

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 2024 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、公司全体董事出席董事会会议。

三、尤尼泰振青会计师事务所（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、公司负责人张亮、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

经尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2024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”）归属于上市公司股东的净利润-210,326,227.43元，母公司实现净利润386,651,103.60元，加年初未分配利润-553,105,323.47元，2024年末母公司未分配利润余额为-166,454,219.87元。公司2024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.....4

第三节 管理层讨论与分析.....8

第四节 公司治理.....26

第五节 环境与社会 责任.....42

第六节 重要事项.....44

第七节 股份变动及股东情况.....69

第八节 优先股相关情况.....73

第九节 债券相关情况.....74

第十节 财务报告.....80

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、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
华亨公司	指	天津市华亨房地产开发有限公司
华兆公司	指	天津市华兆房地产开发有限公司
凯泰建材	指	天津市凯泰建材经营有限公司
天房海滨	指	天津市天房海滨建设发展有限公司
海景公司	指	天津海景实业有限公司
华升物业	指	天津市华升物业管理有限公司
天蓟公司	指	天津市天蓟房地产开发有限责任公司
华塘公司	指	天津市华塘房地产开发有限公司
华景公司	指	天津市华景房地产开发有限公司
华博公司	指	天津市华博房地产开发有限公司
苏州投资	指	天房(苏州)投资发展有限公司
苏州置业	指	天房(苏州)置业有限公司
华强公司	指	苏州华强房地产开发有限公司
治远销售	指	天津市治远房地产销售有限公司
裕诚公司	指	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司
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	证券事务代表
姓名	孙迅	
联系地址	天津市和平区常德道80号	
电话	022-23317185	

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.tjjtck.com
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	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座801
	签字会计师姓名	李力、马燕

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	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
营业收入	2,711,607,998.09	3,053,099,136.19	-11.19	3,360,228,078.54
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	2,711,430,899.77	3,040,142,741.42	-10.81	3,360,228,078.54
归属于上市公司股东的净利润	-210,326,227.43	37,769,051.46	-656.87	-296,055,972.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-736,516,484.52	-1,277,473,287.91	不适用	-979,261,195.38
经营活动产生的现金流量净额	609,655,392.79	1,214,879,876.35	-49.82	428,295,840.74
	2024年末	2023年末	本期末比上	2022年末

			年同期末增 减（%）	
归属于上市公司股东的净资产	16,913,745.56	231,908,847.18	-92.71	194,139,795.72
总资产	13,463,648,252.18	15,608,112,357.29	-13.74	16,556,183,565.85

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期 增减(%)	2022年
基本每股收益（元 / 股）	-0.1902	0.0342	-656.14	-0.2678
稀释每股收益（元 / 股）	-0.1902	0.0342	-656.14	-0.2678
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.6661	-1.1554	42.35	-0.8856
加权平均净资产收益率（%）	-165.94	17.73	-183.67	-86.52
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-581.10	-599.68	18.58	-286.19

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、 2024 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	131,374,981.12	758,345,743.21	132,190,259.03	1,689,697,014.73
归属于上市公司股东的净利润	-194,420,340.21	-7,759,859.22	-12,802,826.84	4,656,798.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-193,852,613.25	-75,338,352.05	-75,140,303.30	-392,185,215.92
经营活动产生的现金流量净额	-198,890,304.54	-218,683,501.61	-31,519,049.05	1,058,748,247.99

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	2024 年金额	附注(如适用)	2023 年金额	2022 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	233,077,466.16		-8,442.43	629,862,492.97
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	7,131.00		8,902.00	351,306.56
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	34,770,889.82			
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			331,233.43	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	135,342,276.57		13,722,631.66	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	226,507,961.18		-15,468,102.94	-59,984,440.61
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-8,527,200.00		1,313,763,110.00	
减: 所得税影响额	93,671,048.46		-1,159,918.72	252,120.66
少数股东权益影响额(税后)	1,317,219.18		-1,733,088.93	56,676.09
合计	526,190,257.09		1,315,242,339.37	683,205,222.60

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

□适用 √不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他权益工具投资	7,517,115.00	2,848,240.81	-4,668,874.19	-4,668,874.19
合计	7,517,115.00	2,848,240.81	-4,668,874.19	-4,668,874.19

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

2024 年，全球经济复苏进程面临多重挑战，包括经济增长放缓、地缘政治风险加剧以及通胀压力持续上升等，整体呈现分化与波动的复杂态势。在这一背景下，中国经济展现出强大的韧性和潜力，成功应对了内外部多重困难带来的下行压力，继续保持回升向好的发展势头。全年实现国内生产总值（GDP）134.9 万亿元，同比增长 5.0%，增速继续位居世界主要经济体前列；就业市场保持稳定，城镇新增就业超过 1,256 万人，城镇调查失业率稳定在 5.5% 左右；居民消费价格指数（CPI）同比上涨 0.2%，物价水平总体平稳。此外，国际收支保持基本平衡，为经济持续健康发展提供了有力支撑。

2024 年，中国金融市场呈现多元化发展态势。债券市场规模稳定增长，全年发行各类债券 79.3 万亿元，同比增长 11.7%，托管余额达 177.0 万亿元。国债收益率整体震荡下行，年末 1 年、10 年期国债收益率分别为 1.08% 和 1.68%。债券市场对外开放稳步推进，境外机构托管余额 4.20 万亿元，占比 2.4%。货币市场成交量略有下降，银行间货币市场成交 1,783.7 万亿元，同比下降 1.8%。票据市场承兑贴现规模同比增长，商业汇票承兑 38.3 万亿元，贴现 30.5 万亿元。银行间衍生品市场成交 36.9 万亿元，同比增长 15.4%。股票市场主要指数上涨，上证指数和深证成指分别上涨 12.7% 和 9.3%，全年成交额 254.8 万亿元，同比增加 20.1%。整体来看，金融市场在复杂的经济环境中保持了稳健发展。

2024 年，中国房地产政策在“止跌回稳”的基调下经历了重大转向，全年出台政策 780 余条，旨在推动市场稳步回升。一线城市大尺度松绑限购，如北京、上海、广州、深圳等地调整社保年限和限购区域，直接带动了四季度成交复苏。首付比例和利率降至历史新低，首套房首付比例降至 15%，5 年期以上 LPR 多次下调，减轻了购房者负担。存量房贷利率再次下调，减少了提前还贷现象，稳定了市场预期。普通住宅标准取消，契税和增值税政策调整，进一步降低了购房成本。城中村改造全面重启，计划新增 100 万套改造住房，采用货币化安置推动新房销售。此外，收储商品房用作保障性住房、盘活存量闲置土地、核心二线城市放开购房落户等政策也相继出台，旨在解决库存积压、提高土地资源利用效率并刺激购房需求。多地还出台设计新规，提高出房率，优化住宅设计。政策组合拳有效推动了房地产市场的复苏，增强了市场信心。

（二）房地产行业全国数据分析

2024 年，全国房地产市场整体呈现下行态势，但在楼市新政的持续推动下，逐步显现回暖迹象。全年商品房销售面积同比下降 12.9%，新房和二手房价格持续走低，但重点城市市场出现回暖，市场对房价的预期有所改善，70 个大中城市中，新房价格同比下降 4.46%，二手房价格下降 7.42%。

1、房地产开发投资额情况

2024 年房地产开发投资增速持续下滑。房地产开发企业到位资金 107,661 亿元，比上年下降 17.0%。其中，国内贷款 15,217 亿元，下降 6.1%；利用外资 32 亿元，下降 26.7%；自筹资金 37,746

亿元，下降 11.6%；定金及预收款 33,571 亿元，下降 23.0%；个人按揭贷款 15,661 亿元，下降 27.9%。受前期销售市场低迷的影响，房地产企业减少供给，有助于推动市场形成新的供需平衡。

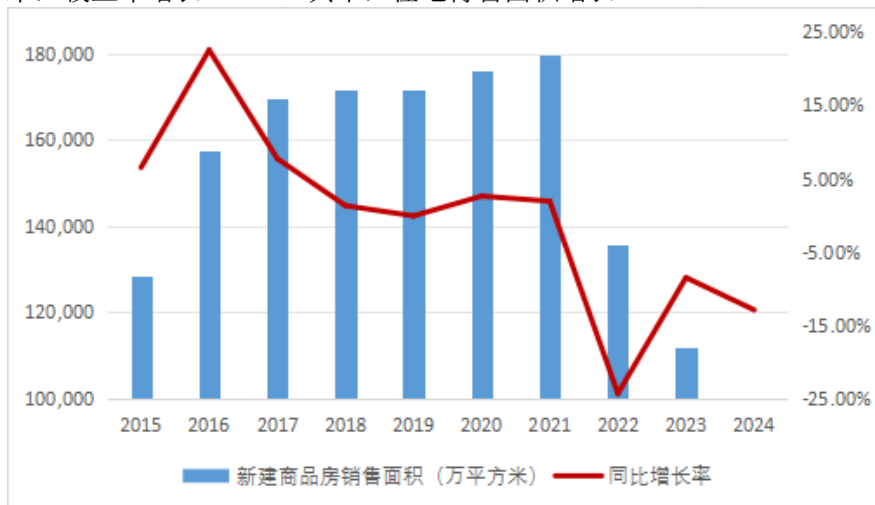


*数据来源于国家统计局

2、商品房销售情况

(1) 销售面积

2024 年房地产新政取得初步成效，新房销量同比跌幅收窄。商品房销售面积 97,385 万平方米，相比上年下降 12.9%。其中，住宅销售面积下降 14.1%。此外，2024 年末商品房待售面积为 75,327 万平方米，较上年增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。



*数据来源于国家统计局

(2) 销售额

商品房销售额为 96,750 亿元，下降 17.1%。其中，住宅销售额下降 17.6%。自 2017 年以来，商品房销售额总量虽保持增长，但增速逐年放缓。2022 年起，受市场调整和政策影响，销售额显著下降。2023 年负增长有所放缓，但 2024 年未能延续这一趋势，降幅再度扩大。



*数据来源于国家统计局

(三) 重点关注区域

1、天津房地产市场

2024 年，天津市 GDP 达 18,024.32 亿元，同比增长 5.1%，自 2019 年以来首次超过全国平均增速水平。固定资产投资保持平稳增长，其中房地产开发投资增长 2.5%，回归正增长。截至 2024 年末，全市住户存款余额为 2.43 万亿元，较年初增加 2,106 亿元，同比增长 9.5%，高于各项存款平均增速 3.1 个百分点。居民对经济环境和收入预期无本质改观，存款增幅收窄，消费意愿逐步增强。

在楼市政策方面，天津市积极跟进全国楼市新政，通过降低首付比例、降利率、降存量房贷利率、降税费等措施，刺激居民购房需求。同时，放开规划设计层面政策，增加住宅多样性增值利用空间，提升住宅设计标准和产品竞争力。此外，优化学区资源区域，收紧入学、转学政策，阶段性刺激积压需求转向新房市场，远期推动教育资源回流至优质资源区域。

2024 年，天津楼市受政策因素影响，6 月和 9 月成交量有所上涨，但政策影响期明显缩短，成交量上涨主要得益于新产品入市拉动，需求动力仍显不足。全年天津市商品房销售面积为 1,183.81 万平方米，同比增长 0.5%；实现销售额 1,754.34 亿元，同比下降 7.5%；成交均价为 17,746 元/㎡，同比下降 0.3%。总体来看，天津楼市在政策支持下逐步企稳，但市场需求仍需进一步提振。



*数据来源于天津人民政府网站

2、苏州房地产市场

2024 年，苏州政府通过放宽信贷政策、发放购房补贴、契税补贴等措施，旨在降低购房门槛、减轻购房者负担并提振市场信心。这些政策推动了苏州楼市的复苏，尤其在二手房市场和低密度产品供应方面表现较为明显，但新房市场仍面临销售规模下降和库存压力的挑战。

具体来看，2024 年苏州新房销售规模同比下降 26%，全年成交面积 416 万平方米。尽管四季度在新政刺激下销售有所回升，但整体市场仍显疲软；为应对市场需求变化，苏州增加了低密度产品的供应，尤其是在核心区域和拥有自然景观的板块，如太湖、双湖等地。相比之下，二手房市场表现更为活跃，全年成交 61,102 套，同比下滑 6.07%。二手房因其较高的性价比，吸引了一部分原本计划购买新房的购房者，特别是在园区和姑苏区，价格下降使得房源更具吸引力。截至 2024 年底，苏州市区商品住宅库存量 610 万平方米，狭义去化周期 18 个月，市场仍存在一定的库存压力。

土地供应方面，2024 年苏州市区共成交 50 宗宅地，占地面积 198 万平方米，成交金额 385 亿元，溢价率 2.02%。尽管土地市场整体呈现筑底态势，但政府积极推出优质地块，尤其是低密度地块，为未来住宅市场的供应和品质提升奠定了基础。

总体来看，苏州楼市在政策支持下逐步回暖，但新房市场的去化压力仍需进一步缓解。

（四）发展趋势

1、宏观市场层面

2025 年中国经济面临供给和需求双收缩的自然走势，GDP 增速可能较 2024 年有所回落。需求方面，消费稳中有升，投资趋于平稳，进出口有所上升，但均面临诸多内外部压力，如居民收入预期不稳、外部环境复杂、贸易摩擦等。供给方面，受人口结构变化、技术封锁、能源价格波动、汇率波动及国际环境影响，潜在增长率可能下滑。2025 年宏观经济政策目标预计为 GDP 增长 5.0% 左右，CPI 同比增速目标 3% 左右，就业压力进一步加大。

2、行业发展层面

2025 年，房地产市场有望在政策的有力支撑下进一步巩固回稳态势。在宏观经济政策层面，将以提振内需为首要任务，财政政策将更加积极有为，货币政策则保持适度宽松。具体到房地产领域，政策将着重聚焦于防范化解风险、推动市场止跌回稳、盘活存量资产以及促进转型等四项关键工作。在市场供给方面，政策将侧重于盘活存量资源；在需求端，则致力于降低交易成本、挖掘潜在需求；在价格调控方面，将维持宽松导向，引导房价逐步趋于稳定。

从市场成交情况来看，全国商品房销售面积预计将呈现出结构性差异，大城市有望率先迎来复苏，整体市场跌幅也将持续收窄。在市场供应方面，全国房地产开发投资额同比指标有望展现跌幅收窄和企稳向好的趋势，重点城市土地购置面积将止住跌势，房屋新开工面积的降幅也将进一步缩小。就库存去化而言，全国新房库存规模难以出现明显增长，去化周期有望回落至 20 个月左右的合理水平。在市场价格方面，全国商品房成交均价预计总体保持稳定，70 城房价指数环比涨幅曲线将呈现“跌幅逐步收窄、年底实现止跌”的积极态势。

此外，金融科技将全方位渗透至房地产市场，线上购房平台日益普及，区块链、大数据和人工智能等前沿技术将显著提升购房体验，同时助力开发商优化资金管理和项目运营效率。随着环保理念的深入人心，绿色生态住宅将成为市场新宠。开发商将积极采用绿色建筑标准和环保材料，政府也将出台一系列激励政策，共同推动绿色生态住宅的蓬勃发展，以满足购房者日益增长的对环保和生态的需求。

二、报告期内公司所处行业情况

在报告期内，公司所处的房地产行业面临着复杂多变的全球经济环境与国内宏观经济政策的双重影响，受到经济增长放缓、通胀压力加大等诸多挑战。面对这些挑战，房地产政策以“止跌回稳”为基调，出台了一系列旨在推动市场回升的政策，包括松绑限购、降低首付比例和利率、调整税费等，有效推动了市场复苏。尽管商品房销售面积与销售额整体上仍呈现下降态势，但新房销量同比跌幅有所收窄，显现出一定的回暖迹象。同时，房地产开发投资增速的下滑以及企业到位资金的减少，表明市场供给端正在经历调整。展望未来，房地产市场有望在政策的持续支持下进一步巩固回稳态势，预计在市场成交、供应、库存去化和价格等方面都将呈现积极的变化。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司主要从事房地产开发及销售业务，为公司核心业务及主营业务收入的主要来源。经营模式涵盖从土地项目获取、产品规划设计、项目建设，到项目销售和竣工交付结算等多个环节。此外，公司还经营其他业务，包括经营性资产租赁、配套物业管理，以及销售项目建设所需的部分材料和半成品等重点建筑材料。

在报告期内，公司的主营业务收入主要来自房地产项目的销售，且公司的主要业务和经营模式未发生变更。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

津投城开作为国有控股上市公司，拥有房地产开发一级资质，具备承担大型复杂项目的能力。公司前身可追溯至 1981 年成立的天津市建设开发公司，积累了丰富的开发经验，涵盖土地获取到市场营销等环节。公司所开发的项目多次荣获“广厦奖”和“詹天佑金奖”，提升了市场认可度。公司业务多元，涵盖房地产开发、物业管理、商品房销售、商业资产运营和建筑材料经营，形成了协同发展的格局。同时，公司拥有稳定的人才队伍，为项目开发和运营管理提供支持。

在市场布局上，公司立足天津，成功进入苏州，形成了两地协同开发的局面。通过多年的市场耕耘，积累了丰富的客户资源，培养了具有较高品牌忠诚度的客户群体，为公司的业务拓展提供了有力支持。

报告期内，公司的核心竞争力未发生变化，依然体现在品牌与资质、历史与经验、综合业务能力、市场与客户等方面，为公司稳定发展提供了坚实基础。

五、报告期内主要经营情况

本年度公司主要经营情况及重点工作如下：

1、发挥党委主体责任，融合党建工作

2024 年，公司在上级党委的领导下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记关于加强党对国有企业全面领导的指示精神和视察天津重要讲话精神，以及党的二十届三中全会精神。通过“强根铸魂”行动，将党的领导融入公司治理，推动党建工作与公司高质量发展深度融合。扎实开展党纪学习教育，充分发挥党在国有企业中的领导核心作用。

2、深化国企改革，完善治理体系

为规范人力资源管理，公司修订了《员工考勤休假及加班管理规定》《薪酬支付管理规定》，新建《工资总额管理暂行办法》。依据相关法律法规，系统梳理并修订了《董事会授权管理办法》《董事会议事规则》等十余个制度文件，其中《公司章程》完成了两轮修订，并经董事会、监事会和股东大会审议通过。

优化组织架构，撤销拓展投资部，整合沙柳北路土地整理项目部，成立项目拓展部和投资管理部。

3、优化营销策略，加大销售力度

面对 2024 年房地产政策的持续调整，公司敏锐把握市场动态，及时优化销售策略，成功实现年初既定的销售目标，实现合同收入与现金收入双丰收。

4、推动工程建设

2024 年，公司克服资金紧张的困难，多措并举，确保新景园 118 及美瑜华庭一期按时交付入住，圆满完成年度保交楼任务，彰显了国企的社会担当。

同时，沙柳北路 B 地块项目顺利取得施工和销售许可，2 号楼成功开盘；盛文佳苑项目在多方支持下获得 2.5 亿元调规补偿金，为复工复产提供了资金保障。

5、安全生产管理与风险防控

公司严格遵守天津市国资委及控股股东津投资本关于安全工作的重要指示精神，认真贯彻年度安全生产工作计划，强化安全管理，建立健全安全生产管理体制，组织季度安全大检查，及时处理安全隐患，实现了全年安全生产事故零发生。

6、落实“十项行动”，提升物业服务品质

天开园是天津市委、市政府“十项行动”的重要工作部署之一。津投城开下属公司华升物业负责天开园物业管理工作，完成以天津国资系统工作会议为代表的会务服务工作 200 余次，成功

组织首届天开文化节，受到园区企业好评，彰显了华升物业的服务及管理质量，树立了高标准的国资品牌形象。

7、优化债务结构

公司合理调控融资余额与成本，通过多种方式偿还债务，有效降低有息债务利率，有息债务综合利率由年初的 8.25%压降至 6.78%，显著缓解资金压力，优化了债务结构。

8、积极互动沟通、保障合法权益

公司严格遵守《上市公司信息披露管理办法》等规定，确保信息披露的真实、准确、完整和及时。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，加强与投资者的沟通，建立了良好的沟通机制，切实保护了投资者的合法权益。

(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	2,711,607,998.09	3,053,099,136.19	-11.19
营业成本	2,193,028,479.91	2,884,054,992.73	-23.96
销售费用	163,316,823.36	181,254,250.64	-9.90
管理费用	105,385,511.78	94,660,825.39	11.33
财务费用	588,250,018.23	584,174,362.78	0.70
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	609,655,392.79	1,214,879,876.35	-49.82
投资活动产生的现金流量净额	216,527,215.60	-485,118.03	-44,733.92
筹资活动产生的现金流量净额	-743,726,728.85	-1,238,985,109.91	39.97

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 11.19%和 23.96%，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	2,624,113,630.66	2,065,291,101.61	21.30	-11.41	-25.58	14.98
出租	19,907,352.04	75,513,121.11	-279.32	-3.88	22.06	-80.61
其他	67,587,015.39	52,224,257.19	22.73	-3.80	10.86	-10.22
合 计	2,711,607,998.09	2,193,028,479.91	19.12	-11.19	-23.96	13.59
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	2,624,113,630.66	2,065,291,101.61	21.30	-11.41	-25.58	14.98
出租	19,907,352.04	75,513,121.11	-279.32	-3.88	22.06	-80.61
其他	67,587,015.39	52,224,257.19	22.73	-3.80	10.86	-10.22
合 计	2,711,607,998.09	2,193,028,479.91	19.12	-11.19	-23.96	13.59

