

公司代码：600082

公司简称：海泰发展

天津海泰科技发展股份有限公司 2024 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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、公司负责人刘超、主管会计工作负责人李宏亮及会计机构负责人（会计主管人员）李彦飞声明：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

本报告中涉及的未来经营计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，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

本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中“五、其他披露事项”中“（一）可能面对的风险”部分内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	1
第二节	公司简介和主要财务指标.....	1
第三节	管理层讨论与分析.....	4
第四节	公司治理.....	12
第五节	环境与社会责任.....	14
第六节	重要事项.....	15
第七节	股份变动及股东情况.....	20
第八节	优先股相关情况.....	23
第九节	债券相关情况.....	24
第十节	财务报告.....	25

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
	报告期内在中国证券监督管理委员会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

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		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
滨海新区	指	天津市滨海新区
滨海高新区	指	天津滨海高新技术产业开发区
公司、本公司、海泰发展	指	天津海泰科技发展股份有限公司
海泰控股集团	指	天津海泰控股集团有限公司
报告期、本期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流动货币
113X	指	以信息技术应用创新为首位度，以新经济服务业为特色，以生物医药、新能源、高端装备制造为支撑的同时面向世界科技前沿和未来产业发展的“X”个新赛道的产业体系
十项行动	指	京津冀协同发展纵深推进行动、制造业高质量发展行动、科教兴市人才强市行动、港产城融合发展行动、滨海新区高质量发展示范引领行动、中心城区更新提升行动、乡村振兴全面推进行动、绿色低碳发展行动、高品质生活创造行动、党建引领基层治理行动。
三新	指	科技创新、产业焕新、城市更新
三量	指	盘活存量、培育增量、提升质量

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	天津海泰科技发展股份有限公司
公司的中文简称	海泰发展
公司的外文名称	Tianjin Hi-Tech Development Co.,Ltd.
公司的法定代表人	刘超

二、联系人和联系方式

董事会秘书	
姓名	王菲
联系地址	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路 18 号
电话	(022) 85689891
传真	(022) 85689889
电子信箱	irm@hitech-develop.com

三、基本情况变更简介

公司注册地址	天津新技术产业园区华苑产业区
公司办公地址	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号
公司办公地址的邮政编码	300384
公司网址	www.hitech-develop.com
电子信箱	irm@hitech-develop.com

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	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	天津海泰科技发展股份有限公司证券合规部

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
A股	上海证券交易所	海泰发展	600082

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	26,836,157.44	238,183,123.89	-88.73
归属于上市公司股东的净利润	-30,650,321.85	-17,686,925.70	-
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-30,662,237.98	-17,693,098.41	-
经营活动产生的现金流量净额	187,830,235.76	54,098,135.07	247.20
	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	1,735,797,865.77	1,770,324,882.58	-1.95
总资产	2,996,892,138.32	2,934,374,408.44	2.13

(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)	-0.0474	-0.0274	-
稀释每股收益(元/股)	-0.0474	-0.0274	-
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	-0.0475	-0.0274	-
加权平均净资产收益率(%)	-1.75	-1.01	-
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-1.75	-1.01	-

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

报告期内公司营业收入较上年同期大幅减少，主要原因是：报告期内公司房产销售收入和商品销售收入减少。

归属于上市公司股东的净利润和归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润均比上年同期减少，主要原因是：报告期内受房地产市场需求变化影响，公司园区地产项目的销售收入及利润率均较上年同期有所减少。

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		

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
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	11,916.13	
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	11,916.13	

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

适用 不适用

十、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）所处行业情况

随着国家深入实施创新驱动发展战略，聚集土地、产业、技术、人才等多重因素的产业园区已经愈发成为培育产业新动能、体现新质生产力的重要载体之一。为提升产业园区竞争力，园区运营行业逐渐聚焦园区综合服务和园区内生价值的提升，运营管理思维模式已逐渐完成从“重资产”到“重服务”的过渡。园区运营服务成为了产业园区的焦点及全新增长点。

园区运营行业具有显著的区域性特征，产业园区的定位、综合服务、招商和后续管理要求运营商对园区所在地区的经济发展水平、产业扶持政策、区域发展特点具有很强的把握能力，深耕一片区域更能实现园区的稳固发展，因此要提升产业园区运营质量，不仅要將产业园区自身战略规划的制定与国家发展战略、产业发展战略叠加融合，更要深度结合区域市场发展战略、为园区高质量发展赋能。

（二）主营业务情况

报告期内，公司作为天津滨海高新区唯一的国有控股上市公司，致力于由产业园区开发商逐步向产业园区运营商及资本运营商转型，积极探索产业运营与产业投资相结合的发展新模式。

一是以产业运营，构筑独特优势，驱动资产增值。深度融入滨海高新区城市更新和产业升级，以园区载体运营为基础，强化配套供给与物业服务，通过业务数据化、数据资产化，持续创新资产管理模式，加速存量资产盘活与增量园区开发。同时，深化产业生态运营，构建开放、合作、共赢的产业环境，促进园区信息共享与资源互补。结合产业运营服务，全力为驻区企业和产业发展提供人才、金融、第三方服务等要素支撑。以产业运营形成独特竞争优势，推进科技创新与产业发展，实现公司的稳定发展与产业生态价值提升。

二是以产业投资，参与创新型企业孵化，实现招投联动。在坚守产业运营业务基础上，通过参与布局以新质生产力为投资方向的产业基金，聚焦园区相关产业及企业开展投资，形成协同效应，助力创新型与科技型企业的孵化与发展。通过资本服务化和服务场景化，实现产业投资与产业招商的高效联动，最大化利用资源，支撑企业成长，为公司带来长期投资回报与产业协同效益。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司通过二十余年的发展，在利用政策优势强化招商租售，发挥地域优势做好园区运营，培育产业聚集效应，布局产业基金实现招投联动协同等方面形成了公司独特的核心竞争力。

（一）公司主要项目坐落区域具备可持续发展的空间优势。多年来，公司开发运营的蓝海科技园、国家软件服务外包基地（BPO）、精工国际等百余万平方米工业园区项目，主要位于天津滨海高新区华苑科技园，2024年2月，天津市政府批复同意将滨海高新区华苑科技园纳入天开高教科创园“一核两翼多点”空间发展布局。滨海高新区叠加天开华苑园的区域及政策优势，将更加提升公司项目所在区域的招商吸引力。

（二）拥有园区综合运营能力优势，全力打造优质综合服务平台。公司在园区项目运营、创新型企业孵化服务、产业投资管理等各方面，拥有专业化队伍，丰富的管理经验，完善的业务体系。通过多年深耕公司在所属区域内形成领先的牌优势，聚集了新一代信息技术、新能源新材料、生物医药等一批科技型企业。

（三）拥有专业产业投资基金助力优势。公司参股的产业基金均由投资经验丰富的专业基金管理人团队运营管理，且天津市政府引导基金—海河产业基金均参与其中。强大的基金品牌效应与专业的投资能力助力公司利用市场化手段挖掘优质项目资源，促进产业投资与产业招商的高效联动。

（四）拥有银企合作的金融资源优势。公司拥有良好的信誉，与银行等金融机构建立了密切的合作关系。通过多种手段筹集资金，能够为公司的长期发展提供稳定的资金支持。

三、经营情况的讨论与分析

2024年是全面贯彻落实党的二十大的关键之年，是实施“十四五”规划的攻坚之年。公司切实按照天津市委市政府“十项行动”及天津滨海新区、滨海高新区高质量发展决策部署，坚持“三新”并举、“三量”共进，全力以赴推动资产盘活攻坚任务，全神贯注培育园区运营优质增量，深入拓展产业投资空间，持续发挥党建保障引领作用，在市场竞争日趋激烈的发展条件下，各项工作稳步推进。

（一）聚焦存量资产盘活，加强房产招商租售。

公司依托区域创新生态和产业生态布局，充分挖掘存量资产市场价值。一是密切与政府产业招商部门联动协作机制，发挥产业集聚效应。报告期内，公司与滨海高新区生物医药局协同打造“医疗器械产业聚集平台”，带动多家医疗器械企业落户公司园区项目。二是树立随行就市的市场化理念，坚定以市场化定价、市场化租售和市场化营销等“三个市场化”的模式推动资产盘活，形成了定制装修、分拆租售等市场化租售策略，盘活效果显著。三是主动融入天开华苑园空间发展布局，加强与天津天开发展集团有限公司沟通合作，拓宽招商渠道，打造天开园溢出成果重要承载地。

（二）立足科创生态建设，完善营商软硬件环境。

公司聚焦企业所需，抢抓华苑科技园片区城市更新机遇，竭力提速园区服务升级转化，通过强化硬实力、提升软服务和丰富新业态，稳步推进产业生态创新发展，为园区企业提供增值服务。

一是夯实硬基础，着力打造质量过硬高品质工程，通过楼宇夜景形象焕新、停车管理系统升级、消防系统改造、外檐提升维修等方面开展园区综合服务，提升园区观感、智能、安全等方面水平。二是提升软环境，着手商业配套更新迭代及服务升级，持续加强商业招商力度，成功引进各类商业品牌进驻园区，极大丰富区内商业业态。三是打造新动能。着手园区产业及设施转型升级，丰富多种业态组合产品。报告期内，公司通过公开竞拍新增土地储备，用于建设天开华苑园科技创新人才公寓及配套设施；立足产城融合发展新要求，对部分储备土地尝试进行“工业上楼”产品方案设计。

（三）加强产业投资布局，优化调整资产结构。

充分发挥参股产业基金在创新型企业调研投资方面的专业优势，建立联席工作机制，加强信息交流和资源共享，借助基金市场化运作，筛选并建立高潜力投资“项目库”。深化招投联动，推动双向赋能，激发“基金招商”效能。报告期内，公司取得新格局2023年度基金分红96.42万元。

（四）发挥党建引领作用，夯实转型工作基础。

积极拓展“党建+”模式，推进党建与经营、队伍建设、企业文化融合互促。不断强化深化企业文化建设，制定年度培训计划，组织开展“海泰发展大讲堂”系列讲座，多角度提升干部业务能力及专业知识储备，进一步加强人才队伍梯队建设，为公司经营发展提供有力支撑。加强制度建设，梳理完善多项公司制度，保证公司治理与业务开展的合规运行。

（五）丰富拓展融资手段，加强资金风险控制。

创新融资方式，优化公司融资结构，主动对接相关金融机构，强化资金运营能力，提升资金利用效率，持续推进降本增效。同时，加大应收账款追缴力度，为公司经营提供了有力的资金保障。

