

天津海泰科技发展股份有限公司
2022 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-80



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告

XYZH/2023TJAA1B0031

天津海泰科技发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称海泰发展）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海泰发展 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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职业道德守则，我们独立于海泰发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

关键审计事项	审计中的应对
<p>（一）存货跌价会计估计</p> <p>如财务报表附注（六）6 所示，海泰发展年末存货余额 212,469.57 万元，占资产总额比例 75.99%，其金额重大。</p>	<p>存货跌价会计估计的主要审计程序</p> <p>（1）了解并测试公司与期末存货跌价准备计量和列报相关的内部控制制度的有效性；</p>

关键审计事项	审计中的应对
<p>当存货成本高于其可变现净值时，海泰发展根据成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计，该估计存在重大不确定性和复杂性。</p> <p>由于存货金额重大，且可变现净值涉及重大会计估计，因此我们将存货跌价会计估计作为关键审计事项。</p>	<p>(2) 取得公司对年末持有存货的跌价准备测试资料；</p> <p>(3) 复核公司年末存货成本的完整性、单位面积成本的准确性；</p> <p>(4) 了解公司进行存货跌价测试时采用的关键估计和假设，主要包括与未来预计售价有关的关键估计和假设，并与市场可获取数据和公司销售计划进行比较，复核预计售价的合理性；</p> <p>(5) 了解公司对未来可收回净值估计时的费用项目是否完整，是否充分考虑了项目相关的税金和费用，并结合历史数据对公司预测数据合理性进行分析复核。</p>

四、其他信息

海泰发展管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括海泰发展 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督海泰发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通

可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 北京

二〇二三年四月二十七日

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	155,770,687.87	305,788,920.41
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六、2		60,000,000.00
应收账款	六、3	135,866,217.12	66,232,094.05
应收款项融资	六、4	27,000,000.00	
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、5	186,428.11	46,293,019.34
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、6	2,124,695,722.29	2,186,340,666.85
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	9,060,774.95	349,587.42
流动资产合计		2,452,579,830.34	2,665,004,288.07
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、8	50,283,711.36	
投资性房地产	六、9	245,824,708.33	100,181,290.07
固定资产	六、10	566,361.64	628,571.76
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、11	146,449.73	262,107.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、12	57,735.43	77,988.07
递延所得税资产	六、13	46,583,949.40	44,767,291.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		343,462,915.89	145,917,248.98
资产总计		2,796,042,746.23	2,810,921,537.05

法定代表人：董建新

主管会计工作负责人：李宏亮

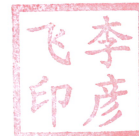
会计机构负责人：李彦飞



董建新



李宏亮



李彦飞

合并资产负债表 (续)

2022年12月31日

编制单位: 天津海泰科技发展股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、14	499,302,680.15	417,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、15	52,688,364.38	54,252,190.32
预收款项	六、16	3,805,317.86	3,052,198.46
合同负债	六、17	18,840,000.00	24,811,958.43
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、18	1,759,863.04	1,565,885.92
应交税费	六、19	186,143,446.35	172,119,419.78
其他应付款	六、20	48,028,397.09	24,384,871.16
其中: 应付利息	六、20.1	384,693.07	748,186.11
应付股利	六、20.2	8,805,159.22	8,805,159.22
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、21	118,705,884.78	217,589,205.95
其他流动负债	六、22	823,809.52	
流动负债合计		930,097,763.17	914,775,730.02
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	六、23	70,008,338.68	
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、24	30,904,103.34	136,442,223.99
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、25		4,836,238.11
递延收益	六、26	7,398,000.00	7,398,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		108,310,442.02	148,676,462.10
负 债 合 计		1,038,408,205.19	1,063,452,192.12
股东权益:			
股本	六、27	646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、28	412,590,525.25	412,590,525.25
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、29	110,202,805.40	110,202,805.40
一般风险准备			
未分配利润	六、30	588,725,384.39	578,560,188.28
归属于母公司股东权益合计		1,757,634,541.04	1,747,469,344.93
少数股东权益			
股东权益合计		1,757,634,541.04	1,747,469,344.93
负债和股东权益总计		2,796,042,746.23	2,810,921,537.05

