

公司代码：600322

公司简称：津投城开

# 天津津投城市开发股份有限公司 2023 年年度报告

## 重要提示

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

### 二、未出席董事情况

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

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

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

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计，截至2023年12月31日，天津津投城市开发股份有限公司(以下简称“公司”)母公司实现净利润-79,872,860.34元，加年初未分配利润-473,232,463.13元，2023年末母公司未分配利润余额为-553,105,323.47元。经董事会决议，公司2023年度拟不派发现金红利，不送红股，不进行资本公积金转增股本。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节	管理层讨论与分析 .....	8
第四节	公司治理 .....	24
第五节	环境与社会责任 .....	38
第六节	重要事项 .....	39
第七节	股份变动及股东情况 .....	48
第八节	优先股相关情况 .....	53
第九节	债券相关情况 .....	53
第十节	财务报告 .....	57

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

## 第一节 释义

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、津投城开、天房发展	指	天津津投城市开发股份有限公司（原名天津市房地产发展（集团）股份有限公司）
津投资本	指	天津国有资本投资运营有限公司
天房集团	指	天津房地产集团有限公司
天津市国资委	指	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券法	指	中华人民共和国证券法
公司法	指	中华人民共和国公司法
公司章程	指	天津津投城市开发股份有限公司章程
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

董事会秘书	
姓名	孙迅
联系地址	天津市和平区常德道80号
电话	022-23146920
传真	022-23317185
电子信箱	tffz@sina.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	天津市和平区常德道80号
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	天津市和平区常德道80号
公司办公地址的邮政编码	300050
公司网址	http://www.tffzgroup.cn
电子信箱	tffz@sina.com

### 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》www.cs.com.cn、《证券时报》
------------------	-----------------------------

	www.stcn.com、《上海证券报》www.cnstock.com
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

## 五、公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层
	签字会计师姓名	王会栓、宋志刚

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### （一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
营业收入	3,053,099,136.19	3,360,228,078.54	-9.14	4,665,236,631.60
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	3,040,142,741.42	3,360,228,078.54	-9.53	4,630,823,958.90
归属于上市公司股东的净利润	37,769,051.46	-296,055,972.78	不适用	-1,843,600,174.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,277,473,287.91	-979,261,195.38	不适用	-1,806,846,765.19
经营活动产生的现金流量净额	1,214,879,876.35	428,295,840.74	183.65	2,236,516,828.97
	2023年末	2022年末	本期末比上年同期末增减(%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	231,908,847.18	194,139,795.72	19.45	490,195,768.50
总资产	15,608,112,357.29	16,556,183,565.85	-5.73	18,916,960,810.87

### （二）主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
基本每股收益（元/股）	0.0342	-0.2678	不适用	-1.6674
稀释每股收益（元/股）	0.0342	-0.2678	不适用	-1.6674
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-1.1554	-0.8856	不适用	-1.6341
加权平均净资产收益率（%）	17.73	-86.52	不适用	-151.53
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-599.68	-286.19	减少313.49个百分点	-148.51

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2023 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,716,624,897.57	1,458,352,920.62	548,114,401.56	-669,993,083.56
归属于上市公司股东的净利润	-140,510,856.16	-6,141,757.73	128,268,853.61	56,152,811.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-159,019,845.18	-47,363,089.19	129,819,751.21	-1,200,910,104.75
经营活动产生的现金流量净额	228,478,782.69	683,721,976.44	66,797,479.55	235,881,637.67

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注（如适用）	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-8,442.43		629,862,492.97	-70,510.14
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	8,902.00		351,306.56	246,634.42
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				

委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	331,233.43			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	13,722,631.66	七、67	113,284,660.43	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,468,102.94		-59,984,440.61	-36,799,826.90
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,313,763,110.00	七、67		
减：所得税影响额	-1,159,918.72		252,120.66	-9,133.12
少数股东权益影响额（税后）	-1,733,088.93		56,676.09	138,840.20
合计	1,315,242,339.37		683,205,222.60	-36,753,409.70

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

适用 不适用

#### 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

#### 十二、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析



## 一、经营情况讨论与分析

### (一) 宏观政策趋势

全球经济在地缘政治冲突加剧，保护主义、单边主义逐步上升等不利因素的影响下复苏乏力。我国在面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务的情况下，经济总体回升向好，国内生产总值超过 126 万亿元，增长 5.2%，增速居世界主要经济体前列。城镇新增就业 1244 万人，城镇调查平均失业率为 5.2%。居民消费价格上涨 0.2%，国际收支基本平衡。

金融环境方面，央行坚决贯彻稳健的货币政策，加强逆周期调节，巩固经济回升向好态势。2023 年末广义货币(M2)余额 292.27 万亿元，同比增长 9.7%；狭义货币(M1)余额 68.05 万亿元，同比增长 1.3%。央行分别于 2023 年 3 月、9 月两次全面下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点，共释放长期流动性超 1 万亿元，分别降低 1 年期和 5 年期以上的 LPR 20 和 10 个基点，持续释放贷款市场报价利率改革效能，实际贷款利率稳中有降。

房地产政策方面，中央于 2023 年初明确房地产行业的国民经济支柱地位，行业政策主题调整为“防风险、促需求、发展新模式”，并于 3 月的政府工作报告中强调“有效防范化解优质头部房企风险”、“加强住房保障体系建设”、“支持刚性和改善性住房需求”。在 7 月举行的中央政治局会议上，中央表态支持刚性和改善性住房需求，引导市场预期稳步修复，逐步化解市场风险，提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策”。10 月的中央金融工作会议及 12 月的中央经济工作会议均强调“积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求”，同时要求加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。此外，各地政策以“一城一策”调整优化为主，如进一步放松限购，多市落实房贷利率下限动态调整、提高公积金贷款额度、出台购房补贴等。

### (二) 房地产行业全国数据分析

2023 年房地产行业仍处于调整周期，行业发展理念从过去的高周转、高杠杆、高负债的旧“三高”模式，向高质量、新科技、优服务等方向转变。市场整体呈现出的投资、施工、销售等方面的下降趋势，均表明了市场的冷静和供需关系的变化。

#### 1、房地产开发投资额情况

2023 年房地产开发企业投资额普遍下降，表明投资环境相对严峻。房地产开发企业的到位资金为 127459 亿元，比上年下降了 13.6%。其中，国内贷款为 15595 亿元，下降了 9.9%；利用外资 47 亿元，下降了 39.1%；自筹资金为 41989 亿元，下降了 19.1%；定金及预收款为 43202 亿元，下降了 11.9%；个人按揭贷款为 21489 亿元，下降了 9.1%。



#### 2、商品房销售情况

##### (1) 销售面积

2023 年房地产市场的销售规模有所萎缩，待售面积却有所增加。商品房销售面积为 111735 万平方米，相比上年下降了 8.5%。其中，住宅销售面积下降了 8.2%。此外，2023 年末商品房待售面积为 67295 万平方米，较上年增长了 19.0%。其中，住宅待售面积增长了 22.2%。



## （2）销售额

商品房销售额为 116622 亿元，下降了 6.5%。其中，住宅销售额下降了 6.0%。从整体上看，自 2017 年开始商品房销售额总量保持增长态势，但销售额增长率呈现下行趋势，2022 年出现负增长，销售额下行明显，2023 年负增长速率放缓。



## （三）重点关注区域

### 1、天津市场销售情况

天津楼市政策紧跟中央，在房地产市场供求关系发生重大变化的基调下，加速优化楼市政策，力促房地产市场平稳运行。其中 8 月份进入政策密集调整期，从优化限购区域、降低首付比例、完善认房不认贷、提高公积金贷款额度等方面支持刚性和改善性住房需求。西青、静海、武清、宝坻、北辰等区相继发布购房补贴政策。在新政利好叠加、企业推出多重福利的带动下，2023 年秋季房交会迎来集中购房高峰，市场信心明显恢复。

2023 年天津市商品房销售面积 1,000.9 万平方米，同比上涨 21.8%；实现销售额 1,735 亿元，受 2022 年低基数影响，同比增长 24.76%，增幅显著；成交均价 17796 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 2.2%。



## 2、苏州市场销售情况

苏州房地产市场在 2023 年政策频出，不断刺激楼市，放松限购、取消二手房限售、降低首付比例、认房不认贷、上调公积金贷款额度、“卖旧买新契税补贴”、“收旧换新”、“房票政策”等一系列新政出台，为市场注入更多活力，减轻了居民按揭压力，扩大了加杠杆空间，助力了购房需求释放。同时，土地市场取消地价上限、优化集中供地，也加大了房企的拿地积极性。

2023 年新房签约面积 716.18 万平方米，同比下滑 36.31%，其中：新房住宅签约面积 603.62 万平方米，同比下滑 36.23%；新房非住宅签约面积 112.56 万平方米，同比下滑 36.75%。

从区域签约来看，相城区签约量拔得头筹，占比 23.62%，区域内核心板块的改善楼盘备受市场认可，整体表现出色；吴中区紧随其后，占比 22.32%；吴江区位居第三，占比 20.21%，双吴板块整体热度依旧比较高；高新区排名第四，占比 17.00%，狮山板块优质的教育、生态资源吸引了一众高端改善客群；工业园区排名第五，相较往年，今年新房供应量显著增加，高端改善方面成绩优异；姑苏区因供应不足，签约量较少。

### （四）发展趋势

#### 1、宏观市场层面

2024 年中国经济开局良好，主要经济指标超出预期。消费、投资和外需均呈现积极态势。未来我国将面临四大挑战：外部环境变化、房地产市场调整、地方政府债务及信心和预期问题。政府工作报告强调“稳”与“进”的重要性，预计财政政策力度加大，货币政策调整为精准有效，中国经济内生增长动力将持续修复，有望实现全年 5% 左右的增长目标。

#### 2、行业发展层面

房地产开发企业面临的困难依旧较多，资金链紧张、成本加大等行业共同面临的问题较为突出。但在各级主管部门的积极支持下，市场将依然保持稳定。据房协开发专委会调研分析认为，房地产开发企业将进一步加大销售力度，加快资金回流，渠道销售将成为行业销售主流，渠道费过高等问题急需规范。房地产开发企业发展将呈现多元化，品牌房企将得到更多的市场份额，行业的集中度不断提升。

一线城市按照因区施策的方式优化郊区限购也存在可能；核心二线城市中预计将有更多城市全面取消限购；更多低能级城市或通过发放购房补贴等方式促进购房需求释放。供给端，企业端资金支持政策有望继续细化落实，企业融资环境有望得到改善；“保交楼”资金和配套举措或进一步跟进，各地土拍规则预计将继续放宽；另外，“三大工程”建设相关政策有望加速落地。

## 二、报告期内公司所处行业情况

公司所处的房地产行业于报告期内延续上一年度的下行趋势，未见触及市场周期低谷，行业红利高峰期已过，是否可以触底反弹对中国宏观经济将产生重要影响。整体来看，疫情结束后，全国经济形势并没有得到改善，全国房地产市场仍呈现下行趋势。2023 年一季度经历了短期的一波需求释放后，二季度市场成交快速回落，三季度因多核心城市开始执行“认房不认贷”、优化限购和多种救市政策，新一波的需求释放，整体市场稍有升温各种政策的利好刺激并未起到明显作用，全年房地产市场以及土地市场交易数据持续低迷。中央和各省市持续出台多项公积金政策、购房补贴政策、推出人才落户政策等，多层次促进房地产市场需求增长，当前整体市场政策环境为近年来最宽松阶段。未来政策方向将继续保持宽松，政策目标将进一步利好市场。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

房地产开发及销售系公司的核心业务，也是公司主营业务收入来源。公司经营模式和业务环节主要包括获取土地项目、开发产品规划设计、项目建设、项目销售和竣工交付结算等环节。公司其他业务主要包括经营性资产的租赁经营、配套物业管理以及对项目建设所需部分材料及半成品等重点建筑材料的经营销售等业务。报告期内，公司主营业务收入主要来源于房地产项目销售，公司主要业务和经营模式未发生变化。

## 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

自成立以来，公司便确立了房地产开发业务的核心地位。通过数十年的成长，公司形成了资源整合能力、市场营销能力、产品开发设计能力、成本控制能力、风险控制能力等核心竞争力。通过发挥这些核心竞争力，公司已经发展成为以房地产开发经营为主、物业管理为辅的房地产综合性企业。报告期内，公司不断丰富战略内涵，继续贯彻增强资源获取能力、提高运营效率、完善经营理念、提升公司管理水平等战略思路，进一步提升公司核心竞争力水平。同时，公司在立足天津本地的基础上，着力开发苏州市项目，形成天津、苏州协同开发的局面。报告期内，公司核心竞争力未发生变化。

## 五、报告期内主要经营情况

2023 年度，公司新增土地储备 35,697.3 平方米，公司（含全资、控股子公司、参股公司按权益计算）实现合同销售面积 13.72 万平方米，合同销售金额为 24.20 亿元。截至 2023 年末，公司施工面积为 122.50 万平方米，竣工面积为 12.34 万平方米。本年度主要经营情况及重点工作如下：

### 1、发挥党委主体责任，开展党建工作

公司持续抓好“第一议题”制度常态化落实。坚持把学习宣传贯彻党的二十大精神作为当前和今后一个时期首要政治任务。坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心铸魂，在真学真懂真信真用、深化内化转化上下功夫，带头拥护“两个确立”、做到“两个维护”，旗帜鲜明讲政治。坚持加强党的领导和完善公司治理相统一，把党的领导融入公司治理各环节。

持续深化三项制度改革，公司党委制定了《公司优秀年轻干部人才队伍建设实施方案》，结合公司干部人才队伍建设及青年员工人才培养工作实际，健全完善年轻干

部人才工作机制，牢牢把住各类宣传阵地。充分发挥宣传报道主力军作用，建立党建宣传阵地、廉洁文化教育基地，进一步浓厚学习氛围。用好所属各基层党组织的展板展屏、主题教育专栏等，深入宣传党中央精神和上级重大决策部署。

## 2、加大销售力度、加速销售回款

公司高度重视经营工作，多措并举全力加快销售速度，最大程度为公司现金流提供支撑。公司通过积极拓宽渠道通路，密切联系各类渠道资源，最大限度挖掘潜在客户，一方面大力提升工作计划性、精准性，积极协调各方在撤押、交款、签约、回款等各环节工作精准衔接，提高公司资金利用效率和回款效率；另一方面大力推动全民营销工作，充分发掘资源，助力项目成交，进一步增强在售项目抵御市场不利因素的能力。

## 3、推动工程建设，确保项目入住

2023 年，公司通过资金周转、合理安排施工周期等方式，确保公司在施项目稳步施工。经过不懈努力，双港 118 项目按计划竣工，集中入住工作已经完成。苏州 31 号地项目现场施工正在按计划有序推进。海景公司完成津都湾广场 4、5 号楼和誉东苑项目交付入住，联展公司提前完成依湾花园交付入住。

## 4、全面推动机制体制改革

公司不断优化部门结构和人员配置，持续提升企业运营效率，激发全员干事创业热情。2023 年，完成华升物业与裕诚公司合并管理；原监察审计部和证券部合并，成立证券合规部；原工会职能、原工程管理部中客户投诉处理职责已划到总经理办公室，由总经理办公室统一管理。另外，公司完成 2023 年度员工双向选择上岗工作，对人员进行了优化配置。

## 5、顺利完成公司名称变更

为更好的适应行业变化、强化可持续发展能力，改善公司经营环境，推进公司高质量发展，基于公司整体战略发展规划，为更好体现公司的战略导向，经公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过，公司名称由“天津市房地产发展（集团）股份有限公司”变更为“天津津投城市开发股份有限公司”。现公司更名事项已完成工商变更登记手续，并取得天津市和平区市场监督管理局换发的《营业执照》。此次公司名称变更，将进一步提升公司核心品牌形象和品牌价值，提高品牌辨识度。

## 6、创新盘活思路，持续项目挖潜

2023 年，按照公司整体战略规划，作为激发企业活力、提高工作效率、深化三项制度改革的重要举措，整合成立资管运营平台公司，对公司经营性资产进行统筹运营。通过整体盘活和零散盘活相结合的方式，2023 年，公司出租房地产建筑面积 7.51 万平方米，租金收入 2,071.03 万元。公司进一步推动沙柳北路等历史遗留项目挖潜工作，持续与政府相关部门沟通，并取得突破性进展，年内与天津市东丽区土地整理中心签署《天津市土地整理储备项目补偿合同》，为公司盘活现有资产、优化资产结构创造了条件。

## 7、完善治理结构、提升规范水平

公司严格按照《公司法》《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及有关规定，不断完善公司法人治理结构，提升公司规范运作水平，坚持以规范运作为基石，持续致力于构建良好的公司治理结构。报告期内，公司结合工作实际，完成《公司债券信息披露专项管理办法》《公司内部控制制度汇编及手册（2023 版）》《公司章程》等制度的修订工作。公司积极组织董事、监事和高级管理人员参加地方证券监管部门和上海证券交易所组织的各项培训，并组织相关部门和人员学习中国证



监会颁布的《上市公司独立董事管理办法》及相关配套法律法规规章制度、证券市场知识，并定期分析违规案例，有效提高了公司规范运作和科学决策水平。

## 8、积极互动沟通、保障合法权益

公司高度重视信息披露、投资者关系的构建和维护工作，切实保障披露质量，严格按照《上市公司信息披露管理办法》等规定真实、准确、完整、及时地披露信息。公司通过电话、电子邮箱、上交所“e 互动”平台和召开网上业绩说明会等方式，加强与投资者之间的信息沟通，与投资者建立了良好的沟通机制，增强了投资者对公司的理解，切实保护投资者特别是社会公众投资者的合法权益，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,053,099,136.19	3,360,228,078.54	-9.14
营业成本	2,884,054,992.73	3,107,331,849.33	-7.19
销售费用	181,254,250.64	101,891,066.55	77.89
管理费用	94,660,825.39	121,201,056.53	-21.90
财务费用	584,174,362.78	715,798,551.29	-18.39
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	1,214,879,876.35	428,295,840.74	183.65
投资活动产生的现金流量净额	-485,118.03	540,644,395.73	-100.09
筹资活动产生的现金流量净额	-1,238,985,109.91	-1,368,423,127.35	不适用

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

#### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

公司本期营业收入和营业成本较上期分别减少 9.14%和 7.19%，主要原因为本期房地产开发项目结转较去年同期减少所致。

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发经营	2,932,650,852.41	2,757,654,150.65	5.97	-8.58	-7.21	减少 1.38 个百分点
建筑材料	12,956,394.77	12,774,450.54	1.40			
出租	20,710,275.00	61,865,007.29	-198.72	-38.55	-1.04	减少 113.21 个百分点
物业管理	86,781,614.01	51,761,384.25	40.35	-26.88	-28.87	增加 1.67 个

及其他						百分点
合计	3,053,099,136.19	2,884,054,992.73	5.54	-9.14	-7.19	减少 1.99 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发经营	2,932,650,852.41	2,757,654,150.65	5.97	-8.58	-7.21	减少 1.38 个百分点
建筑材料	12,956,394.77	12,774,450.54	1.40			
出租	20,710,275.00	61,865,007.29	-198.72	-38.55	-1.04	减少 113.21 个百分点
物业管理及其他	86,781,614.01	51,761,384.25	40.35	-26.88	-28.87	增加 1.67 个百分点
合计	3,053,099,136.19	2,884,054,992.73	5.54	-9.14	-7.19	减少 1.99 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
天津市	2,388,030,040.64	2,140,953,984.28	10.35	439.92	665.30	减少 26.40 个百分点
苏州市	665,069,095.55	743,101,008.45	-11.73	-77.21	-73.72	减少 14.83 个百分点
合计	3,053,099,136.19	2,884,054,992.73	5.54	-9.14	-7.19	减少 1.99 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发经营	2,932,650,852.41	2,757,654,150.65	5.97	-8.58	-7.21	减少 1.38 个百分点
建筑材料	12,956,394.77	12,774,450.54	1.40			
出租	20,710,275.00	61,865,007.29	-198.72	-38.55	-1.04	减少 113.21 个百分点
物业管理及其他	86,781,614.01	51,761,384.25	40.35	-26.88	-28.87	增加 1.67 个百分点
合计	3,053,099,136.19	2,884,054,992.73	5.54	-9.14	-7.19	减少 1.99 个百分点

