

天津海泰科技发展股份有限公司
审计报告

立信中联审字[2026]A-0193号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、	审计报告	1—6
二、	财务报表	
1、	合并资产负债表、母公司资产负债表	1—4
2、	合并利润表、母公司利润表	5—6
3、	合并现金流量表、母公司现金流量表	7—8
4、	合并股东权益变动表、母公司股东权益变动表	9—12
5、	财务报表附注	1—75



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审计报告

立信中联审字[2026]A-0193号

天津海泰科技发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称海泰发展）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海泰发展 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于海泰发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产销售收入	
<p>海泰发展本年营业收入主要来自于房地产销售。2025年海泰发展营业收入金额为人民币44,924.06万元,其中房地产销售收入为人民币41,871.08万元,占营业收入的93.20%。由于房地产收入是海泰发展关键业绩指标之一,可能存在公司管理层(以下简称管理层)通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险,且收入确认涉及重大管理层判断,因此,我们将收入确认确定为关键审计事项。</p> <p>海泰发展本年营业收入会计政策及披露信息见财务报表附注“三、(二十二)”、附注“五、(三十)”</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、了解、评价并测试与收入确认相关的关键内部控制的设计; 2、实施收入细节测试,针对房产交易事项,取得并核对销售合同、发票、收款、过户手续等资料,评价相关收入的真实性,及收入确认时点是否符合收入确认会计政策等; 3、向交易客户索取本次交易的商业计划书等,了解本次交易的目的和未来商业规划等,核查交易的商业实质; 4、收集交易项目周边类似房产的交易信息,与本期交易价格进行比对,核查交易定价的公允性; 5、对本期交易客户执行访谈和实地走访程序,了解本次交易的实际情况,进一步核实相关交易的商业实质; 6、实施截止测试,检查收入是否在恰当期间确认; 7、检查收入相关的信息,是否已在财务报表中作出恰当列报。
(二) 存货减值	
<p>截至2025年12月31日,海泰发展存货账面余额为150,134.16万元,相应的存货跌价准备为1,665.59万元。当存货成本高于其可变现净值时,海泰发展根据成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计,包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计,该估计存在重大不确定性和复杂性。由于存货金额重大,且可变现净值涉及重大会计估计,因此我们将存货减值作为关键审计事项。</p> <p>海泰发展本年存货减值会计政策及披露信息见财务报表附注“三、(十一)”、附注“五、(七)”</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、了解并测试与期末存货跌价准备计量和列报相关的内部控制制度的有效性; 2、获取计算存货跌价准备的测试资料,复核金额计算是否正确; 3、了解公司进行存货跌价测试时采用的关键估计和假设,主要包括与未来预计售价有关的关键估计和假设,并与市场可获取数据和公司销售计划等进行比较,复核预计售价的合理性; 4、了解公司对未来可收回净值估计时的费用项目是否完整,是否充分考虑了项目相关的税金和费用,并结合历史数据对公司预测数据合理性进行分析复核; 5、聘请本所评估专家,对管理层做出关键估计所采用的评估报告进行复核,进一步验证管理层对存货跌价会计估计的合理性。
(三) 投资性房地产减值	

<p>截至 2025 年 12 月 31 日,海泰发展投资性房地产账面余额为 36,827.10 万元,相应的投资性房地产减值准备为 4,015.79 万元。当投资性房地产资产负债表日存在减值迹象,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。减值迹象的判断、可收回金额的确定涉及重大会计估计,包括对预计售价、销售费用等的估计,该估计存在重大不确定性和复杂性。由于投资性房地产金额重大,且减值迹象的判断、可收回金额的确定涉及重大会计估计,因此我们将投资性房地产减值作为关键审计事项。</p> <p>海泰发展本年投资性房地产减值会计政策及披露信息见财务报表附注“三、(十七)”、附注“五、(十)”</p>	<ol style="list-style-type: none">1、了解并测试与期末投资性房地产减值准备计量和列报相关的内部控制制度的有效性;2、获取计算投资性房地产减值准备的减值测试资料,复核金额计算是否正确;3、了解公司进行投资性房地产减值准备时采用的关键估计和假设,主要包括与未来预计售价有关的关键估计和假设,并与市场可获取数据等进行比较,复核预计售价的合理性;4、了解公司对未来可收回金额估计时的费用项目是否完整,是否充分考虑了项目相关的税金和费用,并结合历史数据对公司预测数据合理性进行分析复核;5、聘请本所评估专家,对管理层做出关键估计所采用的评估报告进行复核,进一步验证管理层对投资性房地产减值会计估计的合理性。
--	---

四、其他信息

海泰发展管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括构成 2025 年年度报告相关文件中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估海泰发展的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算海泰发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海泰发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

(此页无正文)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国天津市

2026 年 4 月 28 日

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	299,549,365.95	493,467,948.56
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、（二）	105,000,000.00	
应收账款	五、（三）	13,578,834.07	164,379,535.60
应收款项融资	五、（四）		380,000.00
预付款项	五、（五）	175,471.70	
应收资金集中管理款			
其他应收款	五、（六）	8,355,105.98	635,676.47
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（七）	1,484,685,714.63	1,917,394,583.80
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	五、（八）	6,187,217.93	1,646,213.20
流动资产合计		1,917,531,710.26	2,577,903,957.63
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			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、（九）	272,899,411.36	157,259,411.36
投资性房地产	五、（十）	264,016,041.20	301,417,632.23
固定资产	五、（十一）	1,570,766.66	664,262.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、（十二）	14,867.24	4,522.08
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	五、（十三）	50,965,998.96	49,356,120.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		589,467,085.42	508,701,948.36
资产总计		2,506,998,795.68	3,086,605,905.99

法定代表人：

刘超

主管会计工作负责人：

李宏

会计机构负责人：

李彦

合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	五、（十五）	466,912,001.99	837,459,833.63
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十六）	26,437,824.75	45,366,072.16
预收款项	五、（十七）	2,654,702.98	2,272,046.13
合同负债	五、（十八）	2,363,809.52	2,363,809.52
应付职工薪酬	五、（十九）	2,982,861.55	3,181,869.82
应交税费	五、（二十）	172,305,991.11	199,042,494.62
其他应付款	五、（二十一）	28,916,175.80	32,059,944.85
其中：应付利息			
应付股利		8,899,859.76	8,900,411.46
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十二）	41,698,009.92	85,738,005.82
其他流动负债			
流动负债合计		744,271,377.62	1,207,484,076.55
非流动负债：			
长期借款	五、（二十三）	36,168,833.16	46,658,089.69
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、（二十四）	13,829,694.97	45,351,564.05
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、（二十五）	9,681,179.00	11,081,179.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		59,679,707.13	103,090,832.74
负债合计		803,951,084.75	1,310,574,909.29
股东权益：			
股本	五、（二十六）	646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十七）	417,248,337.09	417,248,337.09
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十八）	116,419,671.18	116,419,671.18
未分配利润	五、（二十九）	523,263,876.66	596,247,162.43
归属于母公司股东权益合计		1,703,047,710.93	1,776,030,996.70
少数股东权益			
股东权益合计		1,703,047,710.93	1,776,030,996.70
负债和股东权益总计		2,506,998,795.68	3,086,605,905.99

法定代表人：

刘超
印

主管会计工作负责人：

李宏
印

会计机构负责人：

李彦
印



母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		176,879,583.95	425,260,983.55
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		65,000,000.00	
应收账款	十五、（一）	11,471,950.82	163,469,442.26
应收款项融资			380,000.00
预付款项		98,113.21	
应收资金集中管理款			
其他应收款	十五、（二）	992,666,577.59	1,210,154,189.72
其中：应收利息			
应收股利			
存货		444,199,943.02	439,179,317.58
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		4,064,718.21	
流动资产合计		1,694,380,886.80	2,238,443,933.11
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	十五、（三）	472,209,878.14	446,569,878.14
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		50,283,711.36	50,283,711.36
投资性房地产		253,533,383.15	301,417,632.23
固定资产		1,524,406.86	592,250.14
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		14,867.24	4,522.08
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		39,263,096.90	39,595,380.21
其他非流动资产			
非流动资产合计		816,829,343.65	838,463,374.16
资产总计		2,511,210,230.45	3,076,907,307.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		338,455,371.73	609,053,108.62
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		7,333,342.05	10,058,232.99
预收款项		2,105,867.55	2,000,617.59
合同负债			
应付职工薪酬		2,703,564.03	2,913,017.30
应交税费		142,119,725.92	184,679,860.70
其他应付款		294,224,081.42	362,113,640.35
其中：应付利息			
应付股利		8,899,859.76	8,900,411.46
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		41,698,009.92	85,738,005.82
其他流动负债			
流动负债合计		828,639,962.62	1,256,556,483.37
非流动负债：			
长期借款		36,168,833.16	46,658,089.69
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		13,829,694.97	45,351,564.05
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		8,683,179.00	8,683,179.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		58,681,707.13	100,692,832.74
负债合计		887,321,669.75	1,357,249,316.11
股东权益：			
股本		646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		408,797,765.35	408,797,765.35
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		116,419,671.18	116,419,671.18
未分配利润		452,555,298.17	548,324,728.63
股东权益合计		1,623,888,560.70	1,719,657,991.16
负债和股东权益总计		2,511,210,230.45	3,076,907,307.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2025年度

金额单位：人民币元

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		449,240,562.34	337,632,315.16
其中：营业收入	五、（三十）	449,240,562.34	337,632,315.16
二、营业总成本		467,014,113.63	306,896,035.13
其中：营业成本	五、（三十）	355,491,553.96	172,730,227.99
税金及附加	五、（三十一）	40,961,808.33	50,062,930.94
销售费用	五、（三十二）	12,285,686.88	12,508,006.18
管理费用	五、（三十三）	15,099,250.00	15,495,509.26
研发费用			
财务费用	五、（三十四）	43,175,814.46	56,099,360.76
其中：利息费用	五、（三十四）	44,799,732.89	57,831,701.55
利息收入	五、（三十四）	2,126,199.93	1,783,782.39
加：其他收益	五、（三十五）	3,324,897.50	300,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十六）	1,218,419.81	964,241.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（三十七）	-894,599.05	8,622,402.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（三十八）	-45,477,408.86	-11,336,444.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-59,602,241.89	29,286,478.74
加：营业外收入	五、（三十九）	1,190.11	38,702.89
减：营业外支出	五、（四十）		200.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-59,601,051.78	29,324,981.63
减：所得税费用	五、（四十一）	13,382,233.99	19,742,172.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-72,983,285.77	9,582,809.08
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-72,983,285.77	9,582,809.08
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）		-72,983,285.77	9,582,809.08
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-72,983,285.77	9,582,809.08
归属于母公司股东的综合收益总额		-72,983,285.77	9,582,809.08
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.1130	0.0148
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.1130	0.0148

