

公司代码：600322

公司简称：津投城开

天津津投城市开发股份有限公司

2026 年半年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人齐颖、主管会计工作负责人乔建增及会计机构负责人（会计主管人员）乔建增声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

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

十一、 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....4

第三节 管理层讨论与分析 7

第四节 公司治理、环境和社会 13

第五节 重要事项 15

第六节 股份变动及股东情况 29

第七节 债券相关情况 31

第八节 财务报告 32

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

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、津投城开、天房发展	指	天津津投城市开发股份有限公司 (原名天津市房地产发展(集团)股份有限公司)
津投资本	指	天津国有资本投资运营有限公司
华升物业	指	天津市华升物业管理有限公司
城运发展	指	天津城市运营发展有限公司
津玺企管	指	天津市津玺城开企业管理有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券法	指	中华人民共和国证券法
公司法	指	中华人民共和国公司法
公司章程	指	天津津投城市开发股份有限公司章程
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

公司注册地址	天津市和平区常德道80号
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	天津市和平区常德道80号
公司办公地址的邮政编码	300500
公司网址	http://www.tjjtck.com
电子信箱	tffz@sina.com
报告期内变更情况查询索引	无

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》www.cs.com.cn、《证券时报》www.stcn.com、 《上海证券报》www.cnstock.com、《证券日报》www.zqrb.cn
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券部
报告期内变更情况查询索引	无

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	45,181,303.11	517,163,586.61	-91.26
利润总额	322,763.91	-541,305,808.42	不适用
归属于上市公司股东的净利润	322,763.91	-519,080,748.15	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	296,126.08	-525,986,001.71	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-14,457,977.00	-2,068,647.43	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	76,272,151.54	75,949,387.63	0.42
总资产	209,235,559.58	221,138,790.34	-5.38

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0003	-0.4695	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.0003	-0.4695	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	0.0003	-0.4757	不适用
加权平均净资产收益率(%)	0.42	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	0.39	不适用	不适用

公司主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	26,637.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合计	26,637.83	

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

□适用 √不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）公司所属行业情况

物业管理行业全面进入运营新时代，以民生保障、协同基层治理为主线，推动物业服务深度融入城市更新、保障性住房运营管理。业主对服务品质、服务公开透明的诉求持续提升，人力成本刚性上涨、物业费收缴难度加大成为行业共性挑战，基础住宅物业服务仍是行业发展基本盘，公建配套物业、城市综合服务、社区增值服务逐步成为重要增长方向，行业高质量发展，有赖于企业服务能力升级、内部精细化成本管控以及相关配套政策的协同落地。

（二）公司主营业务情况

津投城开完成重大资产重组后，公司主营业务实现由房地产开发销售向综合物业管理服务的整体切换，构建形成“基础物业服务为底盘、多元增值服务为补充”的业务模式。业务覆盖住宅、保障房、公建等多类业态，涵盖物业项目承接、现场售楼处运营管理、社区综合服务等全流程工作。公司稳固存量住宅及配套物业服务项目，筑牢业务基本盘，同时积极参与市场化项目拓展，持续优化现有项目结构。后续公司将打造以住宅物业为基础、以公建物业为补充、以多元服务为助力的业务格局，持续深耕本地市场，推进服务标准化与智慧化升级，保障企业经营稳健运行。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

（一）宏观政策趋势

物业管理作为重要的民生服务业，国家层面持续推进老旧小区连片改造、保障性住房体系建设，行业监管不断完善，着力推动物业服务收费与服务品质相匹配，逐步走品质化规范化发展路径。房地产存量时代背景下，存量住宅、保租房改造后社区带来大量物业服务需求；同时，智慧物业、绿色物业获得政策鼓励，数字化降本工具得到推广应用。但对于社会消费预期偏弱的大环境下，物业费调价存在现实阻力，人力成本持续上行，行业普遍面临增收难度提升、盈利承压的经营现状。

对于当前物业服务企业而言，应更加关注现金流稳定性、项目质量、收缴率指标，不能单纯追求规模扩张。如果盲目拓展质量较差的项目，不仅无法带来实际收益，还会持续消耗企业人力、管理资源，拉低整体盈利水平，甚至造成现金流承压。市场认可的物业服务企业也将发展重心逐步从“做大规模”转向“做优质量”，通过优化项目结构、巩固现金流安全、提升项目经营质量来夯实自身的核心竞争力。

（二）物业管理行业全国数据分析

全国物业管理行业整体保持发展态势，但企业之间经营分化持续加大，市场主体不断优化自身项目结构，主动退出收缴情况差、持续亏损的低效项目，行业整合仍在持续推进。

基础物业服务依旧是行业收入的核心来源，社区增值服务、公建及城市服务成为企业重点开拓的业务赛道。老旧小区类项目运营矛盾较为突出，对企业现金流形成一定考验。人力相关成本持续抬升，一线岗位人员流动性较高，同时行业加快数字化、智慧化工具落地应用，依靠技术手段实现降本提效。

（三）重点关注区域——天津物业服务市场

天津市整体经济运行保持平稳，就业与居民收入保持平稳态势，为本地区物业服务行业发展打下坚实基础。本地市场存量居住物业体量较大，老旧小区占比相对较高，市场内不同项目经营

状态分化明显。部分老旧小区存在物业费标准与运营成本不匹配的现实问题，项目收缴情况参差不齐；品质商品房小区业主对于物业服务响应效率、服务质量提出更高要求。

整体来看，天津物业服务市场存量发展空间充足，但同时面临成本高企、物业费收缴等现实经营挑战，行业实现良性发展，需要政策配套引导、业主共识形成以及企业精细化运营多方共同发力。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

公司正处于区域协同和专业能力共同增强的有利阶段。公司深耕天津、协同京津冀，与政府部门和体系内单位形成良好协同，并在天开高教科创园等公建项目服务中积累了专业经验和品牌口碑，为做强主业、拓展城市服务奠定了基础。重大资产重组完成后公司主业清晰，经营稳健，资产质量明显改善、债务风险有效可控。

公司将依托国资体系优质资源与区域政策优势构筑发展支撑。公司控股股东津投资本作为天津市属国有资本投资运营平台，资产规模超 2,300 亿元，主体信用评级 AAA，在公用事业、城市运营、资产管理等领域资源丰富。2026 年，天津市将“物业服务质量提升”列为住建领域重点任务，明确在全市 100 个物业小区推行党建引领的“阳光物业”治理新模式。公司经过多年培育已经建立起“红心向党、服务万家”的红色物业党建品牌。公司将充分利用政策机遇，积极参与试点推广，持续扩大品牌效应，努力成为党建引领的“阳光物业”。

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	45,181,303.11	517,163,586.61	-91.26
营业成本	37,049,871.99	608,154,623.80	-93.91
销售费用	376,372.26	45,406,837.28	-99.17
管理费用	4,674,076.08	52,212,395.43	-91.05
财务费用	-83,851.38	271,671,559.60	-100.03
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	-14,457,977.00	-2,068,647.43	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-10,740,150.00	171,720.74	-6,354.43
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	-70,257,529.67	不适用

营业收入变动原因说明：主要系公司置出房地产开发业务所致。

营业成本变动原因说明：与营业收入变动因素一致。

销售费用变动原因说明：与营业收入变动因素一致。

管理费用变动原因说明：与营业收入变动因素一致。

财务费用变动原因说明：主要系公司本年无有息负债所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系公司置出房地产开发业务致现金流缩减。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期投资支付的现金较去年同期增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：公司无有息负债导致筹资活动产生的现金流为零。

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☒适用 ☐不适用

因公司已经置出房地产开发业务，本报告期公司不再以房地产开发作为主营业务。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例（%）	本期期末金额 较上年期末变 动比例（%）	情况说明
货币资金	60,326,397.32	28.83	84,309,698.58	38.13	-28.45	
应收款项	48,311,016.84	23.09	36,314,316.72	16.42	33.04	公司按照会计准则要求计提待取得租金收益
存货			62,065,023.70	28.07	-100.00	公司将存货转入投资性房地产所致
合同资产						
投资性房地产	93,308,594.25	44.59	33,894,624.06	15.33	175.29	公司将存货转入投资性房地产所致
长期股权投资						
固定资产	186,304.28	0.09	214,308.32	0.10	-13.07	
在建工程						
使用权资产						
短期借款						
合同负债	12,289,821.44	5.87	15,220,641.19	6.88	-19.26	
长期借款						
租赁负债						

2、境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

期末账面价值人民币 55,620,257.44 元的投资性房地产用于银行借款抵押。期末货币资金余额中含司法诉讼冻结受限金额 1,235,558.99 元。

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

☒适用 ☐不适用

本期合并范围内的子公司未发生变动。

(1)重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2)重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3)以公允价值计量的金融资产

☐适用 ☒不适用

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六) 主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津市华升物业管理有限公司	子公司	物业管理	20,000,000.00	110,727,088.30	3,914,155.23	42,851,828.02	3,890,120.52	3,902,626.07

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

一是随着房地产开发收缩下行，新盘交付量有所减少，物业项目获取竞争加剧，市场拓展、招投标、方案定制等前期投入持续增加，但中标率提升较为困难；经济环境导致部分业主缴费意愿降低，拖欠物业费现象有所增加。

二是行业政策导向正从“管理”转向“服务”，对服务质量提出更高要求。多地已建立物业服务“红黑榜”制度，对服务质量不达标企业予以通报或限制市场参与。政策监管趋严将加速服务能力弱的企业出清，公司需持续提升服务品质以应对监管要求。

三是物业管理行业人力成本持续上涨，而物业服务价格受市场因素影响难以同步提升，成本与收入形成“两头挤压”态势。若公司无法有效控制运营成本、提升管理效率，将面临盈利能力持续承压的风险。

(二) 其他披露事项

√适用 □不适用

2026 年度“提质增效重回报”行动方案半年度执行情况：

1、提升经营质量，夯实发展基础

(1) 做强物业服务核心主业，提升运营品质，拓展业务规模

公司坚持以品质为核心，立足住宅、产业园、公建等多元业态的差异化服务需求，持续优化服务流程、细化服务标准，全力提升客户满意度与品牌影响力。打牢住宅物业服务根基，持续优化小区日常运维、环境保洁、秩序维护、居民关怀等基础服务，不断规范服务标准，稳步提升业主居住体验。同时，筑牢项目安全运营防线，针对汛期安全风险，提前对在管项目开展全覆盖防汛安全隐患排查，配齐配强防汛应急物资，降雨期间加密园区巡查频次，快速处置积水、墙体渗漏等各类隐患，各在管项目平稳度汛，小区安全运维保障能力显著增强。

公司立足天津本地市场，深耕国有企业、政府配套、产业园区、高等院校等优质核心资源，布局非住宅高端物业服务赛道，依托存量项目良好口碑与专业服务能力，主动对接优质项目资源，全力推进市场化投标拓展，业务规模与业态结构持续优化。

上半年公司先后参与天津劝业场集团天商轻纺城保洁、天津诗景广场、天津现代职业学院绿化养管、中铁建保洁 118/119 等多个项目投标工作。项目落地方面，公司新增产业园区、售楼案场、存量住宅小区、医疗及办公机构等多个服务项目，持续扩大规模、拓宽业态。通过持续市场化拓展，公司高端业态、公建配套业态占比稳步提升，业务结构持续优化，主业盈利能力进一步增强。