### 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

2023 年,注册在苏州市的全资子公司苏州华强房地产开发有限公司开发的美瑜兰庭项目,以及注册在天津市的控股子公司天津海景实业有限公司开发的天津湾项目,符合收入确认条件,确认收入并结转对应的成本。

#### (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

#### (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发经营		2,757,654,150.65	95.62	2,972,043,015.23	95.65	-7.21	
建筑材料		12,774,450.54	0.44				
出租		61,865,007.29	2.15	62,517,401.88	2.01	-1.04	
物业管理及其他		51,761,384.25	1.79	72,771,432.22	2.34	-28.87	
合计		2,884,054,992.73	100.00	3,107,331,849.33	100.00	-7.19	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发经营		2,757,654,150.65	95.62	2,972,043,015.23	95.65	-7.21	
建筑材料		12,774,450.54	0.44				
出租		61,865,007.29	2.15	62,517,401.88	2.01	-1.04	
物业管理及其他		51,761,384.25	1.79	72,771,432.22	2.34	-28.87	
合计		2,884,054,992.73	100.00	3,107,331,849.33	100.00	-7.19	

成本分析其他情况说明

无

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 60,775.00 万元，占年度销售总额 20.55%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00 %。

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



适用 不适用

## B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 48,715.66 万元，占年度采购总额 49.44%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

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

适用 不适用

其他说明

无

## 3. 费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因分析
销售费用	181,254,250.64	101,891,066.55	77.89	公司结转在售房地产项目，导致代理费、维修基金等相应增加。
管理费用	94,660,825.39	121,201,056.53	-21.90	
财务费用	584,174,362.78	715,798,551.29	-18.39	

## 4. 研发投入

### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

### (3). 情况说明

适用 不适用

### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

## 5. 现金流

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因分析
经营活动产生的现金流量净额	1,214,879,876.35	428,295,840.74	183.65	公司本期推动销售使销售商品提供劳务收到现金增加
投资活动产生的现金流量净额	-485,118.03	540,644,395.73	-100.09	公司上年度转让子公司股权所致
筹资活动产生的现金流量净额	-1,238,985,109.91	-1,368,423,127.35	不适用	

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	237,637,649.38	1.52	181,595,032.13	1.10	30.86	本期销售商品提供劳务收到现金增加所致
预付款项	28,748,106.90	0.18	27,182,311.99	0.16	5.76	
其他应收款	190,233,777.37	1.22	88,797,511.70	0.54	114.23	本期押金保证金增加所致
存货	10,556,079,165.65	67.63	13,729,981,268.11	82.93	-23.12	
长期股权投资	438,469,714.46	2.81	438,416,608.86	2.65	0.01	
投资性房地产	1,230,346,598.75	7.88	1,303,912,501.24	7.88	-5.64	
固定资产	29,746,162.62	0.19	33,691,173.32	0.20	-11.71	
短期借款	414,076,160.00	2.65	429,693,823.00	2.60	-3.63	
应付账款	1,862,463,914.19	11.93	1,827,067,153.74	11.04	1.94	
合同负债	1,285,576,266.55	8.24	1,552,292,003.50	9.38	-17.18	
一年内到期的非流动负债	3,510,295,755.84	22.49	5,264,638,750.00	31.80	-33.32	本期优化债务结构所致
长期借款	3,707,000,000.00	23.75	1,645,420,000.00	9.94	125.29	同上

### 2. 境外资产情况

适用 不适用

### 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

期末账面价值人民币 4,982,461,301.37 元的存货、固定资产及投资性房地产用于银行借款抵押。

## 4. 其他说明

□适用 √不适用

## (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

公司所属行业为房地产，相关行业信息数据请见下表。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	东丽区	35,697.30		71,395	否		

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津市	盛庭花园	商品房	部分竣工	23.22 万	44.7 万	54.86 万	6.22 万	48.64 万	64.05	0
2	天津市	盛文佳苑(津北勤(挂)2017-020号地块)	商品房	在建	2.48 万	6.56 万	8.8 万	8.8 万	0	44.59	0.13
3	天津市	新景园 118 地块	商品房	在建	6.48 万	8.24 万	9.44 万	9.44 万	0	6.19	2.49
4	苏州市	美瑜华庭(苏地 2016-WG-31 号地块)	商品房	在建	8.19 万	20.97 万	30.07 万	30.07 万	0	59	2.21
5	天津市	天津湾 CD 地块(含津都湾广场 2 号楼)	商品房、商业	部分竣工	13.33 万	53.66 万	79.87 万	56.43 万	39.54 万	65.54	2.94
6	天津市	津滨大道 A1、A2 地块(津东丽津(挂)2017-021号地块)	商品房	部分竣工	2.85 万	5.47 万	8.08 万	8.08 万	7.31 万	26.66	1.04
7	天津市	美域新城	商品房、商业金融	部分竣工	14.58 万	33.06 万	48.42 万	26.93 万	14.95 万	16.86	1.16

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	天津市	天欣锦园、天欣颐园	商品房	16.36 万	402.00	400.74	499.83	1,318.82
2	天津市	新科园	商品房	14.47 万	0.00	0.00	0.00	317.98
3	天津市	新盈庄园	商品房	15.66 万	0.00	0.00	0.00	111.27
4	天津市	栖塘佳苑	商品房	4.91 万	0.00	223.69	492.94	315.45
5	天津市	美塘佳苑	商品房	8.84 万	0.00	0.00	0.00	0.00
6	天津市	盛庭花园	商品房	35.27 万	1,498.80	998.65	1,371.13	2,357.68
7	天津市	盛雅佳苑	商品房	10.67 万	237.75	96.35	213.88	3,246.99
8	天津市	天津湾 C\D 地块	商品房	32.80 万	1,512.73	50,271.79	121,825.49	74,451.69
9	天津市	誉东苑	商品房	5.17 万	27,624.11	31,613.76	54,633.24	19,944.64
10	天津市	美岸英郡	商品房	5.38 万	0.00	0.00	0.00	958.17
11	天津市	泰安里底商	商品房	0.55 万	1,067.26	709.08	389.36	1,524.59
12	天津市	新景园 118	商品房	8.30 万	39,563.61	0.00	0.00	0.00
13	天津市	美域新城	商品房	26.72 万	542.68	729.32	401.77	9,114.25
14	天津市	盛文佳苑	商品房	6.42 万	337.68	0.00	0.00	0.00
15	天津市	天欣花园	商品房	13.17 万	2,069.62	2,069.98	862.89	0.00
16	苏州市	吴依里	商品房	1.63 万	0.00	0.00	0.00	0.00
17	苏州市	留风雅苑	商品房	2.94 万	0.00	481.27	1,621.39	0.00
18	苏州市	迎枫雅苑	商品房	1.71 万	79.35	79.35	346.79	0.00
19	苏州市	美瑜华庭	商品房	20.20 万	28,465.17	0.00	0.00	0.00
20	苏州市	美瑜兰庭	商品房	15.10 万	32,414.73	36,673.17	72,805.99	11,567.28

报告期内，公司共计实现销售金额 23.95 亿元，销售面积 135,815.49 平方米，实现结转收入金额 25.55 亿元，结转面积 124,347.15 平方米，报告期末待结转面积 125,228.81 平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	天津市	公司所持物业	商业等	7.51 万	2,071.03	100.00	否	

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
752,303.97	8.25	16,121.68

#### 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

### 对外股权投资总体分析

适用 不适用

本期新设增加 2 家子公司，注销减少 1 家子公司。

#### 1. 重大的股权投资

适用 不适用

#### 2. 重大的非股权投资

适用 不适用

#### 3. 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

#### 证券投资情况

适用 不适用

#### 证券投资情况的说明

适用 不适用

#### 私募基金投资情况

适用 不适用

#### 衍生品投资情况

适用 不适用

#### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

## (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、控股子公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津市华亨房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	800,000,000.00	2,205,916,422.09	551,771,608.24	7,601,521.92	-275,938,496.34	-276,224,435.20
天津市华兆房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	1,300,000,000.00	1,361,894,521.20	1,355,495,777.98	13,969,489.61	-1,188,514.66	-1,202,453.04
天津市凯泰建材经营有限公司	商品流通	建筑材料与构件	150,000,000.00	412,700,153.56	175,288,089.79	12,956,394.77	-1,505,946.52	-1,123,945.68
天津市天房海滨建设发展有限公司	房地产开发	房地产开发	1,200,000,000.00	1,884,666,828.19	1,389,876,214.47	11,959,818.77	-3,358,010.78	-2,537,247.87
天津海景实业有限公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	2,728,540,843.61	673,626,070.14	1,768,322,728.77	-74,821,249.52	-107,224,934.84
天津市华升物业管理有限公司	物业管理	物业管理	10,000,000.00	224,323,564.48	-12,967,786.63	55,879,687.07	2,651,789.78	2,458,226.01
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	房地产开发	房地产开发	350,000,000.00	1,149,451,158.58	404,314,012.54	4,114,235.82	1,867,849.88	1,397,627.73
天津市华塘房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	831,273,555.45	781,993,969.71	5,077,958.67	-1,953,643.70	-1,959,756.98
天津市华景房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	1,146,080,000.00	1,996,535,775.52	1,623,729,899.63	13,935,487.86	-46,069,877.01	-46,364,809.75
天津市华博房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	1,050,000,000.00	2,164,024,363.33	-149,081,017.37	6,995,929.52	145,757,227.68	145,742,374.37
天房（苏州）投资有限公司	房地产开发	房地产开发	40,000,000.00	847,321,877.41	197,879,790.03	35,398.24	-1,958,210.01	-1,000,702.07
天房（苏州）置业有限公司	房地产开发	房地产开发	40,000,000.00	45,619,220.61	-218,720,710.63	19,681,746.79	1,920,366.17	698,943.40
苏州华强房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	840,000,000.00	4,859,169,802.25	-2,741,329,654.72	728,059,934.07	-484,229,414.87	-485,619,991.27
天津市华欣城市开发有限公司	房地产开发	房地产开发	20,000,000.00	32,226.69	-162,947.10		-162,747.12	-162,747.12
天津兴隆房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	10,000,000.00					
天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	房地产开发	房地产开发	10,000,000.00	1,177,920.73	1,177,920.73		-783.07	-783.07
天津市治远房地产销售有限公司	商品房销售代理	商品房销售代理	5,000,000.00	1,764,621.44	-3,862,447.97	5,382,984.80	-2,359,110.70	-2,359,110.68
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	企业管理	企业管理	10,000,000.00	219,683,452.96	-1,966,143.75		-579,081.50	-579,081.50

2、参股子公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津市天房物业管理有限公司	物业管理	物业管理	20,000,000.00	436,203,267.74	114,360,306.26	1,357,231.70
天津联津房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	125,000,000.00	1,370,544,072.17	927,836,776.35	-4,441,241.74
天津吉利大厦有限公司	物业管理、房屋租赁	物业管理、房屋租赁	66,618,000.00	114,628,329.54	86,357,908.09	811,822.06

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

内容详见本报告第三节“一、经营情况讨论与分析”。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

公司“十四五规划”战略报告已于 2021 年 8 月 30 日经公司十届十二次临时董事会审议通过。本战略期内，公司秉持“一二三四”战略方针，即“一条主线、两个原则、三大能力、四种平衡”。一条主线即本次战略期内主线为“战略转型”——再次创业、主动出击、坚持改革；两个原则包括“稳健型财务体系”原则和坚持“速度打败规模”的原则；三大能力即公司将着力提升宏观研究与市场研判能力、平台协同能力和系统服务能力；四大平衡是指平衡业务区域布局、平衡长期目标与短期目标、平衡外部机遇和公司能力以及平衡资产与负债。公司将社会责任与股东价值相结合、资源整合与资本运作相结合、自主创新与合作发展相结合，深化改革、转型升级，成为以人为本的高品质房地产商、天津城市高质量发展的践行者、成为人们美好生活的构筑者和注重股东回报的城市发展商。

### (三) 经营计划

适用 不适用

#### 1、落实党建责任，促进公司稳定发展

2024 年，公司党委将持续学习贯彻党的二十大精神，进一步强化领头雁效应，加强学习强化党建责任，通过学习不断提高两级班子领导干部指导意识、服务意识和超前意识，增强领导班子成员科学决策能力、总揽全局、化危为机的能力，敢打硬仗、勇于创新以及应对复杂市场变化驾驭经济工作的能力。高标准严要求组织好主题教育“回头看”工作，抓好干部队伍建设，并做好新聘任上岗干部的考核管理，进一步完善和落实后续青年人才培养计划，培养和挖掘具有管理等方面潜质的优秀人才，形成合理的人才梯队，为公司的可持续发展提供人才储备。加强党建工作促进公司中心工作，确保公司运营提质增效，一以贯之坚持党对国有企业的领导，一以贯之深化企业改革，努力向“质量更高、效益更好、结构更优”的发展目标迈进。

#### 2、强化管理赋能，实现公司高质量改革发展

2024 年，公司将进一步深化认识，保持定力，坚定信心，坚持稳中求进的工作总基调，持续抓紧抓实“三新”、“三量”工作，强化管理赋能，深化转型升级。一是加强施工管理，加大工程建设投入，确保各在施项目按计划稳步推进，竣工项目按期完成交付。二是加强销售管理，坚持市场化运营管理模式，制定灵活的推售策略，提升项目市场竞争力。三是加强融资管理，积极沟通金融机构，通过置换、压降等方式优化公司债务结构；四是进一步推进机制体制改革，通过组织架构优化、人力优化、

管理模式优化等管理措施，不断释放人才发展活力及企业经营活力，最终提升企业经营效益。

#### (四)可能面对的风险

适用 不适用

##### 1、行业政策风险

2024 年，我国经济发展机遇与挑战并存，但总体向好的基本面没有改变。中央经济工作会议提出“稳中求进、以进促稳、先立后破”，反映出政策端对经济增长的呵护。预计随着前期出台的一系列稳增长政策效应持续显现，我国经济有望保持稳健增长态势。行业方面，中央及地方政府调控政策的变化，直接影响着房地产企业的经营，影响着市场对房地产行业走势的预期。虽然目前房地产整体调控思路已经转向，但房地产市场仍存在市场信心不足、城市分化等问题。为防范政策性风险，公司将继续密切关注宏观调控政策形势，把握政策走向，研判政策变化，顺应政策导向和市场需求，动态调整经营策略，提高公司的整体竞争力。

##### 2、市场风险

虽然宏观形势有所好转，叠加各地“因城施策”逐渐显效现阶段，但受宏观经济增速放缓、住房自有率提升等因素影响，近年来我国的商品房的需求增速放缓，部分地区出现需求下降、供应过剩的情况。为防范市场风险，公司将加强市场监测，谨慎判断投资拓展的区域，及时调整产品结构、营销策略，进一步提升产品力和服务力，增强风险抵抗能力。

#### (五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、 公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司治理符合规范化运作要求，公司治理具体制度介绍详见前次年度报告。报告期内，经公司十届三十四次董事会会议审议通过，公司修订了《债券信息披露专项管理办法》和《内部控制手册（2022 版）》；经公司十一届三次临时董事会会议和 2023 年第二次临时股东大会审议通过，公司修订了《公司章程》。上述修订后的制度文件全文已披露于上海证券交易所网站。公司其他治理结构和内控制度未发生重大调整变化。

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

适用 不适用



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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	2023-2-27	上海证券交易所网站	2023-2-28	本次股东大会审议通过了以下议案：《关于为公司及下属子公司提供担保的议案》。
2022 年年度股东大会	2023-5-19	上海证券交易所网站	2023-5-20	本次股东大会审议通过了以下议案：《2022 年度董事会工作报告》《2022 年度监事会工作报告》《2022 年度财务决算报告》《2022 年度报告及报告摘要》《2022 年度利润分配预案》《关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的议案》《关于选举第十一届董事会非独立董事的议案》《关于选举第十一届董事会独立董事的议案》《关于选举第十一届监事会非职工监事的议案》《关于为公司董事、监事、高级管理人员购买责任保险的议案》《关于续聘 2023 年度财务和内控审计机构的议案》《关于授权经营层办理融资额度的议案》和《关于核定公司 2023 年度担保额度的议案》。
2023 年第二次临时股东大会	2023-8-24	上海证券交易所网站	2023-8-25	本次股东大会审议通过了以下议案：《关于变更公司名称及修订〈公司章程〉的议案》。
2023 年第三次临时股东大会	2023-12-20	上海证券交易所网站	2023-12-21	本次股东大会审议通过了以下议案：《关于向全资子公司增资的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

1、公司于 2023 年 2 月 27 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2023 年第一次临时股东大会。会议由公司董事会召集，董事长郭维成先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共 3 人，代表有表决权股份 331,164,090 股，占公司表决权股份总数的 29.9506%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《关于为公司及下属子公司提供担保的议案》。

2、公司于 2023 年 5 月 19 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2022 年年度股东大会。会议由公司董事会召集，董事长郭维成先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共 4 人，代表有表决权股份 290,546,740 股，占公司表决权股份总数的 26.2771%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《2022 年度董事会工作报告》《2022 年度监事会工作报告》《2022 年度财务决算报告》《2022 年度报告及报告摘要》《2022 年度利润分配预案》《关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的议案》《关于选举第十一届董事会非独立董事的议案》《关于选举第十一届董事会独立董事的议案》《关于选举第十一届监事会非职工监事的议案》《关于为公司董事、监事、高级管理人员购买责任保险的议案》《关于续聘 2023 年度财务和内控审计机构的议案》《关于授权经营层办理融资额度的议案》和《关于核定公司 2023 年度担保额度的议案》。本次会议听取了公司独立董事 2022 年度述职报告。

3、公司于 2023 年 8 月 24 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2023 年第二次临时股东大会。会议由公司董事会召集，董事长郭维成先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共 15 人，代表有表决权股份 291,147,240 股，占公司表决权股份总数的 26.3314%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《关于变更公司名称及修订〈公司章程〉的议案》。

4、公司于 2023 年 12 月 20 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2023 年第三次临时股东大会。会议由公司董事会召集，董事长郭维成先生主持本次股东大会。出席本次会议的股东和股东授权代表共 12 人，代表有表决权股份 292,220,940 股，占公司表决权股份总数的 26.4285%。公司部分董事、监事、董事会秘书出席了会议，高级管理人员和见证律师列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。本次股东大会审议通过了以下议案：《关于向全资子公司增资的议案》。

## 四、 董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
郭维成	董事长	男	59	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		63.33	否
张亮	董事	男	48	2023-5-19	2026-5-18	5,700	5,700	0		88.90	否
	董事会秘书（离任）			2023-5-19	2024-1-19						
	总经理			2023-5-19	2026-5-18						
	代总会计师			2023-5-19	2026-5-18						
杨宾	董事	男	58	2023-5-19	2026-5-18	8,220	8,220	0		45.97	否
	总工程师			2020-5-21	2023-5-19						
雷雨	董事	男	55	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		0	是
赵宝军	董事	男	52	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		0	是
郎韬	董事	男	43	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		0	是
崔巍	董事	男	57	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		0	是
毕晓方	独立董事	女	45	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		8	否
李文强	独立董事	男	45	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		8	否
李晓龙	独立董事	男	54	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		8	否
冯世凯	独立董事	男	44	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		8	否
董斐	监事会主席	女	35	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		0	是
荣南	监事	女	49	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		0	是
谢晖	监事	男	39	2023-5-19	2026-5-18	1,000	1,000	0		0	是
张凤茹	职工监事	女	54	2023-5-19	2026-5-18	1,000	1,000	0		28.07	否
杨军	职工监事	男	57	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		32.69	否
王垚	副总经理	男	40	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		83.84	否
齐颖	副总经理	女	51	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		84.84	否
孙迅	副总经理、董事会秘书	男	50	2024-1-19	2026-5-18	0	0	0		31.68	否
杨杰	董事、副总经理（离任）	男	56	2020-5-21	2023-5-19	0	0	0		30.37	否
范永东	董事、工程总监（离任）	男	56	2020-5-21	2023-5-19	0	0	0		34.68	否