法定代表人：

刘超印

主管会计工作负责人：

李宏印

会计机构负责人：

李彦印

母公司利润表

2025年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十五、（四）	26,002,442.90	329,683,238.92
减：营业成本	十五、（四）	14,435,406.34	168,002,301.42
税金及附加		4,493,967.67	32,032,018.53
销售费用		4,831,710.51	5,457,873.15
管理费用		15,124,772.55	15,181,867.73
研发费用			
财务费用		43,848,734.72	56,798,050.50
其中：利息费用		45,117,736.04	57,970,991.11
利息收入		1,287,268.08	1,207,465.97
加：其他收益		1,124,522.55	
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、（五）	1,139,028.04	992,969.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-788,027.46	8,026,616.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-40,157,948.87	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-95,414,574.63	61,230,713.40
加：营业外收入		820.01	38,356.56
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-95,413,754.62	61,269,069.96
减：所得税费用		355,675.84	15,091,371.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-95,769,430.46	46,177,698.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-95,769,430.46	46,177,698.02
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-95,769,430.46	46,177,698.02
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

刘超
印超

主管会计工作负责人：

李宏
印宏

会计机构负责人：

李彦
印彦

合并现金流量表

2025年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,087,411,667.67	1,308,783,447.41
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十二）	17,943,357.85	10,078,520.45
经营活动现金流入小计		1,105,355,025.52	1,318,861,967.86
购买商品、接受劳务支付的现金		169,811,732.25	478,244,393.91
支付给职工以及为职工支付的现金		16,265,550.18	16,728,592.62
支付的各项税费		110,043,259.40	85,864,675.21
支付其他与经营活动有关的现金	五、（四十二）	30,971,551.99	13,665,608.83
经营活动现金流出小计		327,092,093.82	594,503,270.57
经营活动产生的现金流量净额		778,262,931.70	724,358,697.29
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		479,528.04	964,241.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		19,581,094.39	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		20,060,622.43	964,241.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		911,899.00	30,800,394.23
投资支付的现金		115,640,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		116,551,899.00	30,800,394.23
投资活动产生的现金流量净额		-96,491,276.57	-29,836,152.89
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		110,000,000.00	380,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（四十二）	4,000,000.00	7,200,000.00
筹资活动现金流入小计		114,000,000.00	387,200,000.00
偿还债务支付的现金		946,739,300.00	757,338,133.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32,390,837.74	63,257,664.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（四十二）	1,558,500.00	66,201,600.00
筹资活动现金流出小计		980,688,637.74	886,797,397.71
筹资活动产生的现金流量净额		-866,688,637.74	-499,597,397.71
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	五、（四十三）	-184,916,982.61	194,925,146.69
加：期初现金及现金等价物余额	五、（四十三）	434,466,348.56	239,541,201.87
六、期末现金及现金等价物余额	五、（四十三）	249,549,365.95	434,466,348.56

法定代表人：

刘超

主管会计工作负责人：

高宏

会计机构负责人：

李彦

母公司现金流量表

2025年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

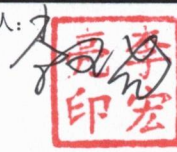
金额单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		520,691,362.95	870,333,001.46
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		798,078,208.92	947,932,989.03
经营活动现金流入小计		1,318,769,571.87	1,818,265,990.49
购买商品、接受劳务支付的现金		93,439,625.66	59,115,338.14
支付给职工以及为职工支付的现金		15,040,437.68	15,399,270.14
支付的各项税费		52,064,794.98	35,477,518.53
支付其他与经营活动有关的现金		640,135,096.05	1,048,689,358.00
经营活动现金流出小计		800,679,954.37	1,158,681,484.81
经营活动产生的现金流量净额		518,089,617.50	659,584,505.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		25,659,500.00	68,728.44
取得投资收益收到的现金		479,528.04	964,241.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		26,139,028.04	1,032,969.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		911,899.00	30,800,394.23
投资支付的现金		115,640,000.00	90,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		116,551,899.00	120,800,394.23
投资活动产生的现金流量净额		-90,412,870.96	-119,767,424.45
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		80,000,000.00	250,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,000,000.00	7,200,000.00
筹资活动现金流入小计		84,000,000.00	257,200,000.00
偿还债务支付的现金		716,739,300.00	484,538,133.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32,758,746.14	75,384,478.72
支付其他与筹资活动有关的现金		1,558,500.00	11,101,600.00
筹资活动现金流出小计		751,056,546.14	571,024,211.90
筹资活动产生的现金流量净额		-667,056,546.14	-313,824,211.90
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		-239,379,799.60	225,992,869.33
加：期初现金及现金等价物余额		416,259,383.55	190,266,514.22
六、期末现金及现金等价物余额		176,879,583.95	416,259,383.55

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2025年度

金额单位：人民币元

项目	本期金额											
	归属母公司股东权益											
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	646,115,826.00		412,590,525.25				116,419,671.18		600,904,974.27	1,776,030,996.70		1,776,030,996.70
加：会计政策变更												
前期差错更正			4,657,811.84						-4,657,811.84			
其他												
二、本年年初余额	646,115,826.00		417,248,337.09				116,419,671.18		596,247,162.43	1,776,030,996.70		1,776,030,996.70
三、本年年末余额												
(一) 综合收益总额												
(二) 股东投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	646,115,826.00		417,248,337.09				116,419,671.18		523,263,876.66	1,703,047,710.93		1,703,047,710.93

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

李彦印

李彦印

李超



合并股东权益变动表 (续)

2025年度

金额单位: 人民币元

项目	上期金额												
	归属于母公司股东权益					少数股东权益							
	股本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	646,115,826.00				412,590,525.25			111,801,901.38		599,816,529.95	1,770,324,882.58		1,770,324,882.58
加: 会计政策变更					4,657,811.84					-4,657,811.84			
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	646,115,826.00				417,248,337.09			111,801,901.38		595,158,718.11	1,770,324,882.58		1,770,324,882.58
三、本年年末余额								4,617,769.80		1,088,344.32	5,706,114.12		5,706,114.12
(一) 综合收益总额										9,582,809.08	9,582,809.08		9,582,809.08
(二) 股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积								4,617,769.80		-8,494,464.76	-3,876,694.96		-3,876,694.96
2. 对股东的分配								4,617,769.80		-4,617,769.80			
3. 其他										-3,876,694.96	-3,876,694.96		-3,876,694.96
(四) 股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	646,115,826.00				417,248,337.09			116,419,671.18		596,247,162.43	1,776,030,996.70		1,776,030,996.70

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司股东权益变动表

2025年度

金额单位：人民币元

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

项 目	本 期 金 额				专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股				
		优先股	永续债	其他				
一、上年年末余额	646,115,826.00					116,419,671.18	548,324,728.63	1,719,657,991.16
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	646,115,826.00					116,419,671.18	548,324,728.63	1,719,657,991.16
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	646,115,826.00					116,419,671.18	452,555,298.17	1,623,888,560.70

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刘超

李彦

李彦

母公司股东权益变动表 (续)

2025年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 天津海泰科技发展股份有限公司

项 目	上期金额				股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35								111,801,901.38	510,641,495.37	1,677,356,988.10
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	646,115,826.00				408,797,765.35								111,801,901.38	510,641,495.37	1,677,356,988.10
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)													4,617,769.80	37,683,233.26	42,301,003.06
(一) 综合收益总额													4,617,769.80	37,683,233.26	42,301,003.06
(二) 股东投入和减少资本														46,177,698.02	46,177,698.02
1. 股东投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入股东权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配													4,617,769.80	-8,494,464.76	-3,876,694.96
1. 提取盈余公积													4,617,769.80	-4,617,769.80	
2. 对股东的分配														-3,876,694.96	-3,876,694.96
3. 其他															
(四) 股东权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本年提取															
2. 本年使用															
(六) 其他															
四、本年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35								116,419,671.18	548,324,728.63	1,719,657,991.16

法定代表人:

李超

主管会计工作负责人:

高宏

会计机构负责人:

徐彦

天津海泰科技发展股份有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)



一、 公司基本情况

天津海泰科技发展股份有限公司(以下简称“本集团”或“海泰发展”)于1992年11月28日以定向募集方式成立, 公司原名称天津百货大楼股份有限公司, 于2001年12月12日更名为天津海泰科技发展股份有限公司。公司注册地为天津新技术产业园区华苑产业区, 总部办公地址为天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号, 本集团所发行人民币普通股A股股票, 已在上海证券交易所上市。

本集团主要从事科技园区开发、科技园区运营和商品销售业务, 以及向孵化高新技术成果和创业型科技企业、高新技术企业投资业务。

本财务报表业经本集团董事会于2026年4月28日批准报出。根据本集团章程, 本财务报表将提交股东大会审议。

二、 财务报表编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(以下合称“企业会计准则”)编制, 并按照中国证监会《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)披露有关财务信息。

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

本集团不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、 重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

以下披露内容已涵盖了本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收账款坏账准备、存货核算、投资性房地产核算、收入确认和计量等。



(一) 遵循企业会计准则的声明

本集团基于上述基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本集团营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本集团采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

本集团编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额超过 100 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款、其他应付款	单项金额超过 100 万元

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。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，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本集团及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2. 合并程序

本集团将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本集团与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。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。如子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并财务报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

(2) 处置子公司

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1. 金融工具的分类

根据本集团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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- (1) 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- (2) 合同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。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- (1) 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- (2) 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本集团可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有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。

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以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

- (1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本集团决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本集团终止确认金融资产：

- (1) 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 金融资产已转移，且已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) 金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本集团与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

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；本集团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。

本集团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的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，本集团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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本集团对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（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本集团选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险

