



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

天津天保基建股份有限公司
2024 年度合并财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA



目 录

一、审计报告	1-5
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	6-7
2. 合并利润表	8
3. 合并现金流量表	9
4. 合并股东权益变动表	10-11
5. 资产负债表	12-13
6. 利润表	14
7. 现金流量表	15
8. 股东权益变动表	16-17
9. 财务报表附注	18-101

审计报告

中审亚太审字(2025) 002034 号

天津天保基建股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了天津天保基建股份有限公司（以下简称“天保基建公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了天保基建公司 2024 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2024 年度合并及公司的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，我们独立于天保基建公司，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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。



(一) 房地产开发产品销售收入的确认真

1、事项描述

天保基建公司对房地产开发产品销售收入的确认真请参阅财务报表附注“3、重要会计政策及会计估计 3.31”及“5、合并财务报表项目注释 5.37”。

天保基建公司主要业务为房地产开发、经营，2024 年度房地产开发产品销售收入金额 191,705.80 万元，占营业收入的 93.27%，金额重大。

由于房地产开发产品销售收入对天保基建公司的重要性，以及单个房地产开发产品销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对天保基建公司的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发产品销售收入的确认真作为关键审计事项。

2、审计应对

与评价房地产开发产品销售收入的确认真相关的主要审计程序包括：

(1) 评价与房地产开发产品销售收入确认真相关的关键内部控制，测试房地产开发产品销售收入关键内部控制运行的有效性；

(2) 检查销售合同条款，以评价销售收入的确认是否符合企业会计准则的要求；

(3) 就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本，检查其销售合同、收款凭证、入住通知及快递单等支持性文件，评价收入确认是否按照收入确认真政策确认真；

(4) 对于房地产开发项目中本年确认的房地产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；

(5) 对于未确认销售收入的房地产项目，选取样本，执行监盘程序。

(二) 房地产存货项目存货跌价准备的确认真

1、事项描述

天保基建公司对房地产存货项目存货跌价准备的确认真请参阅财务报表附注“3、重要会计政策及会计估计 3.15”及“5、合并财务报表项目注释 5.5”。

天保基建公司 2024 年末存货余额中房地产项目存货账面价值 1,054,332.10 万元，占资产总额比例为 71.96%，金额重大。2024 年天保基建公司计提存货资产减值损失 26,178.12 万元。

当存货成本高于其可变现净值时，天保基建公司根据成本与可变现净值的差



额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计。该估计存在重大不确定性。

由于存货金额重大，且可变现净值的确定涉及重大会计估计，我们将存货跌价准备的确认作为关键审计事项。

2、审计应对

与评价存货跌价准备计提的确认相关的主要审计程序包括：

（1）了解并评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

（3）取得天保基建公司对 2024 年末持有存货的跌价准备测试资料，了解天保基建公司进行存货跌价测试时采用的关键估计和假设，主要包括与预计售价有关的关键估计和假设，并与市场可获取数据和天保基建公司销售计划进行比较；

（4）了解天保基建公司对可变现净值估计时的项目是否完整，未来后续发生成本的预计是否完整、合理；是否充分考虑了项目相关的税金和费用，并结合历史数据对天保基建公司预测数据合理性进行比较；

（5）执行审计准则 1301 号第 12 条利用管理层的专家的工作而需实施的审计程序。

四、其他信息

天保基建公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2024 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

天保基建公司管理层(以下简称“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,管理层负责评估天保基建公司的持续经营能力,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天保基建公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天保基建公司的财务报告过程。

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所导致,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的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

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

(二)了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对天保基建公司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天保基建公司不能持续经营。

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

（六）就天保基建公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



（盖章）

中国注册会计师：莘延成（项目合伙人）

（签名并盖章）



中国注册会计师：张艳慧

（签名并盖章）



中国·北京

二〇二五年三月二十七日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：天津天保基建股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	5.1	1,281,177,915.22	423,156,196.70
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	31,888,742.29	7,071,661.58
应收款项融资			
预付款项	5.3	2,025,148.04	123,994,706.48
其他应收款	5.4	89,539,196.26	653,569,881.57
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5.5	10,609,961,735.55	9,504,544,776.46
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	5.6	329,220,236.11	238,619,986.05
流动资产合计		12,343,812,973.47	10,950,957,208.84
非流动资产：			
债权投资	5.7	357,902,416.64	441,588,888.87
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	5.8	357,895,981.27	347,529,224.46
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	5.9	127,894,559.45	127,894,559.45
投资性房地产	5.10	758,770,652.97	885,610,670.49
固定资产	5.11	279,096,931.52	290,067,949.64
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	5.12	385,423.90	
无形资产	5.13	2,723,300.15	3,038,726.51
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	5.14	6,647,567.79	10,933,697.32
长期待摊费用	5.15	6,747,958.87	8,793,651.34
递延所得税资产	5.16	277,692,105.58	392,059,435.28
其他非流动资产	5.17	131,898,942.67	39,574,265.06
非流动资产合计		2,307,655,840.81	2,547,091,068.42
资产总计		14,651,468,814.28	13,498,048,277.26



合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：天津天保基建股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	5.18	60,212,500.00	371,149,897.56
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	5.19	208,667,550.80	
应付账款	5.20	1,359,431,472.03	1,387,383,379.08
预收款项	5.21	5,347,227.46	7,663,257.90
合同负债	5.22	1,515,189,837.17	811,625,429.31
应付职工薪酬	5.23	25,441,130.72	22,810,585.86
应交税费	5.24	313,157,487.79	371,875,572.91
其他应付款	5.25	614,216,907.31	288,008,896.03
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5.26	1,066,969,391.32	1,057,710,641.30
其他流动负债	5.27	811,544,798.88	1,149,672,282.09
流动负债合计		5,980,178,303.48	5,467,899,942.04
非流动负债：			
长期借款	5.28	1,583,223,692.05	1,453,619,027.90
应付债券	5.29	399,126,979.16	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	5.30	34,107,118.11	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5.31	28,930,000.00	
递延所得税负债	5.16	2,428,689.41	
其他非流动负债	5.32	53,954,723.96	
非流动负债合计		2,101,771,202.69	1,453,619,027.90
负债合计		8,081,949,506.17	6,921,518,969.94
股东权益：			
股本	5.33	1,109,830,895.00	1,109,830,895.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5.34	2,312,816,085.07	2,312,816,085.07
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	5.35	292,914,132.10	285,966,402.10
未分配利润	5.36	1,724,852,896.10	1,737,147,505.31
归属于母公司股东权益合计		5,440,414,008.27	5,445,760,887.48
少数股东权益		1,129,105,299.84	1,130,768,419.84
股东权益合计		6,569,519,308.11	6,576,529,307.32
负债和股东权益总计		14,651,468,814.28	13,498,048,277.26

法定代表人：侯海兴

主管会计工作负责人：庄薇

会计机构负责人：王君玲



合并利润表
2024年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

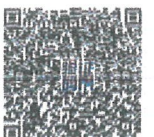
金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,530,852,855.77	3,062,821,343.27
其中：营业收入	5.37	2,530,852,855.77	3,062,821,343.27
二、营业总成本		2,260,711,216.88	2,952,521,072.87
其中：营业成本	5.37	1,987,150,771.59	2,595,461,243.32
税金及附加	5.38	1,851,873.43	69,693,832.19
销售费用	5.39	82,245,415.48	108,407,416.83
管理费用	5.40	58,378,083.37	38,599,688.61
研发费用			
财务费用	5.41	131,085,073.01	140,358,891.92
其中：利息费用	5.41	132,074,275.09	142,710,126.37
利息收入	5.41	3,327,912.46	2,900,335.24
加：其他收益	5.42	469,790.71	155,065,243.93
投资收益（损失以“-”号填列）	5.43	41,662,380.51	27,127,004.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5.43	10,366,756.81	-20,732,857.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5.44	29,334,067.14	-27,697,729.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	5.45	-266,067,355.45	-222,649,351.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5.46	-284,984.37	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		75,255,537.43	42,145,438.80
加：营业外收入	5.47	1,969,969.73	708,102.15
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		77,225,507.16	42,853,540.95
减：所得税费用	5.48	70,043,513.39	14,354,257.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,181,993.77	28,499,283.12
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		7,181,993.77	28,499,283.12
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）		16,845,113.77	20,036,525.31
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-9,663,120.00	8,462,757.81
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
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		7,181,993.77	28,499,283.12
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		16,845,113.77	20,036,525.31
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-9,663,120.00	8,462,757.81
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	16.2	0.0152	0.0181
（二）稀释每股收益（元/股）	16.2	0.0152	0.0181

法定代表人：侯海兴

主管会计工作负责人：庄薇

会计机构负责人：王君玲



合并现金流量表

2024年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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		3,374,555,958.04	2,914,226,234.00
收到的税费返还		4,199,844.07	37,721,727.82
收到其他与经营活动有关的现金	5.49.1	884,542,464.43	356,659,369.91
经营活动现金流入小计		4,263,298,266.54	3,308,607,331.73
购买商品、接受劳务支付的现金		2,568,869,091.25	3,905,266,590.45
支付给职工以及为职工支付的现金		47,496,153.93	51,483,339.55
支付的各项税费		500,553,419.80	265,459,975.60
支付其他与经营活动有关的现金	5.49.1	424,442,686.95	330,749,476.82
经营活动现金流出小计		3,541,361,351.93	4,552,959,382.42
经营活动产生的现金流量净额	5.50	721,936,914.61	-1,244,352,050.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	5.49.2		137,984,505.25
取得投资收益收到的现金	5.49.2		1,517,231.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	5.49.2	116,859,833.34	143,578,333.33
投资活动现金流入小计		116,859,833.34	283,080,070.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,388,357.52	10,907,041.93
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	5.49.2		
投资活动现金流出小计		10,388,357.52	10,907,041.93
投资活动产生的现金流量净额		106,471,475.82	272,173,028.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		8,000,000.00	1,112,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,000,000.00	1,112,000,000.00
取得借款收到的现金		2,994,708,977.56	2,059,970,753.66
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,002,708,977.56	3,171,970,753.66
偿还债务支付的现金		2,726,241,125.18	2,244,298,480.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		221,206,274.18	227,858,391.05
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	5.49.3	25,964,000.00	
筹资活动现金流出小计		2,973,411,399.36	2,472,156,871.66
筹资活动产生的现金流量净额		29,297,578.20	699,813,882.00
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		857,705,968.63	-272,365,140.48
加：期初现金及现金等价物余额		423,156,196.70	695,521,337.18
六、期末现金及现金等价物余额		1,280,862,165.33	423,156,196.70

法定代表人：侯海兴

主管会计工作负责人：庄薇

会计机构负责人：王君玲



合并股东权益变动表

2024年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

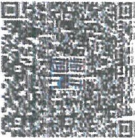
金额单位：人民币元

项 目	本年金额													
	归属于母公司股东权益												少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,109,830,895.00				2,312,816,085.07				285,966,402.10	1,737,147,505.31		5,445,760,887.48	1,130,768,419.84	6,576,529,307.32
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	1,109,830,895.00				2,312,816,085.07				285,966,402.10	1,737,147,505.31		5,445,760,887.48	1,130,768,419.84	6,576,529,307.32
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									6,947,730.00	-12,294,609.21		-5,346,879.21	-1,663,120.00	-7,009,999.21
（一）综合收益总额										16,845,113.77		16,845,113.77	-9,663,120.00	7,181,993.77
（二）股东权益投入和减少资本													8,000,000.00	8,000,000.00
1. 股东投入的普通股													8,000,000.00	8,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配									6,947,730.00	-29,139,722.98		-22,191,992.98		-22,191,992.98
1. 提取盈余公积									6,947,730.00	-6,947,730.00				
2. 对股东的分配										-22,191,992.98		-22,191,992.98		-22,191,992.98
3. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,109,830,895.00				2,312,816,085.07				292,914,132.10	1,724,852,896.10		5,440,414,008.27	1,129,105,299.84	6,569,519,308.11

法定代表人：侯海兴

主管会计工作负责人：庄薇

会计机构负责人：王君玲



合并股东权益变动表（续）

2024年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,109,830,895.00				2,314,641,812.41				262,840,126.19	1,762,419,733.41		5,449,732,567.01	8,479,934.69	5,458,212,501.70
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	1,109,830,895.00				2,314,641,812.41				262,840,126.19	1,762,419,733.41		5,449,732,567.01	8,479,934.69	5,458,212,501.70
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1,825,727.34				23,126,275.91	-25,272,228.10		-3,971,679.53	1,122,288,485.15	1,118,316,805.62
（一）综合收益总额										20,036,525.31		20,036,525.31	8,462,757.81	28,499,283.12
（二）股东权益投入和减少资本					-1,825,727.34							-1,825,727.34	1,113,825,727.34	1,112,000,000.00
1. 股东投入的普通股													1,112,000,000.00	1,112,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他					-1,825,727.34							-1,825,727.34	1,825,727.34	
（三）利润分配									23,126,275.91	-45,308,753.41		-22,182,477.50		-22,182,477.50
1. 提取盈余公积									23,126,275.91	-23,126,275.91				
2. 对股东的分配										-22,182,477.50		-22,182,477.50		-22,182,477.50
3. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,109,830,895.00				2,312,816,085.07				285,966,402.10	1,737,147,505.31		5,445,760,887.48	1,130,768,419.84	6,576,529,307.32

法定代表人：侯海兴

主管会计工作负责人：庄薇

会计机构负责人：王君玲



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：天津天保基建股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		63,065,599.47	32,301,198.62
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			159,203.54
其他应收款	15.1	1,093,632,053.03	1,299,220,828.71
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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			
流动资产合计		1,156,697,652.50	1,331,681,230.87
非流动资产：			
债权投资		423,972,999.98	441,588,888.87
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	15.2	6,843,254,033.44	6,820,887,276.63
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		127,894,559.45	127,894,559.45
投资性房地产			
固定资产		55,361.41	146,277.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		745,563.60	605,888.09
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,395,922,517.88	7,391,122,890.45
资产总计		8,552,620,170.38	8,722,804,121.32