李岩	监事（离任）	男	58	2020-5-21	2023-5-19	0	0	0	29.81	否
刘英娟	监事（离任）	女	54	2022-6-20	2023-5-19	0	0	0	29.35	否
孙为	职工监事（离任）	男	51	2020-5-21	2023-5-19	0	0	0	32.39	否
乔雯	职工监事（离任）	女	44	2020-5-21	2023-5-19	0	0	0	27.68	否
满峰峰	副总经理（离任）	男	43	2023-5-19	2023-6-21	0	0	0	58.55	否
合计	/	/	/	/	/	15,920	15,920	0	734.15	/

姓名	主要工作经历
郭维成	硕士，正高级工程师。现任公司董事长。曾任天津房地产集团有限公司副总工程师。
张亮	本科，高级工程师。现任公司董事、总经理、代总会计师。曾任公司总经理助理兼瑞江分公司经理、天津市联展房地产开发有限公司总经理、证券部部长、董事会秘书。
杨宾	硕士，正高级工程师。现任公司董事、党委副书记、工会主席。曾任公司代理总经理、总工程师。
雷雨	硕士，高级工程师。现任公司董事；天津国有资本投资运营有限公司总经理助理。曾任天津市房地产开发经营集团有限公司市场拓展部副部长、天津房地产集团有限公司经营部部长。
赵宝军	本科，高级经济师、中级会计师。现任公司董事；天津国资融资租赁有限公司党支部书记、董事长，天津津投绿能科技有限公司党支部书记。曾任天津国有资本投资运营有限公司资产管理部总经理、天津国弘企业管理有限公司党委书记、董事长，天津城市运营发展有限公司党支部书记、董事长。
郎韬	经济学博士，现任公司董事；天津房地产集团有限公司党委委员、副总经理、总审计师、总法律顾问。曾任贵州省铜仁市交通旅游开发投资集团党委书记、董事长。贵州省铜仁市城市开发投资集团党委书记、董事长，市交通旅游开发投资集团党委书记、董事长（兼）。
崔巍	硕士，正高级经济师。现任公司董事；天津市天房物业管理有限公司董事长。曾任天津房地产集团有限公司董事会秘书、总经理助理、办公室主任、天津市天泰置业发展有限公司董事长。
毕晓方	会计学专业博士，教授，博士研究生导师，现任公司独立董事；天津财经大学会计学院教授，博士研究生导师；TCL 中环新能源科技股份有限公司独立董事；天津汽车模具股份有限公司独立董事；天津九安医疗电子股份有限公司独立董事。
李文强	管理学博士，现任公司独立董事；天津大学管理与经济学部校友事务与发展办公室主任；天津华来科技股份有限公司独立董事。曾任天津大学管理与经济学部 EMBA 教育中心主任；哈尔滨秋林集团股份有限公司独立董事。
李晓龙	博士研究生学历、民商法博士学位，副教授。现任公司独立董事；天津财经大学法学院民商法教研部副教授、硕士生导师。天津市法学会商法研究会副会长，中国银行法研究会理事、信托法专业委员会副主任委员，中国法学会保险法研究会理事。新疆准东石油技术股份有限公司独立董事；北京金一文化发展股份有限公司独立董事。曾任西安天元瑞信通信技术股份有限公司（未上市）独立董事。
冯世凯	本科，现任公司独立董事；天津市升平清算事务所股东合伙人、天津市中天清算事务所股东合伙人、天津浩高律师事务所主任律师。曾任天津德赛律师事务所聘任律师、天津耀达律师事务所聘任律师。社会职务为天津市破产管理人协会副会长。
董斐	硕士，现任公司监事会主席；天津国有资本投资运营有限公司投资管理部副总经理。曾任天津国有资本投资运营有限公司投资管理部投资经理。
荣南	本科，高级会计师。现任公司监事；天津房地产集团有限公司审计部部长。曾任天津房地产集团有限公司审计管理中心副总经理（主持工作），天津市房地产信托集团有限公司计财处副处长。
谢晖	本科，现任公司监事；天津房地产集团有限公司法务风控部部长。曾任天津房地产集团有限公司法律事务部主管，客户关系管理中心客户关系部经理。
张凤茹	本科，工程师、助理统计师。现任公司职工监事、工会副主席，总经理办公室副主任。曾任公司工会干事，公司工程部主管。
杨军	本科，正高级工程师。现任公司职工监事、工会委员，第一分公司经理。曾任天津市天房海滨建设发展有限公司经理，公司拓展投资部部长。

王垚	博士研究生，工程师。现任公司副总经理。曾任公司拓展投资部高级主管、综合管理部副部长、部长。
齐颖	本科，高级经济师。现任公司副总经理。曾任公司第一分公司副总经理、公司经营管理部副部长、部长，销售总监。
孙迅	本科，高级经济师。现任公司副总经理、董事会秘书、经营管理部部长。曾任天津市治远房地产销售有限公司总经理、公司商用事业部部长、天房（苏州）投资发展有限公司总经理。
杨杰	离任
范永东	离任
李岩	离任
刘英娟	离任
孙为	离任
乔雯	离任
满峰峰	离任

其它情况说明

适用 不适用

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

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
雷雨	天津国有资本投资运营有限公司	总经理助理	2018-12-27	
董斐	天津国有资本投资运营有限公司	投资管理部副总经理	2023-02-09	
郎韬	天津房地产集团有限公司	副总经理	2020-05-12	
		总审计师	2022-04-02	
		总法律顾问	2020-09-11	
荣南	天津房地产集团有限公司	审计部部长	2020-07-23	
谢晖	天津房地产集团有限公司	法务风控部部长	2020-05-13	
在股东单位任职情况的说明				

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨宾	天津联津房地产开发有限公司	董事长		
崔巍	天津市天房物业管理有限公司	董事长		
赵宝军	天津国资融资租赁有限公司	党支部书记、董事长		
	天津津投绿能科技有限公司	党支部书记		
毕晓方	TCL 中环新能源科技股份有限公司	独立董事		
	天津汽车模具股份有限公司	独立董事		
	天津九安医疗电子股份有限公司	独立董事		
李文强	天津华来科技股份有限公司	独立董事		
李晓龙	天津市法学会商法研究会，	副会长		
	中国银行法研究会	理事		
	信托法专业委员会	副主任委员		
	中国法学会保险法研究会	理事		
	新疆准东石油技术股份有限公司	独立董事		
	北京金一文化发展股份有限公司	独立董事		
冯世凯	天津市破产管理人协会	副会长		
王焱	天津市华博房地产开发有限公司	监事		
	天津市凯泰建材经营有限公司	监事		
	天津市华塘房地产开发有限公司	监事		
	天津市华景房地产开发有限公司	监事		
	天津市华升物业管理有限公司	监事		
	天津海景实业有限公司	董事		
齐颖	天津海景实业有限公司	董事长		
	天津联津房地产开发有限公司	董事		
	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	董事		
	天津市华欣城市开发有限公司	执行董事		
	天津兴隆房地产开发有限公司	执行董事		
在其他单位任职情况的说明				

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	薪酬与考核委员会根据公司年初核定的经营目标，年底按照考核评定程序对高级管理人员进行绩效考核，最后根据考核结果确定公司高级管理人员的薪酬标准。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	无
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬与考核委员会工作细则》《职业经理人绩效考核管理办法（试行）》和《职业经理人薪酬管理办法（试行）》的有关规定，制定的高级管理人员年度绩效考核方案。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司应付董事、监事和高级管理人员报酬金额为 734.15 万元，已支付完毕。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计金额为 734.15 万元。

#### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨杰	董事、副总经理	离任	届满离任
范永东	董事、工程总监	离任	届满离任
李岩	监事	离任	届满离任
刘英娟	监事	离任	届满离任
孙为	职工监事	离任	届满离任
乔雯	职工监事	离任	届满离任
满峰峰	副总经理	离任	辞职
赵宝军	董事	选举	董事会换届
郎韬	董事	选举	董事会换届
董斐	监事会主席	选举	监事会换届
谢晖	监事	选举	监事会换届
张凤茹	职工监事	选举	监事会换届
杨军	职工监事	选举	监事会换届
孙迅	副总经理、董事会秘书	聘任	聘任

#### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2021 年 12 月 2 日，天津证监局向公司下发了 2 份《行政监管措施决定书》，认定公司在《2020 年年度报告》中披露“公司不存在控股股东”与事实不符，对公司采取责令改正的监督管理措施，并对公司董事长郭维成、董事会秘书张亮采取监管谈话的监督管理措施。

2022 年 4 月 18 日，上海证券交易所向公司下发了《纪律处分决定书》。上市公司的控股股东情况是市场高度关注的事项，可能对公司股票价格和投资者决策产生较大影响，公司应当真实、准确披露是否存在控股股东。公司对是否存在控股股东的披露前后不一致。上述行为违反了《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》《上海证券交易所股票上市规则（2020 年修订）》（以下简称《股票上市规则》）第 2.1 条、第 2.5 条等有关规定。公司时任董事长郭维成作为公司主要负责人和信息披露第一责任人，时任董事会秘书张亮作为信息披露具体负责人，未能勤勉尽责，对相关违规行为负有责任，违反了《股票上市规则》第 2.2 条、第 3.1.4 条、第 3.1.5 条、第 3.2.2 条等有关规定及其在《董事（监事、

高级管理人员)声明及承诺书》中作出的承诺。鉴于前述违规事实和情节,根据《股票上市规则》第 16.2 条、第 16.3 条、第 16.4 条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》《上海证券交易所上市公司自律监管规则适用指引第 2 号——纪律处分实施标准》规定,上海证券交易所作出如下纪律处分决定:对天津市房地产发展(集团)股份有限公司和时任董事长郭维成、时任董事会秘书张亮予以通报批评。

## (六)其他

适用 不适用

## 五、 报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
十届三十一次临时董事会	2023-1-6	本次董事会审议通过了以下议案:《关于向西藏信托有限公司申请融资展期的议案》。
十届三十二次临时董事会	2023-2-10	本次董事会审议通过了以下议案:《关于召开公司 2023 年第一次临时股东大会的议案》。
十届三十三次临时董事会	2023-3-22	本次董事会审议通过了以下议案:《关于取消为控股股东提供担保的议案》。
十届三十四次董事会	2023-4-27	本次董事会审议通过了以下议案:《2022 年度董事会工作报告》《关于计提资产减值准备的议案》《2022 年度财务决算报告》《2022 年年度报告及报告摘要》《2022 年度利润分配预案》《2022 年度内部控制评价报告的议案》《关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的议案》《关于修订〈债券信息披露专项管理办法〉的议案》《公司修订内部控制制度汇编及手册(2022 年修订)》《公司 2023 年度内部审计及内部控制评价工作计划》《关于公司第十一届董事会非独立董事候选人的议案》《关于公司第十一届董事会独立董事候选人的议案》《关于为公司董事、监事、高级管理人员购买责任保险的议案》《关于续聘 2023 年度财务和内控审计机构的议案》《关于授权经营层办理融资额度的议案》《关于核定公司 2023 年度担保额度的议案》《公司 2023 年第一季度报告》和《关于召开公司 2022 年年度股东大会的议案》。
十一届一次董事会	2023-5-19	本次董事会审议通过了以下议案:《关于选举公司董事长的议案》《关于选举新一届董事会专门委员会成员的议案》《关于聘任公司总经理的议案》《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》和《关于董事、总经理、董事会秘书代行总会计师职责的议案》。
十一届二次临时董事会	2023-7-17	本次董事会审议通过了以下议案:《公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司关于增加所开发项目按揭贷款银行的议案》。
十一届三次临时董事会	2023-8-8	本次董事会审议通过了以下议案:《关于变更公司名称及修订〈公司章程〉的议案》和《关于召开公司 2023 年第二次临时股东大会的议案》。
十一届四次临时董事会	2023-8-29	本次董事会审议通过了以下议案:《公司 2023 年半年度报告及报告摘要》。
十一届五次临时董事会	2023-9-1	本次董事会审议通过了以下议案:《公司关于与湖南千重锦科技有限公司开展项目合作的议案》。
十一届六次临时董事会	2023-9-22	本次董事会审议通过了以下议案:《关于变更公司证券简称的议案》。
十一届七次临时董事会	2023-9-28	本次董事会审议通过了以下议案:《关于公司土地收储的议案》。
十一届八次临时董事会	2023-10-27	本次董事会审议通过了以下议案:《公司 2023 年第三季度报告的议案》。
十一届九次临时董事会	2023-12-4	本次董事会审议通过了以下议案:《关于向全资子公司增资的议案》和《关于召开公司 2023 年第三次临时股东大会的议案》。



## 六、 董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
郭维成	否	13	13	11	0	0	否	4
张亮	否	13	13	11	0	0	否	4
杨宾	否	13	13	11	0	0	否	4
雷雨	否	13	13	11	0	0	否	1
赵宝军	否	9	9	8	0	0	否	2
郎韬	否	9	8	8	1	0	否	2
崔巍	否	13	13	11	0	0	否	1
毕晓方	是	13	12	11	1	0	否	2
李文强	是	13	13	11	0	0	否	4
李晓龙	是	13	13	11	0	0	否	3
冯世凯	是	13	13	11	0	0	否	3
杨杰	否	4	3	3	1	0	否	2
范永东	否	4	4	3	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、 董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
预算与审计委员会	毕晓方、李文强、冯世凯、张亮、杨宾
提名委员会	冯世凯、毕晓方、李晓龙、郭维成、张亮
薪酬与考核委员会	李文强、毕晓方、李晓龙、郭维成、张亮
战略及投资评审委员会	郭维成、李晓龙、李文强、雷雨、张亮

### (二) 报告期内预算与审计委员会召开 6 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023-1-30	协商确定 2022 年度审计工作安排	预算与审计委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，在会计师事务所正式进场审计前，与会计师事务所	

		经过协商，确定了公司 2022 年审计工作安排。	
2023-2-10	独立董事会同预算与审计委员会审阅财务报表及审计工作安排	审阅了公司编制的 2022 年度财务会计报表及《2022 年度财务会计报表说明》，并在对比了公司上一年度报告中总资产、净资产、主营业务收入、净利润、营业费用、管理费用、财务费用等各项主要财务数据后，认为公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2022 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2022 年度的生产经营成果，并同意以此财务报表为基础开展 2022 年度的财务审计工作，并出具了相关的书面审阅意见。	
2023-4-3	出具初步审计意见后的工作会议	审阅了出具初步审计意见后的审计报告，认为公司 2022 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2022 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2022 年度的生产经营成果，并同意以此初审意见为基础制作公司 2022 年年度报告及年度报告摘要经本委员会审阅后提交董事会会议审议。同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2022 年年度报告。	
2023-4-26	1、审议公司 2022 年度财务报告的议案；2、审议公司董事会预算与审计委员会 2022 年度履职情况报告；3、审议公司关于计提资产减值准备的议案；4、审议公司 2022 年度内部控制评价报告的议案；5、审议公司 2023 年预算方案；6、审议公司关于 2023 年内控评价工作计划的议案；7、审议公司关于续聘 2023 年度财务和内控审计机构的议案；8、审议公司关于修订内控制度及手册的议案。	预算与审计委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过并同意将所有议案提请公司董事会审议。	
2023-8-28	审议公司 2023 年半年度财务报告的议案	预算与审计委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过并同意将所有议案提请公司董事会审议。	
2023-10-27	审议公司 2023 年第三季度财务报告的议案	预算与审计委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过并同意将所有议案提请公司董事会审议。	

### (三) 报告期内提名委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023-4-26	1、研究公司第十一届董事会非独立董事候选人提名情况；2、研究公司第十一届董事会独立董事候选人提名情况。	提名委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过并同意将该议案提请公司董事会审议，并同意将上述人员提交公司股东大会选举。	
2023-5-19	1、研究讨论提名公司总经理人选；2、研究讨论提名公司其他高级管理人员人选。	提名委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，一致通过并同意将该议案提请公司董事会审议。	

**(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023-3-29	第十届董事会薪酬与考核委员会工作会议	薪酬与考核委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，对公司薪酬制度执行及董监高勤勉尽责情况进行了考核沟通讨论。	

**(五) 存在异议事项的具体情况**□适用  不适用**八、 监事会发现公司存在风险的说明**□适用  不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、 报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	165
主要子公司在职员工的数量	254
在职员工的数量合计	419
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	88
销售人员	12
技术人员	134
财务人员	39
行政人员	52
管理人员	89
秩序、保洁	5
合计	419
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	1
硕士研究生	42
本科	215
专科	98
中专及以下	63
合计	419

**(二) 薪酬政策**√适用  不适用

公司已建立薪酬管理制度，员工薪酬分配按照公司《员工薪酬管理办法》《薪酬支付管理规定》《绩效工资发放管理规定》《职业经理人绩效考核管理办法》（试行）和职业经理人薪酬管理办法（试行）执行。

**(三) 培训计划**√适用  不适用

根据公司《员工教育培训管理规定》、《新员工入职培训管理规定》和《员工教育委员会实施细则》，人力资源部每年制定、组织、落实完成公司教育培训计划，实施并完善培训效果评估管理。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

### 十、 利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期内，公司严格执行公司利润分配政策，公司现金分红政策和执行情况符合本公司《公司章程》的规定和股东大会决议的要求，公司现金分红决策程序和机制完备。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小投资者的合法权益得到了充分维护。独立董事尽职履责并发挥应有作用，就公司利润分配方案发表独立意见，认为公司利润分配预案符合公司当前的实际情况，有利于公司的持续、稳定、健康地发展。报告期内，公司未对现金分红政策进行调整。

#### (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

#### (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

### 十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

根据《公司章程》等有关规定，公司结合本公司的实际情况，制定有一整套科学的绩效考评制度，使董事、高级管理人员的收益与公司的经济效益挂钩。公司董事、高级管理人员的薪酬由董事会薪酬与考核委员会决定，公司董事会根据公司年初核定的经营目标，年底按照考核评定程序对其进行绩效考核后确定公司高级管理人员的薪酬标准。报告期内，公司对高级管理人员的考评均按照相关制度和程序执行。

**十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况**

适用 不适用

报告期内，公司按照中国证监会、上海证券交易所及《公司法》《公司章程》等法律法规的要求，建立了严密的内控管理体系，结合行业特征及企业经营实际，对内控制度进行持续完善与细化，提高了企业决策效率，为企业经营管理的合法合规及资产安全提供了保障，有效促进公司战略的稳步实施。公司内部控制体系结构合理，内部控制制度框架符合财政部、中国证监会等五部委对于内部控制体系完整性、合理性、有效性的要求，能够适应公司管理和发展的需要。公司不断健全内控体系，内控运行机制有效，达到了内部控制预期目标，保障了公司及全体股东的利益。公司 2023 年度内部控制评价报告全文请查阅公司另行披露的《天津津投城市开发股份有限公司 2023 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

**十三、 报告期内对子公司的管理控制情况**

适用 不适用

报告期内，公司董事会坚持以风险防范为导向，增强内控制度执行力和内控管理有效性，公司适时修订《内部控制手册》，在重大事项报告、信息披露管理、关联交易管理等事项决策方面均严格遵守公司的《信息披露事务管理办法》《关联方交易管理办法》等规章制度的要求。公司对合并报表范围内子公司实行一体化管理，结合公司的行业特点和业务拓展实际经营情况，统一使用 OA 系统，统筹协调公司内部各项资源，实现业务协同。

**十四、 内部控制审计报告的相关情况说明**

√适用 □不适用

内控审计报告与公司内控评价报告意见一致。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

**十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况**

不适用

**十六、 其他**

□适用 √不适用

**第五节 环境与社会责任****一、 环境信息情况**

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

**(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

**(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明**

□适用 √不适用

**(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息**

√适用 □不适用

发展绿色建筑、促进建筑节能是国家节能减排战略的重要组成部分。公司始终秉持“绿色建造、环境和谐”的环境方针，积极践行环境保护，将绿色环保理念贯穿设计、施工、运营各环节，积极探索绿色建筑，践行绿色办公，开展绿色公益，按照有关规范进行设计施工，为生态文明建设添砖加瓦。在四新技术和绿建应用方面，公司多个项目取得一星级、二星级、三星级绿色建筑设计标识证书，标志着公司在绿色低碳理念推广方面取得了阶段性成果，绿色建筑已经成为公司的重要产品特点，实现了应用的体系化、规模化和适用化，响应了天津市建设资源节约型、环境友好型社会的号召，展示了公司在创新驱动、绿色发展方面的强大实力和示范引领作用。公司完成盛庭花园百年宅示范项目取得百年宅授牌，并取得百年宅住宅性能 3A 级认定认证，充分体现了公司作为房地产企业在综合开发方面的实力，提高了社会公众对公司开发建设产品的认可度，进一步树立了公司“开发精品、树立品牌、提升形象”的开发理念。