自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本集团即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本集团即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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并未显著增加，本集团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。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。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本集团在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本集团依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本集团对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收票据	信用等级高的应收票据	银行承兑汇票
	其他应收票据	商业承兑汇票等
应收账款	未逾期的应收账款	根据合同中约定的账期到达日确定逾期账龄
	逾期 1 年以内	同上
	逾期 1-2 年	同上
	逾期 2-3 年	同上
	逾期 3 年以上	同上
应收款项融资	比照上述应收票据和应收账款的相关政策执行	比照上述应收票据和应收账款的相关政策执行

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

阶段	信用风险特征	确定依据
第一阶段	未逾期的一般往来款项及保证金押金等	根据合同中约定的账期到达日确定逾期账龄

阶段	信用风险特征	确定依据
第二阶段	逾期 1 年以内	同上
	逾期 1-2 年	同上
	逾期 2-3 年	同上
	逾期 3 年以上	同上
第三阶段	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款项等	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按全额计提

本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

(十) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、（九）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十一) 存货

1. 存货的分类和成本

存货分类为：在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、库存商品、周转材料（低值易耗品）等。

存货按成本进行初始计量。

开发产品的成本包括土地成本、基础设施支出、建筑安装工程支出、公共配套设施支出、开发项目完工之前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。其中公共配套设施费用指开发项目内发生的、独立的、非营利性的，且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出，以及由政府部门收取的公共配套设施费。

开发产品发生的应当计入成本的各项费用支出，由单一成本核算对象负担的，直接计入

成本核算对象成本，由几个成本核算对象共同负担的，按最佳受益原则选择占地面积比例、建筑面积比例等合理的分配标准，分配计入成本核算对象成本。

2. 发出存货的计价方法

开发产品发出时，按最小成本核算对象的同类产品建筑面积平均法分摊核算。

意图出售而暂时出租的开发产品，区分土地成本、房产成本分别按土地出让年限、房产预计寿命、出租面积进行直线法摊销。

库存商品发出时，按加权平均法核算。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(十二) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

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。本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本集团的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位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。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本集团联营企业。

2. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

通过企业合并以外的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。

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。

3. 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合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。

公司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；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；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（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，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，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投

资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在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。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

（十三）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对现有投资性房地产采用成本模式计量。在房地产权证证载剩余年限内，根据剩余可使用年限，各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	50	0	2
房屋建筑物	40	0	2.5

(十四) 固定资产

1. 固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2. 固定资产分类及折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
运输工具	年限平均法	8	5	11.88
办公设备	年限平均法	5	5	19.00
电子设备	年限平均法	5	5	19.00
机器设备	年限平均法	5	5	19.00

3. 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十五) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

2. 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。

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。

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。

3. 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. 借款费用资本化率、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，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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十六) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

(1) 公司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。

(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年限平均法摊销；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。

(十七) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本集团进行商誉减值测试，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组

合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为本集团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。

本集团为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本集团按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本集团提

供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，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：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(二十一) 预计负债

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

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

非同一控制下企业合并中取得的被购买方或有负债在初始确认时按照公允价值计量，在初始确认后，按照预计负债确认的金额，和初始确认金额扣除收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

(二十二) 收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本集团根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、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。本集团以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分

的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本集团考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。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，本集团按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

(1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

(2) 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

(3) 本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

(4) 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

(5) 客户已接受该商品或服务。

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本集团的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2. 按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

(1) 房地产销售收入

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务，本集团在客户取得商品控制权时点确认收入。具体为：房地产销售收入在工程已竣工并经有关部门验收合格，

买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续或本集团已按合同约定发放房屋交付通知且客户签收期满。

(2) 商品销售收入

对于本集团自第三方取得商品控制权后，再转让给客户，本集团有权自主决定所交易商品的价格，即本集团在向客户转让商品前能够控制该商品，因此本集团是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。本集团以完成商品交付并同时满足上述收入确认条件时予以确认。

(二十三) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- (2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- (3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

(二十四) 政府补助

政府补助，是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的

政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照平均年限法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在

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，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。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- (1) 纳税主体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；
- (2) 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。

(二十六) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1. 本集团作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- ①租赁负债的初始计量金额；
- ②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励

相关金额；

③本集团发生的初始直接费用；

④本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照本附注“三、（十七）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

④购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本集团采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本集团的增量借款利率作为折现率。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

①当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

②当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本集团选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。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。本集团将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 50,000.00 元的租赁作为低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

2. 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本集团将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营

租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将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。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（九）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

③假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

④假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照本附注“三、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3. 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十二）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、（二

十六) 租赁 1、本集团作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（九）金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本集团作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（九）金融工具”。

(二十七) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的会计政策变更事项。

2. 重要会计估计变更

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的会计估计变更事项。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率 (%)
增值税（注 1）	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13、9、6、5
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25、20
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率

注：根据财政部、国家税务总局印发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。本集团对销售自行开发的房地产老项目，选择使用简易计税方法按

照 5%的征收率计税。

(二) 税收优惠

根据财税(2022)13号《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》、财税〔2023〕6号《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》和财税〔2023〕12号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，自2023年1月1日至2027年12月31日，对小型微利企业减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本集团之子公司天津海发物业管理有限公司本年度适用本项企业所得税税收优惠政策。本公司及本集团其他子公司所得税纳税主体的企业所得税税率均为25%。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	5,621.05	4,722.05
银行存款	249,543,744.90	434,461,626.51
其他货币资金	50,000,000.00	59,001,600.00
合 计	299,549,365.95	493,467,948.56
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细：

项 目	期末余额	上年年末余额
信用证保证金	50,000,000.00	59,001,600.00
合 计	50,000,000.00	59,001,600.00

(二) 应收票据

1. 应收票据分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	105,000,000.00	
商业承兑汇票		
合 计	105,000,000.00	

2. 期末无已质押的应收票据

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

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	295,000,000.00	
商业承兑汇票		
合 计	295,000,000.00	

4. 本期无实际核销的应收票据

(三) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	10,646,785.02	165,141,796.38
1 至 2 年	4,484,763.93	273,524.41
2 至 3 年	148,840.28	402,488.22
3 至 4 年	391,288.22	1,773,473.90
4 至 5 年	1,773,473.90	
5 年以上	2,588,571.41	2,588,571.41
小计	20,033,722.76	170,179,854.32
减：坏账准备	6,454,888.69	5,800,318.72
合 计	13,578,834.07	164,379,535.60

2. 应收账款按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	5,258,803.73	26.25	5,080,488.77	96.61	178,314.96
按组合计提坏账准备	14,774,919.03	73.75	1,374,399.92	9.30	13,400,519.11
其中：按账龄组合计提	14,774,919.03	73.75	1,374,399.92	9.30	13,400,519.11
合 计	20,033,722.76	100.00	6,454,888.69	32.22	13,578,834.07

(续)

类 别	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	4,113,374.41	2.42	4,113,374.41	100.00	
按组合计提坏账准备	166,066,479.91	97.58	1,686,944.31	1.02	164,379,535.60
其中：按账龄组合计提	166,066,479.91	97.58	1,686,944.31	1.02	164,379,535.60
合计	170,179,854.32	100.00	5,800,318.72	3.41	164,379,535.60

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	回收可能性
其他金额不重大的款项	2,670,232.32	2,491,917.36	93.32	回收可能性
合计	5,258,803.73	5,080,488.77	96.61	

(续)

名称	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	回收可能性
其他金额不重大的款项	1,524,803.00	1,524,803.00	100.00	回收可能性
合计	4,113,374.41	4,113,374.41	100.00	

按信用风险特征组合计提坏账准备：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期应收账款			0.50
逾期 1 年以内	10,537,225.98	526,861.31	5.00
逾期 1 至 2 年	4,237,693.05	847,538.61	20.00
逾期 2 至 3 年			50.00
逾期 3 年以上			80.00
合计	14,774,919.03	1,374,399.92	

3. 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	
按单项计提	4,113,374.41	967,114.36				5,080,488.77
按组合计提	1,686,944.31	526,861.31	839,405.70			1,374,399.92
合计	5,800,318.72	1,493,975.67	839,405.70			6,454,888.69

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
天津天芯微系统集成研究院有限公司	4,353,067.36		4,353,067.36	21.73	488,855.35
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41		2,588,571.41	12.92	2,588,571.41
天津市集成电路行业协会	1,679,856.56		1,679,856.56	8.39	215,369.17
芯灵通(天津)科技有限公司	1,364,681.05		1,364,681.05	6.81	186,727.93
富彬生物技术(天津)有限责任公司	972,255.72		972,255.72	4.85	972,255.72
合计	10,958,432.10		10,958,432.10	54.70	4,451,779.58

(四) 应收款项融资

1. 应收款项融资分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		380,000.00
合计		380,000.00

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	175,471.70	100.00		
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	175,471.70	100.00		

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	账龄	未结算原因
北京维拓时代建筑设计股份有限公司	非关联方	77,358.49	44.09	1 年以内	未到结算期
天津市明源拓展科技发展有限公司	非关联方	98,113.21	55.91	1 年以内	未到结算期
合 计		175,471.70	100.00		

(六) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	8,355,105.98	635,676.47
合 计	8,355,105.98	635,676.47

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	8,463,656.06	511,258.55
1 至 2 年	11,120.93	18,609.11
2 至 3 年	15,549.26	1,685.89
3 至 4 年	1,685.89	
4 至 5 年		21,983.72
5 年以上	121,483.72	100,500.00
小计	8,613,495.86	654,037.27
减：坏账准备	258,389.88	18,360.80
合 计	8,355,105.98	635,676.47

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	8,613,495.86	100.00	258,389.88	3.00	8,355,105.98
其中：					
关联方组合					
账龄组合	8,613,495.86	100.00	258,389.88	3.00	8,355,105.98
合计	8,613,495.86	100.00	258,389.88	3.00	8,355,105.98

(续)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	654,037.27	100.00	18,360.80	2.81	635,676.47
其中：					
关联方组合					
账龄组合	654,037.27	100.00	18,360.80	2.81	635,676.47
合计	654,037.27	100.00	18,360.80	2.81	635,676.47

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	18,360.80			18,360.80
2025 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				

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)	
本期计提	253,894.68			253,894.68
本期转回	13,865.60			13,865.60
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	258,389.88			258,389.88

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类 别	上年年末余额	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	18,360.80	253,894.68	13,865.60			258,389.88
合 计	18,360.80	253,894.68	13,865.60			258,389.88

