

天津泰达城市发展集团有限公司  
2025 年年度报告

天津泰达城市发展集团有限公司

2026 年 4 月 29 日



## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

根据发行人《公司章程》，公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权。

## 风险提示

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一年度报告或各期募集说明书中披露的风险因素没有重大变化。

## 目录

释义 .....	1
第一章 企业及中介机构主要情况 .....	2
第二章 债务融资工具存续情况 .....	7
第三章 报告期内重要事项 .....	10
第四章 财务信息 .....	12
第五章 备查文件 .....	13

## 释义

释义项	指	释义内容
发行人、公司、本公司	指	天津泰达城市发展集团有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
报告期、本期	指	2025 年 1-12 月
报告期末	指	2025 年末

## 第一章 企业及中介机构主要情况

### 一、企业基本情况

中文名称：天津泰达城市发展集团有限公司

中文简称：泰达城发

外文名称（如有）：Tianjin TEDA City Development Group Co., Ltd

外文简称（如有）：TTCD

法定代表人：秦健

注册资本：1560887.016248 万元

实缴资本：1560887.016248 万元

注册地址：天津自贸试验区（中心商务区）新华路 3699 号双创大厦  
31 层

办公地址：天津自贸试验区（中心商务区）新华路 3699 号双创大厦  
31 层

邮政编码：300450

企业网址（如有）：[www.tedacf.com](http://www.tedacf.com)

电子信箱：-

### 二、信息披露事务负责人信息

姓名：阮健

职位：副总经理

联系地址：天津自贸试验区（中心商务区）新华路 3699 号双创大厦  
31 层

电话：022-66890996

传真：022-66890923

电子信箱：rj@tedacf.com

### 三、报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，发行人的控股股东、实际控制人未发生变更。

报告期内，发行人的董事、监事、高级管理人员变更情况如下：

变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	离任或新任职的生效时间
贾颖	监事会主席	取消监事会	2025年3月
杨渊凤	监事	取消监事会	2025年3月
韩培肖	监事	取消监事会	2025年3月
刘丽	职工监事	取消监事会	2025年3月
张慧鑫	职工监事	取消监事会	2025年3月
史中华	副总经理	离任	2025年9月
金强	副总经理	到任	2025年9月

### 四、报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况；控股股东对企业非经营性资金占用情况

报告期内发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均相互独立；报告期内未发生控股股东非经营性占用发行人资金的情况。

## 五、报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况

报告期内发行人不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况；不存在违反发行文件约定或承诺的情况。

## 六、报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

报告期内，发行人业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化，公司经营情况良好，具备较好的偿债能力。

## 七、报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况

截至报告期末，发行人不存在有息债务逾期的情况。

## 八、对应债务融资工具相关中介机构情况

### （一）会计师事务所

会计年度	会计师事务所名称	办公地址	签字会计师
2025 年度	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层	曹纲、海洋

### （二）主承销商

截至定期报告批准报出日，公司存续债务融资工具主承销商信息如下：

债券简称	主承销商名称	办公地址	联系人	联系电话
24 泰达城发 MTN002	天津银行股份有 限公司	天津市河西区友谊路 10 号国鑫大厦	戴永浩	022-28405805

债券简称	主承销商名称	办公地址	联系人	联系电话
	渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号	黄星	022-58316546
	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦9层	张辉、李承睿	010-56052271
	长江证券股份有限公司	湖北省武汉市江汉区淮海路88号	李潇雨、陈虎、江磊、魏敏	027-65795869
25 泰达城发 MTN001	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦9层	张辉、李承睿	010-56052271
	渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号	黄星	022-58316546
	天津银行股份有限公司	天津市河西区友谊路10号国鑫大厦	戴永浩	022-28405805
	长江证券股份有限公司	湖北省武汉市江汉区淮海路88号	李潇雨、陈虎、江磊、魏敏	027-65795869
26 泰达城发 MTN001	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦9层	张辉、李承睿	010-56052271
	渤海银行股份有限公司	天津市河东区海河东路218号	黄星	022-58316546
26 泰达城发 MTN002	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦9层	张辉、李承睿	010-56052271
	天津银行股份有限公司	天津市河西区友谊路10号国鑫大厦	戴永浩	022-28405805

### （三）存续期管理机构以及受托管理人

截至定期报告批准报出日，公司存续债务融资工具的存续期管理机构信息如下：

债券简称	存续期管理机构名称	办公地址	联系人	联系电话
24 泰达城发 MTN002	天津银行股份有限公司	天津市河西区友谊路10号国鑫大厦	李聪	022-28405702
25 泰达城发 MTN001	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦9层	张辉、李承睿	010-56052271

债券简称	存续期管理机构名称	办公地址	联系人	联系电话
26 泰达城发 MTN001	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦9层	张辉、李承睿	010-56052271
26 泰达城发 MTN002	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦9层	张辉、李承睿	010-56052271

截至定期报告批准报出日，公司存续债务融资工具无受托管理人。

（四）报告期内对债务融资工具进行跟踪评级的评级机构

截至定期报告批准报出日，公司存续债务融资工具的跟踪评级机构信息如下：

债券简称	评级机构名称	办公地址	联系人	联系电话
24 泰达城发 MTN002	联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层	刘哲	010-85679696

## 第二章 债务融资工具存续情况

### 一、截至定期报告批准报出日公司存续的债券信息

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日/ 行权日	债券余额 (亿元)	利率 (%)	付息兑付方 式	交易 场所	主承销商	存续期管 理机构	受托管 理人
1	天津泰达城市发展集团有限公司 2024 年度 第二期中期票据	24 泰达城发 MTN002	102485262.IB	2024- 12-03	2024- 12-04	2027- 12-04	5.00	2.95	按年付息, 到期一次还 本	银行间 债券市 场	天津银行,渤海银 行,中信建投证券, 长江证券	天津银行	无
2	天津泰达城市发展集团有限公司 2025 年度 第一期中期票据	25 泰达城发 MTN001	102582282.IB	2025- 06-05	2025- 06-06	2028- 06-06	9.58	2.43	按年付息, 到期一次还 本	银行间 债券市 场	中信建投证券,渤 海银行,天津银行, 长江证券	中信建投 证券	无
3	天津泰达城市发展集团有限公司 2026 年度 第一期中期票据	26 泰达城发 MTN001	102680883.IB	2026- 03-16	2026- 03-17	2029- 03-17	5.00	2.20	按年付息, 到期一次还 本	银行间 债券市 场	中信建投证券,渤 海银行	中信建投 证券	无
4	天津泰达城市发展集团有限公司 2026 年度 第二期中期票据	26 泰达城发 MTN002	102681150.IB	2026- 03-26	2026- 03-27	2029- 03-27	4.55	2.25	按年付息, 到期一次还 本	银行间 债券市 场	中信建投证券,天 津银行	中信建投 证券	无
	<b>合计</b>						<b>24.13</b>						

截至定期报告批准报出日，发行人不存在逾期未偿还的债券。

## 二、报告期内信用评级机构对企业或债务融资工具作出的信用评级结果调整情况

报告期内信用评级机构未对企业或债务融资工具作出的信用评级结果进行调整。

## 三、债务融资工具募集资金使用情况

发行人截至报告期末存续及报告期内到期的债务融资工具，截至报告期末的募集资金使用情况如下：

债务融资工具简称	募集资金总额	募集资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
23 泰达城发 PPN001	9.58 亿元	偿还存量债务融资工具	-	9.58 亿元	9.58 亿元	是	0 亿元
24 泰达城发 MTN001	9.55 亿元	偿还发行人本部存量债务	-	9.55 亿元	9.55 亿元	是	0 亿元
24 泰达城发 MTN002	5.00 亿元	偿还发行人本部存量债务融资工具	-	5.00 亿元	5.00 亿元	是	0 亿元
25 泰达城发 MTN001	9.58 亿元	偿还发行人本部存量债务融资工具	-	9.58 亿元	9.58 亿元	是	0 亿元

上表中发行人债务融资工具设立专项账户，报告期内发行人募集资金专项账户运作情况正常。

## 四、报告期末存续债务融资工具附发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款的，报告期内相关条款的触发和执行情况

报告期末存续债务融资工具不涉及发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款。

## 五、报告期末存续债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状、执行情况和变化情况

报告期末存续债务融资工具无增信机制；偿债计划及其他偿债保障措施根据募集说明书披露内容执行，在报告期内无变化。

### 第三章 报告期内重要事项

#### 一、报告期内会计政策变更、会计估计变更及会计差错更正情况

发行人报告期内未发生重要会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正。

#### 二、财务报告审计情况

会计师事务所对公司 2025 年度财务报表出具标准无保留的审计意见。

#### 三、报告期内合并报表范围变化情况

报告期内公司合并报表范围未发生重大变化。

#### 四、合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的情况说明

报告期内公司合并范围未出现超过上年末净资产 10%的亏损。

#### 五、公司资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结等资产受限的情况

报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结未超过上年末经审计净资产 50%。

#### 六、对外担保情况

报告期末发行人对外担保余额为 151.26 亿元。

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同

一对象累计担保金额超过报告期末净资产 10%的明细如下：

被担保方	担保类型	起始日	到期日	担保余额（万元）	担保是否已经履行完毕
天津滨海新城建设发展有限公司	保证	2009/9/20	2028/9/20	33,500.00	否
天津滨海新城建设发展有限公司	保证	2020/4/7	2028/10/31	51,000.00	否
天津滨海新城建设发展有限公司	保证	2020/11/10	2028/7/28	95,000.00	否
天津滨海新城建设发展有限公司	保证	2025/3/12	2026/3/6	5,652.00	否
天津滨海新城建设发展有限公司	保证	2022/9/20	2027/9/20	4,000.00	否
天津滨海新城建设发展有限公司	保证	2022/9/16	2029/9/7	62,800.00	否
天津滨海新城建设发展有限公司	保证	2023/3/31	2031/3/10	29,000.00	否
天津滨海新城建设发展有限公司	保证	2023/11/30	2028/11/27	155,000.00	否
天津滨海新城建设发展有限公司	保证	2021/11/17	2028/11/18	140,000.00	否
<b>合计</b>				<b>575,952.00</b>	

主要被担保人天津滨海新城建设发展有限公司为天津市滨海新区国有企业，经营资信情况无重大不利变化，担保事项对发行人偿债能力无重大不利影响。

## 七、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内公司未变更信息披露事务管理制度。

## 八、公司是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

不属于。

## 第四章 财务信息

天津泰达城市发展集团有限公司 2025 年度财务报告具体见附件。

## 第五章 备查文件

### 一、备查文件

1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签章的 2025 年度财务报表；

2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的 2025 年度审计报告；

3、报告期内在中国银行间市场交易商协会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

### 二、查询地址

公司名称：天津泰达城市发展集团有限公司

办公地址：天津自贸试验区（中心商务区）新华路 3699 号双创大厦 31 层

联系人：阮健

联系电话：022-66890996

### 三、查询网址

北京金融资产交易所（<https://www.cfae.cn/>）

中国货币网（<https://www.chinamoney.com.cn>）

上海清算所（<https://www.shclearing.com.cn/>）

(本页无正文，为《天津泰达城市发展集团有限公司 2025 年年度报告》之盖章页)

天津泰达城市发展集团有限公司



2026年4月29日

附件：天津泰达城市发展集团有限公司 2025 年度经审计的合并及母  
公司财务报告

天津泰达城市发展集团有限公司

## 审计报告

勤信审字【2026】第 2534 号

勤信  
(特殊)  
骑缝

## 目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
2. 合并利润表	6
3. 合并现金流量表	7
4. 合并所有者权益变动表	8-9
5. 母公司资产负债表	10-11
6. 母公司利润表	12
7. 母公司现金流量表	13
8. 母公司所有者权益变动表	14-15
三、财务报表附注	16-118

## 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

# 审计报告

勤信审字【2026】第 2534 号

天津泰达城市发展集团有限公司：

## 一、审计意见

我们审计了天津泰达城市发展集团有限公司（以下简称“泰达城发公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

## 二、形成审计意见的基础

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

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估泰达城发公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算泰达城发公司、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督泰达城发公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



此页无正文，为勤信审字【2026】第 2534 号《天津泰达城市发展集团有限公司审计报告》之签字盖章页

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二六年四月二十八日

中国注册会计师：



曹纲

中国注册会计师：



海洋





合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：天津泰达城市发展集团有限公司

金额单位：元

项目	行次	附注编号	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>	1			
货币资金	2	七、(一)	4,711,106,153.19	2,076,905,996.81
△结算备付金	3		-	-
△拆出资金	4		-	-
交易性金融资产	5		-	-
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		-	-
衍生金融资产	7		-	-
应收票据	8	七、(二)	2,347,449,282.15	1,347,713,929.12
应收账款	9	七、(三)	11,853,486,848.52	10,319,818,316.37
应收款项融资	10		-	-
预付款项	11	七、(四)	511,369,125.83	592,888,465.05
▲应收保费	12		-	-
▲应收分保账款	13		-	-
▲应收分保合同准备金	14		-	-
应收资金集中管理款	15		-	-
其他应收款	16	七、(五)	29,276,231,297.21	26,675,534,549.56
其中：应收股利	17		-	-
△买入返售金融资产	18		-	-
存货	19	七、(六)	56,564,434,324.50	55,251,168,090.58
其中：原材料	20	七、(六)	1,888,758.23	1,668,996.15
库存商品(产成品)	21	七、(六)	7,014,264.75	8,528,711.83
合同资产	22	七、(七)	5,304,256.33	-
△保险合同资产	23		-	-
△分出再保险合同资产	24		-	-
持有待售资产	25		-	-
一年内到期的非流动资产	26		-	-
其他流动资产	27	七、(八)	143,180,180.22	644,278,664.10
<b>流动资产合计</b>	28		105,412,561,467.95	96,908,308,011.59
<b>非流动资产：</b>	29			
△发放贷款和垫款	30		-	-
债权投资	31		-	-
☆可供出售金融资产	32		-	-
其他债权投资	33		-	-
☆持有至到期投资	34		-	-
长期应收款	35	七、(九)	1,014,818,528.70	1,458,296,764.28
长期股权投资	36	七、(十)	5,047,125,974.47	5,077,378,973.82
其他权益工具投资	37	七、(十一)	5,864,360,881.70	5,864,360,881.70
其他非流动金融资产	38	七、(十二)	154,000,000.00	-
投资性房地产	39	七、(十三)	4,774,849,676.00	4,759,977,235.00
固定资产	40	七、(十四)	675,846,830.77	698,420,833.23
其中：固定资产原价	41	七、(十四)	1,367,232,668.07	1,353,198,458.70
累计折旧	42	七、(十四)	691,385,837.30	654,779,158.50
固定资产减值准备	43		-	-
在建工程	44	七、(十五)	401,120,528.89	380,871,760.39
生产性生物资产	45		-	-
油气资产	46		-	-
使用权资产	47	七、(十六)	1,883,507.10	4,228,204.76
无形资产	48	七、(十七)	634,667,792.60	670,659,188.67
开发支出	49		-	-
商誉	50	七、(十八)	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00
长期待摊费用	51	七、(十九)	10,095,277.97	48,454,599.65
递延所得税资产	52	七、(二十)	242,009,600.17	238,175,128.52
其他非流动资产	53	七、(二十一)	912,437,089.03	49,187,089.03
其中：特准储备物资	54		-	-
<b>非流动资产合计</b>	55		20,753,215,687.40	20,270,010,659.05
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
	76			
<b>资产总计</b>	77		126,165,777,155.35	117,178,318,670.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：天津泰达城市发展集团有限公司

金额单位：元

项 目	行次	附注编号	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>	78			
短期借款	79	七、(二十二)	4,840,030,347.23	3,663,769,999.00
△向中央银行借款	80		-	-
△拆入资金	81		-	-
交易性金融负债	82		-	-
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83		-	-
衍生金融负债	84		-	-
应付票据	85	七、(二十三)	286,710,000.67	8,829,600.00
应付账款	86	七、(二十四)	1,503,193,504.59	1,230,009,307.98
预收款项	87	七、(二十五)	5,151,565.65	24,056,509.17
合同负债	88	七、(二十六)	27,160,509.84	55,005,237.75
△卖出回购金融资产款	89		-	-
△吸收存款及同业存放	90		-	-
△代理买卖证券款	91		-	-
△代理承销证券款	92		-	-
△预收保费	93		-	-
应付职工薪酬	94	七、(二十七)	61,757,414.21	72,904,507.32
其中：应付工资	95	七、(二十七)	59,775,203.89	70,859,264.50
应付福利费	96	七、(二十七)	2,760.00	2,640.00
#其中：职工奖励及福利基金	97		-	-
应交税费	98	七、(二十八)	337,094,729.36	250,618,261.78
其中：应交税金	99	七、(二十八)	324,774,041.52	241,619,552.84
其他应付款	100	七、(二十九)	37,465,362,120.32	34,052,975,205.16
其中：应付股利	101		-	-
▲应付手续费及佣金	102		-	-
▲应付分保账款	103		-	-
持有待售负债	104		-	-
一年内到期的非流动负债	105	七、(三十)	4,301,579,074.65	3,161,043,144.11
其他流动负债	106	七、(三十一)	33,870,321.13	50,106,864.59
<b>流动负债合计</b>	107		48,861,909,587.65	42,569,318,636.86
<b>非流动负债：</b>	108			
▲保险合同准备金	109		-	-
长期借款	110	七、(三十二)	17,248,593,959.42	21,637,439,060.99
应付债券	111	七、(三十三)	9,667,001,010.98	10,515,391,777.00
其中：优先股	112		-	-
永续债	113		-	-
△保险合同负债	114		-	-
△分出再保险合同负债	115		-	-
租赁负债	116	七、(三十四)	-	1,467,432.39
长期应付款	117	七、(三十五)	12,107,231,417.71	5,104,783,001.95
长期应付职工薪酬	118		-	-
预计负债	119		-	-
递延收益	120	七、(三十六)	-	53,000,000.00
递延所得税负债	121	七、(二十七)	138,880,407.68	139,656,184.97
其他非流动负债	122	七、(三十七)	10,222,523.48	11,211,797.60
其中：特准储备基金	123		-	-
<b>非流动负债合计</b>	124		39,171,929,319.27	37,462,949,254.90
<b>负债合计</b>	125		88,033,838,906.92	80,032,267,891.76
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	126			
实收资本（或股本）	127	七、(三十八)	15,608,870,162.48	15,207,362,947.74
国家资本	128		14,407,493,674.76	14,005,986,460.02
国有法人资本	129	七、(三十八)	1,201,376,487.72	1,201,376,487.72
集体资本	130		-	-
民营资本	131		-	-
外商资本	132		-	-
#减：已归还投资	133		-	-
实收资本（或股本）净额	134	七、(三十八)	15,608,870,162.48	15,207,362,947.74
其他权益工具	135		-	-
其中：优先股	136		-	-
永续债	137		-	-
资本公积	138	七、(三十九)	11,074,895,196.82	10,665,467,411.56
减：库存股	139		-	-
其他综合收益	140	七、(四十)	-48,417,175.98	-48,417,175.98
其中：外币报表折算差额	141		-	-
专项储备	142		-	-
盈余公积	143	七、(四十一)	100,558,131.06	95,355,241.03
其中：法定公积金	144	七、(四十一)	100,558,131.06	95,355,241.03
任意公积金	145		-	-
#储备基金	146		-	-
#企业发展基金	147		-	-
#利润归还投资	148		-	-
△一般风险准备	149		-	-
未分配利润	150	七、(四十二)	4,877,732,913.75	4,794,954,547.98
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>	151		31,613,639,228.13	30,714,722,972.33
*少数股东权益	152		6,518,299,020.30	6,431,327,806.55
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	153		38,131,938,248.43	37,146,050,778.88
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	154		126,165,777,155.35	117,178,318,670.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2025年度

金额单位：元



编制单位：天津城市发展集团有限公司

行次	附注编号	本期金额	上期金额	项 目	行次	附注编号	本期金额	上期金额
1		4,682,981,864.96	3,768,959,469.64	一、营业收入	41	七、(五十四)	11,221,737.00	2,078,672.43
2		4,679,868,332.39	3,777,867,637.58	其中：主营业务收入	42		-	-
3		2,830,072.91	3,959,456.51	利息收入	43	七、(五十五)	8,047,760.99	9,677,736.23
4		-	-	△应收票据收入	44	七、(五十六)	307,197,510.76	317,864,112.93
5		-	-	△已赚取保费	45		69,982,941.21	81,459,612.02
6		283,459.66	-12,867,624.45	△手续费及佣金收入	46		237,214,569.55	236,404,500.91
7		4,419,290,741.15	3,463,200,664.53	二、营业成本	47		237,214,569.55	236,404,500.91
8		4,071,338,277.78	3,016,818,738.46	其中：营业成本	48		150,243,355.80	153,418,126.70
9		105,235,618.40	123,340,285.39	△利息支出	49		86,971,213.75	82,986,374.21
10		-	-	△手续费及佣金支出	50		237,214,569.55	236,404,500.91
11		29,284.02	750,412.84	△退保费用	51		237,214,569.55	236,404,500.91
12		-	-	△分出保额的分摊	52		-	-
13		-	-	△减：摊回保险服务费用	53	七、(四十)	-	-1,220,337.70
14		-	-	△减：摊回财产损失	54	七、(四十)	-	-715,113.04
15		-	-	△减：分出再保险再保收益	55		-	-
16		-	-	△减：再保险再保收益	56		-	-
17		-	-	△赔付支出净额	57		-	-
18		-	-	△提取保险合同准备金净额	58		-	-
19		-	-	△保单红利支出	59		-	-
20		-	-	△分保费用	60		-	-
21		66,667,470.51	66,972,214.11	税金及附加	61		-	-
22		10,834,663.35	9,244,143.36	销售费用	62	七、(四十一)	-	-715,113.04
23		180,458,015.31	217,152,860.71	管理费用	63	七、(四十二)	-	-715,113.04
24		15,519,340.48	12,165,573.76	研发费用	64		-	-
25		-30,791,928.70	16,756,435.90	财务费用	65		-	-
26		160,917,463.19	66,213,424.26	其中：利息费用	66		-	-
27		194,088,588.10	50,195,747.89	利息收入	67		-	-
28		22,685.71	-154,980.30	汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	68		-	-
29		-	-	其他	69		-	-
30		856,149.52	575,544.39	加：其他收益	70		-	-
31		70,259,753.93	89,444,556.27	投资收益(损失以“-”号填列)	71		-	-
32		-1,067,467.64	-2,246,166.91	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	72		-	-
33		-	-	以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	73		-	-
34		-	-	△汇兑收益(损失以“-”号填列)	74		-	-
35		-	-	公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	75		-	-505,424.66
36		2,212,638.35	34,445,532.00	信用减值损失(损失以“-”号填列)	76		237,214,569.55	235,183,963.21
37		-30,592,357.23	-101,955,565.60	资产减值损失(损失以“-”号填列)	77		150,243,355.80	152,703,013.66
38		-	-	资产处置收益(损失以“-”号填列)	78		86,971,213.75	82,480,949.55
39		-2,403,773.63	-2,805,695.44	营业外收入	79		-	-
40		304,023,534.75	325,463,176.73	营业外支出	80		-	-
				利润总额				
				减：所得税费用				
				净利润				
				归属于母公司所有者的净利润				
				归属于少数股东的净利润				
				其他综合收益的税后净额				
				归属于母公司所有者的其他综合收益				
				归属于少数股东的其他综合收益				
				其他综合收益				
				综合收益总额				
				归属于母公司所有者的综合收益总额				
				归属于少数股东的综合收益总额				
				每股收益				
				基本每股收益				
				稀释每股收益				