**(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果**

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	0

减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	不适用
--	-----

具体说明

适用 不适用

## 二、 社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

## 三、 巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

### 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

**三、违规担保情况**适用 不适用**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**适用 不适用**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**适用 不适用**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**适用 不适用**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**适用 不适用**(四) 审批程序及其他说明**适用 不适用**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	120
境内会计师事务所审计年限	20
境内会计师事务所注册会计师姓名	王会栓、宋志刚
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	20

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	60

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**适用 不适用

公司于 2023 年 5 月 19 日召开了 2022 年年度股东大会，审议通过《关于续聘 2023 年度财务和内控审计机构的议案》，继续聘用中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度财务和内控审计机构，聘期一年。具体内容详见公司于 2023 年 4 月 29 日披露的《天房发展关于续聘会计师事务所的公告》（编号：2023-016）以及 2023 年 5 月 20 日披露的《天房发展 2022 年年度股东大会决议公告》（编号：2023-022）。

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**适用 不适用**审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明**



适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项  
公司诉讼情况详见第十节财务报告“预计负债”和“营业外支出”等内容。

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

适用 不适用

2023 年度未发生处罚情况，2021、2022 年度处罚情况详见当年度的年度报告。

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

## 十二、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司控股子公司天津海景实业有限公司（以下简称“海景公司”）于 2010 年 1 月取得编号为房地证津字第 103051000003 号的天津湾 C 地块房地产权证，该地块坐落于河西区古海道南侧，土地使用年限 50 年，土地面积共 79,037.2 平方米。C 地块建设用地区划分为 C1、C2、C3 三个地块，其中 C1 地块由海景公司开发，目前已竣工交付。2010 年 3 月 10 日，公司下属控股子公司海景公司与天津市房地产信托集团

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

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

进展情况：海景公司与房信集团于 2019 年 6 月 18 日签订《天津湾 C2、C3 地块项目转让协议书之终止协议书》（以下简称“终止协议”），由海景公司退还房信集团自原协议签署之日起至 2019 年 3 月 31 日止所支付的交易对价土地款 28,500 万元及针对该项目所涉及的开发成本 23,479 万元、项目管理费 2,341 万元、资金占用费 16,048 万元等全部支出，共计 70,368 万元人民币。本报告期内海景公司向房信集团支付该项目所涉及的相关费用 600 万元，截至 2023 年 12 月 31 日已累计支付交易对价土地款和该项目所涉及的开发成本及相关费用 68,300 万元。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

报告期内，部分关联方向上市公司提供资金期初余额 107,161.52 万元，期末余额 105,961.52 万元。

2023 年 12 月 22 日，公司向控股股东津投资本借款 1.3 亿元，借款利率 3.44%，借款期限 3 个月，从 2023 年 12 月 22 日至 2024 年 3 月 21 日。后该笔借款展期，从 2024 年 3 月 22 日至 2024 年 12 月 21 日，借款利率不变。

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
苏州华强房地产开发有限公司	全资子公司	苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司	29,547.28	个人购房借款合同签署之日	个人购房借款合同签署之日	贷款发放之日	连带责任担保		否	否		否	否	
苏州华强房地产开发有限公司	全资子公司	购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户	135,934.00	个人购房借款合同签署之日	个人购房借款合同签署之日	个人购房借款合同生效之日	连带责任担保		否	否		否	否	
天津市华亨房地产开发有限公司	全资子公司	购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户	379.80	个人购房借款合同签署之日	个人购房借款合同签署之日	自银行向债务人（购房人）发放该笔贷款之日	连带责任担保		否	否		否	否	
天津津投城市开发股份有限公司	公司本部	天津吉利大厦有限公司	61,900.00	2022.03.31	2022.04.20	2025.03.31	连带责任担保		否	否		是	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							70,425.68							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							227,761.08							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							172,717.28							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							296,509.97							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							524,271.05							

担保总额占公司净资产的比例(%)	2,260.68
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)	
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)	512,675.60
上述三项担保金额合计(C+D+E)	512,675.60
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>1、经公司2018年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金(组合)贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司(以下简称“被担保人”)提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币183,000万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止。截止至2023年12月31日，已总计发生的担保金额为29547.28万元；为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币915,000万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押注记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截止至2023年12月31日，已总计发生的担保金额为135934万元。</p> <p>2、经公司2021年十届十二次临时董事会决议，公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司为购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过2亿元，保证期间按银行对每个债务人(购房人)发放的单笔贷款分别计算，保证期限为自银行向债务人(购房人)发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人(购房人)将抵押物的抵押预告登记证明文件(抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书)正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日止。截止至2023年12月31日，已发生的担保金额379.80万元。</p> <p>3、公司对天津吉利大厦有限公司担保事项详见公司于2022年7月13日披露的《关于调整转让控股子公司股权交易方案内容的关联交易的公告》(编号：2022-046)。</p>

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

#### 十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

#### 十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的事项的说明

适用 不适用

1、公司第二大股东天津房地产集团有限公司（以下简称“天房集团”）涉及股份冻结情况。截至 2022 年末，天房集团累计被冻结股份数量 149,622,450 股，占公司总股本比例 13.53%，占其所持公司股份比例 100%。（内容详见公司公告 2021-056、2021-046、2021-029、2021-028、2021-025、2021-005、2020-060、2020-054、2020-031、2020-015、2020-008、2019-080、2019-050、2019-049、2019-043 和 2019-041）

因天房集团与天津房开咨询有限公司的金融借款合同纠纷，广东省深圳市中级人民法院将天房集团所持公司 40,622,450 股股份进行司法拍卖，经公开竞价竞买人魏巍以 92,844,900 元竞得天房集团所持公司 40,622,450 股股份，占公司总股本的 3.67%，并已完成过户登记，权益变动比例超过公司总股本的 1%。（内容详见公司公告 2023-006）本次权益变动后，天房集团持有公司股权比例由 13.53%下降至 9.86%。

2、2024 年 4 月 11 日，公司十一届十三次临时董事会会议和十一届五次临时监事会会议审议通过了《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》等涉及向特定对象发行股票的议案，同意公司向控股股东津投资本发行境内上市人民币普通股股票，津投资本将以人民币现金方式认购本次拟发行的全部股票，同时公司与津投资本签署了《天津津投城市开发股份有限公司与天津国有资本投资运营有限公司关于天津津投城市开发股份有限公司 2024 年向特定对象发行股票之附生效条件的股份认购协议》。该事项尚需提交公司股东大会审议。（内容详见公司公告 2024-014 至 2024-024）

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用



**(二) 限售股份变动情况**

□适用 √不适用

**二、 证券发行与上市情况****(一) 截至报告期内证券发行情况**

√适用 □不适用

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终止日 期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
22 天发 01	2022-4-22	7.00%	7.5	2022-4-27	7.5	2025-4-22

注：以上单位为亿元。

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

本公司于 2022 年 4 月 22 日面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）“22 天发 01”（2+1 年），债券发行规模 7.5 亿元，票面利率 7.00%，每年付息一次。

**(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况**

□适用 √不适用

**(三) 现存的内部职工股情况**

□适用 √不适用

**三、 股东和实际控制人情况****(一) 股东总数**

截至报告期末普通股股东总数(户)	72,371
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	69,312
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东 性质
					股份状态	数量	
天津国有资本投 资运营有限公司	0	181,537,240	16.42	0	无	0	国有 法人
天津房地产集团 有限公司	-40,622,450	109,000,000	9.86	0	冻结	109,000,000	国有 法人
					质押	109,000,000	
重庆国际信托股 份有限公司	24,999,878	35,164,700	3.18	0	无	0	未知
黎少广	12,213,334	12,213,334	1.10	0	无	0	未知

上海锦江国际投资管理有限公司	0	11,999,100	1.09	0	无	0	国有法人
李卫东	5,644,000	11,644,000	1.05	0	无	0	未知
周杰	6,361,651	8,561,651	0.77	0	无	0	未知
林雍容	111,900	5,011,900	0.45	0	无	0	未知
中信证券股份有限公司	-20,743,322	4,375,924	0.40	0	无	0	国有法人
广发证券股份有限公司	3,599,900	3,599,900	0.33	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类		数量	
天津国有资本投资运营有限公司	181,537,240			人民币普通股		181,537,240	
天津房地产集团有限公司	109,000,000			人民币普通股		109,000,000	
重庆国际信托股份有限公司	35,164,700			人民币普通股		35,164,700	
黎少广	12,213,334			人民币普通股		12,213,334	
上海锦江国际投资管理有限公司	11,999,100			人民币普通股		11,999,100	
李卫东	11,644,000			人民币普通股		11,644,000	
周杰	8,561,651			人民币普通股		8,561,651	
林雍容	5,011,900			人民币普通股		5,011,900	
中信证券股份有限公司	4,375,924			人民币普通股		4,375,924	
广发证券股份有限公司	3,599,900			人民币普通股		3,599,900	
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售条件股东之间、前十名股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

#### 前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

#### 前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

#### 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、 控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	天津国有资本投资运营有限公司
单位负责人或法定代表人	侯宇锋
成立日期	2017-1-22
主要经营业务	以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资；投资管理；投资咨

	询；企业管理；对外贸易经营；商务信息咨询；财务信息咨询。（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）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	天津市天科数创科技股份有限公司（股票简称：天科数创，股票代码：430228）在全国股份转让系统（三板）上市，津投资本全资子公司天津恒通贸易发展有限公司持有其 133,249,585 股股份，占其总股本的 69.98%。
其他情况说明	

## 2 自然人

适用  不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

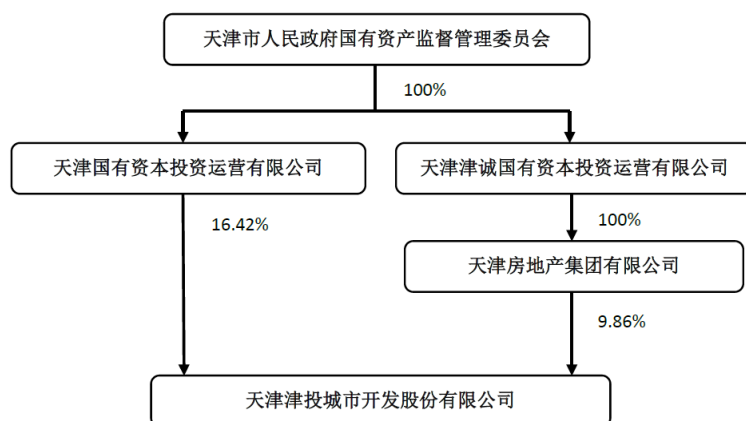
适用  不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用  不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用  不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用  不适用

名称	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	张勇
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

### 2 自然人

适用  不适用

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

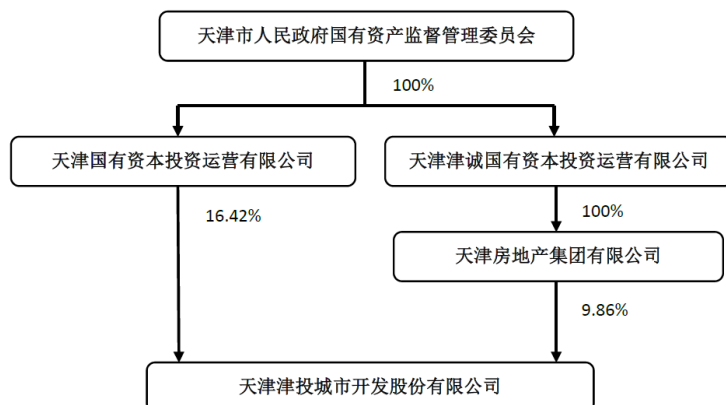
适用 不适用

### 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



### 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

2020年7月22日,公司股东天津津诚国有资本投资运营有限公司(以下简称“津诚资本”)与公司股东天津国有资本投资运营有限公司(以下简称“津投资本”)签署了《股份转让协议》,将津诚资本持有的公司股份146,067,416股,占上市公司总股本13.21%,以非公开协议的方式转让给津投资本,每股转让价格为4.08元/股。总金额为595,955,057.28元。

2020年8月4日,公司收到津诚资本发来的《天津市国资委关于津诚资本拟非公开协议转让其持有的天房发展全部13.21%股份至津投资本有关事项的批复》(津国资产权[2020]28号),天津市人民政府国有资产监督管理委员会同意津诚资本将持有的天房发展全部13.21%股份,以天房发展每股4.08元为转让价格依据,作价5.96亿元非公开协议转让给津投资本持有。

2020年9月20日,公司收到津诚资本转发的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》,津诚资本持有公司146,067,416股股份转让至津投资本事宜已办理完成。(内容详见公司公告2020-040、2020-042、2020-048)

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

适用 不适用

六、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、 股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
天津市房地产发展 (集团) 股份有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第一期)	22 天发 01	194464	2022-4-22	2022-4-22	2025-4-22	7.5	7.00%	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积; 于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。	上海证券交易所	面向专业投资者非公开发行	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用  不适用

逾期未偿还债券

适用  不适用

## 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
22 天发 01	2023 年 4 月 22 日完成本期债券付息工作。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层	王会栓、段庆利	王会栓	010-67085873
渤海证券股份有限 公司	天津市经济技术开发区第二 大街 42 号写字楼 101 室	-	宋林清	022-23861330
海通证券股份有限 公司	北京市海淀区中关村南大街 甲 56 号方圆大厦 23 层	-	张本金	010-88027899

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

√适用□不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总 金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专 项账户运作 情况(如有)	募集资金违 规使用的整 改情况(如 有)	是否与募集 说明书承诺 的用途、使用 计划及其他 约定一致
22 天发 01	7.5	7.5	0			是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

√适用 □不适用

“22 天发 01”募集资金净额 74,325.00 万元。已全部用于偿还前期已发行的到期债券。该笔募集资金已使用完毕。公司募集资金使用和存储均按照监管要求和募集说明书约定执行。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 5. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用**6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响**适用 不适用

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

**7. 公司债券其他情况的说明**适用 不适用

截至本公告日，“22 天发 01”公司债券已按期完成本期债券付息工作，自 2024 年 4 月 22 日起，票面利率由 7%下调至 5%，每年付息一次。

**(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具**适用 不适用**(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**适用 不适用**(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况**适用 不适用**(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响**适用 不适用**(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标**适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,277,473,287.91	-979,261,195.38	不适用	本期计提的资产减值损失较去年增加所致
流动比率	1.25	1.10	13.64	
速动比率	0.30	0.07	328.57	本期流动负债减少
资产负债率 (%)	95.31	95.49	-0.18	
EBITDA 全部债务比	0.04	0.03	33.33	本期负债减少



利息保障倍数	0.80	0.53	50.94	本期负债减少
现金利息保障倍数	3.35	1.67	100.60	本期经营活动产生的现金流量净额增加
EBITDA 利息保障倍数	0.88	0.61	44.26	本期利息支出减少
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率 (%)	74.96	82.40	-7.44	

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、 审计报告

适用 不适用

### 审计报告

中喜财审 2024S01342 号

天津津投城市开发股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了津投城开 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

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

#### 三、 关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### （一） 存货跌价准备

##### 1、 事项描述

如津投城开合并财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释（十五）、6 所述的会计政策及附注“五、合并财务报表项目注释”（五）所述，截至 2023 年 12 月 31 日，津投城开存货账面价值合计 1,055,607.92 万元，占总资产的比率 67.63%，计提存货跌价准备金额 444,515.48 万元。当存货成本高于其可变现净值时，津投城开按照存货成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。

由于存货金额的重大，而可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计，我们将存货跌价损失准备识别为关键审计事项

##### 2、 审计应对

与评价存货跌价损失准备相关的审计程序包括：

(1) 了解并评估津投城开与存货跌价损失准备相关的内部控制，并就相关关键控制点进行测试；

(2) 选取样本对本年末的存货项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地以及长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形。

(3) 获取计算存货跌价准备的相关资料，复核本年计提的存货跌价准备金额计算是否正确。

(4) 评价管理层存货跌价准备所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据及津投城开的销售预算计划进行比较；对于待投入开发成本，将其与管理层制定并经由内部批准的项目成本预算进行比较；同时将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较，以评估项目预算的准确性；将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

(二) 房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

2023 年度，津投城开房地产开发项目销售收入 293,265.09 万元，占销售收入总额的比例为 96.05%，相关信息在合并财务报表附注“五、合并财务报表主要项目注释”

(三十四) 营业收入及营业成本中披露；津投城开有关收入确认的会计政策在合并财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释(三十三)收入中进行描述。由于房地产开发项目的收入为津投城开重要财务指标，且收入确认对财务报表影响较大，管理层在收入的确认和列报时可能存在重大错报风险，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序如下：

(1) 检查津投城开的房产标准买卖合同条款，以评价津投城开有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(2) 了解房地产销售业务的流程，识别销售、收款及结转销售收入的关键控制点，测试并评价关键控制设计和运行的有效性；

(3) 取得销售台账，抽查部分房屋销售合同、销售房款收款记录、项目竣工验收表和入住确认单等可以证明房产交付的支持性文件，以评价销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

(4) 通过测试资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

**四、其他信息**

津投城开管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2023 年度财务报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

**五、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

在编制财务报表时，管理层负责评估津投城开的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算津投城开、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督津投城开的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王会栓

（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：宋志刚

二〇二四年四月二十八日

## 二、 财务报表

## 合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		237,637,649.38	181,595,032.13
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		2,186,768,301.52	249,811.78
应收款项融资			
预付款项		28,748,106.90	27,182,311.99
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		190,233,777.37	88,797,511.70
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		10,556,079,165.65	13,729,981,268.11
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		694,066,210.70	658,827,943.00
流动资产合计		13,893,533,211.52	14,686,633,878.71
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		438,469,714.46	438,416,608.86
其他权益工具投资		7,517,115.00	7,517,115.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,230,346,598.75	1,303,912,501.24
固定资产		29,746,162.62	33,691,173.32
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		5,062,602.18	5,206,222.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,160,804.78	1,560,804.78
递延所得税资产		2,276,147.98	1,531,495.27
其他非流动资产			77,713,766.57
非流动资产合计		1,714,579,145.77	1,869,549,687.14
资产总计		15,608,112,357.29	16,556,183,565.85
<b>流动负债：</b>			
短期借款		414,076,160.00	429,693,823.00
向中央银行借款			

拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,862,463,914.19	1,827,067,153.74
预收款项		2,693,750.23	42,598.23
合同负债		1,285,576,266.55	1,552,292,003.50
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		33,681,059.13	12,615,826.37
应交税费		300,439,691.83	266,830,919.66
其他应付款		3,622,289,418.79	4,011,401,645.87
其中：应付利息		273,772,688.64	142,038,139.75
应付股利		26,630,809.80	27,401,980.18
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		3,510,295,755.84	5,264,638,750.00
其他流动负债		109,348,319.71	24,746,728.25
流动负债合计		11,140,864,336.27	13,389,329,448.62
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		3,707,000,000.00	1,645,420,000.00
应付债券			745,418,661.68
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		17,730,783.42	18,350,119.50
长期应付职工薪酬			
预计负债		9,155,747.96	9,155,747.96
递延收益			
递延所得税负债		1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,735,702,266.05	2,420,160,263.81
负债合计		14,876,566,602.32	15,809,489,712.43
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,400,709,733.27	2,400,709,733.27
减：库存股			
其他综合收益		-500,000.00	-500,000.00
专项储备			
盈余公积		304,265,165.37	304,265,165.37
一般风险准备			
未分配利润		-3,578,266,051.46	-3,616,035,102.92
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		231,908,847.18	194,139,795.72
少数股东权益		499,636,907.79	552,554,057.70
所有者权益（或股东权益）合计		731,545,754.97	746,693,853.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计		15,608,112,357.29	16,556,183,565.85