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	1,816,615,948.63	1,190,760,541.37	34.45	-23.93	-44.38	24.11
苏州市	894,992,049.46	1,002,267,938.54	-11.99	34.57	34.88	-0.25
合 计	2,711,607,998.09	2,193,028,479.91	19.12	-11.19	-23.96	13.59
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	2,624,113,630.66	2,065,291,101.61	21.30	-11.41	-25.58	14.98
出租	19,907,352.04	75,513,121.11	-279.32	-3.88	22.06	-80.61
其他	67,587,015.39	52,224,257.19	22.73	-3.80	10.86	-10.22
合 计	2,711,607,998.09	2,193,028,479.91	19.12	-11.19	-23.96	13.59

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

从分产品和销售模式来看，2024 年公司营业收入主要来源于房地产开发经营销售收入，占比 96.77%，出租和其他营业收入占比很低；根据分地区分析，公司营业收入来源于天津市和苏州市，天津市占比 66.99%，苏州市占比较低为 33.01%。

(2). 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

☒适用 ☐不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金 额	待履 行金 额	是否 正常 履行	合同 未正 常履 行的 说明
欣苑大厦、吉利商 铺、晴川大厦等处 部分商品房	天津弘顺企业 管理有限公司	673,987,280.89	673,987,280.89	673,987,280.89	0.00	是	无

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金 额	待履 行金 额	是否 正常 履行	合同 未正 常履 行的 说明
津东丽沙（挂） 2023-041 号地块	天津市规划和 自然资源局	675,851,083.56	675,851,083.56	675,851,083.56	0.00	是	无

(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		2,065,291,101.61	94.18	2,775,083,284.88	96.22	-25.58	
出租		75,513,121.11	3.44	61,865,007.29	2.15	22.06	
其他		52,224,257.19	2.38	47,106,700.56	1.63	10.86	
合 计		2,193,028,479.91	100.00	2,884,054,992.73	100.00	-23.96	
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		2,065,291,101.61	94.18	2,775,083,284.88	96.22	-25.58	
出租		75,513,121.11	3.44	61,865,007.29	2.15	22.06	
其他		52,224,257.19	2.38	47,106,700.56	1.63	10.86	
合 计		2,193,028,479.91	100.00	2,884,054,992.73	100.00	-23.96	

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 69,447.98 万元，占年度销售总额 25.61%；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

单位：万元 币种：人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例 (%)
1	天津弘顺企业管理有限公司	64,189.26	23.67

B. 公司主要供应商情况

☒适用 ☐不适用

前五名供应商采购额 99,585.47 万元，占年度采购总额 75.63%；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

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例（%）
1	天津市规划和自然资源局	67,585.11	51.33

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	163,316,823.36	181,254,250.64	-9.90	无
管理费用	105,385,511.78	94,660,825.39	11.33	无
财务费用	588,250,018.23	584,174,362.78	0.70	无

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

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
经营活动产生的现金流量净额	609,655,392.79	1,214,879,876.35	-49.82	公司本期购买商品、接受劳务以及支付各项税费的现金增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	216,527,215.60	-485,118.03	-44733.92	公司转让参股公司股权，取得投资收益所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-743,726,728.85	-1,238,985,109.91	-39.97	公司偿还债务所支付的现金增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：元

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	407,919,045.07	3.03	237,637,649.38	1.52	71.66	公司取得项目开发贷款所致。
预付款项	12,046,939.63	0.09	28,748,106.90	0.18	-58.09	公司取得发票等凭证进行结转所致。
其他应收款	160,270,642.81	1.19	190,233,777.37	1.22	-15.75	
存货	9,252,079,891.58	68.72	10,556,079,165.65	67.63	-12.35	
长期股权投资	420,123,861.79	3.12	438,469,714.46	2.81	-4.18	
投资性房地产	1,040,056,973.26	7.72	1,230,346,598.75	7.88	-15.47	
固定资产	23,177,275.77	0.17	29,746,162.62	0.19	-22.08	
短期借款	290,970,000.00	2.16	414,076,160.00	2.65	-29.73	公司本期归还短期贷款所致。
应付账款	1,335,082,354.57	9.92	1,862,463,914.19	11.93	-28.32	
合同负债	491,893,937.29	3.65	1,285,576,266.55	8.24	-61.74	公司结转销售收入所致。
一年内到期的非流动负债	3,011,546,943.15	22.37	3,510,295,755.84	22.49	-14.21	
长期借款	4,560,648,151.00	33.87	3,707,000,000.00	23.75	23.03	

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 4,148,916,027.80 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

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	住宅	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)	住宅	在建	2.48 万	4.8 万	7.1 万	7.1 万	0	37.90	0.08
3	天津市	新景园 118 地块	住宅	竣工	6.48 万	8.24 万	9.44 万	9.44 万	9.44 万	6.19	0.68
4	天津市	美域东霖	住宅	在建	3.57 万	7.14 万	11.53 万	11.53 万	0	16.7	5.89
5	苏州市	美瑜华庭 (苏地 2016-WG-31 号地块)	住宅	部分竣工	8.19 万	20.97 万	30.07 万	30.07 万	6.67 万	59	2.03
6	天津市	天津湾 CD 地块(含津 都湾广场 2 号楼)	住宅、 商业	部分竣工	13.33 万	53.66 万	79.87 万	40.33 万	57.16 万	65.54	1.01
7	天津市	津滨大道 A1、A2 地块 (津东丽津 (挂) 2017-021 号地块)	住宅	部分竣工	2.85 万	5.47 万	8.08 万	0.77 万	7.31 万	26.66	0.23
8	天津市	美域新城	住宅、 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	0.96

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	471.00	702.69	0	616.13
2	天津市	新科园	商品房	14.47 万	0	107.60	144.49	210.38

3	天津市	新盈庄园	商品房	15.66 万	0	0	0	111.27
4	天津市	栖塘佳苑	商品房	4.91 万	0	164.21	0	151.24
5	天津市	盛庭花园	商品房	35.27 万	255.06	491.56	498.42	1,866.12
6	天津市	盛雅佳苑	商品房	10.67 万	0	0	0	3,246.99
7	天津市	天津湾 C\D 地块	商品房	32.80 万	1149.61	950.80	1,314.29	73,500.89
8	天津市	誉东苑	商品房	5.17 万	6850.48	8,281.01	7,582.26	11,663.63
9	天津市	美岸英郡	商品房	5.38 万	293.47	293.47	275.23	664.70
10	天津市	泰安里底商	商品房	0.55 万	709.68	0	0	1,524.59
11	天津市	新景园 118	商品房	8.30 万	20834.59	72,706.19	77,549.42	10,245.79
12	天津市	美域新城	商品房	26.72 万	824.08	828.86	0	8,285.39
13	天津市	盛文佳苑	商品房	4.96 万	512.28	0	0	0.00
14	苏州市	留风雅苑	商品房	2.94 万	481.25	0	0	0.00
15	苏州市	美瑜华庭	商品房	20.20 万	39477.68	45,773.57	86,381.51	16,445.36
16	苏州市	美瑜兰庭	商品房	15.10 万	2417.43	4,287.64	2,843.38	7,279.64

报告期内，公司共计实现销售金额 12.84 亿元，销售面积 74,276.61 平方米，实现结转收入金额 17.66 亿元，结转面积 134,587.60 平方米，报告期末待结转面积 135,812.12 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	6 万	1,990.74	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
779,652.82	6.78	8,258.97

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

本期合并范围内的子公司未发生变动。

1、 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司 名称	主要 业务	标的是否 主营投资 业务	投资 方式	投资金 额	持股 比例	是否 并表	报表科目 (如适用)	资金来 源	合作 方(如 适用)	投资期 限(如 有)	截至资产负 债表日的进展情 况	预计收 益(如 有)	本期 损益 影响	是否 涉诉	披露日期 (如有)	披露索引(如 有)
天津市华欣 城市开发有 限公司	房地 产开 发	是	增资	48,000	100%	是		现金及 债转股			华欣公司注册 资本已增加至 50,000 万元。			否	2024/2/23 2024/4/30	在指定媒体披 露的 2024-006 和 2024-036 临 时公告
合计	/	/	/	48,000	/	/	/	/	/	/	/			/	/	/

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

2024 年 12 月 31 日，公司召开十一届二十四次临时董事会会议、十一届十一次临时监事会会议，审议通过了《关于〈天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案，公司拟将全部资产及负债作为置出资产通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买，与交易对手方天津能源投资集团有限公司及其下属公司持有的天津津能股份有限公司 100%股权、天津市热力有限公司 100%股权、天津港益供热有限责任公司 100%股权、天津市津能风电有限责任公司 98.18%股权及天津能源集团新能源有限公司 100%股权即置入资产的等值部分进行置换等公司的控股权，针对置入资产和置出资产的差额部分，由公司发行股份及支付现金向交易对方购买。同时，公司拟向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金并募集配套资金（以下简称“本次交易”）。具体内容详见公司披露的《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及相关公告。（公告编号：2025-001 至 2025-005）

经公司向上海证券交易所申请，公司股票于 2024 年 12 月 18 日开市起停牌，具体内容详见公司分别于 2024 年 12 月 18 日披露的《关于筹划重大资产重组的停牌公告》（公告编号：2024-093）、2024 年 12 月 25 日披露的《关于筹划重大资产重组的停牌进展公告》（公告编号：2024-096）和 2025 年 1 月 25 日、2025 年 2 月 25 日、2025 年 3 月 25 日、2025 年 4 月 25 日披露了《关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-014、2025-023、2025-030、2025-035）。

自本次交易预案披露以来，公司及相关各方积极稳步推进相关中介机构选聘以及尽职调查、审计、评估等各项准备工作。公司将在尽职调查、审计、评估等相关工作完成后，再次召开董事会对本次重组方案及其他相关事项进行审议，并由董事会提请股东大会审议本次重组方案及所有相关议案。

独立董事意见

公司独立董事于 2024 年 12 月 31 日召开十一届董事会第五次独立董事专门会议对本次交易相关议案进行审议，形成审核意见如下：

1. 本次交易符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司独立董事管理办法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》等相关法律、法规及规范性文件的规定，方案具备可行性和可操作性，符合公司及全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情形。

2. 公司就本次交易编制的《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规及规范性文件的规定。

3. 本次交易各方签署的附生效条件的《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产协议》，符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规及规范性文件的规定。

4. 本次交易的最终交易定价将以符合《中华人民共和国证券法》规定的资产评估机构出具的且经有权国有资产监督管理机构备案的资产评估报告载明的评估值为依据，由各方充分协商确定，能够保证标的资产定价的公允性、合理性，符合相关法律、法规的规定，不存在损害公司及全体股东，尤其是中小股东利益的情形。

5. 公司已按照《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》等相关法律、法规及规范性文件的规定，就本次交易履行了现阶段必需的法定程序，该等法定程序完整、合法、有效；公司就本次交易提交并披露的法律文件合法有效，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

6. 本次交易有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况、增强公司持续经营能力，符合国家产业政策和公司发展需求，符合公司和全体股东的利益。

7. 本次交易尚需满足多项条件后方可实施，公司已在本次交易预案中对本次交易需要获得的批准、核准等事项作出了重大风险提示。待本次交易所涉及的标的资产的审计、评估工作完成后，公司就本次交易的相关内容再次召集董事会会议进行审议时，独立董事届时将就相关事项再次发表意见。

综上，公司已按法律、法规及规范性文件的规定履行了相关信息披露义务，本次交易尚需再次提交公司董事会审议、获得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。我们同意本次交易相关事项，并同意将与本次交易有关的议案提交公司十一届二十四次临时董事会会议审议。

（六）重大资产和股权出售

√适用 □不适用

2024 年 11 月 15 日公司召开十一届二十次临时董事会会议，审议通过了《关于转让控股子公司天津市华驰租赁有限公司 90%股权的议案》《关于转让参股子公司天津市华富宫大饭店有限公司 46.33%股权的议案》和《关于转让参股子公司天津市天房物业管理有限公司 31.89%股权的议案》。同意公司通过公开挂牌或非公开协议转让方式转让上述公司股权。本次交易预计构成重大资产重组。

为加快交易进程、提高交易效率、减少交易成本，经审慎考虑，并与交易对方充分讨论后，2024 年 12 月 13 日公司召开十一届二十一次临时董事会会议和十一届九次临时监事会会议，审议通过了《关于调整重大资产重组方案筹划并变更为资产出售暨关联交易的议案》。根据调整后的方案，公司计划将参股子公司天津市华富宫大饭店有限公司 46.33%股权以 23,309.91 万元价格，通过非公开协议转让方式转让给公司控股股东津投资本。该交易完成后，公司不再持有天津市华富宫大饭店有限公司的股权。与本次调整前的交易方案相比，此次交易减少交易标的、减少交易金额。

2024 年 12 月 31 日该议案经公司 2024 年第六次临时股东大会审议通过。

具体内容详见公司披露的《天津津投城市开发股份有限公司关于调整重大资产重组方案筹划并变更为资产出售暨关联交易的公告》及相关公告。（公告编号：2024-079 至 2024-081、2024-086 至 2025-088、2024-105）

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、重要的控股子公司情况

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	1,439,004,055.17	455,219,305.68	777,720,019.76	-97,726,359.87	-96,552,302.56
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	1,360,856,117.60	1,357,598,848.56	355,548.88	-352,394.75	2,103,070.58
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	547,808,318.79	173,042,120.43	11,936,291.93	-2,911,030.14	-2,245,969.36
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	1,724,914,534.69	1,417,252,360.79	199,881,362.96	29,874,067.64	27,376,146.32
天津海景实业有限公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	2,703,948,001.40	631,394,613.73	171,183,557.54	-45,787,168.25	-42,231,456.41
天津市华升物业管理有限公司	物业管理	物业管理	20,000,000.00	168,869,558.49	-8,493,086.05	66,009,215.63	-12,285,137.43	-12,525,299.42
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	1,135,254,249.15	406,612,094.21	3,659,491.48	3,067,579.72	2,298,081.67
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	830,141,192.94	790,473,216.78	288,819.39	-1,180,720.11	8,479,247.07
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	1,757,616,430.25	1,537,100,312.09	5,307,876.32	-171,374,240.84	-86,629,587.54
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	1,814,139,736.00	-280,248,323.07	6,501,616.42	-145,841,542.54	-131,167,305.70
天房（苏州）投资有限公司	房地产开发	房地产开发	40,000,000.00	751,188,816.24	198,478,974.34	0.00	599,184.31	599,184.31
天房（苏州）置业有限公司	房地产开发	房地产开发	40,000,000.00	43,567,664.66	-192,361,396.95	0.00	-565,048.79	26,359,313.68
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	3,811,117,884.34	-3,054,681,394.47	956,531,463.24	-416,935,273.10	-313,351,739.75
天津市华欣城市开发有限公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	1,049,347,034.32	497,358,260.24	0.00	-2,478,747.18	-2,478,792.66
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	9,282.33	8,486.07	0.00	8,932.33	8,486.07
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	5,524.76	5,524.76	0.00	-1,172,395.97	-1,172,395.97
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	2,752,515.83	-4,256,874.47	8,216,429.39	-394,653.34	-394,426.50
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	11,120,891.71	-2,745,141.65	0.00	-778,997.90	-778,997.90

2、重要的参股子公司情况

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	558,621,295.98	114,963,574.48	603,268.22
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	123,650,362.75	64,933,632.62	-65,864,105.27

（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

根据公司“十四五”规划，公司坚定践行“一二三四”战略方针：以“战略转型”为主线，秉持“稳健型财务体系”与“高质量、高效率”两大原则，全力提升宏观研究与市场研判、平台协同及系统服务三大能力，精心统筹业务区域布局、长期与短期目标、外部机遇与公司能力、资产与负债四大平衡。公司致力于整合资源与资本运作，推动自主创新与合作发展，深化改革创新，加快转型升级，成为以人为核心的高品质房地产商，助力天津城市高质量发展，构筑美好生活，注重股东回报。

（三）经营计划

☒适用 ☐不适用

1、做好融资化债工作

公司积极拓展与金融机构的合作深度与广度，寻求具备市场竞争力的融资方案，有效降低融资成本，稳步压降贷款利率，提升资金使用效率，优化融资结构。2025 年将牢牢把握政策机遇窗口，全力化解债务风险，确保资金链的稳健与活力，严守债务违约风险的红线与底线。

2、加强风险管理与合规

公司全面强化风险管理意识，精准识别并深度评估公司面临的各类风险，涵盖税务风险、法律风险、信息披露监管风险等。建立健全风险管理及信息传递机制，精心制定针对性的风险管理策略和措施，有效应对风险挑战，最大程度降低损失与负面影响，全方位提升公司治理水平，促进公司高质量发展。

3、勇拓新兴业务，培育增长新引擎

科技创新驱动，引领企业现代化转型与高质量发展之路，积极探索并应用大数据技术、智能化建筑和绿色建筑等前沿科技。全力做大做强物业板块，大幅提升物业公司的营业规模和盈利水平，积极拓展市场份额，深度挖掘经营资源，增强企业在市场中的核心竞争力，努力打造成为一家融合物业服务、康养助老、资产运营等多元业务为一体的标杆性企业。充分发挥企业自身在规划设计、施工管理方面的专业优势，大力拓展代建工程业务。根植房地产主业，构建产业生态圈，拓展业务范畴，积极寻求康养、文旅、产业园等项目的合作运营机会，为公司培育新的增长点。

4、深化内功修炼，激发企业活力

公司将持续深化劳动、人事、分配三项制度改革，全力寻求新突破。在劳动制度方面，继续推行并优化全员上岗制度，以实际工作为导向，科学调整岗位设置，完善上岗方案。在人事制度方面，构建管理人员能上能下的灵活机制，全面梳理中层管理人员干部队伍情况，根据年度考核结果，对不胜任岗位的人员进行合理调岗或安排退出岗位。分配制度方面，深入研究工作任务与薪酬水平强挂钩的分配机制，充分保护能干事、想干事员工的积极性；同时，针对不能干事、也不想干事的员工，研究并落实调降薪酬的方案。企业文化方面，持续加强企业文化的建设和宣传，增强公司上下的凝聚力和对企业的文化认同感，通过上述措施，充分调动员工的积极性、主动性和创造性，为公司发展注入强大内生动力。

5、党建引领铸魂，助力公司运营

公司将把深入学习宣传贯彻党的二十届三中全会精神和习近平总书记视察天津重要讲话精神，作为当前和今后一个时期的首要政治任务。进一步强化党员领导班子成员“领头雁”效应，持续巩固党纪学习教育成果，扎实推进党建工作标准化建设。加强意识形态工作，把党建工作与业务工作深度融合，以党的建设为引领，紧密围绕落实上级党委决策部署，聚焦中心任务和主责主业，统筹推进各项工作的全面落实，为公司高质量发展提供坚强的政治保障和强大的精神动力。

(四)可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

1、行业政策风险

房地产市场受政策影响较大，政策的调整可能会影响市场走势。虽然当前政策以提振市场、防范化解风险等为主要方向，但未来政策的具体走向和力度仍存在不确定性，可能对开发商的开发、销售等环节产生影响。

政策在具体执行过程中，可能会面临一些困难和挑战。例如，推动市场止跌回稳、盘活存量资产等政策在落实时，可能会受到地方实际情况、市场接受度等因素的制约，影响政策效果。

2、市场风险

房地产市场风险体现在成交量、价格、供需、房企及产品竞争等方面。

市场成交波动风险：全国商品房销售面积存在结构性差异，市场成交情况可能会出现波动。尽管大城市有望率先复苏，但整体市场的复苏进程仍存在不确定性，市场成交面积的波动会影响开发商的销售业绩和资金回笼。

市场价格波动风险：虽然全国商品房成交均价预计总体保持稳定，但市场价格仍可能受到多种因素的影响而出现波动。70 城房价指数环比涨幅曲线的走势也存在不确定性，价格的波动会影响开发商的利润空间和市场预期。

市场供需波动风险：在市场供应方面，全国房地产开发投资额、土地购置面积、房屋新开工面积等指标虽然有望展现企稳向好的趋势，但仍存在波动风险。供应的波动可能会导致市场供需失衡，进而影响房价和市场稳定。

房企及产品竞争：房地产市场竞争激烈，开发商之间在项目开发、销售等方面存在激烈竞争。随着市场的变化，企业需要不断提升自身的竞争力，以应对市场竞争带来的挑战。否则，可能会面临市场份额下降、项目滞销等问题。随着消费者需求的多样化和升级，对房地产产品的要求也越来越高。开发商需要不断推出符合市场需求的产品，如绿色生态住宅等。如果不能及时跟上产品竞争的步伐，可能会导致产品竞争力不足，影响销售和市场口碑。

3、技术变革风险

金融科技的渗透和新技术的应用，如线上购房平台、区块链、大数据、人工智能等，正在改变房地产市场的运作模式。开发商需要积极适应这些技术变革，提升自身的技术水平和运营效率。然而，在技术应用过程中，可能会面临技术难题、数据安全等问题，影响技术的效果和推广。同时，随着科技的不断发展，新的技术和商业模式可能会不断涌现，对传统的房地产模式产生替代作用。如果开发商不能及时抓住技术变革的机遇，进行创新和转型，可能会被市场淘汰。