主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



## 合并现金流量表

编制单位：天津泰达城市发展集团有限公司

2025年度

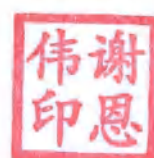
金额单位：元

项 目	行次	附注编号	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2		2,112,866,197.79	1,523,905,393.03
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		-	-
△向中央银行借款净增加额	4		-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		1,410,000,000.00	1,850,000,000.00
△收到签发保险合同保费取得的现金	6		-	-
△收到分入再保险合同的现金净额	7		-	-
▲收到原保险合同保费取得的现金	8		-	-
▲收到再保业务现金净额	9		-	-
▲保户储金及投资款净增加额	10		-	-
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11		-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	12		2,830,072.91	13,074,180.37
△拆入资金净增加额	13		-	-
△回购业务资金净增加额	14		-	-
△代理买卖证券收到的现金净额	15		-	-
收到的税费返还	16		17,833,692.56	1,358,883.90
收到其他与经营活动有关的现金	17		41,929,030,980.22	38,188,971,308.22
<b>经营活动现金流入小计</b>	18		45,472,560,943.48	41,577,309,765.52
购买商品、接受劳务支付的现金	19		1,731,977,099.38	1,393,531,161.33
△客户贷款及垫款净增加额	20		-	-
△存放中央银行和同业款项净增加额	21		1,500,000,000.00	1,960,000,000.00
△支付签发保险合同赔款的现金	22		-	-
△支付分出再保险合同的现金净额	23		-	-
△保单质押贷款净增加额	24		-	-
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25		-	-
△拆出资金净增加额	26		-	-
△支付利息、手续费及佣金的现金	27		119,419,759.86	140,799,508.26
▲支付保单红利的现金	28		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	29		199,911,890.58	194,399,938.18
支付的各项税费	30		222,999,281.49	290,285,587.30
支付其他与经营活动有关的现金	31		38,679,806,070.43	34,398,998,579.43
<b>经营活动现金流出小计</b>	32		42,454,114,101.74	38,378,014,774.50
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	33		3,018,446,841.74	3,199,294,991.02
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	34			
收回投资收到的现金	35		35,708,821.09	31,469,425.22
取得投资收益收到的现金	36		75,251,650.00	75,179,700.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37		65,354.75	3,000.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	39		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	40		111,025,825.84	106,652,125.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41		68,789,380.17	86,656,399.04
投资支付的现金	42		246,944,322.82	549,359,630.46
▲质押贷款净增加额	43		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	45		-	65,885.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	46		315,733,702.99	636,081,914.50
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	47		-204,707,877.15	-529,429,789.28
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	48			
吸收投资收到的现金	49		810,935,000.00	35,896,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50		-	200,000.00
取得借款收到的现金	51		13,722,846,068.41	17,947,667,324.05
收到其他与筹资活动有关的现金	52		8,139,255,458.24	4,067,378,178.83
<b>筹资活动现金流入小计</b>	53		22,673,036,526.65	22,050,942,002.88
偿还债务支付的现金	54		16,353,372,247.27	17,637,114,779.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55		2,100,836,019.71	2,453,654,844.72
其中：子公司支付给少数股东投资的股利、利润	56		16,324,815.97	-
支付其他与筹资活动有关的现金	57		5,780,009,075.88	4,939,140,748.83
<b>筹资活动现金流出小计</b>	58		24,234,217,342.86	25,029,910,373.33
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	59		-1,561,180,816.21	-2,978,968,370.45
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	60		-	154,980.30
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	61		1,252,558,148.38	-308,948,188.41
加：期初现金及现金等价物余额	62		1,457,662,604.81	1,766,610,793.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	63		2,710,220,753.19	1,457,662,604.81

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2025年度

金额单位：元

项目	归属于母公司所有者权益														少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	13			
	1	2	3	4										5		
一、上年年末余额	15,207,362,947.74	-	-	-	10,665,467,411.56	-	-	-48,417,175.98	-	95,355,241.03	-	30,714,722,972.33	6,431,327,806.55	37,146,050,778.88		
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	15,207,362,947.74	-	-	-	10,665,467,411.56	-	-	-48,417,175.98	-	95,355,241.03	-	30,714,722,972.33	6,431,327,806.55	37,146,050,778.88		
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	401,507,214.74	-	-	-	409,427,785.26	-	-	-48,417,175.98	-	5,202,890.03	-	898,916,255.80	86,971,213.75	985,887,469.55		
(一)综合收益总额	401,507,214.74	-	-	-	409,427,785.26	-	-	-48,417,175.98	-	5,202,890.03	-	810,935,000.00	86,971,213.75	897,906,213.75		
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																
(二)专项储备提取和使用																
1.提取专项储备																
2.使用专项储备																
(三)利润分配																
1.提取盈余公积																
其中：法定公积金																
任意公积金																
2.盈余公积转留存收益																
3.盈余公积补亏损																
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																
四、本年年末余额	15,608,870,162.48	-	-	-	11,074,895,196.82	-	-	-48,417,175.98	-	100,558,131.06	-	31,613,639,228.13	6,518,299,020.30	38,131,938,248.43		

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

秦健印

阮健印

伟谢印恩



合并所有者权益变动表

编制单位：天津秦健药业股份有限公司 2025年度 上年金额 金额单位：元

	归属于母公司所有者权益														少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减资冲减	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	13			
	1	2	3	4										5		
一、上年年末余额	15,189,628.76	-	-	-	10,638,900.68	-	-	-	90,189,370.78	-	4,703,648.91	30,574,665.68	6,353,391.62	36,928,057.30		
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二、本年年末余额	15,189,628.76	-	-	-	10,638,900.68	-	-	-	90,189,370.78	-	4,703,648.91	30,574,665.68	6,353,391.62	36,928,057.30		
三、本年年末余额(减少以“-”号填列)	17,734,178.65	-	-	-	26,566,723.78	-	-	-	5,165,870.25	-	153,418,126.70	152,703,013.66	77,936,183.23	217,993,473.85		
(一)综合收益总额	17,734,178.65	-	-	-	26,566,723.78	-	-	-	5,165,870.25	-	153,418,126.70	152,703,013.66	77,936,183.23	217,993,473.85		
(二)所有者投入和减少资本	17,734,178.65	-	-	-	17,962,321.35	-	-	-	-	-	-	44,300,902.43	200,000.00	44,500,902.43		
1.所有者投入的普通股	17,734,178.65	-	-	-	17,962,321.35	-	-	-	-	-	-	44,300,902.43	200,000.00	44,500,902.43		
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	-	-	-	-	8,604,402.43	-	-	-	-	-	-	8,604,402.43	-	8,604,402.43		
(三)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其中：法定盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
任意盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(五)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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
四、本年年末余额	15,207,362.94	-	-	-	10,665,467.41	-	-	-	95,355,241.03	-	4,794,954.54	30,714,722.97	6,431,327.86	37,146,050.77		

法定代表人：秦健

主管会计工作负责人：秦健

会计机构负责人：秦健





### 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：天津泰达城市发展集团有限公司

金额单位：元

项目	行次	附注编号	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>	1			
货币资金	2		1,048,663,352.15	250,895,709.15
△结算备付金	3		-	-
△拆出资金	4		-	-
交易性金融资产	5		-	-
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		-	-
衍生金融资产	7		-	-
应收票据	8		204,970,678.13	50,000,000.00
应收账款	9	十一、（一）	205,396,103.50	389,177,040.79
应收款项融资	10		-	-
预付款项	11		999,575.43	10,974,575.43
▲应收保费	12		-	-
▲应收分保账款	13		-	-
▲应收分保合同准备金	14		-	-
应收资金集中管理款	15		-	-
其他应收款	16	十一、（二）	22,594,145,624.71	23,369,321,988.92
其中：应收股利	17		12,625,000.00	16,000,000.00
△买入返售金融资产	18		-	-
存货	19		17,569,368,514.94	17,321,303,506.09
其中：原材料	20		-	-
库存商品（产成品）	21		-	-
合同资产	22		-	-
△保险合同资产	23		-	-
△分出再保险合同资产	24		-	-
持有待售资产	25		-	-
一年内到期的非流动资产	26		-	-
其他流动资产	27		-	287,814.17
<b>流动资产合计</b>	28		41,623,543,848.86	41,391,960,634.55
<b>非流动资产：</b>	29			
△发放贷款和垫款	30		-	-
债权投资	31		-	-
☆可供出售金融资产	32		-	-
其他债权投资	33		-	-
☆持有至到期投资	34		-	-
长期应收款	35		-	-
长期股权投资	36	十一、（三）	14,459,676,130.96	13,735,354,143.23
其他权益工具投资	37		255,610,570.69	255,610,570.69
其他非流动金融资产	38		10,000,000.00	-
投资性房地产	39		-	-
固定资产	40		173,152.23	185,034.92
其中：固定资产原价	41		3,066,248.24	3,065,148.24
累计折旧	42		2,893,096.01	2,880,113.32
固定资产减值准备	43		-	-
在建工程	44		-	-
生产性生物资产	45		-	-
油气资产	46		-	-
使用权资产	47		3,674,720.02	-
无形资产	48		4,025,131.98	4,461,628.66
开发支出	49		-	-
商誉	50		-	-
长期待摊费用	51		-	-
递延所得税资产	52		-	-
其他非流动资产	53		-	-
其中：特准储备物资	54		-	-
<b>非流动资产合计</b>	55		14,733,159,705.88	13,995,611,377.50
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
<b>资产总计</b>	75		56,356,703,554.74	55,387,572,012.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：天津泰达城市发展有限公司

金额单位：元

项 目	行次	附注编号	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>	76			
短期借款	77		249,990,000.00	249,999,999.00
△向中央银行借款	78		-	-
△拆入资金	79		-	-
△交易性金融负债	80		-	-
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	81		-	-
衍生金融负债	82		-	-
应付票据	83		204,970,678.13	50,000,000.00
应付账款	84		258,208,151.55	241,464,906.00
预收款项	85		-	-
合同负债	86		622,131.00	622,131.00
△卖出回购金融资产款	87		-	-
△吸收存款及同业存放	88		-	-
△代理买卖证券款	89		-	-
△代理承销证券款	90		-	-
△预收保费	91		-	-
应付职工薪酬	92		11,688,855.61	21,672,817.17
其中：应付工资	93		11,579,910.98	21,351,427.51
应付福利费	94		-	-
#其中：职工奖励及福利基金	95		-	-
应交税费	96		9,845,421.86	18,825,330.37
其中：应交税金	97		9,740,820.58	18,000,975.62
其他应付款	98		14,478,843,604.38	15,100,270,760.82
其中：应付股利	99		-	-
▲应付手续费及佣金	100		-	-
▲应付分保账款	101		-	-
持有待售负债	102		-	-
一年内到期的非流动负债	103		1,524,622,337.98	723,089,244.32
其他流动负债	104		-	-
<b>流动负债合计</b>	105		16,738,791,180.51	16,405,945,188.68
<b>非流动负债：</b>	106			
▲保险合同准备金	107		-	-
长期借款	108		1,912,698,000.00	6,228,788,000.00
应付债券	109		5,175,648,005.17	6,032,869,860.16
其中：优先股	110		-	-
永续债	111		-	-
△保险合同负债	112		-	-
△分出再保险合同负债	113		-	-
租赁负债	114		-	-
长期应付款	115		5,766,865,917.33	758,888,991.82
长期应付职工薪酬	116		-	-
预计负债	117		-	-
递延收益	118		-	-
递延所得税负债	119		918,680.01	-
其他非流动负债	120		-	-
其中：特准储备基金	121		-	-
<b>非流动负债合计</b>	122		12,856,130,602.51	13,020,546,851.98
<b>负债合计</b>	123		29,594,921,783.02	29,426,492,040.66
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	124			
实收资本（或股本）	125		15,608,870,162.48	15,207,362,947.74
国家资本	126		14,407,493,674.76	14,005,986,460.02
国有法人资本	127		1,201,376,487.72	1,201,376,487.72
集体资本	128		-	-
民营资本	129		-	-
外商资本	130		-	-
#减：已归还投资	131		-	-
实收资本（或股本）净额	132		15,608,870,162.48	15,207,362,947.74
其他权益工具	133		-	-
其中：优先股	134		-	-
永续债	135		-	-
资本公积	136		8,597,747,695.70	8,188,319,910.44
减：库存股	137		-	-
其他综合收益	138		-	-
其中：外币报表折算差额	139		-	-
专项储备	140		-	-
盈余公积	141		100,558,131.06	95,355,241.03
其中：法定公积金	142		100,558,131.06	95,355,241.03
任意公积金	143		-	-
#储备基金	144		-	-
#企业发展基金	145		-	-
#利润归还投资	146		-	-
△一般风险准备	147		-	-
未分配利润	148		2,454,605,782.48	2,470,041,872.18
<b>所有者权益合计</b>	149		26,761,781,771.72	25,961,079,971.39
<b>负债和所有者权益总计</b>	150		56,356,703,554.74	55,387,572,012.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司利润表

2025年度

金额单位：元

行次	项目	附注编号	本期金额	上期金额	行次	项目	附注编号	本期金额	上期金额
1	营业总收入		526,080,414.64	563,359,802.75	37	信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
2	其中：营业收入	十一、（四）	526,080,414.64	563,359,802.75	38	资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
3	△利息收入		-	-	39	资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
4	△汇兑收益		-	-	40	三、营业利润（亏损以“-”号填列）		71,492,838.95	62,726,969.97
5	△手续费收入		-	-	41	加：营业外收入		-	0.03
6	△其他业务收入		-	-	42	其中：政府补助		-	-
7	二、营业总成本		457,554,246.15	521,466,094.74	43	减：营业外支出		4,949,198.15	140,000.00
8	其中：营业成本		479,370,872.13	469,502,309.44	44	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		66,543,640.80	62,586,970.00
9	△利息支出		-	-	45	减：所得税费用		14,514,740.47	10,928,267.48
10	△手续费及佣金支出		-	-	46	五、净利润（净亏损以“-”号填列）		52,028,900.33	51,658,702.52
11	△保险服务费用		-	-	47	（一）持续经营净利润		52,028,900.33	51,658,702.52
12	△分出保费的分摊		-	-	48	（二）终止经营净利润		-	-
13	△减：摊回保险服务费用		-	-	49	六、其他综合收益的税后净额		-	-
14	△承保财产损失		-	-	50	（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
15	△减：分出再保险服务费用		-	-	51	1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
16	△退保金		-	-	52	2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
17	△赔付支出净额		-	-	53	3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
18	▲提取保险责任准备金净额		-	-	54	4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
19	▲保单红利支出		-	-	55	△5.不能转损益的保险合同金融资产变动		-	-
20	▲分保费用		-	-	56	6.其他		-	-
21	税金及附加		4,407,572.91	3,840,117.47	57	（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
22	销售费用		-	-	58	1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
23	管理费用		41,290,348.39	42,868,053.24	59	2.其他债权投资公允价值变动		-	-
24	研发费用		-	-	60	¥ 3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
25	财务费用		-67,514,547.28	5,255,614.59	61	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
26	其中：利息费用		90,383,402.60	89,556,502.22	62	¥ 5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
27	利息收入		157,938,984.04	84,323,515.25	63	6.其他债权投资信用减值准备		-	-
28	汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-	-	64	7.现金流量套期储备（现金流量套期储备的有效部分）		-	-
29	其他		-	-	65	8.外币财务报表折算差额		-	-
30	加：其他收益		11,005.55	-	66	△9.可转损益的保险合同金融资产变动		-	-
31	投资收益（损失以“-”号填列）		2,955,664.91	20,833,261.96	67	△10.可转损益的分出再保险合同金融资产变动		-	-
32	其中：对联营企业和合营企业的投资收益		705,664.91	583,261.96	68	11.其他		-	-
33	以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-	69	七、综合收益总额		52,028,900.33	51,658,702.52
34	△汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-	70	八、每股收益：		-	-
35	净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-	71	基本每股收益		-	-
36	公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	72	稀释每股收益		-	-

编制单位：天津泰达城市发展有限公司



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 母公司现金流量表

编制单位：天津泰达城市发展集团有限公司

2025年度

金额单位：元

项 目	行次	附注编号	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2		255,493,285.71	2,313,328.73
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		-	-
△向中央银行借款净增加额	4		-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		-	-
△收到签发保险合同保费取得的现金	6		-	-
△收到分入再保险合同的现金净额	7		-	-
▲收到原保险合同保费取得的现金	8		-	-
▲收到再保业务现金净额	9		-	-
▲保户储金及投资款净增加额	10		-	-
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11		-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	12		-	-
△拆入资金净增加额	13		-	-
△回购业务资金净增加额	14		-	-
△代理买卖证券收到的现金净额	15		-	-
收到的税费返还	16		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	17		20,886,706,830.13	16,114,817,065.77
<b>经营活动现金流入小计</b>	18		21,142,200,115.84	16,117,130,394.50
购买商品、接受劳务支付的现金	19		334,037,710.54	9,914,505.98
△客户贷款及垫款净增加额	20		-	-
△存放中央银行和同业款项净增加额	21		-	-
△支付签发保险合同赔款的现金	22		-	-
△支付分出再保险合同的现金净额	23		-	-
△保单质押贷款净增加额	24		-	-
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25		-	-
△拆出资金净增加额	26		-	-
△支付利息、手续费及佣金的现金	27		-	-
▲支付保单红利的现金	28		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	29		28,960,406.28	24,411,189.89
支付的各项税费	30		60,893,818.77	47,614,196.99
支付其他与经营活动有关的现金	31		18,938,813,541.12	13,139,548,423.96
<b>经营活动现金流出小计</b>	32		19,362,705,476.71	13,221,488,316.82
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	33		1,779,494,639.13	2,895,642,077.68
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	34			
收回投资收到的现金	35		-	-
取得投资收益收到的现金	36		5,753,000.00	4,250,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37		-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	39		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	40		5,753,000.00	4,250,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41		413,100.00	349,350.00
投资支付的现金	42		733,744,322.82	545,196,989.00
▲质押贷款净增加额	43		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	45		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	46		734,157,422.82	545,546,339.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	47		-728,404,422.82	-541,296,339.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	48			
吸收投资收到的现金	49		810,935,000.00	35,696,500.00
取得借款收到的现金	50		1,748,477,000.00	5,548,910,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	51		5,321,360,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	52		7,880,772,000.00	5,584,607,000.00
偿还债务支付的现金	53		5,982,686,152.34	5,956,038,740.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54		449,512,794.68	870,956,723.62
支付其他与筹资活动有关的现金	55		1,693,355,234.29	1,590,045,751.17
<b>筹资活动现金流出小计</b>	56		8,125,554,181.31	8,417,041,215.53
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	57		-244,782,181.31	-2,832,434,215.53
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	58		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	59		806,308,035.00	-478,088,476.85
加：期初现金及现金等价物余额	60		242,355,317.15	720,443,794.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	61		1,048,663,352.15	242,355,317.15

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2025年度

项目	本年金额											
	金额单位：元											所有者权益合计
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
行次	实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他权益工具 其他	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	
一、上年年末余额	15,207,362,947.74	-	-	-	8,188,319,910.44	-	-	-	95,355,241.03	-	2,470,041,872.18	25,961,079,971.39
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	15,207,362,947.74	-	-	-	8,188,319,910.44	-	-	-	95,355,241.03	-	2,470,041,872.18	25,961,079,971.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	401,507,214.74	-	-	-	409,427,785.26	-	-	-	5,202,890.03	-	-15,436,089.70	800,701,800.33
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,028,900.33	52,028,900.33
（二）所有者投入和减少资本	401,507,214.74	-	-	-	409,427,785.26	-	-	-	-	-	-	810,935,000.00
1.所有者投入的普通股	401,507,214.74	-	-	-	409,427,785.26	-	-	-	-	-	-	810,935,000.00
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）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-67,464,990.03	-67,464,990.03
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	5,202,890.03	-	-5,202,890.03	-5,202,890.03
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	5,202,890.03	-	-5,202,890.03	-5,202,890.03
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-62,262,100.00	-62,262,100.00
（五）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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	15,608,870,162.48	-	-	-	8,597,747,695.70	-	-	-	100,558,131.06	-	2,454,605,782.48	26,761,781,771.72

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：



母公司所有者权益变动表

2025年度

金额单位：元

行次	上年金额										
	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
	1	2	3	4							
一、上年年末余额	15,189,628,769.09	-	-	-	8,170,357,589.09	-	-	-	90,189,370.78	2,473,891,139.91	25,924,066,868.87
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	15,189,628,769.09	-	-	-	8,170,357,589.09	-	-	-	90,189,370.78	2,473,891,139.91	25,924,066,868.87
三、本年年末余额	17,734,178.65	-	-	-	17,962,321.35	-	-	-	5,165,870.25	-3,849,267.73	37,013,102.52
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	17,962,321.35	-	-	-	5,165,870.25	51,658,702.52	51,658,702.52
(二) 所有者投入和减少资本	17,734,178.65	-	-	-	17,962,321.35	-	-	-	-	-	35,696,500.00
1.所有者投入的普通股	17,734,178.65	-	-	-	17,962,321.35	-	-	-	-	-	35,696,500.00
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) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-55,507,970.25	-50,342,100.00
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,165,870.25	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,165,870.25	-
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	15,207,362,947.74	-	-	-	8,188,319,910.44	-	-	-	95,355,241.03	2,470,041,872.18	25,961,079,971.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 天津泰达城市发展集团有限公司

## 2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

## 一、公司基本情况

## (一) 公司简介

公司名称: 天津泰达城市发展集团有限公司

注册地址: 天津自贸试验区(中心商务区)新华路 3699 号双创大厦 31 层

营业期限: 2009-09-23 至 无固定期限

注册资本: 15,608,870,162.48 元人民币

法定代表人: 秦健

## (二) 公司的经营范围

经营范围: 法律、法规禁止的, 不得经营; 应经审批的, 未获批准前不得经营; 法律、法规未规定审批的, 自主经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

实际从事的主要经营活动: 主要承担天津市滨海新区原中心商务区功能区域的开发建设和基础设施建设运营。

## (三) 公司历史沿革

天津泰达城市发展集团有限公司(以下简称“本公司”)是由原天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会出资组建, 于 2009 年 9 月 23 日成立, 2016 年 12 月 29 日领取了天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局换发的统一社会信用代码为 9112011669407402XC 企业法人营业执照。注册资本: 人民币 10,000,000,000.00 元。

本公司投资方因体制改革变更为天津市滨海新区国有资产监督管理委员会。

2016 年 7 月 14 日, 本公司经天津市市场和质量管理委员会(自贸)登记内名变核字[2016]第 006672 号通知书核准, 由天津滨海新区中心商务区投资集团有限公司更名为天津于家堡投资控股(集团)有限公司。

2017 年昆仑信托有限责任公司投资 3,437,252,947.00 元, 投资当年昆仑信托有限责任公司将所持有的股份全部转让给天津滨海新城建设发展有限公司, 天津滨海新城建设发展有限公司又将其股权全部转让给天津市滨海新区中心商务区管理委员会。2017 年 6 月 27 日领取了天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局换发的统一社会信用代码为 9112011669407402XC 营业执照。注册资本



变更为人民币 13,437,252,947.00 元。

2018 年原投资方天津市滨海新区中心商务区管理委员会并入天津经济技术开发区，投资方变更为天津经济技术开发区管理委员会。

2019 年天津市滨海新区国有资产监督管理委员会增加投资 2,038,410,000.00 元。

截止到 2019 年 12 月 31 日，本公司股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实收资本	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
天津市滨海新区国有资产监督管理委员会	10,000,000,000.00	74.42	6,138,410,000.00	64.10
天津经济技术开发区管理委员会	3,437,252,947.00	25.58	3,437,252,947.00	35.90
合计	<b>13,437,252,947.00</b>	<b>100.00</b>	<b>9,575,662,947.00</b>	<b>100.00</b>

