301,248.86	44,018,098.82	450,844,383.37	44,091,576.11
流动负债	157,941,938.00	30.00	170,776,771.41	30.00
非流动负债				
负债合计	157,941,938.00	30.00	170,776,771.41	30.00
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	277,359,310.86	44,018,068.82	280,067,611.96	44,091,546.11
按持股比例计算的净资产份额	88,754,979.48	14,675,624.14	89,621,635.83	14,700,121.47
调整事项	20,389,855.38		20,405,040.29	
--商誉				
--内部交易未实现利润	-951,622.31		-936,437.40	
--其他	21,341,477.69		21,341,477.69	
对联营企业权益投资的账面价值	109,144,834.86	14,675,624.14	110,026,676.12	14,700,121.47
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入			230,833,077.97	
净利润	-2,708,301.10	-73,477.29	23,017,999.46	-73,382.63
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-2,708,301.10	-73,477.29	23,017,999.46	-73,382.63
本年度收到的来自联营企业的股利			80,000,000.00	

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
天津津和股权投资基金管理有限公司	3,888,697.46	1.45	3,888,698.91

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

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：

6、其他

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴及培训费补贴	19,000.00	6,393.82

其他说明：

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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

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

风险管理目标和政策

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

（1）信用风险

2026 年 6 月 30 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

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

1) 应收账款

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

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

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

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

2) 其他应收账款

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

(2) 市场风险

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

1) 利率风险

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

2026 年度本公司适用浮动利率的带息负债明细如下所示：

截至日期：2026 年 6 月 30 日

项目	浮动利率借款余额
长期借款	367,600,000.00
一年内到期的非流动负债	89,808,388.76
合计	457,408,388.76

2026 年 6 月 30 日，假若借款利率升高/降低 1%，而所有其他因素维持不变，则本公司该年度的净利润会降低/增加 1,494,781.46 元。

2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司无外币金融资产和负债，无汇率风险。

3) 其他价格风险

本公司无高风险投资，无重大的其他市场风险。

(3) 流动性风险

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

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

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

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

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
长期借款	89,808,388.76	117,600,000.00	0.00	250,000,000.00	457,408,388.76

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐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

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

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

☐适用 ☒不适用

3、金融资产

(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) 继续涉入的资产转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

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	--	--	--	--
（三）其他权益工具投资			35,562,484.98	35,562,484.98
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

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

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

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

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

9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
天津泰达建设集团有限公司	天津	一般项目：房地产经纪；房地产咨询；房地产评估；住房租赁；非居住房地产租赁；会议及展览服务；建筑材料销售；食品销售（仅销售预包装食品）；建筑装饰材料销售；轻质建筑材料销售；初级农产品收购；食用农产品批发；谷物销售；豆及薯类销售；城市绿化管理；园林绿化工程施工；机械设备销售；家用电器销售；汽车销售；新能源汽车整车销售；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子产品销售；金属矿石销售；	207,900.00 万人民币	20.92%	20.92%

		橡胶制品销售； 企业管理；货物 进出口；技术进 出口；贸易经 纪；国内贸易代 理。（除依法须 经批准的项目 外，凭营业执照 依法自主开展经 营活动）许可项 目：房地产开发 经营；建设工程 施工；建设工程 施工（除核电站 建设经营、民用 机场建设）；酒 类经营。（依法 须经批准的项 目，经相关部门 批准后方可开展 经营活动，具体 经营项目以相关 部门批准文件或 许可证件为准）			
--	--	---	--	--	--

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、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十、3、在合营安排或联营企业中的权益。

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：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津泰达格调物业管理有限公司	与本公司同属天津泰达建设集团有限公司控制下的公司
天津津诚建设开发有限公司	本公司重要子公司天津津和泰诚房地产开发有限公司的少数股东
天津城发置业有限公司	本公司重要子公司天津泰城联创房地产开发有限公司的少数股东
天津市嘉禾城市运营管理有限公司	本公司重要子公司天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司的少数股东

其他说明

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

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
天津泰达格调物业管理有限公司	物业管理服务费	1,205,756.37		否	293,928.33
天津泰达格调物业管理有限公司	电费	67,055.66		否	176,991.15
天津津城建设开发有限公司	资金占用费	217,777.78		否	1,151,380.38