(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，经公司董事会会议审议通过，公司修订了《董事会各专业委员会实施细则》《董事会授权管理办法》《总经理工作细则》《独立董事年报工作制度》《预算与审计委员会年报工作规程》《内部控制手册（2023 年修订）》和《津投城开信息披露内部责任追究制度》，制定了《津投城开工资总额管理暂行办法》；经公司董事会会议、监事会会议和股东大会审议通过，公司修订了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《独立董事制度》。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
2024 年第一次临时股东大会	2024-3-11	上海证券交易所网站	2024-3-12	本次股东大会审议通过了以下议案：《关于全资子公司间提供担保的议案》《关于向全资子公司增资的议案》
2024 年第二次临时股东大会	2024-4-8	上海证券交易所网站	2024-4-9	本次股东大会审议通过了以下议案：《关于公司及全资子公司为全资子公司提供担保的议案》
2023 年年度股东大会	2024-5-22	上海证券交易所网站	2024-5-23	本次股东大会审议通过了以下议案：《2023 年度董事会工作报告》《2023 年度监事会工作报告》《2023 年财务决算报告》《2023 年年度报告及报告摘要》《2023 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》《关于修订〈公司章程〉的议案》《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》《关于修订〈独立董事制度〉的议案》《关于核定公司 2024 年度担保额度的议案》《关于为控股股东提供反担保暨关联交易的议案》《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票方案的议案(逐项表决)》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票预案的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票方案的论证分析报告的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票募集资金使用的可行性分析报告的议案》《关于公司与认购对象签署〈附生效条件的股份认购协议〉的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票涉及关联交易的议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票摊薄即期回报及采取填补措施和相关主体承诺的议案》《关于公司未来三年（2024 年—2026 年）

				股东回报规划的议案》《关于提请股东大会审议同意特定对象免于发出收购要约的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司本次向特定对象发行股票相关事宜的议案》
2024 年第三次临时股东大会	2024-9-19	上海证券交易所网站	2024-9-20	本次股东大会审议通过了以下议案：《关于补选公司非独立董事的议案》
2024 年第四次临时股东大会	2024-10-11	上海证券交易所网站	2024-10-12	本次股东大会审议通过了以下议案：《关于修订〈公司章程〉的议案》
2024 年第五次临时股东大会	2024-11-6	上海证券交易所网站	2024-11-7	本次股东大会审议通过了以下议案：《关于聘请公司 2024 年度审计机构的议案》
2024 年第六次临时股东大会	2024-12-30	上海证券交易所网站	2024-12-31	本次股东大会审议通过了以下议案：《关于调整重大资产重组方案筹划并变更为资产出售暨关联交易的议案》

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 2024 年 3 月 11 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2024 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 7 人，代表有表决权股份 291,563,940 股，占公司有表决权股份总数的 26.3691%。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：《关于全资子公司间提供担保的议案》《关于向全资子公司增资的议案》。

2、公司于 2024 年 4 月 8 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2024 年第二次临时股东大会。会议由公司董事会召集，董事、总经理张亮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 6 人，代表有表决权股份 290,835,969 股，占公司有表决权股份总数的 26.3033%。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：《关于公司及全资子公司为全资子公司提供担保的议案》。

3、公司于 2024 年 5 月 22 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2023 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 10 人，代表有表决权股份 291,764,940 股，占公司有表决权股份总数的 26.3873%。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：《2023 年度董事会工作报告》《2023 年度监事会工作报告》《2023 年财务决算报告》《2023 年年度报告及报告摘要》《2023 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》《关于修订〈公司章程〉的议案》《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》《关于修订〈独立董事制度〉的议案》《关于核定公司 2024 年度担保额度的议案》《关于为控股股东提供反担保暨关联交易的议案》《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票方案的议案(逐项表决)》《发行股票种类和面值》《发行方式和发行时间》《发行对象及认购方式》《定价基准日、发行价格及定价原则》《发行数量》《限售期》《募集资金总额及用途》《上市地点》《本次发行前的滚存利润安排》《本次发行决议的有效期限》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票预案的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票方案的论证分析报告的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票募集资金使用的可行性分析报告的议案》《关于公司与认购对象签署〈附生效条件的股份认购协议〉的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票涉及关联交易的

议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票摊薄即期回报及采取填补措施和相关主体承诺的议案》《关于公司未来三年（2024 年—2026 年）股东回报规划的议案》《关于提请股东大会审议同意特定对象免于发出收购要约的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司本次向特定对象发行股票相关事宜的议案》。

4、公司于 2024 年 9 月 19 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2024 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 332 人，代表有表决权股份 301,837,744 股，占公司有表决权股份总数的 27.2983%。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：《关于补选公司非独立董事的议案》。

5、公司于 2024 年 10 月 11 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2024 年第四次临时股东大会。会议由公司董事会召集，董事、总经理张亮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 561 人，代表有表决权股份 298,643,240 股，占公司有表决权股份总数的 27.0094%。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：《关于修订〈公司章程〉的议案》。

6、公司于 2024 年 11 月 6 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2024 年第五次临时股东大会。会议由公司董事会召集，代董事长张亮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 870 人，代表有表决权股份 305,897,711 股，占公司有表决权股份总数的 27.6655%。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：《关于聘请公司 2024 年度审计机构的议案》。

7、公司于 2024 年 12 月 30 日以现场投票和网络投票相结合的方式召开了公司 2024 年第六次临时股东大会。会议由公司董事会召集，代董事长张亮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 894 人，代表有表决权股份 129,729,506 股，占公司有表决权股份总数的 11.7327%。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：《关于调整重大资产重组方案筹划并变更为资产出售暨关联交易的议案》。

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
张亮	代董事长	男	49	2024-10-11	2026-5-18	5,700	72,000	66,300	股份增持	85.05	否
	董事			2023-5-19	2026-5-18						
	代总会计师			2023-5-19	2026-5-18						
	总经理（离任）			2023-5-19	2025-2-14						
	董事会秘书（离任）			2023-5-19	2024-1-19						
齐颖	董事	女	52	2025-3-3	2026-5-18	0	65,600	65,600	股份增持	78.09	否
	总经理			2025-2-14	2026-5-18						
	副总经理（离任）			2023-5-19	2025-2-14						
商鹏	董事	男	49	2025-3-19	2026-5-18	0	0	0		3.18	否
	副总经理			2024-10-21	2026-5-18						
雷雨	董事	男	56	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		0	是
赵宝军	董事	男	53	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
陈久华	董事	男	54	2024-9-19	2026-5-18	0	0	0		0	是
毕晓方	独立董事	女	46	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		8	否
李文强	独立董事	男	46	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		8	否
李晓龙	独立董事	男	55	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		8	否
冯世凯	独立董事	男	45	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		8	否
董斐	监事会主席	女	36	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		0	是
荣南	监事	女	50	2023-5-19	2026-5-18	0	0	0		0	是
谢晖	监事	男	40	2023-5-19	2026-5-18	1,000	1,000	0		0	是
杨军	职工监事	男	58	2023-5-19	2026-5-18	0	10,600	10,600	股份增持	31.97	否
赵扬	职工监事	女	40	2024-6-13	2026-5-18	0	10,600	10,600	股份增持	22.05	否
王垚	副总经理	男	41	2023-5-19	2026-5-18	0	63,500	63,500	股份增持	72.06	否
孙迅	副总经理、董事会秘书	男	51	2024-1-19	2026-5-18	0	68,800	68,800	股份增持	31.29	否

杨宾	董事（离任）	男	59	2023-5-19	2025-3-3	8,220	74,620	66,400	股份增持	47.56	否
郭维成	董事长（离任）	男	60	2023-5-19	2024-10-11	0	63,200	63,200	股份增持	53.17	否
郎韬	董事（离任）	男	44	2023-5-19	2024-8-26	0	0	0		0	是
张凤茹	职工监事（离任）	女	55	2023-5-19	2024-6-13	1,000	1,000	0		9.37	否
合计	/	/	/	/	/	15,920	430,920	415,000	/	465.79	/

姓名	主要工作经历										
张亮	本科，高级工程师。现任公司代董事长、董事、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、总经理。										
齐颖	本科，正高级经济师。现任公司董事、总经理。曾任公司第一分公司副经理、公司经营管理部副部长、部长，销售总监、副总经理。										
商鹏	硕士，正高级经济师。现任公司董事、副总经理。曾任天津住宅建设发展集团有限公司党委副书记、工会主席、人力资源总监、总法律顾问、职工代表董事、副总裁、企业发展部部长；天津市总工会第十八届委员会委员，天津华夏建设发展股份有限公司党支部书记、董事长。										
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。										
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。中国物业协会理事，天津市物业协会常务副会长。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。										
陈久华	硕士，高级经济师。现任天津房地产集团有限公司董事会秘书，董事会办公室、综合办公室主任。曾任天津市天泰置业发展有限公司党支部书记、董事、常务副总经理，天津房地产集团有限公司党委组织部（人力资源部）部长、统战部部长。										
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；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；天津华旭贸易食品集团有限公司外部董事；天津和平投资发展集团有限公司外部董事。										
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，天津财经大学公司重组与破产法律研究中心负责人。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。曾任浙江省围海建设集团股份有限公司独立董事、中南钻石股份有限公司独立董事、浙江跃岭股份有限公司独立董事、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总审计师、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总法律顾问兼首席合规官、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。										
杨军	本科，正高级工程师。现任公司职工监事；工程部部长、工会委员。曾任公司拓展投资部部长，天津市天房海滨建设发展有限公司经理，公司第一分公司经理。										

赵扬	硕士，高级经济师。现任公司职工监事；总经理办公室副主任、工会副主席。
王垚	博士，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。
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。
杨宾	离任
郭维成	离任
郎韬	离任
张凤茹	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	2023-2-9	
陈久华	天津房地产集团有限公司	董事会秘书	2024-2-6	
荣南	天津房地产集团有限公司	总审计师 审计部部长	2024-2-6 2020-7-23	
谢晖	天津房地产集团有限公司	总法律顾问兼首席合规官 法务风控部部长	2024-2-6 2020-5-13	
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
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		
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		
崔巍	中国物业协会	理事		
	天津市物业协会	常务副会长		
毕晓方	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		
	天津华旭贸易食品集团有限公司	外部董事		
	天津和平投资发展集团有限公司	外部董事		
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		
谢晖	天津市天泰置业发展有限公司	董事		
杨军	天津市华景房地产开发有限公司	经理		
王垚	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		
	天津市治远房地产销售有限公司	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 465.79 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 465.79 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
齐颖	总经理	聘任	工作调整
	董事	选举	补选
商鹏	副总经理	聘任	聘任高级管理人员
	董事	选举	补选
陈久华	董事	选举	补选
赵扬	职工监事	选举	补选
孙迅	副总经理、董事会秘书	聘任	聘任高级管理人员
杨宾	董事	离任	退休
郭维成	董事长	离任	退休
郎韬	董事	离任	辞职
张凤茹	职工监事	离任	退休
张亮	总经理	离任	工作调整
齐颖	副总经理	离任	工作调整

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

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
十一届十次临时董事会	2024-1-19	本次董事会审议通过了以下议案：《关于聘任公司高级管理人员的议案》
十一届十一次临时董事会	2024-2-22	本次董事会审议通过了以下议案：《关于全资子公司间提供担保的议案》《关于向全资子公司增资的议案》《关于召开公司 2024 年第一次临时股东大会的议案》
十一届十二次临时董事会	2024-3-19	本次董事会审议通过了以下议案：《关于公司及全资子公司为全资子公司提供担保的议案》《关于召开公司 2024 年第二次临时股东大会的议案》
十一届十三次临时董事会	2024-4-11	本次董事会审议通过了以下议案：《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票方案的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票预案的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票方案的论证分析报告的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票募集资金使用的可行性分析报告的议案》《关于公司津投资本与签署附生效条件的股份认购协议的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票涉及关联交易的议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于公司 2024 年度向特定对象发行股票摊薄即期回报及采取填补措施和相关主体承诺的议案》《关于公司未来三年（2024 年—2026 年）股东回报规划的议案》《关于提请股东大会审议同意特定对象免于发出收购要约的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司本次向特定对象发行股票相关事宜的议案》《关于修订〈募集资金管理制度〉的议案》
十一届十四次董事会	2024-4-28	本次董事会审议通过了以下议案：《2023 年度董事会工作报告》《关于计提及转回资产减值准备的议案》《2023 年度财务决算报告》《2023 年年度报告及报告摘要》《2023 年度利润分配预案》《2023 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》《关于公司董事会对独立董事独立性自查情况专项报告的议案》《关于公司对会计师事务所履职情况的评估报告的议案》《关于修订〈公司章程〉的议案》《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》《关于修订〈独立董事制度〉的议案》《关于修订〈董事会各专业委员会实施细则〉的议案》《关于修订〈董事会授权管理办法〉的议案》《关于修订〈总经理工作细则〉的议案》《关于修订〈独立董事年报工作制度〉的议案》《关于修订〈预算与审计委员会年报工作规程〉的议案》《关于修订公司内部控制制度汇编及手册（2023 年修订）的议案》《公司 2024 年度内部审计及内部控制评价工作计划》《关于核定公司 2024 年度担保额度的议案》《公司 2024 年第一季度报告》《关于为控股股东提供反担保暨关联交易的议案》《关于召开公司 2023 年年度股东大会的议案》
十一届十五次临时董事会	2024-8-29	本次董事会审议通过了以下议案：《公司 2024 年半年度报告及报告摘要》《关于修订〈津投城开信息披露内部责任追究制度〉的议案》《关于调整公司董事会预算与审计委员会委员的议案》《关于补选公司非独立董事的议案》《关于召开公司 2024 年第三次临时股东大会的议案》
十一届十六次临时董事会	2024-9-25	本次董事会审议通过了以下议案：《关于修订〈公司章程〉的议案》《关于召开公司 2024 年第四次临时股东大会的议案》
十一届十七次临时董事会	2024-10-11	本次董事会审议通过了以下议案：《关于公司董事长辞职暨推举董事、总经理代行董事长（法定代表人）职责的议案》
十一届十八次临时董事会	2024-10-21	本次董事会审议通过了以下议案：《关于聘请公司 2024 年度审计机构的议案》《关于聘任公司高级管理人员的议案》《关于召开公司 2024 年第五次临时股东大会的议案》
十一届十九次临时董事会	2024-10-29	本次董事会审议通过了以下议案：《公司 2024 年第三季度报告》
十一届二十次临时董事会	2024-11-15	本次董事会审议通过了以下议案：《关于制定〈津投城开工资总额管理暂行办法〉的议案》《关于转让控股子公司天津市华驰租赁有限公司 90%股权的议案》《关于转让参股子公司天津市华富宫大饭店有限公司 46.33%股权的议案》《关于转让参股子公司天津市天房物业管理有限公司 31.89%股权的议案》
十一届二十一次临时董事会	2024-12-13	本次董事会审议通过了以下议案：《关于调整重大资产重组方案筹划并变更为资产出售暨关联交易的议案》《关于召开公司 2024 年第六次临时股东大会的议案》
十一届二十二	2024-12-19	本次董事会审议通过了以下议案：《关于向渤海国际信托股份有限公司申请融资展

次临时董事会		期的议案》
十一届二十三 次临时董事会	2024-12-26	本次董事会审议通过了以下议案：《关于将部分投资性房地产转为存货的议案》《关于终止转让控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司 60%股权的议案》
十一届二十四 次临时董事会	2024-12-31	本次董事会审议通过了以下议案：《关于公司符合重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易条件的议案》《关于重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》《关于〈天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》《关于签署附生效条件的交易协议的议案》《关于本次重组构成关联交易的议案》《关于本次交易预计构成重大资产重组但不构成重组上市的议案》《关于公司本次重组符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条和第四十三条规定的议案》《关于本次重组符合〈上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求〉第四条规定的议案》《关于本次交易首次公告前 20 个交易日公司股票价格波动情况的议案》《关于本次重组相关主体不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》《关于本次重组符合〈上市公司证券发行注册管理办法〉第十一条规定的议案》《关于本次重组前 12 个月内购买、出售资产情况的议案》《关于本次重组采取的保密措施及保密制度的议案》《关于本次重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理本次重大资产重组相关事宜的议案》《关于暂不召开股东大会审议本次重组相关事项的议案》

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
张亮	否	15	15	12	0	0	否	6
杨宾	否	15	15	12	0	0	否	7
雷雨	否	15	15	12	0	0	否	3
赵宝军	否	15	15	12	0	0	否	7
陈久华	否	9	9	8	0	0	否	2
崔巍	否	15	15	12	0	0	否	6
毕晓方	是	15	15	12	0	0	否	7
李文强	是	15	15	13	0	0	否	7
李晓龙	是	15	14	12	1	0	否	4
冯世凯	是	15	15	13	0	0	否	7
郭维成	否	7	7	5	0	0	否	3
郎韬	否	5	4	3	1	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(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、雷雨、赵宝军
提名委员会	冯世凯、毕晓方、李晓龙、张亮、齐颖
薪酬与考核委员会	李文强、毕晓方、李晓龙、张亮、齐颖
战略及投资评审委员会	张亮、李晓龙、李文强、雷雨、商鹏

(二) 报告期内预算与审计委员会召开 12 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
2024-1-22	协商确定 2023 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 2023 年审计工作安排。	
2024-2-2	独立董事会同审阅财务报表以及 2023 年度审计工作计划	审阅了公司编制的 2023 年度财务会计报表及《2023 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 2023 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2023 年度的生产经营成果，并同意以此财务报表为基础开展 2023 年度的财务审计工作，并出具了相关的书面意见。	
2024-2-26	预算与审计委员会督促会计师事务所按时提交审计报告	预算与审计委员会对会计师事务所自进场以来的工作表示认可。并要求会计师事务所一定按照既定计划开展工作，下一步的工作已进入后期阶段，会计师事务所所在审计工作中应对工作更加细化明确，同时注意内幕信息知情人的管理。	
2024-3-22	预算与审计委员会督促会计师事务所按时提交审计报告	预算与审计委员会听取了会计师事务所关于 2023 年度审计工作的进展情况，并要求会计师事务所继续按计划完成剩余工作，注意时间节点，务必按时完成。	
2024-4-2	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 2023 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2023 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2023 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 2023 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 2023 年年度报告。	
2024-4-25	《公司 2023 年度财务报告的议案》《公司董事会预算与审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告》《公司董事会预算与审计委员会 2023 年度履职情况报告》《审议公司关于计提及转回资产减值准备的议案》《公司 2023 年度内部控制评价	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，一致通过并同意将该议案提请公司董事会审议。	

	报告的议案》《公司 2024 年预算方案》《公司修订公司内部控制制度汇编及手册（2023 年修订）的议案》《公司关于 2024 年度内部审计及内部控制评价工作计划》《公司 2024 年第一季度财务报告的议案》		
2024-8-28	《公司 2024 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，一致通过并同意将该议案提请公司董事会审议。	
2024-9-13	《关于启动聘请公司 2024 年度审计机构工作的议案》	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，一致通过并同意将该议案提请公司董事会审议。	
2024-10-18	《关于聘请公司 2024 年度审计机构的议案》	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，一致通过并同意将该议案提请公司董事会审议。	
2024-10-28	《公司 2024 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，一致通过并同意将该议案提请公司董事会审议。	
2024-11-14	《关于制定〈津投城开工工资总额管理暂行办法〉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，一致通过并同意将该议案提请公司董事会审议。	
2024-12-26	《关于将部分投资性房地产转为存货的议案》	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，一致通过并同意将该议案提请公司董事会审议。	

(三) 报告期内提名委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024-1-16	《研究讨论提名公司高级管理人员人选的议案》	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。	
2024-8-28	《关于提名公司非独立董事人选的议案》	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。	
2024-10-18	《研究讨论提名公司高级管理人员人选的议案》	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
2024-1-19	第十一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) 报告期内战略及投资评审委员会召开 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
2024-12-31	《关于公司符合重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易条件的议案》《关于重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》《关于〈天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》《关于签署附生效条件的交易协议的议案》《关于本次重组构成关联交易的议案》《关于本次交易预计构成重大资产重组但不构成重组上市的议案》《关于公司本次重组符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条和第四十三条规定的议案》《关于本次重组符合〈上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求〉第四条规定的议案》《关于本次交易首次公告前 20 个交易日公司股票价格波动情况的议案》《关于本次重组相关主体不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》《关于本次重组符合〈上市公司证券发行注册管理办法〉第十一条规定的议案》《关于本次重组前 12 个月内购买、出售资产情况的议案》《关于本次重组采取的保密措施及保密制度的议案》《关于本次重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》	战略及投资评审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，一致通过并同意将全部议案提请公司董事会审议。	

(六) 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	169
主要子公司在职员工的数量	255
在职员工的数量合计	424
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	87
销售人员	22
技术人员	138
财务人员	34
行政人员	60
管理人员	80
秩序维护、保洁人员	3
合计	424
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	222
专科	95
高中及以下	64

合计	424
----	-----

(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	☒ 是 ☐ 否
分红标准和比例是否明确和清晰	☒ 是 ☐ 否
相关的决策程序和机制是否完备	☒ 是 ☐ 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	☒ 是 ☐ 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	☒ 是 ☐ 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

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

☐ 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 2024 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 2024 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《信息披露管理制度》《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

公司以创新设计为引擎，以制度为保障，在绿色设计、污染防控和资源管理等方面持续努力，秉承绿色发展理念，扎实开展“十项行动”，着力打造高品质产品，提升品牌价值，在绿色建筑、绿色设计、污染防控和资源管理等方面持续努力，响应国家绿色发展战略，致力于在房地产设计、建筑等方面实现绿色低碳化，以实现可持续发展，旗下多个项目取得一星级、二星级、三星级绿色建筑标识证书，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。