2020 年 8 月 3 日，本公司由天津于家堡投资控股（集团）有限公司更名为天津泰达城市发展集团有限公司。

2020 年本公司原出资人天津市滨海新区国有资产监督管理委员会同意将天津于家堡投资控股（集团）有限公司 74.42% 的股权无偿转让给天津经济技术开发区管理委员会。

2020 年天津经济技术开发区管理委员会增加投资 5,061,590,000.00 元。

截止到 2020 年 12 月 31 日，本公司股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实收资本	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
天津经济技术开发区管理委员会	14,637,252,947.00	100.00	14,637,252,947.00	100.00
合计	<b>14,637,252,947.00</b>	<b>100.00</b>	<b>14,637,252,947.00</b>	<b>100.00</b>

2021 年本公司股东天津经济技术开发区管理委员会增加注资 100,000,000.00 亿元。

2021 年天津经济技术开发区管理委员会与天津中联置业有限公司签订股权划转协议，天津经济技术开发区管理委员会将所持有的股份的 6.50% 转让给天津中联置业有限公司，股权转让金额 957,566,300.00 元。转股后天津经济技术开发区管理委员会持股比例 93.50%，天津中联置业有限公司持股比例 6.50%。

截止到 2021 年 12 月 31 日，本公司股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实收资本	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
天津经济技术开发区管理委员会	13,779,686,647.00	93.50	13,779,686,647.00	93.50
天津中联置业有限公司	957,566,300.00	6.50	957,566,300.00	6.50
合计	<b>14,737,252,947.00</b>	<b>100.00</b>	<b>14,737,252,947.00</b>	<b>100.00</b>

2022 年本公司股东天津经济技术开发区管理委员会将所持有的股权 13,779,686,647.00 元，持股比例 93.5%，全部无偿划转给天津经济技术开发区国有资产监督管理局。



2022 年 9 月本公司股东天津经济技术开发区国有资产监督管理局追加投资 452,375,822.09 元，增资后持股比例为 93.70%；股东天津中联置业有限公司投资额无变化，持股比例下降至 6.30%。

截止到 2022 年 12 月 31 日，本公司股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实收资本	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
天津经济技术开发区国有资产监督管理局	14,232,062,469.09	93.70	14,232,062,469.09	93.70
天津中联置业有限公司	957,566,300.00	6.30	957,566,300.00	6.30
合计	<b>15,189,628,769.09</b>	<b>100.00</b>	<b>15,189,628,769.09</b>	<b>100.00</b>

2022 年 12 月 12 日本公司领取了中国（天津）自由贸易试验区市场监督管理局换发的统一社会信用代码为 9112011669407402XC 营业执照，注册资本变更为壹佰伍拾壹亿捌仟玖佰陆拾贰万捌仟柒佰陆拾玖元零玖分人民币。

2024 年 12 月本公司股东天津经济技术开发区国有资产监督管理局追加投资 35,696,500.00 元，其中计入实收资本 17,734,178.65 元、资本公积 17,962,321.35 元，增资后本公司注册资本变更为 15,207,362,947.74 元。同时，按照《关于进一步明确划转部分国有资本充实社保基金管理有关事项的通知》（津财资【2024】25 号）相关要求进行股权比例核定调整，调整后，本公司股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实收资本	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
天津经济技术开发区国有资产监督管理局	14,005,986,460.02	92.10	14,005,986,460.02	92.10
天津中联置业有限公司	1,201,376,487.72	7.90	1,201,376,487.72	7.90
合计	<b>15,207,362,947.74</b>	<b>100.00</b>	<b>15,207,362,947.74</b>	<b>100.00</b>

2025 年 12 月本公司股东天津经济技术开发区国有资产监督管理局追加投资 810,935,000.00 元，其中计入实收资本 401,507,214.74 元、资本公积 409,427,785.26 元，增资后本公司注册资本变更为 15,608,870,162.48 元。增资后，本公司股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实收资本	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
天津经济技术开发区国有资产监督管理局	14,407,493,674.76	92.30	14,407,493,674.76	92.30
天津中联置业有限公司	1,201,376,487.72	7.70	1,201,376,487.72	7.70
合计	<b>15,608,870,162.48</b>	<b>100.00</b>	<b>15,608,870,162.48</b>	<b>100.00</b>

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关



规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

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

## 2、持续经营

本公司自本报告期末起 12 个月内不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策和会计估计

### （一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

### （二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

### （三）记账基础和计价原则

据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### （四）企业合并

#### 1. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### （1）同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表的账面价值的份额计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。



公司通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应当判断多次交易是否属于“一揽子交易”（详见2.分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形）。属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，应按照以下步骤进行会计处理：

#### ①个别报表的会计处理

在合并日，根据应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

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

#### ②合并财务报表的会计处理

合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

### （2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

#### ①个别报表的会计处理

按照原持有的股权投资的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，相关其他综合收益应当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者负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综



合收益和其他所有者权益应全部结转。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，应当将按照该准则确定的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

## ②合并财务报表的会计处理

公司因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

## 2. 分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

个别报表上应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在个别财务报表中确认为当期投资收益。

处置对子公司的投资未丧失控制权以前的各项交易，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价或股本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。



处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### （五）合并财务报表的编制方法

##### 1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

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

##### 2、合并财务报表编制的方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原



持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### （六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

##### 1. 合营安排分类

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排，分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

##### 2. 共同经营会计处理方法

当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营利益份额相关的下列项目：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

##### 3. 当公司为合营企业的合营方时，将对合营企业的投资确认为长期股权投资。



### （七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### （八）外币业务和外币报表折算

#### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

#### 2. 外币财务报表折算

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

### （九）金融工具

在本公司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。

#### （1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

##### ①以摊余成本计量的金融资产

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



### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## (2) 金融负债的分类、确认和计量

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

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

### ②其他金融负债



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

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

### （4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

### （5）金融资产和金融负债的抵销



当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### (6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### (7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

#### (十) 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

##### (1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。



预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

#### （2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加会考虑如下因素：

- ① 债务人经营成果实际或预期的显著变化。
- ② 债务人所处的监管、经济或技术环境的显著不利变化。
- ③ 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或外部经济状况的不利变化。
- ④ 债务人预期表现和还款行为的显著变化。
- ⑤ 本公司对金融工具信用管理方法的变化。

#### （3）已发生信用减值的金融资产

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。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ① 发行方或债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③ 债权人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；
- ④ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤ 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；
- ⑥ 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。



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。

#### (4) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；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等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### (5) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(6) 各类金融资产信用损失的确定方法（适用于本公司及除中国金融租赁有限公司的其他子公司）

##### ① 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计提预期信用损失的方法
无风险银行承兑汇票组合	承兑人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险较低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力较强	不计提
无风险商业承兑汇票组合	应收政府平台公司、合并范围内关联方的商业承兑汇票	不计提
其他商业承兑汇票组合	除政府平台公司、合并范围内关联方外的商业承兑汇票	按照预期信用损失金额计量损失准备

##### ② 应收款项及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司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。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：



项目	确定组合的依据	计提预期信用损失的方法
组合 1	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例做出最佳估计，参考应收账款的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
组合 2	应收政府部门、政府平台公司的款项，合并范围内关联方款项	不计提
组合 3	对合营、联营企业的应收款项	评估款项收回可能性单项计提

采用组合1计提坏账准备的方法：

a. 子公司易泰达科技有限公司、天津泰达有线电视网络有限公司计提坏账准备的比例：

账龄	计提比例
1-6 个月（含 6 个月）	0%
7-12 个月（含 12 个月）	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3-4 年	30%
4-5 年	50%
5 年以上	90%

b. 子公司天津于家堡能源运营管理有限公司计提坏账准备的比例：

账龄	计提比例
1-6 个月（含 6 个月）	0%
7-12 个月（含 12 个月）	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3-4 年	30%
4-5 年	50%

c. 子公司天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司计提坏账准备的比例：

账龄	计提比例
1 年以内	0.5%
1-2 年	1%
2-3 年	5%
3 年以上	10%

d. 其他公司计提坏账准备的比例：

账龄	计提比例
----	------



1 年以内	0%
1-2 年	5%
2-3 年	10%
3-4 年	20%
4-5 年	50%
5 年以上	80%

### ③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据	计提预期信用损失的方法
组合 1	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例做出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
组合 2	应收政府部门、政府平台公司的款项，合并范围内关联方款项，押金、保证金	不计提
组合 3	对合营、联营企业的应收款项	评估款项收回可能性单项计提

采用组合1计提坏账准备的方法：

e. 子公司易泰达科技有限公司、天津泰达有线电视网络有限公司计提坏账准备的比例：

账龄	计提比例
1-6 个月（含 6 个月）	0%
7-12 个月（含 12 个月）	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3-4 年	30%
4-5 年	50%
5 年以上	90%

f. 子公司天津于家堡能源运营管理有限公司计提坏账准备的比例：

账龄	计提比例
1-6 个月（含 6 个月）	0%
7-12 个月（含 12 个月）	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%



3-4 年	30%
4-5 年	50%

## g. 子公司天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司计提坏账准备的比例：

账龄	计提比例
1 年以内	0.5%
1-2 年	1%
2-3 年	5%
3 年以上	10%

## h. 其他公司计提坏账准备的比例：

账龄	计提比例
1 年以内	0%
1-2 年	5%
2-3 年	10%
3-4 年	20%
4-5 年	50%
5 年以上	80%

## (7) 各类金融资产信用损失的确定方法（适用于子公司中国金融租赁有限公司）

## ① 应收款项：

应收款项包括应收票据、应收账款、预付款项、合同资产、应收利息、应收股利及其他应收款等。

对于不含重大融资成分的应收款项，中国金融租赁有限公司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。

对于包含重大融资成分的应收款项，中国金融租赁有限公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收款项外，中国金融租赁有限公司根据财政部《金融企业呆账准备提取管理办法》和银监会《非银行金融机构资产风险分类指导原则(试行)》，基于其信用风险特征，采用资产风险分类的方法，把资产分为正常、关注、次级、可疑和损失五类，在组合基础上计算预期信用损失。

## A 确定组合的依据如下：

风险组合	确定组合的依据
正常	交易对手能够履行合同或协议，无足够理由怀疑债务本金及收益不能按时足额偿还。



风险组合	确定组合的依据
关注	尽管交易对手目前有偿还能力，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素。
次级	交易对手的偿还能力出现明显问题，完全依靠其正常经营收入无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也可能会造成一定损失。
可疑	交易对手无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。
损失	在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，资产及收益仍然无法收回，或只能收回极少部分。

#### B计提坏账准备的方法：

中国金融租赁有限公司根据确定的风险组合，对违约概率、违约损失率、前瞻性调整系数进行综合分析，综合计算预期信用损失准备比例：

风险组合	计提比例
正常	0%-15%
关注	10%-25%
次级	20%-50%
可疑	50%
损失	100%

#### ②应收融资租赁款

由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款。

中国金融租赁有限公司根据银监会《非银行金融机构资产风险分类指导原则(试行)》，采用以风险为基础的分类方法（简称“资产风险分类法”），把资产分为正常、关注、次级、可疑和损失五类，后三类合称为不良资产。资产风险分类的标准按债权类资产、其他类资产两类分别进行确定。对于债权类资产的可回收性，主要评估因素包括：交易对手的还款能力、交易对手的还款记录、交易对手的还款意愿、资产的担保、资产偿还的法律责任、公司的内部管理和控制等。

中国金融租赁有限公司依据应收融资租赁款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的应收融资租赁款外，中国金融租赁有限公司根据财政部《金融企业呆账准备提取管理办法》和银监会《非银行金融机构资产风险分类指导原则(试行)》，基于其信用风险特征，采用资产风险分类的方法，把资产分为正常、关注、次级、可疑和损失五类，在组合基础上计算预期信用损失。

#### A确定组合的依据如下：

风险组合	确定组合的依据
正常	交易对手能够履行合同或协议，无足够理由怀疑债务本金及收益不能按时足额偿还。



风险组合	确定组合的依据
关注	尽管交易对手目前有偿还能力，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素。
次级	交易对手的偿还能力出现明显问题，完全依靠其正常经营收入无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也可能会造成一定损失。
可疑	交易对手无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。
损失	在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，资产及收益仍然无法收回，或只能收回极少部分。

#### B计提坏账准备的方法：

中国金融租赁有限公司根据确定的风险组合，对违约概率、违约损失率、前瞻性调整系数进行综合分析，综合计算预期信用损失准备比例：

风险组合	计提比例
正常	1%-15%
关注	10%-25%
次级	20%-50%
可疑	50%
损失	100%

#### (十一) 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、九“金融工具”及附注四、十“金融资产减值”。

#### (十二) 存货

##### 1. 存货的分类

存货是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程中或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括在途材料、委托加工材料、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品、产成品、分期收款发出商品、自制半成品、在产品和开发产品、开发成本等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已竣工验收、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销。周转房在预计可使用年限内按年限平均



法摊销。

## 2. 存货的计价方法

存货盘存制度采用永续盘存法。主要库存材料的取得按实际成本核算，发出采用加权平均法核算；低值易耗品采用五五摊销法核算。

房地产企业存货在取得时按照实际成本计价，房地产开发产品成本包括土地取得成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。开发产品销售完成结转成本采用单位成本乘以销售面积计算营业成本法结转。

开发用土地的核算方法，纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；公共配套设施费用的核算方法，单独作为过渡性成本对象核算的公共配套设施开发成本，应按建筑面积法进行分配；维修基金的核算方法，根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由本公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门；质量保证金的核算方法，质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

## 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按（单个、类别、合并）存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

### （十三）合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、十“金融资产减值”。

### （十四）长期股权投资

#### 1. 投资成本的确定

（1）同一控制下企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定，同时在备查簿中予以登记。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉



金额。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，应按发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当冲减资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当计入债务性工具的初始确认金额。

在按照合并日应享有被合并方净资产的账面价值的份额确定长期股权投资的初始投资成本的前提是合并前合并方与被合并方采用的会计政策应当一致。企业合并前合并方与被合并方采用的会计政策不同的，基于重要性原则，统一合并方与被合并方的会计政策。在按照合并方的会计政策对被合并方净资产的账面价值进行调整的基础上，计算确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

企业对价的公允价值包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性工具或债务性工具的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本，包括购买过程中支付的手续费等必要支出，但所支付价款中包含的被投资单位已宣告但尚未发放的现金股利或利润作为应收项目核算，不构成取得长期股权投资的成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

## 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算，子公司为投资性主体且不纳入本公司合并财务报表的除外；对具有共同控制的合营企业或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(1) 采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本的公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资的账面价值。被投资单位宣告分派现金股利或利润的，投资方根据应享有的部分确认当期投资收益。确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。

在判断该类长期股权投资是否发生减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享



有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，公司应当对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

（2）按照权益法核算的长期股权投资，初始投资或追加投资时，按照初始投资成本或追加投资的投资成本，增加长期股权投资的账面价值。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，不调整长期股权投资账面价值；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，应当按照二者之间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。

持有投资期间，对于因投资单位实现净损益和其他综合收益而产生的所有者权益的变动，公司按照应享有的份额，增加或减少长期股权投资的账面价值，同时确认投资损益和其他综合收益；对于被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的因素导致的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值，同时确认资本公积（其他资本公积）。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行会计处理。

### 3. 确定对被投资单位具有控制的依据

控制，是指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回报金额。

在判断对被投资单位是否具有控制时，应综合考虑直接持有的股权和通过子公司间接持有的股权。在个别报表中，投资方进行成本法核算时，仅考虑直接持有的股权份额。

### 4. 确定对被投资单位具有重大影响的依据

本公司通常通过以下一种或几种情形来判断是否对被投资单位具有重大影响：

- （1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；
- （2）参与被投资单位财务和经营制定过程；
- （3）与被投资单位之间发生重要交易；
- （4）向被投资单位派出管理人员；
- （5）向被投资单位提供关键技术资料。

在判断对被投资单位是否具有共同控制、重大影响时，综合考虑直接持有的股权和通过子公司间接持有的股权。在综合考虑直接持有的股权和通过子公司间接持有的股权后，如果认定投资方在被投资单位拥有共同控制或重大影响，在个别财务报表中，投资方进行权益法核算时，仅考虑直接持有的股权份额；在合并财务报表中，投资方进行权益法核算时，同时考虑直接持有和间接持有的份额。

### 5. 长期股权投资的处置



### 5.1 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，个别报表上，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### 5.2 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

## 6. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### （十五）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

#### 2. 采用公允价值模式核算政策

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，可将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：投资性房地产开始自用；作为存货的房地产，改为出租；自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；自用建筑物停止自用，改为出租。

转换日的确定：

(1) 投资性房地产开始自用，是指投资性房地产转为自用房地产。其转换日为房地产达到自用状态，企业开始将房地产用于生产商品、提供劳务或者经营管理的日期。

(2) 作为存货的房地产改为出租，或者自用建筑物、自用土地使用权停止自用改为出租，其转换日为租赁期开始日。

(3) 转换日不确定的以企业生产、经营主管部门确定的日期为准。



本公司按照公允价值模式法对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销。在公允价值模式下，公司以期末投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （十六）固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法计算，在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计净残值率确定的折旧年限和年折旧率，预计净残值率 0-5%，各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

类别	折旧年限	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-70	3.00-4.85
供热站	8-10	9.53-12.41
设备大修	10	9.5
市容设备	3-5	19.00-32.33
通讯基站	30	3.23
机器设备	3-10	9.50-31.67
运输设备	4-5	19.00-24.25
电子设备	3-5	19.00-32.33
其他设备	3-5	19.00-32.33

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产尚可使用年限、预计残值重新计算确定折旧率。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

无法为本公司产生收益或暂时未使用（季节性停用除外）的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。



融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

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

#### （十七）在建工程

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按实际成本入账，包括工程所发生的直接建筑、安装成本、因借款而实际承担的利息支出、汇兑损益等。本期已将相关工程应承担的利息资本化，利息资本化的计算依据是在资产支出、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下，按照至当期末止购建固定资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积不超过实际发生的利息进行。

#### （十八）无形资产

无形资产按照实际成本进行初始计量。无形资产于取得时本公司分析判断其使用寿命，无形资产的使用寿命如为有限的，应当估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来未来经济利益的期限的，应当视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额应当在使用寿命内系统合理摊销。

企业摊销无形资产，应当自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止。

企业选择的无形资产摊销方法，反映与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式。无法可靠确定预期实现方式的，应当采用直线法摊销，无形资产的摊销金额应当计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产不应摊销。

企业应当至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，应当改变摊销期限和摊销方法。

企业应当在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，应当估计其使用寿命，并按本制度规定处理。

企业内部研究开发项目的支出，应当区分研究阶段支出与开发阶段支出。企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益。企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。



### （十九）长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊的费用项目在其受益期内分期平均摊销。除购建固定资产外，所有筹建期间所发生的费用先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营的当月一次性摊销计入当月损益。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目和摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。

### （二十）合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### （二十一）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

### （二十二）预计负债

#### 1. 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务。
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。



## 2. 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生金额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

公司资产负债表日对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### (二十三) 收入

公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

具体收入确认原则如下：



基础设施转让收入：按照合同约定的基础设施转让项目建设补偿比例计算确定。

资金占用费：按照他人使用本企业货币资金的时间和利率计算确定。

房地产销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，达到了销售合同约定交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

商品销售：本公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以商品控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬转移、商品的法定所有权转移、商品实物资产转移、客户接受该商品。

提供劳务：对外提供的劳务收入，根据已完成劳务的进度在一段时间确认收入，其中已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。

#### （二十四）合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业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：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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。

#### （二十五）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

(1)政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

(2)政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

①与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。

②与收益相关的政府补助，是指本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助。



与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入其他收益或营业外收入；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益其他收益或营业外收入。

③已确认的政府补助需要返还的，当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

#### （二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2.确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4.公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

#### 5.所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

#### （二十七）租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

#### （1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋。

#### ①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。



## ②后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、十六“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，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，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

## ③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

### （2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

#### ①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

#### ②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司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。



## （二十八）持有待售

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

## （二十九）重要会计政策、会计估计的变更以及差错更正的说明

### 1、会计政策变更情况

无。

### 2、会计估计变更情况

无。

### 3、重要前期差错更正情况

无。

## 五、税项

### （一）主要税种及税率



税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。本公司销售 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。出租 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。	3%、5%、6%、9%、13%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征，按超率累进税率	30%-60%
个人所得税	工资薪金收入	3%-45%

## （二）税收优惠及批文

子公司易泰达科技有限公司为高新技术企业，企业所得税减按15%税率征收。

## 六、企业合并及合并财务报表

### （一）子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地
1	天津泰达土地整理开发有限公司	二级	有限责任公司 (法人独资)	天津滨海新区	天津滨海新区
2	天津新金融投资有限责任公司	二级	有限责任公司	天津自贸试验区	天津自贸试验区
3	天津天盛投资管理有限公司	二级	有限责任公司 (法人独资)	天津自贸试验区	天津自贸试验区
4	天津于家堡能源运营管理有限公司	二级	有限责任公司 (法人独资)	天津自贸试验区	天津自贸试验区
5	天津泰达规建技术服务有限公司	二级	有限责任公司 (法人独资)	天津开发区	天津开发区
6	天津泰达有线电视网络有限公司	二级	有限责任公司 (法人独资)	天津开发区	天津开发区
7	易泰达科技有限公司	二级	有限责任公司 (法人独资)	天津开发区	天津开发区



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地
8	天津泰达环境投资集团有限公司	二级	有限责任公司 (法人独资)	天津开发区	天津开发区
9	天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司	二级	有限责任公司 (法人独资)	天津开发区	天津开发区
10	天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司	二级	有限责任公司 (法人独资)	天津开发区	天津开发区
11	天津泰达数字科创有限公司	二级	有限责任公司 (法人独资)	天津开发区	天津开发区

(续)

序号	业务性质	注册资本(元)	持股比例%	享有的表决权%	期末实际出资额(元)	取得方式
1	房地产	1,500,000,000.00	100.00	100.00	1,500,000,000.00	投资设立
2	无限制	7,100,000,000.00	58.59	58.59	4,160,000,000.00	无偿划转
3	投资管理	280,000,000.00	100.00	100.00	280,000,000.00	投资设立
4	商务服务	105,000,000.00	100.00	100.00	105,000,000.00	无偿划转
5	测绘服务	55,140,000.00	100.00	100.00	55,140,000.00	无偿划转
6	网络规划建设	313,003,717.72	100.00	100.00	313,003,717.72	无偿划转
7	科技开发	48,000,000.00	100.00	100.00	48,000,000.00	无偿划转
8	投资活动	1,400,000,000.00	100.00	100.00	1,400,000,000.00	投资设立
9	电力、热力生产和供应	1,742,212,384.49	100.00	100.00	1,742,212,384.49	股权转让
10	自来水生产与供应	800,000,000.00	100.00	100.00	800,000,000.00	股权转让
11	互联网信息服务、电信业务	50,000,000.00	100.00	100.00	15,000,000.00	投资设立

## (二) 重要非全资子公司情况

## 1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	天津新金融投资有限责任公司	41.41%	90,104,083.81	-	6,507,021,952.02



序号	企业名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
2	天津泰达智慧停车管理有限公司	49%	-557,288.84	-	201,953.98
3	天津全上产业服务发展有限公司	40%	-2,575,581.22	-	11,075,114.30
	合计	/	86,971,213.75	-	6,518,299,020.30

## 七、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2025 年 1 月 1 日，“期末”系指 2025 年 12 月 31 日，“本期”系指 2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上期”系指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。除另有注明外，所有金额货币单位为人民币元。