(2) 严控成本费用，强化现金流管理，保障经营稳健

公司坚持“稳现金流、保经营、固底盘”的工作导向，重点强化物业费收缴工作，全力盘活存量资金、夯实主营收入。统筹督导各项目专项开展集中收缴工作，创新采用柔性沟通、分层分类收缴相结合的方式，精准推进物业费收取，有效提升收缴效率与成效。通过物业费集中收缴专项攻坚，有效盘活了项目存量资金，稳定了公司经营现金流，为企业日常运营、业务拓展、品质升级提供了坚实的资金保障。

2、加快发展新质生产力

公司立足主业优势，积极推动业务边界延伸拓展，加快从传统单一物业服务向多元化综合服务转型，持续培育企业新质生产力，打造全新业绩增长点。

依托成熟的住宅、产业园、公建物业服务经验，持续延伸服务链条，深耕园区综合管理、后勤一体化服务等核心领域，在已中标产业园项目中，持续优化园区服务模式。同时，主动对接公建配套、公共服务等市场需求，积极布局非住宅管理服务，通过中标天津市肢体残疾康复中心、解放北路办公楼等公建项目，成功拓展公共建筑物业服务赛道，进一步完善综合服务布局。

推动以数字化、规范化手段改造升级传统物业服务，探索市场化合作模式，为后续通过资源整合、协同合作吸纳优质资产、专业团队与前沿业务，增强企业长期发展动能、提升抗风险能力奠定坚实基础。

3、强化公司治理，保障规范运作

依据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等有关法律、法规及规范性文件，公司系统性梳理了各项制度及工作流程，分别完成了对《天津津投城市开发股份有限公司公司章程》《天津津投城市开发股份有限公司董事会授权管理办法》《天津津投城市开发股份有限公司总经理工作细则》《天津津投城市开发股份有限公司股东会议事规则》《天津津投城市开发股份有限公司董事会预算与审计委员会工作实施细则》《天津津投城市开发股份有限公司对外担保管理办法》《天津津投城市开发股份有限公司关联方交易管理办法》等多项制度修订的工作，《天津津投城市开发股份有限公司董事、高级管理人员薪酬管理制度》的新增编制工作，完善公司治理和规范运作机制，夯实了公司治理基础。报告期内，公司与独立董事保持常态化沟通，切实保障独立董事知情权，强化其监督作用，维护全体股东利益。

4、强化关键少数责任，履职尽责、担当作为

公司持续聚焦控股股东、实控人、董事及高级管理人员等“关键少数”的履职要求和责任担当，在资金占用、违规担保、关联交易等关键领域持续加强监督，切实保障公司及中小股东利益。报告期内，公司积极参加监管机构开展的专项培训及学习活动，强化合规意识，提升履职能力。

5、重视股东回报，提升发展质量

因公司完成重大资产重组后，经营范围发生重大变化，房地产主业及金融负债全部置出，房地产业务导致的亏损因素全部消除，2026 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润为 32.28 万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 29.61 万元，公司 2026 年半年度业绩实现净利润扭亏为盈。报告期内，公司出现 1 次股价异动，公司及时进行披露，保障投资者的知情权。公司通过持续的经营改善、价值提升与规范运作，增强公司市场竞争力与认可度，实现公司价值与股东利益同步增长。

6、加强投资者沟通，透明公开、凝聚共识

公司及时掌握股东的变化情况，通过多种形式与投资者建立互动联系，积极接听投资者电话咨询并对投资者关心的热点问题及时进行答复，帮助投资者完成原始股股权确认手续以及协助股东领取历年应分未领股息等相关工作。在上证 e 互动平台，投资者问题回复率达到 100%。报告期内公司召开业绩说明会 1 场，对于投资者全部问题做了详细回复，加深投资者对公司的了解和认同，保护了公司全体股东尤其是中小投资者合法权益。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因	变动原因说明
齐颖	总经理	离任	工作调动	
王垚	副总经理	离任	工作调动	
商鹏	董事、副总经理	离任	工作调动	
张亮	代行公司董事长及法定代表人和代行总会计师职责	离任	工作调动	
齐颖	董事长	聘任	工作调动	
刘德宇	董事	选举	工作调动	
刘德宇	总经理	聘任	工作调动	
齐颖	董事	选举	换届	
刘德宇	董事	选举	换届	
雷雨	董事	选举	换届	
赵宝军	董事	选举	换届	
陈久华	董事	选举	换届	
臧强	董事	选举	换届	
李晓龙	独立董事	选举	换届	
冯世凯	独立董事	选举	换届	
张俊民	独立董事	选举	换届	
刘德宇	总经理	聘任	换届	
孙迅	董事会秘书、副总经理	聘任	换届	
刘德宇	董事、总经理	离任	个人原因	
王垚	董事	选举	工作调动	
王垚	副总经理	聘任	工作调动	
刘维	副总经理	聘任	工作调动	

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

1、2026 年 3 月 30 日，公司收到董事张亮先生，董事、总经理齐颖女士，董事、副总经理商鹏先生和副总经理王垚先生的书面《辞职报告》，因工作调整原因，张亮先生提出不再代行公司董事长及法定代表人和代行总会计师的职责，辞职后张亮先生继续担任公司董事、董事会相关专门委员会委员职务。齐颖女士因工作调整原因，提出辞去公司总经理职务，辞职后齐颖女士继续担任公司董事、董事会相关专门委员会委员职务。商鹏先生因工作调整原因，提出辞去公司董事、副总经理职务，辞职后商鹏先生不再担任公司任何职务。王垚先生因工作调整原因，提出辞去公司副总经理职务，辞职后王垚先生不再担任公司任何职务。公司于 2026 年 3 月 30 日召开十一届四十二次临时董事会会议，选举齐颖女士为公司董事长，聘任刘德宇先生为公司总经理，公司财务部部长乔建增先生代行总会计师职责，直至公司按照法定程序聘任新任总会计师。

2、2026 年 4 月 15 日，公司召开 2026 年第一次临时股东会，补选刘德宇先生为公司第十一届董事会非独立董事。

3、2026 年 4 月 28 日，公司召开十一届四十二次董事会会议，因公司第十一届董事会即将届满，进行董事会换届工作，审议公司董事、独立董事候选人的议案，确定董事候选人为齐颖女士、刘德宇先生、雷雨先生、赵宝军先生、陈久华先生和臧强先生，确定独立董事候选人为李晓龙先生、冯世凯先生和张俊民先生，候选人提交公司 2025 年年度股东会审议。

4、2026 年 5 月 20 日，公司召开 2025 年年度股东会，选举齐颖女士、刘德宇先生、雷雨先生、赵宝军先生、陈久华先生、臧强先生为公司第十二届董事会董事，选举李晓龙先生、冯世凯先生、张俊民先生为公司第十二届董事会独立董事。

5、2026 年 5 月 21 日，公司召开十二届一次临时董事会会议，选举齐颖女士为公司董事长、聘任刘德宇先生为公司总经理、聘任孙迅先生为公司董事会秘书、副总经理。在公司总会计师空缺期间继续由公司财务部部长乔建增先生代行总会计师职责，直至公司按照法定程序聘任新任总会计师。

6、2026 年 6 月 15 日，刘德宇先生因个人原因辞去公司董事、总经理职务。同日，公司召开十二届二次临时董事会会议，聘任刘维女士、王垚先生为公司副总经理，在公司总经理空缺期间由王垚先生主持总经理工作，直至公司按照法定程序聘任新任总经理。

7、2026 年 7 月 1 日，公司召开 2026 年第三次临时股东会，补选王垚先生为公司第十二届董事会非独立董事。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

与重大资产重组相关的承诺：

注 1：上市公司作出的承诺

1、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

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

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

2、关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函

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

(2) 公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。

所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。

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

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

3、关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函

(1) 加强经营管理，提升公司经营效率

目前上市公司已制定了较为完善、健全的内部控制管理制度，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行。本次交易完成后，上市公司将持续完善经营管理制度，全面优化管理业务流程，控制上市公司运营成本，进一步提高经营和管理水平，防范经营管理风险，提升经营效率。

(2) 不断完善上市公司治理，为上市公司发展提供制度保障

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

(3) 积极完善利润分配政策，强化投资者回报机制

上市公司现行《公司章程》中关于利润分配政策尤其是现金分红的具体条件、比例、股票股利分配条件的规定，符合中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（2025年修订）的要求。本次重组实施完成后，上市公司将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合上市公司经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配以及现金分红，努力提升股东回报水平。

4、关于无违法违规行为的声明与承诺函

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

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

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

5、关于置出资产权属情况的承诺

(1) 上市公司合法拥有拟置出资产的完整权利，依法拥有该等资产有效的占有、使用、收益及处分权；

(2) 上市公司已就拟置出资产中的股权资产履行了出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反上市公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为；

(3) 拟置出资产权属清晰，不存在其他权属纠纷。置出资产未设置其他任何抵押、质押、留置，不存在任何查封、冻结及其他形式的权利限制，亦不存在任何限制置出资产转让的第三方权利、协议或约定，上市公司保证前述状态持续至置出资产交割至置出资产承接方名下或本次重组终止之日（以较早的日期为准），对于《天津津投城市开发股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》中披露的设置抵押或质押的置出资产，上市公司

将取得相关抵押权人或质权人关于该等资产可以办理权属变更登记的同意；上市公司不存在与置出资产权属有关的诉讼、仲裁或者行政处罚的情形；

（4）上市公司置出资产在本次重组相关方约定的期限内办理完毕过户手续不存在法律障碍，并承诺本次重组相关协议正式生效后，根据协议约定和交易对方的要求及时进行置出资产的权属变更；

（5）本次交易拟置出资产涉及债权债务转移的，上市公司将依法履行债权人同意或债务人通知的程序，相关债权债务处理合法，不存在争议或纠纷；

（6）上市公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，上市公司将依法承担赔偿责任。

6、关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明

（1）公司在本次交易中严格按照《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规及规范性法律文件的要求，遵守《公司章程》及内部管理制度的规定，就本次交易采取了充分必要的保护措施，制定了严格有效的保密制度。

（2）公司与本次交易涉及的相关主体初次接触时，即告知本次交易涉及的相关主体需对商讨信息严格保密，不得利用商讨信息买卖公司股票或建议他人买卖公司股票，内幕交易会当事人以及本次交易造成严重后果。

（3）本次交易筹划过程中，各方参与商讨人员仅限少数核心人员，各方严格缩小本次交易的知情人范围并严格控制相关人员的知情内容。

（4）公司提醒所有项目参与人员，本次交易的相关信息须对包括亲属、同事在内的其他人员严格保密。

（5）公司与聘请的证券服务机构签署了保密协议。

（6）公司按照有关规定，编制了重大事项进程备忘录及内幕信息知情人的登记，并及时报送上海证券交易所。

7、关于房地产业务的承诺函

公司已在《天津津投城市开发股份有限公司关于重大资产重组暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》中对公司及其纳入合并范围内子公司2023年度、2024年度、2025年1-6月（以下简称“报告期”）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露，并承诺相关信息披露真实、准确、完整。

除自查报告已披露的情形外，公司及纳入合并范围内子公司在报告期内不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如公司及纳入合并范围内子公司在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，公司将承担相应的赔偿责任。