（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

详见公司于 2025 年 4 月 30 日在上交所披露的《天津津投城市开发股份有限公司 2024 年度环境、社会与治理（ESG）报告》。

(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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	天津国有资本投资运营有限公司	公司控股股东津投资本出具了《天津国有资本投资运营有限公司关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司之保持独立性、避免同业竞争、规范关联交易的承诺函》。	2020-7-23	是	承诺于津投资本对公司拥有控制权期间持续有效	是	不适用	不适用
	解决关联交易				是	承诺于津投资本直接或间接与公司保持实质性股权控股关系期间持续有效	是	不适用	不适用
	其他				是	津投资本成为公司控股股东期间持续有效	是	不适用	不适用
与重大资产重组相关的承诺	其他	注 1	注 1	注 1	是	注 1	是	不适用	不适用
	其他	注 2	注 2	注 2	是	注 2	是	不适用	不适用
	其他	注 3	注 3	注 3	是	注 3	是	不适用	不适用
	其他	注 4	注 4	注 4	是	注 4	是	不适用	不适用
	其他	注 5	注 5	注 5	是	注 5	是	不适用	不适用
	其他	注 6	注 6	注 6	是	注 6	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	其他	注 7	注 7	注 7	是	注 7	是	不适用	不适用
	其他	注 8	注 8	注 8	是	注 8	是	不适用	不适用
	其他	注 9	注 9	注 9	是	注 9	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	公司部分董事、监事、高管及相关人	本次增持公司股份的董事、监事、高管及相关人员	2024-7-11	是	增持期间以及增持计划完成后 6 个月内	是	不适用	不适用

		员（郭维成、张亮、杨宾、李永维、王垚、齐颖、孙迅、敬德久、张萍、赵泉、李岩、杨军、赵扬）	将严格遵守有关法律法规的规定，将在实施期限内完成增持计划，同时在增持期间以及增持计划完成后6个月内不减持所持有的公司股份，不进行内幕交易、敏感期买卖股份和短线交易。						
其他承诺	其他	天津国有资本投资运营有限公司	将严格遵守有关法律法规，在增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2024-7-24	是	增持计划实施期间及法定期限内	是	不适用	不适用

与重大资产重组相关的承诺：

注 1：上市公司作出的承诺

1、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

公司不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

公司不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

2、关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函

（1）在本次交易期间，公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（2）公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。

（3）公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。

（4）如因公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，公司愿意承担全部法律及经济责任。

3、关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函

(1) 加快完成对所置入资产的整合，提升上市公司持续经营能力

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司控股子公司。上市公司将在保证对标的公司控制力及其经营稳定性的前提下，加快对标的公司业务、资产、财务、人员、机构及日常经营管理进行全面梳理、整合，稳步推进并实施上市公司发展战略，有助于提升上市公司的持续经营能力，标的公司接入上市公司资源，实现快速发展。

(2) 不断完善上市公司治理，为上市公司发展提供制度保障

本次交易完成后，上市公司将严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断优化公司治理结构，完善投资决策机制，强化内部控制，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和《公司章程》的规定行使职权，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、高级管理人员的监督权，为上市公司未来的健康发展提供制度保障。同时，上市公司将进一步加强企业经营管理，提高上市公司日常运营效率，全面有效地控制上市公司经营和管理风险，提升经营效率。

(3) 积极完善利润分配政策，强化投资者回报机制

上市公司现行《公司章程》中关于利润分配政策尤其是现金分红的具体条件、比例、股票股利分配条件的规定，符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（2023年修订）等规定的要求。本次重组实施完成后，上市公司将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合上市公司经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配以及现金分红，努力提升股东回报水平。

4、关于无违法违规行为的声明与承诺函

(1) 公司及下属子公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

(2) 公司及下属子公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚末了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。

(3) 公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，公司承诺，如违反上述承诺，公司愿意承担相应法律责任。

5、关于符合向特定对象发行股票条件的承诺函

现就本次交易，公司承诺不存在《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定的不得向特定对象发行股票的以下情形：

(1) 擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东大会认可。

(2) 最近一年财务报表的编制和披露在重大方面不符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定；最近一年财务会计报告被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近一年财务会计报告被出具保留意见的审计报告，且保留意见所涉及事项对上市公司的重大不利影响尚未消除。本次发行涉及重大资产重组的除外。

(3) 现任董事、监事和高级管理人员最近三年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责。

(4) 上市公司或者其现任董事、监事和高级管理人员因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查。

(5) 控股股东、实际控制人最近三年存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为。

(6) 最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

6、关于本次重组采取的保密措施及保密制度的说明

(1)公司已按照《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》等相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循《公司章程》及内部管理制度的规定，就本次交易采取了充分必要的保密措施，制定了严格有效的保密制度，严格控制参与本次交易的人员范围，尽可能缩小知悉本次交易相关敏感信息的人员范围。

(2)公司高度重视内幕信息管理，按照《上市公司监管指引第5号——上市公司内幕信息知情人登记管理制度》等相关规定，及时记录商议筹划、论证咨询等阶段的内幕信息知情人及筹划过程，编制内部信息知情人登记表，制作交易进程备忘录，并及时报送上海证券交易所。

(3)公司多次督导、提示内幕信息知情人严格遵守保密制度，履行保密义务，在内幕信息依法披露前，不得公开或泄露内幕信息，不得利用内幕信息买卖公司股票。

(4)公司在与交易对方签订的附条件生效的《重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产协议》中对于本次交易相关的信息保密事项进行了约定。

(5)本次交易在筹划过程中，为维护投资者利益，防止敏感信息泄露导致股价出现异常波动，经公司向上海证券交易所申请，公司股票自2024年12月18日开市起停牌。

注2：上市公司全体董事、监事及高级管理人员作出的承诺

1、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

本人不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近36个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

本人不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第6号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

2、关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函

(1)在本次重大资产重组期间，公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(2)公司向本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。

(3)公司为本次重大资产重组所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。

(4)如因公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次重大资产重组的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本人愿意承担全部法律及经济责任。

3、关于无减持计划的承诺函

(1)本人自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。

(2)如相关法律、法规、规范性文件、中国证券监督管理委员会、证券交易所就股份减持出台新的规定或措施，且上述承诺不能满足相关规定或要求时，本人承诺届时将按照新的规定或措施出具补充承诺或重新出具新的承诺。

(3)若违反上述承诺，由此给公司或者其他投资者造成损失，本人承诺将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。

4、关于无违法违规行为的声明与承诺函

(1) 本人不存在《中华人民共和国公司法》规定的不得担任公司董事、监事、高级管理人员的情形。

(2) 本人最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

(3) 本人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。

(4) 本人知悉上述承诺可能导致的法律后果，本人承诺，如违反上述承诺，本人愿意承担相应法律责任。

注 3：上市公司董事及高级管理人员作出的承诺

1、关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函

(1) 本人承诺将忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益。

(2) 本人承诺不无偿或以不公平条件利用公司向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

(3) 本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

(4) 本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

(5) 本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

(6) 如公司后续实施股权激励计划，本人承诺拟公布的公司股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

(7) 本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

(8) 作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施，给上市公司或者股东造成损失的，本人愿意依法承担相应赔偿责任。

注 4：上市公司控股股东（天津国有资本投资运营有限公司）作出的承诺

1、关于上市公司本次重大资产重组的原则性意见

本次交易符合国家产业政策，符合相关法律法规及监管政策的要求，有利于全面提升上市公司的综合竞争力和持续盈利能力，有利于保护上市公司股东尤其是中小股东的权益，天津国有资本投资运营有限公司作为上市公司的控股股东，原则性同意本次交易。

2、关于无减持计划及股份锁定的承诺函

(1) 本公司自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。

(2) 本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自上市公司本次交易完成之日起 18 个月内不进行转让，但根据法律法规的规定在同一实际控制人控制下而进行的内部重组、转让不受该等限制。

(3) 如相关法律、法规、规范性文件、中国证券监督管理委员会、证券交易所就股份减持及锁定出台了新的规定或措施，且上述承诺不能满足相关规定或要求时，本公司承诺届时将按照新的规定或措施出具补充承诺或重新出具新的承诺。

(4) 如违反上述承诺，由此给上市公司或其他投资者造成损失的，本公司将向上市公司或其他投资者依法承担赔偿责任。

3、关于规范关联交易的承诺函

(1) 本公司将尽可能地减少、避免与上市公司之间不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司将在平等、自愿的基础上，保证按市场化原则和公允价格进行公平交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议。

(2) 本公司将根据有关法律、法规和规范性文件以及上市公司的公司章程、关联交易制度的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，在股东大会对涉及相关关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

(3) 本公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益。

(4) 本公司有关规范关联交易的承诺，将同样适用于本公司关联方，本公司将在合法权限范围内促成本公司关联方履行规范与上市公司之间可能发生的关联交易的义务。

(5) 如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，本公司将依法承担相应赔偿责任。

4、关于保证上市公司独立性的承诺函

(1) 本次交易前，上市公司已按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和中国证券监督管理委员会的有关要求，建立了完善的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，本公司保证上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面与本公司及本公司控制的其他企业之间保持独立，上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面具备独立性。

(2) 本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司实际控制人/控股股东及其一致行动人的身份影响上市公司独立性和合法利益，切实保障上市公司在人员、资产、业务，机构和财务等方面的独立性，并严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司为本公司或本公司控制的企业提供担保，不违规占用上市公司资金、资产，保持并维护上市公司的独立性，维护上市公司其他股东的合法权益。

(3) 本次交易不会对上市公司法人治理结构带来不利影响。本次交易完成后，本公司将积极协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理结构。

(4) 本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。

5、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司控制的机构均不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司控制的机构均不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

6、关于无违法违规行为的声明与承诺函

(1) 本公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形，亦不存在严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

(2) 本公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对本公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。

(3) 本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，本公司承诺，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应法律责任。

注 5：交易对方（天津能源投资集团有限公司、天津市津能投资有限公司及天津市燃气集团有限公司）作出的承诺**1、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明**

本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司的控股股东、实际控制人及其控制的机构不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

本次交易的相关主体不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

2、关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函

（1）在本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（2）本公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。

（3）本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。

（4）如因本公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本公司愿意承担全部法律及经济责任。

3、关于股份锁定期的承诺函

（1）本公司取得的本次发行股份自本次交易所涉股份发行结束之日起 36 个月内不进行转让，但在适用法律相关规定的前提下的转让不受此限制（包括但不限于因业绩补偿而发生的回购行为）。

（2）于前述锁定期届满之时，若因未能达到约定的业绩承诺指标而导致本公司需向上市公司履行业绩补偿、减值补偿义务且该等义务尚未履行完毕的，上述锁定期延长至补偿义务履行完毕之日。

（3）锁定期内，本公司取得的本次发行股份所派生的股份（如因上市公司送股、转增股本等原因新增取得的股份），亦需遵守上述锁定期的约定。若上述锁定承诺与中国证监会或上交所的最新监管意见不符，本公司作出的股份锁定承诺将根据最新监管意见进行相应调整。

（4）前述锁定期届满后，相关股份的转让和交易将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

4、关于标的资产权属情况的说明

（1）本公司合法持有标的公司股权，且本公司系依法设立并有效存续的企业，不存在根据法律、法规、规范性文件及公司章程规定需予终止的情形。本公司具备作为本次交易标的公司股权的出让方的资格，具备与最终受让方签署本次交易涉及的相关协议和履行该等协议项下权利义务的合法主体资格。

（2）本公司已经依法履行对标的公司的实缴出资义务，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反本公司作为股东应承担的义务和责任的行为，不存在其他可能影响标的公司合法存续的其他情况。

（3）本公司对标的公司股权拥有完整的所有权，标的公司股权权属清晰，不存在现实或潜在的权属纠纷或潜在纠纷，不存在委托持股、信托持股或类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排，不存在质押、司法冻结以及其他权利受限制等妨碍权属转移的事项。

(4) 本公司确认不存在尚未了结或可预见的可能影响本公司持有的标的公司股权权属发生变动或妨碍标的公司股权转让给受让方的重大诉讼、仲裁及纠纷。本公司保证在本次交易完成前，不会就标的公司股权设置质押和其他可能妨碍将标的公司股权转让给最终受让方的限制性权利。

(5) 本公司通过协议转让标的公司股权符合相关法律法规及本公司相关内部规定，不存在实质性法律障碍。

(6) 如本函签署之后，本公司发生任何可能影响标的公司股权权属或妨碍将标的公司股权转让的事项，本公司将立即通知相关意向受让方。

(7) 本次交易符合《中华人民共和国公司法》等法律、法规和规范性文件以及标的公司章程的有关规定。本公司将按照本次交易相关协议的约定切实履行标的资产权属变更的相关义务。如因本公司原因而产生的纠纷、诉讼、处罚、风险（无论是否披露给上市公司、亦无论是否在本次交易完成前产生）给上市公司造成损失的，由本公司向上市公司承担连带的赔偿责任。

5、关于规范关联交易的承诺函

(1) 本公司将尽可能地减少、避免与上市公司之间不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司将在平等、自愿的基础上，保证按市场化原则和公允价格进行公平交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议。

(2) 本公司将根据有关法律、法规和规范性文件以及上市公司的公司章程、关联交易制度的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，在股东大会对涉及相关关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

(3) 本公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益。

(4) 本公司有关规范关联交易的承诺，将同样适用于本公司关联方，本公司将在合法权限范围内促成本公司关联方履行规范与上市公司之间可能发生的关联交易的义务。

(5) 如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，本公司将依法承担相应赔偿责任。

6、关于避免同业竞争的承诺函

(1) 截至本函出具日，本公司及本公司控制企业与上市公司主营业务不存在同业竞争的情形。

(2) 在本次交易完成后，除持有上市公司股权外，本公司及本公司控制的企业不存在直接或间接从事与上市公司及其控制的企业实际从事的业务构成或可能构成同业竞争的任何业务活动。

(3) 在本次交易完成后，本公司及本公司控制的企业不会直接或间接地以任何方式参与或进行与上市公司及其控制的企业实际从事的业务存在直接或间接竞争的任何业务活动；凡本公司及本公司控制的企业将来可能获得任何与上市公司及其控制的企业存在直接或间接竞争的业务机会，本公司及本公司控制的企业将无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或以公平、公允的价格，在适当时机将该等业务注入上市公司。

(4) 本公司保证严格履行上述承诺，如出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺而导致上市公司及其控制的企业权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。

7、关于无违法违规行为的声明与承诺函

(1) 本公司及下属子公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

(2) 本公司及下属子公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。

(3) 本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，本公司承诺，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应法律责任。

8、关于保证上市公司独立性的承诺函

(1) 本次交易完成后，本公司保证上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面与本公司及本公司控制的其他企业之间保持独立，上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面具备独立性。

(2) 本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司实际控制人/控股股东及其一致行动人的身份影响上市公司独立性和合法利益，切实保障上市公司在人员、资产、业务，机构和财务等方面的独立性，并严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司为本公司或本公司控制的企业提供担保，不违规占用上市公司资金、资产，保持并维护上市公司的独立性，维护上市公司其他股东的合法权益。

(3) 本次交易不会对上市公司法人治理结构带来不利影响。本次交易完成后，本公司将积极协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理结构。

(4) 本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。

9、关于本次重组采取的保密措施及保密制度的说明

(1) 本公司已按照《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》等相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循《公司章程》及内部管理制度的规定，就本次交易采取了充分必要的保密措施，制定了严格有效的保密制度，严格控制参与本次交易的人员范围，尽可能缩小知悉本次交易相关敏感信息的人员范围。

(2) 在本次交易筹划过程中，本公司高度重视内幕信息管理，按照《上市公司监管指引第5号——上市公司内幕信息知情人登记管理制度》等相关规定，及时记录商议筹划、论证咨询等阶段的内幕信息知情人及筹划过程，编制内部信息知情人登记表，制作交易进程备忘录，并及时报送上海证券交易所。

(3) 本公司与上市公司就本次交易签署了《保密协议》，本公司参与制订、论证、审批等相关环节的有关机构和人员等内幕信息知情人，均严格遵守了保密义务。

(4) 本公司多次督导、提示内幕信息知情人严格遵守保密制度，履行保密义务，在内幕信息依法披露前，不得公开或泄露内幕信息，不得利用内幕信息买卖公司股票。

注6：标的公司（天津津能股份有限公司、天津市热力有限公司、天津港益供热有限责任公司、天津市津能风电有限责任公司及天津能源集团新能源有限公司）作出的承诺

1、关于提供信息真实、准确、完整的声明与承诺函

(1) 在本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(2) 本公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。

(3) 本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

(4) 如因本公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本公司愿意承担全部法律及经济责任。

2、关于无违法违规行为的声明与承诺函

(1) 本公司及下属子公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

(2) 本公司及下属子公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为；

(3) 本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，本公司承诺，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应法律责任。

3、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司的控股股东、实际控制人及其控制的机构不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

本公司不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

与再融资相关的承诺：

注 7：公司控股股东（天津国有资本投资运营有限公司）作出的承诺

1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；

2、将切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本承诺，如违反本承诺或拒不履行本承诺给公司或股东造成损失的，同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任；

3、自本承诺函出具日至公司本次发行股票实施完毕前，若中国证监会等证券监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会等证券监管机构的该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会等证券监管机构的最新规定出具补充承诺。

4、通过本次发行认购的股票自发行结束之日起 36 个月内不得转让。

注 8：上市公司董事、高级管理人员承诺

公司董事、高级管理人员承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并根据中国证监会等证券监管机构相关规定对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

1、本人承诺不以无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、本人承诺未来上市公司如实施股权激励，拟公布的上市公司股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任；

7、自本承诺函出具日至公司本次发行实施完毕前，若中国证监会等证券监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会等证券监管机构的该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会等证券监管机构的最新规定出具补充承诺。

注 9：上市公司承诺

本公司不存在向参与认购的投资者作出保底保收益或变相保底保收益承诺的情形，不存在直接或间接通过利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助或补偿的情形。

(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

	原聘任	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）	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	120	120
境内会计师事务所审计年限	20	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	李力、马燕
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）	50

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒适用 ☐不适用

公司于 2024 年 11 月 6 日召开了 2024 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于聘请公司 2024 年度审计机构的议案》，聘请尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2024 年度审计机构，聘期为一年。具体内容详见公司于 2024 年 10 月 22 日披露的《津投城开关于拟聘请公司 2024 年度审计机构的公告》（编号：2024-068）以及 2024 年 11 月 7 日披露的《津投城开 2024 年第五次临时股东大会决议公告》（编号：2024-077）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☒适用 ☐不适用

公司前任年审机构中喜会计师事务所（特殊普通合伙）已连续 20 年为公司提供年度财务报表审计和内部控制审计服务。根据《财政部 国务院国资委 证监会关于印发〈国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法〉的通知》要求，切实做好公司年度财务会计报告信息披露相关审计工作，保障聘任会计师事务所发表审计意见和出具审计报告的独立性，公司采用邀请招标方式并根据评审结果，聘请尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2024 年度审计机构，聘期为一年。前后任会计师事务所均已知悉本次变更事项且对此无异议。

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

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☒适用 ☐不适用

事项概述及类型	查询索引
(2022) 津 0105 民初 258 号之六建设工程施工合同纠纷	2024 年半年度报告（修订稿）
(2023) 津 0113 民初 4481 号建设工程施工合同纠纷	2024 年半年度报告（修订稿）
(2023) 津 0113 民初 5092 号建设工程施工合同纠纷	2024 年半年度报告（修订稿）
(2024) 津 0103 民调 44197 号建设工程施工合同纠纷	2024 年半年度报告（修订稿）
(2022) 京 0115 执 8714 号建设工程施工合同纠纷	公告编号：2024—056
(2024) 津 0116 民初 20797 号建设工程施工合同纠纷	公告编号：2024—056
(2024) 津 0113 民初 8956 号建设工程施工合同纠纷	公告编号：2024—056，2024—071
(2024) 津 0113 民初 12735 建设工程施工合同纠纷	公告编号：2024—056，2024—103

(2023)津仲裁字第 0329 号市政公用基础设施配套合同纠纷	公告编号：2024—090
(2024)民诉前调 6310 号诉讼代理合同纠纷	公告编号：2024—090
(2024)津 0103 民调 52366 号服务合同纠纷	公告编号：2024—090
(2024)津 0113 民初 17397 号债权人代位权纠纷	公告编号：2024—090
(2025)津 0101 民初 3767 号诉讼代理合同纠纷	公告编号：2024—090
(2024)苏 0507 民初 9925 号服务合同纠纷	公告编号：2024—090
(2024)津 0110 民初 14031 号房屋买卖合同纠纷	公告编号：2024—090，2024—106
(2024)苏 0507 民初 9963 号商品房销售合同纠纷	公告编号：2024—090，2025—006
(2024)苏 0508 民初 11748 号建设工程施工合同纠纷	公告编号：2024—090，2025—006
(2024)津 0116 民初 32126 号商品房销售合同纠纷	公告编号：2024—090，2025—006
(2024)津 0104 民初 16478 号房屋买卖合同纠纷	公告编号：2024—090，2025—008
(2024)津 0101 民初 13089 号诉讼代理合同纠纷	公告编号：2024—090，2025—010
(2023)津 01 执恢 145 号协助执行	公告编号：2024—092