公司负责人：郭维成 主管会计工作负责人：张亮 会计机构负责人：乔建增

## 母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,285,124.70	2,181,759.01
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		1,495,066,890.00	49,840,990.00
应收款项融资			
预付款项		1,700,000.00	1,700,000.00
其他应收款		8,722,328,255.83	10,048,973,481.31
其中：应收利息			
应收股利			
存货		67,328,870.37	483,378,206.63
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		30,064,221.23	38,477,145.40
流动资产合计		10,317,773,362.13	10,624,551,582.35
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		6,995,854,421.33	7,035,801,315.73
其他权益工具投资		7,467,115.00	7,467,115.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		409,710,842.55	442,374,910.25
固定资产		19,454,742.65	21,610,260.44
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		5,062,602.18	5,206,222.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,160,804.78	1,560,804.78
递延所得税资产		1,082,702.24	1,203,002.48
其他非流动资产			77,713,766.57
非流动资产合计		7,439,793,230.73	7,592,937,397.35
资产总计		17,757,566,592.86	18,217,488,979.70
<b>流动负债：</b>			
短期借款		130,000,000.00	139,087,263.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		168,618,067.27	63,737,291.29
预收款项			
合同负债		4,466,095.00	4,466,095.00
应付职工薪酬		30,327,100.09	10,219,476.57
应交税费		264,939,890.76	232,110,947.26
其他应付款		9,132,005,238.05	9,138,326,602.63

其中：应付利息		13,291,100.00	13,388,900.00
应付股利		26,630,809.80	27,401,980.18
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,701,772,255.84	4,186,772,500.00
其他流动负债			
流动负债合计		12,432,128,647.01	13,774,720,175.75
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,052,000,000.00	343,420,000.00
应付债券			745,418,661.68
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		17,730,783.42	18,350,119.50
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,071,546,518.09	1,109,004,515.85
负债合计		14,503,675,165.10	14,883,724,691.60
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,401,138,687.39	2,401,138,687.39
减：库存股			
其他综合收益		-500,000.00	-500,000.00
专项储备			
盈余公积		300,658,063.84	300,658,063.84
未分配利润		-553,105,323.47	-473,232,463.13
所有者权益（或股东权益）合计		3,253,891,427.76	3,333,764,288.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计		17,757,566,592.86	18,217,488,979.70

公司负责人：郭维成

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

## 合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		3,053,099,136.19	3,360,228,078.54
其中：营业收入		3,053,099,136.19	3,360,228,078.54
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,805,300,076.68	4,144,169,030.97
其中：营业成本		2,884,054,992.73	3,107,331,849.33
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		61,155,645.14	97,946,507.27
销售费用		181,254,250.64	101,891,066.55
管理费用		94,660,825.39	121,201,056.53
研发费用			
财务费用		584,174,362.78	715,798,551.29
其中：利息费用		578,639,144.73	712,477,130.07
利息收入		933,701.42	1,316,289.77
加：其他收益		1,327,622,754.80	113,889,727.30
投资收益（损失以“-”号填列）		53,105.60	529,429,587.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		53,105.60	-99,721,082.09
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）		320,704.19	-566,539.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-548,470,210.91	-48,834,043.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-8,203.43	771,497.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		27,317,209.76	-189,250,722.49
加：营业外收入		22,806,892.33	5,315,725.84
减：营业外支出		38,403,345.41	65,613,600.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,720,756.68	-249,548,597.35
减：所得税费用		26,868,855.13	22,564,837.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,148,098.45	-272,113,434.88
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,148,098.45	-272,113,434.88
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）		37,769,051.46	-296,055,972.78
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-52,917,149.91	23,942,537.90
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-15,148,098.45	-272,113,434.88
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		37,769,051.46	-296,055,972.78
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-52,917,149.91	23,942,537.90
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.0342	-0.2678
（二）稀释每股收益(元/股)		0.0342	-0.2678



本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：郭维成 主管会计工作负责人：张亮 会计机构负责人：乔建增

### 母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入		571,003,799.13	76,258,204.93
减：营业成本		506,067,724.27	59,306,134.64
税金及附加		28,999,105.19	36,889,251.97
销售费用		107,551.00	761,883.11
管理费用		60,305,230.95	61,504,749.85
研发费用			
财务费用		519,179,269.96	691,118,496.19
其中：利息费用		517,112,542.61	690,721,064.38
利息收入		88,266.53	81,734.27
加：其他收益		1,313,782,804.87	83,960,309.73
投资收益（损失以“-”号填列）		-839,946,893.40	398,356,559.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		53,105.60	-100,330,428.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,256,165.34	-2,985,101.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-8,203.43	772,238.08
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-72,083,539.54	-293,218,304.91
加：营业外收入		22,012,919.03	4,361,262.53
减：营业外支出		29,681,939.59	31,462,452.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-79,752,560.10	-320,319,494.92
减：所得税费用		120,300.24	120,300.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-79,872,860.34	-320,439,795.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-79,872,860.34	-320,439,795.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			

六、综合收益总额		-79,872,860.34	-320,439,795.16
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：郭维成 主管会计工作负责人：张亮 会计机构负责人：乔建增

### 合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,956,754,137.41	1,483,283,424.87
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		35,454,556.23	194,329,999.39
收到其他与经营活动有关的现金		612,931,324.06	408,699,082.29
经营活动现金流入小计		3,605,140,017.70	2,086,312,506.55
购买商品、接受劳务支付的现金		985,269,373.85	974,080,995.43
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		82,414,250.04	108,610,510.67
支付的各项税费		156,906,783.48	307,377,086.77
支付其他与经营活动有关的现金		1,165,669,733.98	267,948,072.94
经营活动现金流出小计		2,390,260,141.35	1,658,016,665.81
经营活动产生的现金流量净额		1,214,879,876.35	428,295,840.74
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			5,400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		810.00	614,541.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			535,388,778.68
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		810.00	541,403,319.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		485,928.03	758,923.95
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		485,928.03	758,923.95
投资活动产生的现金流量净额		-485,118.03	540,644,395.73
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		718,600,000.00	2,213,150,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		718,600,000.00	2,213,150,000.00
偿还债务支付的现金		1,432,153,150.00	2,724,937,190.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		519,204,546.91	852,196,955.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		6,227,413.00	4,438,981.82
筹资活动现金流出小计		1,957,585,109.91	3,581,573,127.35
筹资活动产生的现金流量净额		-1,238,985,109.91	-1,368,423,127.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-24,590,351.59	-399,482,890.88
加：期初现金及现金等价物余额		173,874,453.01	573,357,343.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		149,284,101.42	173,874,453.01

公司负责人：郭维成 主管会计工作负责人：张亮 会计机构负责人：乔建增

### 母公司现金流量表 2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		616,340,886.72	35,450,906.88
收到的税费返还			1,503,266.52
收到其他与经营活动有关的现金		1,660,044,104.18	1,118,093,903.91
经营活动现金流入小计		2,276,384,990.90	1,155,048,077.31
购买商品、接受劳务支付的现金		8,497,399.89	17,497,826.86
支付给职工及为职工支付的现金		34,236,319.06	46,933,042.19
支付的各项税费		53,610,909.54	19,414,799.71
支付其他与经营活动有关的现金		1,147,977,125.12	638,734,486.65
经营活动现金流出小计		1,244,321,753.61	722,580,155.41
经营活动产生的现金流量净额		1,032,063,237.29	432,467,921.90
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			535,615,200.00
取得投资收益收到的现金			5,404,748.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		810.00	613,436.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		810.00	541,633,384.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,785.98	271,666.73
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		8,785.98	271,666.73
投资活动产生的现金流量净额		-7,975.98	541,361,717.77
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		160,000,000.00	1,297,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		160,000,000.00	1,297,250,000.00
偿还债务支付的现金		795,680,000.00	1,742,460,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		394,835,203.33	546,431,377.97
支付其他与筹资活动有关的现金		2,130,773.00	438,981.82
筹资活动现金流出小计		1,192,645,976.33	2,289,330,359.79
筹资活动产生的现金流量净额		-1,032,645,976.33	-992,080,359.79
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-590,715.02	-18,250,720.12
加：期初现金及现金等价物余额		1,086,035.36	19,336,755.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		495,320.34	1,086,035.36

公司负责人：郭维成      主管会计工作负责人：张亮      会计机构负责人：乔建增

合并所有者权益变动表  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-500,000.00		304,265,165.37		-3,616,035,102.92		194,139,795.72	552,554,057.70	746,693,853.42
加:会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-500,000.00		304,265,165.37		-3,616,035,102.92		194,139,795.72	552,554,057.70	746,693,853.42
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)											37,769,051.46		37,769,051.46	-52,917,149.91	-15,148,098.45
(一)综合收益总额											37,769,051.46		37,769,051.46	-52,917,149.91	-15,148,098.45
(二)所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支															

付计入所有者权益的金额																				
4. 其他																				
(三) 利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配																				
4. 其他																				
(四) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本(或股本)																				
2. 盈余公积转增资本(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																				

津投城开 2023 年年度报告

用															
(六)其他															
四、本期末余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-500,000.00		304,265,165.37		-3,578,266,051.46		231,908,847.18	499,636,907.79	731,545,754.97

项目	2022 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-500,000.00		304,265,165.37		-3,319,979,130.14		490,195,768.50	562,976,676.76	1,053,172,445.26
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-500,000.00		304,265,165.37		-3,319,979,130.14		490,195,768.50	562,976,676.76	1,053,172,445.26
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)											-296,055,972.78		-296,055,972.78	-10,422,619.06	-306,478,591.84
(一)综合收益总额											-296,055,972.78		-296,055,972.78	23,942,537.90	-272,113,434.88
(二)所有者														-34,365,156.96	-34,365,156.96

投入和减少资本																			
1. 所有者投入的普通股																			
2. 其他权益工具持有者投入资本																			
3. 股份支付计入所有者权益的金额																			
4. 其他																			
(三) 利润分配																			
1. 提取盈余公积																			
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者（或股东）的分配																			
4. 其他																			
(四) 所有者权益内部结转																			
1. 资本公积转增资本（或股本）																			
2. 盈余																			



公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,105,700,000.00			2,400,709,733.27	-500,000.00	304,265,165.37	-3,616,035,102.92	194,139,795.72	552,554,057.70	746,693,853.42			

公司负责人：郭维成

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

母公司所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度									
	实收资本(或股)	其他权益工具	资本公积	减：库存	其他综合收	专项储	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	

津投城开 2023 年年度报告

	本)	优先股	永续债	其他		股	益	备			
一、上年年末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-473,232,463.13	3,333,764,288.10
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-473,232,463.13	3,333,764,288.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-79,872,860.34	-79,872,860.34
（一）综合收益总额										-79,872,860.34	-79,872,860.34
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-553,105,323.47	3,253,891,427.76

项目	2022 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-153,180,699.05	3,653,816,052.18
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-153,180,699.05	3,653,816,052.18

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-320,051,764.08	-320,051,764.08
（一）综合收益总额											-320,439,795.16	-320,439,795.16
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他											388,031.08	388,031.08
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-473,232,463.13		3,333,764,288.10

公司负责人：郭维成

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

### 四、 财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

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

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

近几年，受国家对房地产调控和高库存压力的影响，国内房地产市场持续低迷。公司自 2021 年以来连续三年扣除非经常性损益后净利润为负，资产负债率较高，虽然金融负债逐年减少，但是 2023 年末公司存量金融债务仍然占比较高，偿债压力较大，公司经营资金出现紧张的情况。鉴于上述不利情况，本公司董事会在评估自身持续经营能力时，已审慎考虑公司未来的流动资金安排、经营计划排期，同时做好预设融资计划、挖掘增利措施、把握政策趋势等工作。具体包括下列方案措施：

##### 一、现金流量增加措施

##### （一）全力以赴增加经营性现金流量

- 1、进一步加强开发项目销售力度，加快销售资金回笼；
- 2、尽力与各总包单位及供应商的沟通，妥善安排付款金额、付款节奏及方式，平衡好工程款和材料款的支付，确保各项目节点按计划完成；
- 3、加强公司内部管理，缩减费用开支，实现降本增效。

## （二）其他现金流量增进措施

未来一年，公司将积极推动以下措施

1、大股东定向增发。通过市国资委和大股东的全力支持，津投城开 2024 年 4 月 12 日公告了《津投城开 2024 年度向特定对象发行股票预案》，拟以 1.50 元/股的价格向大股东天津国有资本投资运营有限公司定向增发 3.32 亿股，募集资金总额 4.98 亿元。

### 2、土地增值税退税：

公司下属一全资子公司已于 2024 年 3 月 27 日取得其开发项目的土地增值税清算确认书，核准准予退税 1.0678 亿元，该笔税款将于近期退回有效补足公司现金流。

3、进一步对公司现有资产进行梳理，进一步加大资产盘活力度，努力提升资产附加值，拓宽盘活渠道，设计灵活多样的盘活方式；目前公司对存量大宗资产盘活，主要包括对欣苑大厦、天津湾 D 地块 2 号楼和 6 号楼，此外吉利商铺 3、4 层等资产出售实现盘活，从而增加现金净流入。同时以沙柳北路地块盘活为模板推进市内其他区域历史遗留土地的确权收储及补偿工作启动落地，并继续加大租赁、代建及物业管理业务的收入来源，持续改善公司收益和现金流状况。

## 二、相关债务优化和解决措施

（一）将各类债务细化分解，按照还款周期（包括短期债务、中长期债务）、对应项目（包括有对应项目、没有对应项目、工程欠款等）等逐笔制定有针对性的化债措施，原则上货值充裕的项目通过项目货值变现归还债务，没有对应开发项目的则通过土地收储补偿资金、定增募集资金以及盘活存量资产收到现金流等措施保障债务偿还。通过上述措施逐步实现将债务压缩到合理的范围。

（二）充分借助《关于做好经营性物业贷款管理的通知》中的相关政策，努力增加经营性物业贷融资；并且借助房地产融资协调机制（“融资白名单”）的政策，积极推动有条件的项目进入白名单；

（三）严格履行借款协议，力争持续满足各类借款的条款以及财务指标，按时偿还借款本息或及时与银行和金融机构达成必要的安排；与金融机构协商降低借款利率，减少资金使用成本。

（四）利用控股股东为国有企业的优势，积极与相关金融机构协商，争取合适的借款信用额度，通过贷款展期及借新还旧等化解短期债务风险。

综上所述，公司通过加强对开发项目的管理，加快房产销售力度，同时在市国资委、大股东津投资本的大力支持下，通过定向增发、盘活资产等现金流增进措施，将债务压缩到合理范围之内，并逐步改善公司经营状况，实现持续向好发展。同时与金融机构协商，通过贷款展期及借新还旧等化解短期债务风险；我们认为，公司总体经营风险可控，相关措施具有可操作性，公司未来 12 个月可正常经营，持续经营不存在重大不确定性，因此以持续经营为基础编制本公司 2023 年度财务报表。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

本公司无特殊营业周期。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

### 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### 1、同一控制下企业合并

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

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

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

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

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

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

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

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

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注 7。

## 2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

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

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

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

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

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划

分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

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

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

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

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

### 3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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

## 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

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

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

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

## 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的

参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

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

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

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

## 9. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 10. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### 2、外币报表折算

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

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

## 11. 金融工具

√适用 □不适用

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

### 1、金融资产的分类、确认和计量

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

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

#### (1) 以摊余成本计量的金融资产

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

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

#### (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### 2、金融负债的分类、确认和计量

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

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

### (2) 其他金融负债

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

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

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

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

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

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

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

并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### 4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

#### 6、金融资产减值

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

#### 7、权益工具

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

## 12. 应收票据

√适用 □不适用

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

本公司按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据如下：

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

### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

### 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

□适用 √不适用

## 13. 应收账款

√适用 □不适用

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(2) 当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据

信用风险特征划分应收款项组合，在组合基础上计算预期信用损失。

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

公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

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

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

#### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

#### 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

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

#### 14. 应收款项融资

适用 不适用

#### 15. 其他应收款

适用 不适用

#### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

对于其他应收款项的减值损失计量，比照前述应收账款的减值损失计量方法处理。

#### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前及对未来的预测，按照预期信用损失法计算。



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

### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

### 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

## 16. 存货

适用 不适用

### 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

#### 1、存货的分类

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

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

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

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

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

#### 2、存货发出时的计价方法

①原材料发出时采用加权平均法；

②开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

#### 3、低值易耗品采用一次摊销法核算。

#### 4、开发用地的核算方法

对纯土地开发项目，在开发成本科目中单独设置土地开发明细科目，核算土地开发过程中所发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、交纳土地使用权出让金、过户费及三通一平前期工程费等直接或间接费用，计算每平米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别计算转入开发产品—各明细项目。

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

## 5、公共配套设施费用的核算方法

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

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

## 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

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

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

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

适用 不适用

## 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

## 17. 合同资产

适用 不适用

## 18. 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

## 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

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

**终止经营的认定标准和列报方法**

√适用 □不适用

**(1) 终止经营的认定标准**

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

**(2) 列报**

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

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

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

**19. 长期股权投资**

√适用 □不适用

**1、长期股权投资的分类及其判断依据****(1) 长期股权投资的分类**

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

**(2) 长期股权投资类别的判断依据**

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注 7；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

B、参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中

可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

### ③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注 8。

## 2、长期股权投资初始成本的确定

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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

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

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

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

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

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

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

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

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

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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

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

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

## 20. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

## 21. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

## 22. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程以立项项目分类核算。

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

## 23. 借款费用

√适用 □不适用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

### 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

#### 24. 生物资产

适用 不适用

#### 25. 油气资产

适用 不适用

#### 26. 无形资产

##### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

##### (1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的



利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

## (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

### 1、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

### 2、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

### 3、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (6) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (7) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (8) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (9) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有

能力使用或出售该无形资产；

(10) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

## 27. 长期资产减值

适用 不适用

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

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

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

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

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

## 28. 长期待摊费用

适用 不适用

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

期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 29. 合同负债

适用 不适用

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

## 30. 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

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

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

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

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

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

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

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

## 31. 预计负债

√适用 □不适用

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

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

## 32. 股份支付

√适用 □不适用

### 1、股份支付的种类及会计处理

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

#### (1) 以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行

权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

## **(2) 以现金结算的股份支付**

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

### **2、权益工具公允价值的确定方法**

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

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

### **3、确认可行权权益工具最佳估计的依据**

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

### **4、修改和终止股份支付计划的处理**

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

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

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

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

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

## **33. 优先股、永续债等其他金融工具**

√适用 □不适用

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

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

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，

作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

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

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

### 34. 收入

#### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ①合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ②合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；

④合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；

⑤因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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

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

- ①客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制企业履约过程中在建的商品；

③企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

④客户已接受该商品或服务

## (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

√适用 □不适用

营业收入包括房地产销售收入、物业出租收入、提供劳务收入。

### (1)房地产销售收入

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

### (2)物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按年限平均法确认物业出租收入的实现。

### (3)提供劳务收入的确认

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

## 35. 合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履行成本。

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

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履行成本确认为一项资产：

该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

该成本预期能够收回。

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

## 36. 政府补助

√适用 □不适用

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

## 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

## 37. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

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



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

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

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

### 38. 租赁

适用 不适用

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

适用 不适用

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

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

#### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁属于融资租赁还是经营租赁取决于交易的实质，而不是合同的形式。如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人应当将该项租赁分类为融资租赁。

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

##### ①出租人对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，出租人应当对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

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

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

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

出租人应当按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是按照本准则第三十八条规定所采用的折现率，或者按照本准则第四十四条规定所采用的修订后的折现率。

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

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

#### ②出租人对经营租赁的会计处理

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

对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。

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

出租人取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，应当在实际发生时计入当期损益。

### 39. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

#### 1、终止经营

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

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

#### 2、债务重组

作为债权人记录债务重组义务以现金清偿债务的债务重组，将重组债权的账面余额与收到的现金之间的差额计入当期损益；以非现金资产清偿债务的，放弃债权的公

允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。重组债权已计提减值准备的，则先将上述差额冲减已计提的减值准备，不足冲减的部分，计入当期损益。