注2：上市公司董事及高级管理人员作出的承诺

1、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

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

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

2、关于房地产业务的承诺函

上市公司已在《天津津投城市开发股份有限公司关于重大资产重组暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》中对上市公司及其纳入合并范围内子公司2023年度、2024年度、2025年1-6月（以下简称“报告期”）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等

违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被立案调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露，并承诺相关信息披露真实、准确、完整。

除自查报告已披露的情形外，上市公司及其纳入合并范围内子公司在报告期内不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如上市公司及其纳入合并范围内子公司在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬物价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，本人将承担相应的赔偿责任。

3、关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函

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

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

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

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

（5）如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本人向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

4、关于无减持计划的承诺函

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

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

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

5、关于无违法违规行为的声明与承诺函

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

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

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

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

6、关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函

- (1) 本人承诺将忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益；
- (2) 本人承诺不无偿或以不公平条件利用公司向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；
- (3) 本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；
- (4) 本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；
- (5) 本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- (6) 如公司后续实施股权激励计划，本人承诺拟公布的公司股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

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

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

注 3：上市公司控股股东（天津国有资本投资运营有限公司）作出的承诺

1、关于无减持计划及股份锁定的承诺函

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

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

(3) 如违反上述承诺，由此给上市公司或其他投资者造成直接经济损失的，本公司将向上市公司或其他投资者依法承担相应经济责任。

2、关于规范关联交易的承诺函

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

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

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

(4) 本公司有关规范关联交易的承诺，将同样适用于本公司所控制的其他企业（上市公司及其子公司除外，下同），本公司将在合法权限范围内促成本公司所控制的其他企业规范履行与上市公司之间可能发生的关联交易的义务；

(5) 如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成直接经济损失，本公司将依法承担相应经济责任。

3、关于保证上市公司独立性的承诺函

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

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

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

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

4、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

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

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

5、关于无违法违规行为的声明与承诺函

本公司最近五年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

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

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

6、关于避免同业竞争承诺函

(1) 截至本承诺函签署之日，除上市公司及其控制的企业以外，本公司直接或间接控制的天津城市运营发展有限公司等企业也涉及物业管理、资产管理与运营业务；

(2) 对于上述主体：

(a) 截至本承诺函签署之日，上述天津城市运营发展有限公司等经营物业管理业务的企业定位于服务自持物业租户或津投资本体系内企业，与上市公司的业务之间不存在竞争关系，仅天津城市运营发展有限公司有少量物业管理服务业务系向津投资本体系外其他主体提供；

(b) 本次交易完成后，本公司将确保该等企业保持服务自持物业租户或津投资本体系内企业的定位，不对津投资本体系内企业之外客户出于营利目的提供物业管理服务；对于天津城市运营发展有限公司目前向津投资本体系内企业之外其他主体提供的物业管理服务，本公司在本次交易完成后五年内，将该等业务注入上市公司或通过对外剥离的方式予以解决。

(3) 如本次交易完成后，上市公司决定继续发展资产管理与运营业务并将其作为上市公司主营业务，导致上市公司与本公司控制的其它企业在资产管理与运营业务领域存在竞争关系的，本公司承诺在本次交易完成后【五】年内，通过资产重组、股权转让、业务剥离等合法方式，将本公司控制的其他企业的相关竞争业务注入上市公司或转让给无关联的第三方，以解决同业竞争问题。

(4) 本次交易完成后，本公司直接或间接控制的除上市公司及其控制的企业以外的其他企业（以下简称“本公司及关联企业”）将采取有效措施，

避免从事与上市公司及其控制的企业构成重大不利影响的同业竞争的业务或活动。

(5) 本次交易完成后，如本公司及关联企业未来发现或从第三方获得的商业机会与上市公司及其控制的企业的主营业务有竞争或潜在竞争，则本公司及关联企业将立即通知上市公司，并将该商业机会优先让与上市公司及其控制的企业。

(6) 本承诺函在本公司直接或间接控制上市公司或作为上市公司控股股东期间内持续有效。

(7) 如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。

7、关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函

(1) 不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

(2) 自本承诺签署日至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且本承诺相关内容不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。

(3) 如本公司违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成直接经济损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或其投资者的相应经济责任。

8、关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函

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

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

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

(4) 如因本公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次重大资产重组的中介机构或者投资者造成直接经济损失，本公司愿意依法承担相应经济责任。

(5) 如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

注 4：交易对方（天津城市运营发展有限公司）作出的承诺

1、关于规范关联交易的承诺函

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

(2) 本公司将根据有关法律、法规和规范性文件以及上市公司的公司章程、关联交易制度的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务；

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

(4) 本公司有关规范关联交易的承诺，将同样适用于本公司所控制的其他企业（上市公司及其子公司除外，下同），本公司将在合法权限范围内促成本公司所控制的其他企业履行规范与上市公司之间可能发生的关联交易的义务；

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

2、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

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

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

3、关于天津津投城市开发股份有限公司相关债务及担保事项的承诺函

对于交割日后未能解除的上市公司对置出标的提供的担保，如给上市公司造成损失，且津玺企管未能及时足额赔付，城运发展将自上市公司担保义务发生之日起一年之内赔付上市公司；对于上市公司未就标的债务转移事项取得债权人同意的债务，如津玺企管未能及时足额履行债务偿还义务，则城运发展将自上市公司债务偿还义务发生之日起一年之内赔付上市公司；如津玺企管未能在本次交易的交割日前，偿还对本次交易标的资产中对上市公司的非经营性往来款，城运发展将在本次交易的交割日前代为偿还。

4、关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函

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

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

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

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

(5) 如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

5、关于无违法违规行为的声明与承诺函

(1) 本公司及下属子公司最近五年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚的情形，不存在因违反证券法律、行

政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

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

（3）本公司最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺情形；

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

注 5：交易对方（天津城市运营发展有限公司）董事及高级管理人员作出的承诺

1、关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函

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

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

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

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

2、关于无违法违规行为的声明与承诺

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

（2）本人最近五年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

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

（4）本人最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺情形。

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

3、关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

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

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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☒本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☒适用 ☐不适用

事项概述及类型	查询索引
(2025) 津 0110 民初 6264 号房屋买卖合同纠纷	公告编号：2025—076，2026—029
(2026) 津 02 民终 2909 号房屋损害赔偿纠纷	公告编号：2025—032，2025—099，2026—029
(2026) 津 0103 民初 1958 号建设工程合同纠纷	公告编号：2025—098，2026—029
(2026) 津 0113 民初 325 号债权人代位权纠纷	公告编号：2024—090，2025—067，2025—099，2026—029
(2025) 津 0113 民初 18769 号债权人代位权纠纷	公告编号：2025—098，2026—029
(2026) 津 0116 民初 646 号装饰装修合同纠纷	公告编号：2026—008
(2026) 津 0104 民初 926 号建设工程施工合同纠纷	公告编号：2026—008
(2026) 闽 0203 民初 1697 号服务合同纠纷	公告编号：2026—008，2026—029
(2026) 津 0110 民初 1640 号承揽合同纠纷	公告编号：2026—008，2026—029
(2026) 津 0104 民初 3941 号服务合同纠纷	公告编号：2026—008
(2026) 津 0101 民初 2623 号债权人撤销权纠纷	公告编号：2026—008
(2026) 津 0116 民初 7210 号商品房销售合同纠纷	公告编号：2026—008，2026—029
(2026) 津仲字第 0606 号建设工程施工合同纠纷	公告编号：2026—008
(2026) 津 0112 民初 5107 号排除妨害纠纷	公告编号：2026—008，2026—029
(2026) 津 0116 民初 6374 号商品房销售合同纠纷	公告编号：2026—008，2026—029
(2026) 津 0101 民初 1259 号承揽合同纠纷	公告编号：2026—028
(2026) 津 0105 民初 7225 号商品房销售合同纠纷	公告编号：2026—028
(2026) 津 0106 民初 4112 号所有权确认纠纷	公告编号：2026—028
建设工程施工合同纠纷	公告编号：2026—028
(2026) 津 0104 民初 8676 号服务合同纠纷	公告编号：2026—028

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内：									
起诉 (申 请) 方	应诉 (被申 请) 方	承担连 带责任 方	诉 讼 仲 裁 类 型	诉讼(仲裁) 基本情况	诉讼(仲裁)涉 及金额	诉讼 (仲 裁) 是否 形成 预计 负债 及金 额	诉 讼 (仲 裁) 进 展 情 况	诉讼(仲 裁)审理结 果及影响	诉讼 (仲 裁) 判决 执行 情况
吕艳	津投城 开、天津 中创房 地产经 纪有限 公司、赵 凯、齐铎	津投城 开、天津 中创房 地产经 纪有限 公司、赵 凯、齐铎	合 同 纠 纷	收到天津 市和平区 人民法院 (2026)津 0101民初 9689号一 审传票	158,000.00	/	一 审 阶 段	尚未判决， 对公司本期 利润或期后 利润的影响 存在不确定 性。	/

备注：案件涉案金额均未包含延迟支付的利息、违约金、赔偿金、诉讼费用等。

(三) 其他说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

2026 年 4 月 28 日，公司召开十一届四十二次董事会会议，审议通过《关于 2026 年度日常关联交易预计的议案》。公司及子公司拟与关联方天津市津玺城开企业管理有限责任公司及子公司发生提供劳务的日常关联交易，预计总金额约 1,970 万元。具体内容详见《天津津投城市开发股份有限公司关于 2026 年度日常关联交易预计的公告》（公告编号：2026—014）。

2026 年上半年公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司与关联方天津市津玺城开企业管理有限责任公司及子公司日常关联交易的执行情况如下：

关联交易类别	关联人	关联交易内容	2026 年预计金额（元）	2026 年上半年与关联人累计发生的交易金额（元）
提供劳务	天津市津玺城开企业管理有限公司	物业管理服务	1,900,000.00	839,622.64
提供劳务	天津市华兆房地产开发有限公司	物业管理服务	38,000.00	10,503.62
提供劳务	天津市治远房地产销售有限公司	物业管理服务	520,000.00	203,280.00
提供劳务	苏州华强房地产开发有限公司	物业管理服务	4,985,000.00	1,601,819.29
提供劳务	天津市华博房地产开发有限公司	物业管理服务	3,985,000.00	897,019.81
提供劳务	天津市华亨房地产开发有限公司	物业管理服务	1,480,000.00	726,331.43
提供劳务	天津市华景房地产开发有限公司	物业管理服务	2,337,000.00	985,728.39
提供劳务	天津市华塘房地产开发有限公司	物业管理服务	115,000.00	64,601.95
提供劳务	天津市华欣城市开发有限公司	物业管理服务	4,140,000.00	1,096,532.53
提供劳务	天津市天房海滨建设发展有限公司	物业管理服务	200,000.00	116,934.42
合计			19,700,000.00	6,542,374.08