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内：									
起诉 (申请)方	应诉 (被申请)方	承担连 带责任 方	诉讼仲裁 类型	诉讼(仲裁) 基本情况	诉讼(仲裁)涉 及金额	诉讼(仲裁) 是否形成预 计负债及金 额	诉讼 (仲 裁) 进展 情况	诉讼(仲裁)审 理结果及影响	诉讼 (仲 裁) 判决执 行情况
张帆	天津市华塘房地产开发有限公司、天津市华升物业管理有限公司	/	(2024)津 0103 民收 56781 号(房屋损害赔偿纠纷)	2024 年 12 月 23 日原告向天津市河西区人民法院提起诉讼, 请求判令二被告赔偿损失 347218 元及利息损失。	347,218.00	/	一审阶段	尚未判决, 对公司本期利润或期后利润的影响存在不确定性。	/
安志凯	天津市华景房地产开发有限公司	/	(2025)津 0113 民初 80 号(商品房预售合同纠纷)	2024 年 12 月 2 日原告向天津市北辰区人民法院提起诉讼, 请求判令被告支付逾期交房的已付款利息 32882.57 元。	32,882.57	/	一审阶段	尚未判决, 对公司本期利润或期后利润的影响存在不确定性。	/
李佳	天津市华景房地产开发有限公司	/	商品房预售合同纠纷	2024 年 12 月 1 日原告向天津市北辰区人民法院提起诉讼, 请求判令被告向原告支付逾期交房的已付	25,544.29	/	收到起诉状	尚未判决, 对公司本期利润或期后利润的影响存在不确定性。	/

				款 利 息 25544.29 元。					
天津 创卓 科技 有限 公司	天津 市华 博房 地产 开发 有限 公司、 津投 城开	/	(2025) 津 0105 民 初 2422 号 (合同纠 纷)	2024 年 11 月 12 日原 告向天津市 河北区人民 法院提起诉 讼, 请求判 令被告支付 原告推广费 60000 元及 逾期付款违 约金、诉讼 费、保全费 及其他相关 费用。	60,000.00	已 计 提 60000 元。	一审 判决	判决被告华博 公司给付原告 推广费 60000 元及逾期利息。 不会对公司本 期利润及期后 利润产生影响。	履行中
天津 创卓 科技 有限 公司	天津 市华 博房 地产 开发 有限 公司、 津投 城开	/	(2024)津 0105 民 初 16252 号(合同 纠纷)	2024 年 11 月 12 日原 告向天津市 河北区人民 法院提起诉 讼, 请求判 令被告支付 原告推广费 100000 元及 逾期付款违 约金、诉讼 费、保全费 及其他相关 费用。	100,000.00	已 计 提 100000 元。	一审 判决	判决被告华博 公司给付原告 推广费 100000 元及违约金。不 会对公司本期 利润及期后利 润产生影响。	2025 年 4 月 9 日公司 收到天 津市河 北区人 民法院 《执行 通知 书》, 要 求按 照生 效判 决履 行相 关义 务。
天津 渤海 律师 事务 所	津投 城开、 天津 市华 兆房 地产 开发 有限 公司	/	(2025)津 0101 民 初 2900 号(诉讼 代理合 同纠纷)	2024 年 10 月 28 日原 告向天津市 和平区人民 法院提起诉 讼, 请求判 令二被告向 原告连带支 付 50000 元 律师费用。	50,000.00	/	一审 阶段	尚未判决, 对公 司本期利润或 期后利润的影 响存在不确定 性。	/
天津 市和 平区 易丰 商业 商行	津投 城开	/	(2025)津 0101 民 初 2982 号(财产 损害赔偿 纠纷)	2024 年 12 月 1 日原告 向天津市和 平区人民法 院 提 起 诉 讼, 请求判 令被告向原 告赔偿损失 9531 元。	9,531.00	/	收到 起诉 状、 传票	尚未判决, 对公 司本期利润或 期后利润的影 响存在不确定 性。	/
天津 市永 成电 梯有 限公 司	天津 市天 海建 发有 限公 司	/	(2024) 津 0116 民 初 31744 号 (买卖合 同纠纷)	2024 年 11 月 18 日原 告向天津市 滨海新区人 民法院提起 诉讼, 请求 判令被告向 原告支付电	190,900.00	已 计 提 190900 元。	收到 法院 民事 调解 书	双方达成协议, 海 滨 公 司 于 2025 年 5 月 31 日前分次支付 原告电梯设备 款 190900 元。 不会对公司本 期利润及期后	履行中

				梯设备款190900元，2025年2月25日收到法院民事调解书，诉讼双方达成调解协议。				利润产生影响。	
天津功达兆建筑有限公司	天津市天海建设发展有限公司、津城开	/	(2025)津03民终630号(建设工程施工合同纠纷)	2024年11月12日被告向天津市滨海新区人民法院提起上诉与反诉，2025年3月17日天津市第三中级人民法院下达《民事判决书》，驳回上诉，维持原判。	30,478,762.52	已计提30478762.52元。	终审判决	解除原告与被告签订的《美岸英郡以房抵款及工程款支付协议》中关于以房抵款的内容部分，海滨公司支付原告工程款28,915,025.66元及利息。不会对公司本期利润及期后利润产生影响。	2025年4月8日公司收到天津市滨海新区人民法院《执行通知书》，要求按照生效判决履行相关义务。
张爱芬	天津市红桥区房产总公司、津城开	/	(2024)津0106民初8948号(房产登记纠纷)	2025年2月19日，天津市红桥区人民法院下达《民事判决书》，判决被告一配合原告办理坐落天津市红桥区风采里17-105-107(17门102号)房屋的不动产登记手续，将房屋所有权转移登记至原告名下，我公司负有协助义务，相关税费由原告承担。	92,721.00	/	一审判决	判决我公司负有协助义务。不会对公司本期利润及期后利润产生影响。	/
天津市天诚威视科技发展有限公司	天津市森建有限公司、天津市博地房产开发有限公司	/	(2024)津02民终12036号(建设工程分包合同纠纷)	2024年11月20日，天津市华博房地产开发有限公司向天津市第二中级人民法院提起上诉，请求撤销天津市河北区人民法院(2024)津0105民初9951号民事	170,249.00	已计提170249元。	终审判决	判决被告天津市华博房地产开发有限公司给付原告天津市天诚威视科技发展有限公司工程款170249元及资金占用利息。不会对公司本期利润及期后利润产生影响。	履行中

				判决书，改判驳回被上诉人天津市天诚威视科技发展有限公司对华博公司的全部诉讼请求或将本案发回重审。2025年2月20日，天津市中级人民法院下达（2024）津02民终12036号《民事判决书》，判决驳回上诉，维持原判。					
中国农业银行股份有限公司天津金融研修院	天津市退役军人事务局，第三人：津投城开、天津房地产集团有限公司	/	（2025）津01民终1053号（房产登记纠纷）	第三人天津房地产集团有限公司向天津市第一中级人民法院提起上诉，请求撤销一审判决，改判驳回被上诉人中国农业银行股份有限公司天津金融研修院的诉讼请求或将本案发回重审，天津市第一中级人民法院于2025年2月11日立案。2025年3月14日，天津市第一中级人民法院下达（2025）津01民终1053号《民事判决书》，判决如下：驳回上诉，维持原判。	29,215.00	/	终审判决	判决第三人津投城开与天房集团均负有协助金融研修院办理涉案房屋过户登记的义务。不会对公司本期利润及期后利润产生影响。	/
天津卓创科技有限公司	天津市华博房地产开发	/	（2024）津0105民初15563号（合同纠纷	原告请求判令被告支付推广费70000元。	70,000.00	已计提70000元。	一审判决	判决被告天津市华博房地产开发有限公司支付原告70000元及利息	履行中

	有 限 公 司、 津 投 城 开		纷)					息。不会对公司 本期利润及期 后利润产生影 响。	
天 津 怡 生 居 乐 广 告 有 限 公 司	天 津 市 华 博 房 地 产 开 发 有 限 公 司、 津 投 城 开	/	(2024) 津 0105 民 初 15565 号 (广告合 同纠纷)	原告请求判 令二被告连 带支付广告 费 10000 元 及利息。	10,000.00	已 计 提 10000 元。	一 审 判 决	判决被告天津 市华博房地产 开发有限公司 支 付 原 告 10000 元 及 利 息, 驳回原告其 他诉讼请求。不 会对公司本期 利润及期后利 润产生影响。	履行中
天 津 怡 生 居 乐 广 告 有 限 公 司	天 津 市 华 博 房 地 产 开 发 有 限 公 司、 津 投 城 开	/	(2024) 津 0105 民 初 16337 号 (广告合 同纠纷)	原告请求判 令二被告连 带支付广告 费 113000 元及利息。	113,000.00	已 计 提 113000 元。	一 审 判 决	判决被告天津 市华博房地产 开发有限公司 支 付 原 告 75000 元, 驳 回原告其他诉 讼请求。不会 对公司本期利 润及期后利润 产生影响。	履行中
天 津 怡 生 居 乐 广 告 有 限 公 司	天 津 市 华 博 房 地 产 开 发 有 限 公 司、 津 投 城 开	/	(2024) 津 0105 民 初 15564 号 (广告合 同纠纷)	原告请求判 令二被告连 带支付广告 费 50000 元 及利息。	50,000.00	/	一 审 判 决	判决驳回原告 的全部诉讼请 求。不会对公司 本期利润及期 后利润产生影 响。	/
天 津 市 永 成 梯 电 有 限 公 司	天 津 市 天 房 海 滨 建 设 发 展 有 限 公 司	/	(2024) 津 0116 民 初 33265 号 (承揽合 同 纠 纷)	2024 年 11 月 18 日原 告向天津市 滨海新区人 民法院提起 诉讼, 请求 判令被告向 原告支付电 梯 安 装 款 295500 元。	295,500.00	已 计 提 295500 元。	收 到 法 院 民 事 调 解 书	双方达成调解 协议, 海滨公 司于 2025 年 5 月 31 日前分次 支付原告电梯 安 装 款 295,500 元。不会对公司 本期利润及期 后利润产生影 响。	履行中
福 建 天 建 装 饰 集 团 有 限 公 司	天 津 功 达 兆 财 建 筑 工 程 有 限 公 司、 天 津 市 天 房 海 滨 建 设 发 展 有 限 公 司	/	(2024) 津 0116 民 初 2079 号 (建设工 程 施 工 合 同 纠 纷)	原告请求判 令被告一天 津功达兆财 建筑工程有 限 公 司 给 付 工 程 款 1667382 元 及利息, 判 令被告二天 津市天房海 滨建设发展 有 限 公 司 承 担 连 带 责 任。	1,894,898.58	/	一 审 判 决	判决被告天津 功达兆财建筑 工程有限公 司 向 原 告 工 程 款 1194453.1 元; 驳回原告 其他诉讼请求。	/

备注：上述诉讼（仲裁）涉及金额未包含延迟支付的利息、违约金、诉讼费用等。

(三) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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

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

事项概述	查询索引
2024 年 4 月 28 日，公司召开十一届十四次董事会会议和十一届六次监事会会议，审议通过《关于为控股股东提供反担保暨关联交易的议案》。公司及全资子公司向金融机构及资产管理公司申请融资 14.50 亿元，公司控股股东津投资本拟为上述公司融资提供连带责任保证担保，担保总额不超过 14.50 亿元。公司拟为津投资本提供质押形式的反担保，反担保金额 14.50 亿元，反担保期限不超过津投资本为公司及全资子公司提供担保的期限。该关联交易在提交董事会审议前，已经公司独立董事专门会议审议通过。 2024 年 5 月 22 日该议案经公司 2023 年年度股东大会审议通过。	《天津津投城市开发股份有限公司关于为控股股东提供反担保暨关联交易的公告》（公告编号：2024-032）

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 地块建设用地规划划分为 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项议案的独立意见。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 800.84 万元，截至 2024 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 69,100.84 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

事项概述	查询索引
2024 年 11 月 15 日公司召开十一届二十次临时董事会会议，审议通过了《关于转让控股子公司天津市华驰租赁有限公司 90%股权的议案》《关于转让参股子公司天津市华富宫大饭店有限公司 46.33%股权的议案》和《关于转让参股子公司天津市天房物业管理有限公司 31.89%股权的议案》。同意公司通过公开挂牌或非公开协议转让方式转让上述公司股权。本次交易预计构成重大资产重组。 为加快交易进程、提高交易效率、减少交易成本，经审慎考虑，并与交易对方充分讨论后，2024 年 12 月 13 日公司召开十一届二十一次临时董事会会议和十一届九次临时监事会会议，审议通过了《关于调整重大资产重组方案筹划并变更为资产出售暨关联交易的议案》。根据调整后的方案，公司计划将参股子公司天津市华富宫大饭店有限公司 46.33%股权以 23,309.91 万元价格，通过非公开协议转让方式转让给公司控股股东津投资本。该交易完成后，公司不再持有天津市华富宫大饭店有限公司的股权。与本次调整前的交易方案相比，此次交易减少交易标的、减少交易金额。 2024 年 12 月 31 日该议案经公司 2024 年第六次临时股东大会审议通过。 具体内容详见公司披露的《天津津投城市开发股份有限公司关于调整重大资产重组方案筹划并变更为资产出售暨关联交易的公告》及相关公告。（公告编号：2024-079 至 2024-081、2024-086 至 2025-088、2024-105）	《天津津投城市开发股份有限公司关于调整重大资产重组方案筹划并变更为资产出售暨关联交易的公告》及相关公告。（公告编号：2024-079 至 2024-081、2024-086 至 2025-088、2024-105）

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 105,961.52 万元，期末余额 82,651.61 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。截至 2024 年 12 月 31 日，该笔借款已归还完毕。

2024 年 8 月 26 日，公司向控股股东津投资本借款 1,000 万元，借款利率 3.34%，借款期限 3 个月，从 2024 年 8 月 26 日至 2024 年 11 月 25 日。截至 2024 年 12 月 31 日，该笔借款已归还完毕。

(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	44,366.78	个人购房借款合同签署之日	贷款发放之日	被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日	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	165,770.40	个人购房借款合同签署之日	个人购房借款合同生效之日	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	连带责任担保		否	否		否	否	
天津市华亭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	907.50	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	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	连带责任担保		否	否		否	否	
天津市华博房地产开发有限公司	全资子公司	购买其开发的“盛文佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户	65.14	个人购房借款合同签署之日	自银行向债务人发放该笔贷款之日	该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日	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	54,500.00	2022.03.31	2022.04.20	2025.03.31	连带责任担保		否	否		是	是	联营公司
天津津投城市开发股份有限公司	公司本部	天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2024.04.22	2027.04.21	连带责任担保	子公司的股权	否	否		是	是	控股股东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						155,128.54								
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						375,109.82								
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						236,053.69								
报告期末对子公司担保余额合计（B）						414,741.69								

公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	789,851.51
担保总额占公司净资产的比例（%）	46,698.79
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	109,500.00
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）	679,505.82
上述三项担保金额合计（C+D+E）	789,005.82
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	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2024年12月31日，已总计发生的担保金额为44,366.78万元；为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币915,000万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截止至2024年12月31日，已总计发生的担保金额为165,770.40万元。 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2024年12月31日，已发生的担保金额 907.50 万元。 3、经公司2020年第二次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华博房地产开发有限公司为购买其开发的“盛文佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过2亿元，保证期间为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行向债务人发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截止至2024年12月31日，已发生的担保金额为 65.14 万元。 4、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）。 5、公司对天津国有资本投资运营有限公司担保事项详见公司于2024年4月30日披露的《关于为控股股东提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2024-032）。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托理财情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托理财减值准备

☐适用 ☒不适用

2、 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托贷款减值准备

☐适用 ☒不适用

3、 其他情况

☐适用 ☒不适用

(四) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十四、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、公司第二大股东天房集团涉及股份冻结情况。截至 2023 年末，天房集团累计被冻结股份数量 109,000,000 股，占公司总股本比例 9.86%，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、天津天房建设工程有限公司与中国民生银行股份有限公司天津分行金融借款合同纠纷，天津市第一中级人民法院裁定拍卖天房集团名下持有的共计 35,000,000 股流通股股票，占公司总股本的 3.17%。经公开竞价，最终刘凤启竞得公司无限售流通股 12,000,000 股，占公司总股本的 1.09%；王登正竞得公司无限售流通股 12,000,000 股，占公司总股本的 1.09%；张仪静竞得公司无限售流通股 11,000,000 股，占公司总股本的 0.99%，并已完成股份过户登记，权益变动比例超过公司总股本的 1%。（内容详见公司公告 2024-091、2024-104）本次权益变动后，天房集团持有公司股权比例由 9.86%下降至 6.69%。

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》。2024 年 5 月 22 日该事项经公司 2023 年年度股东大会审议通过。（内容详见公司公告 2024-014 至 2024-024、2024-039）

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)	73,709
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	65,623
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	8,649,200	190,186,440	17.20	0	无	0	国有法人
天津房地产集团有限公司	-35,000,000	74,000,000	6.69	0	质押 冻结	74,000,000 74,000,000	国有法人
重庆国际信托股份有限公司	0	35,164,700	3.18	0	无	0	未知
李卫东	940,400	12,584,400	1.14	0	无	0	未知
刘凤启	12,000,000	12,000,000	1.09	0	无	0	未知
王登正	12,000,000	12,000,000	1.09	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
张仪静	11,000,000	11,000,000	0.99	0	无	0	未知
王建林	6,800,700	9,344,900	0.85	0	无	0	未知
周杰	350,000	8,911,651	0.81	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
天津国有资本投资运营有限公司	190,186,440	人民币普通股	190,186,440
天津房地产集团有限公司	74,000,000	人民币普通股	74,000,000
重庆国际信托股份有限公司	35,164,700	人民币普通股	35,164,700
李卫东	12,584,400	人民币普通股	12,584,400
刘凤启	12,000,000	人民币普通股	12,000,000
王登正	12,000,000	人民币普通股	12,000,000
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
张仪静	11,000,000	人民币普通股	11,000,000
王建林	9,344,900	人民币普通股	9,344,900
周杰	8,911,651	人民币普通股	8,911,651
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		

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

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(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	刘勇
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数字经济产业集团有限公司持有其 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

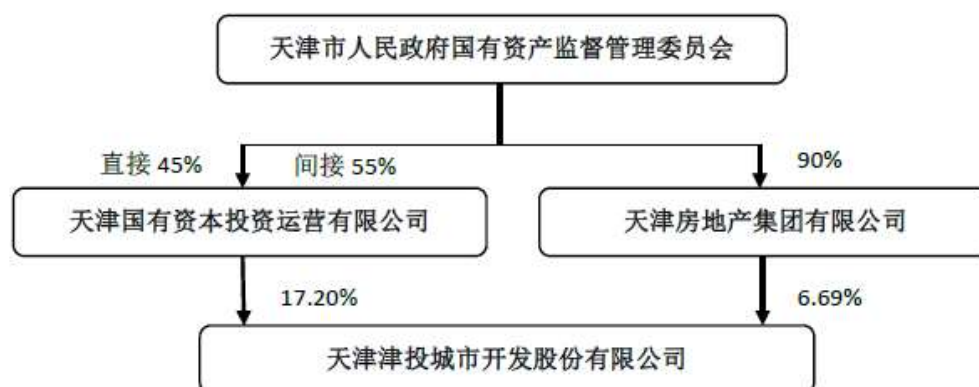
□适用 √不适用

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

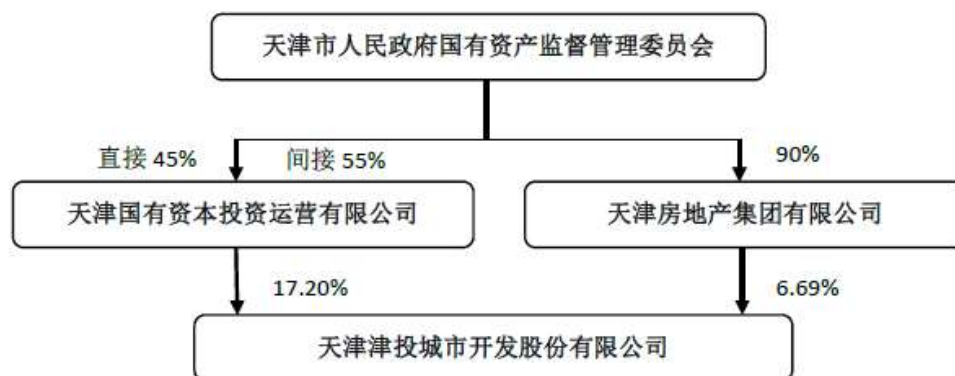
□适用 √不适用

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、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√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	2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	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	渤海证券股份有限公司	海通证券股份有限公司	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
天津津投城市开发股份有限公司	25 城开 01	258368	2025-4-17	2025-4-17	2027-4-17	2028-4-17	7.5	4.00	本期债券采用单利计息,付息频率为按年付息。本期债券到期一次性	上海证券交易所	国联民生	国联民生证券承销保荐有限	面向专业投资者非公开发行	上海证券交易所固定收益证	否

公司 2025 年 面向专 业投资 者非公 开发行 公司债 券									偿还本金。本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。		证 券 承 销 保 荐 有 限 公 司	公 司		券综合 电子平 台进行 交易	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	-------------------------	--

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐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	2024 年 4 月 22 日完成本期债券付息工作。2025 年 4 月 22 日完成本期债券本息兑付及摘牌工作。

2、公司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(“22 天发 01” 主承销商)	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(“22 天发 01” 受托管理人)	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
国联民生证券承销 保荐有限公司(“25 城开 01”主承销商、 受托管理人)	上海自由贸易试验 区浦明路 8 号	-	沈忱	0510-85200510

上述中介机构发生变更的情况

☐适用 ☒不适用

4、信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

自 2024 年 4 月 22 日起，“22 天发 01”票面利率由 7%下调至 5%，每年付息一次。

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

☒适用 ☐不适用

现状	执行情况	是否 发生 变更	变更前 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				

(二) 公司债券募集资金情况

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借**(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额**

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐ 是 ☒ 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00% 是否超过合并口径净资产的 10%：☐ 是 ☒ 否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