资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：天津天保基建股份有限公司

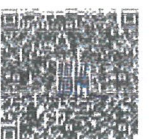
金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		60,212,500.00	220,773,750.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		8,672,510.70	7,538,999.41
应交税费		2,765,803.93	3,061,050.84
其他应付款		2,680,013,259.45	2,133,207,584.02
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,782,112.68	406,426,355.32
其他流动负债		55,452.86	89,937.11
流动负债合计		2,754,501,439.62	2,771,097,676.70
非流动负债：			
长期借款			600,000,000.00
应付债券		399,126,979.16	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		399,126,979.16	600,000,000.00
负债合计		3,153,628,418.78	3,371,097,676.70
股东权益：			
股本		1,109,830,895.00	1,109,830,895.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,862,086,579.57	1,862,086,579.57
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		292,906,902.02	285,959,172.02
未分配利润		2,134,167,375.01	2,093,829,798.03
股东权益合计		5,398,991,751.60	5,351,706,444.62
负债和股东权益总计		8,552,620,170.38	8,722,804,121.32

法定代表人：侯海兴

主管会计工作负责人：庄薇

会计机构负责人：王君玲



利润表
2024年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

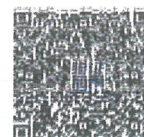
金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		762,093.12	2,130,602.23
销售费用			
管理费用		18,700,836.14	15,601,872.46
研发费用			
财务费用		4,161,440.15	-22,827,108.49
其中：利息费用		68,139,679.94	87,804,950.32
利息收入		64,218,069.08	110,868,305.73
加：其他收益		39,768.75	22,665.93
投资收益（损失以“-”号填列）	15.3	93,072,836.46	225,609,773.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15.3	10,366,756.81	-20,732,857.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-10,935.84	535,685.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		69,477,299.96	231,262,759.08
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		69,477,299.96	231,262,759.08
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		69,477,299.96	231,262,759.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		69,477,299.96	231,262,759.08
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		69,477,299.96	231,262,759.08

法定代表人：侯海兴

主管会计工作负责人：庄薇

会计机构负责人：王君玲



现金流量表

2024年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,914,010,438.70	1,825,345,661.54
经营活动现金流入小计		1,914,010,438.70	1,825,345,661.54
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		14,430,963.91	15,934,788.50
支付的各项税费		7,551,701.75	9,167,409.32
支付其他与经营活动有关的现金		1,163,873,384.76	1,300,193,506.41
经营活动现金流出小计		1,185,856,050.42	1,325,295,704.23
经营活动产生的现金流量净额		728,154,388.28	500,049,957.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		50,000,000.00	200,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		186,239,165.57	260,690,794.13
投资活动现金流入小计		236,239,165.57	460,690,794.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		161,910.00	
投资支付的现金		12,000,000.00	589,700,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		66,000,000.00	
投资活动现金流出小计		78,161,910.00	589,700,000.00
投资活动产生的现金流量净额		158,077,255.57	-129,009,205.87
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		489,000,000.00	578,867,902.13
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		489,000,000.00	578,867,902.13
偿还债务支付的现金		1,250,000,000.00	914,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		94,459,243.00	110,856,702.48
支付其他与筹资活动有关的现金		8,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,344,467,243.00	1,025,656,702.48
筹资活动产生的现金流量净额		-855,467,243.00	-446,788,800.35
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		30,764,400.85	-75,748,048.91
加：期初现金及现金等价物余额		32,301,198.62	108,049,247.53
六、期末现金及现金等价物余额		63,065,599.47	32,301,198.62

法定代表人：侯海兴

主管会计工作负责人：庄薇

会计机构负责人：王君玲



股东权益变动表

2024年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,109,830,895.00				1,862,086,579.57				285,959,172.02	2,093,829,798.03	5,351,706,444.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,109,830,895.00				1,862,086,579.57				285,959,172.02	2,093,829,798.03	5,351,706,444.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									6,947,730.00	40,337,576.98	47,285,306.98
（一）综合收益总额										69,477,299.96	69,477,299.96
（二）股东权益投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									6,947,730.00	-29,139,722.98	-22,191,992.98
1. 提取盈余公积									6,947,730.00	-6,947,730.00	
2. 对股东的分配										-22,191,992.98	-22,191,992.98
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,109,830,895.00				1,862,086,579.57				292,906,902.02	2,134,167,375.01	5,398,991,751.60

法定代表人：侯海兴

主管会计工作负责人：庄薇

会计机构负责人：王碧玲



股东权益变动表（续）

2024年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,109,830,895.00				1,862,086,579.57				262,832,896.11	1,907,875,792.36	5,142,626,163.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,109,830,895.00				1,862,086,579.57				262,832,896.11	1,907,875,792.36	5,142,626,163.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									23,126,275.91	185,954,005.67	209,080,281.58
（一）综合收益总额										231,262,759.08	231,262,759.08
（二）股东权益投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									23,126,275.91	-45,308,753.41	-22,182,477.50
1. 提取盈余公积									23,126,275.91	-23,126,275.91	
2. 对股东的分配										-22,182,477.50	-22,182,477.50
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,109,830,895.00				1,862,086,579.57				285,959,172.02	2,093,829,798.03	5,351,706,444.62

法定代表人：侯海兴

主管会计工作负责人：庄薇

会计机构负责人：王君玲



天津天保基建股份有限公司

2024 年度合并财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 公司概况

天津天保基建股份有限公司（以下简称本公司，在包含子公司时统称本集团）原为天津水泥股份有限公司，系根据天津市人民政府津证办字（1998）155 号文件批准，由天津市建筑材料公司（控股）有限公司（以下简称甲方）、天津市新型建筑材料房地产开发公司（以下简称乙方）、天津建筑材料进出口公司（以下简称丙方）、天津市天材房地产开发公司（以下简称丁方）及天津市建筑材料科学研究所（以下简称戊方）五家股东发起。甲方以其下属的四家企业部分净资产折股投入，乙、丙、丁、戊四方以货币资金投入，并经批准向社会公众募集股份而设立。本公司于 1998 年 9 月 30 日办理工商注册登记，天津市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。经中国证监会证监发字（2000）第 22 号文件批复公开发行股票，经深圳证券交易所深证上（2000）第 24 号文件批复，本公司股票于 2000 年 4 月 6 日在深圳证券交易所挂牌交易，本公司正式成为上市公司。本公司首次公开发行股票后总股本为 217,004,921 股，其中有限售条件股份 147,004,921 股，占总股本的 67.74%；无限售条件股份 70,000,000 股，占总股本的 32.26%。

2002 年本公司实行 10 送 0.5 转 0.5 的利润分配方案，变更后总股本为 238,705,413 股，其中有限售条件股份 161,705,413 股，占总股本的 67.74%；无限售条件股份 77,000,000 股，占总股本的 32.26%。

2007 年 9 月，本公司进行股权分置改革，天津天保控股有限公司重组本公司，将其独资公司天津天保房地产开发有限公司的全部股权与天水股份的资产进行置换，并更名为“天津天保基建股份有限公司”，股票名称变更为：“天保基建”。重组后，本公司总股本为 238,705,413 股，其中：有限售条件股份 161,705,413 股，占总股本的 67.74%；无限售条件股份 77,000,000 股，占总股本的 32.26%。

根据本公司 2008 年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会以《关于核准天津天保基建股份有限公司向天津天保控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1378 号）文件批准，本公司申请增加注册资本人民币 69,000,000.00 元，由本公司向天津天保控股有限公司（以下简称天保控股）非公开发行股票 69,000,000 股，每股面值 1 元，发行价格为 14.79 元每股，天保控股以其持有的天津滨海开元房地产开发有限公司 49.13%的股权认购新股 69,000,000 股，变更后的总股本为 307,705,413 股，其中有限售条



件股份 230,705,413 股，占总股本的 74.98%；无限售条件股份 77,000,000 股，占总股本的 25.02%。

根据本公司 2009 年 4 月 22 日召开的 2008 年年度股东大会审议通过的 2008 年利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以 2008 年末的总股本为基数，按照每 10 股转增 5 股的比例实施资本公积转增股本，变更后的总股本为 461,558,119 股，其中有限售条件股份 346,058,119 股，占总股本的 74.98%；无限售条件股份 115,500,000 股，占总股本的 25.02%。

根据本公司 2012 年 3 月 29 日召开的 2011 年年度股东大会审议通过的 2011 年利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以 2011 年末的总股本为基数，按照每 10 股转增 5 股的比例实施资本公积转增股本，变更后的总股本为 692,337,178 股，全部为无限售条件股份。

根据本公司 2013 年 10 月 23 日召开的 2013 年第二次临时股东大会决议，及中国证监会《关于核准天津天保基建股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]402 号）核准公司非公开发行股票事项。2014 年 5 月 22 日，本公司非公开发行新股 316,600,000 股上市，增发后公司总股本为 1,008,937,178 股，其中 316,600,000 股为有限售条件股份，692,337,178 股为无限售条件股份。

根据本公司 2018 年 4 月 19 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过的 2017 年度利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以 2017 年末的总股本为基数，按照每 10 股转增 1 股的比例实施资本公积转增股本，变更后的总股本为 1,109,830,895 股，全部为无限售条件股份。本公司已于 2018 年 7 月 17 日完成工商变更登记备案，并取得天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局换发的营业执照。

2018 年 12 月 29 日，本公司法定代表人由周广林变更为夏仲昊，本公司已于 2018 年 12 月 29 日完成工商变更登记备案，并取得天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局换发的营业执照。

2022 年 9 月 20 日，本公司法定代表人由夏仲昊变更为侯海兴，本公司已于 2022 年 9 月 20 日完成工商变更登记备案，并取得天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局换发的营业执照。

本公司统一信用代码：91120000700597012E；法定代表人：侯海兴；本公司注册地址：天津自贸试验区（空港经济区）西五道 35 号汇津广场 1 号楼-602；经营范围：基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务（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）。

本集团主要经营房地产开发、物业出租和管理、酒店运营和管理。

本公司控股股东为天津天保控股有限公司，最终控制方为天津保税区投资控股集团有限公司。股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重



大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本公司主要职能部门包括：综合管理部、企业管理部、计划财务部、前期开发部、设计研发部、成本管理部、工程管理部、营销策划部、客户服务部、证券事务部、商管运营部、党群工作部。

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 03 月 27 日决议批准报出。

1.2. 合并财务报表范围及其变化情况

本集团合并财务报表范围包括本公司及天津天保房地产开发有限公司、天津市百利建设工程有限公司、天津滨海开元房地产开发有限公司、天津嘉创物业服务有限公司、天津天保福源房地产开发有限公司、天津天保盛源房地产开发有限公司、天津天保创源房地产开发有限公司、天津天保德源房地产开发有限公司、天津天保生物医药产业发展有限公司、天津天保医药科技发展有限公司 10 家子公司，详见附注“7、在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围与上期相比无变化，详见附注“6、合并范围的变更”。

2、财务报表的编制基础

2.1. 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，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》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 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（以下合称“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。

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

2.2. 持续经营

本集团对自 2024 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大疑虑的事项和情况。

3、重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收账款坏账准备的确认和计量、投资性房地产、固定资产分类及折旧方法、无



形资产摊销、收入确认和计量等。

3.1 遵循企业会计准则的声明

本集团所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期合并及公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。此外，本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

3.2 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 营业周期

本集团营业周期为 12 个月。

3.4 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币，编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3.5 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的应收或其他应收款项	单笔金额500万元以上的款项
重要的子公司、非全资子公司	占资产总额的10%以上的子公司确定为重要子公司
重要的联营企业	账面价值占长期股权投资10%以上

3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。



在合并财务报表中，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向处于同一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，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含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，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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对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以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 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，则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的，计入当期损益。

3.7 控制的判断标准和合并财务报表编制的方法

3.7.1 合并财务报表范围的确定原则

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

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

3.7.2 合并财务报表编制的方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

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

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于



少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，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；与其相关的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以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本集团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，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团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损益，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损益。



本集团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，应当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投资损益。

3.8 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

3.9 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为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。

3.10 外币业务和外币报表折算

3.10.1 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

3.10.2 外币财务报表的折算

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计入其他综合收益。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。



3.11 金融工具

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

3.11.1 金融资产

3.11.1.1 金融资产的分类和计量

本集团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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产，按照实际利率法摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；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应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将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。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本集团将其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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

3.11.1.2 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将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金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对本金金额为基础的利息的支付）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，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及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中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

3.11.2 金融负债

3.11.2.1 金融负债的分类、确认依据和计量方法

除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债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，此类金融负债按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。此类金融负债，本集团按照金融资产转移相关准则规定进行计量。

③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本集团作为此类金融负债的发行方的，在初始确认后按照依据金融工具减值相关准则规定确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的



累计摊销后的余额孰高进行计量。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

3.11.2.2 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团与债权人之间签订协议,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,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,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。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

3.11.3 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

3.11.4 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)本集团具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;(2)本集团计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

3.11.5 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果



是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，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，本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

3.11.6 金融工具的减值：预期信用损失的估计

本集团对于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债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

3.12 应收票据

应收票据项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收



到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

3.12.1 预期信用损失的确定方法

本集团对由收入准则规范的交易形成的应收票据（不论是否存在重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

分类特征	预期信用损失计提比例（%）
已上市银行承兑汇票及国有银行承兑汇票等信用等级高的银行承兑汇票和商业承兑汇票	0.00
其他应收票据	按逾期情况及其他客观证据，比照应收账款的预期信用损失计提比例进行处理

3.12.2 预期信用损失的会计处理方法

信用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。

3.13 应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

3.13.1 预期信用损失的确定方法

本集团对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本集团对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本集团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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

类别	分类特征	预期信用损失计提比例（%）
应收账款账龄组合	1 年以内	15.00
	1-2 年	50.00
	2-3 年	80.00
	3 年以上	100.00
应收账款单项计提	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收款项。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按 100.00%计提。

3.13.2 预期信用损失的会计处理方法

信用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。



3.14 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

3.14.1 预期信用损失的确定方法

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

阶段	信用风险特征	其他应收款计提比例（%）
第一阶段	未逾期的一般往来款项及保证金押金等	6.00
第二阶段	逾期的一般往来款项及保证金押金	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按 100.00%计提。
第三阶段	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款项等。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按 100.00%计提。