### 3、非货币性资产交换

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

## 40. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

### (3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

## 41. 其他

适用 不适用

## 六、 税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
城市维护建设税	实缴流转税额	7
教育费附加	实缴流转税额	3
地方教育费附加	实缴流转税额	2
防洪费	实缴流转税额	1
企业所得税	应纳税所得额	25
土地增值税	按应税收入的 2%、3%、5% 计算预缴，达到清算条件后据实清算	超率累进税率
增值税	应纳税营业额	13、9、6、5
环境保护税	应税污染物当量数	单位税额 10 元
资源税	应税取水量	单位税额 5.8 元、0.6 元

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

**2. 税收优惠**适用 不适用**3. 其他**适用 不适用**七、合并财务报表项目注释****1、货币资金**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,386.89	17,276.49
银行存款	149,219,193.40	173,794,655.39
其他货币资金	88,416,069.09	7,783,100.25
存放财务公司存款		
合计	237,637,649.38	181,595,032.13
其中：存放在境外的款项总额		

**其他说明**

1、本公司货币资金期末余额较期初余额增加 30.86%，主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金流量增加所致。

2、本公司银行存款期末余额中含商品房预售监管资金 87,157,022.47 元，大寺公租房项目专项拨款 50.26 元。

3、本公司其他货币资金期末余额中含工程资本金监管资金受限金额 855,522.27 元，司法诉讼冻结受限金额 87,498,025.69 元。

**2、交易性金融资产**适用 不适用**3、衍生金融资产**适用 不适用**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**适用 不适用**(2). 期末公司已质押的应收票据**适用 不适用**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**适用 不适用

**(4). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收票据情况**

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**5、应收账款****(1). 按账龄披露**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内（含 1 年）	2,186,704,249.00	254,634.01
1 年以内小计	2,186,704,249.00	254,634.01

1 至 2 年	90,000.00	
2 至 3 年		
3 年以上	470,471.24	470,471.24
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	2,187,264,720.24	725,105.25

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	459,172.00	0.02	459,172.00	100.00		459,172.00	63.32	459,172.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	2,186,805,548.24	99.98	37,246.72	0.002	2,186,768,301.52	265,933.25	36.68	16,121.47	6.06	249,811.78
其中：										
账龄组合	598,438.24	0.03	37,246.72	6.22	561,191.52	265,933.25	36.68	16,121.47	6.06	249,811.78
低风险组合	2,186,207,110.00	99.95			2,186,207,110.00					
合计	2,187,264,720.24	/	496,418.72	/	2,186,768,301.52	725,105.25	/	475,293.47	/	249,811.78

按单项计提坏账准备：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

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

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用□不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	497,139.00	24,856.95	5.00
1-2 年	90,000.00	9,000.00	10.00
3 年以上	11,299.24	3,389.77	30.00
合计	598,438.24	37,246.72	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	475,293.47	23,500.00	2,374.75			496,418.72
合计	475,293.47	23,500.00	2,374.75			496,418.72

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
客户一	1,447,849,110.00		1,447,849,110.00	66.19	
客户二	734,198,000.00		734,198,000.00	33.57	
客户三	4,160,000.00		4,160,000.00	0.19	
客户四	459,172.00		459,172.00	0.02	459,172.00
客户五	390,000.00		390,000.00	0.02	19,500.00
合计	2,187,056,282.00		2,187,056,282.00	99.99	478,672.00

其他说明：

适用 不适用

本公司应收账款期末余额较期初余额增加的主要原因系沙柳北路土地收储收入确认及项目调规对价确认所致。

## 6、合同资产

### (1). 合同资产情况

适用 不适用

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用



其他说明：

适用 不适用

## 7、应收款项融资

### (1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

### (2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

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

适用 不适用

### (4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明：

适用 不适用

## 8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	25,106,911.88	87.33	25,248,501.30	92.89
1 至 2 年	2,061,195.02	7.17	200,976.12	0.74
2 至 3 年			152,834.57	0.56
3 年以上	1,580,000.00	5.50	1,580,000.00	5.81
合计	28,748,106.90	100.00	27,182,311.99	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
供应商一	9,160,000.00	31.86
供应商二	3,251,312.47	11.31
供应商三	3,030,225.60	10.54
供应商四	2,400,000.00	8.35
供应商五	2,000,000.00	6.96
合计	19,841,538.07	69.02

其他说明

适用 不适用

## 9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	190,233,777.37	88,797,511.70
合计	190,233,777.37	88,797,511.70

其他说明：

适用 不适用

本公司其他应收款期末余额较期初余额增加 114.23%，主要原因系支付津东丽沙（挂）2023-041 号土地竞买保证金。

**应收利息**

**(1). 应收利息分类**

适用 不适用

**(2). 重要逾期利息**

适用 不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内（含 1 年）	174,091,318.42	78,701,746.16
1 年以内小计	174,091,318.42	78,701,746.16
1 至 2 年	8,298,436.32	2,270,125.86
2 至 3 年	980,849.46	1,145,545.44
3 年以上	45,355,299.32	45,182,816.40
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	228,725,903.52	127,300,233.86

#### (2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	38,399,671.30	38,753,388.11
押金及保证金	181,138,614.77	75,728,013.88
代垫款项	8,690,710.04	12,258,625.92
零星借支	177,303.33	240,601.87
散装水泥基金	319,604.08	319,604.08
合计	228,725,903.52	127,300,233.86

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	1,409,818.31		37,092,903.85	38,502,722.16
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

一、转回第一阶段				
本期计提	108,696.54			108,696.54
本期转回	119,292.55			119,292.55
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	1,399,222.30		37,092,903.85	38,492,126.15

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	38,502,722.16	108,696.54	119,292.55			38,492,126.15
合计	38,502,722.16	108,696.54	119,292.55			38,492,126.15

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
往来单位一	130,600,000.00	57.10	保证金	1年以内	
往来单位二	19,970,410.35	8.73	保交楼监管资金	1年以内	
往来单位三	17,090,100.00	7.47	保证金	1年以内	
往来单位四	12,907,938.41	5.64	往来款	3年以上	12,907,938.41
往来单位五	10,120,000.00	4.42	往来款	3年以上	10,120,000.00
合计	190,688,448.76	83.36	/	/	23,027,938.41

## (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 10、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	13,037,234,126.60	3,907,004,732.17	9,130,229,394.43	16,020,330,999.77	4,290,010,874.63	11,730,320,125.14
开发产品	1,956,663,923.17	538,150,085.81	1,418,513,837.36	2,461,743,997.07	477,437,021.65	1,984,306,975.42
物料用品	7,335,933.86		7,335,933.86	15,354,167.55		15,354,167.55
合计	15,001,233,983.63	4,445,154,817.98	10,556,079,165.65	18,497,429,164.39	4,767,447,896.28	13,729,981,268.11

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	4,290,010,874.63	629,727,214.62		181,243,879.99	831,489,477.09	3,907,004,732.17
开发产品	477,437,021.65	99,986,876.28	831,489,477.09	870,763,289.21		538,150,085.81
合计	4,767,447,896.28	729,714,090.90	831,489,477.09	1,052,007,169.20	831,489,477.09	4,445,154,817.98

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

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

开发产品	可变现净值低于账面价值	前期计提跌价准备的存货本期售出按比例转销
------	-------------	----------------------

## 按组合计提存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末			期初		
	账面余额	跌价准备	跌价准备计提比例(%)	账面余额	跌价准备	跌价准备计提比例(%)
相城 31 项目(苏州)	6,409,209,577.66	2,066,481,107.52	32.24	6,206,411,282.71	1,697,674,920.46	27.35
盛文佳苑	2,670,016,172.58	1,489,846,411.60	55.80	3,401,372,126.27	1,671,090,291.59	49.13
誉东苑	781,800,470.17	399,428,241.24	51.09	1,848,053,611.95	831,489,477.09	44.99
双港 118 项目	1,165,014,567.01	349,744,203.09	30.02	916,264,035.88	88,823,175.53	9.69
美瑜兰庭	397,382,160.97	121,070,489.74	30.47	1,595,094,237.57	453,372,923.18	28.42
盛庭名景花园	13,668,165.70	6,301,184.01	46.10	20,964,502.91	8,734,106.63	41.66
盛雅佳苑公建	62,221,179.94	9,825,895.75	15.79	62,221,179.94	9,825,895.75	15.79
陈塘项目公建	7,520,408.09	1,524,275.07	20.27	12,853,242.56	2,605,163.05	20.27
零星小项目	933,009.96	933,009.96	100.00	933,009.96	933,009.96	100.00
澜岸雅苑				3,367,534.36	68,387.40	2.03
留枫雅院				19,867,504.74	2,830,545.64	14.25
合计	11,507,765,712.08	4,445,154,817.98		14,087,402,268.85	4,767,447,896.28	

## 按组合计提存货跌价准备的计提标准

√适用 □不适用

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

## (3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

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

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 11、持有待售资产

□适用 √不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用



## 一年内到期的债权投资

适用 不适用

## 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

## 13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	50,333,921.55	72,982,395.26
预交增值税	147,087,802.34	101,425,450.55
预交营业税	79,826.53	79,826.53
预交城建税	3,443,337.21	5,406,753.01
预交教育费附加	1,475,648.10	2,317,112.04
预交地方教育费附加	941,092.46	1,502,088.40
预交土地增值税	290,221,192.09	243,513,597.38
预交企业所得税	200,122,043.75	230,888,896.92
预交防洪费及其他	361,346.67	711,822.91
应收退货成本		
合计	694,066,210.70	658,827,943.00

## 14、债权投资

## (1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

## (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

## (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

## (4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 15、其他债权投资

### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

### (3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

## (1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
天津市华富宫大饭店有限公司											
天津市天房物业管理有限公司	31,053,979.08			392,531.09						31,446,510.17	
天津大树房地产经营销售有限公司											
天津市天房房地产销售有限公司	13,981,292.50			717,255.23						14,698,547.73	
天津联津房地产开发有限公司	242,392,284.70			-1,154,722.85						241,237,561.85	
天津市联展房地产开发有限公司											
天津吉利大厦有限公司	150,989,052.58			98,042.13						151,087,094.71	
小计	438,416,608.86			53,105.60						438,469,714.46	
合计	438,416,608.86			53,105.60						438,469,714.46	

## 其他说明

1、本公司确认联营企业之天津市华富宫大饭店有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市华富宫大饭店有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至 2023 年 12 月 31 日本公司备查登记对天津市华富宫大饭店有限公司未确认应承担投资损失 22,675,021.99 元。

2、本公司确认联营企业之天津大树房地产经营销售有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津大树房地产经营销售有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至 2023 年 12 月 31 日本公司备查登记对天津大树房地产经营销售有限公司未确认应承担投资损失 485,675.07 元。

3、本公司确认联营企业之天津市联展房地产开发有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市联展房地产开发有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至 2023 年 12 月 31 日本公司备查登记对天津市联展房地产开发有限公司未确认应承担投资损失 21,087,477.48 元。

## (2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
珠海中珠集团股份有限公司	6,667,115.00						6,667,115.00				非上市公司股权长期持有
福州市土地房屋开发总公司									500,000.00		非上市公司股权长期持有
天津银行股份有限公司	800,000.00						800,000.00				基于战略目的长期持有
天津市华学房地产经营有限公司	50,000.00						50,000.00				非上市公司股权的长期持有
合计	7,517,115.00						7,517,115.00		500,000.00		/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**19、其他非流动金融资产**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
<b>一、账面原值</b>				
1. 期初余额	2,010,756,063.54			2,010,756,063.54
2. 本期增加金额	5,325,293.20			5,325,293.20
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,325,293.20			5,325,293.20
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	31,676,275.20			31,676,275.20
(1) 处置	31,545,799.01			31,545,799.01
(2) 其他转出	130,476.19			130,476.19
4. 期末余额	1,984,405,081.54			1,984,405,081.54
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1. 期初余额	547,883,693.47			547,883,693.47
2. 本期增加金额	61,331,585.27			61,331,585.27
(1) 计提或摊销	59,627,701.09			59,627,701.09
(2) 其他转入	1,703,884.18			1,703,884.18
3. 本期减少金额	9,956,411.85			9,956,411.85
(1) 处置	9,956,411.85			9,956,411.85
(2) 其他转出				
4. 期末余额	599,258,866.89			599,258,866.89
<b>三、减值准备</b>				
1. 期初余额	158,959,868.83			158,959,868.83
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额	4,160,252.93			4,160,252.93
(1) 处置	4,160,252.93			4,160,252.93
(2) 其他转出				
4. 期末余额	154,799,615.90			154,799,615.90
<b>四、账面价值</b>				
1. 期末账面价值	1,230,346,598.75			1,230,346,598.75
2. 期初账面价值	1,303,912,501.24			1,303,912,501.24

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

□适用 √不适用

## (3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 21、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	29,746,162.62	33,691,173.32
固定资产清理		
合计	29,746,162.62	33,691,173.32

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	105,323,164.76	3,158,645.40	11,218,055.85	6,515,530.15	126,215,396.16
2. 本期增加金额		5,948.00		487,108.74	493,056.74
(1) 购置		5,948.00		487,108.74	493,056.74
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	3,430,994.06			100,829.00	3,531,823.06
(1) 处置或报废				100,829.00	100,829.00
(2) 其他转出	3,430,994.06				3,430,994.06
4. 期末余额	101,892,170.70	3,164,593.40	11,218,055.85	6,901,809.89	123,176,629.84
二、累计折旧					
1. 期初余额	73,576,898.45	2,631,612.23	10,690,305.26	5,409,478.95	92,308,294.89
2. 本期增加金额	2,880,301.46	167,168.34	39,264.93	383,390.26	3,470,124.99
(1) 计提	2,880,301.46	167,168.34	39,264.93	383,390.26	3,470,124.99
3. 本期减少金额	2,472,304.04			91,576.57	2,563,880.61
(1) 处置或报废				91,576.57	91,576.57
(2) 其他转出	2,472,304.04				2,472,304.04
4. 期末余额	73,984,895.87	2,798,780.57	10,729,570.19	5,701,292.64	93,214,539.27
三、减值准备					
1. 期初余额	215,927.95				215,927.95
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	215,927.95				215,927.95
四、账面价值					
1. 期末账面价值	27,691,346.88	365,812.83	488,485.66	1,200,517.25	29,746,162.62
2. 期初账面价值	31,530,338.36	527,033.17	527,750.59	1,106,051.20	33,691,173.32



## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	7,759,838.05

## (4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

## (5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

适用 不适用

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

## (4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

(1) 油气资产情况

适用 不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

适用 不适用

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	7,180,996.00				7,180,996.00

2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	7,180,996.00				7,180,996.00
二、累计摊销					
1. 期初余额	1,974,773.90				1,974,773.90
2. 本期增加金额	143,619.92				143,619.92
(1) 计提	143,619.92				143,619.92
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	2,118,393.82				2,118,393.82
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	5,062,602.18				5,062,602.18
2. 期初账面价值	5,206,222.10				5,206,222.10

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是 0.00%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用  不适用

(2). 商誉减值准备

适用  不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用  不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用  不适用

其他说明

适用 不适用**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**28、长期待摊费用**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
大理道100号改造费	1,560,804.78		400,000.00		1,160,804.78
合计	1,560,804.78		400,000.00		1,160,804.78

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,291,924.26	322,981.02	1,313,971.19	328,492.79
内部交易未实现利润	4,330,808.96	1,082,702.24	4,812,009.92	1,203,002.48
可抵扣亏损	3,481,858.88	870,464.72		
合计	9,104,592.10	2,276,147.98	6,125,981.11	1,531,495.27

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	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
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
已转销的股权投资差额贷方数	7,262,938.68	1,815,734.67	7,262,938.68	1,815,734.67
合计	7,262,938.68	1,815,734.67	7,262,938.68	1,815,734.67

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	4,647,522,730.40	4,974,274,718.89
可抵扣亏损	2,409,287,880.04	2,153,589,537.96
合计	7,056,810,610.44	7,127,864,256.85

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年度		143,645,480.36	
2024 年度	67,081,322.53	67,081,322.53	
2025 年度	71,044,582.88	71,044,582.88	
2026 年度	724,364,130.51	724,364,130.51	
2027 年度	1,147,431,964.84	1,147,454,021.68	
2028 年度	399,365,879.28		
合计	2,409,287,880.04	2,153,589,537.96	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
天津市联展房地产开发有限公司				78,045,000.00	331,233.43	77,713,766.57
合计				78,045,000.00	331,233.43	77,713,766.57

### 31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	88,353,547.96	88,353,547.96	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结	7,720,579.12	7,720,579.12	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结
应收票据								
存货	7,497,895,750.34	4,314,386,553.72	抵押	用于抵押贷款	8,965,350,994.73	5,415,039,110.15	抵押	用于贷款
固定资产	4,646,568.47	4,646,568.47	抵押	用于抵押贷款	5,255,853.11	5,255,853.11	抵押	用于贷款
无形资产								
投资性房地产	798,775,600.31	663,428,179.18	抵押	用于抵押贷款	812,668,479.50	677,321,058.37	抵押	用于贷款
合计	8,389,671,467.08	5,070,814,849.33	/	/	9,790,995,906.46	6,105,336,600.75	/	/

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		139,087,263.00
保证借款	90,000,000.00	90,000,000.00
信用借款	130,000,000.00	
保证及抵押借款	194,076,160.00	200,606,560.00
合计	414,076,160.00	429,693,823.00

短期借款分类的说明：

无

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

### 35、应付票据

#### (1). 应付票据列示

适用 不适用

### 36、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	326,470,797.38	739,724,435.82
1-2年(含2年)	645,482,084.84	311,749,348.86
2-3年(含3年)	259,831,071.30	107,949,257.39
3年以上	630,679,960.67	667,644,111.67
合计	1,862,463,914.19	1,827,067,153.74

#### (2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 A	143,350,910.11	尚未到付款期
供应商 B	123,265,752.01	尚未到付款期
供应商 C	98,736,178.79	尚未到付款期
供应商 D	71,880,727.76	尚未到付款期
供应商 E	48,600,505.70	尚未到付款期
供应商 F	47,275,925.64	尚未到付款期
供应商 G	46,075,901.05	尚未到付款期
供应商 H	44,284,193.00	尚未到付款期
供应商 I	38,259,165.71	尚未到付款期
供应商 J	33,303,188.31	尚未到付款期
供应商 K	28,708,447.86	尚未到付款期
供应商 L	29,828,761.80	尚未到付款期
供应商 M	26,581,945.01	尚未到付款期
供应商 N	23,673,911.22	尚未到付款期
供应商 O	20,680,000.00	尚未到付款期
合计	824,505,513.97	/

其他说明

适用 不适用

### 37、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	2,670,552.00	10,000.00
1-2年（含2年）		9,400.00
2-3年（含3年）		
3年以上	23,198.23	23,198.23
合计	2,693,750.23	42,598.23

#### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

#### (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋销售款	1,266,734,065.79	1,536,638,930.21
车位销售款	2,656,356.38	1,015,072.08
物业管理费	16,185,844.38	14,638,001.21
其他		
减：计入其他非流动负债的合同负债		
合计	1,285,576,266.55	1,552,292,003.50

#### (2). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

#### (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用



**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	12,596,972.94	94,864,217.53	73,787,064.75	33,674,125.72
二、离职后福利-设定提存计划	18,853.43	8,876,168.84	8,888,088.86	6,933.41
三、辞退福利		146,119.28	146,119.28	
四、一年内到期的其他福利				
合计	12,615,826.37	103,886,505.65	82,821,272.89	33,681,059.13

**(2). 短期薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,114,310.72	67,867,098.14	56,515,506.37	16,465,902.49
二、职工福利费	143,323.82	5,301,837.70	5,301,362.50	143,799.02
三、社会保险费	11,663.83	5,378,498.18	5,384,048.73	6,113.28
其中：医疗保险费	6,911.63	4,961,952.00	4,967,308.48	1,555.15
工伤保险费	4,573.08	135,437.15	135,502.95	4,507.28
生育保险费	179.12	281,109.03	281,237.30	50.85
四、住房公积金	6,683,005.00	15,250,419.00	5,461,975.00	16,471,449.00
五、工会经费和职工教育经费	644,669.57	1,066,364.51	1,124,172.15	586,861.93
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、职工福利及奖励基金				
合计	12,596,972.94	94,864,217.53	73,787,064.75	33,674,125.72