### （一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	1,135,190.83	26,871.47
银行存款	4,198,047,386.43	2,058,140,272.41
存放中央银行款项	2,775,036.52	18,738,852.93
其他货币资金	509,148,539.41	-
合计	4,711,106,153.19	2,076,905,996.81

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
定期存单质押	1,493,170,000.00	610,700,000.00
司法冻结	-	8,540,392.00
信用证保证金	85,713,000.00	-
借款保证金	422,000,000.00	-
其他	2,400.00	3,000.00
合计	2,000,885,400.00	619,243,392.00

### （二）应收票据

#### 1. 应收票据分类

种类	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
银行承兑汇票	1,650,325.42	-	1,650,325.42	1,724,739.50	-	1,724,739.50
商业承兑汇票	2,367,103,008.84	21,304,052.11	2,345,798,956.73	1,361,308,821.95	15,319,632.33	1,345,989,189.62



种类	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
合计	2,368,753,334.26	21,304,052.11	2,347,449,282.15	1,363,033,561.45	15,319,632.33	1,347,713,929.12

## 2. 应收票据坏账准备

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预提信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,368,753,334.26	100.00	21,304,052.11	0.90	2,347,449,282.15
合计	2,368,753,334.26	100.00	21,304,052.11	0.90	2,347,449,282.15

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预提信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,363,033,561.45	100.00	15,319,632.33	1.12	1,347,713,929.12
合计	1,363,033,561.45	100.00	15,319,632.33	1.12	1,347,713,929.12

## (三) 应收账款

## 1. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	40,744,282.58	0.34	12,223,284.77	30.00	28,520,997.81
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,882,749,696.21	99.66	57,783,845.50	0.49	11,824,965,850.71
其中：组合 1 账龄分析法组合	410,184,552.66	3.44	57,783,845.50	14.09	352,400,707.16



种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
组合 2 无风险组合	11,472,565,143.55	96.22	-	-	11,472,565,143.55
合计	11,923,493,978.79	100.00	70,007,130.27	0.59	11,853,486,848.52

(续)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,373,639,226.53	100.00	53,820,910.16	0.52	10,319,818,316.37
其中：组合 1 账龄分析法组合	253,493,812.70	2.44	53,820,910.16	21.23	199,672,902.54
组合 2 无风险组合	10,120,145,413.83	97.56	-	-	10,120,145,413.83
合计	10,373,639,226.53	100.00	53,820,910.16	0.52	10,319,818,316.37

## 2. 单项计提坏账准备的应收账款：

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
天津远景企鹅文化发展有限公司	40,744,282.58	12,223,284.77	30.00	预计无法全部收回
合计	40,744,282.58	12,223,284.77	/	/

## 3. 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款



账龄	期末余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1-6 个月 (含 6 个月)	244,222,136.79	59.55	-	-	244,222,136.79
7-12 个月 (含 12 个月)	26,995,357.72	6.58	76,626.78	0.28	26,918,730.94
1 至 2 年	26,001,919.77	6.34	1,568,824.00	6.03	24,433,095.77
2 至 3 年	30,413,011.70	7.41	3,096,424.22	10.18	27,316,587.48
3 至 4 年	11,983,481.15	2.92	2,954,805.73	24.66	9,028,675.42
4 至 5 年	21,995,081.80	5.36	10,997,540.90	50.00	10,997,540.90
5 年以上	48,573,563.73	11.84	39,089,623.87	80.48	9,483,939.86
合计	410,184,552.66	100.00	57,783,845.50	/	352,400,707.16

(续)

账龄	期初余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1-6 个月 (含 6 个月)	30,054,293.46	11.86	-	-	30,054,293.46
7-12 个月 (含 12 个月)	57,113,910.48	22.53	42,309.94	0.07	57,071,600.54
1 至 2 年	37,562,658.26	14.82	1,985,664.51	5.29	35,576,993.75
2 至 3 年	13,705,064.28	5.41	2,050,362.82	14.96	11,654,701.46
3 至 4 年	65,181,913.18	25.71	13,225,409.89	20.29	51,956,503.29
4 至 5 年	12,250,793.30	4.83	6,125,396.65	50.00	6,125,396.65
5 年以上	37,625,179.74	14.84	30,391,766.35	80.78	7,233,413.39
合计	253,493,812.70	100.00	53,820,910.16	/	199,672,902.54

4. 报告期末应收账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股东款项。

5. 本期计提坏账准备 16,186,220.11 元。

6. 2025 年 12 月 31 日余额较大的单位情况如下：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
天津经济技术开发区管理委员会	项目转让款、租金、基础设施转让款	9,561,113,257.26	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3-4 年, 4-5 年, 5 年以上	80.19	-
天津经济技术开发区建设和交通局	外包服务费、项目服务费	859,921,219.94	1 年以内、1-2 年	7.21	-
天津金太房地产开发有限责任公司	利息、构筑物转让款	372,596,157.15	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3-4 年, 5 年以上	3.12	-
天津竞成供应链有限公司	货款	221,271,783.35	1 年以内	1.86	-



单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津市滨海新区机关事务管理局	房租	98,626,815.00	1 年以内, 1-2 年	0.83	
合计	/	11,113,529,232.70	/	93.21	-

## (四) 预付款项

## 1. 预付款按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例%	账面余额	比例%
1 年以内 (含 1 年)	490,967,372.61	95.54	489,060,248.16	82.14
1 至 2 年	2,493,687.54	0.49	19,526,200.00	3.28
2 至 3 年	7,092,889.27	1.38	24,570,593.72	4.13
3 年以上	13,325,176.41	2.59	62,241,423.17	10.45
小计	513,879,125.83	100.00	595,398,465.05	100.00
减: 坏账准备	2,510,000.00	/	2,510,000.00	/
合计	511,369,125.83	/	592,888,465.05	/

2、报告期末预付款项中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股东款项。

## 3、按欠款方归集的期末余额较大的预付款项情况

单位名称	款项的性质	金额	账龄	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
天津经开区供应链管理有限公司	货款	480,000,000.00	1 年以内	93.41
合计	/	480,000,000.00	/	93.41

## (五) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	19,128,403.01	133,139,801.38
应收股利	-	-
其他应收款	29,257,102,894.20	26,542,394,748.18
合计	29,276,231,297.21	26,675,534,549.56

## 1. 应收利息

## (1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
应收融资租赁利息	19,128,403.01	133,139,801.38



项目	期末余额	期初余额
合计	19,128,403.01	133,139,801.38

本公司三级公司中国金融租赁有限公司于 2025 年 12 月 31 日因向金融机构借款而被质押的应收利息账面余额合计为 18,774,514.04 元。

## 2.其他应收款

### (1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	29,262,870,201.84	100.00	5,767,307.64	0.02	29,257,102,894.20
其中：组合 1 账龄分析法组合	22,008,063.11	0.08	5,767,307.64	26.21	16,240,755.47
组合 2 无风险组合	29,240,862,138.73	99.92	-	-	29,240,862,138.73
合计	29,262,870,201.84	100.00	5,767,307.64	0.02	29,257,102,894.20

(续)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	26,563,687,454.72	100.00	21,292,706.54	0.08	26,542,394,748.18



种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
其中：组合 1 账龄分析法组合	46,436,580.40	0.17	21,292,706.54	45.85	25,143,873.86
组合 2 无风险组合	26,517,250,874.32	99.83	-	-	26,517,250,874.32
合计	26,563,687,454.72	100.00	21,292,706.54	0.08	26,542,394,748.18

## (2) 组合中，按账龄组合计提坏账准备的其他应收账

账龄	期末余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1-6 个月 (含 6 个月)	6,583,013.73	29.91	-	-	6,583,013.73
7-12 个月 (含 12 个月)	-	-	-	-	-
1 至 2 年	6,101,475.15	27.72	291,376.10	4.78	5,810,099.05
2 至 3 年	2,697,061.43	12.25	197,768.07	7.33	2,499,293.36
3 至 4 年	498,209.94	2.26	99,956.38	20.06	398,253.56
4 至 5 年	-	-	-	-	-
5 年以上	6,128,302.86	27.86	5,178,207.09	84.50	950,095.77
合计	22,008,063.11	100.00	5,767,307.64	/	16,240,755.47

(续)

账龄	期初余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1-6 个月 (含 6 个月)	30,000.00	0.06	-	-	30,000.00
1 年以内 (含 1 年)	7,767,266.07	16.73	805,201.95	10.37	6,962,064.12
1 至 2 年	5,091,363.29	10.96	218,539.13	4.29	4,872,824.16
2 至 3 年	2,391,231.97	5.15	1,943,157.42	81.26	448,074.55
3 至 4 年	25,028,416.21	53.90	13,278,746.61	53.05	11,749,669.60
4 至 5 年	1,289,161.87	2.78	1,078,605.93	83.67	210,555.94
5 年以上	4,839,140.99	10.42	3,968,455.50	82.01	870,685.49



账龄	期初余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	46,436,580.40	100.00	21,292,706.54	/	25,143,873.86

(3) 报告期其他应收款余额中无应收持 5% (含 5%) 以上表决权股东款项。

(4) 本期计提坏账准备 19,394.78 元, 转回坏账准备 1,952,086.89 元, 转销坏账准备 13,592,706.79 元。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
天津经济技术开发区南港发展集团有限公司	往来款	4,086,381,456.41	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	13.96	-
天津滨海新城建设发展有限公司	往来款	3,696,060,634.34	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3-4 年, 5 年以上	12.63	-
天津滨海海河城市运营管理有限公司	往来款	3,052,258,413.67	1 年以内、1-2 年	10.43	-
天津经济技术开发区投资有限公司	往来款	2,700,000,000.00	2-3 年	9.23	-
天津于家堡城市资源运营管理有限公司	代垫款	2,240,203,236.11	1 年以内, 1-2 年, 5 年以上	7.66	-
合计	/	15,774,903,740.53	/	53.91	-

## (六) 存货

### 1. 存货分类

项目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	7,014,264.75	-	7,014,264.75
低值易耗品	2,826,669.20	-	2,826,669.20
发出商品	30,775.34	-	30,775.34
劳务成本	46,228,769.76	-	46,228,769.76
原材料	1,888,758.23	-	1,888,758.23
物资采购	5,759,344.25	-	5,759,344.25
合同履约成本	1,392,316.34	-	1,392,316.34



项目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本及开发产品	56,359,859,275.59	-	56,359,859,275.59
运营成本	139,434,151.04	-	139,434,151.04
合计	56,564,434,324.50	-	56,564,434,324.50

(续)

项目	期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
库存商品	8,528,711.83	-	8,528,711.83
低值易耗品	2,825,128.94	-	2,825,128.94
发出商品	32,745.44	-	32,745.44
劳务成本	15,113,721.71	-	15,113,721.71
原材料	1,668,996.15	-	1,668,996.15
物资采购	5,759,344.27	-	5,759,344.27
合同履约成本	-	-	-
开发成本及开发产品	55,147,753,313.78	-	55,147,753,313.78
运营成本	69,486,128.46	-	69,486,128.46
合计	55,251,168,090.58	-	55,251,168,090.58

## (七) 合同资产

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
技术服务	5,304,256.33	-	5,304,256.33
合计	5,304,256.33	-	5,304,256.33

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
技术服务	-	-	-
合计	-	-	-

## (八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
----	------	------



项目	期末余额	期初余额
进项税额	95,689,274.12	94,714,836.95
预交所得税	4,380,906.10	2,565,827.15
借款保证金	10,230,000.00	22,848,000.00
1 年内到期的定期存单	32,880,000.00	524,150,000.00
小计	143,180,180.22	644,278,664.10
减：减值准备	-	-
合计	143,180,180.22	644,278,664.10

## (九) 长期应收款

## 1. 长期应收款分类

项目	期末余额	期初余额
风险抵押金	26,250,000.00	26,250,000.00
应收融资租赁款	1,506,737,456.08	2,890,272,844.73
减：未实现融资收益	349,075,632.22	787,147,595.37
减：应收融资租赁款减值准备	169,093,295.16	671,078,485.08
合计	1,014,818,528.70	1,458,296,764.28

## 2. 应收融资租赁款前五名客户明细如下：

债务人名称	与本公司关系	金额	比例（%）
天津市南港工业区滩涂开发建设有限公司	非关联方	964,568,116.48	83.32
阿拉善盟晟辉能源技术有限责任公司	非关联方	132,640,362.42	11.46
北京正和工程装备服务股份有限公司	非关联方	24,561,832.35	2.12
湖南省湘天建设工程有限公司	非关联方	13,669,290.45	1.18
长垣县中民润峰新能源有限公司	非关联方	8,000,000.00	0.69
合计	/	1,143,439,601.70	98.77

3、本公司三级公司中国金融租赁有限公司于 2025 年 12 月 31 日因向金融机构借款而被质押的应收融资租赁款账面余额合计为 950,099,594.73 元。

## (十) 长期股权投资

## 1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	-	-	-	-
对合营企业投资	38,220,802.35	38,248.93	-	38,259,051.28
对联营企业投资	5,039,158,171.47	96,461,821.28	126,753,069.56	5,008,866,923.19
小计	5,077,378,973.82	96,500,070.21	126,753,069.56	5,047,125,974.47
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	5,077,378,973.82	96,500,070.21	126,753,069.56	5,047,125,974.47

## 2. 长期股权投资明细



被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、子企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、合营企业												
天津新金融文化传媒发展有限公司	25,000,000.00	11,380,530.91	-	-	2,573.24	-	-	-	-	-	11,383,104.15	-
天津泰信必达风险管理咨询有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津金太房地产开发有限责任公司	30,050,865.31	26,840,271.44	-	-	35,675.69	-	-	-	-	-	26,875,947.13	-
小计	55,050,865.31	38,220,802.35	-	-	38,248.93	-	-	-	-	-	38,259,051.28	-
三、联营企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津泰达新型基础设施建设科技有限公司	2,740,183.99	2,900,748.52	128,000.00	-	336,896.92	-	-	-128,000.00	-	-	3,237,645.44	-
天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	1,486,576,202.82	1,394,658,409.41	92,816,322.82	-	368,767.99	-	-	-	-	-	1,487,843,500.22	-
天津市今晚置业投资有限公司	26,460,000.00	26,399,958.35	-	-	-225.21	-	-	-	-	-	26,399,733.14	-
国际资源金融控股(天津)有限公司	3,483,841,643.08	3,421,137,820.85	-	-	-3,546,245.05	-	-	-	-	-	3,417,591,575.80	-
天津京津金融产业投资有限公司	-	111,143,638.94	-	111,143,638.94	-	-	-	-	-	-	-	-
天津商品交易服务管理集团有限公司	75,295,053.00	34,673,070.92	-	-	-1,076,744.77	-	-	-	-	-	33,596,326.15	-
天津新金融文化科技发展有限公司	10,500,000.00	7,466,048.44	-	-	-	-	-	-	-	-	7,466,048.44	-
天津中冶名金置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
中汽零投资管理咨询有限公司	10,000,000.00	3,319,120.12	-	-	-	-	-	-	-	-	3,319,120.12	-
天津新金融资产运营管理有限公司	3,750,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	42,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
天津泰达国滨文化旅游发展有限公司		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
天津易天数字化服务有限公司	5,000,000.00	8,120,387.90	-	-	1,227,155.06	-	-	-123,650.00	-	-	9,223,892.96	-
华胜蓝泰科技（天津）有限责任公司	10,000,000.00	10,734,565.59	-	10,734,565.59	-	-	-	-	-	-	-	-
天津泰达环卫有限公司	8,604,402.43	8,604,402.43	-	-	1,584,678.49	-	-	-	-	-	10,189,080.92	-
小计	5,174,767,485.32	5,039,158,171.47	92,944,322.82	121,878,204.53	-1,105,716.57	-	-	-251,650.00	-	-	5,008,866,923.19	-
合计	5,229,818,350.63	5,077,378,973.82	92,944,322.82	121,878,204.53	-1,067,467.64	-	-	-251,650.00	-	-	5,047,125,974.47	-



## (十一) 其他权益工具投资

## 1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
天津华电南疆热电有限公司	85,597,509.00	85,597,509.00
中钢国际广场（天津）有限公司	70,013,061.69	70,013,061.69
大连银行股份有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
天津经济技术开发区投资有限公司	419,471,274.45	419,471,274.45
天津滨海新城建设发展有限公司	2,570,536,994.07	2,570,536,994.07
罗斯洛克（天津）股权投资合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	50,000,000.00
罗斯洛克（天津）股权投资基金管理有限公司	500,000.00	500,000.00
天津金鸿房地产开发有限责任公司	10,000,000.00	10,000,000.00
天津博通数智科技有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00
天津农村商业银行股份有限公司	2,553,742,042.49	2,553,742,042.49
合 计	5,864,360,881.70	5,864,360,881.70

期末质押的其他权益工具投资情况详见附注七、（三十二）长期借款。

## (十二) 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	期初余额
天津经济技术开发区投资有限公司	144,000,000.00	-
天津经开科技创新股权投资基金合伙企业(有限合伙)	10,000,000.00	-
合 计	154,000,000.00	-

## (十三) 投资性房地产

## (1) 以公允价值计量

项目	期初公允价值	本期增加		
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益
一、成本合计	4,543,999,987.85	12,757,421.93	1,435,048.38	-
其中：房屋、建筑物	4,543,999,987.85	12,757,421.93	1,435,048.38	-
土地使用权	-	-	-	-
二、公允价值变动合计	215,977,247.15	-	-	3,247,785.23
其中：房屋、建筑物	215,977,247.15	-	-	3,247,785.23



项目	期初公允价值	本期增加		
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益
土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面价值合计	4,759,977,235.00	--	--	--
其中：房屋、建筑物	4,759,977,235.00	--	--	--
土地使用权	-	--	--	--

(续)

项目	本期减少		期末公允价值
	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	-	2,567,814.54	4,555,624,643.62
其中：房屋、建筑物	-	2,567,814.54	4,555,624,643.62
土地使用权	-	-	-
二、公允价值变动合计	-	-	219,225,032.38
其中：房屋、建筑物	-	-	219,225,032.38
土地使用权	-	-	-
三、投资性房地产账面价值合计	--	--	4,774,849,676.00
其中：房屋、建筑物	--	--	4,774,849,676.00
土地使用权	-	-	-

期末抵押的投资性房地产情况详见附注七、（三十二）长期借款。

#### （十四）固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	675,846,830.77	698,419,300.20
固定资产清理	-	1,533.03
合计	675,846,830.77	698,420,833.23

##### 1、固定资产情况



项目	房屋建筑物	供热站	设备大修	市容设备	通讯基站	机器设备	运输工具	办公及电子设备	其他	合计
一、账面原值合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	834,931,310.98	4,846,162.04	2,442,721.98	2,946,302.60	12,675,711.09	265,968,038.28	18,541,064.70	192,433,679.79	18,413,467.24	1,353,198,458.70
2、本期增加金额	13,923,483.72	-	-	-	-	2,422,992.60	337,007.85	897,155.79	1,008,836.87	18,589,476.83
3、本期减少金额	1,967,841.63	-	-	-	-	229,327.86	1,382,534.26	15,330.47	960,233.24	4,555,267.46
4、期末余额	846,886,953.07	4,846,162.04	2,442,721.98	2,946,302.60	12,675,711.09	268,161,703.02	17,495,538.29	193,315,505.11	18,462,070.87	1,367,232,668.07
二、累计折旧合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	355,930,284.15	4,395,533.51	1,980,113.24	2,798,987.50	3,431,764.56	87,415,978.62	15,218,627.39	169,952,126.64	13,655,742.89	654,779,158.50
2、本期增加金额	23,046,222.54	208,320.43	255,354.84	-	409,780.20	2,454,795.19	688,038.55	9,582,536.74	2,690,418.81	39,335,467.30
3、本期减少金额	532,793.25	-	-	-	-	218,173.86	1,324,823.34	14,650.92	638,347.13	2,728,788.50
4、期末余额	378,443,713.44	4,603,853.94	2,235,468.08	2,798,987.50	3,841,544.76	89,652,599.95	14,581,842.60	179,520,012.46	15,707,814.57	691,385,837.30
三、减值准备合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.期末账面价值	468,443,239.63	242,308.10	207,253.90	147,315.10	8,834,166.33	178,509,103.07	2,913,695.69	13,795,492.65	2,754,256.30	675,846,830.77
2.期初账面价值	479,001,026.83	450,628.53	462,608.74	147,315.10	9,243,946.53	178,552,059.66	3,322,437.31	22,481,553.15	4,757,724.35	698,419,300.20

期末抵押的固定资产情况详见附注七、（三十二）长期借款。



## 2、固定资产清理

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
运输设备	-	1,533.03	处置拍卖
合计	-	1,533.03	/

## (十五) 在建工程

项目	期末账面价值	期初账面价值
在建工程	401,120,528.89	380,871,760.39
工程物资	-	-
合计	401,120,528.89	380,871,760.39

## 1、在建工程情况：

项目名称	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
于家堡起步区能源中心项目工程	214,404,127.80	-	214,404,127.80	209,526,168.60	-	209,526,168.60
地道积水监测建设项目	689,195.37	-	689,195.37	689,195.37	-	689,195.37
绿化养护专业相关项目	839,882.66	-	839,882.66	656,396.42	-	656,396.42
滨城夜项目代建工程	170,747,169.81	-	170,747,169.81	170,000,000.00	-	170,000,000.00
能源管理相关项目	2,020,024.77	-	2,020,024.77	-	-	-
泵站专业相关项目	796,460.18	-	796,460.18	-	-	-
希卓斯贝克玛天津生产基地项目	8,917,074.79	-	8,917,074.79	-	-	-
新建厂房项目	2,698,336.63	-	2,698,336.63	-	-	-
职防院疾病健康项目	8,256.88	-	8,256.88	-	-	-
合计	401,120,528.89	-	401,120,528.89	380,871,760.39	-	380,871,760.39

期末未发现在建工程减值迹象，故未计提减值准备。

## (十六) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	21,974,798.28	0.02	14,460,142.27	7,514,656.03
其中：土地	-	-	-	-
房屋及建筑物	21,974,798.28	0.02	14,460,142.27	7,514,656.03



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器运输办公设备	-	-	-	-
二、累计折旧合计	17,746,593.52	2,905,884.25	15,021,328.84	5,631,148.93
其中：土地	-	-	-	-
房屋及建筑物	17,746,593.52	2,905,884.25	15,021,328.84	5,631,148.93
机器运输办公设备	-	-	-	-
三、使用权资产账面净值合计	4,228,204.76	-	-	1,883,507.10
其中：土地	-	-	-	-
房屋及建筑物	4,228,204.76	-	-	1,883,507.10
机器运输办公设备	-	-	-	-
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：土地	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器运输办公设备	-	-	-	-
五、使用权资产账面价值合计	4,228,204.76	-	-	1,883,507.10
其中：土地	-	-	-	-
房屋及建筑物	4,228,204.76	-	-	1,883,507.10
机器运输办公设备	-	-	-	-

## (十七) 无形资产

项目	土地使用权	软件	数据资源	合计
一、账面原值合计	-	-	-	-
1、期初余额	1,247,966,711.00	64,430,894.81	-	1,312,397,605.81
2、本期增加金额	11,848,425.00	1,644,143.60	3,924,809.37	17,417,377.97
3、本期减少金额	9,788,855.12	161,680.00	-	9,950,535.12
4、期末余额	1,250,026,280.88	65,913,358.41	3,924,809.37	1,319,864,448.66
二、累计摊销	-	-	-	-
1、期初余额	610,059,352.94	31,679,064.20	-	641,738,417.14
2、本期增加金额	41,195,166.46	7,405,883.16	130,826.97	48,731,876.59
3、本期减少金额	5,111,957.67	161,680.00	-	5,273,637.67
4、期末余额	646,142,561.73	38,923,267.36	130,826.97	685,196,656.06