3.14.2 预期信用损失的会计处理方法

信用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。

应收及其他应收款项的核销：如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

单项金额重大的应收或其他应收款项是指单笔金额 500 万元以上的款项。

3.15 存货

本集团存货主要包括房地产类存货及非房地产类存货，房地产类存货主要包括开发成本、开发产品等；非房地产类存货主要包括低值易耗品、周转材料、库存商品等。开发产品是指已建成待出售的物业，开发成本是指尚未建成、以出售为目的开发的物业。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、公共配套设施支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，不同项目采用个别计价法确定其实际成本，同一项目采用加权平均法确定其实际成本；低值易耗品、周转材料采用一次转销法进行摊销。其中：



3.15.1 开发用地的核算

对于纯土地开发项目，本集团在开发成本中单独设置土地开发明细科目，核算土地开发过程中发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、缴纳土地出让金、过户费及前期工程费等直接或间接费用。根据开发土地的用途及使用面积，分别转入开发产品相关明细项目。对于连同房产整体开发的项目，按实际占用面积分摊计入商品房成本。

3.15.2 公共配套设施费用的核算

因建设商品房住宅小区一并开发建设的配套设备，按其性质和用途分为两类：一类是开发小区内的公共配套设施，另一类是开发小区外的无偿交付相关部门使用的市政公共配套设施。

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费用采取预提的方法。

3.15.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。房地产开发产品和开发成本的可变现净值考虑了根据预期市场价格计算的可实现销售收入，以及为开发完工并实现销售而预期将发生的成本和销售费用及相关税费。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。其中开发产品的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的低值易耗品按类别提取存货跌价准备。

开发产品、开发成本等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的存货，其可变现净值按所生产的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

3.16 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本是指本集团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，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、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，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：



(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，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。

(2) 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源。

(3) 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。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同取得成本和合同履约成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

3.17. 债权投资

债权投资项目，反映资产负债表日企业以摊余成本计量的长期债权投资的期末账面价值。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”项目反映。企业购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资的期末账面价值，在“其他流动资产”项目反映。

3.17.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估债权投资的预期信用损失。如果有客观证据表明某项债权投资已经发生信用减值，则本公司对该债权投资在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的债权投资，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司在每个资产负债表日评估相关债权投资的信用风险自初始确认后的变动情况。若该债权投资的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该债权投资整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该债权投资的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该债权投资未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

3.17.2 预期信用损失的会计处理方法

信用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。

本公司在上一会计期间已经按照相当于债权投资整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该债权投资已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该债权投资的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.18. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。



本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如:通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团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,在合并日,根据合并后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作为长期股权投资的初始投资成本。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,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如:通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团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,按照原持有的股权投资账面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。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,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。购买日之前持有的股权为指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具,原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。



本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，原权益法核算的相关其他综合收益应当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，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，应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

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，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》核算的，剩余股权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处理并按比例结转，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，应当按比例转入当期投资收益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，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，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，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，适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。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交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。



3.19 投资性房地产

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。采用成本模式计量。

本集团投资性房地产采用直线法计提折旧或摊销。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率如下：

类别	折旧年限	预计残值率（%）	年折旧率（%）
土地使用权	30-50	4-5	1.90-3.20
房屋建筑物	30-50	4-5	1.90-3.20

3.20 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	30-50	4.00-5.00	1.90-3.20
机器设备	平均年限法	5-30	4.00-5.00	3.17-19.20
运输设备	平均年限法	4-14	4.00-5.00	6.79-24.00
电子设备	平均年限法	5-15	4.00-5.00	6.33-19.20
其他设备	平均年限法	5-15	4.00-5.00	6.33-19.20

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

3.21 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

3.22 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上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的借款费用，在资产支出已经发生、借款费



用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3.23 使用权资产

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

3.23.1 初始计量

在租赁期开始日，本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

3.23.2 后续计量

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产，本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

3.23.3 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本集团在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

3.23.4 使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值，本集团按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。



3.24 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；软件类无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间，本集团对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

3.25 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额，然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值相比较，以确定资产是否发生了减值，以及是否需要计提资产减值准备并确认相应的减值损失。在估计资产可收回金额时，原则上应当以单项资产为基础，公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产可收回金额的估计，应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

本集团于每一资产负债表日对企业合并形成的商誉进行减值测试。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，应当将其分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，按以下步骤处理：首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；然后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，应当就其差额确认减值、损失，减值损失金额应当首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。以上资产账面价值的抵减，都应当作为各单项资产（包括商誉）的减值损失处理，计入当期损益。抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中



最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零。因此而导致的未能分摊的减值损失金额，应当按照相关资产组或者资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

3.26 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用系装修费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。装修费用的摊销年限为 5 年。

3.27 合同负债

本集团合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，本集团在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照该已收或应收的金额，计入合同负债，本集团向客户转让相关商品时转出合同负债。

3.28 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是指本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本集团解除劳动合同，但未来不再为本集团提供服务，不能为本集团带来经济利益，本集团承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。本集团向职工提供辞退福利的，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本集团确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关



规定进行会计处理。本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本集团按照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，本集团将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：服务成本；其他长期职工福利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。总净额计入当期损益或相关资产成本。

3.29 租赁负债

3.29.1 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

3.29.1.1 租赁付款额

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

3.29.1.2 折现率

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。/本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本集团在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：①本集团自身情况，即集团的偿债能力和信用状况；②“借款”的期限，即租赁期；③“借入”资金的金额，即租赁负债的金额；④“抵押条件”，即标的资产的性质和质量；⑤经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本集团以最近一期类似资产抵押贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

3.29.2 后续计量

在租赁期开始日后，本集团按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本集团所采用的修订后的折现率。



3.29.3 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；②保余值预计的应付金额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动（该情形下，采用修订后的折现率折现）；④购买选择权的评估结果发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）。

3.30 预计负债

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

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

3.31 收入确认原则和计量方法

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

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

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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

- （1）客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；



(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

(3) 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团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，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- (1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- (2) 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- (3) 本集团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。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售收入

房地产销售收入在同时满足与买方签订销售合同并取得买方按销售合同支付的款项、开发项目完工并验收合格达到交付条件、买方验房确认时或根据合同约定向买方发出入住通知期满后确认收入的实现。

(2) 物业服务收入

本集团提供的物业服务主要属于在某一时段内履行履约义务，本集团在提供服务过程中按照服务时间确定履约进度，确认物业服务收入。

(3) 销售商品收入

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，按照销售合同约定的时间、地点将商品交付给客户时确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户已接受该商品。

3.32 政府补助

本集团的政府补助包括孵化机构绩效评估奖励、空港保税区产业综合提升项目补助资金等。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如



果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。本集团对政府补助采用总额法核算。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1 元）计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关费用或损失，直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本集团取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本集团，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

本集团已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

- ①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。
- ②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
- ③属于其他情况的，直接计入当期损益。

3.33 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。



3.34 租赁

3.34.1 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

3.34.2 本集团作为承租人

3.34.2.1 租赁确认

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注“3.23 使用权资产”以及“3.29 租赁负债”。

3.34.2.2 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3.34.2.3 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值



资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团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计入相关资产成本或当期损益。

3.34.3 本集团为出租人

在评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本集团作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本集团通常将其分类为融资租赁：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（不低于租赁资产使用寿命的 75%）；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（不低于租赁资产公允价值的 90%。）；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。一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本集团也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

3.34.3.1 融资租赁会计处理

（1）初始计量

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，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。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

（2）后续计量

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，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）），或者融资租赁的变更



未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

（3）租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

3.34.3.2 经营租赁的会计处理

（1）租金的处理

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

（2）提供的激励措施

提供免租期的，本集团将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本集团承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

（3）初始直接费用

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

（4）折旧

对于经营租赁资产中的固定资产，本集团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，采用系统合理的方法进行摊销。

（5）可变租赁付款额

本集团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，在实际发生时计入当期损益。

（6）经营租赁的变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

3.35 重要会计政策和会计估计变更

3.35.1 重要会计政策变更

2023 年 10 月 25 日财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），“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”内容自 2024 年 1 月 1 日实行。执行解释 17 号



的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会[2024]24 号，以下简称解释 18 号），“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释 18 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

3.35.2 重要会计估计变更

本集团本年度无需披露的重要会计估计变更。

4、税项

4.1 主要税种及税率情况

税种	计税依据	税率
增值税	房地产销售收入、物业出租收入、物业管理收入、让渡资产使用权收入、销售商品销售收入	5%征收率（注）、6%、9%、13%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市建设维护税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	从价计征的，以房产原值的70%为计税依据	1.2%
	从租计征的，按租金收入分别乘以使用税率计算缴纳	12%
土地增值税	本集团的土地增值税以预售房款为基数按照主管税务机关核定的预征率进行预缴，年末对房地产开发项目按照已办理土地增值税清算的完工项目计税口径进行预提。对符合清算条件的开发项目办理土地增值税清算申报手续，并依据主管税务机关认定的清算结果调整该项目已预提的土地增值税。	30%、40%、50%、60%超率累进

注：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的规定，一般纳税人销售或出租其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。

4.2 税收优惠

无。

5、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2024 年 1 月 1 日，“年末”系指 2024 年 12 月 31 日，“本年”系指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系



指 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

5.1 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	900.00	
银行存款	1,281,177,015.22	423,154,526.30
其他货币资金		1,670.40
合计	1,281,177,915.22	423,156,196.70
其中：存放在天津天保财务公司款项		20.70
因抵押、质押或冻结等对使用有 限制的款项总额	315,749.89	

5.2 应收账款

5.2.1 应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,313,909.78	7.46	3,313,909.78	100.00	
按组合计提坏账准备	41,114,617.37	92.54	9,225,875.08	22.44	31,888,742.29
其中：信用减值组合	41,114,617.37	92.54	9,225,875.08	22.44	31,888,742.29
合计	44,428,527.15	100.00	12,539,784.86	28.22	31,888,742.29

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,313,909.78	25.60	3,313,909.78	100.00	
按组合计提坏账准备	9,629,645.16	74.40	2,557,983.58	26.56	7,071,661.58
其中：信用减值组合	9,629,645.16	74.40	2,557,983.58	26.56	7,071,661.58
合计	12,943,554.94	100.00	5,871,893.36	45.37	7,071,661.58

5.2.1.1 按单项计提坏账准备



名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
涉诉款项	3,313,909.78	3,313,909.78	3,313,909.78	3,313,909.78	100.00	预计无法收回
合计	3,313,909.78	3,313,909.78	3,313,909.78	3,313,909.78		/

5.2.1.2 按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	34,572,969.23	5,185,945.40	15.00
1 至 2 年	4,148,271.33	2,074,135.67	50.00
2 至 3 年	2,137,914.00	1,710,331.20	80.00
3 年以上	255,462.81	255,462.81	100.00
合计	41,114,617.37	9,225,875.08	

5.2.2 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	34,572,969.23	6,818,426.53
1 至 2 年	4,148,271.33	2,551,998.07
2 至 3 年	2,137,914.00	
3 年以上	3,569,372.59	3,573,130.34
合计	44,428,527.15	12,943,554.94

5.2.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	5,871,893.36	6,667,891.50				12,539,784.86
合计	5,871,893.36	6,667,891.50				12,539,784.86

5.2.4 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津自贸试验区新兴科技产业有限公司	18,289,606.85	1 年以内	41.17	2,743,441.03
沈阳奥特莱斯房地产开发有限公司	7,583,929.78	1 年以内	17.07	1,137,589.47
天津生态城泰达海洋技术开发有限公司	4,961,779.98	注 1	11.17	3,122,264.19



单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津港保税区党建工作部	2,713,891.05	注 2	6.11	566,097.42
安国市焱瑞中药材有限公司	2,458,500.00	1 年以内	5.53	368,775.00
合计	36,007,707.66		81.05	7,938,167.11

注 1: 天津生态城泰达海洋技术开发有限公司账龄为 1 至 2 年 2,823,865.98 元; 2 至 3 年 2,137,914.00 元。

注 2: 天津港保税区党建工作部账龄为 1 年以内 2,259,566.04 元; 1 至 2 年 454,325.01 元。

5.3 预付款项

5.3.1 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,849,650.08	91.34	123,830,773.89	99.87
1 至 2 年	11,565.37	0.57	133,103.08	0.11
2 至 3 年	133,103.08	6.57	30,829.51	0.02
3 年以上	30,829.51	1.52		
合计	2,025,148.04	100.00	123,994,706.48	100.00

5.3.2 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付账款年末余额的比例 (%)
国网天津市电力公司	1,286,734.66	注 1	63.54
天津天保热电有限公司	484,875.24	1 年以内	23.94
中国联合网络通信有限公司天津市分公司	63,184.45	注 2	3.12
中国移动通信集团天津有限公司	49,150.00	1 年以内	2.43
上海星丰酒店管理有限公司	43,167.16	1 年以内	2.13
合计	1,927,111.50		95.16

注 1: 国网天津市电力公司账龄为 1 年以内 1,148,002.07 元, 2 至 3 年 107,903.08 元; 3 年以上 30,829.51 元。

注 2: 中国联合网络通信有限公司天津市分公司账龄为 1 年以内 36,355.45 元, 1 至 2 年 1,629.00 元, 2 至 3 年 25,200.00 元。



5.4 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	89,539,196.26	653,569,881.57
合计	89,539,196.26	653,569,881.57

5.4.1 其他应收款

5.4.1.1 按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金及保证金	32,366,625.21	333,650,707.41
土地收储款	54,828,638.00	209,657,338.00
应收补贴款		144,500,000.00
代收款项	8,059,200.89	7,479,062.64
合计	95,254,464.10	695,287,108.05

5.4.1.2 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	95,254,464.10	100.00	5,715,267.84	6.00	89,539,196.26
其中：信用减值组合	95,254,464.10	100.00	5,715,267.84	6.00	89,539,196.26
合计	95,254,464.10	100.00	5,715,267.84	6.00	89,539,196.26