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

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	26,836,157.44	238,183,123.89	-88.73
营业成本	17,897,790.87	219,901,133.48	-91.86
销售费用	3,209,983.97	1,799,732.08	78.36
管理费用	6,937,670.61	5,161,600.82	34.41
财务费用	29,006,441.49	26,612,784.95	8.99
经营活动产生的现金流量净额	187,830,235.76	54,098,135.07	247.20
投资活动产生的现金流量净额	-29,810,427.66	755,289.18	-4,046.89
筹资活动产生的现金流量净额	-60,072,285.91	-63,015,096.33	-
税金及附加	1,522,934.01	2,668,631.36	-42.93
信用减值损失	181,245.58	7,579.06	2,291.40
营业外收入	11,916.13	7,126.21	67.22
所得税费用	69,061.39	495,161.35	-86.05

营业收入变动原因说明：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司房产销售收入和商品销售收入减少所致。

营业成本变动原因说明：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司商品销售成本减少所致。

销售费用变动原因说明：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司推广费增加所致。

管理费用变动原因说明：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司社保及住房公积金、中介服务费用增加所致。

财务费用变动原因说明：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司利息费用增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司收到售房尾款及购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司支付竞买房尾款，投资活动现金流出增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司偿还债务、偿付利息支付的现金减少所致。

税金及附加变动原因说明：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司计提土地增值税减少所致。

信用减值损失变动原因说明：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司收到售房尾款，转回应收账款坏账准备所致。

营业外收入变动原因说明：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司将押金转入所致。

所得税费用变动原因说明：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司利润总额减少所致。

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

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上年期末数	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	401,590,324.06	13.40	289,541,201.87	9.87	38.70	本期公司收到售房尾款导致本期期末数增加
应收款项	92,563,832.32	3.09	172,409,319.93	5.88	-46.31	本期公司收到售房尾款应收账款减少导致本期期末数减少
存货	1,972,542,971.27	65.82	1,976,888,023.58	67.37	-0.22	本期公司房产销售结转成本导致本期期末数减少
投资性房地产	313,442,486.11	10.46	282,794,274.18	9.64	10.84	本期公司竞买房产导致本期期末数增加
固定资产	736,507.13	0.02	819,153.50	0.03	-10.09	本期公司计提折旧导致本期期末数减少
短期借款	763,241,932.06	25.47	642,739,941.18	21.90	18.75	本期公司银行借款增加导致本期期末数增加
合同负债	22,363,809.52	0.75	4,268,571.42	0.15	423.92	本期公司预收商品款增加导致本期期末数增加
长期借款	46,081,989.92	1.54	52,081,989.92	1.77	-11.52	本期公司归还银行借款导致本期期末数减少
其他流动资产	7,364,356.61	0.25	3,198,999.85	0.11	130.21	本期公司预缴土地增值税和增值税留抵税额增加导致本期期末数增加
预收款项	2,749,774.60	0.09	1,520,728.64	0.05	80.82	本期公司预收房租款增加导致本期期末数增加

其他说明

无

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

期末本公司因融资抵押受限的存货金额为 1,011,176,220.93 元，详见本附注“七、32.短期借款”、“七、45.长期借款”及“七、48.长期应付款”项下说明。

期末本公司因融资抵押受限的投资性房地产金额为 254,097,431.64 元，详见本附注“七、32.短期借款”、“七、45.长期借款”及“七、48.长期应付款”项下说明。

期末本公司因融资质押受限的货币资金金额为 64,101,600.00 元，详见本附注“七、1.货币资金”项下说明。

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

公司于 2024 年 6 月 3 日召开第十一届董事会第五次会议。会议经审议决定公司以自有资金人民币 1 亿元投资设立全资子公司天津海发方信置地有限公司。该公司于 2024 年 6 月 12 日完成工商登记注册。

(1).重大的股权投资

□适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营投资业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
天津海发方信置地有限公司	房地产开发经营	否	新设	1	100%	是	母公司报表长期股权投资	自有资金	-	长期	完成工商注册	-	-	否	-	-
合计	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(2).重大的非股权投资

√适用 □不适用

报告期内，公司以成交总价人民币 8,100 万元，公开竞拍获得天津市滨海新区土地发展中心公开挂牌出让的编号为津滨高（挂）2024-1 号地块的国有建设用地使用权，竞得土地主要用于建设天开·华苑园科技创新人才公寓及配套设施。

(3).以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
应收款项融资					10,000,000.00			10,000,000.00
其他非流动金融资产	157,259,411.36							157,259,411.36
合计	157,259,411.36				10,000,000.00			167,259,411.36

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

公司持有之路海河（天津）投资合伙企业（有限合伙）49%基金份额。报告期内，该基金无收益。

公司持有新格局海河滨海股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）3.33%基金份额。报告期内，公司收到该基金 2023 年度收益分配 964,241.34 元。

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

单位：元

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津海泰企业孵化服务有限公司	咨询服务	152,000,000.00	119,048,952.19	117,915,220.75	-894,566.02
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000.00	424,340,631.25	35,126,919.74	344,872.95
天津海泰方通投资有限公司	商品销售业务	150,000,000.00	385,454,212.48	22,842,064.96	-164,878.39
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000.00	186,692,008.50	186,668,433.63	-942.91
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	75,000,000.00	341,181,447.71	87,670,181.81	-287,347.09
天津百竹科技产业发展有限公司	房地产开发	62,936,738.53	649,391,988.97	8,308,912.70	-142,150.12
天津海发物业管理有限公司	物业管理	5,000,000.00	881,472.06	-9,374,832.73	-5,707.83
天津海发方信置地有限公司	房地产开发经营	100,000,000.00	0	0	0

注：天津海泰企业家俱乐部有限公司注销登记手续已办理完毕，详见公司于2024年3月26日披露的《天津海泰科技发展股份有限公司关于全资子公司注销完成的公告》（公告编号：2024-003）。

全资子公司天津海发方信置地有限公司于2024年6月12日完成工商登记注册，截至披露日公司对其出资未实缴。

净利润来源或投资收益对净利润影响达到10%以上的子公司

公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
天津海泰方圆投资有限公司	6,380,952.38	344,872.95	344,872.95

(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

1.宏观经济政策风险

园区开发行业是资源整合复杂程度非常高的行业，其中关联到产业、人口、规划、交通、金融等主要资源，受相关政策影响较大。同时，园区开发运营业务投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷、债券等融资工具具有较强的依赖性。国家宏观经济政策走势，产业政策、税收政策及信贷政策等调控手段的实施，将对企业运营产生重大影响。公司将密切关注宏观经济和国家政策走势，努力把握宏观经济形势，顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营计划，提升公司整体竞争能力。

2.产业地产竞争风险

近年来，随着产业园区向中高端发展迈进，在大数据、云计算、人工智能等产业发展上的同质化竞争愈发激烈。各地园区纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，加剧了对于创新产业、创新机构、创新产品和创新人才的争夺，产业园区竞争已不单单是园区之间的竞争，而是政策、服务、产业等一揽子方案竞争。因此公司将以更主动的姿态、更超前的意识、更敏锐的布局来有效应对市场变化，抢抓发展机遇，以数智产业为基础支撑，继续深化产业园区建设和服务。

3.投资管理风险

受宏观经济环境变化、行业市场变化、被投资企业经营未达预期等因素制约，产业投资风险无法完全避免，公司投资收益存在不确定性，公司投资业务的投后管理也存在不可避免的风险。公司将持续关注行业政策变化，做好投资风险预防措施，在项目选择上提高科学决策能力，增强“投前-投中-投后”全过程、全周期的项目管理能力，有效应对市场变化。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年度股东大会	2024 年 5 月 30 日	上海证券交易所网站；公告编号 2024-011。	2024 年 5 月 31 日	审议通过： 1.《2023 年度董事会工作报告》 2.《2023 年度监事会工作报告》 3.《2023 年度财务决算报告》 4.《2023 年度利润分配预案》 5.《2023 年年度报告及其摘要》 6.《关于 2024 年度申请综合授信额度的议案》 7.《关于审批 2024 年度担保额度的议案》 8.《关于 2024 年度竞拍土地使用权及相关授权的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

√适用 □不适用

上述股东大会的议案全部审议通过，不存在否决议案的情况。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
王菲	董事会秘书	聘任
李宏亮	原董事会秘书	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

公司董事、副总经理、财务负责人、原董事会秘书李宏亮先生因工作原因于2024年1月23日申请辞去董事会秘书职务，继续担任公司董事、副总经理、财务负责人。2024年1月24日，第十一届董事会第三次会议审议通过，决定聘任王菲女士为董事会秘书，任期与本届董事会一致。

三、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	

四、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

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、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

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行
与股改相关的承诺	其他	天津海泰控股集团有限公司	为保障公司股权分置改革顺利进行，海泰集团承诺：在实施股改方案时，对于反对或未明确表示同意以及由于其他原因无法执行对价安排的非流通股股东，将代其向流通股股东垫付对价股份。被代付对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应当先向海泰集团偿还其所代为垫付的股份，征得海泰集团的同意，并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。	2006年3月29日	否	长期有效	是
其他承诺	解决同业竞争	天津海泰控股集团有限公司	我公司将不会从事及允许控制的企业从事与海泰发展构成同业竞争的业务；如有任何业务或资产在现在或未来与海泰发展构成同业竞争，则我公司承诺海泰发展可对其进行收购或由我公司自行放弃。	2007年1月10日	否	长期有效	是
	解决关联交易	天津海泰控股集团有限公司	本公司将规范和减少与海泰发展之间的关联交易；如果发生关联交易，将履行法定的决策程序，交易价格公允、公正，不侵害上市公司及其他非关联股东的利益。	2009年7月25日	否	长期有效	是
	其他	天津海泰控股集团有限公司	确保与上市公司做到“五独立”，即人员独立、资产独立、财务独立、机构独立、业务独立。1、保证上市公司与我公司及我公司控股子公司之间人员独立；保证上市公司的高级管理人员不在上市公司与我公司之间双重任职；保证上市公司的劳动、人事及工资管理与我公司之间独立。2、保证上市公司资产独立完整；保证上市公司具有独立完整的资产；保证上市公司住所独立于我公司。3、保证上市公司财务独立；保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财	2009年7月25日	否	长期有效	是