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☐适用 ☒不适用

(六) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保 起始日	担保 到期日	担保 类型	主债务情 况	担保物 （如有）	担保是 否已经 履行完 毕	担保 是否 逾期	担保 逾期 金额	反担保 情况	是否为关 联方担保	关联 关系
天津津投城市开发股份有限公司	公司本部	天津市华博房地产开发有限公司	3,781.81	2025.10.24	2025.10.31	2028.10.30	一般担保	主债务为金融机构借款	房产	否	否		是	是	集团兄弟公司
天津津投城市开发股份有限公司	公司本部	天津海景实业有限公司	21,750.00	2022.10.28	2022.10.28	2025.10.28	连带责任担保	主债务为股东借款		否	否		是	是	集团兄弟公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								0.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								25,531.81							
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计								0.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）								0.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）								25,531.81							
担保总额占公司净资产的比例(%)								334.75							
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）															
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）															
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）								21,718.20							
上述三项担保金额合计（C+D+E）								21,718.20							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明								以上披露事项为公司重大资产重组前发生的担保事项，重大资产重组后未新增其他担保事项。							

(三) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	55,537
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东性 质
					股份 状态	数量	
天津国有资本 投资运营有限 公司	0	190,186,440	17.20	0	无	0	国有法 人

天津房地产集团有限公司	0	74,000,000	6.69	0	质押冻结	74,000,000 74,000,000	国有法人
重庆国际信托股份有限公司	0	35,164,700	3.18	0	冻结	35,164,700	未知
上海锦江国际投资管理有限公司	0	11,999,100	1.09	0	无	0	国有法人
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	9,747,769	9,747,769	0.88	0	无	0	未知
李卫东	-1,741,200	8,908,800	0.81	0	无	0	未知
张鹏	8,669,700	8,669,700	0.78	0	无	0	未知
李克力	0	8,013,500	0.72	0	无	0	未知
林雍容	585,100	7,213,600	0.65	0	无	0	未知
朱安平	7,000,000	7,000,000	0.63	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
天津国有资本投资运营有限公司	190,186,440	人民币普通股	190,186,440				
天津房地产集团有限公司	74,000,000	人民币普通股	74,000,000				
重庆国际信托股份有限公司	35,164,700	人民币普通股	35,164,700				
上海锦江国际投资管理有限公司	11,999,100	人民币普通股	11,999,100				
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	9,747,769	人民币普通股	9,747,769				
李卫东	8,908,800	人民币普通股	8,908,800				
张鹏	8,669,700	人民币普通股	8,669,700				
李克力	8,013,500	人民币普通股	8,013,500				
林雍容	7,213,600	人民币普通股	7,213,600				
朱安平	7,000,000	人民币普通股	7,000,000				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	公司未知前十名无限售条件股东之间、前十名股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。						
上述股东关联关系或一致行动的说明	无						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

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

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位： 天津津投城市开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		60,326,397.32	84,309,698.58
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		48,311,016.84	36,314,316.72
应收款项融资			
预付款项		1,632,286.78	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		1,304,065.86	30,886.90
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			62,065,023.70
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		426,014.93	569,052.74
流动资产合计		111,999,781.73	183,288,978.64
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资		3,735,652.50	3,735,652.50
其他非流动金融资产			
投资性房地产		93,308,594.25	33,894,624.06
固定资产		186,304.28	214,308.32
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
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		5,226.82	5,226.82
其他非流动资产			
非流动资产合计		97,235,777.85	37,849,811.70
资产总计		209,235,559.58	221,138,790.34
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		58,009,377.99	52,234,772.37
预收款项			
合同负债		12,289,821.44	15,220,641.19
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		1,288,038.43	532,842.99
应交税费		462,416.02	2,656,751.69
其他应付款		60,913,754.16	74,544,394.47
其中：应付利息			
应付股利		26,291,832.65	26,335,051.24
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		132,963,408.04	145,189,402.71
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		0.00	0.00
负债合计		132,963,408.04	145,189,402.71
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,821,526,188.41	3,821,526,188.41
减：库存股			
其他综合收益		2,935,652.50	2,935,652.50
专项储备			

盈余公积		304,265,165.37	304,265,165.37
一般风险准备			
未分配利润		-5,158,154,854.74	-5,158,477,618.65
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		76,272,151.54	75,949,387.63
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		76,272,151.54	75,949,387.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计		209,235,559.58	221,138,790.34

公司负责人：齐颖 主管会计工作负责人：乔建增 会计机构负责人：乔建增

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,243,386.53	923,409.07
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		1,046,293.67	698,143.40
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款		24,670,401.80	39,103,632.10
其中：应收利息			
应收股利			
存货			62,065,023.70
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		26,960,082.00	102,790,208.27
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		20,123,126.74	20,123,126.74
其他权益工具投资		3,735,652.50	3,735,652.50
其他非流动金融资产			
投资性房地产		91,359,996.38	31,878,887.02
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
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		115,218,775.62	55,737,666.26
资产总计		142,178,857.62	158,527,874.53
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		758,557.34	
应交税费		87,385.67	3,063.11
其他应付款		48,871,461.37	62,547,826.21
其中：应付利息			
应付股利		26,291,832.65	26,335,051.24
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		49,717,404.38	62,550,889.32
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		0.00	0.00
负债合计		49,717,404.38	62,550,889.32
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,821,955,142.53	3,821,955,142.53
减：库存股			
其他综合收益		2,935,652.50	2,935,652.50
专项储备			
盈余公积		300,658,063.84	300,658,063.84
未分配利润		-5,138,787,405.63	-5,135,271,873.66
所有者权益（或股东权益）合计		92,461,453.24	95,976,985.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计		142,178,857.62	158,527,874.53

公司负责人：齐颖

主管会计工作负责人：乔建增

会计机构负责人：乔建增

合并利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入		45,181,303.11	517,163,586.61
其中：营业收入		45,181,303.11	517,163,586.61
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		42,876,497.37	985,345,639.26
其中：营业成本		37,049,871.99	608,154,623.80
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		860,028.42	7,900,223.15
销售费用		376,372.26	45,406,837.28
管理费用		4,674,076.08	52,212,395.43
研发费用			
财务费用		-83,851.38	271,671,559.60
其中：利息费用			263,841,121.16
利息收入		119,126.65	1,891,364.55
加：其他收益		13,299.12	1,903,420.95
投资收益（损失以“-”号填列）		227,127.67	-5,548,786.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-5,775,913.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,235,807.33	-66,981.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-72,579,210.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-9,588.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		309,425.20	-544,483,198.83
加：营业外收入		19,338.71	9,910,885.54
减：营业外支出		6,000.00	6,733,495.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		322,763.91	-541,305,808.42
减：所得税费用			1,244,380.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		322,763.91	-542,550,188.97
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		322,763.91	-542,550,188.97
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）		322,763.91	-519,080,748.15
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			-23,469,440.82
六、其他综合收益的税后净额			948,701.66
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			948,701.66
1.不能重分类进损益的其他综合收益			948,701.66
（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			948,701.66
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		322,763.91	-541,601,487.31
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		322,763.91	-518,132,046.49
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			-23,469,440.82
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0003	-0.4695
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0003	-0.4695

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为： 0.00 元。

公司负责人：齐颖 主管会计工作负责人：乔建增 会计机构负责人：乔建增

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入		2,329,475.09	3,842,301.11
减：营业成本		2,593,511.63	9,817,590.96
税金及附加		557,798.35	2,393,442.25
销售费用		3,000.00	241,238.89
管理费用		2,910,379.83	34,457,477.37
研发费用			
财务费用		-13.30	142,256,409.10
其中：利息费用			135,176,047.82
利息收入		324.82	3,215.50
加：其他收益		12,871.37	14,594.10
投资收益（损失以“-”号填列）		227,127.67	992,904,289.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-5,775,913.85
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）		-21,162.75	176,395.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-8,362.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,516,365.13	807,763,059.01
加：营业外收入		833.16	9,741,769.98
减：营业外支出			399,219.69
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,515,531.97	817,105,609.30
减：所得税费用			992,477.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,515,531.97	816,113,132.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,515,531.97	816,113,132.24
（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			948,701.66
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			948,701.66
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			948,701.66
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-3,515,531.97	817,061,833.90
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：齐颖

主管会计工作负责人：乔建增

会计机构负责人：乔建增

合并现金流量表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		27,045,831.86	531,704,958.50
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			8,624,432.02
收到其他与经营活动有关的现金		143,290,075.15	382,409,637.28
经营活动现金流入小计		170,335,907.01	922,739,027.80
购买商品、接受劳务支付的现金		24,501,428.71	497,333,624.17
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		7,467,318.12	57,530,218.33
支付的各项税费		3,881,087.16	97,743,988.77
支付其他与经营活动有关的现金		148,944,050.02	272,199,843.96
经营活动现金流出小计		184,793,884.01	924,807,675.23
经营活动产生的现金流量净额		-14,457,977.00	-2,068,647.43
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			227,127.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额			540.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			227,667.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			55,946.93
投资支付的现金		10,740,150.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		10,740,150.00	55,946.93
投资活动产生的现金流量净额		-10,740,150.00	171,720.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			1,030,497,942.24
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			1,030,497,942.24
偿还债务支付的现金			929,756,666.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			161,477,998.14
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			9,520,807.50
筹资活动现金流出小计			1,100,755,471.91
筹资活动产生的现金流量净额			-70,257,529.67
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			
加：期初现金及现金等价物余额		-25,198,127.00	-72,154,456.36
		84,288,965.33	231,739,980.96
六、期末现金及现金等价物余额			
		59,090,838.33	159,585,524.60

公司负责人：齐颖

主管会计工作负责人：乔建增

会计机构负责人：乔建增

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		471,566.00	1,935,445.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		15,110,090.23	279,915,307.96
经营活动现金流入小计		15,581,656.23	281,850,753.41
购买商品、接受劳务支付的现金			11,139,080.03
支付给职工及为职工支付的现金			4,047,221.12
支付的各项税费			48,757,019.64
支付其他与经营活动有关的现金		5,736,354.51	172,606,304.42
经营活动现金流出小计		5,736,354.51	236,549,625.21
经营活动产生的现金流量净额		9,845,301.72	45,301,128.20
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			227,127.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			540.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			227,667.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			

投资支付的现金		10,740,150.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		10,740,150.00	
投资活动产生的现金流量净额		-10,740,150.00	227,667.67
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			875,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			875,500,000.00
偿还债务支付的现金			790,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			124,017,527.79
支付其他与筹资活动有关的现金			7,020,807.50
筹资活动现金流出小计			921,038,335.29
筹资活动产生的现金流量净额			-45,538,335.29
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			
加：期初现金及现金等价物余额		902,675.82	10,742.92
六、期末现金及现金等价物余额			
		7,827.54	1,203.50

公司负责人：齐颖

主管会计工作负责人：乔建增

会计机构负责人：乔建增

合并所有者权益变动表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度													
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有者权益 合计
	实收资本（或股 本）	其他权益工具			资本公积	减： 库存 股	其他综合收 益	专 项 储 备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其 他		
		优 先 股	永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				3,821,526,188.41		2,935,652.50		304,265,165.37		-5,158,477,618.65		75,949,387.63	75,949,387.63
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				3,821,526,188.41		2,935,652.50		304,265,165.37		-5,158,477,618.65		75,949,387.63	75,949,387.63
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）											322,763.91		322,763.91	322,763.91
（一）综合收益总额											322,763.91		322,763.91	322,763.91
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														

1. 资本公积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额 结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留 存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				3,821,526,188.41		2,935,652.50		304,265,165.37		-5,158,154,854.74		76,272,151.54		76,272,151.54