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	695,287,108.05	100.00	41,717,226.48	6.00	653,569,881.57
其中：信用减值组合	695,287,108.05	100.00	41,717,226.48	6.00	653,569,881.57
合计	695,287,108.05	100.00	41,717,226.48	6.00	653,569,881.57

5.4.1.3 坏账准备计提情况



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	41,717,226.48			41,717,226.48
本期计提	1,558,762.66			1,558,762.66
本期转回	37,560,721.30			37,560,721.30
2024 年 12 月 31 日余额	5,715,267.84			5,715,267.84

5.4.1.4 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	30,802,519.54	474,050,561.33
1 至 2 年	1,247,875.11	8,574,587.18
2 至 3 年	5,521,823.56	210,700,815.94
3 至 4 年	55,726,252.29	110,000.00
4 至 5 年	110,000.00	
5 年以上	1,845,993.60	1,851,143.60
小计	95,254,464.10	695,287,108.05
减：坏账准备	5,715,267.84	41,717,226.48
合计	89,539,196.26	653,569,881.57

5.4.1.5 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销 或核销	其他	
坏账准备	41,717,226.48	1,558,762.66	37,560,721.30			5,715,267.84
合计	41,717,226.48	1,558,762.66	37,560,721.30			5,715,267.84

5.4.1.6 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津泰达土地整理开发有限公司	土地收储款	54,828,638.00	3-4 年	57.56	3,289,718.28
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	押金及保证金	18,800,000.00	1 年以内	19.74	1,128,000.00



单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
北方国际信托股份有限公司	押金及保证金	5,000,000.00	1 年以内	5.25	300,000.00
天津市滨海新区土地发展中心	押金及保证金	4,000,000.00	1 年以内	4.20	240,000.00
天津泰达津联热电有限公司	押金及保证金	3,643,836.30	注	3.83	218,630.18
合计	/	86,272,474.30	/	90.58	5,176,348.46

注：天津泰达津联热电有限公司账龄为 2 至 3 年 2,349,162.30 元；3 至 4 年 97,485.60 元；5 年以上 1,197,188.40 元。

5.5 存货

5.5.1 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	3,318,467,500.10	477,062,162.91	2,841,405,337.19
开发成本	7,892,200,020.37	190,284,384.88	7,701,915,635.49
发出商品	66,640,762.87		66,640,762.87
合计	11,277,308,283.34	667,346,547.79	10,609,961,735.55

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	3,189,018,547.51	347,228,454.72	2,841,790,092.79
开发成本	6,853,039,068.55	190,284,384.88	6,662,754,683.67
发出商品			
合计	10,042,057,616.06	537,512,839.60	9,504,544,776.46

年末存货抵押受限情况详见本附注“5.28 长期借款”、“5.51 所有权或使用权受限制的资产”相关披露。

5.5.2 存货跌价准备

项目	年初余额	本期增加金额	
		计提	其他
开发产品	347,228,454.72	261,781,225.92	
其中：云栖路项目	13,001,423.88		



项目	年初余额	本期增加金额	
		计提	其他
大连东道地块	53,602,878.02		
拢翠路项目	10,409,896.61		
南开区天拖二期地块项目	270,214,256.21	261,781,225.92	
开发成本	190,284,384.88		
其中：天津生态城地块项目	190,284,384.88		
合计	537,512,839.60	261,781,225.92	

(续表)

项目	本期减少金额		年末余额
	转回或转销	其他	
开发产品	129,313,482.46	2,634,035.27	477,062,162.91
其中：云栖路项目	1,161,196.59		11,840,227.29
大连东道地块	18,954,790.55		34,648,087.47
拢翠路项目		2,634,035.27	7,775,861.34
南开区天拖二期地块项目	109,197,495.32		422,797,986.81
开发成本			190,284,384.88
天津生态城地块项目			190,284,384.88
合计	129,313,482.46	2,634,035.27	667,346,547.79

本期减少中“其他”系自开发产品转入投资性房地产。

5.5.3 开发成本主要项目及其利息资本化情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资
汇津广场二期项目	2019-12-12	2025-12-31	361,880,000.00
天津生态城地块项目	2018-04-23	2025-12-31	3,370,000,000.00
天保九如品筑项目	2021-06-25	2024-12-31	5,461,068,600.00
意境芳华项目	2023-08-04	2025-12-31	2,990,651,500.00
天成燕居项目	2024-05-24	2026-06-30	1,210,410,000.00
天津港保税区生物医药产业基础设施建设项目	2023-08-29	2027-09-30	2,416,454,000.00
天津市空港第一中学	2024-06-01	2026-12-31	700,000,300.00
天保意境元启项目	2024-05-01	2026-09-30	3,400,220,000.00
合计			19,619,274,400.00

(续表)



项目名称	年初金额	本期增加	本年转入开发产品	本年其他减少
汇津广场二期项目	210,323,592.03	23,938,422.77		
天津生态城地块项目	2,602,690,192.29	27,323,695.79		
天保九如品筑项目	1,957,949,479.29	225,872,418.26	2,183,821,897.55	
意境芳华项目	1,586,885,177.96	532,892,343.01		
天成燕居项目	323,600,000.00	673,079,803.38		
天津港保税区生物医药产业基础设施建设项目	171,590,626.98	542,307,441.57		
天津市空港第一中学		398,215,146.29		
天保意境元启项目		799,353,578.30		
合计	6,853,039,068.55	3,222,982,849.37	2,183,821,897.55	

(续表)

项目名称	年末余额	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	资金来源
汇津广场二期项目	234,262,014.80	10,959,046.61	1,077,427.80	自筹、外部借款
天津生态城地块项目	2,630,013,888.08	214,129,284.32	14,325,000.00	自筹、外部借款
天保九如品筑项目		42,446,041.43	19,342,723.65	自筹、外部借款
意境芳华项目	2,119,777,520.97	23,257,430.14	20,899,555.45	自筹、外部借款
天成燕居项目	996,679,803.38	2,738,768.23	2,738,768.23	自筹、外部借款
天津港保税区生物医药产业基础设施建设项目	713,898,068.55	13,543,059.79	11,927,240.59	自筹、外部借款
天津市空港第一中学	398,215,146.29			自筹
天保意境元启项目	799,353,578.30			自筹
合计	7,892,200,020.37	307,073,630.52	70,310,715.72	

5.5.4 开发产品主要项目信息

项目名称	竣工时间	年初金额	本年增加
云栖路项目	2022-10-25	59,763,265.90	
金海岸住宅项目-A01	2007-01-01	8,527,043.91	



项目名称	竣工时间	年初金额	本年增加
金海岸住宅项目-B08	2010-01-01	20,276,629.36	
金海岸住宅项目-B01	2013-12-01	10,970,288.16	
金海岸商业项目-D05	2016-04-26	47,804,759.72	
金海岸住宅项目-D06	2016-11-01	111,559.12	
金海岸住宅项目-D07	2018-09-29	3,461,930.56	
金海岸住宅项目-E03	2019-12-11	6,370,533.43	
金海岸住宅项目-F 地块	2021-12-23	47,314,716.99	
大连东道地块	2021-08-18	130,697,546.69	
金海岸住宅项目-A02	2007-01-01	22,824,403.51	
金海岸住宅项目-B06/B07	2007-01-01	15,556,420.99	
名居花园	2011-08-01	5,810,069.25	
汇盈产业园	2015-03-01	1,494,207.87	4,280,137.82
意境兰庭二期	2017-12-25	6,034,267.73	
汇津广场一期	2011-11-01	7,528,231.10	2,629,731.33
天保九如品筑项目	2024-09-23	386,172,682.10	2,183,821,897.55
南开区天拖二期地块项目	2023-09-08	2,260,575,700.85	
揽翠路项目	2023-04-10	147,724,290.27	
合计		3,189,018,547.51	2,190,731,766.70

(续表)

项目名称	本年销售	本年转入投资 性房地产/固定 资产	年末余额
云栖路项目	5,337,638.52		54,425,627.38
金海岸住宅项目-A01	40,412.53		8,486,631.38
金海岸住宅项目-B08	145,092.16		20,131,537.20
金海岸住宅项目-B01	37,569.48		10,932,718.68
金海岸商业项目-D05	1,705,586.43	6,900,216.19	39,198,957.10
金海岸住宅项目-D06	111,559.12		
金海岸住宅项目-D07	37,629.68		3,424,300.88
金海岸住宅项目-E03	1,650,580.81		4,719,952.62
金海岸住宅项目-F 地块	6,218,460.55	41,096,256.44	
大连东道地块	41,065,392.85		89,632,153.84
金海岸住宅项目-A02			22,824,403.51



项目名称	本年销售	本年转入投资性房地产/固定资产	年末余额
金海岸住宅项目-B06/B07	61,487.83		15,494,933.16
名居花园	165,058.80		5,645,010.45
汇盈产业园	4,280,137.82	1,494,207.87	
意境兰庭二期	445,712.93		5,588,554.80
汇津广场一期	2,582,534.59		7,575,427.84
天保九如品筑项目	1,185,082,254.77	38,119,054.09	1,346,793,270.79
南开区天拖二期地块项目	694,273,072.67		1,566,302,628.18
揽翠路项目		30,432,897.98	117,291,392.29
合计	1,943,240,181.54	118,042,632.57	3,318,467,500.10

5.6 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	161,364,166.95	107,278,039.47
预缴土地增值税	96,394,232.15	67,631,945.20
预缴企业所得税	26,902,006.04	26,813,981.26
预缴增值税	26,857,914.48	24,562,840.53
合同取得成本	17,701,916.49	12,333,179.59
合计	329,220,236.11	238,619,986.05

5.7 债权投资

5.7.1 债权投资情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
资金拆借款	357,902,416.64		357,902,416.64	441,588,888.87		441,588,888.87
合计	357,902,416.64		357,902,416.64	441,588,888.87		441,588,888.87

5.8 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
一、合营企业				
天津中天航空工业投资有限责任公司	314,320,486.80			10,263,166.15



被投资单位	年初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
小计	314,320,486.80			10,263,166.15
二、联营企业				
天津联博基业科技发展有限公司	33,208,737.66			103,590.66
小计	33,208,737.66			103,590.66
合计	347,529,224.46			10,366,756.81

(续表)

被投资单位	本期增减变动					年末余额	减值准备 年末余额
	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							
天津中天航空工业投资有限责任公司						324,583,652.95	
小计						324,583,652.95	
二、联营企业							
天津联博基业科技发展有限公司						33,312,328.32	
小计						33,312,328.32	
合计						357,895,981.27	

5.9 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
渤海证券股份有限公司股权	124,532,382.00	124,532,382.00
国兴资本信托	3,362,177.45	3,362,177.45
合计	127,894,559.45	127,894,559.45

5.10 投资性房地产

5.10.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.年初余额	1,240,116,491.10	1,240,116,491.10
2.本期增加金额	123,679,893.80	123,679,893.80
(1) 外购		



项目	房屋、建筑物	合计
(2) 存货转入	118,042,632.57	118,042,632.57
(3) 其他	5,637,261.23	5,637,261.23
3.本期减少金额	373,625,069.72	373,625,069.72
(1) 处置	365,566,786.49	365,566,786.49
(2) 转入存货	8,058,283.23	8,058,283.23
(3) 其他		
4.年末余额	990,171,315.18	990,171,315.18
二、累计折旧和累计摊销		
1.年初余额	332,250,219.87	332,250,219.87
2.本期增加金额	35,409,106.75	35,409,106.75
(1) 计提或摊销	35,409,106.75	35,409,106.75
3.本期减少金额	161,148,300.42	161,148,300.42
(1) 处置	159,952,689.60	159,952,689.60
(2) 转入存货	1,195,610.82	1,195,610.82
4.年末余额	206,511,026.20	206,511,026.20
三、减值准备		
1.年初余额	22,255,600.74	22,255,600.74
2.本期增加金额	2,634,035.27	2,634,035.27
(1) 存货转入	2,634,035.27	2,634,035.27
3.本期减少金额		
4.年末余额	24,889,636.01	24,889,636.01
四、账面价值		
1.期末账面价值	758,770,652.97	758,770,652.97
2.期初账面价值	885,610,670.49	885,610,670.49

5.11 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	279,096,931.52	290,067,949.64
固定资产清理		
合计	279,096,931.52	290,067,949.64

5.11.1 固定资产



项目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值				
1.年初余额	359,123,440.57	137,995.58	26,244,668.99	385,506,105.14
2.本期增加金额			218,931.67	218,931.67
(1) 购置			218,931.67	218,931.67
3.本期减少金额			5,697,846.30	5,697,846.30
(1) 处置或报废			5,697,846.30	5,697,846.30
4.年末余额	359,123,440.57	137,995.58	20,765,754.36	380,027,190.51
二、累计折旧				
1.年初余额	16,805,971.11	77,880.00	11,726,039.09	28,609,890.20
2.本期增加金额	7,854,156.79	16,766.64	3,034,041.99	10,904,965.42
(1) 计提	7,854,156.79	16,766.64	3,034,041.99	10,904,965.42
3.本期减少金额			5,412,861.93	5,412,861.93
(1) 处置或报废			5,412,861.93	5,412,861.93
4.年末余额	24,660,127.90	94,646.64	9,347,219.15	34,101,993.69
三、减值准备				
1.年初余额	66,828,265.30			66,828,265.30
2.本期增加金额				
(1) 存货转入				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.年末余额	66,828,265.30			66,828,265.30
四、账面价值				
1.期末账面价值	267,635,047.37	43,348.94	11,418,535.21	279,096,931.52
2.期初账面价值	275,489,204.16	60,115.58	14,518,629.90	290,067,949.64

5.12 使用权资产

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.年初余额		
2.本期增加金额	770,847.80	770,847.80
(1) 新增租赁	770,847.80	770,847.80
3.本期减少金额		
4.年末余额	770,847.80	770,847.80



项目	土地使用权	合计
二、累计折旧		
1.年初余额		
2.本期增加金额	385,423.90	385,423.90
(1) 计提	385,423.90	385,423.90
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.年末余额	385,423.90	385,423.90
三、减值准备		
1.年初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.年末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	385,423.90	385,423.90
2.期初账面价值		