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
			<p>务核算体系；保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；保证上市公司独立在银行开户，不与我公司共用一个银行账户；保证上市公司的财务人员不在我公司兼职；保证上市公司依法独立纳税；保证上市公司能够独立做出财务决策，我公司不干预上市公司的资金使用。4、保证上市公司机构独立；保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与我公司的机构完全分开。</p> <p>5、保证上市公司业务独立；保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力；在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，保证上市公司业务独立。</p>				

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

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

适用 不适用

公司因独立董事资格审核存在瑕疵，于 2024 年 2 月 23 日收到上海证券交易所上市公司管理一部下发的《关于对天津海泰科技发展股份有限公司及有关责任人予以监管警示的决定》。

整改情况：公司收到警示函后高度重视，已针对上述问题认真进行自查和整改，并在规定时间内向上海证券交易所报送了整改报告。后续公司将严格遵守相关法律法规，进一步强化规范运作意识，继续推动公司合规建设常态化，提升信息披露质量，杜绝上述问题再次发生。

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

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

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 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：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
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											0				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											0				
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											30,000,000				
报告期末对子公司担保余额合计（B）											297,900,000				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）											297,900,000				
担保总额占公司净资产的比例（%）											17.16%				
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											0				
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）											297,900,000				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）											297,900,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明											不适用				
担保情况说明											不适用				

3 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

2024年8月29日，公司召开第十一届董事会第六次会议。会议经审议决定，根据《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）《上市公司独立董事管理办法》和《上海证券交易所股票上市规则》等规定，结合实际情况，拟修订《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》和《监事会议事规则》等公司治理制度，该事项需提交2024年第一次临时股东会审议。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、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)	29,708
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用

(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	
天津海泰控股集团 有限公司	0	156,938,768	24.29	0	无	0	国有法人
天津华苑置 业有限公司	0	31,730,164	4.91	0	无	0	国有法人
程洁	-2,213,000	9,721,500	1.50	0	无	0	境内自然人
朱木清	1,757,500	8,226,600	1.27	0	无	0	境内自然人
宿建扬	4,800	7,462,400	1.15	0	无	0	境内自然人
彭杰	5,346,000	5,346,000	0.83	0	无	0	境内自然人
天津津融卓 创投资管理 有限公司一 津融卓创 2号私募证 券投资基 金	0	4,804,049	0.74	0	无	0	其他
曹颖	4,735,300	4,735,300	0.73	0	无	0	境内自然人
兰厚群	53,100	4,704,800	0.73	0	无	0	境内自然人
洪来发	4,429,758	4,429,758	0.69	0	无	0	境内自然人
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				
天津海泰控股集团有 限公司	156,938,768	人民币普通股	156,938,768				
天津华苑置 业有限公司	31,730,164	人民币普通股	31,730,164				
程洁	9,721,500	人民币普通股	9,721,500				
朱木清	8,226,600	人民币普通股	8,226,600				
宿建扬	7,462,400	人民币普通股	7,462,400				
彭杰	5,346,000	人民币普通股	5,346,000				
天津津融卓创投资管理 有限公司一津融卓创2 号私募证券投资基金	4,804,049	人民币普通股	4,804,049				
曹颖	4,735,300	人民币普通股	4,735,300				
兰厚群	4,704,800	人民币普通股	4,704,800				
洪来发	4,429,758	人民币普通股	4,429,758				
前十名股东中回购专户 情况说明	无						
上述股东委托表决权、 受托表决权、放弃表决 权的说明	无						

上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，控股股东天津海泰控股集团有限公司与天津华苑置业有限公司为一致行动人关系（详见公司于2020年1月3日在上海证券交易所网站披露的《关于控股股东一致行动人成员构成变动的提示性公告》公告编号：临2020-001）。 控股股东天津海泰控股集团有限公司与其他股东之间无关联关系，亦不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；公司未知其他股东之间是否存在关联关系、是否为一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

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

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国电子财务有限责任公司	468,000	-	-	注
2	上海钻石制针厂	234,000	-	-	注
3	吉林省广发物贸有限公司	72,540	-	-	注
4	深圳燕丰贸易公司	70,200	-	-	注
5	上海医药（集团）有限公司	46,800	-	-	注
6	天津开发区博瑞发展有限公司	35,100	-	-	注
7	九三学社天津市委员会科技部	23,400	-	-	注
8	天津渤海化工集团股份有限公司天津碱厂	23,400	-	-	注
9	天津市兆金系统工程开发公司	23,400	-	-	注
10	天津津强音响联销技术服务部	23,400	-	-	注
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系、是否为一致行动人。			

注：该股东因反对或未明确表示同意以及由于其他原因无法执行对价安排，根据公司股权分置改革相关股东会议决议：“该股东在股权分置改革方案实施过程中应支付的对价暂由天津海泰控股集团有限公司代为垫付，今后该股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应当先向海泰控股集团偿还其所代为垫付的股份，征得海泰控股集团的同意，并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请，其可上市交易时间不早于2007年5月17日。”

(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、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2024年6月30日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	401,590,324.06	289,541,201.87
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	七、5	46,371,101.77	168,884,883.09
应收款项融资	七、7	10,000,000.00	
预付款项	七、8	20,000,000.00	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	16,192,730.55	3,524,436.84
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	1,972,542,971.27	1,976,888,023.58
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	七、13	7,364,356.61	3,198,999.85
流动资产合计		2,474,061,484.26	2,442,037,545.23
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			
其他非流动金融资产	七、19	157,259,411.36	157,259,411.36
投资性房地产	七、20	313,442,486.11	282,794,274.18
固定资产	七、21	736,507.13	819,153.50
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	七、26	7,235.40	9,948.72
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	七、29	51,385,014.06	51,454,075.45
其他非流动资产			
非流动资产合计		522,830,654.06	492,336,863.21
资产总计		2,996,892,138.32	2,934,374,408.44
流动负债：			
短期借款	七、32	763,241,932.06	642,739,941.18
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	七、36	48,370,569.90	50,524,681.90
预收款项	七、37	2,749,774.60	1,520,728.64
合同负债	七、38	22,363,809.52	4,268,571.42
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	七、39	1,874,976.18	1,873,877.69
应交税费	七、40	145,770,339.34	199,434,848.37
其他应付款	七、41	39,201,393.40	30,853,213.18
其中：应付利息		2,618,978.46	1,438,123.34
应付股利		12,681,854.18	8,805,159.22
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	七、43	117,022,149.89	96,684,040.16
其他流动负债	七、44		95,238.10
流动负债合计		1,140,594,944.89	1,027,995,140.64
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	46,081,989.92	52,081,989.92
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	67,019,337.74	76,574,395.30
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	7,398,000.00	7,398,000.00
递延所得税负债			

其他非流动负债			
非流动负债合计		120,499,327.66	136,054,385.22
负债合计		1,261,094,272.55	1,164,049,525.86
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	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	七、55	412,590,525.25	412,590,525.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	111,801,901.38	111,801,901.38
一般风险准备			
未分配利润	七、60	565,289,613.14	599,816,629.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,735,797,865.77	1,770,324,882.58
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		1,735,797,865.77	1,770,324,882.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,996,892,138.32	2,934,374,408.44

公司负责人：刘超

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

母公司资产负债表

2024年6月30日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		274,976,351.10	190,266,514.22
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	40,671,101.77	157,484,883.09
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十九、2	1,236,882,359.66	1,201,865,410.44
其中：应收利息			
应收股利			
存货		569,337,179.89	573,955,189.93
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		3,740,098.52	
流动资产合计		2,125,607,090.94	2,123,571,997.68
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	十九、3	356,569,878.14	356,609,878.14
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		313,442,486.11	282,794,274.18
固定资产		651,101.53	715,180.78
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		7,235.40	9,948.72
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		37,100,088.07	37,094,614.03
其他非流动资产			
非流动资产合计		758,054,500.61	727,507,607.21
资产总计		2,883,661,591.55	2,851,079,604.89
流动负债：			
短期借款		420,710,051.21	327,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,444,261.65	8,598,373.65
预收款项		2,749,774.60	1,520,728.64
合同负债			
应付职工薪酬		1,617,959.11	1,612,297.81
应交税费		128,070,431.10	153,177,168.86
其他应付款		444,892,730.86	450,973,622.45
其中：应付利息		2,568,311.79	1,410,562.23
应付股利		12,681,854.18	8,805,159.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		117,022,149.89	96,684,040.16
其他流动负债			
流动负债合计		1,121,507,358.42	1,040,066,231.57
非流动负债：			
长期借款		46,081,989.92	52,081,989.92
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		67,019,337.74	76,574,395.30
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益		5,000,000.00	5,000,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		118,101,327.66	133,656,385.22
负债合计		1,239,608,686.08	1,173,722,616.79
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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		111,801,901.38	111,801,901.38
未分配利润		477,337,412.74	510,641,495.37
所有者权益（或股东权益）合计		1,644,052,905.47	1,677,356,988.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,883,661,591.55	2,851,079,604.89

公司负责人：刘超

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

合并利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入		26,836,157.44	238,183,123.89
其中：营业收入	七、61	26,836,157.44	238,183,123.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		58,574,820.95	256,143,882.69
其中：营业成本	七、61	17,897,790.87	219,901,133.48
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	七、62	1,522,934.01	2,668,631.36
销售费用	七、63	3,209,983.97	1,799,732.08
管理费用	七、64	6,937,670.61	5,161,600.82
研发费用			
财务费用	七、66	29,006,441.49	26,612,784.95
其中：利息费用		29,919,219.80	27,064,178.20

利息收入		939,305.38	489,758.86
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	964,241.34	755,289.18
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（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）	七、71	181,245.58	7,579.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-30,593,176.59	-17,197,890.56
加：营业外收入	七、74	11,916.13	7,126.21
减：营业外支出	七、75		1,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-30,581,260.46	-17,191,764.35
减：所得税费用	七、76	69,061.39	495,161.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-30,650,321.85	-17,686,925.70
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-30,650,321.85	-17,686,925.70
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）		-30,650,321.85	-17,686,925.70
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			

(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-30,650,321.85	-17,686,925.70
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-30,650,321.85	-17,686,925.70
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.0474	-0.0274
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.0474	-0.0274