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	17,954.26	8,601,856.37	8,613,289.33	6,521.30
2、失业保险费	899.17	274,312.47	274,799.53	412.11
3、企业年金缴费				
合计	18,853.43	8,876,168.84	8,888,088.86	6,933.41

其他说明：

□适用 √不适用

**40、应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	13,413,303.34	18,917,155.64
企业所得税	9,713,781.97	10,186,014.42
个人所得税	49,842.38	76,587.03
城市维护建设税	1,087,338.21	611,983.03
教育费附加	466,312.94	262,614.14

地方教育费附加	310,875.09	175,075.93
土地增值税	269,242,868.00	234,852,686.31
环境保护税		14,582.88
房产税	5,324,815.47	1,478,873.67
其他	830,554.43	255,346.61
合计	300,439,691.83	266,830,919.66

#### 41、其他应付款

##### (1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	273,772,688.64	142,038,139.75
应付股利	26,630,809.80	27,401,980.18
其他应付款	3,321,885,920.35	3,841,961,525.94
合计	3,622,289,418.79	4,011,401,645.87

其他说明：

□适用 √不适用

##### (2). 应付利息

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	269,706,726.86	135,533,102.43
企业债券利息		
短期借款应付利息	4,065,961.78	6,505,037.32
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	273,772,688.64	142,038,139.75

逾期的重要应付利息：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

##### (3). 应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	26,630,809.80	27,401,980.18

划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	26,630,809.80	27,401,980.18

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：  
无

#### (4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	2,798,318,887.23	3,153,230,571.95
押金及保证金	117,971,865.84	255,671,428.59
维修基金	1,444,975.10	140,000.00
代理费	5,329,379.09	5,340,434.11
代收代垫款项	10,691,015.62	49,521,995.46
个税手续费	684,748.83	684,748.83
待结算土增税	387,445,048.64	377,372,347.00
合计	3,321,885,920.35	3,841,961,525.94

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
A 单位	1,059,615,192.59	往来款
B 单位	828,734,666.66	往来款
C 单位	356,548,797.75	待结算土增税
D 单位	351,590,246.42	项目尚未结算收回代垫资金
E 单位	170,050,000.00	往来款
合计	2,766,538,903.42	/

其他说明：

√适用 □不适用

其他应付款余额中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项见附注十四、  
(六) 2、

#### 42、持有待售负债

□适用 √不适用

#### 43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,651,963,500.00	5,195,566,250.00
1 年内到期的应付债券	748,834,330.84	
1 年内到期的长期应付款		

1 年内到期的租赁负债		
一年内到期的长期借款应计利息	74,497,925.00	34,072,500.00
应付债券应计利息	35,000,000.00	35,000,000.00
合计	3,510,295,755.84	5,264,638,750.00

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
增值税待转销项税额	109,348,319.71	24,746,728.25
合计	109,348,319.71	24,746,728.25

短期应付债券的增减变动：

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

#### 45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		12,000,000.00
信用借款		
保证及抵押借款	1,655,000,000.00	1,290,000,000.00
质押及抵押借款		343,420,000.00
保证及质押、抵押借款	2,052,000,000.00	
合计	3,707,000,000.00	1,645,420,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

适用  不适用

#### 46、应付债券

(1). 应付债券

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
面值		750,000,000.00
利息调整		-4,581,338.32
合计		745,418,661.68

其他说明：

适用  不适用

本公司于 2022 年 04 月 22 日发行（2+1 年）期“22 天发 01”债券，面值 7.5 亿元，发行费用等 675 万元，票面利率 7.0%（年），按年付息。截至 2023 年末，“22 天发 01”债券转入“一年内到期的非流动负债”。

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

适用  不适用

(3). 可转换公司债券的说明

适用  不适用

转股权会计处理及判断依据

适用  不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用  不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用  不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用  不适用

47、租赁负债

适用  不适用

48、长期应付款

项目列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	17,730,783.42	18,350,119.50
专项应付款		
合计	17,730,783.42	18,350,119.50

其他说明：

适用  不适用

**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
大寺公租房项目	17,730,783.42	18,350,119.50
合计	17,730,783.42	18,350,119.50

**其他说明：**

2011年，本公司承揽了天津市大寺公租房代建项目，该项目建设主体为天津市保障住房建设投资有限公司，本报告期该建设主体拨付公司项目建设款 118,248,297.95 元，本公司已支付 118,867,119.49 元于该项目施工单位。期末余额为本期尚未拨付项目建设资金及其产生的利息收入扣除付款手续费后的余额。

**专项应付款****(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**49、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**50、预计负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	9,155,747.96	9,155,747.96	与相关购房人因商品房预售合同纠纷，预计很可能向相关购房人赔偿违约金暂计金额。
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
合计	9,155,747.96	9,155,747.96	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

**51、递延收益**

递延收益情况

□适用 √不适用

**其他说明：**

□适用 √不适用

**52、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,105,700,000.00						1,105,700,000.00

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

□适用 √不适用

**(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**55、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

**56、库存股**

□适用 √不适用

**57、其他综合收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

一、不能重分类进损益的其他综合收益	-500,000.00							-500,000.00
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-500,000.00							-500,000.00
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-500,000.00							-500,000.00

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：  
无

## 58、专项储备

适用 不适用

## 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

## 60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-3,616,035,102.92	-3,319,979,130.14
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-3,616,035,102.92	-3,319,979,130.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	37,769,051.46	-296,055,972.78



减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
提取职工福利及奖励基金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-3,578,266,051.46	-3,616,035,102.92

调整期初未分配利润明细：

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

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,932,650,852.41	2,757,654,150.65	3,207,838,099.52	2,972,043,015.23
其他业务	120,448,283.78	126,400,842.08	152,389,979.02	135,288,834.10
合计	3,053,099,136.19	2,884,054,992.73	3,360,228,078.54	3,107,331,849.33

## 5. 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	305,309.91		336,022.81	
营业收入扣除项目合计金额	1,295.64			
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.42	/		/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	1,295.64			材料销售等
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
5. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	1,295.64			
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	304,014.27		336,022.81	

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产开发经营	2,932,650,852.41	2,757,654,150.65	2,932,650,852.41	2,757,654,150.65
建筑材料	12,956,394.77	12,774,450.54	12,956,394.77	12,774,450.54
出租	20,710,275.00	61,865,007.29	20,710,275.00	61,865,007.29
物业管理及其他	86,781,614.01	51,761,384.25	86,781,614.01	51,761,384.25
合计	3,053,099,136.19	2,884,054,992.73	3,053,099,136.19	2,884,054,992.73
按经营地区分类				
天津地区	2,388,030,040.64	2,140,953,984.28	2,388,030,040.64	2,140,953,984.28
非天津地区	665,069,095.55	743,101,008.45	665,069,095.55	743,101,008.45
合计	3,053,099,136.19	2,884,054,992.73	3,053,099,136.19	2,884,054,992.73

其他说明

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		11,561,175.25
城市维护建设税	6,647,300.19	7,764,563.46
教育费附加	4,747,457.27	5,544,727.69
资源税		
房产税	8,584,235.72	9,249,892.73
土地使用税	2,013,935.71	2,602,421.46
车船使用税	24,059.99	27,834.99
印花税	2,220,530.95	1,037,705.27
土地增值税	36,234,285.28	58,849,530.01
防洪费		9,724.65
环境保护税	683,840.03	1,298,931.76
合计	61,155,645.14	97,946,507.27

## 其他说明：

本公司税金及附加本期较上期减少 37.56%，主要原因为公司本期土地增值税计提减少所致。

## 63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费及业务宣传费	10,013,012.12	17,159,196.94
职工薪酬	19,451,044.00	18,811,133.42
代理费	98,671,418.44	35,244,288.42
维修基金	28,427,626.26	11,736,268.64
物业管理费	7,313,429.57	7,003,369.79
折旧费	174,192.56	177,244.22
样板间装修费策划费	7,474,817.57	7,297,093.63
办公费	2,380,631.86	1,794,041.54
产权登记及测量费	207,362.34	72,760.00
其他	7,140,715.92	2,595,669.95
合计	181,254,250.64	101,891,066.55

## 其他说明：

本公司销售费用本期较上期增加 77.89%，主要原因为本期代理费、维修基金增加所致。

## 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	75,323,709.98	85,230,859.35
办公费	5,306,580.34	17,590,852.31
交通差旅费	575,156.59	785,439.74
董事会费	313,333.33	706,666.66
业务招待费	62,681.04	87,149.56
折旧及摊销费用	3,225,262.88	5,567,714.93
修理费	156,998.15	1,538,657.18
低值易耗品	39,506.78	96,100.82
财产保险费	28,295.24	212,859.85
审计咨询费	8,048,324.15	6,491,259.59
残疾人就业保障金	516,161.92	626,998.70
其他	1,064,814.99	2,266,497.84
合计	94,660,825.39	121,201,056.53

## 65、研发费用

□适用 √不适用

## 66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	578,639,144.73	712,477,130.07
利息收入	-933,701.42	-1,316,289.77
手续费支出	241,506.47	198,729.17
贷款相关费用	6,227,413.00	4,438,981.82
合计	584,174,362.78	715,798,551.29

## 67、其他收益

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
土地收储收益	1,313,763,110.00	
债务重组收益	13,722,631.66	113,284,660.43
进项税额加计抵减	98,423.84	210,739.29
社保返还款	8,902.00	351,306.56
扣缴税款手续费	29,687.30	43,021.02
合计	1,327,622,754.80	113,889,727.30

其他说明：

1、本期其他收益发生额较上期变动的主要原因系本公司本期确认沙柳北路土地收储收益所致。

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

## 68、投资收益

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	53,105.60	-99,721,082.09
处置长期股权投资产生的投资收益		488,927,399.91
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		140,223,269.87
合计	53,105.60	529,429,587.69

## 69、净敞口套期收益

适用  不适用

## 70、公允价值变动收益

适用  不适用

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-21,125.25	-7,718.85
其他应收款坏账损失	10,596.01	-227,586.78
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
其他非流动资产减值损失	331,233.43	-331,233.43
合计	320,704.19	-566,539.06

**72、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-548,470,210.91	-48,834,043.12
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-548,470,210.91	-48,834,043.12

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-8,203.43	598,536.88
债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失		172,960.25
合计	-8,203.43	771,497.13

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			

接受捐赠			
政府补助			
违约金	50,984.14	2,069,722.43	50,984.14
其他	22,755,908.19	3,246,003.41	22,755,908.19
合计	22,806,892.33	5,315,725.84	22,806,892.33

其他说明：

√适用 □不适用

本期营业外收入发生额主要系本公司结转长期挂账无需支付的应付账款所致。

## 75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	239.00	59,673.94	239.00
其中：固定资产处置损失	239.00	59,673.94	239.00
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
违约赔偿金	2,475,677.02	33,555,206.76	2,475,677.02
其他支出	35,927,429.39	31,998,720.00	35,927,429.39
合计	38,403,345.41	65,613,600.70	38,403,345.41

## 76、所得税费用

### (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	27,613,507.84	22,114,544.69
递延所得税费用	-744,652.71	450,292.84
合计	26,868,855.13	22,564,837.53

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	11,720,756.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,930,189.17
子公司适用不同税率的影响	-68,811.60
调整以前期间所得税的影响	-759,935.80
非应税收入的影响	-13,276.40
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,398,409.99
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-264,916,251.86
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	282,178,231.39
内部交易抵销增加当期费用	120,300.24
所得税费用	26,868,855.13

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注 57

## 78、现金流量表项目

### (1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	932,468.84	1,316,023.02
违约金及其他收入	110,470.12	437,941.13
往来款	611,888,385.10	406,945,118.14
合计	612,931,324.06	408,699,082.29

支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	996,570,236.58	194,586,276.08
维修基金	16,369,288.05	10,721,641.85
广告及宣传费	7,891,089.22	8,397,852.69
代理费	27,702,683.91	22,372,707.81
手续费	237,799.00	178,099.23
售楼处装修费	1,791,190.74	1,061,513.50
物业管理费	4,181,133.46	4,539,230.56
水电及采暖费	186,133.02	200,665.77
修理费	119,924.78	379,383.95
办公费	5,816,259.42	11,066,841.68
审计及咨询费	7,950,879.65	6,203,351.84
招待费、董事会费、会议费	373,219.37	783,457.96
交通差旅费	539,967.90	741,012.12
财产保险费、低值易耗品、劳动保护费	67,802.02	308,206.29
营业外支出	8,210,070.05	3,025,720.16
其他	87,662,056.81	3,382,111.45
合计	1,165,669,733.98	267,948,072.94

### (2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用



收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

### (3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财务顾问费	6,060,000.00	4,000,000.00
评估费	43,000.00	150,000.00
保险及抵押登记费	46,671.00	288,981.82
公证费	77,742.00	
合计	6,227,413.00	4,438,981.82

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	429,693,823.00	378,600,000.00	60,912,737.00	455,130,400.00		414,076,160.00
长期借款(含一年内到期长期借款)	6,840,986,250.00	340,000,000.00		822,022,750.00		6,358,963,500.00
其他应付款	1,649,615,192.59			155,000,000.00		1,494,615,192.59
合计	8,920,295,265.59	718,600,000.00	60,912,737.00	1,432,153,150.00		8,267,654,852.59

### (4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

## 79、现金流量表补充资料

### (1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-15,148,098.45	-272,113,434.88

加：资产减值准备	548,470,210.91	48,834,043.12
信用减值损失	-320,704.19	566,539.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	63,097,826.08	66,676,625.34
使用权资产摊销		
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	400,000.00	771,199.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	8,203.43	-771,497.13
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	239.00	59,673.94
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	584,866,557.73	716,916,111.89
投资损失（收益以“-”号填列）	-53,105.60	-529,429,587.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-744,652.71	490,405.18
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,862,458,304.59	2,006,247,464.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,247,443,932.98	-44,589,535.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-580,854,591.38	-1,565,505,786.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,214,879,876.35	428,295,840.74
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	149,284,101.42	173,874,453.01
减：现金的期初余额	173,874,453.01	573,357,343.89
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	-24,590,351.59	-399,482,890.88

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	149,284,101.42	173,874,453.01
其中：库存现金	2,386.89	17,276.49
可随时用于支付的银行存款	149,219,193.40	173,794,655.39
可随时用于支付的其他货币资金	62,521.13	62,521.13
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	149,284,101.42	173,874,453.01
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

## (6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
银行存款	88,353,547.96	7,720,579.12	冻结及受限工程资本金
合计	88,353,547.96	7,720,579.12	/

其他说明：

适用 不适用

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

## 81、外币货币性项目

## (1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

## 82、租赁

## (1) 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用为 348.95 万元。

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额 343.12(单位：万元 币种：人民币)

**(2) 作为出租人**

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋租赁	20,710,275.00	
合计	20,710,275.00	

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

□适用 √不适用

**(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**

□适用 √不适用

**83、其他**

□适用 √不适用

**八、 研发支出****(1). 按费用性质列示**

□适用 √不适用

**(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出**

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目

□适用 √不适用

开发支出减值准备

□适用 √不适用

**(3). 重要的外购在研项目**

□适用 √不适用

**九、 合并范围的变更****1、 非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**2、 同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、 反向购买**

□适用 √不适用

**4、 处置子公司**

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

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

√适用 □不适用

新设公司	注销公司
天津兴隆房地产开发有限公司	天津市海景游艇俱乐部有限公司
苏州市观颐房地产销售有限公司	

**6、 其他**

□适用 √不适用

**十、 在其他主体中的权益****1、 在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津市华驰租赁有限公司	天津市	300.00	天津市	租赁	90.00		设立
天津海景实业有限公司	天津市	50,000.00	天津市	房地产开发	50.00		设立
天津市华升物业管理有限	天津市	1,000.00	天津市	物业管理	100.00		设立

公司							
天津市凯泰建材经营有限公司	天津市	15,000.00	天津市	商品流通	100.00		设立
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市	120,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市	130,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市	80,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市德霖停车场有限公司	天津市	20.00	天津市	物业管理		100.00	设立
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	天津市	35,000.00	天津市	房地产开发	60.00		设立
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市	50,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华景房地产开发有限公司	天津市	114,608.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华博房地产开发有限公司	天津市	105,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天房（苏州）投资发展有限公司	苏州市	4,000.00	苏州市	房地产开发	100.00		设立
天房（苏州）置业有限公司	苏州市	4,000.00	苏州市	房地产开发	100.00		设立
苏州华强房地产开发有限公司	苏州市	84,000.00	苏州市	房地产开发		100.00	设立
天津桑泰房地产有限公司	天津市	10,000.00	天津市	房地产开发		50.00	设立
天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	深圳市	1,000.00	深圳市	投资兴办实业	55.00		设立
天津市治远房地产销售有限公司	天津市	500.00	天津市	商品房销售代理	100.00		设立
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	天津市	1,000.00	天津市	企业管理	100.00		设立
天津市华欣城市开发有限公司	天津市	2,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
苏州市观颐房地产销售有限公司	苏州市	300.00	苏州市	房地产开发经营、房地产经纪		100.00	设立
天津兴隆房地产开发有限公司	天津市	1,000.00	天津市	房地产开发经营	100.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津海景实业有限公司	2,591,089,796.84	137,451,046.77	2,728,540,843.61	2,054,914,773.47		2,054,914,773.47	3,906,177,120.93	143,383,965.07	4,049,561,086.00	3,268,710,081.02		3,268,710,081.02
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	1,140,769,259.79	8,681,898.79	1,149,451,158.58	420,137,146.04	325,000,000.00	745,137,146.04	1,024,124,975.95	7,198,271.22	1,031,323,247.17	628,406,862.36		628,406,862.36
合计	3,731,859,056.63	146,132,945.56	3,877,992,002.19	2,475,051,919.51	325,000,000.00	2,800,051,919.51	4,930,302,096.88	150,582,236.29	5,080,884,333.17	3,897,116,943.38		3,897,116,943.38

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津海景实业有限公司	1,768,322,728.77	-107,224,934.84	-107,224,934.84	75,479,370.00	196,547,396.56	36,092,721.57	36,092,721.57	-210,359,068.55
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	4,114,235.82	1,397,627.73	1,397,627.73	-123,397,765.45	19,309.73	19,754,326.98	19,754,326.98	-1,410,573.96
合计	1,772,436,964.59	-105,827,307.11	-105,827,307.11	-47,918,395.45	196,566,706.29	55,847,048.55	55,847,048.55	-211,769,642.51

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用



## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津市天房物业管理有限公司	天津市河西区	天津市河西区	物业管理	31.89		权益法
天津联津房地产开发有限公司	天津市红桥区	天津市红桥区	房地产	26.00		权益法
天津吉利大厦有限公司	天津市和平区	天津市和平区	物业管理、房屋租赁	12.58		权益法

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：

无

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：

无

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	天津市天房物业管理 有限公司	天津联津房地 开发有限公司	天津吉利大厦 有限公司	天津市天房物业管 理有限公司	天津联津房地 开发有限公司	天津吉利大厦 有限公司
流动资产	251,429,302.37	716,483,635.66	70,186,834.24	240,347,296.75	758,918,666.66	65,060,224.34
非流动资产	184,773,965.37	654,060,436.51	44,441,495.30	179,773,523.65	800,025,282.35	44,712,275.95
资产合计	436,203,267.74	1,370,544,072.17	114,628,329.54	420,120,820.40	1,558,943,949.01	109,772,500.29
流动负债	188,474,668.53	442,707,295.82	20,250,175.29	173,689,912.73	626,665,930.92	16,173,695.21
非流动负债	133,368,292.95		8,020,246.16	133,427,833.11		8,020,246.16
负债合计	321,842,961.48	442,707,295.82	28,270,421.45	307,117,745.84	626,665,930.92	24,193,941.37
少数股东权益	15,750,992.46			15,624,651.60		
归属于母公司股东权益	98,609,313.80	927,836,776.35	86,357,908.09	97,378,422.96	932,278,018.09	85,578,558.92
按持股比例计算的净资产份额	31,446,510.17	241,237,561.85	10,863,824.84	31,053,979.08	242,392,284.70	10,765,782.71
调整事项						
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	31,446,510.17	241,237,561.85	10,863,824.84	31,053,979.08	242,392,284.70	10,765,782.71
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	149,950,890.12	-3,955,666.97	41,899,776.54	155,862,555.92	376,146.78	41,982,095.82
净利润	1,357,231.70	-4,441,241.74	811,822.06	5,254,612.79	-9,463,857.57	87,854.74
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	1,357,231.70	-4,441,241.74	811,822.06	5,254,612.79	-9,463,857.57	87,854.74
本年度收到的来自联营企业的股利						