5.13 无形资产

5.13.1 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.年初余额	6,709,700.05	6,709,700.05
2.本期增加金额	371,061.95	371,061.95
(1) 购置	371,061.95	371,061.95
3.本期减少金额		
4.年末余额	7,080,762.00	7,080,762.00
二、累计摊销		
1.年初余额	3,670,973.54	3,670,973.54
2.本期增加金额	686,488.31	686,488.31
(1) 计提	686,488.31	686,488.31
3.本期减少金额		
4.年末余额	4,357,461.85	4,357,461.85
三、减值准备		
1.年初余额		



项目	软件	合计
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.年末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	2,723,300.15	2,723,300.15
2.期初账面价值	3,038,726.51	3,038,726.51

5.14 商誉

5.14.1 商誉账面原值

被投资单位名称	年初余额	本期增加		本期减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
天津天保房地产开发有限公司（注 1）	30,879,343.11					30,879,343.11
天津市百利建设工程有限公司（注 2）	8,528,035.13					8,528,035.13
合计	39,407,378.24					39,407,378.24

注 1：根据 2007 年天津天保控股有限公司与天津市建筑材料集团（控股）有限公司签订的《资产置换协议》，本公司置入天津天保房地产开发有限公司 100% 股权，合并成本 620,646,783.20 元，该公司可辨认净资产公允价值 589,767,440.09 元，差额 30,879,343.11 元，编制合并会计报表时形成商誉。

注 2：本公司之子公司天津天保房地产开发有限公司 2007 年取得天津市百利建设工程有限公司 51% 股权时，合并成本为 25,500,000.00 元，按持股比例享有的被投资单位净资产公允价值 16,971,964.87 元，差额 8,528,035.13 元，编制合并报表时形成商誉。

5.14.2 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本期增加		本期减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
天津天保房地产开发有限公司	26,593,213.58	4,286,129.53				30,879,343.11
天津市百利建设工程有限公司	1,880,467.34					1,880,467.34
合计	28,473,680.92	4,286,129.53				32,759,810.45

本公司于购买日将商誉按购买日的公允价值分摊至各与商誉相关的资产组，按商誉相关资产组的预计可收回金额与商誉相关资产组的账面价值比较，确认相应的商誉减值损失。商誉相关资产组的预计可收回金额为商誉相关项目的公允价值减去预计处置费用后的净额，其



中公允价值按项目本年的销售均价或周边同类项目的销售均价计算，处置费用为预计销售费用、土地增值税及其他税费的合计金额。将该可回收金额先与不包含商誉的资产组的账面价值比较，再与包含商誉的资产组的账面价值比较。经过上述减值测试，上述商誉本年计提减值 4,286,129.53 元。

5.15 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	8,793,651.34	79,293.77	2,124,986.24		6,747,958.87
合计	8,793,651.34	79,293.77	2,124,986.24		6,747,958.87

5.16 递延所得税资产/递延所得税负债

5.16.1 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	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	52,438,354.95	13,109,588.74	100,864,257.15	25,216,064.29
内部交易未实现利润	6,823,767.20	1,705,941.80	7,057,193.25	1,764,298.31
预提费用	13,690,053.79	3,422,513.45	4,201,909.17	1,050,477.29
未弥补亏损	274,614,824.03	68,653,772.69	367,554,990.10	91,888,747.55
预提土地增值税	734,271,155.64	183,567,788.90	1,088,559,391.34	272,139,847.84
递延收益	28,930,000.00	7,232,500.00		
合计	1,110,768,155.61	277,692,105.58	1,568,237,741.01	392,059,435.28

5.16.2 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债
预缴土地增值税	9,714,757.63	2,428,689.41		
合计	9,714,757.63	2,428,689.41		

5.16.3 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	766,322,106.16	622,167,536.61
可抵扣亏损	1,318,805,269.26	888,030,310.45
合计	2,085,127,375.42	1,510,197,847.06



5.16.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2025 年度	95,614,016.55	104,056,476.79	
2026 年度	151,563,978.51	151,153,983.58	
2027 年度	239,784,663.62	278,450,841.46	
2028 年度	354,369,008.62	354,369,008.62	
2029 年度	477,473,601.96		
合计	1,318,805,269.26	888,030,310.45	

5.17 其他非流动资产

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面余额
待抵扣进项税	77,508,705.49		77,508,705.49
预缴所得税	4,624,439.17		4,624,439.17
预缴土地增值税	9,714,757.63		9,714,757.63
预缴增值税	17,985,508.05		17,985,508.05
合同取得成本	22,065,532.33		22,065,532.33
合计	131,898,942.67		131,898,942.67

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税	39,574,265.06		39,574,265.06
合计	39,574,265.06		39,574,265.06

5.18 短期借款

5.18.1 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
保理融资借款	60,212,500.00	220,773,750.00
保证借款		100,377,777.78
融资租赁借款		49,998,369.78
合计	60,212,500.00	371,149,897.56

(1) 保理融资借款

注：本公司于 2023 年 09 月 11 日与天保保理公司签订了《有追索权国内保理业务合



同》，本公司可在保理融资额度内向天保保理公司申请一次或多次融资，保理融资款不超过应收账款净额的 80.00%，且总额不超过人民币 700,000,000.00 元，保理融资额度的有效期为自保理合同生效之日起 36 个月，保理融资利率不超过 7.50%/年，并按中国人民银行调整基准利率的调整幅度、方向调整保理融资利率。截至年末，借款本金余额为 60,000,000.00 元，应计利息余额为 212,500.00 元。

5.19 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	208,667,550.80	
合计	208,667,550.80	

5.20 应付账款

5.20.1 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	754,368,746.84	900,422,904.66
1 至 2 年	406,064,953.94	201,234,459.75
2 至 3 年	52,264,509.01	117,044,075.69
3 年以上	146,733,262.24	168,681,938.98
合计	1,359,431,472.03	1,387,383,379.08

5.20.2 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中铁建工集团有限公司	154,483,020.61	未到付款期
中建三局集团有限公司	99,200,879.99	未到付款期
中国建筑第五工程局有限公司	48,949,334.90	未到付款期
中建五局第三建设有限公司	38,175,076.15	未到付款期
天津市住房保障服务中心	22,106,478.07	未到付款期
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	11,963,521.62	未到付款期
天津市房屋维修资金管理中心	11,084,108.40	未到付款期
合计	385,962,419.74	

5.21 预收款项

5.21.1 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	5,343,374.25	7,656,484.36
1 至 2 年		2,920.33



项目	年末余额	年初余额
2 至 3 年		
3 年以上	3,853.21	3,853.21
合计	5,347,227.46	7,663,257.90

5.22 合同负债

5.22.1 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	1,515,147,051.73	806,527,662.32
1 至 2 年		5,097,766.99
2 至 3 年	42,785.44	
合计	1,515,189,837.17	811,625,429.31

5.22.2 合同负债重要项目收款信息

项目	年末金额	年初金额	预计竣工时间	预售比例 (%)
九如品筑住宅	51,406,666.06	681,107,426.47	2024-09-23	66.84
南开区天拖二期	1,276,553.21	95,316,660.56	2023-09-08	54.52
大连东道住宅		6,580,383.49	2021-08-18	82.39
天成华境大 F 住宅		6,062,690.82	2021-12-23	98.60
意境芳华住宅	842,580,596.97		2025-12-31	33.13
天成燕居项目	599,516,935.04		2026-06-30	49.42
合计	1,494,780,751.28	789,067,161.34	—	—

5.23 应付职工薪酬

5.23.1 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、短期薪酬	22,809,328.50	88,305,217.88	85,674,673.02	25,439,873.36
二、离职后福利-设定提存计划	1,257.36	6,262,949.78	6,262,949.78	1,257.36
合计	22,810,585.86	94,568,167.66	91,937,622.80	25,441,130.72

5.23.2 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	14,878,764.87	31,588,800.38	28,967,565.25	17,500,000.00
2、职工福利费		1,976,484.97	1,976,484.97	



项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
3、社会保险费	280.32	2,488,291.90	2,488,291.90	280.32
其中：医疗保险费	280.32	2,308,097.30	2,308,097.30	280.32
工伤保险费		58,667.33	58,667.33	
生育保险费		121,527.27	121,527.27	
其他				
4、住房公积金	-2,471.00	9,182,052.00	9,182,052.00	-2,471.00
5、工会经费和职工教育经费	7,932,754.31	660,365.44	651,055.71	7,942,064.04
6、劳务费		42,409,223.19	42,409,223.19	
合计	22,809,328.50	88,305,217.88	85,674,673.02	25,439,873.36

5.23.3 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1、基本养老保险	1,117.21	3,887,403.25	3,887,403.25	1,117.21
2、失业保险费	140.15	121,486.85	121,486.85	140.15
3、企业年金缴费		2,254,059.68	2,254,059.68	
合计	1,257.36	6,262,949.78	6,262,949.78	1,257.36

5.24 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	275,386,264.38	361,255,336.10
增值税	26,522,127.72	4,287,542.72
城市维护建设税	4,406,697.99	2,709,830.76
印花税	1,279,567.29	1,371,845.41
教育费附加	1,912,536.65	1,185,307.92
地方教育费附加	1,279,875.94	795,056.69
个人所得税	2,255,274.35	166,024.26
环境税	115,143.47	81,101.85
房产税		23,527.20
合计	313,157,487.79	371,875,572.91

5.25 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	614,216,907.31	288,008,896.03
合计	614,216,907.31	288,008,896.03



5.25.1 其他应付款

5.25.1.1 按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
押金	158,285,568.83	162,190,061.02
定金	436,339,141.50	113,440,366.67
代收费用	16,404,581.01	8,978,476.66
社会保险		2,528.13
其他	3,187,615.97	3,397,463.55
合计	614,216,907.31	288,008,896.03

5.25.1.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中国华冶科工集团有限公司	109,961,398.30	押金
河北建设集团股份有限公司	60,000,000.00	押金
天津日本人外籍人员子女学校	1,250,000.00	押金
江苏恒瑞医药股份有限公司	1,080,132.00	押金
合计	172,291,530.30	

5.26 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（注 1）	1,060,238,375.52	612,384,995.43
一年内到期的应付债券（注 2）	2,782,112.68	405,326,355.32
一年内到期的长期应付款（注 3）	3,948,903.12	39,999,290.55
一年内到期的租赁负债		
合计	1,066,969,391.32	1,057,710,641.30

注 1：年末一年内到期的长期借款情况详见本附注“5.28 长期借款”项下披露。

注 2：年末一年内到期的应付债券情况详见本附注“5.29 应付债券”项下披露。

注 3：年末一年内到期的长期应付款情况详见本附注“5.30 长期应付款”项下披露。

5.27 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
预提土地增值税	730,915,601.25	1,085,203,836.95
待转销项税额	80,629,197.63	64,468,445.14
合计	811,544,798.88	1,149,672,282.09



5.28 长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	2,401,831,178.69	1,224,919,882.40
委托借款		601,100,000.00
保证借款	45,127,500.00	239,984,140.93
信用借款	196,503,388.88	
减：一年内到期的长期借款（附注 5.26）	1,060,238,375.52	612,384,995.43
合计	1,583,223,692.05	1,453,619,027.90

（1）抵押借款

注 1：本公司之子公司天津天保盛源房地产开发有限公司 2024 年 04 月 08 日与北方国际信托股份有限公司签订了《信托资金借款合同》，合同项下最高借款金额为人民币 500,000,000.00 元，借款期限自 2024 年 04 月 08 日起至 2025 年 10 月 08 日止，利率为固定年利率 6.00%。由本公司提供连带责任保证担保，被担保的债权本金最高余额为人民币 500,000,000.00 元；由本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司提供抵押质押担保，担保物为天保金海岸 C04 超市以及租金收款权。截至年末，借款本金余额为 500,000,000.00 元，应计利息余额为 926,388.87 元，年末余额将于报表日后 12 个月之内偿还，年末重分类至一年内到期的非流动负债。

注 2：本公司之子公司天津天保房地产开发有限公司于 2023 年 01 月 12 日与中国银行股份有限公司天津保税分行签订了《固定资产借款合同》，合同项下借款金额为 500,000,000.00 元，借款期限自 2023 年 01 月 13 日起至 2026 年 01 月 13 日止，借款利率为浮动利率，以实际提款日为起算日，每 12 个月为一个浮动周期，重新定价一次，首期利率为截至实际提款日前一个工作日，全国银行间同业拆借中心最近一次公布的 1 年期贷款市场报价利率加 115 基点。该项借款由本公司之子公司天津天保房地产开发有限公司拥有的位于空港经济区纬二道以北，经二西路以西的“津（2021）保税区不动产权第 7069999 号”国有建设用地使用权及明智轩在建工程、“津（2021）保税区不动产权第 7070200 号”国有建设用地使用权及至信轩在建工程提供抵押担保，并由本公司提供连带责任保证担保。截至年末，借款本金余额为 325,598,977.63 元，应计利息余额为 457,346.42 元，其中 226,933,027.86 元将于报表日后 12 个月之内偿还，年末重分类至一年内到期的非流动负债。

注 3：本公司之子公司天津天保房地产开发有限公司于 2022 年 08 月 04 日与华夏银行股份有限公司天津和平支行签订了《固定资产借款合同》，合同项下借款金额为人民币 300,000,000.00 元，借款期限自 2022 年 08 月 12 日至 2027 年 08 月 11 日，借款利率为浮动利率，按照每笔借款提款日前 1 日全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期贷款市场报



价利率上浮 230 基点。该项借款由本公司之子公司天津天保房地产开发有限公司拥有的位于空港经济区纬二道以北,经二西路以西面积为 33,466.10 平方米的国有建设用地使用权提供抵押担保,并由本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司提供连带责任担保。截至年末,借款本金余额为 138,243,781.00 元,应计利息余额为 180,371.15 元,其中 16,160,371.15 元将于报表日后 12 个月之内偿还,年末重分类至一年内到期的非流动负债。