公司负责人：刘超

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

母公司利润表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
一、营业收入	十九、4	20,304,511.84	28,570,409.57
减：营业成本	十九、4	12,237,014.72	12,973,999.47
税金及附加		763,638.84	1,764,436.86
销售费用		2,611,578.99	1,325,017.11
管理费用		6,027,563.65	4,711,865.35
研发费用			
财务费用		28,985,400.79	27,928,065.40
其中：利息费用		29,590,910.39	28,246,742.37
利息收入		622,761.40	346,028.42
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	992,969.78	755,289.18
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（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）		-116,896.14	863.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-29,444,611.51	-19,376,821.66
加：营业外收入		11,749.80	6,609.02
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-29,432,861.71	-19,370,212.64
减：所得税费用		-5,474.04	215.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-29,427,387.67	-19,370,428.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-29,427,387.67	-19,370,428.58
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-29,427,387.67	-19,370,428.58
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：刘超

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

合并现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023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		470,731,012.45	616,295,685.93
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			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	43,940,584.51	9,592,132.89
经营活动现金流入小计		514,671,596.96	625,887,818.82
购买商品、接受劳务支付的现金		220,788,596.36	502,552,272.55
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		6,926,090.40	5,943,059.27
支付的各项税费		63,891,304.18	28,302,941.77
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	35,235,370.26	34,991,410.16
经营活动现金流出小计		326,841,361.20	571,789,683.75
经营活动产生的现金流量净额		187,830,235.76	54,098,135.07
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		964,241.34	755,289.18

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		964,241.34	755,289.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,774,669.00	
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		30,774,669.00	
投资活动产生的现金流量净额		-29,810,427.66	755,289.18
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		250,000,000.00	281,999,999.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78		15,600,000.00
筹资活动现金流入小计		250,000,000.00	297,599,999.00
偿还债务支付的现金		274,257,483.88	312,972,672.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,613,202.03	34,042,423.16
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	七、78	16,201,600.00	13,600,000.00
筹资活动现金流出小计		310,072,285.91	360,615,095.33
筹资活动产生的现金流量净额		-60,072,285.91	-63,015,096.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		97,947,522.19	-8,161,672.08
加：期初现金及现金等价物余额		239,541,201.87	155,770,687.87
六、期末现金及现金等价物余额			
		337,488,724.06	147,609,015.79

公司负责人：刘超

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

母公司现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023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		401,072,472.40	138,134,137.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		522,026,619.63	526,318,722.76
经营活动现金流入小计		923,099,092.03	664,452,860.44
购买商品、接受劳务支付的现金		27,943,015.70	92,587,459.00
支付给职工及为职工支付的现金		6,362,158.74	5,108,134.52
支付的各项税费		32,784,119.62	14,363,592.13
支付其他与经营活动有关的现金		676,305,242.62	615,095,126.12
经营活动现金流出小计		743,394,536.68	727,154,311.77
经营活动产生的现金流量净额		179,704,555.35	-62,701,451.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		68,728.44	
取得投资收益收到的现金		964,241.34	755,289.18
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		1,032,969.78	755,289.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,774,669.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		30,774,669.00	
投资活动产生的现金流量净额		-29,741,699.22	755,289.18
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		220,000,000.00	263,999,999.00
收到其他与筹资活动有关的现金			115,600,000.00
筹资活动现金流入小计		220,000,000.00	379,599,999.00
偿还债务支付的现金		264,257,483.88	284,972,672.17

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		18,895,535.37	33,320,912.04
支付其他与筹资活动有关的现金		11,101,600.00	13,600,000.00
筹资活动现金流出小计		294,254,619.25	331,893,584.21
筹资活动产生的现金流量净额		-74,254,619.25	47,706,414.79
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		75,708,236.88	-14,239,747.36
加：期初现金及现金等价物余额		190,266,514.22	133,510,512.65
六、期末现金及现金等价物余额		265,974,751.10	119,270,765.29

公司负责人：刘超

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

合并所有者权益变动表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度													少数 股东 权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或 股本)	其他权益工 具			资本公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	646,115,826.00				412,590,525.25				111,801,901.38		599,816,629.95		1,770,324,882.58		1,770,324,882.58
加：会计政策 变更															
前期差错 更正															
其他															
二、本年期初 余额	646,115,826.00				412,590,525.25				111,801,901.38		599,816,629.95		1,770,324,882.58		1,770,324,882.58
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号填 列）											-34,527,016.81		-34,527,016.81		-34,527,016.81
（一）综合收 益总额											-30,650,321.85		-30,650,321.85		-30,650,321.85
（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															

四、本期期末余额	646,115,826.00				412,590,525.25				111,801,901.38		565,289,613.14		1,735,797,865.77		1,735,797,865.77
----------	----------------	--	--	--	----------------	--	--	--	----------------	--	----------------	--	------------------	--	------------------

项目	2023年半年度														少数 股东 权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或 股本)	其他权益工 具			资本公积	减： 库存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计			
优 先 股		永 续 债	其 他													
一、上年期末余额	646,115,826.00				412,590,525.25				110,202,805.40		588,725,384.39		1,757,634,541.04		1,757,634,541.04	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	646,115,826.00				412,590,525.25				110,202,805.40		588,725,384.39		1,757,634,541.04		1,757,634,541.04	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-17,686,925.70		-17,686,925.70		-17,686,925.70	
（一）综合收益总额											-17,686,925.70		-17,686,925.70		-17,686,925.70	
（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																

母公司所有者权益变动表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 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	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、本年期初余额	646,115,826.00				408,797,765.35				111,801,901.38	510,641,495.37	1,677,356,988.10
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)										-33,304,082.63	-33,304,082.63
(一) 综合收益总额										-29,427,387.67	-29,427,387.67
(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										-3,876,694.96	-3,876,694.96
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-3,876,694.96	-3,876,694.96
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、本期末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				111,801,901.38	477,337,412.74	1,644,052,905.47

项目	2023 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	646,115,826.00				408,797,765.35				110,202,805.40	496,249,631.60	1,661,366,028.35
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	646,115,826.00				408,797,765.35				110,202,805.40	496,249,631.60	1,661,366,028.35
三、本期增减变动金 额（减少以“-”号填 列）										-19,370,428.58	-19,370,428.58
(一) 综合收益总额										-19,370,428.58	-19,370,428.58
(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	646,115,826.00				408,797,765.35				110,202,805.40	476,879,203.02	1,641,995,599.77

公司负责人：刘超

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”）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，本公司所发行人民币普通股 A 股股票，已在上海证券交易所上市。

本公司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。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南、解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会(以下简称“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)的披露相关规定编制。

2. 持续经营

适用 不适用

本集团对自 2023 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

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

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。

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

本集团的营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团房地产开发业务由于开发期间较长，其营业周期一般超过一年，其他业务的营业周期通常为一年以内。

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
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额超过 100 万元

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上。

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) 同一控制下的企业合并

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。

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

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。

本集团作为购买方，在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。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，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并成本的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

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

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司。本集团判断控制的标准为，本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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

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

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

9. 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且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

11. 金融工具

适用 不适用

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：1) 收取金融资产现金流量的权利届满；2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时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，将金融资产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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时，本集团需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异，对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益转出，计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：应收款项融资。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择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，该指定一经作出，不得撤销。本集团仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。本集团该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于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以外，本集团的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、以摊余成本计量的金融负债。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，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 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（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。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，）所有公允价值变动均计入当期损益。对于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，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综

合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团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会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（4） 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。本集团考虑预期信用损失计量方法时反映如下要素：①通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；②货币时间价值；③在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，本集团基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征主要为逾期信息。

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

1) 应收款项和合同资产的减值测试方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的不含重大融资成分的应收账款、应收票据、应收款项融资、合同资产等应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

本集团将客户状态异常的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。

对于应收款项，除对单项金额重大且已发生信用减值的款项单项确定其信用损失外，通常按照共同信用风险特征组合的基础上，考虑预期信用损失计量方法应反映的要素，参考历史信用损失经验，编制应收账款账龄与违约损失率对照表，以此为基础计算预期信用损失。若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，例如客户发生严

重财务困难，应收该客户款项的预期信用损失率已显著高于其所处于账龄、逾期区间的预期信用损失率等，本集团对应收该客户款项按照单项计提损失准备。

①应收账款（与合同资产）的组合类别及确定依据

本集团根据应收账款(与合同资产)的账龄、款项性质、信用风险敞口、历史回款情况等信息为基础，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。对于应收账款（与合同资产），本集团判断逾期账龄为其信用风险主要影响因素，因此，本集团以逾期账龄组合为基础评估其预期信用损失。本集团根据合同中约定的账期到达日确定逾期账龄。

②应收票据的组合类别及确定依据

本集团基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：**a.银行承兑汇票**，本集团评价该类款项具有较低的信用风险，不确认预期信用损失；**b.商业承兑汇票**，参照本集团应收账款政策确认预期损失率计提损失准备，与应收账款的组合划分相同。

本集团根据以前年度的实际信用损失，并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：

类别	分类特征	预期信用损失计提比例 (%)
应收票据	信用等级高的银行承兑汇票和商业承兑汇票	0.00
	其他的应收票据	按逾期情况及其他客观证据，比照以下应收账款的预期信用损失计提比例进行处理。
应收账款账龄组合	未逾期的应收账款	0.50
	逾期 1 年以内	5.00
	逾期 1-2 年	20.00
	逾期 2-3 年	50.00
	逾期 3 年以上	80.00
应收账款单项计提	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收款项。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按 100.00% 计提。

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

阶段	信用风险特征	其他应收款计提比例（%）
第一阶段	未逾期的一般往来款项及保证金押金等	3.00
第二阶段	逾期1年以内	5.00
	逾期1-2年	20.00
	逾期2-3年	50.00
	逾期3年以上	80.00
第三阶段	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款项等。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按100.00%计提。

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

(5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团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。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产同时符合下列条件：①集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流

量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(6) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

1. 应收票据

适用 不适用

2. 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

详见附注五、11.金融工具。

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

详见附注五、11.金融工具。

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

详见附注五、11.金融工具。

3. 应收款项融资

√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

详见附注五、11.金融工具。

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

详见附注五、11.金融工具。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11.金融工具。

4. 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

详见附注五、11.金融工具。

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

详见附注五、11.金融工具。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11.金融工具。

5. 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

本集团存货主要包括在建开发产品（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。

(2) 存货取得的计价方法

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。

(3) 存货发出的计价方法

开发产品发出时，按最小成本核算对象同类产品的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。

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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。

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

6. 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

合同资产，是指本集团已向客户转让商品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。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本集团将该收款权利作为合同资产。

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

7. 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

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

8. 长期股权投资

适用 不适用

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

(1) 重大影响、共同控制的判断

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

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权益性投资，即对合营企业投资。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。本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

(2) 会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权为指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款及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投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

本集团对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时，长期股权投资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的份额的，不调整长期股权投资账面价值；长期股权投资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的份额的，差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，在持有投资期间，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额