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
关联方往来款	500.00	39,560.00
备用金	86,512.14	484,543.15
保证金及押金	8,526,483.72	127,483.72
其他		2,450.40
合 计	8,613,495.86	654,037.27

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款项期末余 额合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
冀银金融租赁股份有 限公司	保证金及押金	8,400,000.00	1 年以内	97.52	252,000.00
天津市自来水集团有 限公司	保证金及押金	100,000.00	5 年以上	1.16	3,000.00
张慧	备用金	32,670.00	1 年以内	0.38	980.10
郭振海	备用金	30,486.06	1 年以内	0.35	914.58

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津市热力公司	保证金及押金	20,983.72	5 年以上	0.24	629.51
合 计		8,584,139.78		99.65	257,524.19

(七) 存货

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	100,743,156.32		100,743,156.32
开发产品	1,400,598,463.14	16,655,904.83	1,383,942,558.31
合 计	1,501,341,619.46	16,655,904.83	1,484,685,714.63

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	182,875,258.19		182,875,258.19
开发产品	1,745,855,770.45	11,336,444.84	1,734,519,325.61
合 计	1,928,731,028.64	11,336,444.84	1,917,394,583.80

1. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
蓝海科技园二期	待定			16,975,923.29	16,975,923.29
BPO 基地二期	待定			48,844,039.91	47,167,813.78
海泰·精工国际二期	待定			34,923,193.12	34,843,021.12
天开·华苑园科技创新人才公寓	方信公司整体转让				83,888,500.00
合 计				100,743,156.32	182,875,258.19

2. 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
BPO 基地一期	2010 年	389,997,343.60	10,544,147.14	6,306,554.21	394,234,936.53
蓝海科技园一期	2016 年	624,933,426.26	4,832,666.00	2,356,928.41	627,409,163.85
海泰创意科技园	2016 年	344,040,846.73		344,040,846.73	

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
海泰·精工国际一期	2014 年	364,048,602.40	3,558,173.52	112,112.95	367,494,662.97
海泰创新基地	2010 年	21,942,357.84		10,482,658.05	11,459,699.79
海泰绿色产业基地一期	2006 年	893,193.62		893,193.62	
合计		1,745,855,770.45	18,934,986.66	364,192,293.97	1,400,598,463.14

3. 存货跌价准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	11,336,444.84	5,319,459.99				16,655,904.83
合计	11,336,444.84	5,319,459.99				16,655,904.83

注：年末本集团因融资抵押受限的存货账面价值为 901,875,952.48 元，详见本附注“五、（十五）短期借款”、“五、（二十三）长期借款”及“五、（二十四）长期应付款”项下说明。

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴企业所得税	696,544.33	279.86
预缴其他税费	999,720.26	1,011,038.01
预缴土地增值税	357,889.56	357,889.56
增值税留抵税额	3,981,648.69	277,005.77
租赁管理平台服务	151,415.09	
合计	6,187,217.93	1,646,213.20

(九) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	272,899,411.36	157,259,411.36
其中：债务工具投资		
权益工具投资	272,899,411.36	157,259,411.36
衍生金融资产		
其他		

项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	272,899,411.36	157,259,411.36

(十) 投资性房地产

1. 采用成本模式计量的投资性房地产

项 目	房屋建筑物	土地使用权	合 计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	351,152,069.70	5,276,486.58	356,428,556.28
(2) 本期增加金额	9,995,952.48	1,846,453.38	11,842,405.86
—外购	486,262.00		486,262.00
—存货\固定资产\在建工程转入	9,509,690.48	1,846,453.64	11,356,144.12
—其他		-0.26	-0.26
(3) 本期减少金额			
—处置			
—其他			
(4) 期末余额	361,148,022.18	7,122,939.96	368,270,962.14
2. 累计折旧和累计摊销			
(1) 上年年末余额	53,788,034.13	1,222,889.92	55,010,924.05
(2) 本期增加金额	9,003,484.80	82,563.22	9,086,048.02
—计提或摊销	9,003,484.80	82,563.48	9,086,048.28
—其他		-0.26	-0.26
(3) 本期减少金额			
—处置			
—其他			
(4) 期末余额	62,791,518.93	1,305,453.14	64,096,972.07
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额	40,157,948.87		40,157,948.87
—计提	40,157,948.87		40,157,948.87
—其他			

项 目	房屋建筑物	土地使用权	合 计
(3) 本期减少金额			
—处置			
—其他			
(4) 期末余额	40,157,948.87		40,157,948.87
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	258,198,554.38	5,817,486.82	264,016,041.20
(2) 上年年末账面价值	297,364,035.57	4,053,596.66	301,417,632.23

2. 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额
国际公寓	45,155,810.35	35,292,600.00	9,863,210.35
北二楼	147,080,138.52	116,785,400.00	30,294,738.52
合计	192,235,948.87	152,078,000.00	40,157,948.87

(续)

项目	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
国际公寓	市场法	评估单价 5,836.22 元/平方米，并按楼层和面积进行修正	评估人员对当地在售商业用房进行市场调查，选择三个可比案例进行修正计算
北二楼	市场法	评估单价 8,238.79 元/平方米，并按楼层和面积进行修正	评估人员对当地在售商业用房进行市场调查，选择三个可比案例进行修正计算

注：年末本集团因融资抵押受限的投资性房地产账面价值为 158,745,280.28 元，详见本附注“五、（十五）短期借款”、“五、（二十三）长期借款”及“五、（二十四）长期应付款”项下说明。

(十一) 固定资产

1. 固定资产及固定资产清理

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,570,766.66	664,262.34
固定资产清理		
合 计	1,570,766.66	664,262.34

2. 固定资产情况

项 目	运输工具	办公设备	电子设备	机器设备	合 计
1. 账面原值					
（1）上年年末余额	1,187,650.14	844,565.85	480,489.42		2,512,705.41
（2）本期增加金额		27,743.36	9,379.65	1,248,213.47	1,285,336.48
—购置		27,743.36	9,379.65	1,248,213.47	1,285,336.48
—其他					
（3）本期减少金额					
—处置或报废					
—其他					
（4）期末余额	1,187,650.14	872,309.21	489,869.07	1,248,213.47	3,798,041.89
2. 累计折旧					
（1）上年年末余额	1,101,974.60	483,210.96	263,257.51		1,848,443.07
（2）本期增加金额	20,677.20	97,087.08	63,438.28	197,629.60	378,832.16
—计提	20,677.20	97,087.08	63,438.28	197,629.60	378,832.16
（3）本期减少金额					
（4）期末余额	1,122,651.80	580,298.04	326,695.79	197,629.60	2,227,275.23
3. 减值准备					
（1）上年年末余额					
（2）本期增加金额					
—计提					
—其他					
（3）本期减少金额					
—处置					
—其他					
（4）期末余额					
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	64,998.34	292,011.17	163,173.28	1,050,583.87	1,570,766.66
（2）上年年末账面价值	85,675.54	361,354.89	217,231.91		664,262.34

3. 本集团期末无暂时闲置的固定资产

4. 本集团期末无通过经营租赁租出的固定资产

5. 本集团期末无未办妥产权证书的固定资产

(十二) 无形资产

1. 无形资产情况

项 目	软件	合 计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	4,865,581.21	4,865,581.21
(2) 本期增加金额	15,929.20	15,929.20
—购置	15,929.20	15,929.20
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	4,881,510.41	4,881,510.41
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	4,861,059.13	4,861,059.13
(2) 本期增加金额	5,584.04	5,584.04
—计提	5,584.04	5,584.04
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	4,866,643.17	4,866,643.17
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
—其他		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		

项 目	软件	合 计
(1) 期末账面价值	14,867.24	14,867.24
(2) 上年年末账面价值	4,522.08	4,522.08

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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
资产减值准备及信用减值准备	17,160,691.93	4,290,172.98	17,155,109.36	4,288,777.36
内部交易未实现利润	1,119,486.38	279,871.60	1,119,486.38	279,871.60
预提土增税	172,330,454.47	43,082,613.62	156,724,374.31	39,181,093.58
递延收益	9,681,179.00	2,420,294.75	11,081,179.00	2,770,294.75
预提费用	3,572,184.02	893,046.01	11,344,332.24	2,836,083.06
合 计	203,863,995.80	50,965,998.96	197,424,481.29	49,356,120.35

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	52,742,595.26	500,015.00
可抵扣亏损	99,676,930.02	46,093,288.87
合 计	152,419,525.28	46,593,303.87

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2025		7,075,130.60	
2026	3,930,338.49	4,120,546.36	
2027	10,209,247.23	10,886,671.20	
2028	1,935,356.42	1,935,356.42	
2029	21,758,094.35	22,075,584.29	
2030	61,843,893.53		
合 计	99,676,930.02	46,093,288.87	

(十四) 所有权或使用权受限资产

项 目	期 末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	50,000,000.00	50,000,000.00	质押	信用证保证金
存货	918,317,283.76	901,875,952.48	抵押	借款抵押
投资性房地产	240,997,185.04	158,745,280.28	抵押	借款抵押
其他非流动金融资产				
合 计	1,209,314,468.80	1,110,621,232.76		

(续)

项 目	上 年 年 末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	59,001,600.00	59,001,600.00	质押	信用证保证金
存货	883,962,295.49	872,625,850.65	抵押	借款抵押
投资性房地产	295,476,107.57	247,966,276.78	抵押	借款抵押
其他非流动金融资产	106,975,700.00	106,975,700.00	质押	借款质押
合 计	1,345,415,703.06	1,286,569,427.43		

(十五)短期借款**1. 短期借款分类**

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款		100,000,000.00
抵押借款	379,082,735.19	612,143,601.50
保证借款	77,696,988.97	124,822,305.03
信用借款	10,000,000.00	
应付利息	132,277.83	493,927.10
合 计	466,912,001.99	837,459,833.63

(1) 本公司向交通银行股份有限公司天津市分行借款 30,000,000.00 元, 借款期限为 2025 年 1 月 8 日至 2026 年 1 月 5 日, 以本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 48,344,196.67 元的滨海高新区华苑产业园(环外)海泰大道 22 号蓝海科技园 A46、A47、A48 房产提供抵押担保, 截至 2025 年 12 月 31 日, 借款余额为 30,000,000.00 元。

(2) 本公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司借款 35,000,000.00 元, 借款期限为