注 4: 本公司之子公司天津天保房地产开发有限公司于 2024 年 1 月 9 日与天津银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行签订了《固定资产借款合同》,合同项下借款净额为人民币 120,000,000.00 元,借款期限自 2024 年 1 月 9 日至 2034 年 1 月 8 日,借款利率为 5.5% 的固定利率。该项借款由本公司之子公司天津天保房地产开发有限公司拥有的空港经济区中环西路 86 号汇盈产业园 1、2、4、7-13、15 号楼未售房产提供抵押担保,对空港经济区中环西路 86 号汇盈产业园 1、2、4、7-13、15 号楼未售房产的应收租金提供质押担保,并由本公司提供连带责任保证担保。截至年末,借款本金余额为 112,918,000.00 元,应计利息余额为 189,764.97 元,其中 6,607,764.97 元将于报表日后 12 个月之内偿还,年末重分类至一年内到期的非流动负债。

注 5: 本公司之子公司天津天保生物医药产业发展有限公司于 2024 年 05 月 16 日与中国进出口银行天津分行、中国银行股份有限公司天津保税分行、中国农业银行股份有限公司天津港保税区支行和上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签订了《固定资产银团贷款合同》,约定借款总额不超过人民币 1,932,000,000.00 元的中长期贷款,借款期限为 240 个月,借款利率为浮动利率,以贷款发放日起计算(分笔拨付的以首笔贷款的发放日为准),按 5 年期以上贷款市场报价利率减 0.35% 确定,每满一年确定一次。该借款由本公司之子公司天津天保生物医药产业发展有限公司拥有的位于空港经济区西三道以南、保税路以东的正在建造中的房屋或其他建筑物(包括已完工部分及未完工部分)及其占用范围内的全部土地提供抵押担保,并由本公司提供连带责任保证担保。截至年末,借款本金余额为 427,899,592.85 元,应计利息余额为 605,711.12 元将于报表日后 12 个月之内偿还,年末重分类至一年内到期的非流动负债。

注 6: 本公司之子公司天津天保创源房地产开发有限公司于 2023 年 08 月 07 日与中国工商银行股份有限公司天津空港经济区支行签订了《房地产借款合同》,合同项下借款金额为 150,000,000.00 元,借款期限自 2023 年 08 月 26 日起至 2048 年 06 月 20 日止,借款利率为浮动利率,按照每笔借款提款日前一个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率加 90 个基点,以 12 个月为一期,一期一调整,分段计息。该项借款由本公司之子公司天津天保创源房地产开发有限公司拥有的位于空港经济区中环东路 95 号揽翠广场 1-5 号楼、6-9 号楼提供抵押担保,并由本公司提供连带责任担保。截至年末,借款本金余额为 141,000,000.00 元,应计利息余额为 301,608.34 元,其中 6,301,608.34 元将于报表日后 12 个月之内偿还,年末重分类至一年内到期的非流动负债。



注 7：本公司之子公司天津天保创源房地产开发有限公司于 2023 年 09 月 28 日与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签订了 2 份《房地产开发项目贷款合同》，合同项下借款金额分别为 640,000,000.00 元和 360,000,000.00 元，借款利率为浮动利率，按照借款实际发放日的前一日日终全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率加 95 个基点。该项借款由本公司之子公司天津天保创源房地产开发有限公司拥有的位于空港经济区环河东路以东、东八道以南“津(2023)保税区不动产权第 0424274 号”和“津(2023)保税区不动产权第 0549681 号”国有建设用地使用权及在建工程提供抵押担保，并由本公司及本公司最终控制方天津保税区投资控股集团有限公司提供连带责任担保。截至年末，借款本金余额为 486,027,162.35 元，应计利息余额为 623,117.27 元，其中 264,525,621.06 元将于报表日后 12 个月之内偿还，年末重分类至一年内到期的非流动负债。

注 8：本公司之子公司天津天保德源房地产开发有限公司于 2024 年 05 月 34 日与华夏银行股份有限公司天津南开支行签订了《固定资产借款合同》，合同项下借款金额为人民币 500,000,000.00 元，借款期限自 2024 年 06 月 14 日至 2029 年 06 月 13 日，借款利率为浮动利率，以实际提款日为起算日，每 12 个月为一个浮动周期，重新定价一次，浮动利率以每笔提款日前一个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期限档次贷款市场报价利率加 5 个基点确定。该项借款由本公司之子公司天津天保德源房地产开发有限公司拥有的位于东至旭晨路，南至解放路，西至 Z4 号线，北至万科滨海大都会观塘苑的国有建设用地使用权提供抵押担保，并由本公司提供连带责任保证担保。截至年末，借款本金余额为 266,647,619.45 元，应计利息余额为 211,737.27 元，其中 27,546,993.27 元将于报表日后 12 个月之内偿还，年末重分类至一年内到期的非流动负债。

(2) 保证借款

注 1：本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司于 2024 年 3 月 18 日与天津滨海新区天保小额贷款有限公司签订了《借款合同》，合同项下借款金额为人民币 45,000,000.00 元，借款期限自 2024 年 03 月 18 日起至 2026 年 03 月 17 日止，利率为固定年利率 6.00%。截至年末，借款本金余额为 45,000,000.00 元，应计利息余额为 127,500.00 元，其中 127,500.00 元将于报表日后 12 个月之内偿还，年末重分类至一年内到期的非流动负债。

(3) 信用借款

注 1：本公司之子公司天津市百利建设工程有限公司于 2024 年 03 月 18 日与天津滨海新区天保小额贷款有限公司签订了《借款合同》，合同项下的借款金额为人民币 96,000,000.00 元，借款期限自 2024 年 03 月 18 日起至 2026 年 03 月 17 日止，利率为固定年利率 6.00%。截至年末，借款本金余额为 96,000,000.00 元，借款利息余额为 272,000.00 元。借款利息 272,000.00 元于报表日后 12 个月内到期，年末已重分类至一年内到期的非流动负债科目列报。



注 2：本公司之子公司天津天保创源房地产开发有限公司于 2024 年 10 月 16 日与天津滨海新区天保小额贷款有限公司签订了《借款合同》，合同项下借款金额为 100,000,000.00 元，借款利率为浮动利率，按照借款实际发放日的前一日日终全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率加 155 个基点。截至年末，借款本金余额为 100,000,000.00 元，应计利息余额为 231,388.88 元，其中 10,231,388.88 元将于报表日后 12 个月之内偿还，年末重分类至一年内到期的非流动负债。

5.29 应付债券

5.29.1 应付债券

项目	期末余额	期初余额
企业债券	401,909,091.84	405,326,355.32
减：一年内到期的应付债券（附注 5.26）	2,782,112.68	405,326,355.32
合计	399,126,979.16	

5.29.2 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）

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额
2021 年公司债券（第一期）	400,000,000.00	6.50	2021/10/19	3 年	400,000,000.00
2024 年公司债券	400,000,000.00	3.27	2024/10/16	3 年	400,000,000.00
合计					800,000,000.00

（续表）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销
2021 年公司债券（第一期）	405,326,355.32		20,730,229.79	-56,585.11
2024 年公司债券		400,000,000.00	2,782,112.68	-873,020.84
合计	405,326,355.32	400,000,000.00	23,512,342.47	-929,605.95

（续表）

债券名称	本期偿还	期末余额	是否违约
2021 年公司债券（第一期）	426,000,000.00		否
2024 年公司债券		401,909,091.84	
合计	426,000,000.00	401,909,091.84	



5.30.长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	34,107,118.11	
合计	34,107,118.11	

5.30.1 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	42,376,789.90	40,707,777.78
减：未确认融资费用	4,320,768.67	708,487.23
减：一年内到期的长期应付款（附注 5.26）	3,948,903.12	39,999,290.55
合计	34,107,118.11	

注：本公司及本公司之子公司天津市百利建设工程有限公司于 2024 年 7 月与天津天保租赁有限公司（以下简称“天保租赁公司”）签订了《融资租赁合同》，租赁款总额度人民币 40,000,000.00 元，租赁到期日 2027 年 7 月 31 日，租赁利率为起租日前一个工作日的 一年期 LPR+155BP(年)，租赁期间，IPR 调整时，应自利率调整日开始按照调整日前一个工作日的 LPR 相同幅度、相同方向调整租赁利率，租赁利率调整日以 12 个月为一期，一期一调整，租赁利率调整日为起租日满一期后的对应日。租赁物为本公司之子公司天津市百利建设工程有限公司自有的汇津广场一期给排水设备、汇津广场一期燃气设备、汇津广场一期变压设备等资产。截止年末长期应付款余额为 38,056,021.23 元，其中 3,948,903.12 元于报表日后 12 个月之内偿还,年末已重分类至一年内到期的非流动负债科目列报。

5.31.递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	形成原因
政府补助		28,930,000.00		28,930,000.00	注
合计		28,930,000.00		28,930,000.00	—

注：本公司之子公司天津天保创源房地产开发有限公司按照《天津市人民政府办公厅关于印发天津市进一步盘活存量资产扩大有效投资若干措施的通知》申报空港保税区产业综合提升项目补助资金，于 2024 年 01 月收到政府补助资金人民币 28,930,000.00 元。

涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
引导社会资本参与盘活		28,930,000.00					28,930,000.00	与资产相关



负债项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
国有存量资产示范专项2023年中央预算内投资补助资金								

5.32 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	53,954,723.96	
合计	53,954,723.96	

5.33 股本

项目	年初余额	本期增减变动（+、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,109,830,895.00						1,109,830,895.00

5.34 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
股本溢价	1,778,552,747.46			1,778,552,747.46
其他资本公积	534,263,337.61			534,263,337.61
合计	2,312,816,085.07			2,312,816,085.07

5.35 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	285,966,402.10	6,947,730.00		292,914,132.10
合计	285,966,402.10	6,947,730.00		292,914,132.10

5.36 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	1,737,147,505.31	1,762,419,733.41
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,737,147,505.31	1,762,419,733.41
加：本期归属于母公司股东的净利润	16,845,113.77	20,036,525.31



项目	本年	上年
减：提取法定盈余公积	6,947,730.00	23,126,275.91
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	22,191,992.98	22,182,477.50
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,724,852,896.10	1,737,147,505.31

5.37 营业收入和营业成本

5.37.1 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,055,278,655.77	1,781,536,674.70	3,062,821,343.27	2,595,461,243.32
其他业务	475,574,200.00	205,614,096.89		
合计	2,530,852,855.77	1,987,150,771.59	3,062,821,343.27	2,595,461,243.32

5.37.2 主营业务收入和主营业务成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	1,917,058,013.80	1,657,753,760.54	2,940,206,949.40	2,472,986,586.35
物业出租	73,151,425.92	46,395,997.91	66,698,881.69	42,032,958.73
物业管理	56,218,198.79	65,771,951.63	53,472,544.94	57,761,361.87
酒店业	8,775,529.18	11,614,101.42	2,442,967.24	22,680,336.37
物品销售	75,488.08	863.20		
合计	2,055,278,655.77	1,781,536,674.70	3,062,821,343.27	2,595,461,243.32

5.37.3 报告期内房地产开发与租赁收入金额前五名的项目情况

项目名称	收入金额
天保九如品筑项目	1,319,132,765.03
南开区天拖二期地块项目	536,803,596.19
天保青年公寓	485,006,560.87
汇盈产业园项目	26,993,280.98
大连东道住宅	22,172,360.55
合计	2,390,108,563.62



5.37.4 营业收入扣除情况

单位：万元

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	253,085.29		306,282.13	
营业收入扣除项目合计金额	47,564.97			
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	18.79%			
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。	47,557.42	本期处置投资性房地产		
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。	7.55	本期新增贸易业务		
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	47,564.97			
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。				



项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
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	205,520.32		306,282.13	

5.38 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	-28,349,148.78	39,009,414.27
房产税	13,529,916.81	12,221,484.49
城市维护建设税	6,242,274.40	6,614,883.98
印花税	4,190,368.99	5,592,327.65
教育费附加	2,675,260.40	2,834,950.25
地方教育费附加	1,783,507.01	1,889,966.86
土地使用税	1,376,776.77	1,370,808.13
环境保护税	390,168.85	159,996.56
资源税	12,748.98	
合计	1,851,873.43	69,693,832.19

5.39 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售服务费	57,239,610.60	87,700,460.20
职工薪酬	15,764,427.82	14,634,952.06
租赁费	190,175.10	2,734,985.96
广告宣传费	4,304,422.85	1,753,886.04
水电汽费	612,130.34	968,784.78
物业管理费	135,221.45	201,561.54
折摊费用	3,553,596.17	143,024.76



项目	本年发生额	上年发生额
修理维护费	219,559.46	24,000.00
业务招待费	25,267.00	16,318.25
其他销售费用	201,004.69	229,443.24
合计	82,245,415.48	108,407,416.83

5.40 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	43,980,084.07	24,138,514.87
聘请中介机构费用等	2,815,722.54	3,376,103.41
折摊费用	4,711,612.59	3,080,746.08
办公费用	1,905,937.27	2,255,356.18
租赁费	1,968,740.69	1,904,495.96
水电汽费	1,376,234.76	1,578,543.25
工会经费及职工教育经费	656,901.70	1,237,878.85
车辆使用费	45,224.24	108,114.79
差旅交通费	55,283.03	41,412.40
业务招待费	13,462.10	27,425.10
其他管理费用	848,880.38	851,097.72
合计	58,378,083.37	38,599,688.61

5.41 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	132,074,275.09	142,710,126.37
减：利息收入	3,327,912.46	2,900,335.24
加：其他支出	2,338,710.38	549,100.79
合计	131,085,073.01	140,358,891.92

5.42 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
与日常活动相关的政府补助	432,147.94	154,867,065.67
加计抵减进项税	37,642.77	198,178.26
合计	469,790.71	155,065,243.93

与日常活动相关的政府补助



补助项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
天保青年公寓项目 2017-2022 年租金补贴		154,500,000.00	中共天津港保税区委员会 2023 年第 2 次常委会会议纪要	与收益相关
职工公寓考评物业管理奖励补贴（天保青年公寓）		174,520.08	天津港保税区管委会《天津港保税区职工公寓考评办法》（津保管发〔2020〕38 号）	与收益相关
稳岗补贴		108,803.24	天津市人力社保局《关于进一步加强失业保险援企稳岗工作的通知》	与收益相关
税收返还	82,147.94	58,742.35	《中华人民共和国个人所得税法》（主席令第 9 号）第 17 条	与收益相关
知识产权特色园区建设专项资金		25,000.00	天津市滨海新区知识产权运营服务体系专项资金管理办法	与收益相关
孵化机构绩效评估奖励	350,000.00		天津市科技局《天津市科技企业孵化器、众创空间绩效评估方案》	与收益相关
合计	432,147.94	154,867,065.67		