时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本集团的部分（内部交易损失属于资产减值损失的，全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。本集团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，本集团负有承担额外损失义务的除外。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，原权益法核算的相关其他综合收益在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分股权后剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算的相关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处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期投资收益。

因处置部分股权后丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》核算的，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

9. 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

本集团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，包括出租性房地产。采用成本模式计量。

本集团投资性房地产采用平均年限方法计提折旧或摊销。在房地产权证证载剩余年限内，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）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
土地使用权	50	0	2.00
房屋建筑物	40	0	2.50

10. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

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

(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
机器设备	平均年限法	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	平均年限法	5	5	19.00
办公设备	平均年限法	5	5	19.00
其他设备	平均年限法	3	5	31.67

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如上。

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

11. 在建工程

适用 不适用

12. 借款费用

适用 不适用

本集团将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的借款费用予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用计入当期损益。本集团确定的符合资本化条件的资产包括需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性

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

在资本化期间内的每一会计期间，本集团按照以下方法确认借款费用的资本化金额：借入专门借款的，按照当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率确定，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

13. 生物资产

适用 不适用

14. 油气资产

适用 不适用

15. 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

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

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

在每个会计期间，本集团对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

16. 长期资产减值

适用 不适用

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。

本集团在进行减值测试时，按照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确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

本集团以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

17. 长期待摊费用

适用 不适用

本集团的长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他等本集团已经支付但应由本期及以后各期负担的分摊期限在一年以上的费用。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。

18. 合同负债

适用 不适用

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

19. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、医疗保险、工伤保险、生育保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象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

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

20. 预计负债

适用 不适用

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。

21. 股份支付

适用 不适用

22. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

23. 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

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

本集团的营业收入主要为房地产销售收入、出租收入及商品销售收入，本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1) 房地产销售收入

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。

(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

24. 合同成本

适用 不适用

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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，即本集团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。如果该资产摊销期限不超过一年的，本集团选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团与合同成本有关的资产，其账面价值高于列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品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，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应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。

25. 政府补助

适用 不适用

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

本集团的政府补助主要包括与资产相关的政府补助、与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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。

本集团取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。（2）财政将贴息资金直接拨付给本集团，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

27. 租赁

√适用 □不适用

租赁的识别

在合同开始日, 本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价, 则该合同为租赁或者包含租赁。

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

本集团作为承租人

1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁, 在租赁期开始日, 本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产, 是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利, 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扣除已享受的租赁激励相关金额; ③发生的初始直接费用; ④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本(属于为生产存货而发生的除外)。本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的, 相应调整使用权资产的账面价值。

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧; 无法

合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，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本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后，本集团确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额。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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

2) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低(低于 50,000.00 元人民币)的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法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

本集团为出租人

本集团作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

1) 融资租赁

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

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

2) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

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

28. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

1. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量金融资产和金融负债。不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，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，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，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大意义的输入值所属的最低层次决定。

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

29. 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). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

30. 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（注1）	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	13%、9%、6%、5%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应纳增值税额	7%
企业所得税（注2）	应纳税所得额	20%/25%
教育费附加、地方教育费附加	应纳增值税额	3%、2%
土地增值税	转让房地产的增值额	超率累进税率

注1：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。

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

注2：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泰企业孵化服务有限公司、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%。

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	13,495.13	9,479.11
银行存款	337,475,228.93	239,531,722.76
其他货币资金	64,101,600.00	50,000,000.00
存放财务公司存款		
合计	401,590,324.06	289,541,201.87
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

受限制的货币资金明细：

项目	期末余额	期初余额
信用证保证金	59,001,600.00	50,000,000.00
保证金	5,100,000.00	
合计	64,101,600.00	50,000,000.00

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		
其中：1 年以内分项		
未逾期	433,808.34	119,453,100.00
逾期 1 年以内（含 1 年）	11,861,201.65	16,096,385.46
1 年以内小计	12,295,009.99	135,549,485.46
1 至 2 年	43,073,037.35	43,306,603.82
2 至 3 年	402,488.22	1,773,473.90
3 年以上		
3 至 4 年	1,773,473.90	
4 至 5 年		
5 年以上	2,588,571.41	2,588,571.41
合计	60,132,580.87	183,218,134.59

(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	4,113,374.41	6.84	4,113,374.41	100.00			4,113,374.41	2.25	4,113,374.41	100.00
其中：										
按组合计提坏账准备	56,019,206.46	93.16	9,648,104.69	17.22	46,371,101.77	179,104,760.18	97.75	10,219,877.09	5.71	168,884,883.09
其中：										
账龄组合	56,019,206.46	93.16	9,648,104.69	17.22	46,371,101.77	179,104,760.18	97.75	10,219,877.09	5.71	168,884,883.09
合计	60,132,580.87	/	13,761,479.10	/	46,371,101.77	183,218,134.59	/	14,333,251.50	/	168,884,883.09

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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	预计无法收回
其他金额不重大的 款项	1,524,803.00	1,524,803.00	100.00	预计无法收回
合计	4,113,374.41	4,113,374.41	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期的应收账款	433,808.34	2,169.04	0.50
逾期 1 年以内	11,861,201.65	593,060.10	5.00
逾期 1-2 年	43,033,363.15	8,606,672.64	20.00
逾期 2-3 年	354,879.18	177,439.60	50.00
逾期 3-4 年	335,954.14	268,763.31	80.00
合计	56,019,206.46	9,648,104.69	

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	14,333,251.50	325,493.10	897,265.50			13,761,479.10
合计	14,333,251.50	325,493.10	897,265.50			13,761,479.10

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
天津滨海高新技术产业开发区规划和自然资源局	42,564,493.50		42,564,493.50	70.78	8,512,898.70
北方国际集团有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00	9.98	300,000.00
天津市北方职业人才管理服务服务有限公司	2,588,571.41		2,588,571.41	4.30	2,588,571.41
天津天芯微系统集成研究院有限公司	2,349,938.41		2,349,938.41	3.91	117,496.92
富彬生物技术(天津)有限责任公司	972,255.72		972,255.72	1.62	972,255.72
合计	54,475,259.04		54,475,259.04	90.59	12,491,222.75

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	

(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	20,000,000.00	100.00		
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	20,000,000.00	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

单位名称	期末余额	账龄	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
天津迈可多贸易有限公司	10,000,000.00	1 年以内	50.00
苏州归藏供应链管理有限公司	10,000,000.00	1 年以内	50.00
合计	20,000,000.00		100.00

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	16,192,730.55	3,524,436.84
合计	16,192,730.55	3,524,436.84

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		
其中：1年以内分项		
1年以内（含1年）	16,563,603.88	3,508,076.36
1年以内小计	16,563,603.88	3,508,076.36
1至2年	5,000.00	1,706.99
2至3年		
3年以上		
3至4年	21,983.72	21,983.72
4至5年		
5年以上	100,500.00	100,500.00
合计	16,691,087.60	3,632,267.07

(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
关联方往来款	79,186.00	37,926.00
其他单位往来款	15,741.25	
备用金	268,676.63	47,450.35
保证金	16,200,000.00	3,419,407.00
其他	127,483.72	127,483.72
合计	16,691,087.60	3,632,267.07

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	107,830.23			107,830.23
2024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	390,526.82			390,526.82
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动				
2024年6月30日 余额	498,357.05			498,357.05

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
详见本附注五、11. (4) 项说明。

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	107,830.23	390,526.82				498,357.05
合计	107,830.23	390,526.82				498,357.05

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
天津市滨海新区土地发展中心	16,200,000.00	97.06	保证金	1 年以内	486,000.00
王兴扬	107,219.00	0.64	备用金	1 年以内	3,216.57
天津市自来水集团有限公司	100,000.00	0.60	押金	5 年以上	3,000.00

王单君	74,475.63	0.45	备用金	1 年以内	2,234.27
魏桐立	24,003.36	0.14	备用金	1 年以内	720.10
合计	16,505,697.99	98.89	/	/	495,170.94

(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						
开发产品	1,859,553,921.48		1,859,553,921.48	1,864,659,485.97		1,864,659,485.97
开发成本	112,989,049.79		112,989,049.79	112,228,537.61		112,228,537.61
合计	1,972,542,971.27		1,972,542,971.27	1,976,888,023.58		1,976,888,023.58

(1) 开发产品

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰绿色产业基地一期	909,280.26		909,280.26
海泰创新基地	22,511,198.52		22,511,198.52
BPO 基地一期	521,197,517.67		521,197,517.67
海泰创意科技园	340,756,227.73		340,756,227.73

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰 精工国际一期	360,170,005.23		360,170,005.23
蓝海科技园一期	614,009,692.07		614,009,692.07
合计	1,859,553,921.48		1,859,553,921.48

(续表)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰绿色产业基地一期	921,850.80		921,850.80
海泰创新基地	22,511,198.52		22,511,198.52
BPO 基地一期	526,563,469.35		526,563,469.35
海泰创意科技园	340,416,472.73		340,416,472.73
海泰 精工国际一期	365,323,032.46		365,323,032.46
蓝海科技园一期	608,923,462.11		608,923,462.11
合计	1,864,659,485.97		1,864,659,485.97

(2) 开发成本

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园二期	32,036,613.29		32,036,613.29
BPO 基地	46,109,415.38		46,109,415.38
海泰 精工国际二期	34,843,021.12		34,843,021.12
合计	112,989,049.79		112,989,049.79

(续表)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园二期	32,036,613.29		32,036,613.29
BPO 基地	45,348,903.20		45,348,903.20
海泰 精工国际二期	34,843,021.12		34,843,021.12
合计	112,228,537.61		112,228,537.61

(1). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(2). 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

(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

期末本公司因融资抵押受限的存货金额为 1,011,176,220.93 元，详见本附注“七、32.短期借款”、“七、45.长期借款”及“七、48.长期应付款”项下说明。

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		
预缴企业所得税等	2,888,129.27	2,083,301.11
增值税留抵税额	4,476,227.34	1,115,698.74
合计	7,364,356.61	3,198,999.85

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

(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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
新格局海河滨海股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）	50,283,711.36	50,283,711.36
之路海河（天津）投资合伙企业(有限合伙)	106,975,700.00	106,975,700.00
合计	157,259,411.36	157,259,411.36

其他说明：

注 1：本公司于 2022 年 10 月 24 日自天津海泰资本投资管理有限公司购买其持有的 3.33% 新格局海河滨海股权投资基金(天津)合伙企业(有限合伙)合伙份额，天津海泰资本投资管理有限公司已完成实缴出资人民币 5,000.00 万元，该合伙企业主要以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。