2025 年 11 月 6 日至 2026 年 11 月 5 日，以本公司滨海高新区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 G 座 71 套账面价值共 35,858,791.96 元的房产、本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 71,549,970.95 元的滨海高新区华苑产业园（环外）海泰大道 22 号蓝海科技园 A18、A19、A20、A21、A22、A23 房产提供抵押担保；本公司之子公司天津海泰方成投资有限公司及天津海泰企业孵化服务有限公司提供连带责任保证担保；截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 33,650,105.76 元。

(3) 本公司向天津银行股份有限公司第三中心支行借款 20,000,000.00 元，以本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司账面价值共 150,815,600.57 元的滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道 36 号共 51 套房产提供抵押担保，以本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 178,789,412.75 元的滨海高新区华苑产业园（环外）海泰大道 22 号蓝海科技园 A7-A12、A15-A17、A33、A35、A38-A40 房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 19,901,431.31 元。

(4) 本公司向宁夏银行股份有限公司天津分行借款 20,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 1 月 24 日至 2026 年 1 月 19 日，以本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 32,552,211.20 元的滨海高新区华苑产业园（环外）海泰大道 22 号蓝海科技园 A2、A3 房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 20,000,000.00 元。

(5) 本公司向浙商银行股份有限公司天津分行借款 100,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 8 月 26 日至 2025 年 8 月 28 日，以本公司新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号账面价值共 131,717,336.55 元的 34 套房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 97,347,222.20 元。

(6) 本公司向华夏银行股份有限公司天津南开支行借款 30,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 9 月 22 日至 2026 年 9 月 19 日，以本公司账面价值共 36,372,848.96 元的新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号西 2-503、3-104、3-301、6-101、6-501、6-503 工业孵化、滨海高新区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 G 座 202 室房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 30,000,000.00 元。

(7) 本公司向北京银行股份有限公司天津分行借款 50,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 3 月 19 日至 2026 年 2 月 12 日，以本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 61,066,344.40 元的坐落于滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道 22 号蓝海科技园 A27、A28、A29、A30、A31 共 5 套房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 49,767,317.91

元。

(8) 本公司向威海银行股份有限公司天津分行借款 60,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 11 月 17 日至 2026 年 11 月 14 日，本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司提供保证担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 57,696,988.97 元。

(9) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向上海银行股份有限公司天津分行借款 10,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 3 月 19 日至 2026 年 3 月 18 日，本公司提供保证担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 10,000,000.00 元。

(10) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津农村商业银行股份有限公司高新区支行借款 10,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日，该借款未设定担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 10,000,000.00 元。

(11) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司天津分行借款 100,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 9 月 26 日至 2026 年 9 月 22 日，本公司提供保证担保、以本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司账面价值共 65,724,534.56 元的滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道 22 号蓝海科技园 A1、A50、A51-101 三处房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 98,416,658.01 元。

(12) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司借款 10,000,000.00 元，借款期限为 2025 年 6 月 18 日至 2026 年 6 月 17 日，本公司为此笔借款提供保证担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 10,000,000.00 元。

(十六) 应付账款

1. 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
工程款	26,437,824.75	45,366,072.16
合 计	26,437,824.75	45,366,072.16

2. 本公司期末账龄超过一年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
天津市热力公司	4,076,744.00	未结算
天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	未结算
合 计	7,664,977.00	

(十七) 预收账款

1. 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
预收房租款	2,654,702.98	2,272,046.13
合 计	2,654,702.98	2,272,046.13

(十八)合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
预收售房款	2,363,809.52	2,363,809.52
合 计	2,363,809.52	2,363,809.52

(十九)应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,181,463.99	15,241,113.06	15,440,121.33	2,982,455.72
离职后福利-设定提存计划	405.83	1,443,004.64	1,443,004.64	405.83
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	3,181,869.82	16,684,117.70	16,883,125.97	2,982,861.55

2. 短期薪酬列示

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,145,565.00	9,703,515.43	10,038,135.93	810,944.50
(2) 职工福利费		672,982.16	672,982.16	
(3) 社会保险费	355.00	935,767.39	935,767.39	355.00
其中：医疗保险费	355.00	874,547.10	874,547.10	355.00
工伤保险费		17,491.01	17,491.01	
生育保险费		43,729.28	43,729.28	
其他				
(4) 住房公积金	2,295.00	3,562,862.00	3,562,862.00	2,295.00
(5) 工会经费和职工教育经费	2,033,248.99	365,986.08	230,373.85	2,168,861.22
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	3,181,463.99	15,241,113.06	15,440,121.33	2,982,455.72

3. 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	378.92	1,399,275.36	1,399,275.36	378.92
失业保险费	26.91	43,729.28	43,729.28	26.91
合 计	405.83	1,443,004.64	1,443,004.64	405.83

(二十) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	204,531.25	11,212,229.53
企业所得税	86,077.97	17,644,217.45
个人所得税	443,116.68	253,430.86
城市维护建设税	65,157.18	1,058,656.21
房产税	132,403.51	388,357.17
土地增值税	171,232,495.86	167,420,919.04
教育费附加	47,489.10	757,215.40
印花税	94,719.56	307,468.96
合 计	172,305,991.11	199,042,494.62

(二十一) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	8,899,859.76	8,900,411.46
其他应付款项	20,016,316.04	23,159,533.39
合 计	28,916,175.80	32,059,944.85

1. 应付股利

项 目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	8,899,859.76	8,900,411.46
合 计	8,899,859.76	8,900,411.46

超过一年未支付应付股利的原因：未托管股东尚未办理领取手续。

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款	5,046,978.00	3,173,965.79
押金及保证金	7,433,865.38	8,633,181.47
应付其他费用	5,656,905.28	8,759,771.38
契税和维修费用	1,562,728.00	1,646,468.25
其他	315,839.38	946,146.50
合 计	20,016,316.04	23,159,533.39

(2) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款项

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津滨海高新区物业管理有限公司	6,050,429.00	未结算
中国建筑第二工程局有限公司	1,443,616.00	未结算
合 计	7,494,045.00	

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	11,698,009.92	12,000,000.00
一年内到期的长期应付款	30,000,000.00	73,738,005.82
合 计	41,698,009.92	85,738,005.82

注：一年内到期的长期应付款情况详见本附注“五、(二十三)长期借款”及“五、(二十四)长期应付款”之说明。

(二十三) 长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	36,113,680.38	46,638,034.69
未到期应付利息	55,152.78	20,055.00
合 计	36,168,833.16	46,658,089.69

注：本公司向中国工商银行股份有限公司天津新技术产业园区支行借款 86,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 9 月 30 日至 2029 年 9 月 28 日，以本公司账面价值共 116,785,400.00 元的新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号北 2 工业孵化共 20 套房产提供抵押担保，截至 2025 年 12 月 31 日，借款余额为 47,811,690.30 元，其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为 11,698,009.92 元。

(二十四) 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	13,829,694.97	45,351,564.05
专项应付款		
合 计	13,829,694.97	45,351,564.05

1. 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付融资租赁款总额	46,147,421.04	127,500,606.05
减：未确认融资费用	2,317,726.07	8,411,036.18
一年内到期的长期应付款	30,000,000.00	73,738,005.82
合 计	13,829,694.97	45,351,564.05

(1) 本公司于 2023 年 3 月 28 日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为位于天津新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号中南楼的电梯、通风、消防、地下停车场设施设备，抵押物为位于新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号中南楼 12 套房产，账面价值 131,044,584.19 元；租赁成本共 120,000,000.00 元，其中：第一期：24,500,000.00 元，第二期 95,500,000.00 元；租赁期间分别为第一期 2023 年 3 月 31 日至 2027 年 3 月 15 日、第二期 2023 年 4 月 6 日至 2027 年 4 月 6 日。截至 2025 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 46,147,421.04 元，未确认融资费用 2,317,726.07 元，其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为 30,000,000.00 元。

(二十五) 递延收益

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	11,081,179.00		1,400,000.00	9,681,179.00	项目尚未实现销售
合 计	11,081,179.00		1,400,000.00	9,681,179.00	

政府补助项目：

补助项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
服务业基础设施建设基金	5,000,000.00					5,000,000.00	与收益相关
小巨人成长	1,400,000.00			1,400,000.00			与收益

补助项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
计划项目							相关
孵化平台项目	998,000.00					998,000.00	与收益相关
BPO 基地改造提升工程项目补贴	3,683,179.00					3,683,179.00	与收益相关
合计	11,081,179.00			1,400,000.00		9,681,179.00	

(二十六) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	646,115,826.00						646,115,826.00

(二十七) 资本公积

项目	本年年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	409,978,803.84			409,978,803.84
其他资本公积	7,269,533.25			7,269,533.25
合计	417,248,337.09			417,248,337.09

(二十八) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	116,419,671.18			116,419,671.18
合计	116,419,671.18			116,419,671.18

(二十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	600,904,974.27	599,816,629.95
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	-4,657,811.84	-4,657,811.84
调整后年初未分配利润	596,247,162.43	595,158,818.11
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-72,983,285.77	9,582,809.08
减: 提取法定盈余公积		4,617,769.80
应付普通股股利		3,876,694.96
期末未分配利润	523,263,876.66	596,247,162.43

调整年初未分配利润明细：

由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润-4,657,811.84 元。

(三十) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	449,240,562.34	355,491,553.96	337,632,315.16	172,730,227.99
合 计	449,240,562.34	355,491,553.96	337,632,315.16	172,730,227.99

主营业务收入明细如下：

项 目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入	419,178,838.16	310,709,834.99
租赁收入	30,061,724.18	26,922,480.17
合 计	449,240,562.34	337,632,315.16

2. 营业收入、营业成本的分解信息

本期客户合同产生的收入情况如下：

类别	本集团		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型：				
商品销售	424,569.35		424,569.35	
房产销售	418,710,800.51	341,118,587.17	418,710,800.51	341,118,587.17
服务收入	43,468.30	86,783.39	43,468.30	86,783.39
合 计	419,178,838.16	341,205,370.56	419,178,838.16	341,205,370.56
按商品转让时间分类：				
在某一时点确认	419,135,369.86	341,118,587.17	419,135,369.86	341,118,587.17
在某一时段内确认	43,468.30	86,783.39	43,468.30	86,783.39
合 计	419,178,838.16	341,205,370.56	419,178,838.16	341,205,370.56