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	14,698,547.73	13,981,292.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	717,255.23	1,202,980.01
--其他综合收益		
--综合收益总额	717,255.23	1,202,980.01

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
天津市华富宫大饭店有限公司	19,577,171.46	3,097,850.53	22,675,021.99
天津大树房地产经营销售有限公司	431,624.01	54,051.06	485,675.07
天津市联展房地产开发有限公司	331,233.43	20,756,244.05	21,087,477.48
合计	20,340,028.90	23,908,145.64	44,248,174.54

## 其他说明

本公司确认联营企业之天津市华富宫大饭店有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市华富宫大饭店有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至2023年12月31日本公司备查登记对天津市华富宫大饭店有限公司未确认应承担投资损失22,675,021.99元。

本公司确认联营企业之天津大树房地产经营销售有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津大树房地产经营销售有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至2023年12月31日本公司备查登记对天津大树房地产经营销售有限公司未确认应承担投资损失485,675.07元。

本公司确认联营企业之天津市联展房地产开发有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市联展房地产开发有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至2023年12月31日本公司备查登记对天津市联展房地产开发有限公司未确认应承担投资损失21,087,477.48元。

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

适用 不适用

(一) 风险管理主要内容及政策

本公司的主要金融工具包括应收款项、应付款项、银行借款、公司债券等。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

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

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

## 2、信用风险

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

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

## 3、流动风险

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

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

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

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	237,637,649.38	237,637,649.38	237,637,649.38		
应收款项	2,377,002,078.89	2,415,990,623.76	2,360,795,567.42	9,369,285.78	45,825,770.56
小计	2,614,639,728.27	2,653,628,273.14	2,598,433,216.80	9,369,285.78	45,825,770.56
有息负债	6,847,537,585.00	6,847,537,585.00	3,140,537,585.00	3,707,000,000.00	
应付债券	748,834,330.84	750,000,000.00	750,000,000.00		
应付款项	5,219,349,834.54	5,219,349,834.54	586,287,215.19	2,014,354,795.86	2,618,707,823.49
应付利息	273,772,688.64	273,772,688.64	273,772,688.64		
小计	13,089,494,439.02	13,090,660,108.18	4,750,597,488.83	5,721,354,795.86	2,618,707,823.49

续表：

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	181,595,032.13	181,595,032.13	181,595,032.13		
应收款项	166,761,090.05	205,739,105.68	78,956,380.17	3,415,671.30	123,367,054.21
小计	348,356,122.18	387,334,137.81	260,551,412.30	3,415,671.30	123,367,054.21
有息负债	7,304,752,573.00	7,304,752,573.00	5,659,332,573.00	1,645,420,000.00	
应付债券	745,418,661.68	750,000,000.00		750,000,000.00	
应付款项	5,704,028,679.68	5,704,028,679.68	1,806,212,654.87	1,010,757,461.37	2,887,058,563.44
应付利息	142,038,139.75	142,038,139.75	142,038,139.75		
小计	13,896,238,054.11	13,900,819,392.43	7,607,583,367.62	3,406,177,461.37	2,887,058,563.44

#### 4、违约风险

公司信用等级为 A-，公司近几年未发生重大违约风险。

#### 2、套期

##### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

##### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 3、金融资产转移

##### (1) 转移方式分类

适用 不适用

##### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

##### (3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 十三、公允价值的披露

#### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			7,517,115.00	7,517,115.00
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			7,517,115.00	7,517,115.00
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

项目	期末公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
其他权益工具投资	7,517,115.00	成本法	缺乏市场流通性

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
天津国有资本投资运营有限公司	天津市	以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资；投资管理；投资咨询；企业管理；对外贸易经营；商务信息咨询；财务信息咨询。	1,916,075.52	16.42	16.42

本企业最终控制方是天津市国有资产监督管理委员会

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

详见附注十、1

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用



详见附注十、3

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

适用 不适用

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

其他说明

适用 不适用

#### 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津房地产集团有限公司	参股股东

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易额度 (如适用)	上期发生额
天津吉利大厦有限公司	物业服务	1,364,145.60			

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

本公司与天津吉利大厦有限公司（本公司联营公司）于 2023 年 1 月签订了《物业服务合同》，双方约定本公司将坐落位于天津市和平区常德道 80 号、大理道 100 增 1 号的办公楼物业委托天津吉利大厦有限公司进行物业管理服务，天津吉利大厦有限公司提供物业服务期限为一年，自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日终止，全年物业服务合同金额 1,364,145.60 元。

##### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津市凯泰建材经营有限公司	12,860.00	2023.03.07	2024.03.02	否
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	2023.12.28	2024.12.27	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	2022.07.28	2024.07.27	否
天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津市华博房地产开发有限公司	6,547.62	2023.08.04	2024.08.02	否
天津市华博房地产开发有限公司	2,914.35	2023.08.04	2024.08.02	否
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	2021.04.22	2024.04.19	否
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	2021.06.28	2024.06.24	否
天津吉利大厦有限公司	61,900.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天房（苏州）投资发展有限公司	61,900.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	33,838.00	2023.06.15	2026.06.01	否
天津海景实业有限公司	21,750.00	2022.10.28	2025.10.28	否
合计	358,409.97			否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津房地产集团有限公司	37,170.00	2023.03.25	2024.09.24	否
天津房地产集团有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津房地产集团有限公司	275,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	75,000.00	2022.04.22	2024.04.21	否

天津国有资本投资运营有限公司	275,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
合计	739,570.00			否

## 关联担保情况说明

□适用 √不适用

## (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
天津房地产集团有限公司	750,000,000.00	2019.04.23		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年4月23日向公司提供人民币750,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为659,593,665.77元。
天津房地产集团有限公司	44,000,000.00	2019.06.25		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年6月25日向公司提供人民币44,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为44,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	150,000,000.00	2019.06.25		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年6月25日向公司提供人民币150,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为150,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	20,000,000.00	2019.06.28		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年6月28日向公司提供人民币20,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为20,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	145,000,000.00	2019.09.30		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年9月30日向公司提供人民币145,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为145,000,000.00元。
天津房地产集团有限公司	30,453,100.00	2019.12.24		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年12月24日向公司提供人民币30,453,100.00元借款,本报告期末该笔借款余额为30,453,100.00元。
天津房地产集团有限公司	56,428.00	2019.12.31		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年12月31日向公司提供人民币56,428.00元借款,本报告期末该笔借款余额为56,428.00元。
天津房地产集团有限公司	2,056,568.82	2019.12.31		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2019年12月31日向公司提供人民币2,056,568.82元借款,本报告期末该笔借款余额为2,056,568.82元。
天津房地产集团有限公司	525,700.00	2020.01.02		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2020年1月2日向公司提供人民币525,700.00元借款,本报告期末该笔借款余额为525,700.00元。
天津房地产集团有限公司	6,644,730.00	2020.01.08		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2020年1月8日向公司提供人民币6,644,730.00元借款,本报告期末该笔借款余额为6,644,730.00元。
天津房地产集团有限公司	1,285,000.00	2020.01.17		公司参股股东天津房地产集团有限公司于2020年1月17日向公司提供人民币1,285,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为1,285,000.00元。
天津吉利大厦有限公司	35,000,000.00	2019.10.27		公司的联营公司天津吉利大厦有限公司于2019年10月17日向公司提供人民币35,000,000.00元借款,本报告期末该笔借款余额为20,026,592.74元。
天津吉利大厦有限公司	30,000,000.00	2020.06.20		公司的联营公司天津吉利大厦有限公司于2020年6月20日向公司提供人民币

限公司				30,000,000.00 元借款，本报告期末该笔借款余额为 30,000,000.00 元。
天津国有资本投资运营有限公司	130,000,000.00	2023.12.22	2024.03.21	公司参股股东天津国有资本投资运营有限公司于 2023 年 12 月 22 日向公司提供人民币 130,000,000.00 元借款，本报告期末该笔借款余额为 130,000,000.00 元。

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津国有资本投资运营有限公司	转让吉利大厦股权		535,615,200.00

**(7). 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	734.15 万元	467.30 万元

**(8). 其他关联交易**

√适用 □不适用

**(1) 向关联方收回借款**

关联方	本期发生额	上期发生额
天津市联展房地产开发有限公司	78,045,000.00	

**(2) 向关联方收取咨询服务费**

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市联展房地产开发有限公司	咨询服务费	2,400,000.00	
天津市联津房地产开发有限公司	咨询服务费		1,000,000.00

**(3) 向关联方支付资金占用费**

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津国有资本投资运营有限公司	资金占用费		16,451,792.74

**6、 应收、应付关联方等未结算项目情况****(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他非流动资产	天津市联展房地产开发有限公司			78,045,000.00	331,233.43

**(2). 应付项目**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	天津房地产集团有限公司	1,059,615,192.59	1,059,615,192.59
其他应付款	天津市天房房地产销售有限公司	17,637,087.82	17,364,792.84
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司	5,475,641.27	5,475,641.27
其他应付款	天津联津房地产开发有限公司	170,050,000.00	208,000,000.00
其他应付款	天津吉利大厦有限公司	62,331,976.38	59,655,553.66
短期借款	天津国有资本投资运营有限公司	130,000,000.00	

**(3). 其他项目**

□适用 √不适用

**7、关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、其他**

□适用 √不适用

**十五、股份支付****1、各项权益工具**

□适用 √不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

**2、以权益结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**3、以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**4、本期股份支付费用**

□适用 √不适用

**5、股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

## 6、其他

适用 不适用

### 十六、承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

适用 不适用

#### 2、或有事项

##### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

经公司 2018 年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币 183,000 万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止。截至 2023 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 29,547.28 万元。为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币 915,000 万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截至 2023 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 135,934.00 万元。

经公司 2021 年十届十二次临时董事会决议，公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司为购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期间按银行对每个债务人（购房人）发放的单笔贷款分别计算，保证期限为自银行向债务人（购房人）发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人（购房人）将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日止。截至 2023 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 379.80 万元。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司合并范围内子公司间互相提供担保合计 351,422.97 万元，明细如下：

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华亨房地产开发有限公司	天房（苏州）投资发展有限公司	抵押担保	61,900.00	2022.04.20-2025.03.31
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	2,914.35	2019.03.06-2024.08.02
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	6,547.62	2019.03.21-2024.08.02
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	9,500.00	2021.04.22-2024.04.19
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	5,740.00	2021.04.22-2024.04.19

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	13,960.00	2021.04.22-2024.04.19
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	保证担保	77,000.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	抵押担保	8,604.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市华驰租赁有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	抵押担保	10,909.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	77,174.00	2020.10.31-2024.04.30
天津市华博房地产开发有限公司	天津市华景房地产开发有限公司	抵押担保	77,174.00	2020.10.31-2024.04.30
合计			351,422.97	

## (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十七、资产负债表日后事项

## 1、重要的非调整事项

适用 不适用

公司于 2024 年 4 月 11 日召开十一届十三次临时董事会会议审议通过关于公司 2024 年度向特定对象发行股票方案的议案，尚需经过相关国有资产监督管理职责主体同意、提交公司股东大会审议通过、经上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册后方可实施。

本次向特定对象发行股票的发行对象为公司控股股东津投资本，津投资本将以现金方式认购本次发行的全部股票。发行对象已与公司签署了《天津津投城市开发股份有限公司与天津国有资本投资运营有限公司关于天津津投城市开发股份有限公司 2024 年向特定对象发行股票之附生效条件的股份认购协议》。津投资本为公司控股股东，因此本次向特定对象发行股票构成关联交易。公司本次向特定对象发行股票的数量为 331,710,000 股，发行数量不超过本次发行前公司总股本的 30%。最终发行数量以经上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册发行的股票数量为准。公司本次向特定对象发行募集资金总额为 497,565,000 元。本次向特定对象发行不会导致公司的控股股东和实际控制人发生变化，亦不会导致公司股权分布不具备上市条件。

## 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

根据《天津市房地产发展（集团）股份有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条款，“22 天发 01”债券持有人于回售登记期（2024 年 3 月 7 日至 2024 年 3 月 13 日）内对其所持有的全部或部分“22 天发 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“22 天发 01”（债券代码：194464.SH）回售有效期登记数量为 0 手，回售金额为 0 元。截至本公告日，最终确认本期债券注销金额为 0 元。

同时，根据前述募集说明书中关于调整票面利率选择权的约定，和公司实际情况及当前市场环境，发行人决定将本期债券后 1 年的票面利率下调 200 个基点，即 2024 年 4 月 22 日至 2025 年 4 月 21 日本期债券的票面利率为 5.00%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。

## 十八、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、重要债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用



**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

**(2). 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(4). 其他说明**

□适用 √不适用

**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

□适用 √不适用

**8、 其他**

√适用 □不适用

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司的部分子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告，因司法诉讼事项导致公司的部分子公司相关银行账户被冻结。

截止审计报告日，部分案件已结案，部分案件正在审理中，公司正在积极跟进相关诉讼进度。

**十九、 母公司财务报表主要项目注释****1、 应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内（含 1 年）	1,447,849,110.00	52,464,200.00
1 年以内小计	1,447,849,110.00	52,464,200.00
1 至 2 年	52,464,200.00	
2 至 3 年		
3 年以上	459,172.00	459,172.00

3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	1,500,772,482.00	52,923,372.00

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	459,172.00	0.03	459,172.00	100.00		459,172.00	0.87	459,172.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,500,313,310.00	99.97	5,246,420.00	0.35	1,495,066,890.00	52,464,200.00	99.13	2,623,210.00	5.00	49,840,990.00
其中：										
账龄组合	52,464,200.00	3.50	5,246,420.00	10.00	47,217,780.00	52,464,200.00	99.13	2,623,210.00	5.00	49,840,990.00
低风险组合	1,447,849,110.00	96.47			1,447,849,110.00					
合计	1,500,772,482.00	/	5,705,592.00	/	1,495,066,890.00	52,923,372.00	/	3,082,382.00	/	49,840,990.00

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年	52,464,200.00	5,246,420.00	10.00
合计	52,464,200.00	5,246,420.00	

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	3,082,382.00	2,623,210.00				5,705,592.00
合计	3,082,382.00	2,623,210.00				5,705,592.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
客户一	1,447,849,110.00		1,447,849,110.00	96.47	
客户六	52,464,200.00		52,464,200.00	3.50	5,246,420.00
客户四	459,172.00		459,172.00	0.03	459,172.00
合计	1,500,772,482.00		1,500,772,482.00	100.00	5,705,592.00

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,722,328,255.83	10,048,973,481.31

合计	8,722,328,255.83	10,048,973,481.31
----	------------------	-------------------

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 应收股利

### (1). 应收股利

适用 不适用

### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内（含 1 年）	389,770,313.30	219,196,215.94
1 年以内小计	389,770,313.30	219,196,215.94
1 至 2 年	217,556,114.82	490,977,509.00
2 至 3 年	504,894,332.87	993,374,516.49
3 年以上	7,647,344,943.45	8,382,698,499.72
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	8,759,565,704.44	10,086,246,741.15

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	8,628,574,063.24	10,084,452,456.73
保证金	130,814,337.87	1,557,825.71
押金	177,303.33	236,458.71
合计	8,759,565,704.44	10,086,246,741.15

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	180,355.99		37,092,903.85	37,273,259.84
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	35,811.23			35,811.23
本期转销				

本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	144,544.76		37,092,903.85	37,237,448.61

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	37,273,259.84		35,811.23			37,237,448.61
合计	37,273,259.84		35,811.23			37,237,448.61

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
子公司一	6,555,503,154.64	74.84	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	
子公司二	1,245,267,163.46	14.22	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	
子公司三	460,152,065.04	5.25	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	
子公司四	187,858,245.00	2.14	往来款	1年以内	
子公司五	141,517,931.09	1.62	往来款	1年以内、1-2年、2-3年	
合计	8,590,298,559.23	98.07	/	/	

## (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,697,607,976.74		6,697,607,976.74	6,737,607,976.74		6,737,607,976.74
对联营、合营企业投资	298,246,444.59		298,246,444.59	298,193,338.99		298,193,338.99
合计	6,995,854,421.33		6,995,854,421.33	7,035,801,315.73		7,035,801,315.73

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津市华驰租赁有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
天津市华升物业管理有限公司	3,123,126.74			3,123,126.74		
天津海景实业有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
天津市凯泰建材经营有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
天津市华兆房地产开发有限公司	1,300,000,000.00			1,300,000,000.00		
天津市华亨房地产开发有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
天津市天房海滨建设发展有限公司	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00		
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	210,000,000.00			210,000,000.00		
天津市华塘房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
天津市华景房地产开发有限公司	1,146,080,000.00			1,146,080,000.00		
天津市华博房地产开发有限公司	1,050,000,000.00			1,050,000,000.00		
天房（苏州）投资发展有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
苏州华强房地产开发有限公司	40,000,000.00	800,000,000.00	840,000,000.00			
天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	2,145,000.00			2,145,000.00		
天房（苏州）置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
天津市治远房地产	3,300,000.00			3,300,000.00		



销售有限公司						
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	259,850.00			259,850.00		
天津市华欣城市开发有限公司	0.00			0.00		
天津兴隆房地产开发有限公司				0.00		
合计	6,737,607,976.74	800,000,000.00	840,000,000.00	6,697,607,976.74		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
天津市华富宫大饭店有限公司											
天津市天房物业管理有限公司	31,053,979.08			392,531.09						31,446,510.17	
天津大树房地产经营销售有限公司											
天津市天房房地产销售有限公司	13,981,292.50			717,255.23						14,698,547.73	
天津联津房地产开发有限公司	242,392,284.70			-1,154,722.85						241,237,561.85	
天津市联展房地产开发有限公司											
天津吉利大厦有限公司	10,765,782.71			98,042.13						10,863,824.84	
小计	298,193,338.99			53,105.60						298,246,444.59	
合计	298,193,338.99			53,105.60						298,246,444.59	

## (3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	542,242,005.16	473,365,527.57	29,822,880.76	21,248,213.80
其他业务	28,761,793.97	32,702,196.70	46,435,324.17	38,057,920.84
合计	571,003,799.13	506,067,724.27	76,258,204.93	59,306,134.64

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产开发经营	542,242,005.16	473,365,527.57	542,242,005.16	473,365,527.57
出租	11,339,641.16	25,523,618.25	11,339,641.16	25,523,618.25
其他	17,422,152.81	7,178,578.45	17,422,152.81	7,178,578.45
按经营地区分类				
天津地区	571,003,799.13	506,067,724.27	571,003,799.13	506,067,724.27
非天津地区				
合计	571,003,799.13	506,067,724.27	571,003,799.13	506,067,724.27

其他说明

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	53,105.60	-100,330,428.09

处置长期股权投资产生的投资收益	-839,999,999.00	498,686,987.61
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-839,946,893.40	398,356,559.52

## 6、其他

适用 不适用

## 二十、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-8,442.43	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	8,902.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	331,233.43	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	13,722,631.66	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,468,102.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,313,763,110.00	土地收储收益
减：所得税影响额	-1,159,918.72	
少数股东权益影响额（税后）	-1,733,088.93	
合计	1,315,242,339.37	

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.73	0.0342	0.0342
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-599.68	-1.1554	-1.1554

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

天津津投城市开发股份有限公司

董事长：郭维成

董事会批准报送日期：2024 年 4 月 30 日

修订信息

适用 不适用