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津海鑫地产有限公司	服务费	320,754.71	641,509.42

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(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：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
-------	--------	-----------------------------	------------------------	-------	-------------	----------

		本期发 生额	上期发 生额	本期发 生额	上期发 生额	本期发 生额	上期发 生额	本期发 生额	上期发 生额	本期发 生额	上期发 生额
--	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完 毕
------	------	-------	-------	----------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完 毕
-----	------	-------	-------	----------------

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津城发置业有限公司	3,294,000.00	2026年03月25日		
天津市嘉禾城市运营管理有限公司	37,920,000.00	2026年03月26日		
天津市嘉禾城市运营管理有限公司	80,000.00	2026年05月29日		
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,134,771.00	1,122,090.00

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津泰达格调物业管理有限公司	125,905.34			

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	天津泰达格调物业管理有限公司	6,056,769.09	4,512,152.36
其他应付款	天津津城建设开发有限公司	116,818,180.50	157,619,055.50
其他应付款	天津城发置业有限公司	104,760,000.00	101,466,000.00
其他应付款	天津市嘉禾城市运营管理有 限公司	183,510,800.00	145,510,800.00

7、关联方承诺

8、其他

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

☐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

6、其他

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2026 年 6 月 30 日，公司无需披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 未决诉讼

2026 年 4 月 29 日，本公司之控股子公司福建津汇房地产开发有限公司收到泉州市洛江区人民法院（2026）闽 0504 民初 1391 号传票，泉州市洛江区“津汇·红树湾 B 区”小区前期物业服务企业福建省兴联物业管理有限公司起诉该项目开发建设单位福建津汇房地产开发有限公司，要求福建津汇房地产开发有限公司支付自 2020 年 7 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日期间的物业服务费本金 21,169,063.15 元及违约金暂计 2,694,451.85 元，合计 23,863,515.00 元。截至报告日，上述案件正在审理过程中。

2) 尚未结清的商品房承购人向银行提供抵押贷款担保金额

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至本期末，本公司为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 1.10 亿元，报告期内出现一笔客户违约情况，截至本报告期末公司履行阶段性担保金额 21.75 万元，本公司认为上述担保不会对公司的财务状况产生重大影响。

3) 截至 2026 年 6 月 30 日，公司无需披露其他或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

单位：元

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	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

（2）未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

3、资产置换

（1）非货币性资产交换

（2）其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

6、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

（2）报告分部的财务信息

单位：元

项目		分部间抵销	合计
----	--	-------	----

(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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

(1) 控股股东持有公司股份质押情况

截至 2026 年 6 月 30 日，泰达建设集团持有本公司股份 338,312,340 股，占本公司总股本的 20.92%，不存在股份质押情况。

(2) 报告分部

本公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况详见第三节、四、2、收入与成本，及第八节、七、61、营业收入和营业成本。

(3) 其他重要事项

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

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

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

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

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

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

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

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

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

根据《重整计划》的安排，公司所涉及债权具体受偿情况如下：

a、现金受偿金额 500,000.00 元

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

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

以上三部分合计预期可收回金额为 28,163,586.83 元；

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

本公司于 2021 年 8 月 14 日收到建信信托有限责任公司盖章确认的信托受益权转让登记申请表，确认公司享有《非钢资产平台债权作为对价》信托受益权份额 29,512,000.04 份。截至 2026 年 6 月 30 日，本公司已收回现金受偿部分 500,000.00 元，累计收到钢铁平台转来现金 1,068,769.71 元，累计收到建信信托转来现金 547,666.87 元。

按照信用减值测试结果，本公司于 2022 年对非钢资产平台补提坏账准备 15,898,302.63 元。截至 2026 年 6 月 30 日，公司对钢铁平台的应收款计提坏账准备 21,691,161.87 元，对非钢资产平台债权计提坏账准备 28,026,887.34 元，两部分共计提坏账准备 49,718,049.21 元。