项目	土地使用权	软件	数据资源	合计
三、减值准备合计	-	-	-	-
1、期初余额	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1.期末账面价值	603,883,719.15	26,990,091.05	3,793,982.40	634,667,792.60
2.期初账面价值	637,907,358.06	32,751,830.61	-	670,659,188.67

## (十八) 商誉

## 1. 商誉账面原值

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中国金融租赁有限公司	1,020,000,000.00	-	-	1,020,000,000.00
合计	1,020,000,000.00	-	-	1,020,000,000.00

(1) 子公司天津新金融投资有限责任公司参与中国金融租赁有限公司资产重组，溢价支付 10.2 亿元重组费用，取得中国金融租赁有限公司 51% 股权。

(2) 包含商誉的中国金融租赁有限公司长期资产整体作为资产组，期末未发现减值迹象，故未计提商誉减值准备。

## (十九) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额
装修费	6,243,953.68	-	1,399,882.73
抖音直播生态产业园项目	1,303,638.15	-	900,570.72
银团贷款安排费	37,625,000.00	-	37,625,000.00
软件使用服务费	10,052.85	-	7,539.63
新建综合检测楼	1,892,948.31	-45,915.60	109,840.40
海滨大道灯光敷设	214,540.31	-	214,540.31
空港无线 WIFI 设备	26,017.58	-	17,345.16
公司营业厅、库房等维修改造费用	17,041.32	-	17,041.32
公司办公区域维修改造费用	3,104.40	-	3,104.40



项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额
MSD 周边停车场安装减速带	18,553.28	-	4,638.37
天津滨海新区 MSD 车场（道路划线）	23,554.72	-	5,888.63
经开区 MSD 停车场亮化工程	111,955.90	-	27,489.22
西沽供热站换热站安全整改工程	145,067.06	-	102,400.56
供热配套费	69,456.58	-	23,152.39
主前端 UPS 蓄电池	359,360.88	-	123,209.40
海昌极地海洋馆（南侧）停车路面平整	180,466.70	-	47,588.01
津港路停车场监控与照明设备安装工程	29,051.66	-	7,531.86
二期十三个车场制度牌、收费公示牌制作	30,833.10	-	7,422.74
二期车场智慧停车工程建设	106,399.99	-	24,266.71
二期车场平台改造智能停车系统升级服务	43,603.18	-90.00	9,752.73
耀华中学滨海学校停车场施工费	-	14,680.00	1,223.35
一、二、三期停车场收费标准牌及三期停车场制度牌制作安装	-	8,685.00	434.25
塘沽火车站南广场停车场委托费用	-	91,700.00	22,925.01
富维海拉项目费用	-	1,120,283.09	-
格拉默招商服务费	-	1,291,132.08	20,960.67
合计	48,454,599.65	2,480,474.57	40,723,748.57

(续)

项目	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	-	4,844,070.95	/
抖音直播生态产业园项目	-	403,067.43	/
银团贷款安排费	-	-	/
软件使用服务费	-	2,513.22	/
新建综合检测楼	-	1,737,192.31	/
海滨大道灯光敷设	-	-	/
空港无线 WIFI 设备	-	8,672.42	/
公司营业厅、库房等维修改造费用	-	-	/
公司办公区域维修改造费用	-	-	/



项目	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
MSD 周边停车场安装减速带	13,914.91	-	结转至主营业务成本
天津滨海新区 MSD 车场（道路划线）	17,666.09	-	结转至主营业务成本
经开区 MSD 停车场亮化工程	84,466.68	-	结转至主营业务成本
西沽供热站换热站安全整改工程	-	42,666.50	/
供热配套费	-	46,304.19	/
主前端 UPS 蓄电池	-	236,151.48	/
海昌极地海洋馆（南侧）停车路面平整	-	132,878.69	/
津港路停车场监控与照明设备安装工程	-	21,519.80	/
二期十三个车场制度牌、收费公示牌制作	-	23,410.36	/
二期车场智慧停车工程建设	-	82,133.28	/
二期车场平台改造智能停车系统升级服务	-	33,760.45	/
耀华中学滨海学校停车场施工费	-	13,456.65	/
一、二、三期停车场收费标准牌及三期停车场制度牌制作安装	-	8,250.75	/
塘沽火车站南广场停车场委托费用	-	68,774.99	/
富维海拉项目费用	-	1,120,283.09	/
格拉默招商服务费	-	1,270,171.41	/
合计	116,047.68	10,095,277.97	/

## (二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

## 1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		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	960,768,516.57	239,482,111.96	925,448,095.67	230,674,251.34
未弥补亏损	-	-	16,785,527.40	4,196,381.85
租赁负债	1,467,432.42	366,858.11	3,832,073.23	958,018.30
其他	8,642,520.42	2,160,630.10	9,385,908.12	2,346,477.03
合计	970,878,469.41	242,009,600.17	955,451,604.42	238,175,128.52

## 2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债



项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值计量投资性房地产	515,770,290.52	128,942,572.63	512,188,319.29	128,047,079.82
使用权资产	1,883,507.09	470,876.76	4,228,204.76	1,057,051.20
其他	37,867,833.16	9,466,958.29	42,208,215.80	10,552,053.95
合计	555,521,630.77	138,880,407.68	558,624,739.85	139,656,184.97

## (二十一) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
对民办非盈利性组织的投资	500,000.00	500,000.00
收藏品（古董车）	37,975,386.75	37,975,386.75
待处理固定资产损益	11,702.28	11,702.28
定期存单	873,950,000.00	10,700,000.00
减：减值准备	-	-
小计	912,437,089.03	49,187,089.03
减：一年内到期部分	-	-
合计	912,437,089.03	49,187,089.03

## (二十二) 短期借款

## 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,003,120,347.23	492,990,000.00
抵押借款	1,010,000,000.00	1,090,000,000.00
保证借款	2,785,390,000.00	2,073,399,999.00
信用借款	18,840,000.00	7,380,000.00
有追索权应收账款保理	22,680,000.00	-
合计	4,840,030,347.23	3,663,769,999.00

其中：

质押借款明细如下：

贷款单位	期末余额	借款期限	质押物
------	------	------	-----



贷款单位	期末余额	借款期限	质押物
天津滨海农村商业银行股份有限公司红桥支行	10,000,000.00	2025.6.27-2026.6.26	天津天盛投资管理有限公司 1064 万元定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司红桥支行	5,000,000.00	2025.12.30-2026.12.29	天津泰达土地整理开发有限公司 556 万元定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司红桥支行	5,000,000.00	2025.3.27-2026.3.26	天津天盛投资管理有限公司 556 万元定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司红桥支行	10,000,000.00	2025.12.30-2026.12.29	天津泰达土地整理开发有限公司 1112 万元定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司红桥支行	189,990,000.00	2025.3.10-2026.3.25	天津泰达土地整理开发有限公司 20215 万元定期存单
天津滨海农商银行中心商务区支行	190,000,000.00	2025.6.26-2026.6.25	天津新荣供应链管理有限公司 20000 万元定期存单
天津滨海农商银行中心商务区支行	277,650,000.00	2025.6.27-2026.6.26	天津新荣供应链管理有限公司 29227 万元定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司	10,000,000.00	2025.6.20-2026.6.19	天津金元房地产开发有限责任公司 1070 万元定期存单
齐鲁银行股份有限公司天津滨海支行	5,003,680.56	2025.9.11-2026.9.10	天津新荣供应链管理有限公司 530 万元定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司红桥支行	300,476,666.67	2025.3.25-2026.3.24	天津金涛互联网科技有限责任公司 32000 万元定期存单
合计	1,003,120,347.23	/	/

抵押借款明细如下：

贷款单位	期末余额	借款期限	抵押物
天津金城银行股份有限公司	350,000,000.00	2025.6.10-2026.6.9	融资租赁合同项下的租赁物
天津金城银行股份有限公司	280,000,000.00	2025.6.11-2026.6.10	融资租赁合同项下的租赁物
渤海银行股份有限公司	162,840,000.00	2025.6.19-2026.6.18	融资租赁合同项下的租赁物
渤海银行股份有限公司	126,680,000.00	2025.6.26-2026.6.16	融资租赁合同项下的租赁物
渤海银行股份有限公司	90,480,000.00	2025.7.2-2026.6.15	融资租赁合同项下的租赁物
合计	1,010,000,000.00	/	/

保证借款明细如下：

贷款单位	期末余额	借款期限	保证人
上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	5,000,000.00	2025.6.30-2026.6.25	天津滨海海河城市运营管理有限公司
天津农村商业银行股份有限公司滨海分行	10,000,000.00	2025.12.29-2026.12.25	天津滨海海河城市运营管理有限公司
天津银行股份有限公司汉沽支行	160,000,000.00	2025.12.26-2026.12.25	天津泰达城市发展集团有限公司
中国农业发展银行天津市滨海分行	300,000,000.00	2025.12.16-2026.12.15	天津泰达城市发展集团有限公司
天津农村商业银行股份有限公司滨海分行	280,000,000.00	2025.12.20-2026.12.18	天津滨海海河城市运营管理有限公司
华夏银行股份有限公司天津开发区支行	100,000,000.00	2025.8.29-2026.8.28	天津滨海海河城市运营管理有限公司
上海银行股份有限公司天津分行	10,000,000.00	2025.6.17-2026.6.17	天津滨海海河城市运营管理有限公司



贷款单位	期末余额	借款期限	保证人
上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	350,000,000.00	2025.3.19-2026.3.19	天津滨海海河城市运营管理有限公司
渤海银行股份有限公司天津分行	728,000,000.00	2025.3.13-2026.3.12	天津泰达城市发展集团有限公司、天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司
中国邮政储蓄银行股份有限公司天津东丽区支行	160,000,000.00	2025.1.7-2026.1.6	天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司
天津银行股份有限公司汉沽支行	8,000,000.00	2025.6.25-2026.6.24	天津泰达城市发展集团有限公司
华夏银行股份有限公司天津分行	10,000,000.00	2025.3.31-2026.3.30	天津滨海海河城市运营管理有限公司
天津滨海农村商业银行股份有限公司	10,000,000.00	2025.3.25-2026.3.21	天津泰达城市发展集团有限公司
上海银行股份有限公司天津分行	10,000,000.00	2025.12.11-2026.12.11	天津泰达城市发展集团有限公司
渤海银行股份有限公司天津分行	9,900,000.00	2025.6.26-2026.6.25	天津泰达城市发展集团有限公司
天津银行股份有限公司滨海支行	9,500,000.00	2025.12.15-2026.12.14	天津泰达城市发展集团有限公司
天津滨海农村商业银行股份有限公司	249,990,000.00	2025.3.10-2026.3.6	天津滨海新城建设发展有限公司
天津金城银行股份有限公司	360,000,000.00	2025.6.9-2026.6.8	天津泰达城市发展集团有限公司、天津经济技术开发区国有资产经营有限公司、天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司
上海浦发银行股份有限公司天津浦惠支行	5,000,000.00	2025.9.29-2026.9.25	天津经开区新元控股有限公司
天津银行股份有限公司汉沽支行	10,000,000.00	2025.6.25-2026.6.24	天津泰达城市发展集团有限公司
合计	2,785,390,000.00	/	/

信用借款明细如下：

贷款单位	期末余额
兴业银行股份有限公司天津分行	3,220,000.00
兴业银行股份有限公司天津分行	2,620,000.00
北京银行股份有限公司天津滨海支行	3,000,000.00
华夏银行股份有限公司天津开发区支行	10,000,000.00
合计	18,840,000.00

### (二十三) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	1,000,000.67	8,829,600.00
国内信用证	285,710,000.00	-



合计	286,710,000.67	8,829,600.00
----	----------------	--------------

## (二十四) 应付账款

## 1、应付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内	1,154,959,717.08	76.83	650,107,323.80	52.85
1-2 年 (含 2 年)	271,440,807.77	18.06	374,150,293.93	30.42
2-3 年 (含 3 年)	37,176,254.01	2.47	146,086,889.24	11.88
3 年以上	39,616,725.73	2.64	59,664,801.01	4.85
合计	1,503,193,504.59	100.00	1,230,009,307.98	100.00

## 2、应付账款期末余额较大的单位列示如下:

债权单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应付账款期末余额合计数比例 (%)
天津于家堡城市资源运营管理有限公司	绿化养管费	419,516,304.48	1 年以内, 1-2 年	27.91
天津泰达生态环境科技股份有限公司	绿化养管费	259,162,828.89	1 年以内, 1-2 年, 3 年以上	17.24
天津市港城工业和信息化产业发展有限公司	货款	221,047,315.77	1 年以内	14.71
天津滨海新城建设发展有限公司	租金	66,349,627.50	1 年以内, 3 年以上	4.41
天津泰达环卫有限公司	服务费	53,260,429.71	1 年以内, 1-2 年	3.54
合计	/	1,019,336,506.35	/	67.81

## (二十五) 预收款项

## 1、预收账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内	4,758,946.11	92.38	24,037,625.60	99.92
1-2 年 (含 2 年)	373,735.97	7.25	10,060.90	0.04
2-3 年 (含 3 年)	10,060.90	0.20	8,822.67	0.04
3 年以上	8,822.67	0.17	-	-
合计	5,151,565.65	100.00	24,056,509.17	100.00

## 2、预收账款余额较大的单位列示如下:

债权单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占预收账款期末余额合计数比例 (%)
天津市人民检察院第三分院	租金	1,240,061.17	1 年以内	24.07



债权单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占预收账款期末余额合计数比例 (%)
中国银行股份有限公司天津市分行	租金	1,011,205.54	1 年以内	19.63
合计	/	2,251,266.71	/	43.70

## (二十六) 合同负债

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内	12,166,775.64	44.80	11,495,766.68	20.89
1-2 年 (含 2 年)	734,424.45	2.70	389,129.47	0.71
2-3 年 (含 3 年)	323,379.03	1.19	570,883.01	1.04
3 年以上	13,935,930.72	51.31	42,549,458.59	77.36
合计	27,160,509.84	100.00	55,005,237.75	100.00

## (二十七) 应付职工薪酬

## 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	72,552,101.49	161,742,951.91	173,421,168.98	60,873,884.42
二、离职后福利-设定提存计划	352,405.83	22,833,024.17	22,835,297.21	350,132.79
三、辞退福利	-	2,050,795.00	1,517,398.00	533,397.00
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	-	-	-
合计	72,904,507.32	186,626,771.08	197,773,864.19	61,757,414.21

## 2. 短期薪酬列示

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	70,859,264.50	108,600,275.69	119,684,336.30	59,775,203.89
二、职工福利费	2,640.00	3,972,710.66	3,972,590.66	2,760.00
三、社会保险费	-	12,045,261.13	12,045,261.13	-
其中：医疗保险费	-	11,021,048.63	11,021,048.63	-
工伤保险费	-	463,840.44	463,840.44	-
生育保险费	-	470,372.06	470,372.06	-
其他	-	90,000.00	90,000.00	-
四、住房公积金	13,614.00	35,254,289.00	35,254,289.00	13,614.00



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
五、工会经费和职工教育经费	1,676,582.99	1,870,415.43	2,464,691.89	1,082,306.53
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	72,552,101.49	161,742,951.91	173,421,168.98	60,873,884.42

## 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	-	18,811,417.18	18,811,417.18	-
二、失业保险费	-	576,991.23	576,991.23	-
三、企业年金缴费	352,405.83	3,444,615.76	3,446,888.80	350,132.79
合计	352,405.83	22,833,024.17	22,835,297.21	350,132.79

## (二十八) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	206,045,979.14	144,351,140.07
土地增值税	322,587.47	322,587.47
城市维护建设税	17,254,728.83	12,597,562.61
教育费附加	7,392,412.71	5,398,955.38
地方教育费附加	4,928,275.13	3,599,303.56
企业所得税	99,818,847.82	83,350,780.08
个人所得税	756,115.48	351,822.85
印花税	575,782.78	645,659.76
文化事业建设费	-	450.00
合计	337,094,729.36	250,618,261.78

## (二十九) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	3,244,999.98	3,721,666.66
应付股利	-	-
其他应付款	37,462,117,120.34	34,049,253,538.50



项目	期末余额	期初余额
合计	37,465,362,120.32	34,052,975,205.16

## 1. 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
借款利息	3,244,999.98	3,721,666.66
合计	3,244,999.98	3,721,666.66

## 2. 其他应付款

## (1) 按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	13,154,405,721.41	18,127,353,011.80
1-2 年 (含 2 年)	12,991,451,810.86	5,866,262,337.68
2-3 年 (含 3 年)	3,345,272,420.23	1,586,554,386.23
3 年以上	7,970,987,167.84	8,469,083,802.79
合计	37,462,117,120.34	34,049,253,538.50

## (2) 其他应付款前五名单位列示如下:

债权单位名称	款项性质	期末余额	账龄	比例 (%)
天津荣新应收账款债权管理有限公司	往来款	5,676,607,717.01	1 年以内, 1-2 年	15.15
天津经开区供应链管理有限公司	借款	3,493,470,000.00	1 年以内, 1-2 年	9.33
天津经济技术开发区财政局	往来款、开发建设款	3,353,034,201.14	3 年以上	8.95
天津经济技术开发区管理委员会	往来款	2,884,343,031.14	3 年以上	7.70
天津经济技术开发区国有资产经营有限公司	往来款	1,950,099,534.16	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	5.21
合计	/	17,357,554,483.45	/	46.34

## (三十) 一年内到期的非流动负债

## 1、一年内到期的非流动负债明细列示如下:

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,233,632,960.08	1,953,631,000.00
1 年内到期的应付债券	1,095,597,451.01	378,946,949.36
1 年内到期的长期应付款	970,881,231.14	826,100,553.91
1 年内到期的其他长期负债	-	-
1 年内到期的租赁负债	1,467,432.42	2,364,640.84



项目	期末余额	期初余额
合计	4,301,579,074.65	3,161,043,144.11

## 2、一年内到期的长期借款明细列示如下：

项目	期末余额	期初余额
质押借款	81,321,960.08	64,000,000.00
抵押借款	991,611,000.00	991,571,000.00
保证借款	1,160,700,000.00	898,060,000.00
信用借款	-	-
合计	2,233,632,960.08	1,953,631,000.00

其中：

质押借款明细如下：

贷款单位	期末余额	借款期限	质押物
天津滨海农村商业银行股份有限公司	1,632,000.00	2025.3.18-2026.9.18	天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司 20000 万元定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司	1,632,000.00	2025.3.18-2026.9.18	天津泰达土地整理开发有限公司 30000 万元定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司	1,086,000.00	2025.3.18-2026.9.18	天津泰达土地整理开发有限公司 30000 万元定期存单
齐鲁银行股份有限公司天津滨海支行	200,000.00	2025.8.20-2026.7.21	天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司 6110 万元定期存单
天津银行股份有限公司汉沽支行	4,000,000.00	2023.2.28-2026.8.27	以天津泰达发展有限公司持有的开发区润泰广场和开发区第一大街 79 号 C2、C3、C 裙房进行抵押；以持有的天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司 100% 股权进行质押；同时天津经济技术开发区国有资产经营有限公司为本公司提供连带责任保证
天津农村商业银行股份有限公司	48,000,000.00	2023.6.20-2026.12.20	质押物为天津金风商业运营管理有限责任公司持有的宝风大厦项目的租金收入，同时由天津泰达城市发展集团有限公司提供连带保证责任
天津滨海农村商业银行红桥支行营业厅	24,000,000.00	2024.9.19-2026.9.18	质押物为天津金信商业运营管理有限责任公司与中共天津经济技术开发区委员会办公室签订的办公租赁合同以及物业管理服务合同书项下应收的租金及物业费，同时由天津泰达城市发展集团有限公司、天津滨海海河城市运营管理有限公司提供连带保证责任保证



贷款单位	期末余额	借款期限	质押物
齐鲁银行股份有限公司天津滨海支行	403,333.33	2025.12.5-2026.11.21	天津新苏能源投资有限公司15790 万元定期存单
天津金城银行股份有限公司	368,626.75	2025.4.11-2026.9.21	天津金策房地产开发有限责任公司 10700 万元定期存单
合计	81,321,960.08	/	/

抵押借款明细如下：

贷款单位	期末余额	借款期限	抵押物
天津农村商业银行股份有限公司开发区支行	12,500,000.00	2025.6.26-2026.12.20	以天津泰达土地整理开发有限公司持有的津(2020)滨海新区中心商务区不动产权第 1005400 号滨海新区中心商务区恒富卓越大厦为抵押物；以天津泰达土地整理开发有限公司应收账款恒富卓越大厦项目的全部租金收入及其他综合性收入为质押物
天津农村商业银行股份有限公司开发区支行	13,750,000.00	2025.5.30-2026.11.27	以天津海新房地产开发有限公司持有的津(2024)滨海新区塘沽不动产权第 0145914 号,坐落于滨海新区塘沽新郡家园 1-7/9 号楼底商 1 号及地下车库为抵押物；以天津泰达土地整理开发有限公司新河租赁住宅项目享有的全部权益为质押物；由天津泰达土地整理开发有限公司提供保证担保
渤海银行股份有限公司天津分行	100,000,000.00	2023.2.20-2026.8.19	以天津滨海新城建设有限公司持有的坐落于塘沽区新城家园 150 套房产进行抵押；以天津泰达发展有限公司的坐落于开发区西区北大街以北、春华路以西的在建工程进行抵押；以泰达城市发展集团有限公司持有的天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司 100% 股权进行质押；以天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司持有的天津滨海新城建设发展有限公司全部股权质押；以泰达城市发展集团有限公司持有的天津新金融投资有限责任公司 43.1% 股权进行质押；同时天津滨海新城建设发展有限公司为本公司提供连带责任保证
中信银行股份有限公司滨海新区分行	15,350,000.00	2015.1.9-2026.12.21	以北塘湾(天津)科技发展有限公司坐落于滨海新区北塘经济区华塘睿城 50 套房产进行抵押；以天津新金融投资有限责任公司持有的天津农村商业银行股份有限公司 374,999,990 股股权进行质押；同时天津泰达城市发展集团有限公司为本公司提供连带责任保证
中信银行股份有限公司滨海新区分行	28,240,000.00	2016.1.5-2026.12.21	以北塘湾(天津)科技发展有限公司坐落于滨海新区北塘经济区华塘睿城 50 套房产进行抵押；以天津新金融投资有限责任公司持有的天津农村商业银行股份有限公司 374,999,990 股股权进行质押；同时天津泰达城市发展集团有限公司为本公司提供连带责任保证
中国工商银行股份有限公司天津经济技术开发区分行	160,000,000.00	2024.10.12-2026.10.12	天津金策房地产开发有限责任公司以其所有的宝策大厦为抵押物；天津金风商业运营管理有限责任公司以其所有的宝风大厦为抵押物；天津金鸿房地产开发有限责任公司以其所有的宝鸿大厦为抵押物；同时天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司为本公司提供连带责任保证
中国银行股份有限公司天津滨海分行	160,000,000.00	2024.10.12-2026.10.12	天津金策房地产开发有限责任公司以其所有的宝策大厦为抵押物；天津金风商业运营管理有限责任公司以其所有的宝风大厦为抵押物；天津金鸿房地产开发有限责任公司以其所有的宝鸿大厦为抵押物；同时天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司为本公司提供连带责任保证