(三十一) 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
土地增值税	32,354,647.77	43,213,961.79

项 目	本期金额	上期金额
土地使用税	635,629.05	599,421.69
城市维护建设税	1,604,921.08	1,171,123.00
教育费附加	1,146,294.31	836,588.57
印花税	697,174.47	868,591.04
房产税	4,520,241.65	3,371,469.85
其他税费	2,900.00	1,775.00
合 计	40,961,808.33	50,062,930.94

(三十二) 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
工资性支出	5,110,917.03	4,706,783.56
物业管理费	5,484,694.00	4,596,115.39
推广及中介服务费	966,657.65	1,659,764.12
仓储交割费	47,169.81	31,288.46
诉讼费	82,435.04	51,888.99
销售佣金		45,004.72
办公费	156,187.75	99,097.28
维修费	37,034.99	303,160.15
业务招待费	23,797.02	33,248.18
其他	376,793.59	981,655.33
合 计	12,285,686.88	12,508,006.18

(三十三) 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
工资性支出	10,168,258.04	11,552,615.32
中介服务费用	2,880,007.75	1,609,685.71
物业费	486,552.21	680,349.68
维修损失	42,254.72	36,916.04
办公费	1,094,557.36	773,200.80
折旧及摊销	383,088.74	162,593.30

项 目	本期金额	上期金额
保险费	23,093.77	132,595.38
差旅费	39,243.95	55,865.56
业务招待费	24,214.20	23,722.28
其他	-42,020.74	467,965.19
合 计	15,099,250.00	15,495,509.26

(三十四) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息费用	44,799,732.89	57,831,701.55
减：利息收入	2,126,199.93	1,783,782.39
汇兑损益		
手续费	502,281.50	51,441.60
合 计	43,175,814.46	56,099,360.76

(三十五) 其他收益

项 目	本期金额	上期金额
政府补助	3,310,000.00	300,000.00
个税手续费返还	14,897.50	
合 计	3,324,897.50	300,000.00

(三十六) 投资收益（损失以“-”号填列）

项 目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	738,891.77	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	479,528.04	964,241.34
合 计	1,218,419.81	964,241.34

(三十七) 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-654,569.97	8,532,932.78
其他应收款坏账损失	-240,029.08	89,469.43
合 计	-894,599.05	8,622,402.21

(三十八) 资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-5,319,459.99	-11,336,444.84
投资性房地产减值损失	-40,157,948.87	
合 计	-45,477,408.86	-11,336,444.84

(三十九) 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	1,190.11	38,702.89	1,190.11
合 计	1,190.11	38,702.89	1,190.11

(四十) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他		200.00	
合 计		200.00	

(四十一) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	14,919,325.60	17,644,217.45
递延所得税费用	-1,609,878.61	2,097,955.10
其他	72,787.00	
合 计	13,382,233.99	19,742,172.55

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	-59,601,051.78
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-14,900,828.12
子公司适用不同税率的影响	565.16
调整以前期间所得税的影响	72,787.00
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	45,258.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-357,167.45
转回前期递延所得税资产/负债	

项 目	本期金额
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	28,521,618.47
其他	
所得税费用	13,382,233.99

(四十二) 现金流量表项目**1. 与经营活动有关的现金****(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额	上期金额
往来款	9,963,165.24	4,207,781.10
政府补贴	5,520,959.35	3,683,179.00
利息收入	2,126,199.93	1,783,782.39
其他	333,033.33	403,777.96
合 计	17,943,357.85	10,078,520.45

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
企业间资金往来	8,386,429.27	5,936,464.07
保证金及押金	990,621.20	
财务手续费支出	32,029.94	51,441.60
付现费用	21,482,391.58	7,141,925.27
其他	80,080.00	535,777.89
合 计	30,971,551.99	13,665,608.83

2. 与筹资活动有关的现金**(1) 收到其他与筹资活动有关的现金**

项 目	本期金额	上期金额
融资租赁保证金	4,000,000.00	7,200,000.00
合 计	4,000,000.00	7,200,000.00

(2) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
融资租赁保证金及手续费		2,100,000.00

项 目	本期金额	上期金额
贷款及信用证保证金		64,101,600.00
信用证手续费	157,500.00	
保理手续费	1,401,000.00	
合 计	1,558,500.00	66,201,600.00

(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项 目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	836,965,906.53	110,000,000.00	365,000,000.00	847,114,300.00	-2,060,395.46	466,912,001.99
长期借款	46,658,089.69				10,489,256.53	36,168,833.16
长期应付款	45,351,564.05		7,228,130.92	8,750,000.00	30,000,000.00	13,829,694.97
一年内到期的非流动负债	85,738,005.82		41,698,009.92	90,875,000.00	-5,136,994.18	41,698,009.92
应付利息	493,927.10		32,083,789.55	32,390,286.04		187,430.61
合 计	1,015,207,493.19	110,000,000.00	446,009,930.39	979,129,586.04	33,291,866.89	558,795,970.65

(四十三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

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	-72,983,285.77	9,582,809.08
加：信用减值损失	894,599.05	-8,622,402.21
资产减值准备	45,477,408.86	11,336,444.84
投资性房地产折旧摊销	9,086,048.28	9,171,588.79
固定资产折旧	378,832.16	165,245.02
无形资产摊销	5,584.04	5,426.64
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	44,799,732.89	57,831,701.55

补充资料	本期金额	上期金额
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,218,419.81	-964,241.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,609,878.61	2,097,955.10
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）	332,981,836.04	48,156,994.94
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	33,744,795.59	276,057,796.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	386,705,678.98	319,539,377.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	778,262,931.70	724,358,697.29
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
银行贷款直接付给供应商	365,000,000.00	578,000,000.00
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	249,549,365.95	434,466,348.56
减：现金的期初余额	434,466,348.56	239,541,201.87
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	-184,916,982.61	194,925,146.69

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	249,549,365.95	434,466,348.56
其中：库存现金	5,621.05	4,722.05
可随时用于支付的银行存款	249,543,744.90	434,461,626.51
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	249,549,365.95	434,466,348.56
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		

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项 目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
信用证保证金	50,000,000.00	59,001,600.00	受限资金
合 计	50,000,000.00	59,001,600.00	

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	25,659,500.00
其中：天津海发方信置地有限公司	25,659,500.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	6,078,405.61
其中：天津海发方信置地有限公司	6,078,405.61
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	19,581,094.39

4. 供应商融资安排

(1) 供应商融资安排的条款和条件

本集团以所持有的房产作为抵押，与各商业银行签订《综合授信额度合同》，在授信额度内，采用单独签订保理业务合作协议、应收款链平台服务协议以及开立国内信用证等形式，由银行直接支付本集团的应付账款给供应商。根据上述协议，相关款项将在银行向本集团供应商支付款项后 12 个月内，由本集团偿付全部本息。

(2) 属于供应商融资安排的金融负债

列报项目	期末余额	上年年末余额
短期借款	365,000,000.00	558,850,006.53
其中：供应商已从融资提供方收到的款项	365,000,000.00	578,000,000.00

(3) 供应商融资安排的金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动的类型和影响

本集团上述金融负债变动中不涉及重大的因企业合并、汇率变动而导致的当期变动。但本集团因供应商融资安排，2025 年度和 2024 年度终止确认应付账款同时确认短期借款分别为 36,500.00 万元和 57,800.00 万元。如剔除上述影响，本集团 2025 年度经营活动产生的现金流量净额将变更为 41,326.29 万元；筹资活动产生的现金流量净额将变更为 -50,168.86 万元。

六、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津海泰企业孵化服务有限公司	25,200.00	天津市	天津市	咨询服务	100.00		投资设立
天津海泰方圆投资有限公司	3,000.00	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
天津海泰方通投资有限公司	15,000.00	天津市	天津市	商品销售业务	100.00		投资设立
天津海泰方成投资有限公司	6,735.00	天津市	天津市	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津海泰创意科技园投资有限公司	7,500.00	天津市	天津市	房地产开发	100.00		投资设立
天津百竹科技产业发展有限公司	6,293.67	天津市	天津市	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津海发物业管理有限公司	500.00	天津市	天津市	物业服务	100.00		投资设立

2. 丧失子公司控制权的交易或事项

丧失控制权的时点及判断依据、处置价款、处置比例、处置方式。

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
天津海发方信置地有限公司	9,065.95 万元	100.00	协议转让	2025/9/30	工商变更完成	73.89 万元

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
天津海发方信置地有限公司						

七、 政府补助

(一) 涉及政府补助的负债项目

补助项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	11,081,179.00			1,400,000.00		9,681,179.00	与收益相关
合计	11,081,179.00			1,400,000.00		9,681,179.00	

(二) 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期计入损益金额	列报科目	与资产/收益相关
高新区 2021 年智能制造专项资金（高新区经济发展局）	1,000,000.00	其他收益	与收益相关
科技计划项目资金	100,000.00	其他收益	与收益相关
2023 年度高新区和谐企业支持资金	10,000.00	其他收益	与收益相关
科技局 2021 年国家级孵化器奖励金	800,000.00	其他收益	与收益相关
科技小巨人成长计划	1,400,000.00	其他收益	与收益相关
合计	3,310,000.00		

八、与金融工具相关的风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具风险，主要包括市场风险（如汇率风险、利率风险和商品价格风险）、信用风险及流动性风险等。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

(一) 各类风险管理目标和政策

1. 市场风险

(1) 汇率风险

本集团的业务活动均以人民币计价结算，于 2025 年 12 月 31 日，本集团的资产及负债均为人民币余额。汇率风险对本集团的经营业绩产生影响不大。

(2) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。于 2025 年 12 月 31 日，本集团的带息债务主要为人民币计价的固定利率借款合同，金额合计为 558,608,540.04 元。

本集团因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关。

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。

（3）价格风险

本集团不属于资源型相关行业，能源耗用占比很小，因此价格风险较小。

2. 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款等。

为降低信用风险，本集团定期对客户进行信用评估，执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项金额重大应收款项的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

对于其他应收款信用风险，公司主要通过备用金管理、逐笔款项授权、定期检查清收管理，确保公司其他应收款余额和信用风险控制合理范围。

（1）信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日，通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险自初始确认后是否显著增加。但是，如果本集团确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本集团判断信用风险显著增加的主要标准：当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

（2）已发生信用减值资产的定义

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。在某些情况下，如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本集团将其视为已发生信用减值。金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：发行方或债务人发生重大财务困