5.43 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	10,366,756.81	-20,732,857.58
债权投资收益	31,295,623.70	46,342,631.01
处置交易性金融资产取得的投资收益		1,517,231.56
合计	41,662,380.51	27,127,004.99

5.44 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	29,334,067.14	-27,697,729.43
合计	29,334,067.14	-27,697,729.43

5.45 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-261,781,225.92	-222,649,351.09
商誉减值损失	-4,286,129.53	
合计	-266,067,355.45	-222,649,351.09



5.46 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	-284,984.37	
合计	-284,984.37	

5.47 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	1,932,881.07	694,641.70	1,932,881.07
固定资产报废利得			
其他	37,088.66	13,460.45	37,088.66
合计	1,969,969.73	708,102.15	1,969,969.73

5.48 所得税费用

5.48.1 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	-46,752,505.72	2,290,330.46
递延所得税费用	116,796,019.11	12,063,927.37
合计	70,043,513.39	14,354,257.83

5.48.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	77,225,507.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	19,306,376.79
调整以前期间所得税的影响	131,625.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	977,671.29
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,675,200.84
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	61,303,041.14
所得税费用	70,043,513.39

5.49 现金流量表项目

5.49.1 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到往来款	826,996,729.50	188,607,778.65



项目	本年发生额	上年发生额
收到押金保证金	23,123,765.31	154,679,015.58
政府补助	29,367,019.94	10,367,065.67
利息收入	3,327,912.46	2,900,335.24
收到其他	1,727,037.22	105,174.77
合计	884,542,464.43	356,659,369.91

支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付往来款	304,521,599.49	187,245,799.65
各项费用	94,872,157.19	108,883,622.00
支付押金保证金	23,690,746.11	34,046,951.18
银行手续费	964,433.40	549,100.79
支付其他	78,000.87	24,003.20
受限资金变动	315,749.89	
合计	424,442,686.95	330,749,476.82

5.49.2 与投资活动有关的现金

收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
资金拆借款	83,000,000.00	94,000,000.00
资金拆借利息	33,859,833.34	49,578,333.33
合计	116,859,833.34	143,578,333.33

收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
处置其他非流动金融资产收回的现金		139,501,736.81
合计		139,501,736.81

5.49.3 与筹资活动有关的现金

支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
融资服务费	25,964,000.00	
合计	25,964,000.00	

筹资活动产生的各项负债变动情况



项目	年初余额	本期增加	
		现金变动	非现金变动
短期借款	371,149,897.56	90,000,000.00	68,221,214.57
一年内到期的非流动负债	1,057,710,641.30	700,000,000.00	819,889,260.70
长期借款	1,453,619,027.90	1,765,708,977.56	226,484,997.10
长期应付款		40,000,000.00	40,014,189.90
其他应付款-应付股利			24,719,023.94
应付债券		399,000,000.00	20,865,208.95
合计	2,882,479,566.76	2,994,708,977.56	1,200,193,895.16

(续表)

项目	本期减少		年末余额
	现金变动	非现金变动	
短期借款	419,158,612.13	50,000,000.00	60,212,500.00
一年内到期的非流动负债	1,146,860,702.32	363,769,808.36	1,066,969,391.32
长期借款	1,318,459,386.74	561,929,923.77	1,565,423,692.05
长期应付款	43,475,444.44	2,431,627.35	34,107,118.11
其他应付款-应付股利	24,719,023.94		
应付债券	20,738,229.79		399,126,979.16
合计	2,973,411,399.36	978,131,359.48	3,125,839,680.64

5.50.现金流量表补充资料

5.50.1 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	7,181,993.77	28,499,283.12
加：资产减值准备	266,067,355.45	222,649,351.09
信用减值损失	-29,334,067.14	27,697,729.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,314,072.17	38,486,457.39
使用权资产折旧	385,423.90	2,148,325.49
无形资产摊销	686,488.31	592,194.77
长期待摊费用摊销	2,124,986.24	613,204.47



补充资料	本年金额	上年金额
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）	284,984.37	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	133,434,275.09	142,710,126.37
投资损失（收益以“-”号填列）	-41,662,380.51	-27,127,004.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	114,367,329.70	12,063,927.37
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,428,689.41	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,296,887,469.29	-555,796,919.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	553,936,218.89	-603,624,475.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	871,178,103.48	-249,286,329.40
其他	91,430,910.77	-283,977,920.10
经营活动产生的现金流量净额	721,936,914.61	-1,244,352,050.69
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	1,280,862,165.33	423,156,196.70
减：现金的期初余额	423,156,196.70	695,521,337.18
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	857,705,968.63	-272,365,140.48

注：其他项包括：

项目	本年金额	上年金额
存货转固定资产		-266,695,459.72
存货转投资性房地产	-115,408,597.30	-28,280,959.92
投资性房地产转存货	6,862,672.41	10,774,905.59
处置投资性房地产	205,614,096.89	223,593.95
调整投资性房地产	-5,637,261.23	
合计	91,430,910.77	-283,977,920.10



5.50.2 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	1,280,862,165.33	423,156,196.70
其中：库存现金	900.00	
可随时用于支付的银行存款	1,280,861,265.33	423,156,196.70
可随时用于支付的其他货币资金		
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	1,280,862,165.33	423,156,196.70
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		

5.51 所有权或使用权受限制的资产

项目	年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	315,749.89	315,749.89	冻结	法院冻结
应收账款	8,278,283.28	7,036,540.78	借款质押	见“附注 5.28”注释
存货	3,525,810,464.38	3,518,089,330.59	借款抵押	见“附注 5.28”注释
固定资产	260,577,168.04	186,434,043.80	借款抵押	见“附注 5.28”注释
投资性房地产	460,155,010.37	361,226,318.64	借款抵押	见“附注 5.28”注释
合计	4,255,136,675.96	4,073,101,983.70		

5.52 租赁

5.52.1 本公司作为出租人

与经营租赁有关的信息

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	73,151,425.92	
合计	73,151,425.92	

5.53 政府补助

5.53.1 涉及政府补助的负债项目

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益		28,930,000.00				28,930,000.00	与资产相关



会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
合计		28,930,000.00				28,930,000.00	

5.53.2 计入当期损益的政府补助情况

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	432,147.94	154,867,065.67
合计	432,147.94	154,867,065.67

6、合并范围的变更

6.1 其他原因的合并范围变动

本公司本期合并范围与上期相比无变动。

7、在其他主体中的权益

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
天津天保房地产开发有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00		非同一控制下企业合并
天津市百利建设工程有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00		非同一控制下企业合并
天津嘉创物业服务有限公司	天津	天津空港经济区	物业服务	57.14		同一控制下企业合并
天津滨海开元房地产开发有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00		同一控制下企业合并
天津天保盛源房地产开发有限公司	天津	天津市南开区	房地产开发销售	100.00		投资设立
天津天保创源房地产开发有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	55.73		同一控制下企业合并
天津天保福源房地产开发有限公司	天津	中新天津生态城	房地产开发销售		100.00	投资设立
天津天保德源房地产开发有限公司	天津	天津市滨海新区	房地产开发销售		100.00	投资设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
天津天保生物医药产业发展有限公司	天津	天津空港经济区	园区管理服务	100.00		投资设立
天津天保医药科技发展有限公司	天津	天津空港经济区	技术推广服务	60.00		投资设立

7.2 在合营企业或联营企业中的权益

7.2.1 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津中天航空工业投资有限责任公司	天津	天津自贸区	航空产业投资	60.00		权益法
天津联博基业科技发展有限公司	天津	天津自贸区	技术服务	33.00		权益法

本公司持有天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称“中天航空公司”）60%股权，但根据中天航空公司章程，公司董事会决议必须有三分之二以上的董事或授权代表出席方为有效，董事会决议应由出席董事会会议的董事或授权代表一致通过或三分之二以上表决通过方为有效。公司董事会 9 名董事，本公司委派 5 名董事，不足董事会的三分之二，因此本公司未取得中天航空公司控制权，中天航空公司为本公司的合营企业。

7.2.2 重要合营企业的主要财务信息

项目	天津中天航空工业投资有限责任公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	95,653,514.61	94,705,296.11
其中：现金和现金等价物	95,653,514.61	94,705,296.11
非流动资产	445,399,845.14	429,263,831.03
资产合计	541,053,359.75	523,969,127.14
流动负债	80,604.84	101,649.15
非流动负债		
负债合计	80,604.84	101,649.15
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	540,972,754.91	523,867,477.99
按持股比例计算的净资产份额	324,583,652.95	314,320,486.80
调整事项		



项目	天津中天航空工业投资有限责任公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对合营企业权益投资的账面价值	324,583,652.95	314,320,486.80
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-1,292,350.42	-1,621,804.27
所得税费用	323,087.61	405,296.81
净利润	17,105,276.92	-4,000,903.09
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	17,105,276.92	-4,000,903.09
本年收到的来自合营企业的股利		

7.2.3 重要联营企业的主要财务信息

项目	天津联博基业科技发展有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	2,203,066,006.82	2,248,897,280.77
其中：现金和现金等价物	195,978,246.58	178,726,279.68
非流动资产	797,813.17	10,474,321.22
资产合计	2,203,863,819.99	2,259,371,601.99
流动负债	1,133,964,869.16	1,068,862,924.73
非流动负债	968,952,501.38	1,089,876,138.90
负债合计	2,102,917,370.54	2,158,739,063.63
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	100,946,449.45	100,632,538.36
按持股比例计算的净资产份额	33,312,328.32	33,208,737.66
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	33,312,328.32	33,208,737.66



项目	天津联博基业科技发展有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	537,862,033.01	
财务费用	17,522,966.65	25,719,932.33
所得税费用	6,444,518.92	-9,223,078.70
净利润	313,911.09	-55,552,471.91
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	313,911.09	-55,552,471.91
本年收到的来自联营企业的股利		

8、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注 5。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

8.1 各类风险管理目标和政策

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

8.1.1 市场风险

价格风险：本集团以市场价格销售及出租房屋，因此受到此等价格波动的影响。

8.1.2 信用风险

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策以确保销售客户具有良好的信用记录。本集团无其他重大信用集中风险。

8.1.3 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造



成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

8.2 敏感性分析

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

8.2.1 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其它金融资产和负债的公允价值变化。

管理层进行敏感分析时认为 50 个基点的变动合理反映了利率变化的可能范围。在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	利率变动	本年		上年	
		净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
浮动利率借款	增加 50 个基点	-6,863,418.43	-6,863,418.43	-2,790,755.74	-2,790,755.74
浮动利率借款	减少 50 个基点	6,863,418.43	6,863,418.43	2,790,755.74	2,790,755.74

9、公允价值的披露

9.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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）权益工具投资			124,532,382.00	124,532,382.00
（2）其他			3,362,177.45	3,362,177.45
持续以公允价值计量的资产总额			127,894,559.45	127,894,559.45
持续以公允价值计量的负债总额				



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
二、非持续的公允价值计量	—	—	—	—

9.2 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

项目	2024 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
渤海证券股份有限公司股权	124,532,382.00	市场法	流动性折价，每 1% 影响额 124.53 万元
信托资产投资	3,362,177.45	市场法	受托人提供的净值估值

10、关联方及关联交易

10.1 本公司的母公司情况

10.1.1 控股股东及最终控制方

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
天津天保控股有限公司	天津港保税区	投资兴办独资、合资、合作企业;国际贸易;仓储;自有设备租赁业务;商业的批发及零售;商品房销售;物业管理;产权交易代理中介服务;自有房屋租赁;以承接服务外包方式从事财务管理（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）	84.43 亿元	51.45	51.45
天津保税区投资控股集团有限公司	天津自贸试验区（空港经济区）	对房地产业、国际与国内贸易、仓储物流业、金融业、高新技术产业、基础设施建设进行投资及管理、咨询服务;国际贸易;仓储（危险品除外）;货运代理;自有设备租赁;物业服务;自有房屋租赁（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）	265.06 亿元		

10.1.2 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天津天保控股有限公司	84.43 亿元			84.43 亿元

10.1.3 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	所持股份		持股比例（%）	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
天津天保控股有限公司	570,995,896.00	570,995,896.00	51.45	51.45



10.2 本公司的子公司情况

详见附注“7.1 在子公司中的权益”。

10.3 本公司的合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	与本公司的关系
天津中天航空工业投资有限责任公司	合营企业
天津联博基业科技发展有限公司	联营企业

10.4 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津天保财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保财务管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保市政有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保能源股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津空港国际汽车园发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津空港津广汽车销售服务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津空港众辉汽车销售有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保建设发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保资产经营管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保新能有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保人力资源股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
空中客车（天津）总装有限公司	本公司的合营企业天津中天航空工业投资有限责任公司的合营企业
天津联创群辉置业有限公司	本公司的联营企业天津联博基业科技发展有限公司的联营企业
公司董事、监事、高级管理人员	公司关键管理人员

10.5 关联方交易情况

10.5.1 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



关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天津天保人力资源股份有限公司	接受劳务	549,270.30	825,629.06
天津天保热电有限公司	采暖费	22,974,035.01	1,033,735.57
天津天保热电有限公司	工程服务	9,923,494.08	28,287,499.77
天津保税区投资控股集团有限公司	担保手续费	188,679.25	188,679.25
天津天保租赁有限公司	咨询服务		146,226.42
天津天保建设发展有限公司	办公费	3,301.89	4,056.61
天津天保资产经营管理有限公司	水电汽费	18,888.62	19,305.71
天津天保资产经营管理有限公司	租赁费	65,880.93	40,644.96
合计		33,723,550.08	30,545,777.35