2、负债情况**(1). 有息债务及其变动情况****1.1 公司债务结构情况**

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 47.75 亿元和 37.64 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-21.17%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		7.5		7.5	19.93
银行贷款		0.1	3.62	3.72	9.88
非银行金融机构贷款		1	25.42	26.42	70.19
其他有息债务					
合计		8.6	29.04	37.64	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 7.50 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 75.23 亿元和 77.97 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.64%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		7.5		7.5	9.62
银行贷款		23.73	18.78	42.51	54.52
非银行金融机构贷款		2.42	25.54	27.96	35.86
其他有息债务					
合计		33.65	44.32	77.97	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 7.50 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	290,970,000.00	414,076,160.00	-29.73	
应付账款	1,335,082,354.57	1,862,463,914.19	-28.32	
其他应付款	3,018,936,374.09	3,622,289,418.79	-16.66	
合同负债	491,893,937.29	1,285,576,266.55	-61.74	本期结转销售收入
一年内到期的非流动负债	3,011,546,943.15	3,510,295,755.84	-14.21	
长期借款	4,560,648,151.00	3,707,000,000.00	23.03	

(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

(六) 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

亏损情况	2024 年度归属于母公司的净利润为-210,326,227.43 元。
亏损原因	报告期内，公司达到可结转条件的项目较少，当期确认的营业收入较同期下降，而随着竣工的房地产项目增加，部分财务成本继续费用化，主营业务利润不足以覆盖各项期间费用；以及公司基于谨慎性原则，继续对部分开发项目计提减值准备，导致本期业绩出现亏损。
对公司生产经营和偿债能力的影响	不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

(八) 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

(九) 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	2024 年	2023 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	-736,516,484.52	-1,277,473,287.91	不适用	非经常性损益事项影响额较上年减少
流动比率	1.43	1.25	14.40	
速动比率	0.32	0.30	6.67	
资产负债率 (%)	96.32	95.31	1.01	
EBITDA 全部债务比	0.03	0.04	-25.00	
利息保障倍数	0.55	0.80	-31.25	本期利润总额下降
现金利息保障倍数	0.67	0.88	-23.86	
EBITDA 利息保障倍数	1.89	3.35	-43.58	本期利润总额下降
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率 (%)	62.41	74.96	-12.55	

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

尤振审字[2025]第0421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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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

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

四、其他信息

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
存货跌价准备 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（十四）、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 2024 年 12 月 31 日，津投城开存货账面价值合计 925,207.99 万元，占总资产的比率 68.72%，计提存货跌价准备金额 385,408.89 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。	（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； （5）与外部评估专家就存货资产的可变现净值结果进行沟通，并复核了其出具的评估报告采用的方法和假设；
房地产开发项目的收入确认 2024 年度，津投城开房地产开发项目销售收入 262,411.36 万元，占销售收入总额的比例为 96.77%。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”（三十二）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（三十二）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。	（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。

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 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，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，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算津投城开、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督津投城开的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对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（如适用）。

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

尤尼泰振青会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：李力

（项目合伙人）

中国注册会计师：马燕

二〇二五年四月二十八日

二、财务报表

合并资产负债表

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		407,919,045.07	237,637,649.38
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		1,555,545,467.61	2,186,768,301.52
应收款项融资			
预付款项		12,046,939.63	28,748,106.90
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		160,270,642.81	190,233,777.37
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		9,252,079,891.58	10,556,079,165.65
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		582,541,118.94	694,066,210.70
流动资产合计		11,970,403,105.64	13,893,533,211.52
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		420,123,861.79	438,469,714.46
其他权益工具投资		2,848,240.81	7,517,115.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,040,056,973.26	1,230,346,598.75
固定资产		23,177,275.77	29,746,162.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		4,918,982.26	5,062,602.18
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		760,804.78	1,160,804.78
递延所得税资产		1,359,007.87	2,276,147.98
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,493,245,146.54	1,714,579,145.77

资产总计		13,463,648,252.18	15,608,112,357.29
流动负债：			
短期借款		290,970,000.00	414,076,160.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,335,082,354.57	1,862,463,914.19
预收款项		128,107.23	2,693,750.23
合同负债		491,893,937.29	1,285,576,266.55
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		39,332,410.15	33,681,059.13
应交税费		160,966,486.42	300,439,691.83
其他应付款		3,018,936,374.09	3,622,289,418.79
其中：应付利息		224,234,540.40	273,772,688.64
应付股利		26,549,143.38	26,630,809.80
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		3,011,546,943.15	3,510,295,755.84
其他流动负债		37,957,024.91	109,348,319.71
流动负债合计		8,386,813,637.81	11,140,864,336.27
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		4,560,648,151.00	3,707,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		14,660,597.78	17,730,783.42
长期应付职工薪酬			
预计负债		5,574,736.86	9,155,747.96
递延收益			
递延所得税负债			1,815,734.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,580,883,485.64	3,735,702,266.05
负债合计		12,967,697,123.45	14,876,566,602.32
所有者权益（或股东权益）：			
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		-5,168,874.19	-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		-3,788,592,278.89	-3,578,266,051.46
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		16,913,745.56	231,908,847.18
少数股东权益		479,037,383.17	499,636,907.79

所有者权益（或股东权益）合计		495,951,128.73	731,545,754.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计		13,463,648,252.18	15,608,112,357.29
公司负责人：张亮		主管会计工作负责人：张亮	会计机构负责人：乔建增

母公司资产负债表

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,095,281.28	1,285,124.70
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		1,070,883,810.00	1,495,066,890.00
应收款项融资			
预付款项		1,700,000.00	1,700,000.00
其他应收款		7,287,468,387.05	8,722,328,255.83
其中：应收利息			
应收股利			
存货		62,638,541.20	67,328,870.37
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		16,559,275.58	30,064,221.23
流动资产合计		8,440,345,295.11	10,317,773,362.13
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		7,494,508,568.66	6,995,854,421.33
其他权益工具投资		2,798,240.81	7,467,115.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		280,837,163.49	409,710,842.55
固定资产		13,909,465.38	19,454,742.65
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		4,918,982.26	5,062,602.18
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		760,804.78	1,160,804.78
递延所得税资产		992,477.06	1,082,702.24
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,798,725,702.44	7,439,793,230.73
资产总计		16,239,070,997.55	17,757,566,592.86
流动负债：			
短期借款			130,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款		102,878,674.31	168,618,067.27
预收款项			
合同负债			4,466,095.00
应付职工薪酬		35,119,557.35	30,327,100.09
应交税费		121,751,615.47	264,939,890.76
其他应付款		8,498,449,952.32	9,132,005,238.05
其中：应付利息			13,291,100.00
应付股利		26,549,143.38	26,630,809.80
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		926,636,943.15	2,701,772,255.84
其他流动负债			
流动负债合计		9,684,836,742.60	12,432,128,647.01
非流动负债：			
长期借款		2,903,700,000.00	2,052,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		14,660,597.78	17,730,783.42
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			1,815,734.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,918,360,597.78	2,071,546,518.09
负债合计		12,603,197,340.38	14,503,675,165.10
所有者权益（或股东权益）：			
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		-5,168,874.19	-500,000.00
专项储备			
盈余公积		300,658,063.84	300,658,063.84
未分配利润		-166,454,219.87	-553,105,323.47
所有者权益（或股东权益）合计		3,635,873,657.17	3,253,891,427.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,239,070,997.55	17,757,566,592.86

公司负责人：张亮 主管会计工作负责人：张亮 会计机构负责人：乔建增

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		2,711,607,998.09	3,053,099,136.19
其中：营业收入		2,711,607,998.09	3,053,099,136.19
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,123,231,533.21	3,805,300,076.68
其中：营业成本		2,193,028,479.91	2,884,054,992.73
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		73,250,699.93	61,155,645.14
销售费用		163,316,823.36	181,254,250.64
管理费用		105,385,511.78	94,660,825.39
研发费用			
财务费用		588,250,018.23	584,174,362.78
其中：利息费用		580,555,536.69	578,639,144.73
利息收入		486,280.03	933,701.42
加：其他收益		78,887,610.84	1,327,622,754.80
投资收益（损失以“-”号填列）		296,975,189.57	53,105.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,672,333.41	53,105.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-17,301,779.23	320,704.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-390,132,322.90	-548,470,210.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-21,633.84	-8,203.43
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-443,216,470.68	27,317,209.76
加：营业外收入		255,510,540.01	22,806,892.33
减：营业外支出		29,713,382.10	38,403,345.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-217,419,312.77	11,720,756.68
减：所得税费用		13,506,439.28	26,868,855.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-230,925,752.05	-15,148,098.45
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-230,925,752.05	-15,148,098.45
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）		-210,326,227.43	37,769,051.46
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-20,599,524.62	-52,917,149.91
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		-4,668,874.19	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-4,668,874.19	
（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		-4,668,874.19	
（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		-235,594,626.24	-15,148,098.45
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-214,995,101.62	37,769,051.46
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-20,599,524.62	-52,917,149.91
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)		-0.1902	0.0342
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.1902	0.0342

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：张亮

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入		685,701,217.37	571,003,799.13
减：营业成本		124,725,626.84	506,067,724.27
税金及附加		53,632,629.62	28,999,105.19
销售费用		12,031,419.21	107,551.00
管理费用		58,760,713.62	60,305,230.95
研发费用			
财务费用		377,348,877.32	519,179,269.96
其中：利息费用		372,452,339.67	517,112,542.61
利息收入		31,128.12	88,266.53
加：其他收益		75,313,179.27	1,313,782,804.87
投资收益（损失以“-”号填列）		296,975,189.57	-839,946,893.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,672,333.41	53,105.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-11,877,643.82	-2,256,165.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,182,789.36	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-19,471.25	-8,203.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		417,410,415.17	-72,083,539.54
加：营业外收入		5,872,085.78	22,012,919.03
减：营业外支出		24,796,872.14	29,681,939.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		398,485,628.81	-79,752,560.10
减：所得税费用		11,834,525.21	120,300.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		386,651,103.60	-79,872,860.34
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		386,651,103.60	-79,872,860.34
(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		-4,668,874.19	0.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-4,668,874.19	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-4,668,874.19	
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		381,982,229.41	-79,872,860.34
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：张亮

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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,299,577,732.81	2,956,754,137.41
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		107,300,407.83	35,454,556.23
收到其他与经营活动有关的现金		357,097,745.68	612,931,324.06
经营活动现金流入小计		2,763,975,886.32	3,605,140,017.70
购买商品、接受劳务支付的现金		1,215,143,682.45	985,269,373.85
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		90,717,242.38	82,414,250.04
支付的各项税费		324,171,318.88	156,906,783.48
支付其他与经营活动有关的现金		524,288,249.82	1,165,669,733.98
经营活动现金流出小计		2,154,320,493.53	2,390,260,141.35
经营活动产生的现金流量净额		609,655,392.79	1,214,879,876.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		233,099,100.00	
取得投资收益收到的现金		199,234.80	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,214.25	810.00
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		233,299,549.05	810.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,772,333.45	485,928.03
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		16,772,333.45	485,928.03
投资活动产生的现金流量净额		216,527,215.60	-485,118.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,673,448,151.00	718,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,673,448,151.00	718,600,000.00
偿还债务支付的现金		2,399,959,660.00	1,432,153,150.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		686,232,956.85	519,204,546.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			

支付其他与筹资活动有关的现金		330,982,263.00	6,227,413.00
筹资活动现金流出小计		3,417,174,879.85	1,957,585,109.91
筹资活动产生的现金流量净额		-743,726,728.85	-1,238,985,109.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		82,455,879.54	-24,590,351.59
加：期初现金及现金等价物余额		149,284,101.42	173,874,453.01
六、期末现金及现金等价物余额		231,739,980.96	149,284,101.42

公司负责人：张亮 主管会计工作负责人：张亮 会计机构负责人：乔建增

母公司现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,063,906,504.12	616,340,886.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,829,470,792.37	1,660,044,104.18
经营活动现金流入小计		2,893,377,296.49	2,276,384,990.90
购买商品、接受劳务支付的现金		65,242,624.00	8,497,399.89
支付给职工及为职工支付的现金		21,308,048.93	34,236,319.06
支付的各项税费		235,841,584.12	53,610,909.54
支付其他与经营活动有关的现金		1,450,072,306.12	1,147,977,125.12
经营活动现金流出小计		1,772,464,563.17	1,244,321,753.61
经营活动产生的现金流量净额		1,120,912,733.32	1,032,063,237.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		233,099,100.00	
取得投资收益收到的现金		199,234.80	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,170.00	810.00
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		233,299,504.80	810.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,672,348.89	8,785.98
投资支付的现金		517,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		533,672,348.89	8,785.98
投资活动产生的现金流量净额		-300,372,844.09	-7,975.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		867,000,000.00	160,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		867,000,000.00	160,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,107,000,000.00	795,680,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		343,053,216.65	394,835,203.33
支付其他与筹资活动有关的现金		237,971,250.00	2,130,773.00
筹资活动现金流出小计		1,688,024,466.65	1,192,645,976.33
筹资活动产生的现金流量净额		-821,024,466.65	-1,032,645,976.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-484,577.42	-590,715.02
加：期初现金及现金等价物余额		495,320.34	1,086,035.36
六、期末现金及现金等价物余额		10,742.92	495,320.34

公司负责人：张亮 主管会计工作负责人：张亮 会计机构负责人：乔建增

合并所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 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		-3,578,266,051.46		231,908,847.18	499,636,907.79	731,545,754.97
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		-3,578,266,051.46		231,908,847.18	499,636,907.79	731,545,754.97
三、本期增减变动金额（减少 以“－”号填列）							-4,668,874.19				-210,326,227.43		-214,995,101.62	-20,599,524.62	-235,594,626.24
（一）综合收益总额							-4,668,874.19				-210,326,227.43		-214,995,101.62	-20,599,524.62	-235,594,626.24
（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															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-5,168,874.19		304,265,165.37		-3,788,592,278.89		16,913,745.56	479,037,383.17	495,951,128.73

项目	2023 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		-3,616,035,102.92		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															
（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		-3,578,266,051.46		231,908,847.18	499,636,907.79	731,545,754.97

公司负责人：张亮

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

母公司所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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
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	-553,105,323.47	3,253,891,427.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-4,668,874.19			386,651,103.60	381,982,229.41
（一）综合收益总额							-4,668,874.19			386,651,103.60	381,982,229.41
（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		-5,168,874.19		300,658,063.84	-166,454,219.87	3,635,873,657.17

项目	2023 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	-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

公司负责人：张亮

主管会计工作负责人：张亮

会计机构负责人：乔建增

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〈公司章程〉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。公司近年资产负债率较高，虽然金融负债逐年减少，但是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、现金流强化措施

（一）经营性现金流提质增效

1、销售端精准发力。公司将聚焦核心项目去化，优化美域东霖、盛文佳苑、苏州美瑜华庭等项目的推售策略，通过提升项目附加值、渠道精准拓客、创新营销手段等方式加速资金回笼。同步推进沙柳北路地块开发，形成“销售-交付-再投资”良性循环，保障货值持续供给。

2、优化工程款付款机制。建立分级付款机制，与总包单位及供应商协商动态付款方案，依据项目销售回款进度匹配工程款支付节奏，确保关键节点按期实现。

3、全周期成本管控。持续深化成本管控，严控建安成本超支，实施营销费用精准投放，通过数字化工具实现费用穿透式管理，提升运营效率。

（二）充分发挥资产管理经验优势，积极拓展特殊资产盘活业务

整合公司在资产管理深耕多年的经验，充分发挥在资产盘活、市场拓展、销售去化等方面的优势，尝试构建“资源整合+价值重塑+多元退出”的资产盘活全链条能力。积极开展与天津国资企业的合作，持续积极深入沟通金融机构及 AMC 企业，共同研究创新特殊资产投资、债务重整等合作模式。同步响应天津市“三量”改革部署，深度参与国资体系内存量地块等项目盘活，推动新

质生产力导入，实现产业、人口和土地资源的整合盘活，通过定制化开发方案、结构化融资工具及市场化去化路径，实现低效资产增值变现，实现企业高质量发展。

（三）计划开展重大资产重组改善上市公司现金流状况。

公司已经披露了重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案，目前正在推动相关工作开展，本次交易如能顺利完成，上市公司主营业务将由房地产开发经营业务变更为供热及新能源发电等业务，本次交易将助力上市公司向能源产业转型并且实现股权资金募集，预计将降低公司资产负债率，优化资产结构，提高上市公司资产质量，增强上市公司盈利能力和可持续经营能力，进而提升上市公司价值，并有利于维护上市公司中小股东利益。

二、相关债务优化和解决措施

（一）细化分解债务类型，按照还款周期、对应项目等逐笔制定有针对性的化债措施，通过存货变现、资产盘活、融资创新等多措并举，保障债务偿还，逐步将债务压缩到合理的范围。

（二）对于借款协议的履行高度重视，确保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；努力压降借款利率，减少资金成本。

（三）利用控股股东为国有企业的优势，积极拓宽融资渠道，争取合适的借款额度、适当的借款利率，提高融资效率，通过资金的高效合理使用化解短期债务风险。

综上所述，公司通过加强内部管理，加快房产销售资产盘活，推进重大资产重组，在天津市国资委、控股股东津投资本的大力支持下，积极压降债务，努力筹措现金流，逐步改善公司经营状况，实现持续向好发展。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 2024 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，其公允价值能够可靠计量的，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

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

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

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

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

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

对于其他应收款项的减值损失计量，比照前述应收账款的减值损失计量方法处理。

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

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用配套设施，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的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，本公司将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，本公司将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

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**

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

(2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注 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（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一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司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

2、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。

3、借款费用资本化期间

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

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

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

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

4、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。

5、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。

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收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

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

或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

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，属于在某一时间段内履行履约义务；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。

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

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

- ① 就该商品或服务享有现时收款权利；
- ② 已将该商品的实物转移给客户
- ③ 已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户
- ④ 客户已接受该商品或服务

(2). 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约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、

除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

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

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

该成本预期能够收回。

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

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 18 “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

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
2023 年 10 月，财政部发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的相关内容，该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。	无重大影响	0.00
2024 年 12 月 6 日，财政部颁布《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”等科目，公司自 2024 年 1 月 1 日起施行。	无重大影响	0.00

其他说明：

无

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2024 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
增值税	应纳税营业额	13、9、6、5
营业税	应纳税营业额	5
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
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	1,485.52	2,386.89
银行存款	231,738,495.44	149,219,193.40
其他货币资金	176,179,064.11	88,416,069.09
存放财务公司存款		
合计	407,919,045.07	237,637,649.38
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

1、本公司银行存款期末余额中含商品房预售监管资金 17,555,827.31 元，大寺公租房项目专项拨款 182.58 元。

2、本公司其他货币资金期末余额中含工程资本金监管受限金额 81,111.78 元，司法诉讼冻结受限金额 85,788,790.89 元，定期存款质押 90,000,000.00 元，未及时更新企业信息而受限金额 309,161.44 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)	472,874.99	2,186,704,249.00
1 年以内小计	472,874.99	2,186,704,249.00
1 至 2 年	1,555,089,051.00	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	1,556,032,397.23	2,187,264,720.24

(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	0.02	459,172.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,555,573,225.23	99.97	27,757.62	0.002	1,555,545,467.61	2,186,805,548.24	99.98	37,246.72	0.002	2,186,768,301.52
其中：										
账龄组合	491,415.23	0.03	27,757.62	5.65	463,657.61	598,438.24	0.03	37,246.72	6.22	561,191.52
低风险组合	1,555,081,810.00	99.94			1,555,081,810.00	2,186,207,110.00	99.95			2,186,207,110.00
合计	1,556,032,397.23	/	486,929.62	/	1,555,545,467.61	2,187,264,720.24	/	496,418.72	/	2,186,768,301.52

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
客户三	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）	472,874.99	23,643.75	5.00
1—2年	7,241.00	724.10	10.00
3年以上	11,299.24	3,389.77	30.00
合计	491,415.23	27,757.62	5.64

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	496,418.72	19,010.90	28,500.00			486,929.62
合计	496,418.72	19,010.90	28,500.00			486,929.62

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	1,070,883,810.00		1,070,883,810.00	68.82	
客户二	484,198,000.00		484,198,000.00	31.12	
客户三	459,172.00		459,172.00	0.03	459,172.00
客户四	174,645.55		174,645.55	0.01	8,732.28
客户五	89,425.00		89,425.00	0.01	4,471.25
合计	1,555,805,052.55		1,555,805,052.55	99.99	472,375.53

其他说明：

□适用 √不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

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	11,308,100.80	93.87	25,106,911.88	87.33
1 至 2 年	273,342.42	2.27	2,061,195.02	7.17
2 至 3 年	55,496.41	0.46		
3 年以上	410,000.00	3.40	1,580,000.00	5.50
合计	12,046,939.63	100.00	28,748,106.90	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：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
供应商一	7,575,928.34	62.89
供应商二	898,600.13	7.46
供应商三	706,114.25	5.86
供应商四	478,267.73	3.97
供应商五	410,000.00	3.40
合计	10,068,910.45	83.58

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	160,270,642.81	190,233,777.37
合计	160,270,642.81	190,233,777.37

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减少15.75%，主要原因系津东丽沙（挂）2023-041号土地竞买保证金结转。

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）	153,626,195.12	174,091,318.42
1 年以内小计	153,626,195.12	174,091,318.42
1 至 2 年	14,716,221.35	8,298,436.32
2 至 3 年	2,302,357.32	980,849.46
3 年以上	45,429,263.50	45,355,299.32
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	216,074,037.29	228,725,903.52