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益														少数股东权益
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-5,168,874.19		304,265,165.37		-3,788,592,278.89		16,913,745.56	479,037,383.17	495,951,128.73
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-5,168,874.19		304,265,165.37		-3,788,592,278.89		16,913,745.56	479,037,383.17	495,951,128.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							948,701.66				-519,080,748.15		-518,132,046.49	-23,469,440.82	-541,601,487.31
（一）综合收益总额							948,701.66				-519,080,748.15		-518,132,046.49	-23,469,440.82	-541,601,487.31
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															

3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-4,220,172.53		304,265,165.37		-4,307,673,027.04		-501,218,300.93	455,567,942.35	-45,650,358.58

公司负责人：齐颖

主管会计工作负责人：乔建增

会计机构负责人：乔建增

母公司所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度								
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库	其他综合收	专项	盈余公积	未分配利润	所有者权益合

		优先 股	永续 债	其他		存股	益	储备			计
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				3,821,955,142.53		2,935,652.50		300,658,063.84	-5,135,271,873.66	95,976,985.21
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				3,821,955,142.53		2,935,652.50		300,658,063.84	-5,135,271,873.66	95,976,985.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-3,515,531.97	-3,515,531.97
（一）综合收益总额										-3,515,531.97	-3,515,531.97
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				3,821,955,142.53		2,935,652.50		300,658,063.84	-5,138,787,405.63	92,461,453.24

项目	2025 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-5,168,874.19		300,658,063.84	-166,454,219.87	3,635,873,657.17
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-5,168,874.19		300,658,063.84	-166,454,219.87	3,635,873,657.17

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							948,701.66			816,113,132.24	817,061,833.90
（一）综合收益总额							948,701.66			816,113,132.24	817,061,833.90
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-4,220,172.53		300,658,063.84	649,658,912.37	4,452,935,491.07

公司负责人：齐颖

主管会计工作负责人：乔建增

会计机构负责人：乔建增

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

公司经营范围为商品房销售、自有房屋出租、房地产信息咨询、中介服务；商品房代理销售；房屋置换；以下限分支机构经营：物业管理；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务等。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

√适用 □不适用

公司重大资产重组完成后，主要经营业务由房地产开发与销售变更为物业服务、资产管理与运营等业务，公司各项经营业务稳定，管理服务水平稳步提升。目前已完成房地产相关业务的整体剥离，有效降低了资产负债率，财务结构持续优化，净资产及经营状况显著改善，整体财务基本面实现稳中向好，截至2026年6月30日，资产负债率为63.55%，有息负债已于2025年全部置出，未来12个月不存在不能偿还到期债务的情形。

公司物业服务由全资子公司华升物业负责，虽然规模不大，但经营多年具有多业态服务经验，服务业态涵盖住宅、写字楼、学校、商业综合体、政府机关单位、大型停车场等。在管项目中包括政府重点工程、大型项目；获评年度天津市国有物业服务优秀企业、所管理服务的天开高教科创园获2025年度天津市品质物管“好园区”称号。

公司将挖掘社区流量价值，探索“物业+新零售”、“物业+文旅”等跨界融合模式，同时利用作为国有控股上市公司的优势，主动承接控股股东及有较好合作基础国有企业的商业综合体、写字楼等具有较好盈利能力的项目；在丰富管理业态、增强营收能力的同时，进一步拓展体育产业、汽车产业、教育产业方向的服务对象。

未来公司在深耕和拓展现有业务的前提下，作为国有控股上市公司，在主管部门的督促指导下，在控股股东的大力支持下，充分依托既有品牌与声誉优势，稳步推进市场拓展，择机通过业务优化、资产整合等方式完善业务布局，持续提升资产质量与运营管理效率，不断增强可持续经营能力与综合盈利能力，助力公司实现高质量发展。公司不存在对持续经营能力产生重大影响的事项，具备良好且稳定的持续经营能力。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

☐适用 ☒不适用**1、 遵循企业会计准则的声明**

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

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期☒适用 ☐不适用

本公司无特殊营业周期。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据☒适用 ☐不适用

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

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法☒适用 ☐不适用**1、 同一控制下企业合并**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注 7。

2、非同一控制下企业合并

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

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

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

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

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

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的

递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

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

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

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

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

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

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

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

9、 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、外币报表折算

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

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

11、 金融工具

√适用 □不适用

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

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

(a) 以摊余成本计量的金融资产

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

(b) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

(c) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初

始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

(2) 其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

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

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

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

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

（6）金融资产减值

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

（7）权益工具

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

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

本公司按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据如下：

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

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

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

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

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☒适用 ☐不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

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

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☒适用 ☐不适用

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

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☒适用 ☐不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

对于其他应收款项的减值损失计量，比照前述应收账款的减值损失计量方法处理。

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

16、 存货

☒适用 ☐不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☒适用 ☐不适用

1、 存货的分类

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

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

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

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

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

2、存货发出时的计价方法

- (1) 原材料发出时采用加权平均法；
- (2) 开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

3、低值易耗品采用一次摊销法核算。

4、开发用地的核算方法

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

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

5、公共配套设施费用的核算方法

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

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

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

☐适用 ☒不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐适用 ☒不适用

17、 合同资产

☐适用 ☒不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

（1）终止经营的认定标准

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

（2）列报

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

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

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

19、 长期股权投资

√适用 □不适用

1、长期股权投资的分类及其判断依据**（1）长期股权投资的分类**

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

（2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注 7；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位

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

B、参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注 8。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资

的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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

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

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

20、 投资性房地产

(1) 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

21、 固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

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

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

在建工程以立项项目分类核算。

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

23、 借款费用

√适用 □不适用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、借款费用暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

24、 生物资产

☐适用 ☒不适用

25、 油气资产

☐适用 ☒不适用

26、 无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒适用 ☐不适用

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，

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

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

1、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

2、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

27、 长期资产减值

√适用 □不适用

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

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金

额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

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

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

28、 长期待摊费用

☒ 适用 ☐ 不适用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

29、 合同负债

☒ 适用 ☐ 不适用

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

30、 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相

匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

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

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

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

31、 预计负债

√适用 □不适用

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

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

值的增加金额，确认为利息费用。

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

32、 股份支付

√适用 □不适用

1、股份支付的种类及会计处理

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

(1) 以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

(2) 以现金结算的股份支付

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

2、权益工具公允价值的确定方法

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

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

4、修改和终止股份支付计划的处理

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

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

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

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

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

33、 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

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

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

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

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

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

34、 收入**(1) 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ①合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ②合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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

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

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

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

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

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

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

(2) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

√适用 □不适用

营业收入包括房地产销售收入、物业出租收入、提供劳务收入。

(1) 房地产销售收入

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

(2) 物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按年限平均法确认物业出租收入的实现。

(3) 提供劳务收入的确认

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

35、 合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

该成本预期能够收回。

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

36、 政府补助

√适用 □不适用

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

（2）用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

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

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

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相

关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

①出租人对融资租赁的会计处理

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

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

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

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

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

出租人应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23

号——金融资产转移》的规定，对应收融资租赁款的终止确认和减值进行会计处理。

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

②出租人对经营租赁的会计处理

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

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

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

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

39、 其他重要的会计政策和会计估计

☒ 适用 ☐ 不适用

1、终止经营

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

终止经营的会计处理方法参见本附注五（18）“持有待售的非流动资产或处置组”相关描述。

2、债务重组

作为债权人记录债务重组义务以现金清偿债务的债务重组，将重组债权的账面余额与收到的现金之间的差额计入当期损益；以非现金资产清偿债务的，放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。重组债权已计提减值准备的，则先将上述差额冲减已计提的减值准备，不足冲减的部分，计入当期损益。

3、非货币性资产交换

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

40、 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

☐ 适用 ☒ 不适用

（2）重要会计估计变更

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）2026 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐ 适用 ☒ 不适用

41、 其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☐适用 ☒不适用

2、 税收优惠

☐适用 ☒不适用

3、 其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	352.98	352.98
银行存款	59,090,485.35	84,288,612.35
其他货币资金	1,235,558.99	20,733.25
存放财务公司存款		
合计	60,326,397.32	84,309,698.58
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

本公司其他货币资金期末余额中含司法诉讼冻结受限金额 1,235,558.99 元。

2、交易性金融资产

☐适用 ☒不适用

3、衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

☐适用 ☒不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐适用 ☒不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	22,116,945.82	38,143,551.88
1 年以内小计	22,116,945.82	38,143,551.88
1 至 2 年	30,333,242.57	79,764.00
2 至 3 年		7,241.00
3 年以上		
账面余额合计	52,450,188.39	38,230,556.88
减：坏账准备	4,139,171.55	1,916,240.16
合计	48,311,016.84	36,314,316.72

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	52,450,188.39	100.00	4,139,171.55	7.89	48,311,016.84	38,230,556.88	100.00	1,916,240.16	5.01	36,314,316.72
其中：										
账龄组合	52,450,188.39	100.00	4,139,171.55	7.89	48,311,016.84	38,230,556.88	100.00	1,916,240.16	5.01	36,314,316.72
低风险组合										
合计	52,450,188.39	/	4,139,171.55	/	48,311,016.84	38,230,556.88	/	1,916,240.16	/	36,314,316.72

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

☒ 适用 ☐ 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	22,116,945.82	1,105,847.29	5.00
1—2 年	30,333,242.57	3,033,324.26	10.00
合计	52,450,188.39	4,139,171.55	

按组合计提坏账准备的说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐ 适用 ☒ 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 坏账准备的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	1,916,240.16	2,222,931.39				4,139,171.55
合计	1,916,240.16	2,222,931.39				4,139,171.55

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

无

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

应收账款核销说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
客户一	9,291,450.31		9,291,450.31	17.71	701,952.09
客户二	7,185,005.26		7,185,005.26	13.70	359,250.26
客户三	1,063,002.69		1,063,002.69	2.03	87,073.33
客户四	346,719.08		346,719.08	0.66	17,335.95
客户五	308,171.31		308,171.31	0.59	15,408.57
合计	18,194,348.65		18,194,348.65	34.69	1,181,020.20

其他说明

无

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、合同资产

(1) 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(5) 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2) 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况
☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况
☐适用 ☒不适用

核销说明：
☐适用 ☒不适用

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：
☐适用 ☒不适用

(8) 其他说明：
☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,632,286.78	100.00		
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	1,632,286.78	100.00		

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：
无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
供应商一	1,491,655.83	91.38
供应商二	96,788.67	5.93
供应商三	14,960.00	0.92
供应商四	2,140.00	0.13
供应商五	1,800.00	0.11
合计	1,607,344.50	98.47

其他说明：

无

其他说明

☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,304,065.86	30,886.90
合计	1,304,065.86	30,886.90

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1) 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2) 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,307,285.76	22,268.26
1 年以内小计	1,307,285.76	22,268.26
1 至 2 年	1,037.40	429,524.55
2 至 3 年	429,524.55	1,600.00
3 年以上	1,600.00	
账面余额合计	1,739,447.71	453,392.81
减：坏账准备	435,381.85	422,505.91
合计	1,304,065.86	30,886.90

(2) 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,070,850.94	13,327.26
押金及保证金	167,837.40	17,900.00
代垫款项	34,434.82	1,641.00
零星借支	46,000.00	
其他	420,324.55	420,524.55
合计	1,739,447.71	453,392.81

(3) 坏账准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	2,181.36		420,324.55	422,505.91
2026年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				

一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	12,875.94			12,875.94
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	15,057.30		420,324.55	435,381.85