贷款单位	期末余额	借款期限	抵押物
渤海银行股份有限公司天津分行	122,771,000.00	2024.10.12-2026.10.12	天津金策房地产开发有限责任公司以其所有的宝策大厦为抵押物;天津金凤商业运营管理有限责任公司以其所有的宝风大厦为抵押物;天津金鸿房地产开发有限责任公司以其所有的宝鸿大厦为抵押物;同时天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司为本公司提供连带责任保证
天津银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行	30,000,000.00	2024.10.14-2026.10.12	天津金策房地产开发有限责任公司以其所有的宝策大厦为抵押物;天津金凤商业运营管理有限责任公司以其所有的宝风大厦为抵押物;天津金鸿房地产开发有限责任公司以其所有的宝鸿大厦为抵押物;同时天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司为本公司提供连带责任保证
中信银行股份有限公司滨海新区分行	229,000,000.00	2024.12.25-2026.12.25	以北塘湾(天津)科技发展有限公司坐落于滨海新区北塘经济区华塘睿城 50 套房产进行抵押;以天津新金融投资有限责任公司持有的天津农村商业银行股份有限公司 374,999,990 股股权进行质押;同时天津泰达城市发展集团有限公司为本公司提供连带责任保证
渤海银行股份有限公司天津分行	60,000,000.00	2025.4.3-2026.10.2	以天津新金融投资有限责任公司坐落于河西区黄埔南路与围堤道交口西南侧峰汇广场 1, 2, 3 号楼 101 和 201 房产进行抵押;同时天津泰达城市发展集团有限公司为本公司提供连带责任保证
天津银行股份有限公司滨海分行	60,000,000.00	2023.3.16-2026.9.21	抵押物为天津金元房地产开发有限责任公司的位于滨海新区中心商务区友谊路 857 号房产;同时由天津泰达城市发展集团有限公司提供连带保证责任
合计	991,611,000.00	/	/

保证借款明细如下:

贷款单位	期末余额	借款期限	保证人
天津滨海农村商业银行股份有限公司红桥支行	38,000,000.00	2024.3.14-2026.9.19	天津滨海海河创新科技发展有限公司
大连银行股份有限公司天津分行	30,000,000.00	2025.12.2-2026.12.2	天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司、天津滨海海河城市运营管理有限公司
哈尔滨银行股份有限公司天津滨海新区支行	1,000,000.00	2025.12.25-2026.12.20	天津滨海海河城市运营管理有限公司
天津农村商业银行股份有限公司滨海新区支行	2,000,000.00	2025.6.26-2026.12.20	天津滨海海河城市运营管理有限公司
齐鲁银行股份有限公司天津滨海支行	1,000,000.00	2025.6.27-2026.12.25	天津滨海海河城市运营管理有限公司
天津滨海农村商业银行中心商务区支行营业厅	28,000,000.00	2024.9.19-2026.9.19	天津泰达城市发展集团有限公司、天津滨海海河城市运营管理有限公司提供连带责任保证
天津滨海农村商业银行股份有限公司海港支行	720,000,000.00	2023.3.28-2026.3.16	天津泰达城市发展集团有限公司
中信银行股份有限公司滨海新区分行	229,000,000.00	2024.12.24-2026.12.24	天津滨海新城建设发展有限公司为本公司提供连带责任保证
中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行	15,700,000.00	2025.4.17-2026.11.21	天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司为本公司提供连带责任保证
中国工商银行股份有限公司天津经济技术开发区分行	60,000,000.00	2024.4.12-2026.10.12	天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司为本公司提供连带责任保证
天津银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行	12,000,000.00	2023.6.20-2026.12.20	天津泰达城市发展集团有限公司
天津滨海农村商业银行股份有限公司	12,000,000.00	2024.7.23-2026.7.23	天津滨海海河城市运营管理有限公司



贷款单位	期末余额	借款期限	保证人
天津滨海农村商业银行股份有限公司	12,000,000.00	2024.9.19-2026.12.19	天津滨海海河城市运营管理有限公司
合计	1,160,700,000.00	/	/

## (三十一) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	33,870,321.13	50,106,864.59
合计	33,870,321.13	50,106,864.59

## (三十二) 长期借款

## 1、长期借款分类：

项目	期末余额	期初余额
质押借款	5,810,575,000.00	4,856,000,000.00
抵押借款	8,218,362,983.45	8,275,006,060.99
保证借款	3,181,709,998.00	8,476,945,000.00
信用借款	37,945,977.97	29,488,000.00
合计	17,248,593,959.42	21,637,439,060.99

## 2、截止 2025 年 12 月 31 日，长期借款明细如下：



贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额	其中：一年内到期的金额	长期借款余额	借款分类	抵押物或担保人事项
天津农村商业银行股份有限公司开发区支行	2025.6.26	2040.6.20	444,500,000.00	12,500,000.00	432,000,000.00	抵押、质押	以天津泰达土地整理开发有限公司持有的津（2020）滨海新区中心商务区不动产权第 1005400 号滨海新区中心商务区恒富卓越大厦为抵押物；以天津泰达土地整理开发有限公司应收账款恒富卓越大厦项目的全部租金收入及其他综合性收入为质押物
天津农村商业银行股份有限公司开发区支行	2025.5.30	2035.5.27	193,500,000.00	13,750,000.00	179,750,000.00	抵押、质押、保证	以天津海新房地产开发有限公司持有的津（2024）滨海新区塘沽不动产权第 0145914 号，坐落于滨海新区塘沽新郡家园 1-7/9 号楼底商 1 号及地下车库为抵押物；以天津泰达土地整理开发有限公司新河租赁住宅项目享有的全部权益为质押物；由天津泰达土地整理开发有限公司提供保证担保
天津滨海农村商业银行股份有限公司红桥支行	2024.3.14	2029.3.13	893,000,000.00	38,000,000.00	855,000,000.00	保证	天津滨海海河创新科技发展有限公司
大连银行股份有限公司天津分行	2025.12.2	2028.12.1	300,000,000.00	30,000,000.00	270,000,000.00	保证	天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司、天津滨海海河城市运营管理有限公司
天津滨海农村商业银行股份有限公司	2025.3.18	2028.3.17	178,825,000.00	1,632,000.00	177,193,000.00	质押	天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司 20000 万元定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司	2025.3.18	2028.3.17	272,000,000.00	1,632,000.00	270,368,000.00	质押	天津泰达土地整理开发有限公司 30000 万定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司	2025.3.18	2028.3.17	272,000,000.00	1,086,000.00	270,914,000.00	质押	天津泰达土地整理开发有限公司 30000 万定期存单
哈尔滨银行股份有限公司天津滨海新区支行	2025.12.25	2028.12.24	10,000,000.00	1,000,000.00	9,000,000.00	保证	天津滨海海河城市运营管理有限公司
天津农村商业银行股份有限公司滨海新区支行	2025.6.26	2028.6.16	6,000,000.00	2,000,000.00	4,000,000.00	保证	天津滨海海河城市运营管理有限公司
齐鲁银行股份有限公司天津滨海支行	2025.6.27	2028.6.25	82,500,000.00	1,000,000.00	81,500,000.00	保证	天津滨海海河城市运营管理有限公司
天津滨海农村商业银行中心商务区支行营业厅	2024.9.19	2027.9.18	672,000,000.00	28,000,000.00	644,000,000.00	保证	天津泰达城市发展集团有限公司、天津滨海海河城市运营管理有限公司提供连带责任保证



贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额	其中：一年内到期的金额	长期借款余额	借款分类	抵押物或担保人事项
中国光大银行股份有限公司天津开发区支行	2023.6.16	2043.6.14	71,776,725.63	-	71,776,725.63	抵押、保证	以天津经济技术开发区天富产业园发展有限责任公司所有的开发区瑶山路9号不动产提供抵押；天津泰达城市发展集团有限公司提供连带责任保证
上海银行股份有限公司天津滨海支行	2024.9.30	2039.9.29	68,648,296.22	-	68,648,296.22	抵押、保证	以天津经济技术开发区天格产业园发展有限责任公司所有的开发区睦宁路158号不动产提供抵押；天津泰达产业发展集团有限公司提供连带责任保证
中国建设银行股份有限公司中心商务区支行	2025.10.31	2045.10.31	8,457,977.97	-	8,457,977.97	信用	/
天津滨海农村商业银行股份有限公司海港支行	2023.3.28	2026.3.16	720,000,000.00	720,000,000.00	-	保证	天津泰达城市发展集团有限公司
天津金城银行股份有限公司	2024.9.25	2027.9.25	365,800,000.00	-	365,800,000.00	质押	天津海湾资产管理有限公司3.9亿元定期存单
齐鲁银行股份有限公司天津滨海支行	2025.8.20	2028.8.18	58,000,000.00	200,000.00	57,800,000.00	质押	天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司6110万元定期存单
中国农发重点建设基金有限公司	2015.9.14	2030.9.13	29,488,000.00	-	29,488,000.00	信用	/
上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	2015.11.20	2028.11.5	93,760,000.00	-	93,760,000.00	保证	天津滨海新城建设发展有限公司为本公司提供连带责任保证
天津银行股份有限公司汉沽支行	2023.2.28	2030.2.27	1,010,000,000.00	4,000,000.00	1,006,000,000.00	质押、抵押、保证	以天津泰达发展有限公司持有的开发区润泰广场和开发区第一大街79号C2、C3、C裙房进行抵押；以持有的天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司100%股权进行质押；同时天津经济技术开发区国有资产经营有限公司为本公司提供连带责任保证



贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额	其中：一年内到期的金额	长期借款余额	借款分类	抵押物或担保人事项
渤海银行股份有限公司天津分行	2023.2.20	2030.2.19	750,000,000.00	100,000,000.00	650,000,000.00	抵押、质押、保证	以天津滨海新城建设有限公司持有的坐落于塘沽区新城家园 150 套房产进行抵押；以天津泰达发展有限公司的坐落于开发区西区北大街以北、春华路以西的在建工程进行抵押；以泰达城市发展集团有限公司持有的天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司 100% 股权进行质押；以天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司持有的天津滨海新城建设发展有限公司全部股权质押；以泰达城市发展集团有限公司持有的天津新金融投资有限责任公司 43.1% 股权进行质押；同时天津滨海新城建设发展有限公司为本公司提供连带责任保证
中信银行股份有限公司滨海新区分行	2024.12.24	2026.12.24	229,000,000.00	229,000,000.00	-	保证	天津滨海新城建设发展有限公司为本公司提供连带责任保证
中国建设银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行	2025.4.17	2035.4.17	149,150,000.00	15,700,000.00	133,450,000.00	保证	天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司为本公司提供连带责任保证
中信银行股份有限公司滨海新区分行	2015.1.9	2034.12.21	358,250,000.00	15,350,000.00	342,900,000.00	抵押、质押、保证	以北塘湾（天津）科技发展有限公司坐落于滨海新区北塘经济区华塘睿城 50 套房产进行抵押；以天津新金融投资有限责任公司持有的天津农村商业银行股份有限公司 374,999,990 股股权进行质押；同时天津泰达城市发展集团有限公司为本公司提供连带责任保证
中信银行股份有限公司滨海新区分行	2016.1.5	2035.12.21	559,359,961.60	28,240,000.00	531,119,961.60	抵押、质押、保证	以北塘湾（天津）科技发展有限公司坐落于滨海新区北塘经济区华塘睿城 50 套房产进行抵押；以天津新金融投资有限责任公司持有的天津农村商业银行股份有限公司 374,999,990 股股权进行质押；同时天津泰达城市发展集团有限公司为本公司提供连带责任保证
合众资产管理股份有限公司	2023.11.7	2043.11.7	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	抵押、保证	以天津金团房地产开发有限责任公司持有的宝团大厦在建工程及其对应的建设用地使用权进行抵押，同时天津经济技术开发区国有资产经营有限公司为本公司提供连带责任保证
合众资产管理股份有限公司	2023.11.8	2043.11.8	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	质押、保证	以天津金团房地产开发有限责任公司持有的宝团大厦的租金及物业费的收益权进行质押，同时天津经济技术开发区国有资产经营有限公司为本公司提供连带责任保证



贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额	其中：一年内到期的金额	长期借款余额	借款分类	抵押物或担保人事项
合众资产管理股份有限公司	2023.11.7	2043.11.7	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	质押、保证	以天津金策房地产开发有限责任公司持有的宝策大厦的租金收益权进行质押，同时天津经济技术开发区国有资产经营有限公司为本公司提供连带责任保证
中国工商银行股份有限公司天津经济技术开发区分行	2024.4.12	2034.4.10	510,000,000.00	60,000,000.00	450,000,000.00	保证	天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司为本公司提供连带责任保证
中国工商银行股份有限公司天津经济技术开发区分行	2024.10.12	2034.10.11	1,440,000,000.00	160,000,000.00	1,280,000,000.00	抵押、保证	天津金策房地产开发有限责任公司以其所有的宝策大厦为抵押物;天津金风商业运营管理有限责任公司以其所有的宝风大厦为抵押物;天津金鸿房地产开发有限责任公司以其所有的宝鸿大厦为抵押物;同时天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司为本公司提供连带责任保证
中国银行股份有限公司天津滨海分行	2024.10.12	2034.10.11	1,440,000,000.00	160,000,000.00	1,280,000,000.00	抵押、保证	天津金策房地产开发有限责任公司以其所有的宝策大厦为抵押物;天津金风商业运营管理有限责任公司以其所有的宝风大厦为抵押物;天津金鸿房地产开发有限责任公司以其所有的宝鸿大厦为抵押物;同时天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司为本公司提供连带责任保证
渤海银行股份有限公司天津分行	2024.10.12	2034.10.11	1,104,939,000.00	122,771,000.00	982,168,000.00	抵押、保证	天津金策房地产开发有限责任公司以其所有的宝策大厦为抵押物;天津金风商业运营管理有限责任公司以其所有的宝风大厦为抵押物;天津金鸿房地产开发有限责任公司以其所有的宝鸿大厦为抵押物;同时天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司为本公司提供连带责任保证
天津银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行	2024.10.14	2034.10.11	270,000,000.00	30,000,000.00	240,000,000.00	抵押、保证	天津金策房地产开发有限责任公司以其所有的宝策大厦为抵押物;天津金风商业运营管理有限责任公司以其所有的宝风大厦为抵押物;天津金鸿房地产开发有限责任公司以其所有的宝鸿大厦为抵押物;同时天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司为本公司提供连带责任保证



贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额	其中：一年内到期的金额	长期借款余额	借款分类	抵押物或担保人事项
中信银行股份有限公司滨海新区分行	2024.12.25	2026.12.25	229,000,000.00	229,000,000.00	-	抵押、质押、保证	以北塘湾(天津)科技发展有限公司坐落于滨海新区北塘经济区华塘睿城 50 套房产进行抵押;以天津新金融投资有限责任公司持有的天津农村商业银行股份有限公司 374,999,990 股股权进行质押;同时天津泰达城市发展集团有限公司为本公司提供连带责任保证
渤海银行股份有限公司天津分行	2025.4.3	2027.4.2	230,000,000.00	60,000,000.00	170,000,000.00	抵押、保证	以天津新金融投资有限责任公司坐落于河西区黄埔南路与围堤道交口西南侧峰汇广场 1, 2, 3 号楼 101 和 201 房产进行抵押;同时天津泰达城市发展集团有限公司为本公司提供连带责任保证
天津银行股份有限公司滨海分行	2023.3.16	2033.3.15	550,000,000.00	60,000,000.00	490,000,000.00	抵押、保证	抵押物为天津金元房地产开发有限公司的位于滨海新区中心商务区友谊路 857 号房产;同时由天津泰达城市发展集团有限公司提供连带保证责任
天津农村商业银行股份有限公司	2023.6.20	2031.6.19	404,000,000.00	48,000,000.00	356,000,000.00	质押、保证	质押物为天津金风商业运营管理有限责任公司持有的宝风大厦项目的租金收入,同时由天津泰达城市发展集团有限公司提供连带保证责任
天津银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行	2023.6.20	2031.6.19	101,000,000.00	12,000,000.00	89,000,000.00	保证	天津泰达城市发展集团有限公司
天津滨海农村商业银行红桥支行营业厅	2024.9.19	2029.9.18	276,000,000.00	24,000,000.00	252,000,000.00	质押	质押物为天津金信商业运营管理有限责任公司与中共天津经济技术开发区委员会办公室签订的办公租赁合同以及物业管理服务合同项下应收的租金及物业费,同时由天津泰达城市发展集团有限公司、天津滨海海河城市运营管理有限公司提供连带保证责任
齐鲁银行股份有限公司天津滨海支行	2025.12.5	2027.6.4	150,203,333.33	403,333.33	149,800,000.00	质押	天津新苏能源投资有限公司 15790 万元定期存单
天津金城银行股份有限公司	2025.4.11	2028.4.11	105,068,626.75	368,626.75	104,700,000.00	质押	天津金策房地产开发有限责任公司 10700 万元定期存单
天津滨海农村商业银行股份有限公司	2024.7.23	2029.7.22	287,999,999.00	12,000,000.00	275,999,999.00	保证	天津滨海海河城市运营管理有限公司
天津滨海农村商业银行股份有限公司	2024.9.19	2029.9.18	287,999,999.00	12,000,000.00	275,999,999.00	保证	天津滨海海河城市运营管理有限公司
合计	/	/	19,482,226,919.50	2,233,632,960.08	17,248,593,959.42	/	/



## (三十三) 应付债券

## 1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
债券本金	10,638,000,000.00	10,638,000,000.00
利息调整	-31,455,025.71	-51,237,359.94
应付利息	156,053,487.70	307,576,086.30
减：一年内到期	1,095,597,451.01	378,946,949.36
合计	9,667,001,010.98	10,515,391,777.00

## 2. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	一年内到期的非流动负债	期末余额
23 泰达城发 PPN001	100.00	2023-6-19	3年	958,000,000.00	956,246,051.44	-	-	1,753,948.56	958,000,000.00	-	-
24 泰达城发 MTN001	100.00	2024-4-16	2年	955,000,000.00	954,687,746.61	-	21,549,509.59	-305,434.57	-	975,931,821.63	-
24 津开 01	100.00	2024-7-30	3年	1,780,000,000.00	1,774,307,339.36	-	20,202,268.49	-	-	16,686,025.96	1,777,823,581.89
24 津开 02	100.00	2024-11-27	3年	1,855,000,000.00	1,848,123,355.38	-	5,702,219.18	-	-	2,166,750.51	1,851,658,824.05
24 泰达城发 MTN002	100.00	2024-12-4	3年	500,000,000.00	499,505,367.37	-	1,091,095.89	-829,365.83	-	415,305.01	499,351,792.42
25 津开 01	100.00	2025-4-1	3年	90,000,000.00	-	90,000,000.00	1,986,312.33	-389,947.41	-	1,819,994.10	89,776,370.82
25 泰达城发 MTN001	100.00	2025-6-5	3年	958,000,000.00	-	958,000,000.00	13,329,848.22	-1,602,957.14	-	12,689,455.09	957,037,435.99
23 津金 01 号债券	100.00	2023-3-28	5年	1,900,000,000.00	1,892,940,896.60	-	7,059,103.40	-	1,900,000,000.00	-	-
23 津金 02 号债券	100.00	2023-6-7	5年	2,600,000,000.00	2,589,581,020.24	-	10,418,979.76	-	2,600,000,000.00	-	-
25 津金 01 号债券	100.00	2025-3-21	3年	1,900,000,000.00	-	1,900,000,000.00	43,955,665.82	-	-	47,327,081.35	1,896,628,584.47
25 津金 03 号债券	100.00	2025-5-28	3年	2,600,000,000.00	-	2,600,000,000.00	33,285,438.70	-	-	38,561,017.36	2,594,724,421.34
合计	-	/	/	16,096,000,000.00	10,515,391,777.00	5,548,000,000.00	158,580,441.38	-1,373,756.39	5,458,000,000.00	1,095,597,451.01	9,667,001,010.98



## (三十四) 租赁负债

项目	期末数	期初数
租赁付款额	1,486,873.25	3,950,360.65
减：未确认的融资费用	19,440.83	118,287.42
重分类至一年内到期的非流动负债	1,467,432.42	2,364,640.84
租赁负债净额	-	1,467,432.39

## (三十五) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	11,617,976,345.60	1,187,677,274.43
专项应付款	489,255,072.11	3,917,105,727.52
合计	12,107,231,417.71	5,104,783,001.95

## 1、长期应付款情况：

项目	期末余额	期初余额
专项债券	9,958,386,859.79	-
应付融资租赁款	2,549,470,716.95	1,872,777,828.34
应付保理款	81,000,000.00	141,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款	970,881,231.14	826,100,553.91
合计	11,617,976,345.60	1,187,677,274.43

## 2. 专项应付款

项目	期末余额	期初余额
安全生产专项资金	500,000.00	500,000.00
已出让土地成本返还款	28,017,281.24	3,126,076.86
政府配套资金	259,340,000.00	259,340,000.00
再融资一般债券资金	116,397,790.87	3,654,139,650.66
滨城夜'魅力空间工程规划及建设项目拨款	85,000,000.00	-
合计	489,255,072.11	3,917,105,727.52

## (三十六) 递延收益

## 1、递延收益明细情况

项目	上年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	-------	------	------	------	------



项目	上年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	53,000,000.00	-	53,000,000.00	-	财政拨款
合计	53,000,000.00	-	53,000,000.00	-	/

## 2、涉及政府补助的项目

补助项目	上年末余额	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
新河租赁住宅项目奖补资金	53,000,000.00	-	-	-	-53,000,000.00	-	与资产相关
合计	53,000,000.00	-	-	-	-53,000,000.00	-	

## (三十七) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
专项建设资金	10,222,523.48	11,211,797.60
合计	10,222,523.48	11,211,797.60

## (三十八) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
天津经济技术开发区国有资产监督管理局	14,005,986,460.02	92.10	401,507,214.74	-	14,407,493,674.76	92.30
天津中联置业有限公司	1,201,376,487.72	7.90	-	-	1,201,376,487.72	7.70
合计	15,207,362,947.74	100.00	401,507,214.74	-	15,608,870,162.48	100.00

注：1、本公司于2009年9月23日成立，公司章程规定公司注册资本为人民币13,437,252,947.00元，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会认缴出资100亿元，其中货币出资41亿元，国有建设用地使用权等其他形式出资59亿元，货币出资41亿元人民币已缴足，其余出资于2035年12月31日前缴足；天津经济技术开发区管理委员会认缴出资3,437,252,947.00元，已缴足。

2、本公司2020年修订后的公司章程规定注册资本为人民币14,637,252,947.00元，天津经济技术开发区管理委员会认缴出资14,637,252,947.00元，持有100%股权。截止2020年12月31日天津经济技术开发区管理委员会已缴足认缴的出资额。

3、本公司2021年修订后的公司章程规定注册资本为人民币14,737,252,947.00元，天津经济技术开发区管理委员会认缴出资13,779,686,647.00元，持有93.50%股权，天津中联置业有限公司认缴出资957,566,300.00元，持有6.50%股权。截止2021年12月31日全体股东已缴足认缴的全部出资



款。

4、本公司 2022 年修订后的公司章程规定注册资本为人民币 15,189,628,769.09 元，天津经济技术开发区国有资产监督管理局认缴出资 14,232,062,469.09 元，持有 93.70%股权，天津中联置业有限公司认缴出资 957,566,300.00 元，持有 6.30%股权。截止 2022 年 12 月 31 日全体股东已缴足认缴的全部出资款。

5、本公司 2024 年修订后的公司章程规定注册资本为人民币 15,207,362,947.74 元，天津经济技术开发区国有资产监督管理局认缴出资 14,005,986,460.02 元，持有 92.10%股权，天津中联置业有限公司认缴出资 1,201,376,487.72 元，持有 7.90%股权。截止 2024 年 12 月 31 日全体股东已缴足认缴的全部出资款。

6、公司股东股权变化情况如下：

(1) 本公司原投资方天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会于 2009 年 9 月 22 日投资 30 亿元人民币，已经天津市新华有限责任会计师事务所津新验（2009）第 200 号验资报告验证。