(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	73,343,636.22	38,399,671.30
押金及保证金	131,091,349.83	181,138,614.77
代垫款项	11,112,894.15	8,690,710.04
零星借支	105,832.54	177,303.33
散装水泥基金		319,604.08
其他	420,324.55	
合计	216,074,037.29	228,725,903.52

(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)	
2024年1月1日余额	1,399,222.30		37,092,903.85	38,492,126.15
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-6,000.00		6,000.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	224,153.45		17,103,420.68	17,327,574.13
本期转回	16,305.80			16,305.80
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	1,601,069.95		54,202,324.53	55,803,394.48

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	38,492,126.15	17,327,574.13	16,305.80			55,803,394.48
合计	38,492,126.15	17,327,574.13	16,305.80			55,803,394.48

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	91,716,195.28	42.45	保交楼监管资金	1 年以内	
往来单位二	34,770,889.82	16.09	往来款	1 年以内	16,669,096.13
往来单位三	16,502,880.00	7.64	往来款	1 年以内, 1-2 年	
往来单位四	12,907,938.41	5.97	保证金	3 年以上	12,907,938.41
往来单位五	10,120,000.00	4.68	往来款	3 年以上	10,120,000.00
合计	166,017,903.51	76.83			39,697,034.54

(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	11,058,560,403.80	3,283,444,818.62	7,775,115,585.18	13,037,234,126.60	3,907,004,732.17	9,130,229,394.43
开发产品	2,045,747,457.89	570,644,126.65	1,475,103,331.24	1,956,663,923.17	538,150,085.81	1,418,513,837.36
物料用品	1,860,975.15		1,860,975.15	7,335,933.86		7,335,933.86
合计	13,106,168,836.84	3,854,088,945.26	9,252,079,891.58	15,001,233,983.63	4,445,154,817.98	10,556,079,165.65

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	3,907,004,732.17	355,090,668.49			978,650,582.04	3,283,444,818.62
开发产品	538,150,085.81	34,617,053.37	978,650,582.04	980,773,594.58		570,644,126.64
合计	4,445,154,817.98	389,707,721.86	978,650,582.04	980,773,594.58	978,650,582.04	3,854,088,945.26

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 (%)
美瑜华庭	542,757,977.26	178,034,920.55	32.80			
誉东苑	465,271,104.65	262,378,000.29	56.39	781,800,470.17	399,428,241.24	51.09
林里公园	149,687,106.91	35,515,921.49	23.73	1,165,014,567.01	349,744,203.09	30.02
美瑜兰庭	261,352,808.87	76,593,467.34	29.31	397,382,160.97	121,070,489.74	30.47
盛庭名景	32,514,446.86	6,195,791.86	19.06	43,482,417.27	6,301,184.01	14.49
盛雅佳苑公建	70,762,911.58	9,825,895.75	13.89	62,221,179.94	9,825,895.75	15.79
陈塘项目公建	10,804,211.04	730,799.21	6.76	7,520,408.09	1,524,275.07	20.27
零星小项目	933,009.96	933,009.96	100.00	933,009.96	933,009.96	100.00
留风雅院	5,662,908.13	1,369,330.15	24.18			
相城31项目(苏州)	4,577,454,968.94	1,650,292,877.92	36.05	6,409,209,577.66	2,066,481,107.52	32.24
盛文佳苑	2,680,928,240.24	1,489,846,411.60	55.57	2,670,016,172.58	1,489,846,411.60	55.80
北辰北(桂)2014-049号地块	452,831,619.14	142,372,519.14	31.44			
合计	9,250,961,313.58	3,854,088,945.26		11,537,579,963.65	4,445,154,817.98	

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。

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

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

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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	3,243,212.90	50,333,921.55
应收退货成本		
预交增值税	182,219,294.03	147,087,802.34
预交营业税	79,826.53	79,826.53
预交城建税	994,196.18	3,443,337.21
预交教育费附加	390,879.47	1,475,648.10
预交地方教育费附加	276,494.67	941,092.46
预交土地增值税	208,008,031.32	290,221,192.09
预交企业所得税	186,855,077.19	200,122,043.75
预交防洪费及其他	474,106.65	361,346.67
合计	582,541,118.94	694,066,210.70

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). 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											
天津市天房物业管理 有限公司	31,446,510.17			169,573.53						31,616,083.70	
天津市华富宫大饭 店有限公司											
天津大树房地产经 营销售有限公司											
天津市天房房地产 销售有限公司	14,698,547.73			-25,028.47					-14,673,519.26		
天津联津房地产开 发有限公司	241,237,561.85			-1,121,704.61						240,115,857.24	
天津市联展房地产 开发有限公司											
天津吉利大厦有限 公司	151,087,094.71			-2,695,173.86						148,391,920.85	
小计	438,469,714.46			-3,672,333.41					-14,673,519.26	420,123,861.79	
合计	438,469,714.46			-3,672,333.41					-14,673,519.26	420,123,861.79	

其他说明：

1、本公司确认联营企业之天津大树房地产经营销售有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津大树房地产经营销售有限公司净投资的长期权益减记至零为限。

2、本公司确认联营企业之天津市联展房地产开发有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市联展房地产开发有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至2024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16,669,096.13元。

3、本公司的联营企业之天津市天房房地产销售有限公司根据 2023 年 9 月的《天津市天房房地产销售有限公司清算财产预分配方案》，2024 年取得 33,377,307.44 元清算所得，本次冲减长期股权投资 14,673,519.26 元，剩余 18,703,788.18 元计入投资收益。

(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						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			1,998,240.81			2,798,240.81		1,998,240.81		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			-4,668,874.19			2,848,240.81		1,998,240.81	7,167,115.00	/

(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
一、账面原值				
1. 期初余额	1,984,405,081.54			1,984,405,081.54
2. 本期增加金额	41,722,673.48			41,722,673.48
(1) 外购	36,722,396.34			36,722,396.34
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,000,277.14			5,000,277.14
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	311,060,756.05			311,060,756.05
(1) 处置	148,634,620.77			148,634,620.77
(2) 其他转出	162,426,135.28			162,426,135.28
4. 期末余额	1,715,066,998.97			1,715,066,998.97
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	599,258,866.89			599,258,866.89
2. 本期增加金额	76,835,468.27			76,835,468.27
(1) 计提或摊销	76,835,468.27			76,835,468.27
(2) 其他转入				
3. 本期减少金额	157,721,065.19			157,721,065.19
(1) 处置	65,064,163.95			65,064,163.95
(2) 其他转出	92,656,901.24			92,656,901.24
4. 期末余额	518,373,269.97			518,373,269.97
三、减值准备				
1. 期初余额	154,799,615.90			154,799,615.90
2. 本期增加金额	4,471,621.15			4,471,621.15
(1) 计提	4,471,621.15			4,471,621.15
3. 本期减少金额	2,634,481.31			2,634,481.31
(1) 处置	2,634,481.31			2,634,481.31
(2) 其他转出				
4. 期末余额	156,636,755.74			156,636,755.74
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,040,056,973.26			1,040,056,973.26
2. 期初账面价值	1,230,346,598.75			1,230,346,598.75

(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	23,177,275.77	29,746,162.62
固定资产清理		
合计	23,177,275.77	29,746,162.62

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	生产设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	101,892,170.70	3,164,593.40	11,218,055.85	6,901,809.89	123,176,629.84
2. 本期增加金额		52,349.00		163,051.37	215,400.37
(1) 购置		52,349.00		163,051.37	215,400.37
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	15,457,705.00	53,039.00		144,281.00	15,655,025.00
(1) 处置或报废	15,457,705.00	53,039.00		144,281.00	15,655,025.00
(2) 其他转出					
4. 期末余额	86,434,465.70	3,163,903.40	11,218,055.85	6,920,580.26	107,737,005.21
二、累计折旧					
1. 期初余额	73,984,895.87	2,798,780.57	10,729,570.19	5,701,292.64	93,214,539.27
2. 本期增加金额	2,684,536.44	104,619.20	37,143.36	317,041.01	3,143,340.01
(1) 计提	2,684,536.44	104,619.20	37,143.36	317,041.01	3,143,340.01
3. 本期减少金额	11,939,271.42	37,442.55		137,029.36	12,113,743.33
(1) 处置或报废	11,939,271.42	37,442.55		137,029.36	12,113,743.33
(2) 其他转出					
4. 期末余额	64,730,160.89	2,865,957.22	10,766,713.55	5,881,304.29	84,244,135.95
三、减值准备					
1. 期初余额	215,927.95				215,927.95
2. 本期增加金额	199,331.08				199,331.08

(1) 计提	199,331.08				199,331.08
3. 本期减少金额	99,665.54				99,665.54
(1) 处置或报废	99,665.54				99,665.54
4. 期末余额	315,593.49				315,593.49
四、账面价值					
1. 期末账面价值	21,388,711.32	297,946.18	451,342.30	1,039,275.97	23,177,275.77
2. 期初账面价值	27,691,346.88	365,812.83	488,485.66	1,200,517.25	29,746,162.62

(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	3,557,960.18

(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	2,118,393.82				2,118,393.82
2. 本期增加金额	143,619.92				143,619.92
(1) 计提	143,619.92				143,619.92
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	2,262,013.74				2,262,013.74
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	4,918,982.26				4,918,982.26
2. 期初账面价值	5,062,602.18				5,062,602.18

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). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 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	1,160,804.78		400,000.00		760,804.78
合计	1,160,804.78		400,000.00		760,804.78

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	1,469,639.67	366,530.81	1,291,924.26	322,981.02

内部交易未实现利润	3,969,908.24	992,477.06	4,330,808.96	1,082,702.24
可抵扣亏损			3,481,858.88	870,464.72
合计	5,439,547.91	1,359,007.87	9,104,592.10	2,276,147.98

(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
合计			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	3,950,100,670.59	4,647,522,730.40
可抵扣亏损	3,353,232,987.09	2,409,287,880.04
合计	7,303,333,657.68	7,056,810,610.44

(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
2024 年度		67,081,322.53	
2025 年度	29,468,707.80	71,044,582.88	
2026 年度	565,199,173.15	724,364,130.51	
2027 年度	931,693,842.04	1,147,431,964.84	
2028 年度	382,766,870.56	399,365,879.28	
2029 年度	1,444,104,393.54		
合计	3,353,232,987.09	2,409,287,880.04	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	176,179,064.11	176,179,064.11	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结及定期存款质押	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
应收票据								
存货	6,866,176,238.03	3,476,050,380.54	抵押	用于抵押贷款	7,497,895,750.34	4,314,386,553.72	抵押	用于抵押贷款
其中：数据资源								
固定资产	4,037,283.83	4,037,283.83	抵押	用于抵押贷款	4,646,568.47	4,646,568.47	抵押	用于抵押贷款
无形资产								
其中：数据资源								
投资性房地产	805,790,000.50	668,828,363.43	抵押	用于抵押贷款	798,775,600.31	663,428,179.18	抵押	用于抵押贷款
合计	7,852,182,586.47	4,325,095,091.91	/	/	8,389,671,467.08	5,070,814,849.33	/	/

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	85,500,000.00	
抵押借款	50,000,000.00	
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	65,470,000.00	194,076,160.00
合计	290,970,000.00	414,076,160.00

(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）	400,838,593.99	326,470,797.38
1-2 年（含 2 年）	190,500,609.81	645,482,084.84
2-3 年（含 3 年）	333,206,214.72	259,831,071.30
3 年以上	410,536,936.05	630,679,960.67
合计	1,335,082,354.57	1,862,463,914.19

(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	83,785,942.73	尚未到付款期
供应商 B	74,518,262.40	尚未到付款期
供应商 C	47,429,283.05	尚未到付款期
供应商 D	44,601,774.90	尚未到付款期
供应商 E	37,588,359.24	尚未到付款期
供应商 F	32,505,015.95	尚未到付款期
供应商 F	23,854,862.28	尚未到付款期
供应商 H	21,744,694.87	尚未到付款期
供应商 I	20,713,424.12	尚未到付款期
供应商 J	19,619,612.22	尚未到付款期
供应商 K	19,407,426.76	尚未到付款期
合计	425,768,658.52	/

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）	104,909.00	2,670,552.00
3 年以上	23,198.23	23,198.23
合计	128,107.23	2,693,750.23

(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	475,580,897.64	1,266,734,065.79
车位销售款	1,601,310.51	2,656,356.38
物业管理费	14,711,729.14	16,185,844.38
其他		
减：计入其他非流动负债的合同负债		
合计	491,893,937.29	1,285,576,266.55

(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	33,674,125.72	89,979,248.91	84,320,964.48	39,332,410.15
二、离职后福利-设定提存计划	6,933.41	9,095,864.62	9,102,798.03	
三、辞退福利		270,377.03	270,377.03	
四、一年内到期的其他福利				
合计	33,681,059.13	99,345,490.56	93,694,139.54	39,332,410.15

(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	16,465,902.49	61,696,757.47	64,058,493.20	14,104,166.76
二、职工福利费	143,799.02	6,134,770.85	6,261,522.27	17,047.60

三、社会保险费	6,113.28	5,393,288.35	5,399,071.63	330.00
其中：医疗保险费	1,555.15	4,963,558.53	4,964,783.68	330.00
工伤保险费	4,507.28	142,153.88	146,661.16	
生育保险费	50.85	287,575.94	287,626.79	
四、住房公积金	16,471,449.00	15,600,767.00	7,465,904.00	24,606,312.00
五、工会经费和职工教育经费	586,861.93	1,153,665.24	1,135,973.38	604,553.79
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、职工福利及奖励基金				
合计	33,674,125.72	89,979,248.91	84,320,964.48	39,332,410.15

(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	6,521.30	8,812,693.18	8,819,214.48	
2、失业保险费	412.11	283,171.44	283,583.55	
3、企业年金缴费				
合计	6,933.41	9,095,864.62	9,102,798.03	

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	59,864,381.88	13,413,303.34
企业所得税	10,473,749.00	9,713,781.97
个人所得税	41,303.86	49,842.38
城市维护建设税	3,925,462.75	1,087,338.21
教育费附加	1,682,354.47	466,312.94
地方教育费附加	1,121,569.48	310,875.09
土地增值税	83,315,548.41	269,242,868.00
房产税	77,066.92	5,324,815.47
其他	465,049.65	830,554.43
合计	160,966,486.42	300,439,691.83

其他说明：

应交税费期末余额较期初余额减少46.42%，主要系本期缴纳土地增值税所致。

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	224,234,540.40	273,772,688.64
应付股利	26,549,143.38	26,630,809.80
其他应付款	2,768,152,690.31	3,321,885,920.35
合计	3,018,936,374.09	3,622,289,418.79

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	223,096,068.18	269,706,726.86
企业债券利息		
短期借款应付利息	1,138,472.22	4,065,961.78
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	224,234,540.40	273,772,688.64

逾期的的重要应付利息：

☒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	222,626,030.58	未按期归还
合计	222,626,030.58	/

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	26,549,143.38	26,630,809.80
应付其他股东股利		
合计	26,549,143.38	26,630,809.80

(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	2,289,977,949.69	2,798,318,887.23
押金及保证金	69,573,018.67	117,971,865.84
维修基金	15,789,419.28	1,444,975.10
代理费		5,329,379.09
代收代垫款项	4,578,272.52	10,691,015.62
个税手续费		684,748.83
待结算土增税	388,234,030.15	387,445,048.64
合计	2,768,152,690.31	3,321,885,920.35

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	880,188,472.21	往来款
B 单位	826,516,092.59	往来款
C 单位	365,024,387.40	待结算土增税
D 单位	212,903,617.27	项目尚未结算收回代垫资金
E 单位	170,050,000.00	往来款
合计	2,454,682,569.47	

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	2,194,910,000.00	2,651,963,500.00
1 年内到期的应付债券	750,000,000.00	748,834,330.84
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
一年内到期的长期借款应计利息	41,568,450.00	74,497,925.00
应付债券应计利息	25,068,493.15	35,000,000.00
合计	3,011,546,943.15	3,510,295,755.84

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	37,957,024.91	109,348,319.71
合计	37,957,024.91	109,348,319.71

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	559,948,151.00	1,655,000,000.00
保证及质押、抵押借款	3,988,700,000.00	2,052,000,000.00
合计	4,560,648,151.00	3,707,000,000.00

其他说明：

☐适用 ☒不适用**46、应付债券****(1). 应付债券**☐适用 ☒不适用**(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）**☐适用 ☒不适用**(3). 可转换公司债券的说明**☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐适用 ☒不适用**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、 租赁负债

☐适用 ☒不适用

48、 长期应付款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	14,660,597.78	17,730,783.42
专项应付款		
合计	14,660,597.78	17,730,783.42

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	14,660,597.78	17,730,783.42
合 计	14,660,597.78	17,730,783.42

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 0.00 元，本公司已支付 3,056,464.25 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	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	5,574,736.86	9,155,747.96	与相关单位因工程合同、法律服务合同发生纠纷，预计很可能向其支付逾期付款利息及律师费暂计金额。
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	5,574,736.86	9,155,747.96	/

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

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	-4,668,874.19				-4,668,874.19		-5,168,874.19
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	-4,668,874.19				-4,668,874.19		-5,168,874.19
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	-4,668,874.19				-4,668,874.19		-5,168,874.19

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

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	-3,578,266,051.46	-3,616,035,102.92
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	-3,578,266,051.46	-3,616,035,102.92
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-210,326,227.43	37,769,051.46
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		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-3,788,592,278.89	-3,578,266,051.46

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	2,582,095,954.54	2,037,936,350.17	2,932,650,852.41	2,757,654,150.65
其他业务	129,512,043.55	155,092,129.74	120,448,283.78	126,400,842.08
合计	2,711,607,998.09	2,193,028,479.91	3,053,099,136.19	2,884,054,992.73

(2). 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	271,160.80		305,309.91	
营业收入扣除项目合计金额	17.71		1,295.64	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.01	/	0.42	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	17.71	材料销售等	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。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	17.71		1,295.64	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	271,143.09		304,014.27	

(3). 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	2,624,113,630.66	2,065,291,101.61	2,624,113,630.66	2,065,291,101.61
出租	19,907,352.04	75,513,121.11	19,907,352.04	75,513,121.11
其他	67,587,015.39	52,224,257.19	67,587,015.39	52,224,257.19
按经营地区分类				
天津地区	1,816,615,948.63	1,190,760,541.37	1,816,615,948.63	1,190,760,541.37
非天津地区	894,992,049.46	1,002,267,938.54	894,992,049.46	1,002,267,938.54
合计	2,711,607,998.09	2,193,028,479.91	2,711,607,998.09	2,193,028,479.91

其他说明：

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

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	4,050.25	
城市维护建设税	8,624,803.88	6,647,300.19
教育费附加	2,321,192.63	2,848,874.42
地方教育费附加	2,185,440.56	1,898,582.85
资源税		
房产税	8,260,050.25	8,584,235.72
土地使用税	2,144,964.22	2,013,935.71
车船使用税	23,897.49	24,059.99
印花税	1,786,454.70	2,220,530.95
土地增值税	46,994,128.84	36,234,285.28
防洪费	40.51	
环境保护税	905,676.60	683,840.03
合计	73,250,699.93	61,155,645.14

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
广告及业务宣传费	9,721,456.66	10,013,012.12
维修基金	31,959,531.28	28,427,626.26

销售代理费	66,699,181.15	98,671,418.44
物业管理费	7,715,660.67	7,313,429.57
折旧费用	124,711.17	174,192.56
职工薪酬	19,392,559.62	19,451,044.00
办公费	4,022,501.83	2,380,631.86
产权登记及测量费	550,118.43	207,362.34
销售策划费	4,213,691.20	
样板间装修费	3,496,639.52	7,474,817.57
空房采暖费	194,730.48	
其他	15,226,041.35	7,140,715.92
合计	163,316,823.36	181,254,250.64

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	71,175,938.81	75,323,709.98
办公费	7,490,465.47	5,306,580.34
交通差旅费	558,081.15	575,156.59
董事会费	320,000.00	313,333.33
业务招待费	124,059.01	62,681.04
折旧及摊销费用	2,936,945.72	3,225,262.88
修理费	250,565.16	156,998.15
低值易耗品	42,519.61	39,506.78
财产保险费	27,223.48	28,295.24
审计咨询费	20,744,606.26	8,048,324.15
残疾人就业保障金	495,830.81	516,161.92
其他	1,219,276.30	1,064,814.99
合计	105,385,511.78	94,660,825.39

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	580,555,536.69	578,639,144.73
利息收入	-486,280.03	-933,701.42
手续费支出	297,598.57	241,506.47
贷款相关费用	7,883,163.00	6,227,413.00
合计	588,250,018.23	584,174,362.78

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	-8,527,200.00	1,313,763,110.00
债务重组收益	86,696,876.57	13,722,631.66
进项税额加计抵减	-4,127.54	98,423.84
扣缴税款手续费	714,930.81	29,687.30

稳岗补贴	7,131.00	8,902.00
合计	78,887,610.84	1,327,622,754.80

其他说明：

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等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	-3,672,333.41	53,105.60
处置长期股权投资产生的投资收益	251,802,888.18	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	199,234.80	
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	48,645,400.00	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	296,975,189.57	53,105.60

其他说明：

投资收益变动主要原因系公司本期转让天津市华富宫大饭店有限公司股权所致。

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	9,489.10	-21,125.25
其他应收款坏账损失	-17,311,268.33	10,596.01
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
合计	-17,301,779.23	320,704.19

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	-385,561,036.21	-548,470,210.91
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失	-4,471,621.15	
五、固定资产减值损失	-99,665.54	
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-390,132,322.90	-548,470,210.91