注 2：本公司之子公司天津海泰企业孵化服务有限公司于 2023 年 9 月自天津海泰资本投资管理有限公司购买其持有的 49% 之路海河（天津）投资合伙企业(有限合伙)合伙份额，天津海泰资本投资管理有限公司已完成实缴出资人民币 10,000.00 万元，该合伙企业主要以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。

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	323,300,190.82	5,510,659.38		328,810,850.20
2.本期增加金额	35,219,898.29			35,219,898.29
(1) 外购	35,219,898.29			35,219,898.29
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	358,520,089.11	5,510,659.38		364,030,748.49
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	44,875,815.82	1,140,760.20		46,016,576.02
2.本期增加金额	4,528,091.86	43,594.50		4,571,686.36
(1) 计提或摊销	4,528,091.86	43,594.50		4,571,686.36
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	49,403,907.68	1,184,354.70		50,588,262.38
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	309,116,181.43	4,326,304.68		313,442,486.11
2.期初账面价值	278,424,375.00	4,369,899.18		282,794,274.18

(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

期末本公司因融资抵押受限的投资性房地产金额为 254,097,431.64 元，详见本附注“七、32.短期借款”、“七、45.长期借款”及“七、48.长期应付款”项下说明。

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	736,507.13	819,153.50
固定资产清理		
合计	736,507.13	819,153.50

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	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额			1,187,650.14	488,613.81	826,087.60	2,502,351.55
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				14,537.65		14,537.65
(1) 处置或报废						
(2) 其他				14,537.65		14,537.65
4.期末余额			1,187,650.14	474,076.16	826,087.60	2,487,813.90

二、累计折旧						
1.期初余额			1,081,297.40	204,725.71	397,174.94	1,683,198.05
2.本期增加金额			10,338.60	26,695.02	31,075.10	68,108.72
(1) 计提			10,338.60	26,695.02	31,075.10	68,108.72
3.本期减少金额						
(1) 处置或报 废						
4.期末余额			1,091,636.00	231,420.73	428,250.04	1,751,306.77
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			96,014.14	242,655.43	397,837.56	736,507.13
2.期初账面价值			106,352.74	283,888.10	428,912.66	819,153.50

(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

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				4,865,581.21	4,865,581.21
2.本期增加金额					
(1)购置					
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额				4,865,581.21	4,865,581.21
二、累计摊销					
1.期初余额				4,855,632.49	4,855,632.49
2.本期增加金额				2,713.32	2,713.32
(1)计提				2,713.32	2,713.32
3.本期减少金额					

(1)处置					
4.期末余额				4,858,345.81	4,858,345.81
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				7,235.40	7,235.40
2.期初账面价值				9,948.72	9,948.72

(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	14,259,821.15	3,564,955.29	14,441,066.73	3,610,266.68
内部交易未实现利润	1,119,486.38	279,871.60	1,119,486.38	279,871.60
可抵扣亏损				
预提土增税	175,124,922.35	43,781,230.58	175,124,922.35	43,781,230.58
递延收益-政府补助	7,398,000.00	1,849,500.00	7,398,000.00	1,849,500.00
预提费用-其他	7,637,826.34	1,909,456.59	7,732,826.34	1,933,206.59
合计	205,540,056.22	51,385,014.06	205,816,301.80	51,454,075.45

(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	951,075.00	1,104,575.00
可抵扣亏损	56,039,581.59	34,062,559.47
合计	56,990,656.59	35,167,134.47

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2024年		9,749,619.77	
2025年	6,783,808.81	7,128,681.76	
2026年	4,297,486.89	4,297,486.89	
2027年	10,886,671.20	10,886,671.20	
2028年	2,000,099.85	2,000,099.85	
2029年	32,071,514.84		
合计	56,039,581.59	34,062,559.47	/

其他说明：

√适用 □不适用

由于未来五年内能否获得足够的应纳税所得额弥补可抵扣亏损具有不确定性，因此本公司之子公司天津海泰方成投资有限公司、天津百竹科技产业发展有限公司、天津海发物业管理有限公司等未确认与可抵扣亏损相关的递延所得税资产。

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	64,101,600.00	64,101,600.00	质押	信用证保证金及保证金	50,000,000.00	50,000,000.00	质押	信用证保证金
应收票据								
存货	1,011,176,220.93	1,011,176,220.93	抵押	借款抵押	974,751,795.82	974,751,795.82	抵押	借款抵押
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	266,084,297.82	254,097,431.64	抵押	借款抵押	240,302,023.04	200,241,264.22	抵押	借款抵押
合计	1,341,362,118.75	1,329,375,252.57	/	/	1,265,053,818.86	1,224,993,060.04	/	/

其他说明：

无

32、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	723,341,932.06	622,839,941.18
保证借款	39,900,000.00	19,900,000.00
信用借款		
合计	763,241,932.06	642,739,941.18

短期借款分类的说明：

1) 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 2023 年 9 月 21 日至 2024 年 9 月 19 日，本公司以账面价值共 22,642,246.38 元的新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号部分房产及账面价值 6,430,418.56 元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 2024 年 06 月 30 日借款余额为 30,000,000.00 元。

2) 本公司向交通银行股份有限公司天津市分行借款 97,500,000.00 元，借款期限为 2023 年 8 月 16 日至 2024 年 8 月 3 日，本公司以滨海新区大港育梁街 169 号账面价值共 159,468,949.28 元的部分房产提供抵押担保，截至 2024 年 06 月 30 日借款余额为 97,500,000.00 元。

3) 本公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司借款 129,000,000.00 元，借款期限：其中 100,000,000.00 元为 2024 年 06 月 14 日至 2025 年 06 月 13 日,29,000,000.00 元为 2024 年 06 月 04 日至 2025 年 06 月 03 日,本公司以 9,001,600.00 元信用证保证金提供质押担保，本公司以滨海高新区华苑产业区海泰发展六道 6 号账面价值共 37,794,410.22 元的部分房产、本公司之子公司天津海泰创意科技园投资有限公司以滨海新区大港育梁街 169 号账面价值 113,335,015.34 元部分房产提供抵押担保，截至 2024 年 06 月 30 日借款余额为 127,643,235.53 元。

4) 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 2024 年 4 月 24 日至 2025 年 4 月 24 日。本公司以新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号账面价值共 120,030,641.85 元的部分房产提供抵押担保，截至 2024 年 06 月 30 日借款余额为 96,198,611.12 元。

5) 本公司向盛京银行股份有限公司天津分行借款 50,000,000.00 元，借款期限:其中 20,000,000.00 元为 2024 年 2 月 4 日至 2025 年 1 月 31 日，30,000,000.00 元为 2024 年 2 月 27 日至 2025 年 2 月 26 日。本公司以子公司天津海泰创意科技园投资有限公司以滨海新区大港育梁街 169 号账面价值 15,509,121.69 元部分房产、以子公司天津海泰方圆投资有限公司以滨海高新区华苑产业区(环外)海泰大道 36 号账面价值 56,821,245.35 元房产提供抵押担保，截至 2024 年 06 月 30 日借款余额为 49,368,204.56 元。

6) 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 2024 年 1 月 29 日至 2025 年 1 月 28 日。本公司以新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号账面价值共 25,289,153.69 元的部分房产提供抵押担保, 截至 2024 年 06 月 30 日借款余额为 20,000,000.00 元。

7) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津银行股份有限公司第三中心支行借款 200,000,000.00 元, 借款期限为 2023 年 11 月 2 日至 2024 年 11 月 1 日。本公司以账面价值 118,974,986.38 元的新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号部分房产、本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司以账面价值 114,589,105.94 元的滨海高新区华苑产业区(环外)海泰大道 36 号部分房产合计共 214,305,239.15 元房产为此借款提供担保。截至 2024 年 06 月 30 日借款余额为 195,620,769.73 元。

8) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向渤海银行股份有限公司天津分行借款 8,000,000.00 元, 借款期限为 2023 年 9 月 28 日至 2024 年 9 月 27 日, 本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司以其滨海高新区华苑产业区(环外)海泰大道 36 号 D2-1-301、D2-2-301 和 D2-4-301 三处账面价值共 9,072,910.55 元的房产提供抵押担保, 截至 2024 年 6 月 30 日借款余额为 8,000,000.00 元。

9) 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 2023 年 9 月 27 日至 2024 年 9 月 24 日, 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司以 50,000,000.00 元信用证保证金提供质押担保; 本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司以滨海高新区华苑产业区(环外)海泰大道 36 号 C1、C2、C3 三处账面价值共 41,703,290.37 元的房产提供抵押担保, 截至 2024 年 06 月 30 日借款余额为 99,011,111.12 元。

10) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向中国农业发展银行天津市滨海分行借款 9,900,000.00 元, 借款期限为 2023 年 12 月 27 日至 2024 年 12 月 26 日, 本公司为此借款提供保证担保, 截至 2024 年 06 月 30 日借款余额为 9,900,000.00 元。

11) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向上海银行股份有限公司天津分行借款 10,000,000.00 元, 借款期限为 2024 年 2 月 5 日至 2025 年 2 月 4 日, 本公司为此借款提供保证担保, 截至 2024 年 6 月 30 日借款余额为 10,000,000.00 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 2024 年 6 月 17 日至 2024 年 6 月 15 日, 本公司为此借款提供保证担保, 截至 2024 年 6 月 30 日借款余额为 10,000,000.00 元。

13) 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, 借款种类为吉祥小微贷, 借款期限为 2024 年 6 月 26 日至 2025 年 6 月 25 日, 本公司为此借款提供连带责任保证担保, 截止 2024 年 6 月 30 日该项借款余额为 10,000,000.00 元。

(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
工程款	48,340,969.90	50,495,081.90
货款	29,600.00	29,600.00
合计	48,370,569.90	50,524,681.90

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津中天建都市建筑设计有限公司	15,300,690.00	未结算
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	22,965,667.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租款	2,749,774.60	1,520,728.64
合计	2,749,774.60	1,520,728.64

(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
预收售房款	2,363,809.52	4,268,571.42
预收商品款	20,000,000.00	
合计	22,363,809.52	4,268,571.42

(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	1,873,471.86	4,273,656.91	4,272,558.42	1,874,570.35
二、离职后福利-设定提存计划	405.83	365,894.20	365,894.20	405.83
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,873,877.69	4,639,551.11	4,638,452.62	1,874,976.18