原投资方天津市塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会，因体制改革，变更为天津市滨海新区国有资产监督管理委员会。天津市滨海新区国有资产监督管理委员会 2014 年增加投资 1 亿元，2016 年增加投资 10 亿元，2019 年增加投资 2,038,410,000.00 元。

(2) 2017 年昆仑信托有限责任公司对本公司投资 3,437,252,947.00 元，投资当年昆仑信托有限责任公司将所持有的股份全部转让给天津滨海新城建设发展有限公司，天津滨海新城建设发展有限公司又将其股权全部转让给天津市滨海新区中心商务区管理委员会。

天津市滨海新区中心商务区管理委员会 2018 年并入天津经济技术开发区，投资方变更为天津经济技术开发区管理委员会。

(3) 2020 年本公司股东会决议：原出资人天津市滨海新区国有资产监督管理委员会同意将天津于家堡投资控股（集团）有限公司 74.42%的股权无偿转让给天津经济技术开发区管理委员会。

2020 年 5 月 28 日天津经济技术开发区金融局出具“关于支持于家堡投资控股（集团）有限公司变更事宜的函”，同意于家堡投资控股（集团）有限公司股权结构变更，变更后天津经济技术开发区管理委员会持股比例 100%。2020 年股东天津经济技术开发区管理委员会增加投资 5,061,590,000.00 元，增资后实收资本为 14,637,252,947.00 元。

(4) 2021 年股东天津经济技术开发区管理委员会增加注资 1 亿，增资后实收资本为 14,737,252,947.00 元。

2021 年股东天津经济技术开发区管理委员会与天津中联置业有限公司签订股权划转协议，天津经济技术开发区管理委员会将所持有的股份的 6.50%转让给天津中联置业有限公司，股权转让金额 957,566,300.00 元。转股后天津经济技术开发区管理委员会持股比例 93.50%，天津中联置业有限公司持股比例 6.50%。



(5) 2022 年股东天津经济技术开发区管理委员会与天津经济技术开发区国有资产监督管理局签订股权无偿划转协议，天津经济技术开发区管理委员会将所持有的股权 13,779,686,647.00 元，持股比例 93.50%，全部无偿划转给天津经济技术开发区国有资产监督管理局。

2022 年 9 月股东天津经济技术开发区国有资产监督管理局追加投资 452,375,822.09 元，增资后持股比例为 93.70%，股东天津中联置业有限公司持股比例下降至 6.30%。

(6) 2024 年 12 月本公司股东天津经济技术开发区国有资产监督管理局追加投资 35,696,500.00 元，其中计入实收资本 17,734,178.65 元、资本公积 17,962,321.35 元，增资后本公司注册资本变更为 15,207,362,947.74 元。同时，按照《关于进一步明确划转部分国有资本充实社保基金管理有关事项的通知》（津财资【2024】25 号）相关要求对股权比例核定调整，调整后，股东天津经济技术开发区国有资产监督管理局持股比例为 92.10%，股东天津中联置业有限公司持股比例为 7.90%。

(7) 2025 年 12 月本公司股东天津经济技术开发区国有资产监督管理局追加投资 810,935,000.00 元，其中计入实收资本 401,507,214.74 元、资本公积 409,427,785.26 元，增资后本公司注册资本变更为 15,608,870,162.48 元。

#### (三十九) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	6,893,333,552.26	409,427,785.26	-	7,302,761,337.52
二、其他资本公积	3,772,133,859.30	-	-	3,772,133,859.30
合计	10,665,467,411.56	409,427,785.26	-	11,074,895,196.82

本期资本公积变动过程如下：

##### 1、资本溢价：

2025 年 12 月本公司股东天津经济技术开发区国有资产监督管理局追加投资，增加资本公积—资本溢价 409,427,785.26 元。

#### (四十) 其他综合收益

项目	上年末余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后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	-	-	-	-	-	-	-



项目	上年末余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税 前发生额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减： 所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	
3、其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
5、不能转损益的保险合同金融变动	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-48,417,175.98	-	-	-	-	-	-48,417,175.98
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-163,079,958.77	-	-	-	-	-	-163,079,958.77
2、其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-	-	-	-
3、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-	-	-	-
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-
6、其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-	-	-	-
7、现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-	-	-	-	-	-
8、外币财务报表折算差额	-	-	-	-	-	-	-
9、可转损益的保险合同金融变动	-	-	-	-	-	-	-
10、可转损益的分出再保险合同金融变动	-	-	-	-	-	-	-
11、其他	114,662,782.79	-	-	-	-	-	114,662,782.79
其他综合收益合计	-48,417,175.98	-	-	-	-	-	-48,417,175.98



## (四十一) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	95,355,241.03	5,202,890.03	-	100,558,131.06
合计	95,355,241.03	5,202,890.03	-	100,558,131.06

## (四十二) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年期末余额	4,794,954,547.98	4,703,648,917.00
期初调整金额	-	-
本期期初余额	4,794,954,547.98	4,703,648,917.00
本期增加额	150,243,355.80	153,418,126.70
其中：本期净利润转入	150,243,355.80	153,418,126.70
其他调整因素	-	-
本期减少额	67,464,990.03	62,112,495.72
其中：本期提取盈余公积数	5,202,890.03	5,165,870.25
本期提取一般风险准备	-	-
本期分配现金股利数	62,262,100.00	50,342,100.00
转增资本	-	-
其他减少	-	6,604,525.47
本期期末余额	4,877,732,913.75	4,794,954,547.98

## (四十三) 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	4,679,726,822.96	3,777,603,532.13
其他业务收入	141,509.43	264,105.45
利息收入	2,830,072.91	3,959,456.51
手续费及佣金收入	283,459.66	-12,867,624.45
合计	4,682,981,864.96	3,768,959,469.64
主营业务成本	4,071,338,277.78	3,016,795,853.09
其他业务成本	-	22,885.37
利息支出	105,235,618.40	123,340,285.39



项目	本期金额	上期金额
手续费及佣金支出	29,284.02	750,412.84
合计	4,176,603,180.20	3,140,909,436.69

注：利息收入与支出、手续费及佣金收入与支出系三级公司中国金融租赁有限公司与其他金融企业资金往来收到与支付的利息、租赁手续费、服务佣金按照金融企业核算及列报。

营业收入、成本按业务内容列示：（按品种分类）

行业名称	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
一、主营业务				
基础设施转让	2,175,648,456.42	1,888,545,449.26	1,994,344,418.39	1,692,311,846.20
房地产销售	-	-	4,449,791.73	1,745,562.28
房地产租赁	233,016,265.98	137,624,193.38	331,524,608.30	148,745,940.57
金融租赁	69,504,786.86	35,575,167.93	125,936,377.22	35,593,509.62
光纤管道租赁	11,270,993.29	3,015,532.96	13,706,778.28	2,475,887.48
基站租赁	5,905,323.65	1,474,348.50	5,616,587.35	1,410,626.21
资金占用费	188,821,631.21	123,822,391.47	182,921,962.65	97,275,169.69
运营业务	540,126,778.96	488,466,232.72	563,218,475.67	523,831,894.71
技术服务	71,755,361.73	64,087,459.78	71,367,213.03	70,635,488.04
系统集成	8,204,103.70	7,724,224.48	110,076.15	293,804.44
商品销售	1,170,073,093.12	1,156,967,378.65	288,125,354.43	278,786,198.89
工程技术咨询业务	50,068,782.79	41,152,591.45	50,316,284.75	40,483,273.35
广电类	4,203,274.46	2,390,104.69	6,263,645.29	10,340,621.09
信息化项目	52,429,838.42	45,644,463.17	63,498,162.78	54,497,599.41
餐饮服务	39,048,037.52	42,902,590.97	58,385,835.95	50,641,881.92
土地整理	17,779,689.87	9,479,247.10	-	-
数字科创	19,111,814.13	7,532,659.12	-	-
水电费及其他	22,758,590.85	14,934,242.15	17,817,960.16	7,726,549.19
小计	4,679,726,822.96	4,071,338,277.78	3,777,603,532.13	3,016,795,853.09
二、其他业务	141,509.43	-	264,105.45	22,885.37
三、利息	2,830,072.91	105,235,618.40	3,959,456.51	123,340,285.39



行业名称	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
四、手续费及佣金	283,459.66	29,284.02	-12,867,624.45	750,412.84
合计	4,682,981,864.96	4,176,603,180.20	3,768,959,469.64	3,140,909,436.69

## (四十四) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	11,479,206.49	12,461,589.65
教育费附加	4,926,196.54	5,338,845.30
地方教育费附加	3,267,671.71	3,558,440.18
土地增值税	457,029.19	-
文化事业建设费	7,203.63	9,574.15
房产税	42,298,802.76	39,631,357.43
土地使用税	1,768,630.38	1,863,995.37
车船税	50,442.10	55,834.74
印花税	2,412,287.71	4,052,577.29
合计	66,667,470.51	66,972,214.11

## (四十五) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	425,314.43	129,529.56
差旅费	15,326.73	1,364.54
水电物管费	2,203,029.44	1,957,207.36
办公费	10,741.08	5,357.16
车辆交通费	108,819.24	93,894.07
租赁费	20,952.38	86,456.96
通讯费	300.00	145.00
销售代理费	1,079,023.13	3,215.00
维修费	555,185.25	385,906.85
劳务费	1,938,459.63	1,789,562.61
维护费	398,718.70	1,219,432.16
折旧及摊销费	1,234,719.57	1,350,007.35
聘请专业机构费	13,599.06	285,630.83



项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	1,592.00	13,251.00
运营管理费	1,814,455.45	1,407,913.13
营业费用	680,514.56	399,012.74
其他	333,912.70	116,257.04
合计	10,834,663.35	9,244,143.36

## (四十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	86,132,419.05	105,298,337.12
办公费	1,845,186.49	2,245,591.34
差旅费	424,604.56	387,042.20
车辆交通费	553,209.02	383,431.57
固定资产折旧	19,007,228.76	32,027,619.96
通讯费	313,599.29	435,125.63
会务费	92,205.71	36,334.65
培训费	70,539.20	152,485.12
水电物业费	6,128,536.35	7,908,332.72
租赁费	797,502.03	3,005,780.78
业务招待费	130,537.63	222,047.15
聘请专业机构费	12,290,258.02	10,854,321.13
残疾人就业保障金	364,316.40	438,244.12
劳务费	4,474,510.87	4,995,893.06
保险费	429,313.01	605,813.20
维修维护费	822,406.85	1,194,932.22
长期资产摊销	42,598,345.06	42,594,891.01
工会经费	684,912.28	1,206,019.45
低值易耗品摊销	-	466,038.41
广告宣传费	32,385.16	35,539.79
党建费	77,453.23	91,704.33
经济补偿金	612,290.50	-



项目	本期发生额	上期发生额
诉讼仲裁费	1,453,503.95	1,719,870.58
物料消耗	211,468.09	-
安全费用	20,226.68	207.85
其他	891,057.12	847,257.32
合计	180,458,015.31	217,152,860.71

## (四十七) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
工资	6,531,383.99	6,175,976.22
保险费	2,120,904.15	1,296,541.96
公积金	1,874,348.00	281,358.00
折旧费	790,149.59	748,967.86
摊销费	2,847,877.34	2,441,037.72
劳务费	1,165,536.33	1,149,484.67
其他	189,141.08	72,207.33
合计	15,519,340.48	12,165,573.76

## (四十八) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	160,917,463.19	66,213,424.26
减：利息收入	194,088,588.10	50,195,747.89
汇兑损失	22,685.71	-
减：汇兑收益	-	154,980.30
其他	2,356,510.50	893,739.83
合计	-30,791,928.70	16,756,435.90

## (四十九) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	-	-
与收益相关的政府补助	732,000.00	520,450.00
个税手续费返还	67,754.53	85,514.29



项目	本期发生额	上期发生额
税费减免	6,608.74	-30,419.90
债务重组收益	49,786.25	-
合计	856,149.52	575,544.39

## (五十) 投资收益 (损失金额以“-”填列)

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,067,467.64	-2,246,166.91
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,672,778.43	16,690,723.18
交易性金融资产持有期间的投资收益	-	-
其他权益工具投资持有期间的投资收益	75,000,000.00	75,000,000.00
其他	-	-
合计	70,259,753.93	89,444,556.27

## (五十一) 公允价值变动收益 (损失金额以“-”填列)

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	2,212,638.35	34,445,532.00
合计	2,212,638.35	34,445,532.00

## (五十二) 信用减值损失 (损失金额以“-”填列)

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-30,592,357.23	-101,955,565.60
合计	-30,592,357.23	-101,955,565.60

## (五十三) 资产处置收益 (损失金额以“-”填列)

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得:	-	-	-
处置固定资产利得	541,749.18	1,951.75	541,749.18
小计	541,749.18	1,951.75	541,749.18
非流动资产处置损失:	-	-	-
处置固定资产损失	13,625.36	2,182.66	13,625.36



项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置无形资产损失	2,931,897.45	-	2,931,897.45
处置使用权资产损失	-	2,805,464.53	-
小计	2,945,522.81	2,807,647.19	2,945,522.81
合计	-2,403,773.63	-2,805,695.44	-2,403,773.63

## (五十四) 营业外收入

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
非流动资产毁损报废利得	20,840.50	4,424.78	20,840.50
与企业日常活动无关的政府补助	-	-	-
往来款清理(无需支付款项)	10,751,994.88	1,966,537.90	10,751,994.88
违约金、罚款收入	45,670.40	2,771.75	45,670.40
其他	403,231.22	104,938.00	403,231.22
合计	11,221,737.00	2,078,672.43	11,221,737.00

## (五十五) 营业外支出

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
非流动资产毁损报废损失	20,568.55	22,255.72	20,568.55
对外捐赠支出	455,000.00	1,050,000.00	455,000.00
违约金、赔偿金及罚款支出	7,111,105.71	8,370,880.23	7,111,105.71
其他	461,086.73	234,600.28	461,086.73
合计	8,047,760.99	9,677,736.23	8,047,760.99

## (五十六) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	73,508,094.49	67,245,988.93
递延所得税调整	-3,525,153.28	14,213,623.09
其他	-	-
合计	69,982,941.21	81,459,612.02

## (五十七) 合并现金流量表

## 1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量



补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	-	-
净利润	237,214,569.55	236,404,500.91
加: 资产减值准备	-	-
信用减值损失	30,592,357.23	101,955,565.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,335,467.30	50,718,489.69
使用权资产折旧	2,905,884.25	14,494,602.56
无形资产摊销	48,731,876.59	48,432,132.66
长期待摊费用摊销	40,723,748.57	6,235,740.89
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)	2,403,773.63	2,805,695.44
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-271.95	17,830.94
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-2,212,638.35	-34,445,532.00
财务费用(收益以“-”号填列)	160,940,148.90	66,058,443.96
投资损失(收益以“-”号填列)	-70,259,753.93	-89,444,556.27
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-3,834,471.65	11,965,621.49
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	309,318.37	2,248,001.60
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,187,612,160.03	1,597,624,880.24
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-4,563,432,307.05	-9,209,289,542.76
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,907,416,980.25	10,393,513,116.07
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	3,018,446,841.74	3,199,294,991.02
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	3,408,353.15	-
3.现金及现金等价物净变动情况:	-	-
现金的期末余额	2,710,220,753.19	1,457,662,604.81
减: 现金的期初余额	1,457,662,604.81	1,766,610,793.22
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-



补充资料	本期发生额	上期发生额
现金及现金等价物净增加额	1,252,558,148.38	-308,948,188.41

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,710,220,753.19	1,457,662,604.81
其中：库存现金	1,135,190.83	26,871.47
可随时用于支付的银行存款	2,704,874,986.43	1,438,896,880.41
可随时用于支付的其他货币资金	1,435,539.41	-
可用于支付的存放中央银行款项	2,775,036.52	18,738,852.93
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	2,710,220,753.19	1,457,662,604.81

## 八、或有事项

## (一) 本公司为原告的未决诉讼

1、下属公司中国金融租赁有限公司向洛阳市偃师区人民法院提起案外人执行异议之诉，要求法院依法撤销(2025)豫 0307 执异 59 号执行裁定、(2024)豫 0307 执恢 789 号《协助执行通知书》，并解除冻结租金债权的执行措施，确认案涉上海国际商贸城(含星美电影院)的租金收益归中金租所有，不得作为被执行人财产强制执行。2026 年 1 月 29 日，法院出具一审判决，确认案涉上海国际商贸城(含星美电影院)的租金收益归中金租所有。原审被告冯永良已提起上诉。截止审计报告出具日，案件待二审开庭审理。

## (二) 对外担保

担保人	被担保公司名称	担保种类	借款余额	担保期间
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达租赁有限公司	保证担保	32,900,000.00	2023.3.29-2026.3.10
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达租赁有限公司	保证担保	224,000,000.00	2025.4.28-2027.4.26
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达科技工业园有限公司	保证担保	296,000,000.00	2023.10.19-2028.10.7
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达产业发展集团有限公司	保证担保	576,990,794.90	2022.4.13-2029.4.12
天津新金融投资有限责任公司		保证担保		



担保人	被担保公司名称	担保种类	借款余额	担保期间
天津泰达城市发展集团有限公司	天津经济技术开发区投资有限公司	保证担保	440,000,000.00	2022.9.16-2027.9.6
天津泰达城市发展集团有限公司	天津荣新应收账款债权管理有限公司	保证担保	1,116,000,000.00	2022.6.14-2027.4.5
天津泰达城市发展集团有限公司	天津荣新应收账款债权管理有限公司	保证担保	390,000,000.00	2025.2.12-2029.7.15
天津新金融投资有限责任公司		保证担保		
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达津滨高速公路有限公司	保证担保	29,988,000.00	2023.10.20-2026.10.19
天津泰达城市发展集团有限公司	天津市南港供应链科技有限公司	保证担保	47,000,000.00	2024.5.30-2027.5.26
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达生态科技有限公司	保证担保	1,045,439,611.21	2024.5.31-2049.5.29
天津泰达环境投资集团有限公司		保证担保		
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达数智科创技术服务有限公司	保证担保	441,000,000.00	2024.12.27-2039.12.25
天津泰达有线电视网络有限公司		抵押担保		
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达智慧城市科技有限公司	融资租赁	192,500,000.00	2024.5.30-2027.5.29
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达智慧城市科技有限公司	保证担保	8,500,000.00	2025.3.14-2026.3.12
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达智慧城市科技有限公司	保证担保	10,000,000.00	2025.3.25-2026.3.21
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达智慧城市科技有限公司	保证担保	10,000,000.00	2025.5.30-2026.5.30
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达智慧城市科技有限公司	保证担保	10,000,000.00	2025.6.26-2026.6.25
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达智慧城市科技有限公司	保证担保	5,000,000.00	2025.6.30-2026.6.29
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达智慧城市科技有限公司	融资租赁	85,500,000.00	2025.9.23-2028.4.22
天津泰达城市发展集团有限公司	天津于家堡城市资源运营管理有限公司	融资租赁	180,291,000.00	2022.1.7-2027.1.7
天津泰达城市发展集团有限公司	天津于家堡城市资源运营管理有限公司	保证担保	388,000,000.00	2024.8.16-2027.8.16
天津泰达城市发展集团有限公司	天津于家堡城市资源运营管理有限公司	保证担保	10,000,000.00	2025.6.26-2026.6.24
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达发展有限公司	融资租赁	82,060,100.00	2022.10.28-2027.10.28
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达发展有限公司	保证担保	462,720,000.00	2023.9.20-2033.9.18
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达发展有限公司	保证担保	60,700,000.00	2023.11.1-2033.10.23
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达发展有限公司	融资租赁	37,500,000.00	2025.6.17-2027.6.17
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达发展有限公司	融资租赁	183,333,300.00	2025.9.16-2028.9.15
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达发展有限公司	保证担保	520,000,000.00	2025.9.17-2040.9.15
天津泰达城市发展集团有限公司	天津经开区供应链管理有限公司	保函担保	120,000,000.00	2024.12.4-2026.12.3
天津泰达城市发展集团有限公司	天津经开区供应链管理有限公司	保函担保	80,000,000.00	2025.3.20-2027.3.19



担保人	被担保公司名称	担保种类	借款余额	担保期间
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海海河创新科技发展有限公司	保证担保	270,000,000.00	2025.10.30-2027.10.29
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达循环产业有限公司	保证担保	530,000,000.00	2025.6.30-2035.6.10
天津新金融投资有限责任公司	天津荣新应收账款债权管理有限公司	保证担保	440,000,000.00	2023.6.28-2031.6.28
天津金策房地产开发有限责任公司	天津金信商业运营管理有限责任公司	质押担保	197,790,000.00	2024.7.17-2027.7.17
天津金策房地产开发有限责任公司	天津金信商业运营管理有限责任公司	质押担保	197,790,000.00	2024.7.18-2027.7.18
天津新荣供应链管理有限公司	天津经开区供应链管理有限公司	保证金担保	285,000,000.00	2025.3.27-2026.3.25
天津新荣供应链管理有限公司	天津经开区供应链管理有限公司	保证金担保	115,000,000.00	2025.4.11-2026.4.11
天津泰达土地整理开发有限公司	天津荣新应收账款债权管理有限公司	抵押担保	260,950,000.00	2022.4.6-2027.4.5
天津泰达土地整理开发有限公司	天津海湾资产管理有限公司	抵押担保	343,000,000.00	2022.11.30-2029.11.29
天津泰达环境投资集团有限公司	天津经济技术开发区天成智慧城市运营管理有限公司	保证担保	189,305,200.00	2025.9.9-2048.9.8
天津于家堡能源运营管理有限公司	天津泰达城发物业服务服务有限公司	质押担保	10,000,000.00	2025.3.27-2026.3.26
天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司	天津泰达发展有限公司	保证担保	65,500,000.00	2023.12.13-2026.11.07
天津泰达城市发展集团有限公司	北塘湾(天津)科技发展有限公司	保证担保	398,000,000.00	2024.8.19-2027.8.19

#### 九、资产负债表日后事项

无。

#### 十、关联方及关联交易

##### (一) 存在控制关系的关联公司

公司名称	注册地	类型	与本公司关系	对本公司持股比例(%)	对本公司表决权比例(%)
天津经济技术开发区国有资产监督管理局	天津	政府机关	母公司	92.30	92.30

##### (二) 本公司的子公司情况

详见本“附注六、(一)”子企业情况。

##### (三) 本公司的合营和联营企业情况

详见本“附注七、(十)”长期股权投资。

##### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
---------	-------------



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津中联置业有限公司	股东
天津金鸿房地产开发有限责任公司	其他被投资企业
罗斯洛克（天津）股权投资合伙企业（有限合伙）	其他被投资企业
罗斯洛克（天津）股权投资基金管理有限公司	其他被投资企业
天津滨海新城建设发展有限公司	其他被投资企业
天津泰达建设工程有限公司	其他被投资企业

## (五) 关联方交易情况

公司名称	会计科目	项目	本期金额	上期金额
天津金太房地产开发有限责任公司	主营业务收入	资金占用费	21,850,199.51	22,059,326.08
天津滨海新城建设发展有限公司	主营业务收入	运营业务收入	39,709.73	-
天津滨海新城建设发展有限公司	主营业务收入	融资租赁利息收入	3,003,785.69	10,607,946.83
天津泰达环卫有限公司	主营业务收入	服务费	110,682.57	4,257,006.97
天津金鸿房地产开发有限责任公司	主营业务成本	物业费	-	9,224,730.33
天津滨海新城建设发展有限公司	主营业务成本	租金	62,508,977.30	62,685,311.18
天津泰达环卫有限公司	主营业务成本	服务费	74,890,054.91	52,971,369.48
天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	管理费用	招商服务费	2,093,018.87	188,679.25
天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	管理费用	项目咨询管理费	842,688.68	-
天津泰达环卫有限公司	存货	服务费	6,914,572.64	-
天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	在建工程	项目咨询管理服务	1,714,443.40	-
天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	主营业务收入	租金	963,003.19	-
天津滨海新城建设发展有限公司	财务费用	利息收入	55,272,612.22	-