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	-21,633.84	-8,203.43
债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失		
合计	-21,633.84	-8,203.43

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			
与企业日常活动无关的政府补助	7,872.00		7,872.00
违约金	3,037,208.94	50,984.14	3,037,208.94
其他	252,465,459.07	22,755,908.19	252,465,459.07
合计	255,510,540.01	22,806,892.33	255,510,540.01

其他说明：

√适用 □不适用

本期营业外收入发生额主要系公司结转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	
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
违约金	1,667,189.77	2,475,677.02	1,667,189.77
罚没支出	22,660.38		22,660.38
其他支出	28,023,531.95	35,927,429.39	28,023,531.95
合计	29,713,382.10	38,403,345.41	29,713,382.10

76、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	14,405,033.84	27,613,507.84
递延所得税费用	-898,594.56	-744,652.71
合计	13,506,439.28	26,868,855.13

(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	-217,419,312.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	-54,354,828.19
子公司适用不同税率的影响	82,348.96
调整以前期间所得税的影响	-246.14
非应税收入的影响	918,083.35
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,531,501.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-351,636,218.59
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	411,875,573.00
内部交易抵销增加当期费用	90,225.18
所得税费用	13,506,439.28

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	464,270.82	932,468.84
违约金及其他收入	80,980.77	110,470.12
往来款	356,552,494.09	611,888,385.10
合计	357,097,745.68	612,931,324.06

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	426,089,264.15	996,570,236.58
维修基金	8,984,893.00	16,369,288.05
广告及宣传费	9,276,528.57	7,891,089.22
代理费	5,526,457.86	27,702,683.91
手续费	298,910.51	237,799.00
装修费	2,766,892.72	1,791,190.74
物业管理费	4,459,324.63	4,181,133.46
水电及采暖费	191,625.98	186,133.02
修理费	245,888.88	119,924.78
办公费	7,179,106.25	5,816,259.42
审计及咨询费	13,280,728.26	7,950,879.65
招待费、董事会费、会议费	440,274.01	373,219.37
交通差旅费	507,466.94	539,967.90
财产保险费、低值易耗品、劳动保护费	65,759.93	67,802.02
营业外支出	27,886,654.44	8,210,070.05
其他	17,088,473.69	87,662,056.81
合计	524,288,249.82	1,165,669,733.98

(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	7,850,000.00	6,060,000.00
评估费	21,600.00	43,000.00

保险及抵押登记费	550.00	46,671.00
公证费	11,013.00	77,742.00
定期存款质押	90,000,000.00	
归还专项借款	233,099,100.00	
合计	330,982,263.00	6,227,413.00

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	414,076,160.00	1,092,500,000.00		1,215,606,160.00		290,970,000.00
长期借款 (含一年内到期长期借款)	6,358,963,500.00	1,580,948,151.00		1,184,353,500.00		6,755,558,151.00
其他应付款	1,494,615,192.59			233,099,100.00		1,261,516,092.59
合计	8,267,654,852.59	2,673,448,151.00		2,633,058,760.00		8,308,044,243.59

(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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-230,925,752.05	-15,148,098.45
加：资产减值准备	390,132,322.90	548,470,210.91
信用减值损失	17,301,779.23	-320,704.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	79,978,808.28	63,097,826.08
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	400,000.00
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）	21,633.84	8,203.43
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		239.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	588,438,699.70	584,866,557.73
投资损失（收益以“－”号填列）	-296,975,189.57	-53,105.60
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	917,140.11	-744,652.71

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,815,734.67	
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,136,694,759.65	2,862,458,304.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	456,824,916.22	-2,247,443,932.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,531,481,610.76	-580,854,591.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	609,655,392.79	1,214,879,876.35
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	231,739,980.96	149,284,101.42
减：现金的期初余额	149,284,101.42	173,874,453.01
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	82,455,879.54	-24,590,351.59

(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	231,739,980.96	149,284,101.42
其中：库存现金	1,485.52	2,386.89
可随时用于支付的银行存款	231,738,495.44	149,219,193.40
可随时用于支付的其他货币资金		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	231,739,980.96	149,284,101.42
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
其他货币资金	176,179,064.11	88,353,547.96	冻结、受限工程资本金及定期存款质押
合计	176,179,064.11	88,353,547.96	/

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 303.93 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 312.62(单位：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	19,907,352.04	
合计	19,907,352.04	

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、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

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

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公司	天津市	2,000.00	天津市	物业管理	100.00		设立
天津市凯泰建材经营有限公司	天津市	15,000.00	天津市	商品流通	100.00		设立
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市	120,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市	130,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市	80,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市德霖停车场有限公司	天津市	20.00	天津市	物业管理		100.00	设立
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	天津市	35,000.00	天津市	房地产开发	60.00		设立
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市	50,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华景房地产开发有限公司	天津市	114,608.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华博房地产开发有限公司	天津市	105,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
天房（苏州）投资发展有限公司	苏州市	4,000.00	苏州市	房地产开发	100.00		设立
天房（苏州）置业有限公司	苏州市	4,000.00	苏州市	房地产开发	100.00		设立
苏州华强房地产开发有限	苏州市	84,000.00	苏州市	房地产开发		100.00	设立

公司							
天津桑泰房地产有限公司	天津市	10,000.00	天津市	房地产开发		50.00	设立
天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	深圳市	1,000.00	深圳市	投资兴办实业	55.00		设立
天津市治远房地产销售有限公司	天津市	500.00	天津市	商品房销售代理	100.00		设立
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	天津市	1,000.00	天津市	企业管理	100.00		设立
天津市华欣城市开发有限公司	天津市	50,000.00	天津市	房地产开发	100.00		设立
苏州市观颐房地产销售有限公司	苏州市	300.00	苏州市	房地产开发经营、房地产经纪		100.00	设立
天津兴隆房地产开发有限公司	天津市	1,000.00	天津市	房地产开发经营	100.00		设立

(2). 重要的非全资子公司

√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	-20,260,576.39		316,552,458.68
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	40.00	919,232.66		162,644,837.68
合计		-19,341,343.73		479,197,296.36

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	2,575,125,825.47	130,532,479.57	2,705,658,305.04	2,072,553,387.67		2,072,553,387.67	2,591,089,796.84	137,451,046.77	2,728,540,843.61	2,054,914,773.47		2,054,914,773.47
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	1,124,718,761.99	10,535,487.16	1,135,254,249.15	413,642,154.94	315,000,000.00	728,642,154.94	1,140,769,259.79	8,681,898.79	1,149,451,158.58	420,137,146.04	325,000,000.00	745,137,146.04
合计	3,699,844,587.46	141,067,966.73	3,840,912,554.19	2,486,195,542.61	315,000,000.00	2,801,195,542.61	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

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	171,183,557.54	-40,521,152.77	-40,521,152.77	-14,284,583.58	1,768,322,728.77	-107,224,934.84	-107,224,934.84	75,479,370.00
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	3,659,491.48	2,298,081.67	2,298,081.67	-1,657,388.53	4,114,235.82	1,397,627.73	1,397,627.73	-123,397,765.45
合计	174,843,049.02	-38,223,071.10	-38,223,071.10	-15,941,972.11	1,772,436,964.59	-105,827,307.11	-105,827,307.11	-47,918,395.45

(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
天津吉利大厦有限公司	天津市和平区	天津市和平区	物业管理、房屋租赁	12.58		权益法

(2). 重要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	天津吉利大厦有限公司	天津市天房物业管理有限公司	天津吉利大厦有限公司
流动资产	367,250,629.16	79,615,418.77	251,429,302.37	70,186,834.24
非流动资产	191,370,666.82	74,596,785.23	184,773,965.37	44,441,495.30
资产合计	558,621,295.98	154,212,204.00	436,203,267.74	114,628,329.54
流动负债	307,807,632.16	48,618,815.57	188,474,668.53	20,250,175.29
非流动负债	135,850,089.34	40,659,755.86	133,368,292.95	8,020,246.16
负债合计	443,657,721.50	89,278,571.43	321,842,961.48	28,270,421.45
少数股东权益	15,822,515.53		15,750,992.46	
归属于母公司股东权益	99,141,058.95	64,933,632.62	98,609,313.80	86,357,908.09
按持股比例计算的净资产份额	31,616,083.70	8,168,650.98	31,446,510.17	10,863,824.84
调整事项				

--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	31,616,083.70	8,168,650.98	31,446,510.17	10,863,824.84
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	153,326,277.98	48,506,010.52	149,950,890.12	41,899,776.54
净利润	603,268.22	-21,424,275.52	1,357,231.70	811,822.06
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	603,268.22	-21,424,275.52	1,357,231.70	811,822.06
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	14,673,519.26	14,698,547.73
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-25,028.47	717,255.23
--其他综合收益		
--综合收益总额	-25,028.47	717,255.23

(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
天津市联展房地产开发有限公司	21,087,477.48	-4,418,381.35	16,669,096.13

(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 2024 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	408,424,806.77	408,424,806.77	408,424,806.77		
应收款项	1,715,816,110.42	1,772,106,434.52	154,099,070.11	1,572,107,629.67	45,899,734.74
小计	2,124,240,917.19	2,180,531,241.29	562,523,876.88	1,572,107,629.67	45,899,734.74
有息负债	7,046,528,151.00	7,046,528,151.00	2,485,880,000.00	2,318,648,151.00	2,242,000,000.00
应付债券	750,000,000.00	750,000,000.00	750,000,000.00		
应付款项	4,169,871,988.03	4,169,871,988.03	613,026,996.21	1,396,772,194.14	2,160,072,797.68
应付利息	224,234,540.40	224,234,540.40	224,234,540.40		
小计	12,190,634,679.43	12,190,634,679.43	4,073,141,536.61	3,715,420,345.14	4,402,072,797.68

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	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	6,773,039,660.00	6,773,039,660.00	3,066,039,660.00	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	5,293,847,759.54	5,293,847,759.54	660,785,140.19	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

4、违约风险

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
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计 入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且 其变动计入当期损益的金 融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资	1,998,240.81			1,998,240.81
（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				
持续以公允价值计量的资产总额	1, 998, 240. 81			1, 998, 240. 81
(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				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、其他

□适用 √不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：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	17.20	17.20

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
天津市天房房地产销售有限公司	本公司的联营公司
天津大树房地产经营销售有限公司	本公司的联营公司
天津市天房物业管理有限公司	本公司的联营公司
天津市联津房地产开发有限公司	本公司的联营公司
天津市联展房地产开发有限公司	本公司的联营公司
天津吉利大厦有限公司	本公司的联营公司

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

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

(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	9,000.00	2024.12.18	2025.12.17	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	2024.07.27	2026.07.26	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,951.50	2024.09.30	2025.09.30	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,307.37	2024.10.18	2025.09.30	否

天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津市华升物业管理有限公司	12,750.00	2024.02.29	2027.02.28	否
天津市华欣城市开发有限公司	13,244.82	2024.12.30	2028.12.30	否
天津市华博房地产开发有限公司	6,547.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	2,653.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	2021.04.22	2025.10.17	否
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	2021.06.28	2025.12.23	否
天津市华博房地产开发有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
天津吉利大厦有限公司	54,500.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天房（苏州）投资发展有限公司	54,500.00	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
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合 计	578,741.69			

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	2024.09.25	2026.03.20	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	264,200.00	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	2025.04.21	否
天津国有资本投资运营有限公司	77,000.00	2024.12.26	2025.06.16	否
天津国有资本投资运营有限公司	264,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合 计	904,070.00			

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 426,494,565.77 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。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：万元 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	转让天津市华富宫大饭店有限公司 46.33%股权	23,309.90	

(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	465.79	734.15

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 收回关联方借款

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) 关联方资金占用费

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
收取			
天津市联展房地产开发有限公司	资金占用费	34,770,889.82	
支付			
天津国有资本投资运营有限公司	资金占用费	4,762,811.11	

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
其他应收款	天津市联展房地产开发有限公司	34,770,889.82	16,669,096.13		

(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	826,516,092.59	1,059,615,192.59
其他应付款	天津市天房房地产销售有限公司	17,533,358.44	17,637,087.82
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司		5,475,641.27
其他应付款	天津联津房地产开发有限公司	170,050,000.00	170,050,000.00
其他应付款	天津吉利大厦有限公司		62,673,012.78
应付账款	天津市天房物业管理有限公司	2,060,774.44	2,060,774.44
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 2024 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 44,366.78 万元。为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币 915,000 万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办妥按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 165,770.40 万元。

经公司 2021 年十届十二次临时董事会决议，公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司为购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期间按银行对每个债务人（购房人）发放的单笔贷款分别计算，保证期限为自银行向债务人（购房人）发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人（购房人）将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 907.50 万元。

经公司 2020 年第二次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华博房地产开发有限公司为购买其开发的“盛文佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期间为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行向债务人发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截至 2024 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 65.14 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司合并范围内子公司间互相提供担保合计 407,795.13 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	54,500.00	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	2,653.00	2019.03.06-2025.08.01

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	6,547.00	2019.03.21-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	9,500.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	5,740.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	13,960.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	保证担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	保证担保、抵押担保	77,000.00	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
天津市华升物业管理有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	质押担保	8,550.00	2024.03.06-2025.03.07
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	1,548.50	2024.09.30-2025.09.30
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	192.63	2024.10.18-2025.09.30
合计			407,795.13	

截至 2024 年 12 月 31 日，公司未决诉讼明细如下：

2024 年 12 月 2 日，原告于普文与被告华景公司、津投城开、第三人天津市宝地建筑工程有限公司因建设工程施工合同纠纷向天津市北辰区人民法院提起诉讼，主要诉讼请求为：（1）判令华景公司向原告于普文履行代位清偿义务，向原告支付工程款 6,852,770.6 元及相应逾期付款利息；（2）判令华景公司向原告于普文履行代位清偿义务，支付原告垫付的农民工保证金 230,000 元及相应逾期付款利息；（3）判令华景公司向原告于普文履行代位清偿义务；（4）判令津投城开对上述三项诉请承担连带支付责任。该案已于 2024 年 12 月 24 日开庭审理，截止本报告出具日，法院尚未作出一审判决。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、 利润分配情况

☒适用 ☐不适用

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

2025 年 4 月 11 日，经上海证券交易所《关于对天津津投城市开发股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2025】1182 号）核准，公司获准面向专业投资者非公开发行总额不超过 7.5 亿元的公司债券。

本期债券发行工作已于 2025 年 4 月 17 日结束，实际发行规模 7.5 亿元，最终票面利率为 4.00%。

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

(一) 重大资产重组事项

2024 年 12 月 31 日，审议通过《关于公司符合重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易条件的议案》，天津津投城市开发股份有限公司拟通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买天津津能股份有限公司 100%股份、天津市热力有限公司 100%股权、天津港益供热有限责任公司 100%股权、天津市津能风电有限责任公司 98.18%股权及天津能源集团新能源有限公司 100%股权，并募集配套资金，具体内容详见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要；截至本报告日，重组工作正在稳步推进过程中，本次交易尚需履行必要的内部决策程序，并需经有权监管机构批准后方可正式实施。

(二) 已判决尚在执行阶段的大额诉讼

公司大额诉讼已判决尚在执行阶段的明细如下：

单位：万元

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件编号	案由	截至 2024 年 12 月 31 日尚未执行余额	案件阶段
1	中建三局集团有限公司	天津海景实业有限公司、北京首都开发股份有限公司	(2023)津 02 民初 302 号	建设工程合同纠纷	6,020.09	执行阶段
2	天津功达兆财建筑工程有限公司	天津市天房海滨建设发展有限公司、天津津投城市开发股份有限公司	(2023)津 0116 民初 30231 号 (2024)津 0116 民初 12777 号 (2025)津 03 民终 630 号	建设工程施工合同纠纷	3,758.84	执行阶段
3	张平衡、北京市第二建筑工程有限公司	天津津投城市开发股份有限公司、天津市华景房地产开发有限公司	(2023)津 0113 民初 4481 号	建设工程施工合同纠纷	1,822.11	执行阶段

十九、 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
1 年以内小计		1,447,849,110.00
1 至 2 年	1,070,883,810.00	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	1,071,342,982.00	1,500,772,482.00

(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	0.04	459,172.00	100.00		459,172.00	0.03	459,172.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,070,883,810.00	99.96			1,070,883,810.00	1,500,313,310.00	99.97	5,246,420.00	0.35	1,495,066,890.00
其中：										
账龄组合						52,464,200.00	3.50	5,246,420.00	10.00	47,217,780.00
低风险组合	1,070,883,810.00	99.96			1,070,883,810.00	1,447,849,110.00	96.47			1,447,849,110.00
合计	1,071,342,982.00	/	459,172.00	/	1,070,883,810.00	1,500,772,482.00	/	5,705,592.00	/	1,495,066,890.00

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
客户三	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：低风险组合

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 (%)
低风险组合	1,070,883,810.00		
合计	1,070,883,810.00		

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	5,705,592.00		5,246,420.00			459,172.00
合计	5,705,592.00		5,246,420.00			459,172.00

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	1,070,883,810.00		1,070,883,810.00	99.96	
客户三	459,172.00		459,172.00	0.04	459,172.00
合计	1,071,342,982.00		1,071,342,982.00	100.00	459,172.00

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	7,287,468,387.05	8,722,328,255.83
合计	7,287,468,387.05	8,722,328,255.83

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）	502,576,914.29	389,770,313.30
1 年以内小计	502,576,914.29	389,770,313.30
1 至 2 年	60,298,817.49	217,556,114.82
2 至 3 年	157,483,914.82	504,894,332.87
3 年以上	6,621,470,252.88	7,647,344,943.45
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	7,341,829,899.48	8,759,565,704.44

(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	7,340,967,242.53	8,628,574,063.24
保证金	336,499.86	130,814,337.87
零星借支	105,832.54	177,303.33
其他	420,324.55	
合计	7,341,829,899.48	8,759,565,704.44

(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)	
2024年1月1日余额	144,544.76		37,092,903.85	37,237,448.61
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-6,000.00		6,000.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	20,643.14		17,103,420.68	17,124,063.82
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	159,187.90		54,202,324.53	54,361,512.43

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	37,237,448.61	17,124,063.82				54,361,512.43
合计	37,237,448.61	17,124,063.82				54,361,512.43

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	6,184,573,308.59	84.24	往来款	1-2 年、2-3 年、3 年以上	
子公司二	494,374,072.89	6.73	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
子公司三	381,927,857.99	5.2	往来款	1 年以内	
子公司四	168,193,774.95	2.29	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
子公司五	34,770,889.82	0.47	往来款	1 年以内	16,669,096.13
合计	7,263,839,904.24	98.93	/	/	16,669,096.13

(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	7,214,607,976.74		7,214,607,976.74	6,697,607,976.74		6,697,607,976.74

对联营、合营企业投资	279,900,591.92		279,900,591.92	298,246,444.59		298,246,444.59
合计	7,494,508,568.66		7,494,508,568.66	6,995,854,421.33		6,995,854,421.33

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
天津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		17,000,000.00				20,123,126.74	
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	
天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	2,145,000.00						2,145,000.00	
天房（苏州）置业有限公司	40,000,000.00						40,000,000.00	
天津市治远房地产销售有限公司	3,300,000.00						3,300,000.00	
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	259,850.00						259,850.00	
天津市华欣城市开发有限公司			500,000,000.00				500,000,000.00	
天津兴隆房地产开发有限公司								
合计	6,697,607,976.74		517,000,000.00				7,214,607,976.74	

(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											
天津市天房物业管理有限公司	31,446,510.17			169,573.53						31,616,083.70	
天津大树房地产经营销售有限公司											
天津市天房房地产销售有限公司	14,698,547.73			-25,028.47					-14,673,519.26		
天津联津房地产开发有限公司	241,237,561.85			-1,121,704.61						240,115,857.24	
天津市联展房地产开发有限公司											
天津吉利大厦有限公司	10,863,824.84			-2,695,173.86						8,168,650.98	
小计	298,246,444.59			-3,672,333.41					-14,673,519.26	279,900,591.92	
合计	298,246,444.59			-3,672,333.41					-14,673,519.26	279,900,591.92	

(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	642,378,140.92	69,668,459.67	542,242,005.16	473,365,527.57
其他业务	43,323,076.45	55,057,167.17	28,761,793.97	32,702,196.70
合计	685,701,217.37	124,725,626.84	571,003,799.13	506,067,724.27

(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	642,378,140.92	69,668,459.67	642,297,135.92	69,668,459.67
出租	10,728,818.15	33,527,166.74	10,728,818.15	24,705,549.61
其他	32,594,258.30	21,530,000.43	32,594,258.30	20,581,606.40
按经营地区分类				
天津地区	685,701,217.37	124,725,626.84	685,620,212.37	114,955,615.68
非天津地区				
合计	685,701,217.37	124,725,626.84	685,620,212.37	114,955,615.68

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	-3,672,333.41	53,105.60
处置长期股权投资产生的投资收益	251,802,888.18	-839,999,999.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益		

其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	199,234.80	
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	48,645,400.00	
合计	296,975,189.57	-839,946,893.40

其他说明：

投资收益变动主要原因系公司本期转让天津市华富宫大饭店有限公司股权所致。

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	233,077,466.16	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	7,131.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	34,770,889.82	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	135,342,276.57	
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	226,507,961.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-8,527,200.00	
减：所得税影响额	93,671,048.46	
少数股东权益影响额（税后）	1,317,219.18	
合计	526,190,257.09	

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

其他说明：
☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-165.94	-0.1902	-0.1902
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-581.10	-0.6661	-0.6661

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

代董事长：张亮

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 30 日

修订信息

☐适用 ☒不适用