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
☐适用 ☒不适用

(4) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	422,505.91	12,875.94				435,381.85
合计	422,505.91	12,875.94				435,381.85

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明

本公司其他应收款期末余额较期初余额增加 4122.07%，主要原因系公司按照会计准则要求计提了待取得的分红款及租金。

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	783,852.00	45.06	往来款	1 年以内	

天津银行股份有限公司	227,127.67	13.06	待取得分红款	1 年以内	
中投咨询有限公司	150,000.00	8.62	押金及保证金	1 年以内	7,500.00
天津市创正企业管理咨询服务	59,871.27	3.44	往来款	1 年以内	2,993.56
天津源泰管理咨询有限公司	10,237.40	0.59	押金及保证金	1-2 年, 2-3 年	1,483.74
合计	1,231,088.34	70.77	/	/	11,977.30

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

10、 存货

(1) 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本						
开发产品				62,065,023.70		62,065,023.70
合计				62,065,023.70		62,065,023.70

(2) 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☐适用 ☒不适用

(5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

11、 持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、 一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明

无

13、 其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
补偿性资产		
预交增值税	402,729.65	569,052.74
预交城建税	13,583.08	
预交教育费附加	5,821.32	
预交地方教育费附加	3,880.88	
合计	426,014.93	569,052.74

补偿性资产相关信息

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

14、 债权投资

(1) 债权投资情况

☐适用 ☒不适用

债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

15、 其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

☐适用 ☒不适用

(2) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

18、 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确 认的股 利收入	累计计入其 他综合收益 的利得	累计计入其 他综合收益 的损失	指定为以公 允价值计量 且其变动计 入其他综合 收益的原因
		追加 投资	减少 投资	本期计入其 他综合收益 的利得	本期计入其 他综合收益 的损失	其他					
天津银行股 份有限公司	3,735,652.50						3,735,652.50		2,935,652.50		
合计	3,735,652.50						3,735,652.50		2,935,652.50		/

(2) 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	92,441,925.81			92,441,925.81
2.本期增加金额	62,065,023.70			62,065,023.70
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	62,065,023.70			62,065,023.70
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	9,523.81			9,523.81
(1) 处置	9,523.81			9,523.81
(2) 其他转出				
4.期末余额	154,497,425.70			154,497,425.70
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	58,547,301.75			58,547,301.75
2.本期增加金额	2,643,116.90			2,643,116.90
(1) 计提或摊销	2,643,116.90			2,643,116.90
(2) 其他转入				
3.本期减少金额	1,587.20			1,587.20
(1) 处置	1,587.20			1,587.20
(2) 其他转出				
4.期末余额	61,188,831.45			61,188,831.45
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	93,308,594.25			93,308,594.25
2.期初账面价值	33,894,624.06			33,894,624.06

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

(3) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明
☐适用 ☒不适用

21、 固定资产

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	186,304.28	214,308.32
固定资产清理		
合计	186,304.28	214,308.32

其他说明：
无

固定资产

(1) 固定资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额			354,991.96	1,536,132.90	1,891,124.86
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他转出					
4.期末余额			354,991.96	1,536,132.90	1,891,124.86
二、累计折旧					
1.期初余额			337,479.96	1,339,336.58	1,676,816.54
2.本期增加金额				28,004.04	28,004.04
(1) 计提				28,004.04	28,004.04
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他转出					
4.期末余额			337,479.96	1,367,340.62	1,704,820.58
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值			17,512.00	168,792.28	186,304.28
2.期初账面价值			17,512.00	196,796.32	214,308.32

(2) 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(5) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、在建工程

项目列示

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

在建工程

(1) 在建工程情况

☐适用 ☒不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

24、油气资产

(1) 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

26、无形资产

(1) 无形资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(4) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

(2) 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5) 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

28、长期待摊费用

☐适用 ☒不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	20,907.28	5,226.82	20,907.28	5,226.82
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
合计	20,907.28	5,226.82	20,907.28	5,226.82

(2) 未经抵销的递延所得税负债

□适用 √不适用

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	4,469,646.12	1,860,615.34
可抵扣亏损	831,462,972.89	1,234,224,776.19
合计	835,932,619.01	1,236,085,391.53

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2028 年度	779,014,545.30	779,014,545.30	
2029 年度	7,972,613.30	7,972,613.30	
2030 年度	40,733,154.65	447,237,617.59	
2031 年度	3,742,659.64		
合计	831,462,972.89	1,234,224,776.19	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,235,558.99	1,235,558.99	其他	司法诉讼冻结及保证金	20,733.25	20,733.25	其他	司法诉讼冻结及保证金
应收票据								
存货					51,239,841.16	51,239,841.16	抵押	用于抵押贷款
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
投资性房地产	55,620,257.44	55,620,257.44	抵押	用于抵押贷款	14,815,530.80	14,815,530.80	抵押	用于抵押贷款
合计	56,855,816.43	56,855,816.43	/	/	66,076,105.21	66,076,105.21	/	/

其他说明：

本期投资性房地产受限增加主要原因系公司将存货转为投资性房地产所致。

32、短期借款**(1) 短期借款分类**

□适用 √不适用

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

□适用 √不适用

36、应付账款**(1) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	22,214,757.59	48,503,485.82
1-2年（含2年）	33,878,154.17	3,038,787.64
2-3年（含3年）	1,547,147.32	346,557.00
3年以上	369,318.91	345,941.91
合计	58,009,377.99	52,234,772.37

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1) 预收账款项列示**

□适用 √不适用

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债

(1) 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业管理费	12,289,821.44	15,220,641.19
其他		
减：计入其他非流动负债的合同负债		
合计	12,289,821.44	15,220,641.19

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	532,842.99	9,243,508.44	8,488,313.00	1,288,038.43
二、离职后福利-设定提存计划		1,150,123.62	1,150,123.62	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	532,842.99	10,393,632.06	9,638,436.62	1,288,038.43

(2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		6,779,485.22	6,456,647.88	322,837.34
二、职工福利费		573,171.07	573,171.07	
三、社会保险费		720,425.18	720,425.18	
其中：医疗保险费		657,596.16	657,596.16	

工伤保险费		27,975.80	27,975.80	
生育保险费		34,853.22	34,853.22	
四、住房公积金	474,302.00	1,039,531.00	603,811.00	910,022.00
五、工会经费和职工教育经费	58,540.99	130,895.97	134,257.87	55,179.09
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、职工福利及奖励基金				
合计	532,842.99	9,243,508.44	8,488,313.00	1,288,038.43

(3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,115,270.40	1,115,270.40	
2、失业保险费		34,853.22	34,853.22	
3、企业年金缴费				
合计		1,150,123.62	1,150,123.62	

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	453,182.07	2,427,820.92
消费税		
营业税		
企业所得税		
个人所得税	2,141.40	1,885.08
城市维护建设税	3,864.09	130,406.61
教育费附加	1,656.04	55,888.55
地方教育费附加	1,104.02	37,259.04
土地增值税		
房产税		
其他	468.40	3,491.49
合计	462,416.02	2,656,751.69

其他说明：

应交税费期末余额较期初余额减少 82.64%，主要系本期缴纳增值税及其附加税所致。

41、 其他应付款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	26,291,832.65	26,335,051.24

其他应付款	34,621,921.51	48,209,343.23
合计	60,913,754.16	74,544,394.47

(2) 应付利息

□适用 √不适用

(3) 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	26,291,832.65	26,335,051.24
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
合计	26,291,832.65	26,335,051.24

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
无

(4) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	18,514,547.86	31,567,321.16
押金及保证金	4,896,635.18	5,163,154.60
维修基金	11,057,472.97	11,332,240.97
代收代垫款项	153,265.50	146,626.50
合计	34,621,921.51	48,209,343.23

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款
□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

其他应付款期末余额较期初减少 28.18%，主要系本期支付上年计提款项所致。

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、一年内到期的非流动负债

□适用 √不适用

44、其他流动负债

□适用 √不适用

45、长期借款

(1) 长期借款分类

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

46、应付债券

(1) 应付债券

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(3) 可转换公司债券的说明

☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐适用 ☒不适用

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、租赁负债

☐适用 ☒不适用

48、长期应付款

项目列示

☐适用 ☒不适用

长期应付款

☐适用 ☒不适用

专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

50、预计负债

☐适用 ☒不适用

51、递延收益

递延收益情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

52、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

53、股本

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

55、资本公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,767,028,977.15			3,767,028,977.15
其他资本公积	54,497,211.26			54,497,211.26
合计	3,821,526,188.41			3,821,526,188.41

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

56、库存股

☐适用 ☒不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所得税 前发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属于 少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	2,935,652.50							2,935,652.50
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	2,935,652.50							2,935,652.50
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	2,935,652.50							2,935,652.50

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	228,941,633.57			228,941,633.57
任意盈余公积	75,323,531.80			75,323,531.80
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	304,265,165.37			304,265,165.37

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-5,158,477,618.65	-3,788,592,278.89
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-5,158,477,618.65	-3,788,592,278.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	322,763.91	-1,362,718,224.76
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他调整		7,167,115.00
期末未分配利润	-5,158,154,854.74	-5,158,477,618.65

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	42,837,149.12	34,398,818.48	509,966,711.03	581,660,928.67
其他业务	2,344,153.99	2,651,053.51	7,196,875.58	26,493,695.13
合计	45,181,303.11	37,049,871.99	517,163,586.61	608,154,623.80

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
物业管理	42,837,149.12	34,398,818.48	42,837,149.12	34,398,818.48
租赁	2,329,475.09	2,643,116.90	2,329,475.09	2,643,116.90
其他	14,678.90	7,936.61	14,678.90	7,936.61
按经营地区分类				
天津地区	45,181,303.11	37,049,871.99	45,181,303.11	37,049,871.99
非天津地区				
合计	45,181,303.11	37,049,871.99	45,181,303.11	37,049,871.99

其他说明

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	95,631.57	971,567.90
教育费附加	40,984.86	412,581.75
地方教育费附加	27,323.28	275,054.22
土地增值税		324,594.37
资源税		175,591.24
房产税	676,545.91	3,932,112.66
土地使用税	18,443.60	971,924.87
车船使用税	325.00	9,725.00
印花税	774.20	633,889.14
环境保护税		193,182.00
合计	860,028.42	7,900,223.15

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及业务宣传费	20,413.56	4,629,003.84
维修基金		2,291,835.00
销售代理费		10,913,688.04
物业管理费		868,578.01
折旧费用	27,768.41	43,930.66
职工薪酬		9,637,423.94
办公费	325,190.29	1,605,773.57
产权登记及测量费		173,699.50
销售策划费		3,771,993.64
样板间装修费		294,063.79
空房采暖费		298,025.17
其他	3,000.00	10,878,822.12
合计	376,372.26	45,406,837.28

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,271,618.55	33,623,441.03
办公费	271,945.99	2,340,176.02
交通差旅费	11,291.36	240,315.53
董事会费	519,000.04	320,000.04
业务招待费	12,894.80	22,076.98
折旧及摊销费用	235.63	1,002,608.66
修理费	3,448.54	43,721.35
低值易耗品		8,926.00
财产保险费	1,904.20	8,901.20
审计咨询费	581,736.97	9,709,752.82
残疾人就业保障金		
无形资产摊销		71,809.96
长期待摊费用摊销		200,000.00
其他		4,620,665.84
合计	4,674,076.08	52,212,395.43