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

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

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

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	0.00	6,000.00

1 至 2 年	6,000.00	
2 至 3 年	0.00	
3 年以上	68,083,607.31	68,083,607.31
3 至 4 年	0.00	
4 至 5 年	0.00	
5 年以上	68,083,607.31	68,083,607.31
合计	68,089,607.31	68,089,607.31

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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的应收账款	62,605,676.18	91.95%	51,388,058.85	82.08%	11,217,617.33	62,605,676.18	91.95%	51,388,058.85	82.08%	11,217,617.33
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	5,483,931.13	8.05%	5,478,111.13	99.89%	5,820.00	5,483,931.13	8.05%	5,477,961.13	99.89%	5,970.00
其中：										
账龄组合	5,483,931.13	8.05%	5,478,111.13	99.89%	5,820.00	5,483,931.13	8.05%	5,477,961.13	99.89%	5,970.00
合计	68,089,607.31	100.00%	56,866,169.98	83.52%	11,223,437.33	68,089,607.31	100.00%	56,866,019.98	83.52%	11,223,587.33

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提

单位：元

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

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 至 2 年	6,000.00	180.00	3.00%
3 年以上	5,477,931.13	5,477,931.13	
合计	5,483,931.13	5,478,111.13	

确定该组合依据的说明：

名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	6,000.00	30	0.50%
3 年以上	5,477,931.13	5,477,931.13	100.00%
合计	5,483,931.13	5,477,961.13	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	51,388,058.85					51,388,058.85
账龄组合	5,477,961.13	150.00	0.00			5,478,111.13
合计	56,866,019.98	150.00	0.00	0.00	0.00	56,866,169.98

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

（4） 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(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

单位：元

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	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	31,971,333.37		31,971,333.37	46.95%	21,691,161.87
建信信托有限责任公司	28,964,333.17		28,964,333.17	42.54%	28,026,887.34
天津市津苑纺织有限公司	1,670,009.64		1,670,009.64	2.45%	1,670,009.64
天津绿禾植物制剂有限公司	997,956.56		997,956.56	1.47%	997,956.56
开发区泛美联生物有限公司	764,834.00		764,834.00	1.12%	764,834.00
合计	64,368,466.74	0.00	64,368,466.74	94.53%	53,150,849.41

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,279,206,408.96	1,201,005,121.47
合计	1,279,206,408.96	1,201,005,121.47

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,283,711,627.75	1,205,510,340.26
代垫费用	534,517.02	534,517.02
合计	1,284,246,144.77	1,206,044,857.28

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	866,053,003.77	699,195,595.08
1 至 2 年	392,666,168.36	476,962,289.56
2 至 3 年	13,239,266.64	9,760,000.00
3 年以上	12,287,706.00	20,126,972.64
3 至 4 年	7,247,970.19	7,439,142.93
4 至 5 年	0.00	7,648,093.90
5 年以上	5,039,735.81	5,039,735.81
合计	1,284,246,144.77	1,206,044,857.28

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,284,246,144.77	100.00%	5,039,735.81	0.39%	1,279,206,408.96	1,206,044,857.28	100.00%	5,039,735.81	0.42%	1,201,005,121.47

其中：										
账龄组合	5,039,735.81	0.39%	5,039,735.81	100.00%	0.00	5,039,735.81	0.42%	5,039,735.81	100.00%	
子公司、联营企业往来款	1,279,206,408.96	99.61%	0.00		1,279,206,408.96	1,201,005,121.47	99.58%			1,201,005,121.47
合计	1,284,246,144.77	100.00%	5,039,735.81	0.39%	1,279,206,408.96	1,206,044,857.28	100.00%	5,039,735.81	0.42%	1,201,005,121.47

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
5 年以上	5,039,735.81	5,039,735.81	100.00%
合计	5,039,735.81	5,039,735.81	

确定该组合依据的说明：

名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
5 年以上	5,039,735.81	5,039,735.81	100.00%
合计	5,039,735.81	5,039,735.81	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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）	
2026 年 1 月 1 日余额			5,039,735.81	5,039,735.81
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
2026 年 6 月 30 日余额			5,039,735.81	5,039,735.81

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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	
按组合计提坏账准备的其他应收款	5,039,735.81					5,039,735.81