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

3. 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					未折现合同 金额合计	账面价值
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上			
短期借款	475,132,277.83					475,132,277.83	466,912,001.99
应付账款	26,437,824.75					26,437,824.75	26,437,824.75
其他应付款	28,916,175.80					28,916,175.80	28,916,175.80
一年内到期的非流动负债	44,518,969.45					44,518,969.45	41,698,009.92
长期借款		13,661,342.01	25,941,984.38			39,603,326.39	36,168,833.16
长期应付款		13,764,508.68				13,764,508.68	13,829,694.97
合计	575,005,247.83	27,425,850.69	25,941,984.38			628,373,082.90	613,962,540.59

(二) 敏感性分析

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

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析假设：只考虑年末利率变动影响，集团各公司企业所得税税率为 25%、20%。在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和权益的税后影响如下：

项目	利率变动	2025 年度		2024 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
所有借款	利率增加 1%	-4,225,842.90	-4,225,842.90	-3,791,759.04	-3,791,759.04
	利率降低 1%	4,225,842.90	4,225,842.90	3,791,759.04	3,791,759.04

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值：

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
其他非流动金融资产			272,899,411.36	272,899,411.36

十、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
天津海泰控股集团有限公司	天津	投资	6,285,772,952.00	24.29	29.20

注：2019 年天津海泰控股集团有限公司（以下简称“海泰控股”）完成对天津华苑置业有限公司（以下简称“华苑置业”）的股权收购，华苑置业成为海泰控股的全资子公司，因华苑置业对本公司持有 31,730,164 股，占比 4.91%，故海泰控股对本公司的表决权比例为 29.20%。

本公司最终控制方：天津滨海高新技术产业开发区管委会。

(二) 本公司的子公司情况

本集团子公司的情况详见本附注六、（一）在子公司中的权益。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津海泰市政绿化有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰数码科技有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区装饰工程有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区物业管理有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰时代餐饮服务有限公司	受同一控股股东控制
天津华科企业孵化服务有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰科技创新服务有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区资产管理有限公司	其他关联方
天津滨海高新区企业创新服务有限公司	其他关联方
滨海高新区开发建设有限公司	其他关联方
公司董事、监事及关键管理人员	公司关键管理人员

(四) 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

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
天津滨海高新区物业管理有限公司	服务费	6,284,056.56	6,284,056.56	否	4,606,134.81
天津海泰科技创新服务有限公司	服务费				45,004.72
天津海泰时代餐饮服务有限公司	服务费	9,731.23	9,731.23	否	90,571.75
天津海泰市政绿化有限公司	工程款	752,663.00	752,663.00	否	
天津海泰数码科技有限公司	工程款	-124,452.55	-124,452.55	否	
天津华科企业孵化服务有限公司	服务费	2,135.92	2,135.92	否	

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津滨海高新区物业管理有限公司	服务费		2,352,476.19
天津滨海高新区企业创新服务有限公司	销售房产		294,862,583.36

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
滨海高新区开发建设有限公司	服务费		44,232.08

2. 关键管理人员薪酬

项目	本期金额（万元）	上期金额（万元）
关键管理人员薪酬	107.65	216.76

3. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津海泰房地产开发有限公司	转让子公司	90,659,500.00	

(五) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据				
天津海泰房地产开发有限公司	65,000,000.00			
应收账款：				
天津滨海高新区企业创新服务有限公司			154,605,712.53	773,028.56
天津滨海高新区物业管理有限公司			2,352,476.19	11,762.38
天津滨海高新区资产管理有限公司	757,332.69	757,332.69	757,332.69	454,169.45

2. 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
应付账款：		
天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	3,588,233.00
天津海泰数码科技有限公司	348,614.00	473,066.55
天津海泰市政绿化有限公司	22,663.00	
其他应付款：		
天津滨海高新区物业管理有限公司	8,821,239.40	9,886,426.24
天津滨海高新区资产管理有限公司	362,895.15	362,895.15

十一、 承诺及或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺及或有事项。

十二、 资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、 其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1. 追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累计影响数
2026 年 4 月 24 日，公司收到中国证券监督管理委员会天津监管局出具的《行政处罚决定书》（〔2026〕7 号）。2021 年至 2022 年，本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务，未能有效识别该类业务合同、单据和资金形成闭环，相关商品的风险、报酬未实质性转移，2021 年、2022 年财务报表报多确认营业收入、营业成本及利润，导致 2021 年度至 2024 年度财务报表之未分配利润等科目核算存在会计差错。根据董事会决议及企业会计准则的有关规定，本公司对上述交易产生的会计差错进行更正	追溯重述	资本公积 未分配利润 营业收入 营业成本 利润总额 净利润 归属于母公司股东的净利润	-4,657,811.84

2. 前期会计差错更正对 2024 年度合并财务报表项目及金额具体影响

(1) 对 2024 年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对 2024 年度合并资产负债表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	4,657,811.84	417,248,337.09
未分配利润	600,904,974.27	-4,657,811.84	596,247,162.43

会计差错更正调整原因及金额：以前年度差错调整事项累计影响。

②对 2024 年度合并利润表项目和合并现金流量表项目不产生影响。

(2) 对 2023 年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对 2023 年度合并资产负债表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	4,657,811.84	417,248,337.09
未分配利润	599,816,629.95	-4,657,811.84	595,158,818.11

会计差错更正调整原因及金额：以前年度差错调整事项累计影响。

②对 2023 年度合并利润表项目和合并现金流量表项目不产生影响。

(3) 对 2022 年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对 2022 年度合并资产负债表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	4,657,811.84	417,248,337.09
未分配利润	588,725,384.39	-4,657,811.84	584,067,572.55

会计差错更正调整原因及金额：

A、将 2022 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，并将该业务实现的收益计入资本公积，影响金额为 1,986,036.25 元。

B、以前年度会计差错调整事项累计影响金额为 2,671,775.59 元。

②对 2022 年度合并利润表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	493,392,964.70	-226,371,248.67	267,021,716.03
营业成本	389,632,445.77	-224,385,212.42	165,247,233.35
营业利润	18,656,008.39	-1,986,036.25	16,669,972.14
利润总额	16,412,790.95	-1,986,036.25	14,426,754.70
净利润	10,165,196.11	-1,986,036.25	8,179,159.86
归属于母公司股东的净利润	10,165,196.11	-1,986,036.25	8,179,159.86

会计差错更正调整原因及金额：将 2022 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，调减营业收入 226,371,248.67 元；调减营业成本 224,385,212.42 元；同时调减营业利润、利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润 1,986,036.25 元。

③对 2022 年度合并现金流量表项目的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
销售商品、提供劳务收到的现金	881,810,215.46	-246,744,661.00	635,065,554.46
收到其他与经营活动有关的现金	7,084,579.17	246,744,661.00	253,829,240.17
购买商品、接受劳务支付的现金	530,408,401.37	-244,579,882.00	285,828,519.37
支付其他与经营活动有关的现金	9,574,122.33	244,579,882.00	254,154,004.33

会计差错更正调整原因及金额：将 2022 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的现金流予以调整，调减销售商品、提供劳务收到的现金 246,744,661.00 元；调减购买商品、接受劳务支付的现金 244,579,882.00 元；调增收到其他与经营活动有关的现金 246,744,661.00 元；调增支付其他与经营活动有关的现金 244,579,882.00 元。

(4) 对 2021 年度合并财务报表项目及金额具体影响

①对 2021 年度合并资产负债表项目的影

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
资本公积	412,590,525.25	2,671,775.59	415,262,300.84
未分配利润	578,560,188.28	-2,671,775.59	575,888,412.69

会计差错更正调整原因及金额：将 2021 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，并将该业务实现的收益计入资本公积，影响金额为 2,671,775.59 元。

②对 2021 年度合并利润表项目的影

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	911,545,495.42	-252,088,298.81	659,457,196.61
营业成本	798,847,462.94	-249,416,523.22	549,430,939.72
营业利润	19,188,196.70	-2,671,775.59	16,516,421.11
利润总额	15,032,345.00	-2,671,775.59	12,360,569.41
净利润	10,067,887.71	-2,671,775.59	7,396,112.12
归属于母公司股东的净利润	10,067,887.71	-2,671,775.59	7,396,112.12

会计差错更正调整原因及金额：将 2021 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的营业收入、营业成本及利润予以调整，调减营业收入 252,088,298.81 元；调减营业成本 249,416,523.22 元；同时调减营业利润、利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润 2,671,775.59 元。

③对 2021 年度合并现金流量表项目的调整

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
销售商品、提供劳务收到的现金	770,643,436.61	-274,776,245.30	495,867,191.31
收到其他与经营活动有关的现金	15,585,450.91	274,776,245.30	290,361,696.21
购买商品、接受劳务支付的现金	692,828,083.16	-271,864,010.00	420,964,073.16
支付其他与经营活动有关的现金	15,221,732.58	271,864,010.00	287,085,742.58

会计差错更正调整原因及金额：将 2021 年度发生的作为中间商参与由下游公司主导的棉花贸易业务形成的现金流予以调整，调减销售商品、提供劳务收到的现金 274,776,245.30 元；调减购买商品、接受劳务支付的现金 271,864,010.00 元；调增收到其他与经营活动有关的现金 274,776,245.30 元；调增支付其他与经营活动有关的现金 271,864,010.00 元。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	8,429,013.18	164,227,129.71
1 至 2 年	4,484,763.93	273,524.41
2 至 3 年	148,840.28	402,488.22
3 至 4 年	391,288.22	1,773,473.90
4 至 5 年	1,773,473.90	
5 年以上	2,588,571.41	2,588,571.41
小计	17,815,950.92	169,265,187.65
减：坏账准备	6,344,000.10	5,795,745.39
合计	11,471,950.82	163,469,442.26

2. 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	5,258,803.73	29.52	5,080,488.77	96.61	178,314.96

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	12,557,147.19	70.48	1,263,511.33	10.06	11,293,635.86
其中：					
关联方组合					
账龄组合	12,557,147.19	70.48	1,263,511.33	10.06	11,293,635.86
合计	17,815,950.92	100.00	6,344,000.10	35.61	11,471,950.82