其他说明：

无

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		263,841,121.16
利息收入	-119,126.65	-1,891,364.55
手续费支出	35,275.27	200,995.49
贷款相关费用		9,520,807.50
合计	-83,851.38	271,671,559.60

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
债务重组收益		1,870,464.56
进项税额加计抵减		
扣缴税款手续费	13,299.12	32,956.39
合计	13,299.12	1,903,420.95

其他说明：

无

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-5,775,913.85
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	227,127.67	227,127.67
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	227,127.67	-5,548,786.18

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-2,222,931.39	-246,022.80
其他应收款坏账损失	-12,875.94	179,041.24
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-2,235,807.33	-66,981.56

其他说明：

无

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-72,579,210.64
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计		-72,579,210.64

其他说明：

无

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失		-9,588.75
债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失		
合计		-9,588.75

其他说明：

☐适用 ☒不适用**74、营业外收入**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金	833.16	23,828.57	833.16
其他	18,505.55	9,887,056.97	18,505.55
合计	19,338.71	9,910,885.54	19,338.71

其他说明：

☐适用 ☒不适用**75、营业外支出**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚没支出		385,207.55	
盘亏损失			
其他支出	6,000.00	6,348,287.58	6,000.00
合计	6,000.00	6,733,495.13	6,000.00

其他说明：

无

76、所得税费用**(1) 所得税费用表**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		68,138.15
递延所得税费用		1,176,242.40
合计		1,244,380.55

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	322,763.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	80,690.98
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-56,781.92
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	-23,909.06
本期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	
内部交易抵销增加当期费用	
所得税费用	0.00

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注 57

78、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	119,126.65	1,717,230.61
违约金及其他收入	43,338.24	40,171.10
往来款	143,127,610.26	223,919,744.87
其他		156,732,490.70
合计	143,290,075.15	382,409,637.28

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	147,296,130.68	228,850,168.94
销售费用	227,945.52	21,503,799.49
管理费用	166,768.04	11,858,922.91
财务费用	38,380.04	204,621.87
合同取得成本		912,062.70
其他	1,214,825.74	8,870,268.05
合计	148,944,050.02	272,199,843.96

支付的其他与经营活动有关的现金说明：
无

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

支付的重要的投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

收到的其他与投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

支付的其他与投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财务顾问费		7,200,007.50
保险及抵押登记费		2,320,800.00
合计		9,520,807.50

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：
无

筹资活动产生的各项负债变动情况
☐适用 ☒不适用

(4) 以净额列报现金流量的说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	322,763.91	-542,550,188.97
加: 资产减值准备		72,579,210.64
信用减值损失	2,235,807.33	66,981.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,671,120.94	27,136,812.75
使用权资产摊销		
无形资产摊销		71,809.96
长期待摊费用摊销		200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		8,362.20
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		1,226.55
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		273,361,928.66
投资损失(收益以“-”号填列)		-5,548,786.18
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		1,176,242.40
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	7,936.61	419,485,693.17
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-16,994,935.38	-62,310,043.21
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-2,700,670.41	-185,747,896.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-14,457,977.00	-2,068,647.43
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	59,090,838.33	159,585,524.60
减: 现金的期初余额	84,288,965.33	231,739,980.96
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	-25,198,127.00	-72,154,456.36

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	59,090,838.33	84,288,965.33
其中: 库存现金	352.98	352.98
可随时用于支付的银行存款	59,090,485.35	84,288,612.35
可随时用于支付的其他货币资金		

可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	59,090,838.33	84,288,965.33
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
其他货币资金	1,235,558.99	20,733.25	司法冻结
合计	1,235,558.99	20,733.25	/

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

□适用 √不适用

82、租赁

(1) 作为承租人

□适用 √不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋租赁	2,329,475.09	
合计	2,329,475.09	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用**(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**☐适用 ☒不适用

其他说明

无

83、数据资源☐适用 ☒不适用**84、其他**☐适用 ☒不适用**八、研发支出****1、按费用性质列示**☐适用 ☒不适用**2、符合资本化条件的研发项目开发支出**☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

3、重要的外购在研项目☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津市华升物业管理有限公司	天津市	2,000.00	天津市	物业管理	100.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2) 重要的非全资子公司

☐适用 ☒不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

☐适用 ☒不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

☐适用 ☒不适用

4、 重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

☒适用 ☐不适用

（一）风险管理主要内容及政策

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

1、市场风险

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

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

2、信用风险

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

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

3、流动风险

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

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

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

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	60,305,547.32	60,305,547.32	60,305,547.32		
应收款项	49,615,082.70	54,189,636.10	23,424,231.58	30,763,804.52	1,600.00
小计	109,920,630.02	114,495,183.42	83,729,778.90	30,763,804.52	1,600.00
有息负债					
应付款项	92,631,299.50	92,631,299.50	23,661,379.08	63,876,317.32	5,093,603.10
小计	92,631,299.50	92,631,299.50	23,661,379.08	63,876,317.32	5,093,603.10

续表：

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	84,309,698.58	84,309,698.58	84,309,698.58		
应收款项	36,345,203.62	38,683,949.69	38,165,820.14	518,129.55	
小计	120,654,902.20	122,993,648.27	122,475,518.72	518,129.55	
有息负债					
应付款项	100,444,115.60	100,444,115.60	74,827,108.19	23,037,226.63	2,579,780.78
小计	100,444,115.60	100,444,115.60	74,827,108.19	23,037,226.63	2,579,780.78

4、违约风险

公司近几年未发生重大违约风险。

(二) 金融资产转移

无。

(三) 金融资产与金融负债的抵销

无。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、 金融资产转移

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			2,935,652.50	2,935,652.50
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			2,935,652.50	2,935,652.50
（六）交易性金融负债				

1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

项目	期末公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
其他权益工具投资			

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、其他

☐适用 ☒不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
天津国有资本投资运营有限公司	天津市	以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资；投资管理；投资咨询；企业管理；对外贸易经营；商务信息咨询；财务信息咨询。	1,917,475.52	17.20	17.20

本企业最终控制方是天津市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

☒适用 ☐不适用

详见附注十、1

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、其他关联方情况

☒适用 ☐不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津房地产集团有限公司	参股股东
天津银行股份有限公司	其他
天津滨海农村商业银行股份有限公司	其他
北方国际信托股份有限公司	其他
天津城市运营发展有限公司	集团兄弟公司
天津市津玺城开企业管理有限责任公司	集团兄弟公司
天津市华亨房地产开发有限公司	集团兄弟公司
天津市华兆房地产开发有限公司	集团兄弟公司
天津市天房海滨建设发展有限公司	集团兄弟公司
天津海景实业有限公司	集团兄弟公司
天津市华塘房地产开发有限公司	集团兄弟公司
天津市华景房地产开发有限公司	集团兄弟公司
天津市华博房地产开发有限公司	集团兄弟公司
苏州华强房地产开发有限公司	集团兄弟公司
天津市治远房地产销售有限公司	集团兄弟公司
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	集团兄弟公司
天津市德霖停车场有限公司	集团兄弟公司

其他说明

无

5、 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

☐适用 ☒不适用

出售商品/提供劳务情况表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市华兆房地产开发有限公司	物业服务	10,503.62	
天津市华亨房地产开发有限公司	物业服务	726,331.43	
天津市华塘房地产开发有限公司	物业服务	64,601.95	
天津市华景房地产开发有限公司	物业服务	985,728.39	
天津市华博房地产开发有限公司	物业服务	897,019.81	
苏州华强房地产开发有限公司	物业服务	1,601,819.29	
天津市华欣城市开发有限公司	物业服务	1,096,532.53	
天津市天房海滨建设发展有限公司	物业服务	116,934.42	
天津市治远房地产销售有限公司	物业服务	203,280.00	
天津市津玺城开企业管理有限责任公司	物业服务	839,622.64	
合 计		6,542,374.08	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☒适用 ☐不适用

一、天津市华兆房地产开发有限公司

1、天欣花园的空置房屋物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华兆房地产开发有限公司名下天津市东丽区天欣花园的空置房屋提供物业服务。其物业服务费标准符合天欣花园项目前期物业服务合同物业服务费标准。结算方式为按照空置房屋面积及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置房屋物业服务金额为 1907.77 元。

2、天欣颐园空置房屋物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华兆房地产开发有限公司名下天津市东丽区天欣颐园的空置房屋提供物业服务。其物业服务费标准符合天欣颐园项目前期物业服务合同物业服务费标准。结算方式为按照空置房屋面积及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置房屋物业服务金额为 8595.85 元。

二、天津市华亨房地产开发有限公司

1、新尚园空置车位物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华亨房地产开发有限公司名下坐落位置于天津市津南区新尚园地下车库提供物业管理服务，其物业服务费标准符合天津市同类住宅配套地下车库车位服务费相关市场标准。物业服务金额依据空置车位及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置车位物业服务金额为 212830.19 元。

2、新景园空置房屋及空置车位物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华亨房地产开发有限公司名下坐落位于天津市津南区新景园的空置房屋及地下车库提供物业管理服务。其空置房屋物业服务费标准符合新景园项目前期物业服务合同物业服务费标准，其地下车库物业服务费标准符合天津市同类住宅配套地下车库车位服务费相关市场标准。物业服务金额依据空置房屋面积、空置车位及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置车位物业服务金额为 328075.47 元，空置房屋物业服务金额为 4746.52 元。

3、新盈庄园空置车位物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华亨房地产开发有限公司名下坐落位于天津市津南区新盈庄园的地下车库提供物业管理服务。其地下车库物业服务费标准符合天津市同类住宅配套地下车库车位服务费相关市场标准。物业服务金额依据空置车位及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置车位物业服务金额为 96452.83 元。

4、新科园空置车位物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华亨房地产开发有限公司名下坐落位于天津市津南区新科园的地下车库提供物业管理服务。其地下车库物业服务费标准符合天津市同类住宅配套地下车库车位服务费相关市场标准。物业服务金额依据空置车位及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置车位物业服务金额为 84226.42 元。

三、天津市华塘房地产开发有限公司空置房屋及空置车位物业服务

1、美塘佳苑空置房屋及空置车位物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华塘房地产开发有限公司名下坐落位于天津市河西区美塘佳苑的空置房屋及地下车库提供物业管理服务，其空置房屋物业服务费标准符合美塘佳苑项目前期物业服务合同物业服务费标准，其地下车库物业服务标准符合天津市同类住宅配套地下车库车位服务费相关市场标准。物业服务金额依据空置房屋面积、空置车位及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置车位物业服务金额为 8150.94 元，空置房屋物业服务金额为 5562.43 元。

2、栖塘佳苑空置房屋及空置车位物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华塘房地产开发有限公司名下坐落位于天津市河西区栖塘佳苑的空置房屋及地下车库提供物业管理服务，其空置房屋物业服务费标准符合栖塘佳苑项目前期物业服务合同物业服务费标准，其地下车库物业服务费标准符合天津市同类住宅配套地下车库车位服务费相关市场标准。物业服务金额依据空置房屋面积、空置车位及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置车位物业服务金额为 31811.32 元，空置房屋物业服务金额为 19077.26 元