(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		3,529,789.60	3,529,789.60	
二、职工福利费				
三、社会保险费	355.00	94,632.52	94,632.52	355.00
其中：医疗保险费	355.00	94,632.52	94,632.52	355.00
工伤保险费				
生育保险费				
四、住房公积金	2,295.00	515,698.00	515,698.00	2,295.00
五、工会经费和职工教育经费	1,870,821.86	133,536.79	132,438.30	1,871,920.35
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	1,873,471.86	4,273,656.91	4,272,558.42	1,874,570.35

(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	378.92	344,810.08	344,810.08	378.92
2、失业保险费	26.91	21,084.12	21,084.12	26.91
3、企业年金缴费				
合计	405.83	365,894.20	365,894.20	405.83

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	65,149.80	5,981,614.49
消费税		
营业税		
企业所得税		9,070,144.57
个人所得税	48,723.37	382,722.34
城市维护建设税	7,816.07	677,455.90
土地增值税	145,147,656.64	181,956,791.31
房产税	440,520.31	717,690.14
教育费附加	6,493.15	484,723.07
印花税	53,980.00	163,706.55
合计	145,770,339.34	199,434,848.37

其他说明：

无

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	2,618,978.46	1,438,123.34
应付股利	12,681,854.18	8,805,159.22
其他应付款	23,900,560.76	20,609,930.62
合计	39,201,393.40	30,853,213.18

(2). 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息	2,618,978.46	1,438,123.34
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	2,618,978.46	1,438,123.34

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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	12,681,854.18	8,805,159.22
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	12,681,854.18	8,805,159.22

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：
未托管股东尚未办理领取手续。

其他应付款

(1). 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	9,446,344.09	2,989,935.94
押金及保证金	5,820,117.37	8,859,896.56
应付其他费用	8,322,263.00	8,322,263.00
契税和维修基金	183,679.00	309,847.82
其他	128,157.30	127,987.30
合计	23,900,560.76	20,609,930.62

(2). 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津滨海高新区物业管理有 限公司	3,550,429.00	未结算
合计	3,550,429.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	16,850,956.75	16,850,956.75
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款	100,171,193.14	79,833,083.41
1年内到期的租赁负债		
合计	117,022,149.89	96,684,040.16

其他说明：

1年内到期的长期借款和1年内到期的长期应付款情况详见本附注“七、45.长期借款”及“七、48.长期应付款”之说明。

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税		95,238.10
合计		95,238.10

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	46,081,989.92	52,081,989.92
保证借款		
信用借款		
合计	46,081,989.92	52,081,989.92

长期借款分类的说明：

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。本公司以新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号账面价值 168,615,740.42 元部分房产为此借款提供抵押担保，截至 2024 年 06 月 30 日借款余额为 62,932,946.67 元，其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为 16,850,956.75 元。

其他说明

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	67,019,337.74	76,574,395.30
专项应付款		
合计	67,019,337.74	76,574,395.30

其他说明：

无

长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款总额	181,504,550.58	172,458,654.06
减：未确认融资费用	14,314,019.70	16,051,175.35
一年内到期的长期应付款	100,171,193.14	79,833,083.41
合计	67,019,337.74	76,574,395.30

其他说明：

1) 本公司于 2021 年 3 月 22 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新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号的西 4 楼空调设备、电梯设备等设备设施，抵押物为账面价值 45,893,495.66 元的海泰西路 18 号西 4 的 10 套房地产，租赁期限为 2021 年 3 月 24 日至 2025 年 3 月 15 日。截至 2024 年 06 月 30 日，应付融资租赁款 6,695,142.36 元，未确认融资费用 125,956.76 元。

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新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号的中南楼空调设备、电梯设备等设备设施，抵押物为账面价值 130,148,580.21 元的海泰西路 18 号中南楼 12 套房产，租赁期限为 2023 年 3 月 30 日至 2027 年 3 月 15 日。截至 2024 年 06 月 30 日，应付融资租赁款 89,758,744.16 元，未确认融资费用 8,725,384.65 元。

截至2024年06月30日，上述融资租赁应付款一年内到期金额为41,981,622.83元，已重分类至一年内到期的非流动负债。

2) 本公司于2023年6月6日与远东国际融资租赁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新产业园区华苑产业区海泰西路18号的西3楼空调设备等设备设施，抵押物包括精工4套房产，账面价值8,525,603.42元；西3楼5套房产、西6楼1套房产，账面价值22,660,101.07元；CC座房产两套，账面价值10,482,658.05元，租赁期限为2023年6月13日至2025年6月13日。截至2024年06月30日，应付融资租赁款20,993,320.31元，未确认融资费用1,030,343.35元。其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为20,993,320.31元。

3) 本公司于2024年4月9日与天津天保租赁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新产业园区华苑产业区海泰西路18号的北1楼空调设备、电梯设备等设备设施，抵押物为账面价值56,544,831.30元的北1楼19套房产；租赁期限为2024年4月15日至2026年4月14日。截至2024年06月30日，应付融资租赁款64,057,343.75元，未确认融资费用4,432,334.94元。其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为37,196,250.00元

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

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	形成原因
政府补助	7,398,000.00			7,398,000.00	项目尚未实现销售
合计	7,398,000.00			7,398,000.00	/

其他说明：

适用 不适用

政府补助项目

政府补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关

服务业基础设施建设基金	5,000,000.00					5,000,000.00	与资产相关
小巨人成长计划项目	1,400,000.00					1,400,000.00	与资产相关
孵化平台项目	998,000.00					998,000.00	与资产相关
合计	7,398,000.00					7,398,000.00	

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	646,115,826.00						646,115,826.00

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
股本溢价	409,978,803.84			409,978,803.84
其他资本公积	2,611,721.41			2,611,721.41
合计	412,590,525.25			412,590,525.25

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

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	111,801,901.38			111,801,901.38
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	111,801,901.38			111,801,901.38

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	599,816,629.95	588,725,384.39
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	599,816,629.95	588,725,384.39
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-30,650,321.85	12,690,341.54
减：提取法定盈余公积		1,599,095.98
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	3,876,694.96	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	565,289,613.14	599,816,629.95

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	26,836,157.44	17,897,790.87	238,183,123.89	219,901,133.48
其他业务				
合计	26,836,157.44	17,897,790.87	238,183,123.89	219,901,133.48

(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	本集团		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按业务类型分类	26,836,157.44	17,897,790.87	26,836,157.44	17,897,790.87
其中：商品销售	305,037.19		305,037.19	
房产销售	14,949,895.23	11,223,530.99	14,949,895.23	11,223,530.99
房产租赁	11,581,225.02	6,674,259.88	11,581,225.02	6,674,259.88
按经营地区分类	26,836,157.44	17,897,790.87	26,836,157.44	17,897,790.87
其中：内销	26,836,157.44	17,897,790.87	26,836,157.44	17,897,790.87
按收入确认时间分类	26,836,157.44	17,897,790.87	26,836,157.44	17,897,790.87
其中：在某一时点确认收入	15,254,932.42	11,223,530.99	15,254,932.42	11,223,530.99
租赁收入	11,581,225.02	6,674,259.88	11,581,225.02	6,674,259.88
合计	26,836,157.44	17,897,790.87	26,836,157.44	17,897,790.87

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	92,704.09	169,770.14
教育费附加	66,217.21	121,262.22
资源税		
房产税	154,872.33	7,582.27
土地使用税	318,729.16	356,780.43
车船使用税		
印花税	292,415.41	597,108.83
土地增值税	597,995.81	1,416,127.47
合计	1,522,934.01	2,668,631.36

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
物业管理费	685,987.09	400,000.00
工资性支出	1,416,627.38	1,311,641.53
推广费	561,948.43	2,000.00
仓储交割费	19,009.18	
诉讼费	44,724.99	
销售佣金	45,004.72	
办公费	18,410.66	13,933.58
维修费	123,021.10	175.00
长期待摊费用		57,735.43
其他	295,250.42	14,246.54
合计	3,209,983.97	1,799,732.08

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
工资性支出	2,897,199.02	2,878,056.89
社保及住房公积金	2,028,687.73	1,396,250.37
中介服务费用	1,374,246.03	955,899.29
物业费	37,358.52	
维修损失	16,538.68	1,620.00
办公费	414,692.74	306,425.85
折旧及摊销	64,196.00	131,846.55
保险费	53,832.24	35,708.49
差旅费	32,330.54	14,586.16
业务招待费	16,938.50	6,214.22

其他	1,650.61	-565,007.00
合计	6,937,670.61	5,161,600.82

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
利息费用	29,919,219.80	27,064,178.20
减：利息收入	939,305.38	489,758.86
加：汇兑损失		
其他支出	26,527.07	38,365.61
合计	29,006,441.49	26,612,784.95

其他说明：
无

67、其他收益

适用 不适用

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		
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	964,241.34	755,289.18
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		

合计	964,241.34	755,289.18

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	571,772.40	31,923.63
其他应收款坏账损失	-390,526.82	-24,344.57
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	181,245.58	7,579.06

其他说明：

无

72、资产减值损失

适用 不适用

73、资产处置收益

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			
其他	11,916.13	7,126.21	11,916.13
合计	11,916.13	7,126.21	11,916.13

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			
其他		1,000.00	
合计		1,000.00	

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		345,942.77
递延所得税费用	69,061.39	149,218.58
合计	69,061.39	495,161.35

(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	-30,581,260.46
按法定/适用税率计算的所得税费用	-7,645,315.12
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	-241,060.34
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	18,027.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-86,218.24
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	8,023,627.77
所得税费用	69,061.39

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

□适用 √不适用

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
往来款	42,343,978.44	7,458,671.85
政府补贴		
利息收入	939,305.38	489,758.86
其他	657,300.69	1,643,702.18
合计	43,940,584.51	9,592,132.89

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
付现费用	4,522,105.95	1,516,846.43
企业间资金往来	29,669,131.08	10,105,218.12
保证金及押金	1,003,922.14	666,358.00
财务手续费支出	26,527.07	38,365.61
其他	13,684.02	22,664,622.00
合计	35,235,370.26	34,991,410.16

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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁保证金		15,600,000.00
合计		15,600,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

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
融资租赁保证金及手续费	2,100,000.00	13,600,000.00
信用证保证金及保证金	14,101,600.00	
合计	16,201,600.00	13,600,000.00