(续)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	4,113,374.41	2.43	4,113,374.41	100.00	
按组合计提坏账准备	165,151,813.24	97.57	1,682,370.98	1.02	163,469,442.26
其中：					
关联方组合					
账龄组合	165,151,813.24	97.57	1,682,370.98	1.02	163,469,442.26
合计	169,265,187.65	100.00	5,795,745.39	3.42	163,469,442.26

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
天津市北方职业人才管理服务股份有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	回收可能性
其他金额不重大的款项	2,670,232.32	2,491,917.36	93.32	回收可能性
合计	5,258,803.73	5,080,488.77	96.61	

(续)

名称	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
天津市北方职业人才管理服务股份有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	回收可能性

名称	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
其他金额不重大的款项	1,524,803.00	1,524,803.00	100.00	回收可能性
合计	4,113,374.41	4,113,374.41	100.00	

按信用风险特征组合计提坏账准备：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期应收账款			0.50
逾期 1 年以内	8,319,454.14	415,972.72	5.00
逾期 1 至 2 年	4,237,693.05	847,538.61	20.00
逾期 2 至 3 年			50.00
逾期 3 年以上			80.00
合计	12,557,147.19	1,263,511.33	

3. 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	
按单项计提	4,113,374.41	967,114.36				5,080,488.77
按组合计提	1,682,370.98	415,972.72	834,832.37			1,263,511.33
合计	5,795,745.39	1,383,087.08	834,832.37			6,344,000.10

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
天津天芯微系统集成研究院有限公司	4,353,067.36		4,353,067.36	24.43	488,855.35
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41		2,588,571.41	14.53	2,588,571.41
天津市集成电路行业协会	1,679,856.56		1,679,856.56	9.43	215,369.17
芯灵通（天津）科技有限公司	1,364,681.05		1,364,681.05	7.66	186,727.93
富彬生物技术（天津）有限责任公司	972,255.72		972,255.72	5.46	972,255.72

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
合计	10,958,432.10		10,958,432.10	61.51	4,451,779.58

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	992,666,577.59	1,210,154,189.72
合计	992,666,577.59	1,210,154,189.72

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	24,042,748.97	96,627,225.46
1 至 2 年	95,029,778.24	47,314,241.39
2 至 3 年	32,302,237.94	222,210,000.00
3 至 4 年	222,100,000.00	51,078,488.80
4 至 5 年	50,873,488.80	202,376,924.20
5 年以上	568,573,389.10	590,562,602.58
小计	992,921,643.05	1,210,169,482.43
减：坏账准备	255,065.46	15,292.71
合计	992,666,577.59	1,210,154,189.72

(2) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	992,921,643.05	100.00	255,065.46	0.03	992,666,577.59
其中：					

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
关联方组合	984,419,461.12	99.14			984,419,461.12
账龄组合	8,502,181.93	0.86	255,065.46	3.00	8,247,116.47
合计	992,921,643.05	100.00	255,065.46	0.03	992,666,577.59

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,210,169,482.43	100.00	15,292.71	0.01	1,210,154,189.72
按组合计提坏账准备					
其中：					
关联方组合	1,209,659,725.25	99.96			1,209,659,725.25
账龄组合	509,757.18	0.04	15,292.71	3.00	494,464.47
合计	1,210,169,482.43	100.00	15,292.71	0.01	1,210,154,189.72

按信用风险特征组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	984,419,461.12		
账龄组合	8,502,181.93	255,065.46	3.00
合计	992,921,643.05	255,065.46	0.03

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	15,292.71			15,292.71
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				

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)	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	253,282.47			253,282.47
本期转回	13,509.72			13,509.72
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	255,065.46			255,065.46

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	15,292.71	253,282.47	13,509.72		255,065.46
合计	15,292.71	253,282.47	13,509.72		255,065.46

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
关联方往来款	984,419,461.12	1,209,659,725.25
备用金	52,527.21	460,102.46
保证金及押金	8,449,654.72	49,654.72
合计	992,921,643.05	1,210,169,482.43

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应 收款项期 末余额的 比例(%)	坏账准备 期末余额
天津百竹科技产业 发展有限公司	关联方往来款	5,600,000.00	1 年以内	0.55	
		13,420,000.00	1 至 2 年	1.35	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
		21,230,000.00	2 至 3 年	2.14	
		16,370,000.00	3 至 4 年	1.65	
		2,163,000.00	4 至 5 年	0.22	
		568,528,734.38	5 年以上	57.24	
天津海泰方圆投资有限公司	关联方往来款	9,000,000.00	1 年以内	0.91	
		81,600,000.00	1 至 2 年	8.22	
		1,050,000.00	2 至 3 年	0.11	
		205,730,000.00	3 至 4 年	20.72	
		48,710,488.80	4 至 5 年	4.91	
天津海发物业管理有限公司	关联方往来款	1,000,000.00	1 年以内	0.10	
		10,017,237.94	2 至 3 年	1.01	
冀银金融租赁股份有限公司	保证金及押金	8,400,000.00	1 年以内	0.85	252,000.00
天津市自来水集团有限公司	保证金及押金	40,000.00	5 年以上	0.01	1,200.00
合计		992,859,461.12		99.99	253,200.00

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	472,209,878.14		472,209,878.14	446,569,878.14		446,569,878.14
合计	472,209,878.14		472,209,878.14	446,569,878.14		446,569,878.14

1. 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
天津海泰企业孵化服务有限公司	110,176,530.00		115,640,000.00	
天津海泰方成投资有限公司	85,125,045.23			
天津海泰方圆投资有限公司	30,000,000.00			
天津海泰方通投资有限公司	10,000,000.00			

被投资单位	上年年末余额	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
天津海泰创意科技园投资有限公司	75,000,000.00			
天津百竹科技产业发展有限公司	41,268,302.91			
天津海发物业管理有限公司	5,000,000.00			
天津海发方信置地有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00
合计	446,569,878.14		115,640,000.00	90,000,000.00

(续)

被投资单位	本期增减变动		期末余额	减值准备 期末余额
	本期计提 减值准备	其他		
天津海泰企业孵化服务有限公司			225,816,530.00	
天津海泰方成投资有限公司			85,125,045.23	
天津海泰方圆投资有限公司			30,000,000.00	
天津海泰方通投资有限公司			10,000,000.00	
天津海泰创意科技园投资有限公司			75,000,000.00	
天津百竹科技产业发展有限公司			41,268,302.91	
天津海发物业管理有限公司			5,000,000.00	
天津海发方信置地有限公司				
合计			472,209,878.14	

(四) 营业收入和营业成本**1. 营业收入和营业成本情况**

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	26,002,442.90	14,435,406.34	329,683,238.92	168,002,301.42
合计	26,002,442.90	14,435,406.34	329,683,238.92	168,002,301.42

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	659,500.00	28,728.44
交易性金融资产在持有期间的投资收益	479,528.04	964,241.34

项目	本期金额	上期金额
合计	1,139,028.04	992,969.78

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益		
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	3,310,000.00	政府补助
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财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,190.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	738,891.77	处置子公司
小计	4,050,081.88	
减: 所得税影响额	550,092.50	
少数股东权益影响额(税后)		

项目	金额	说明
合计	3,499,989.38	

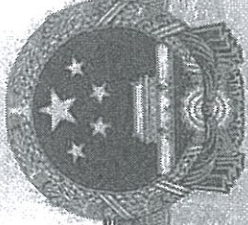
(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		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	-4.20	-0.1130	-0.1130
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.40	-0.1184	-0.1184

天津海泰科技发展股份有限公司

(加盖公章)

二〇二六年四月二十八日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911201160796417077



扫描二维码
即可查询
企业信用信息

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

出资额 壹仟肆佰玖拾伍万元人民币
成立日期 二〇一三年十月三十一日

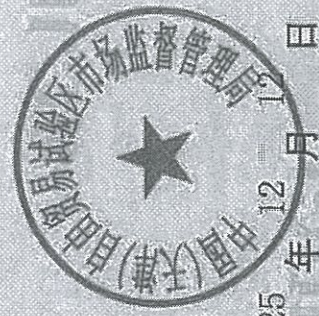
执行事务合伙人 邓超

主要经营场所

天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路
6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办
理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关审计报告；承办会
计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可
开展经营活动）***



登记机关

2025年12月17日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报
告*

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0021537

说明

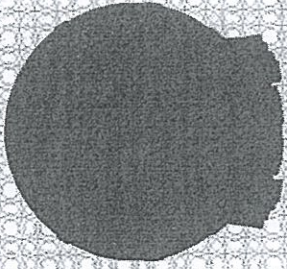
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 天津市财政局

二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

仅限出具报告使用

首席合伙人: 邓超

主任会计师:

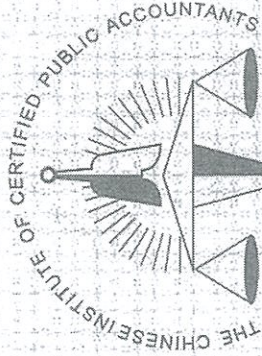
经营场所: 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 12010023

批准执业文号: 津财会〔2013〕26号

批准执业日期: 二〇一三年十月十四日



中国注册会计师协会

姓名 储佰源

Full name 储佰源

Sex 男

Sex 男

Date of birth 1991-10-17

Date of birth 1991-10-17

Working unit 立信中联会计师事务所(特

殊普通合伙)

Working unit 立信中联会计师事务所(特

殊普通合伙)

Identity card No. 120104199110175514

Identity card No. 120104199110175514



年度检验登记

Annual Renewal Registration



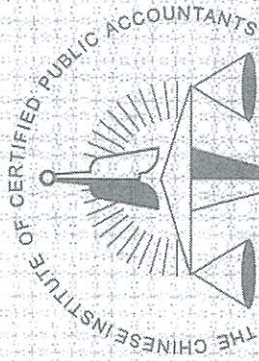
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 120100230061
No. of Certificate

批准注册协会: 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 05 月 03 日
Date of Issuance 2020 y 05 m 03 d



周雅琴

姓 名 Full name
性 别 Sex
出 生 日 期 Date of birth
工 作 单 位 Working unit
身 份 证 号 码 Identity card No.

女

1992-10-18

立信中联会计师事务所(特
殊普通合伙)

429004199210180066



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

120100230119

证书编号:
No. of Certificate

天津市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 08 月 09 日
Date of Issuance /y /m /d



周雅琴年检二维码.png

年 月 日
/y /m /d