四、天津市华景房地产开发有限公司空置房屋、空置车位及空置商业物业服务

1、盛庭丽景空置车位物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华景房地产开发有限公司名下坐落位于天津市北辰区盛庭丽景的地下车库提供物业管理服务。其地下车库物业服务费标准符合天津市同类住宅配套地下车库车位服务费相关市场标准。物业服务金额依据空置车位及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置车位物业服务金额为 146037.74 元。

2、盛庭名景空置房屋及空置车位物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华景房地产开发有限公司名下坐落位于天津市北辰区盛庭名景的空置房屋及地下车库提供物业管理服务。其空置房屋物业服务费标准符合盛庭名景项目前期物业服务合同物业服务费标准，其地下车库物业服务标准符合天津市同类住宅配套地下车库车位服务费相关市场标准。物业服务金额依据空置房屋面积、空置车位及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置房屋物业服务金额为 14107.36 元，空置车位物业服务金额为 442415.09 元。

3、盛庭豪景空置房屋及空置车位物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华景房地产开发有限公司名下坐落位于天津市北辰区盛庭豪景的空置房屋及地下车库提供物业管理服务。其空置房屋物业服务费标准符合盛庭豪景项目前期物业服务合同物业服务费标准，其地下车库物业服务标准符合天津市同类住宅配套地下车库车位服务费相关市场标准。物业服务金额依据空置房屋面积、空置车位及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置房屋物业服务金额为 1742.26 元，空置车位物业服务金额为 279056.6 元。

4、空置商业物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华景房地产开发有限公司名下坐落位于天津市北辰区盛庭丽景、盛庭名景、盛庭豪景的空置商业提供物业管理服务。其物业服务费标准符合天津市同类商业房屋市场服务标准。物业服务金额依据空置商业房屋面积及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置商业房屋物业服务金额为 102369.34 元。

五、天津市华博房地产开发有限公司空置车位物业服务及售楼处物业服务

1、盛雅佳苑空置车位物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华博房地产开发有限公司名下坐落位于天津市河北区盛雅佳苑的地下车库提供物业管理服务。其地下车库物业服务费标准符合天津市同类住宅配套地下车库车位服务费相关市场标准。物业服务金额依据空置车位及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置车位物业服务金额为 303622.64 元。

2、盛文佳苑项目售楼处物业服务

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华博房地产开发有限公司名下坐落位于天津市河北区天泰路与普济河道交口的盛文佳苑项目售楼处提供物业服务。其服务费标准符合天津市同类售楼处物业服务费市场标准。物业服务金额依据服务合同结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日物业服务金额为 593397.17 元。

六、苏州华强房地产开发有限公司

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为苏州华强房地产开发有限公司名下坐落位于苏州市相城区聚贤路 658 号的浅隐林泉项目售楼处提供物业管理服务。其服务费标准符合苏州市同类售楼处物业服务费市场标准。物业服务金额依据服务合同结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日物业服务金额为 1601819.29 元。

七、天津市华欣城市开发有限公司

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市华欣城市开发有限公司名下坐落位于天津市东丽区沙柳北路与嵩山道交口的美域东霖项目售楼处提供物业管理服务，其服务费标

准符合天津市同类售楼处物业服务费市场标准。物业服务金额依据服务合同结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日物业服务金额为 1096532.53 元。

八、天津市津玺城开企业管理有限责任公司

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市津玺城开企业管理有限责任公司名下坐落位于天津市和平区常德道 80 号、大理道 100 增 1 号的办公楼提供物业管理服务。其服务费标准符合天津市同类办公楼服务费市场标准。物业服务金额依据服务合同结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日物业服务金额为 839622.64 元。

九、天津市天房海滨建设发展有限公司

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市天房海滨建设发展有限公司名下坐落位于天津市滨海新区美岸英郡的空置房屋提供物业管理服务。其空置房屋物业服务费标准符合美岸英郡项目前期物业合同物业服务费标准。结算方式为按照空置房屋面积及双方签订的《服务费用确认单》据实结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日空置房屋物业服务金额为 116934.42 元。

十、天津市治远房地产销售有限公司

本公司全资子公司天津市华升物业管理有限公司为天津市治远房地产销售有限公司所使用的坐落位于天津市南开区科研东路天开科技广场 1 号楼底商的天开园售楼处提供物业管理服务。其服务费标准符合天津市同类售楼处物业服务费市场标准。物业服务金额依据服务合同据实结算。其中 2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日物业服务金额为 203280 元。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☐适用 ☒不适用

本公司作为承租方：

☐适用 ☒不适用

关联租赁情况说明

☐适用 ☒不适用

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津市华博房地产开发有限公司	3,781.81	2025-10-31	2028-10-30	否
天津海景实业有限公司	21,750.00	2022-10-28	2025-10-28	否
合 计	25,531.81			

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5) 关联方资金拆借

□适用 √不适用

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7) 关键管理人员报酬

□适用 √不适用

(8) 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 关联方资金占用费

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
收取			
天津银行股份有限公司	银行存款利息收入	5.28	8,330.35
天津滨海农村商业银行股份有限公司	银行存款利息收入	38.35	1,503,624.15
支付			
天津银行股份有限公司	银行借款/应付债券利息支出		94,739,310.11
天津滨海农村商业银行股份有限公司	银行借款利息支出		6,176,027.78
北方国际信托股份有限公司	银行借款利息支出		1,558,333.33

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况**(1) 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津市华兆房地产开发有限公司	8,654.61	432.73	18,223.20	911.16
应收账款	天津市华亨房地产开发有限公司	1,374,365.71	98,941.01	604,454.40	30,222.72
应收账款	天津市华塘房地产开发有限公司	68,478.08	3,423.90		
应收账款	天津市华景房地产开发有限公司	1,082,938.30	56,050.23	38,066.20	1,903.31
应收账款	天津市华博房地产开发有限公司	321,840.00	16,092.00	1,445,616.00	72,280.80
应收账款	天津市天房海滨建设发展有限公司	86,928.18	4,346.41		
应收账款	天津市治远房地产销售有限公司	215,476.80	10,773.84	893,739.00	44,686.95
应收账款	苏州华强房地产开发有限公司	4,188,425.79	356,558.61	2,942,746.41	147,137.32
应收账款	天津市华欣城市开发有限公司	1,944,342.84	155,333.37	981,475.47	49,073.77
其他应收款	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	783,852.00			
其他应收款	天津银行股份有限公司	227,127.67			

(2) 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	天津市华景房地产开发有限公司	445,489.94	445,436.94
其他应付款	天津市华博房地产开发有限公司	823,570.30	823,570.30
其他应付款	天津市德霖停车场有限公司	2,900,000.00	

(3) 其他项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
银行存款	天津银行股份有限公司	9,632.43	13,642,628.03
银行存款	天津滨海农村商业银行股份有限公司	28,388.77	368,365.67

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十五、股份支付

1、 各项权益工具

(1) 明细情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☐适用 ☒不适用

2、 或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

☐适用 ☒不适用

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、 其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

3、销售退回

□适用 √不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十八、其他重要事项**1、前期会计差错更正****(1) 追溯重述法**

□适用 √不适用

(2) 未来适用法

□适用 √不适用

2、重要债务重组

□适用 √不适用

3、资产置换**(1) 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2) 其他资产置换

□适用 √不适用

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息**(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

(2) 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

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

(4) 其他说明
☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项
☐适用 ☒不适用

8、 其他
☐适用 ☒不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,101,361.76	734,887.81
1 年以内小计	1,101,361.76	734,887.81
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
账面余额合计	1,101,361.76	734,887.81
减：坏账准备	55,068.09	36,744.41
合计	1,046,293.67	698,143.40

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	1,101,361.76	100.00	55,068.09	5.00	1,046,293.67	734,887.81	100.00	36,744.41	5.00	698,143.40
其中：										
账龄组合	1,101,361.76	100.00	55,068.09	5.00	1,046,293.67	734,887.81	100.00	36,744.41	5.00	698,143.40
低风险组合										
合计	1,101,361.76	/	55,068.09	/	1,046,293.67	734,887.81	/	36,744.41	/	698,143.40

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

☒ 适用 ☐ 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,101,361.76	55,068.09	1,046,293.67
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上			
合计	1,101,361.76	55,068.09	1,046,293.67

按组合计提坏账准备的说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐ 适用 ☒ 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 坏账准备的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	36,744.41	18,323.68				55,068.09
合计	36,744.41	18,323.68				55,068.09

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

无

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

应收账款核销说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
客户六	293,614.78		293,614.78	26.66	14,680.74
客户七	239,785.33		239,785.33	21.77	11,989.27
客户八	124,673.94		124,673.94	11.32	6,233.70
客户九	93,498.00		93,498.00	8.49	4,674.90
客户十	69,600.00		69,600.00	6.32	3,480.00
合计	821,172.05		821,172.05	74.56	41,058.61

其他说明

无

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	24,670,401.80	39,103,632.10
合计	24,670,401.80	39,103,632.10

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1) 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2) 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,476,610.79	39,103,786.59
1 年以内小计	22,196,784.57	420,324.55
1 至 2 年	420,324.55	
2 至 3 年		
3 年以上		
账面余额合计	25,093,719.91	39,524,111.14
减：坏账准备	423,318.11	420,479.04
合计	24,670,401.80	39,103,632.10

(2) 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	24,673,395.36	39,103,586.59
其他	420,324.55	420,524.55
合计	25,093,719.91	39,524,111.14

(3) 坏账准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	154.49		420,324.55	420,479.04
2026年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	2,839.07			2,839.07
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	2,993.56		420,324.55	423,318.11

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
☐适用 ☒不适用

(4) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	420,479.04	2,839.07				423,318.11
合计	420,479.04	2,839.07				423,318.11

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明
无

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
天津市华升物业管理有限公司	23,568,109.60	93.92	子公司往来款	1 年以内, 1-2 年	
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	783,852.00	3.12	往来款	1 年以内	
天津银行股份有限公司	227,127.67	0.91	待取得分红款	1 年以内	
天津市创正企业管理咨询服务有限公	59,871.27	0.24	往来款	1 年以内	2,993.56
合计	24,638,960.54	98.19			2,993.56

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	20,123,126.74		20,123,126.74	20,123,126.74		20,123,126.74
对联营、合营企业投资						
合计	20,123,126.74		20,123,126.74	20,123,126.74		20,123,126.74

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
天津市华升物业管理有限公司	20,123,126.74						20,123,126.74	
合计	20,123,126.74						20,123,126.74	

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

(3) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			339,702.86	390,559.87
其他业务	2,329,475.09	2,593,511.63	3,502,598.25	9,427,031.09
合计	2,329,475.09	2,593,511.63	3,842,301.11	9,817,590.96

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
物业管理				
租赁	2,329,475.09	2,593,511.63	2,593,511.63	2,593,511.63
其他				
按经营地区分类				
天津地区	2,329,475.09	2,593,511.63	2,593,511.63	2,593,511.63
非天津地区				
合计	2,329,475.09	2,593,511.63	2,593,511.63	2,593,511.63

其他说明

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		998,453,075.43
权益法核算的长期股权投资收益		-5,775,913.85

处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	227,127.67	227,127.67
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	227,127.67	992,904,289.25

其他说明：
无

6、 其他

☐适用 ☒不适用

二十、补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪		

项目	金额	说明
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	26,637.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合计	26,637.83	

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

2、 净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.42	0.0003	0.0003
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.39	0.0003	0.0003

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

法定代表人：齐颖

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用