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天津天保租赁有限公司	物业服务	121,526.60	121,526.60
天津天保商业保理有限公司	物业服务	85,474.25	51,284.55
天津天保能源股份有限公司	物业服务	319,811.28	356,037.72
天津空港国际汽车园发展有限公司	物业服务	286,415.10	137,264.16
天津空港津广汽车销售服务有限公司	物业服务	357,773.58	279,933.96
天津空港众辉汽车销售有限公司	物业服务	547,709.91	375,926.88
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	提供劳务	5,733.50	
合计		1,724,444.22	1,321,973.87

10.5.2 关联租赁情况

本公司作为出租人

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
天津市百利建设工程有限公司	天津天保财务管理 有限公司	房屋		608,204.75
天津市百利建设工程有限公司	天津天保控股有 限公司	房屋	850,251.46	495,980.01
天津天保房地产开发 有限公司	天津天保商业保 理有限公司	房屋	926,048.62	926,713.28
天津天保房地产开发 有限公司	天津天保租赁有 限公司	房屋	858,080.84	859,258.66
合计			2,634,380.92	2,890,156.70

10.5.3 关联担保情况

本公司作为担保方



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
天津滨海开元房地产开发有限公司	50,000,000.00	2023-03-13	2024-03-12	是
天津天保德源房地产开发有限公司	500,000,000.00	2024-06-14	2029-06-13	否
天津天保盛源房地产开发有限公司	70,000,000.00	2022-08-10	2024-08-09	是
天津天保盛源房地产开发有限公司	200,000,000.00	2024-03-29	2024-06-29	是
天津天保盛源房地产开发有限公司	500,000,000.00	2024-04-08	2025-10-08	否
天津市百利建设工程有限公司	50,000,000.00	2023-03-13	2024-03-12	是
天津市百利建设工程有限公司	120,000,000.00	2021-03-16	2024-03-15	是
天津天保福源房地产开发有限公司	300,000,000.00	2022-07-15	2024-07-15	是
天津天保创源房地产开发有限公司	83,595,000.00	2023-08-26	2048-06-20	否
天津天保创源房地产开发有限公司	557,300,000.00	2023-09-18	2026-09-25	否
天津天保生物医药产业发展有限公司	300,000,000.00	2023-09-15	2024-06-14	是
天津天保生物医药产业发展有限公司	1,932,000,000.00	2024-06-14	2043-09-21	否
天津天保房地产开发有限公司	500,000,000.00	2023-01-13	2026-01-13	否
天津保税区投资控股集团有限公司	400,000,000.00	2021-10-19	2024-10-19	是
天津保税区投资控股集团有限公司	400,000,000.00	2024-10-16	2028-04-15	否
天津天保房地产开发有限公司	300,000,000.00	2022-08-12	2027-08-11	否
天津天保房地产开发有限公司	120,000,000.00	2024-01-09	2034-01-08	否
合计	6,382,895,000.00	—	—	—

本公司作为被担保方

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
天津保税区投资控股集团有限公司	400,000,000.00	2021-10-19	2024-10-19	是
天津保税区投资控股集团有限公司	400,000,000.00	2024-10-16	2028-04-15	否
合计	800,000,000.00	—	—	—

10.5.4 关联方资金拆借



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	50,000,000.00	2023-03-13	2024-03-12	保证借款，利率为固定利率 8.00%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	50,000,000.00	2023-03-13	2024-03-12	保证借款，利率为固定利率 8.00%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	96,000,000.00	2024-03-18	2026-03-17	信用借款，利率为固定利率 6.00%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	60,000,000.00	2024-10-16	2027-10-16	信用借款，利率为固定利率 4.90%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	40,000,000.00	2024-10-21	2027-10-16	信用借款，利率为固定利率 4.90%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	45,000,000.00	2024-03-18	2026-03-17	保证借款，利率为固定利率 6.00%
天津天保租赁有限公司	50,000,000.00	2023-10-31	2024-10-30	融资租赁借款，利率为固定利率 7.50%
天津天保租赁有限公司	38,056,021.23	2024-08-01	2027-07-31	融资租赁借款，浮动利率为 7.50%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	60,000,000.00	2022-08-11	2024-08-09	保证借款，利率为固定利率 8.00%
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	10,000,000.00	2022-11-01	2024-08-09	保证借款，利率为固定利率 8.00%
天津天保商业保理有限公司	30,000,000.00	2023-03-17	2024-03-16	浮动利率为 8.00%
天津天保商业保理有限公司	50,000,000.00	2023-09-25	2024-09-24	浮动利率为 7.50%
天津天保商业保理有限公司	100,000,000.00	2023-10-20	2024-10-19	浮动利率为 7.50%
天津天保商业保理有限公司	10,000,000.00	2023-11-03	2024-11-02	浮动利率为 7.50%
天津天保商业保理有限公司	20,000,000.00	2023-11-24	2024-11-23	浮动利率为 7.50%
天津天保商业保理有限公司	10,000,000.00	2023-12-21	2024-12-20	浮动利率为 7.50%
天津天保商业保理有限公司	50,000,000.00	2024-09-24	2025-09-23	浮动利率为 7.50%
天津天保商业保理有限公司	10,000,000.00	2024-11-01	2025-10-31	浮动利率为 7.50%



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
天津天保控股有限公司	233,000,000.00	2022-02-23	2024-12-31	委托借款，利率为固定利率 6.00%
天津天保控股有限公司	367,000,000.00	2022-03-24	2024-12-31	委托借款，利率为固定利率 6.00%
拆出：				
天津联博基业科技发展有限公司	357,000,000.00	2022-03-24	2025-03-23	浮动利率为 10.00%

10.5.5 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	420.36 万元	424.35 万元

10.6 应收、应付关联方等未结算项目情况

10.6.1 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津天保控股有限公司	520,779.00	78,116.85		
应收账款	天津天保商业保理有限公司	18,120.54	2,718.08		
其他应收款	天津天保热电有限公司	1,368,572.00	82,114.32	574,356.69	34,461.40
其他应收款	天津联创群辉置业有限公司	215,112.93	12,906.78	32,849.05	1,970.94
其他应收款	天津天保租赁有限公司			6,500,000.00	390,000.00
其他应收款	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	18,800,000.00	1,128,000.00		
预付账款	天津天保热电有限公司	484,875.24		106,193.75	
债权投资	天津联博基业科技发展有限公司	357,902,416.64		441,588,888.87	
合计		379,309,876.35	1,303,856.03	448,802,288.36	426,432.34

10.6.2 应付项目

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
短期借款	天津天保商业保理有限公司	60,212,500.00	220,773,750.00
短期借款	天津天保租赁有限公司		49,998,369.78



项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
短期借款	天津滨海新区天保小额贷款有限公司		100,377,777.78
预收账款	天津天保商业保理有限公司		110,808.57
预收账款	天津天保控股有限公司		354,271.43
应付账款	天津天保热电有限公司		8,977.47
应付账款	天津天保人力资源股份有限公司	290,700.00	
其他应付款	空中客车（天津）总装有限公司	65,137.64	66,114.29
其他应付款	天津天保人力资源股份有限公司	16,600.32	
长期应付款	天津天保租赁有限公司	34,107,118.11	
长期借款	天津天保控股有限公司		600,000,000.00
长期借款	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	231,000,000.00	
一年内到期的其他非流动负债	天津天保控股有限公司		1,100,000.00
一年内到期的其他非流动负债	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	10,630,888.88	70,264,444.45
一年内到期的其他非流动负债	天津天保租赁有限公司	3,948,903.12	
合计		340,271,848.07	1,043,054,513.77

10.6.3 关联方存款

关联方	年末余额	年初余额
天津天保财务有限公司		20.70

11、股份支付

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团无需披露的股份支付。

12、承诺及或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团无需披露的重大承诺及或有事项。

13、资产负债表日后事项

（1）根据 2025 年 03 月 27 日本公司第九届董事会第二十三次会议审议通过的本年度利润分配议案，拟以 2024 年末总股本 1,109,830,895 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.10 元（含税），共计分配现金股利 11,098,308.95 元。剩余未分配利润结转以后年度分配。本次不送红股也不进行资本公积金转增股本。



(2) 截至本次审计报告日，本公司无需披露的其他资产负债表日后事项。

14、其他重要事项

(1) 本公司之子公司天津天保房地产开发有限公司于 2024 年 12 月 30 日与天津市自贸试验区新兴科技产业有限公司（以下简称“新兴科技公司”）签订了《房屋销售合同》，双方就天津市空港经济区中环南路 76 号青年公寓达成销售意向。合同约定“该房屋销售总价款为人民币 499,370,526.00 元，付款方式为新兴科技公司应于 2024 年 12 月 31 日前向天津天保房地产开发有限公司支付不低于 85% 房款，剩余款项应于 2025 年 1 月 24 日前付清。”截至 2024 年 12 月 31 日，天津天保房地产开发有限公司已收取房款 481,080,919.15 元（即总房款 96%），剩余款项已于 2025 年 1 月 13 日收回。

(2) 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重要事项。

15、母公司财务报表重要项目注释

15.1 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	1,093,632,053.03	1,299,220,828.71
合计	1,093,632,053.03	1,299,220,828.71

15.1.1 其他应收款

15.1.1.1 按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	1,093,644,959.81	1,299,222,799.65
合计	1,093,644,959.81	1,299,222,799.65

15.1.1.2 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,093,644,959.81	100.00	12,906.78	0.00	1,093,632,053.03
其中：信用减值组合	215,112.93	0.02	12,906.78	6.00	202,206.15
无风险组合	1,093,429,846.88	99.98			1,093,429,846.88
合计	1,093,644,959.81	100.00	12,906.78	0.00	1,093,632,053.03

(续表)



类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,299,222,799.65	100.00	1,970.94	0.00	1,299,220,828.71
其中：信用减值组合	32,849.05	0.00	1,970.94	6.00	30,878.11
无风险组合	1,299,189,950.60	100.00			1,299,189,950.60
合计	1,299,222,799.65	100.00	1,970.94	0.00	1,299,220,828.71

15.1.1.3 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	1,970.94			1,970.94
本期计提	10,935.84			10,935.84
2024 年 12 月 31 日余额	12,906.78			12,906.78

15.1.1.4 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	437,406,456.81	183,604,296.65
1 至 2 年	174,120,000.00	496,500,000.00
2 至 3 年	482,118,503.00	619,118,503.00
小计	1,093,644,959.81	1,299,222,799.65
减：坏账准备	12,906.78	1,970.94
合计	1,093,632,053.03	1,299,220,828.71

15.1.1.5 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	1,970.94	10,935.84				12,906.78
合计	1,970.94	10,935.84				12,906.78

15.1.1.6 按欠款方归集的年末其他应收款情况



单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
天津天保房地产开发有限公司	往来款	1,093,238,503.00	注	99.96	
天津联创群辉置业有限公司	往来款	215,112.93	1 年以内	0.02	12,906.78
天津天保创源房地产开发有限公司资产运营分公司	往来款	191,343.88	1 年以内	0.02	
合计	/	1,093,644,959.81	/	100.00	12,906.78

注：天津天保房地产开发有限公司账龄 1 年以内 437,000,000.00 元；1 至 2 年 174,120,000.00 元；2 至 3 年 482,118,503.00 元。

15.2 长期股权投资

15.2.1 长期股权投资分类

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,485,358,052.17		6,485,358,052.17
对联营、合营企业投资	357,895,981.27		357,895,981.27
合计	6,843,254,033.44		6,843,254,033.44

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,473,358,052.17		6,473,358,052.17
对联营、合营企业投资	347,529,224.46		347,529,224.46
合计	6,820,887,276.63		6,820,887,276.63

15.2.2 对子公司投资

项目	年初余额	本年增加
天津天保房地产开发有限公司	1,620,646,783.20	
天津市百利建设工程有限公司	176,205,441.00	
天津嘉创物业服务有限公司	3,499,654.75	
天津滨海开元房地产开发有限公司	2,058,281,024.01	
天津天保盛源房地产开发有限公司	1,200,000,000.00	



项目	年初余额	本年增加
天津天保生物医药产业发展有限公司	200,000,000.00	
天津天保创源房地产开发有限公司	1,214,725,149.21	
天津天保医药科技发展有限公司		12,000,000.00
合计	6,473,358,052.17	12,000,000.00

(续表)

项目	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
天津天保房地产开发有限公司		1,620,646,783.20		
天津市百利建设工程有限公司		176,205,441.00		
天津嘉创物业服务服务有限公司		3,499,654.75		
天津滨海开元房地产开发有限公司		2,058,281,024.01		
天津天保盛源房地产开发有限公司		1,200,000,000.00		
天津天保生物医药产业发展有限公司		200,000,000.00		
天津天保创源房地产开发有限公司		1,214,725,149.21		
天津天保医药科技发展有限公司		12,000,000.00		
合计		6,485,358,052.17		

15.2.3 对联营、合营单位投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
一、合营企业				
天津中天航空工业投资有限责任公司	314,320,486.80			10,263,166.15
小计	314,320,486.80			10,263,166.15
二、联营企业				
天津联博基业科技发展有限公司	33,208,737.66			103,590.66
小计	33,208,737.66			103,590.66
合计	347,529,224.46			10,366,756.81

(续表)



被投资单位	本期增减变动					年末余额	减值准备 期末余额
	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							
天津中天航空工业 投资有限责任公司						324,583,652.95	
小计						324,583,652.95	
二、联营企业							
天津联博基业科技 发展有限公司						33,312,328.32	
小计						33,312,328.32	
合计						357,895,981.27	

15.3 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	50,000,000.00	200,000,000.00
债权投资收益	32,706,079.65	46,342,631.01
权益法核算的长期股权投资收益	10,366,756.81	-20,732,857.58
合计	93,072,836.46	225,609,773.43

16、补充资料

16.1 当期非经常性损益明细表

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	269,675,118.74	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	432,147.94	
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	31,295,623.70	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		



项目	金额	说明
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,969,969.73	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-29,667,666.67	系本公司对天津天保控股有限公司委托借款的利息支出
小计	273,705,193.44	
所得税影响额	68,009,103.12	
少数股东权益影响额（税后）	46,630.45	
合计	205,649,459.87	

16.2.净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.31	0.0152	0.0152
扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.47	-0.1701	-0.1701

天津天保基建股份有限公司

2025 年 3 月 27 日