合计	5,039,735.81					5,039,735.81
----	--------------	--	--	--	--	--------------

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津滨和泰达房地产开发有限公司	往来款	561,648,217.37	1 年以内；1-2 年	43.73%	
天津泰鸿房地产开发有限公司	往来款	262,712,897.23	1 年以内；1-2 年	20.46%	
天津泰嘉宸筑房地产开发有限公司	往来款	219,226,200.00	1 年以内	17.07%	
天津津和泰诚房地产开发有限公司	往来款	121,634,958.92	1 年以内；1-2 年	9.47%	
天津泰城联创房地产开发有限公司	往来款	77,910,000.00	1 年以内	6.07%	
合计		1,243,132,273.52		96.80%	

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

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	1,779,895,979.35	287,750,459.23	1,492,145,520.12	1,779,895,979.35	287,750,459.23	1,492,145,520.12
对联营、合营企业投资	123,820,459.00	0.00	123,820,459.00	124,726,797.59		124,726,797.59
合计	1,903,716,438.35	287,750,459.23	1,615,965,979.12	1,904,622,776.94	287,750,459.23	1,616,872,317.71

(1) 对子公司投资

单位：元

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		
天津滨堡房地产开发有限公司	21,308,469.35						21,308,469.35	0.00
福建津汇房地产开发有限公司	214,952,310.00						214,952,310.00	0.00
天津金建益利投资有限公司	60,000,000.00						60,000,000.00	0.00
天津建金成贸易有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	0.00
天津津滨富通投资有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	0.00
天津滨泰置业有限公司	22,699,125.01	39,235,874.99					22,699,125.01	39,235,874.99
天津津滨联合物业服务服务有限公司	2,000,000.00	0.00					2,000,000.00	0.00
天津津滨雅都置业发展有限公司	27,663,190.23	24,816,809.77					27,663,190.23	24,816,809.77
天津津滨科技工业园投资有限公司	86,919,884.28	113,080,115.72					86,919,884.28	113,080,115.72
天津津滨创辉发展有限公司	14,382,341.25	110,617,658.75					14,382,341.25	110,617,658.75
天津津滨时代置业投资有限公司	862,220,200.00						862,220,200.00	0.00
天津滨和	30,000,000.00						30,000,000.00	0.00

房地产开发有限公司	0.00							0.00	
合计	1,492,145,520.12	287,750,459.23						1,492,145,520.12	287,750,459.23

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
天津海鑫地产有限公司	110,026,676.12				-881,841.26						109,144,834.86	
天津津滨建泰企业管理有限公司	14,700,121.47				-24,497.33						14,675,624.14	
天津津和股权投资基金管理有限公司	0.00							0.00			0.00	
小计	124,726,797.59	0.00	0.00	0.00	-906,338.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	123,820,459.00	
合计	124,726,797.59		0.00	0.00	-906,338.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	123,820,459.00	0.00

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

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

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	559,892.83	225,000.00	224,357.85	50,000.00
其他业务	471,698.11		943,396.22	
合计	1,031,590.94	225,000.00	1,167,754.07	50,000.00

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
房地产销售	252,380.94	225,000.00					252,380.94	225,000.00
房屋租赁	307,511.89						307,511.89	
其他收入	471,698.11						471,698.11	
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计	1,031,590.94	225,000.00					1,031,590.94	225,000.00

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

按照客户归集营业收入前五名信息汇总：

单位：元

产品名称	营业收入
客户 1	471,698.11
客户 2	185,142.86
客户 3	57,142.86
客户 4	42,857.14
客户 5	42,857.14
合计	799,698.11

5、投资收益

单位：元

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	-906,338.59	7,636,990.08
合计	-906,338.59	7,636,990.08

6、其他

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

项目	金额	说明
----	----	----

非流动性资产处置损益	-55,713.43	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	19,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,741.30	
减：所得税影响额	-5,976.77	
少数股东权益影响额（税后）	-7,648.79	
合计	-31,829.17	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-0.22%	-0.0042	-0.0042
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.22%	-0.0041	-0.0041

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）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净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

（2）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净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他