## (六) 关联方往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末余额	期初余额
应收票据	天津滨海新城建设发展有限公司	商业承兑汇票	157,451,184.57	-
应收账款	天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	项目管理费	1,049,673.48	3,401,600.00
应收账款	天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	养护费	2,736.00	-



往来项目	关联公司名称	经济内容	期末余额	期初余额
应收账款	天津金太房地产开发有限责任公司	构筑物转让款、资金占用费	372,596,157.15	349,434,945.67
应收账款	天津新金融资产运营管理有限公司	能源费、往来款	281,958.58	281,958.58
应收账款	天津新金融文化科技发展有限公司	房租	60,345.00	60,345.00
应收账款	天津中冶名金置业有限公司	资金占用费	67,973,638.96	56,546,985.26
应收账款	天津滨海新城建设发展有限公司	房租	1,245,113.55	1,245,113.55
应收账款	天津滨海新城建设发展有限公司	购房款、管理费	37,794,946.34	47,794,946.34
应收账款	天津泰达新型基础设施建设科技有限公司	租金	2,880,997.66	2,880,997.66
应收账款	天津泰达环卫有限公司	服务费	-	76,047.00
预付账款	天津新金融资产运营管理有限公司	运营管理费	-	56,979,444.01
应收利息	天津滨海新城建设发展有限公司	融资租赁利息	-	13,593,285.55
其他应收款	天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	往来款	221,156,356.84	48,956,356.84
其他应收款	天津滨海新城建设发展有限公司	往来款	3,696,060,634.34	4,014,984,645.50
其他应收款	天津泰达建设工程有限公司	往来款	68,796,706.21	10,000,000.00
其他应收款	天津金太房地产开发有限责任公司	代垫款	601,224,350.00	601,224,350.00
其他应收款	天津金鸿房地产开发有限责任公司	代垫款	1,988,126,457.31	2,047,116,457.31
其他应收款	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	代垫款	-	3,187,463.48
其他应收款	天津新金融资产运营管理有限公司	代垫款	41,810,049.53	41,810,049.53
其他应收款	天津新金融文化科技发展有限公司	代垫款	477,211.81	477,211.81
其他应收款	罗斯洛克(天津)投资有限合伙企业	代垫款	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应收款	罗斯洛克(天津)股权投资基金管理有限公司	代垫款	75,000.00	75,000.00
其他应收款	国际资源金融控股(天津)有限公司	代垫款	8,857,015.40	7,701,629.15
其他应收款	天津中冶名金置业有限公司	借款	509,057,825.00	168,597,825.00
长期应收款	天津滨海新城建设发展有限公司	融资租赁款	-	155,089,416.80
应付票据	天津金太房地产开发有限责任公司	商业承兑汇票	-	8,829,600.00
应付账款	华胜蓝泰科技(天津)有限责任公司	项目款	-	2,762,968.63
应付账款	天津滨海新城建设发展有限公司	租金	65,751,210.00	65,936,690.00
应付账款	天津滨海新城建设发展有限公司	工程款	598,417.50	598,417.50
应付账款	天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	管理费、招商服务费	2,393,250.00	2,889,329.25



往来项目	关联公司名称	经济内容	期末余额	期初余额
应付账款	天津新金融文化传媒发展有限公司	广告发布费	400,000.00	400,000.00
应付账款	天津泰达环卫有限公司	服务费	53,260,429.71	25,294,293.42
其他应付款	天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	往来款	333,247,835.73	303,709,330.98
其他应付款	天津泰达建设工程有限公司	往来款	443,889,768.88	337,667,836.73
其他应付款	天津新金融资产运营管理有限公司	保证金	932,274.00	932,274.00
其他应付款	天津中冶名金置业有限公司	往来款	-	496,600,000.00
其他应付款	天津滨海新城建设发展有限公司	往来款	324,208,312.29	834,151,429.36
其他应付款	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	代垫款	32,795.94	-
其他应付款	天津新金融文化传媒发展有限公司	往来款	8,000,000.00	-

## (七) 关联方担保情况

## 1、关联方为本公司提供担保情况

担保人	被担保公司名称	担保种类	借款余额	担保期间
天津滨海新城建设发展有限公司	天津泰达城市发展集团有限公司	保证担保	249,990,000.00	2025.3.10-2026.3.6
天津滨海新城建设发展有限公司	天津泰达城市发展集团有限公司	保证担保	93,760,000.00	2015.11.20-2028.11.5
天津滨海新城建设发展有限公司	天津泰达城市发展集团有限公司	保证担保、抵押担保	750,000,000.00	2023.2.20-2030.2.19
天津滨海新城建设发展有限公司	天津泰达城市发展集团有限公司	保证担保	229,000,000.00	2024.12.24-2026.12.24
天津金鸿房地产开发有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保	1,440,000,000.00	2024.10.12-2034.10.11
天津金鸿房地产开发有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保	1,440,000,000.00	2024.10.12-2034.10.11
天津金鸿房地产开发有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保	1,104,939,000.00	2024.10.12-2034.10.11
天津金鸿房地产开发有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保	270,000,000.00	2024.10.14-2034.10.11
天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	天津于家堡能源运营管理有限公司	质押担保	178,825,000.00	2025.3.18-2028.3.17

## 2、本公司为关联方提供担保情况

担保人	被担保公司名称	担保种类	借款余额	担保期间
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海新城建设发展有限公司	保证担保	385,000,000.00	2009.9.20-2028.9.20
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海新城建设发展有限公司	保证担保	510,000,000.00	2020.4.7-2028.10.31
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海新城建设发展有限公司	保证担保	950,000,000.00	2020.11.10-2028.7.28



担保人	被担保公司名称	担保种类	借款余额	担保期间
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海新城建设发展有限公司	保证担保	40,000,000.00	2022.9.20-2027.9.20
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海新城建设发展有限公司	保证担保	627,999,998.00	2022.9.16-2029.9.7
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海新城建设发展有限公司	保证担保	290,000,000.00	2023.3.31-2031.3.10
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海新城建设发展有限公司	保证担保	1,550,000,000.00	2023.11.30-2028.11.27
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海新城建设发展有限公司	保证担保	1,400,000,000.00	2021.11.17-2028.11.18
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海新城建设发展有限公司	保证担保	56,520,000.00	2025.3.12-2026.3.6
天津泰达城市发展集团有限公司	天津经济开发区城市更新建设投资集团有限公司	保证担保	1,282,989,100.00	2022.7.22-2042.7.21

## 3、本公司内部关联方担保

担保人	被担保公司名称	担保种类	借款余额	担保期间
天津天盛投资管理有限公司	天津泰达规建技术服务有限公司	质押担保	10,000,000.00	2025.6.27-2026.6.26
天津泰达土地整理开发有限公司	天津经济技术开发区天富产业园发展有限责任公司	质押担保	5,000,000.00	2025.12.30-2026.12.29
天津天盛投资管理有限公司	天津经济技术开发区天富产业园发展有限责任公司	质押担保	5,000,000.00	2025.3.27-2026.3.26
天津泰达土地整理开发有限公司	天津经济技术开发区天格产业园发展有限责任公司	质押担保	10,000,000.00	2025.12.30-2026.12.29
天津泰达土地整理开发有限公司	天津天盛投资管理有限公司	质押担保	189,990,000.00	2025.3.10-2026.3.25
天津新荣供应链管理有限公司	天津金风商业运营管理有限公司	质押担保	190,000,000.00	2025.6.26-2026.6.25
天津新荣供应链管理有限公司	天津金风商业运营管理有限公司	质押担保	277,650,000.00	2025.6.27-2026.6.26
天津金元房地产开发有限责任公司	天津新苏能源投资有限公司	质押担保	10,000,000.00	2025.6.20-2026.6.19
天津金涛互联网科技有限责任公司	天津新荣供应链管理有限公司	质押担保	300,476,666.67	2025.3.25-2026.3.24
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达环境投资集团有限公司	保证担保	160,000,000.00	2025.12.26-2026.12.25
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达环境投资集团有限公司	保证担保	300,000,000.00	2025.12.16-2026.12.15
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达环境投资集团有限公司	保证担保	728,000,000.00	2025.3.13-2026.3.12
天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司	天津泰达环境投资集团有限公司	保证担保		



担保人	被担保公司名称	担保种类	借款余额	担保期间
天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司	天津泰达环境投资集团有限公司	保证担保	160,000,000.00	2025.1.7-2026.1.6
天津泰达城市发展集团有限公司	天津于家堡能源运营管理有限公司	保证担保	8,000,000.00	2025.6.25-2026.6.24
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达有线电视网络有限公司	保证担保	10,000,000.00	2025.3.25-2026.3.21
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达有线电视网络有限公司	保证担保	10,000,000.00	2025.12.11-2026.12.11
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达有线电视网络有限公司	保证担保	9,900,000.00	2025.6.26-2026.6.25
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达有线电视网络有限公司	保证担保	9,500,000.00	2025.12.15-2026.12.14
天津泰达城市发展集团有限公司	中国金融租赁有限公司	保证担保	360,000,000.00	2025.6.9-2026.6.8
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司	保证担保	10,000,000.00	2025.6.25-2026.6.24
天津泰达土地整理开发有限公司	天津海新房地产开发有限公司	保证担保、质押担保	193,500,000.00	2025.5.30-2035.5.27
天津泰达土地整理开发有限公司	天津于家堡能源运营管理有限公司	质押担保	272,000,000.00	2025.3.18-2028.3.17
天津泰达土地整理开发有限公司	天津于家堡能源运营管理有限公司	质押担保	272,000,000.00	2025.3.18-2028.3.17
天津泰达城市发展集团有限公司	天津天盛投资管理有限公司	保证担保	672,000,000.00	2024.9.19-2027.9.18
天津泰达城市发展集团有限公司	天津经济技术开发区天富产业园发展有限责任公司	保证担保	71,776,725.63	2023.6.16-2043.6.14
天津泰达城市发展集团有限公司	天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司	保证担保	720,000,000.00	2023.3.28-2026.3.16
天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司	天津泰达城市发展集团有限公司	质押担保	750,000,000.00	2023.2.20-2030.2.19
天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司	天津泰达城市发展集团有限公司	保证担保	149,150,000.00	2025.4.17-2035.4.17
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新金融投资有限责任公司	保证担保	358,250,000.00	2015.1.9-2034.12.21
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新金融投资有限责任公司	保证担保	559,359,961.60	2016.1.5-2035.12.21
天津金策房地产开发有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	质押担保	1,300,000,000.00	2023.11.7-2043.11.7
天津金策房地产开发有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保	1,440,000,000.00	2024.10.12-2034.10.11
天津金风商业运营管理有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保		



担保人	被担保公司名称	担保种类	借款余额	担保期间
天津金策房地产开发有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保	1,440,000,000.00	2024.10.12-2034.10.11
天津金风商业运营管理有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保		
天津金策房地产开发有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保	1,104,939,000.00	2024.10.12-2034.10.11
天津金风商业运营管理有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保		
天津金策房地产开发有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保	270,000,000.00	2024.10.14-2034.10.11
天津金风商业运营管理有限责任公司	天津新金融投资有限责任公司	抵押担保		
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新金融投资有限责任公司	保证担保	229,000,000.00	2024.12.25-2026.12.25
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新金融投资有限责任公司	保证担保	230,000,000.00	2025.4.3-2027.4.2
天津泰达城市发展集团有限公司	天津金元房地产开发有限责任公司	保证担保	550,000,000.00	2023.3.16-2033.3.15
天津泰达城市发展集团有限公司	天津金风商业运营管理有限责任公司	保证担保	404,000,000.00	2023.6.20-2031.6.19
天津泰达城市发展集团有限公司	天津金风商业运营管理有限责任公司	保证担保	101,000,000.00	2023.6.20-2031.6.19
天津泰达城市发展集团有限公司	天津金涛互联网科技有限责任公司	保证担保	276,000,000.00	2024.9.19-2029.9.18
天津金策房地产开发有限责任公司	天津新荣供应链管理有限责任公司	质押担保	105,068,626.75	2025.4.11-2028.4.11
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达环境投资集团有限公司	融资租赁	39,999,116.17	2024.2.29-2027.2.28
天津新金融投资有限责任公司	天津泰达环境投资集团有限公司	融资租赁		
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达环境投资集团有限公司	融资租赁	95,833,333.31	2024.6.18-2027.6.18
天津新金融投资有限责任公司	天津泰达环境投资集团有限公司	融资租赁		
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新金融投资有限责任公司	融资租赁	7,641,824.64	2021.2.5-2026.2.7
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁	107,784,179.59	2022.8.25-2030.8.25
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁	169,971,435.43	2024.3.15-2029.3.15
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁	20,832,541.55	2024.4.30-2026.3.2
天津新金融投资有限责任公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁		
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁	25,003,989.17	2024.7.10-2027.7.9



担保人	被担保公司名称	担保种类	借款余额	担保期间
天津新金融投资有限责任公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁		
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁	24,998,021.52	2024.8.26-2027.8.25
天津新金融投资有限责任公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁		
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁	80,000,000.00	2025.6.23-2028.6.23
天津新金融投资有限责任公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁		
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁	91,700,000.00	2025.9.2-2028.9.1
天津泰达城市发展集团有限公司	天津新苏能源投资有限公司	融资租赁	270,000,000.00	2025.06.20-2028.3.20
天津泰达城市发展集团有限公司	天津金风商业运营管理有限责任公司	融资租赁	13,210,799.94	2022.3.28-2027.3.28
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达有线电视网络有限公司	保理担保	22,680,000.00	2025.11.6-2026.11.27
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达有线电视网络有限公司	融资租赁	180,000,000.00	2025.9.19-2028.9.18
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达有线电视网络有限公司	融资租赁	112,000,000.00	2025.1.14-2028.1.13
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达有线电视网络有限公司	融资租赁	82,500,000.00	2024.5.30-2027.6.1
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达有线电视网络有限公司	融资租赁	32,000,000.00	2024.12.9-2027.12.19
天津泰达城市发展集团有限公司	天津泰达有线电视网络有限公司	融资租赁	112,000,000.00	2024.12.27-2027.12.20

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-



种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	205,396,103.50	100.00	-	-	205,396,103.50
其中：组合 1 账龄分析法组合	-	-	-	-	-
组合 2 无风险组合	205,396,103.50	100.00	-	-	205,396,103.50
合计	205,396,103.50	100.00	-	-	205,396,103.50

(续)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	389,177,040.79	100.00	-	-	389,177,040.79
其中：组合 1 账龄分析法组合	-	-	-	-	-
组合 2 无风险组合	389,177,040.79	100.00	-	-	389,177,040.79
合计	389,177,040.79	100.00	-	-	389,177,040.79

2. 报告期末应收账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股东款项。

3. 本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

4. 2025 年 12 月 31 日余额前五名的单位情况如下：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末 余额合计数的比 例(%)	坏账准备 期末余额
天津市滨海新区机 关事务管理局	租金	98,626,815.00	1 年以内, 1-2 年	48.02	-



单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津经济技术开发区管理委员会	项目转让款	58,368,158.51	1 年以内	28.42	-
天津泰达发展有限公司	租金	27,250,787.51	1-2 年, 2-3 年	13.27	-
天津荣新应收账款债权管理有限公司	资金占用费	12,799,184.25	2-3 年	6.23	-
天津经济技术开发区产融发展促进局	租金	6,056,371.20	1 年以内	2.95	-
合计	/	203,101,316.47	/	98.89	-

## (二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	12,625,000.00	16,000,000.00
其他应收款	22,581,520,624.71	23,353,321,988.92
合计	22,594,145,624.71	23,369,321,988.92

## 1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利	12,625,000.00	16,000,000.00	/	否
其中：(1) 天津泰达工程技术咨询服务有限 公司	1,625,000.00	5,000,000.00	/	否
(2) 天津泰达环境投资集团有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	/	否
合计	12,625,000.00	16,000,000.00	--	--

## 2. 其他应收款

## (1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	



种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	22,581,520,624.71	100.00	-	-	22,581,520,624.71
其中：组合 1 账龄分析法组合	-	-	-	-	-
组合 2 无风险组合	22,581,520,624.71	100.00	-	-	22,581,520,624.71
合计	22,581,520,624.71	100.00	-	-	22,581,520,624.71

(续)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	23,353,321,988.92	100.00	-	-	23,353,321,988.92
其中：组合 1 账龄分析法组合	-	-	-	-	-
组合 2 无风险组合	23,353,321,988.92	100.00	-	-	23,353,321,988.92
合计	23,353,321,988.92	100.00	-	-	23,353,321,988.92

(2) 报告期其他应收款余额中无应收持 5% (含 5%) 以上表决权股东款项。

(3) 本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
天津新金融投资有限责任公司	往来款、借款	15,199,615,393.94	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3-4 年, 4-5 年	67.31	-
天津经济技术开发区投资有限公司	往来款	2,700,000,000.00	2-3 年	11.96	-
天津泰达土地整理开发有限公司	往来款	1,002,225,170.63	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	4.44	-
天津滨海新城建设发展有限公司	往来款	829,966,204.95	1 年以内	3.68	-
天津泰达发展有限公司	往来款	757,033,100.00	1 年以内	3.35	-
合计	/	20,488,839,869.52	/	90.74	-

## (三) 长期股权投资

## 1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	12,337,794,985.30	630,800,000.00	-	12,968,594,985.30
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	1,397,559,157.93	93,649,987.73	128,000.00	1,491,081,145.66
小计	13,735,354,143.23	724,449,987.73	128,000.00	14,459,676,130.96
减: 长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	13,735,354,143.23	724,449,987.73	128,000.00	14,459,676,130.96

## 二. 2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动				
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、子公司	-	-	-	-	-	-	-
天津泰达土地整理开发有限公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	-	-	-	-	-
天津新金融投资有限责任公司	4,160,000,000.00	4,160,000,000.00	-	-	-	-	-
天津天盛投资管理有限公司	280,000,000.00	280,000,000.00	-	-	-	-	-



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动				
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
天津于家堡能源运营管理有限公司	105,464,393.69	105,464,393.69	-	-	-	-	-
天津泰达规建技术服务有限公司	101,936,477.36	54,872,842.84	-	-	-	-	-
天津泰达有线电视网络有限公司	283,822,543.57	283,822,543.57	-	-	-	-	-
易泰达科技有限公司	47,682,250.67	47,682,250.67	-	-	-	-	-
天津泰达工程技术咨询服务有限公司	-	30,263,634.52	16,800,000.00	-	-	-	-
天津泰达环境投资集团有限公司	1,400,000,000.00	800,000,000.00	600,000,000.00	-	-	-	-
天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司	1,745,853,647.00	1,745,853,647.00	-	-	-	-	-
天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司	3,328,835,673.01	3,328,835,673.01	-	-	-	-	-
天津泰达数字科创有限公司	15,000,000.00	1,000,000.00	14,000,000.00	-	-	-	-
小计	12,968,594,985.30	12,337,794,985.30	630,800,000.00	-	-	-	-
二、合营企业	-	-	-	-	-	-	-
三、联营企业	-	-	-	-	-	-	-
天津泰达新型基础设施建设科技有限公司	2,740,183.99	2,900,748.52	128,000.00	-	336,896.92	-	-
天津经济技术开发区城市更新建设投资集团有限公司	1,486,576,202.82	1,394,658,409.41	92,816,322.82	-	368,767.99	-	-



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动				
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
小计	1,489,316,386.81	1,397,559,157.93	92,944,322.82	-	705,664.91	-	-
合计	14,457,911,372.11	13,735,354,143.23	723,744,322.82	-	705,664.91	-	-

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、子公司	-	-	-	-	-
天津泰达土地整理开发有限公司	-	-	-	1,500,000,000.00	-
天津新金融投资有限责任公司	-	-	-	4,160,000,000.00	-
天津天盛投资管理有限公司	-	-	-	280,000,000.00	-
天津于家堡能源运营管理有限公司	-	-	-	105,464,393.69	-
天津泰达规建技术服务有限公司	-	-	47,063,634.52	101,936,477.36	-
天津泰达有线电视网络有限公司	-	-	-	283,822,543.57	-
易泰达科技有限公司	-	-	-	47,682,250.67	-
天津泰达工程技术咨询服务有限公 司	-	-	-47,063,634.52	-	-
天津泰达环境投资集团有限公司	-	-	-	1,400,000,000.00	-
天津滨海新区响螺湾公共事业发展 有限公司	-	-	-	1,745,853,647.00	-
天津开发区南部新兴产业区开发建 设有限公司	-	-	-	3,328,835,673.01	-
天津泰达数字科创有限公司	-	-	-	15,000,000.00	-
小计	-	-	-	12,968,594,985.30	-
二、合营企业	-	-	-	-	-
三、联营企业	-	-	-	-	-
天津泰达新型基础设施建设科技有 限公司	-128,000.00	-	-	3,237,645.44	-
天津经济技术开发区城市更新建设 投资集团有限公司	-	-	-	1,487,843,500.22	-
小计	-128,000.00	-	-	1,491,081,145.66	-
合计	-128,000.00	-	-	14,459,676,130.96	-

## (四) 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	459,097,387.16	420,839,271.57



项目	本期金额	上期金额
其他业务收入	66,983,027.48	142,520,531.18
合计	526,080,414.64	563,359,802.75
主营业务成本	401,710,213.78	368,234,362.63
其他业务成本	77,660,658.35	101,267,946.81
合计	479,370,872.13	469,502,309.44

## (五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,250,000.00	20,250,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	705,664.91	583,261.96
合计	2,955,664.91	20,833,261.96

## (六) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	-	-
净利润	52,028,900.33	51,658,702.52
加: 资产减值准备	-	-
信用减值损失	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,982.69	6,935.02
使用权资产折旧	3,674,719.92	
无形资产摊销	848,496.68	839,114.95
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	90,383,402.60	89,556,502.22
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,955,664.91	-20,833,261.96
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	918,680.01	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	323,449,732.66	360,618,932.77



补充资料	本期发生额	上期发生额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	810,874,437.54	1,492,840,384.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	500,258,951.61	920,954,767.55
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,779,494,639.13	2,895,642,077.68
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况：	-	-
现金的期末余额	1,048,663,352.15	242,355,317.15
减：现金的期初余额	242,355,317.15	720,443,794.00
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	806,308,035.00	-478,088,476.85

## 十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

天津泰达城市发展集团有限公司

2026年4月28日





# 营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码

91110102089698790Q



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 中勤万信会计师事务所  
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 胡柏和

出资额 2140 万元

成立日期 2013 年 12 月 13 日

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街 112 号十层  
1001



经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项  
目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相  
关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；企业  
管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得  
许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法  
自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限  
制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 12 月 01 日

证书序号: 0014470

## 说明

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



发证机关:

二〇一〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

# 执业证书



名称: 中勤万信会计师事务所

首席合伙人: 胡柏和

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区西直门外大街112号十层1001

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000162

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0083号

批准执业日期: 2013年12月11日



姓名	曹纲
性别	男
出生日期	1979年1月17日
工作单位	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
身份证号码	132902197901175612



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号：120000820004  
No. of Certificate

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

发证日期：2010年8月19日  
Date of Issuance      /y      /m      /d

年      月      日  
/y      /m      /d



姓名 Full name	海洋
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1990年9月16日
工作单位 Working unit	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 天津分所
身份证号码 Identity card No.	1521051990009162421



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号：110001620266  
No. of Certificate

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

发证日期：2017年5月10日  
Date of Issuance      /y      /m      /d

年      月      日  
/y      /m      /d