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

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	642,739,941.18	180,000,000.00	150,501,990.88	210,000,000.00		763,241,932.06
长期借款	52,081,989.92			6,000,000.00		46,081,989.92
长期应付款	76,574,395.30	70,000,000.00		32,791,506.95	46,763,550.61	67,019,337.74
一年内到期的非流动负债	96,684,040.16		52,258,708.34	31,920,598.61		117,022,149.89
应付利息	1,438,123.34		14,339,435.47	13,158,580.35		2,618,978.46
合计	869,518,489.90	250,000,000.00	217,100,134.69	293,870,685.91	46,763,550.61	995,984,388.07

(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	-30,650,321.85	-17,686,925.70
加：资产减值准备		
信用减值损失	-181,245.58	-7,579.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	68,108.72	98,989.59
使用权资产摊销		
无形资产摊销	2,713.32	57,828.78
长期待摊费用摊销		57,735.43
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）	29,919,219.80	27,064,178.20
投资损失（收益以“－”号填列）	-964,241.34	-755,289.18
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	69,061.39	149,218.58
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）	-26,303,159.62	2,075,517.46
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	80,400,725.23	-19,434,726.74
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	135,469,375.69	62,479,187.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	187,830,235.76	54,098,135.07
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
银行贷款直接付给供应商	149,000,000.00	
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	337,488,724.06	147,609,015.79
减：现金的期初余额	239,541,201.87	155,770,687.87
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	97,947,522.19	-8,161,672.08

(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	337,488,724.06	239,541,201.87
其中：库存现金	13,495.13	9,479.11
可随时用于支付的银行存款	337,475,228.93	239,531,722.76
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	337,488,724.06	239,541,201.87
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

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

□适用 √不适用

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

适用 不适用

82、租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

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

报告期内因新设子公司导致合并范围变动的情形：

2024年6月，设立全资子公司天津海发方信置地有限公司，注册资本为人民币1亿元，持有份额为100%。

报告期内因注销子公司导致合并范围变动的情形：

2024年3月，完成天津海泰企业家俱乐部有限公司注销登记手续办理，注销前持股比例100%。

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	
天津海泰企业孵化服务有限公司	天津	15,200.00	天津	咨询服务	100.00		投资设立
天津海泰方圆投资有限公司	天津	3,000.00	天津	房地产开发	100.00		投资设立
天津海泰方通投资有限公司	天津	15,000.00	天津	商品销售业务	100.00		投资设立
天津海泰方成投资有限公司	天津	6,735.00	天津	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	天津	7,500.00	天津	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	天津	6,293.67	天津	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	天津	500.00	天津	物业服务	100.00		投资设立
天津海发方信置地有限公司	天津	10,000	天津	房地产开发经营	100.00		投资设立

(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

单位: 元 币种: 人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关

递延收益	7,398,000.00					7,398,000.00	与资产相关
合计	7,398,000.00					7,398,000.00	/

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

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。

1. 各类风险管理目标和政策

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

（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2023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2023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868,080,366.56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。

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				
（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				
（六）应收款项融资		10,000,000.00		10,000,000.00
（七）其他非流动金融资产			157,259,411.36	157,259,411.36
持续以公允价值计量的资产总额		10,000,000.00	157,259,411.36	167,259,411.36
（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				

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：第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：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(%)
天津海泰控股集团有限公司	天津	投资	6,285,772,952.00	24.29	29.20

本企业的母公司情况的说明

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%。

（1）控股股东的注册资本及其变化

控股股东	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天津海泰控股集团有限公司	6,285,772,952.00			6,285,772,952.00

（2）控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	期末余额	期初余额	期末比例	期初比例
天津海泰控股集团有限公司	156,938,768.00	156,938,768.00	24.29	24.29

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“十、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

适用 不适用

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
天津海泰市政绿化有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰数码科技有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海高新区装饰工程有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海高新区物业管理有限公司	母公司的控股子公司

天津海泰时代餐饮服务有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰资本投资管理有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰科技创新服务有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海高新区企业创新服务有限公司	其他
滨海高新区开发建设有限公司	其他
天津滨海高新区资产管理有限公司	其他
公司董事、监事及关键管理人员	其他

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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
天津滨海高新区物业管理有限公司	服务费	578,498.09	578,498.09	否	39,052.28
天津海泰科技创新服务有限公司	服务费	45,004.72	45,004.72	否	
合计		623,502.81	623,502.81		39,052.28

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
天津滨海高新区物业管理有限公司	服务费		923,598.49
滨海高新区开发建设有限公司	服务费	44,232.08	
合计		44,232.08	923,598.49

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

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

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	天津滨海高新区企业创新服务有限公司			119,453,100.00	597,265.50

应收账款	天津滨海高新区资产管理 有限公司	757,332.69	454,169.45	757,332.69	239,611.21
------	---------------------	------------	------------	------------	------------

(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
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
应付账款	天津海泰数码科技有 限公司	473,066.55	473,066.55
其他应付款	天津滨海高新区物业 管理有限公司	7,526,236.04	7,679,736.04
其他应付款	天津滨海高新区资产 管理有限公司	361,392.75	361,392.75

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十五、股份支付

1、各项权益工具

□适用 √不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、本期股份支付费用

□适用 √不适用

5、 股份支付的修改、终止情况适用 不适用**6、 其他**适用 不适用**十六、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**适用 不适用**2、 或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**适用 不适用**(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		
其中：1年以内分项		

未逾期	433,808.34	119,453,100.00
逾期 1 年以内 (含 1 年)	5,861,201.65	4,096,385.46
1 年以内小计	6,295,009.99	123,549,485.46
1 至 2 年	43,073,037.35	43,306,603.82
2 至 3 年	402,488.22	1,773,473.90
3 年以上		
3 至 4 年	1,773,473.90	
4 至 5 年		
5 年以上	2,588,571.41	2,588,571.41
合计	54,132,580.87	171,218,134.59

(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	4,113,374.41	7.60	4,113,374.41	100.00		4,113,374.41	2.40	4,113,374.41	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	50,019,206.46	92.40	9,348,104.69	18.69	40,671,101.77	167,104,760.18	97.60	9,619,877.09	5.76	157,484,883.09
其中：										
账龄组合	50,019,206.46	92.40	9,348,104.69	18.69	40,671,101.77	167,104,760.18	97.60	9,619,877.09	5.76	157,484,883.09
合计	54,132,580.87	/	13,461,479.10	/	40,671,101.77	171,218,134.59	/	13,733,251.50	/	157,484,883.09

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
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	预计无法收回
其他金额不重大的款项	1,524,803.00	1,524,803.00	100.00	预计无法收回
合计	4,113,374.41	4,113,374.41	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:账龄组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
未逾期的应收账款	433,808.34	2,169.04	0.50
逾期1年以内	5,861,201.65	293,060.10	5.00
逾期1-2年	43,033,363.15	8,606,672.64	20.00
逾期2-3年	354,879.18	177,439.60	50.00
逾期3-4年	335,954.14	268,763.31	80.00
合计	50,019,206.46	9,348,104.69	

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	13,733,251.50	325,493.10	597,265.50			13,461,479.10
合计	13,733,251.50	325,493.10	597,265.50			13,461,479.10

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
天津滨海高新技术产业开发区规划和自然资源局	42,564,493.50		42,564,493.50	78.63	8,512,898.70
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	4.78	2,588,571.41
天津天芯微系统集成研究院有限公司	2,349,938.41		2,349,938.41	4.34	117,496.92
富彬生物技术(天津)有限责任公司	972,255.72		972,255.72	1.80	972,255.72
天津滨海高新区资产管理有限公司	757,332.69		757,332.69	1.40	454,169.45
合计	49,232,591.73		49,232,591.73	90.95	12,645,392.20

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	1,236,882,359.66	1,201,865,410.44
合计	1,236,882,359.66	1,201,865,410.44

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

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(9). 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

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(11). 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

(12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内（含1年）	42,222,740.22	50,741,797.49
1年以内小计	42,222,740.22	50,741,797.49
1至2年	43,924,675.03	222,210,000.00
2至3年	355,920,488.80	136,078,488.80
3年以上		
3至4年	2,368,000.00	202,376,924.20
4至5年	202,376,924.20	29,030,738.00
5年以上	590,562,602.58	561,531,864.58
合计	1,237,375,430.83	1,201,969,813.07

(2). 按款项性质分类

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	1,220,955,466.50	1,198,489,725.25
押金及保证金	16,249,654.72	3,469,061.72
备用金等	170,309.61	11,026.10
合计	1,237,375,430.83	1,201,969,813.07

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	104,402.63			104,402.63
2024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	388,668.54			388,668.54
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日 余额	493,071.17			493,071.17

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
详见本附注五、11.（4）项说明。

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	104,402.63	388,668.54				493,071.17
合计	104,402.63	388,668.54				493,071.17

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
天津百竹科技产业发展有限公司	613,391,998.51	49.57	往来款	1年以内至5年以上	
天津海泰方圆投资有限公司	357,490,488.80	28.89	往来款	1年以内至2-3年	
天津海泰创意科技园投资有限公司	240,040,000.00	19.40	往来款	1年以内至5年以上	
天津市滨海新区土地发展中心	16,200,000.00	1.31	保证金	1年以内	486,000.00
天津海发物业管理有限公司	10,017,237.94	0.81	往来款	1-2年	
合计	1,237,139,725.25	99.98	/	/	486,000.00

(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	356,569,878.14		356,569,878.14	356,609,878.14		356,609,878.14
对联营、合营企业投资						
合计	356,569,878.14		356,569,878.14	356,609,878.14		356,609,878.14

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津海泰企业孵化服务有限公司	110,176,530.00			110,176,530.00		
天津海泰企业家俱乐部有限公司	40,000.00		40,000.00			

天津海泰方圆投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津海泰方成投资有限公司	85,125,045.23			85,125,045.23		
天津海泰方通投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
天津海泰创意科技园投资有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
天津百竹科技产业发展有限公司	41,268,302.91			41,268,302.91		
天津海发物业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	356,609,878.14		40,000.00	356,569,878.14		

(2) 对联营、合营企业投资

适用 不适用

(1). 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	20,304,511.84	12,237,014.72	28,570,409.57	12,973,999.47
其他业务				
合计	20,304,511.84	12,237,014.72	28,570,409.57	12,973,999.47

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

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		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	28,728.44	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	964,241.34	755,289.18
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	992,969.78	755,289.18

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	11,916.13	
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	11,916.13	

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.75	-0.0474	-0.0474
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.75	-0.0475	-0.0475

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

董事长：刘超

董事会批准报送日期：2024 年 8 月 29 日

修订信息

□适用 √不适用