法定代表人: 董建新

主管会计工作负责人: 李宏亮

会计机构负责人: 李彦飞



董建新



李宏亮



李彦飞

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		133,510,512.65	108,178,446.49
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	92,718,640.53	48,575,209.28
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十四、2	1,222,407,627.40	1,398,677,917.73
其中：应收利息			
应收股利			
存货		718,020,983.82	759,134,759.34
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		7,640,679.87	1,934.60
流动资产合计		2,174,298,444.27	2,314,568,267.44
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	249,609,878.14	249,609,878.14
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		50,283,711.36	
投资性房地产		245,824,708.33	100,181,290.07
固定资产		390,343.50	361,198.06
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		146,449.73	262,107.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		33,124,469.00	30,469,688.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		579,379,560.06	380,884,162.08
资 产 总 计		2,753,678,004.33	2,695,452,429.52

法定代表人：董建新

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

董建新

董建新

李宏亮

李宏亮

李彦飞

李彦飞



母公司资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款		185,500,000.00	369,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		8,832,595.65	9,795,779.05
预收款项		3,805,317.86	2,971,302.42
合同负债		16,476,190.48	
应付职工薪酬		1,502,165.34	1,334,497.64
应交税费		127,467,522.76	124,313,167.79
其他应付款		523,286,047.57	163,400,403.27
其中：应付利息		335,270.82	686,150.00
应付股利		8,805,159.22	8,805,159.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		118,705,884.78	217,589,205.95
其他流动负债		823,809.52	
流动负债合计		986,399,533.96	888,904,356.12
非流动负债：			
长期借款		70,008,338.68	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		30,904,103.34	136,442,223.99
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		5,000,000.00	5,000,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		105,912,442.02	141,442,223.99
负 债 合 计		1,092,311,975.98	1,030,346,580.11
股东权益：			
股本		646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		408,797,765.35	408,797,765.35
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		110,202,805.40	110,202,805.40
未分配利润		496,249,631.60	499,989,452.66
股东权益合计		1,661,366,028.35	1,665,105,849.41
负债和股东权益总计		2,753,678,004.33	2,695,452,429.52

法定代表人：董建新

董建新

主管会计工作负责人：李宏亮

李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

李彦飞

合并利润表

2022年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业总收入		493,392,964.70	911,545,495.42
其中：营业收入	六、31	493,392,964.70	911,545,495.42
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		473,775,897.67	902,968,437.80
其中：营业成本	六、31	389,632,445.77	798,847,462.94
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、32	13,356,143.91	20,584,722.91
销售费用	六、33	8,295,747.00	7,031,003.12
管理费用	六、34	12,201,857.51	10,256,621.56
研发费用			
财务费用	六、35	50,289,703.48	66,248,627.27
其中：利息费用	六、35	52,777,967.10	67,300,157.78
利息收入	六、35	2,524,754.02	2,110,054.24
加：其他收益	六、36	207,428.07	660,560.08
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、37	-1,168,486.71	9,891,679.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、38		58,899.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		18,656,008.39	19,188,196.70
加：营业外收入	六、39	8,485.27	127,239.86
减：营业外支出	六、40	2,251,702.71	4,283,091.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,412,790.95	15,032,345.00
减：所得税费用	六、41	6,247,594.84	4,964,457.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		10,165,196.11	10,067,887.71
（一）按经营持续性分类		10,165,196.11	10,067,887.71
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		10,165,196.11	10,067,887.71
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		10,165,196.11	10,067,887.71
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		10,165,196.11	10,067,887.71
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		10,165,196.11	10,067,887.71
归属于母公司股东的综合收益总额		10,165,196.11	10,067,887.71
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0157	0.0156
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0157	0.0156

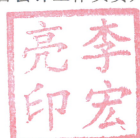
法定代表人：董建新

主管会计工作负责人：李宏亮

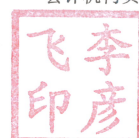
会计机构负责人：李彦飞



董建新



李宏亮



李彦飞

母公司利润表

2022年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业收入	十四、4	122,375,499.55	173,965,236.66
减：营业成本	十四、4	51,293,831.03	66,069,025.63
税金及附加		11,855,931.01	17,027,653.74
销售费用		4,140,094.17	5,119,991.62
管理费用		9,717,627.68	8,687,961.18
研发费用			
财务费用		49,475,859.28	62,494,091.24
其中：利息费用		50,306,557.61	62,430,442.49
利息收入		841,831.64	956,907.76
加：其他收益		162,772.73	22,411.21
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,047,261.31	9,953,556.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,992,332.20	24,542,480.75
加：营业外收入		7,785.22	123,156.28
减：营业外支出			-553,146.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,984,546.98	25,218,783.59
减：所得税费用		-1,244,725.92	6,308,870.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,739,821.06	18,909,913.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,739,821.06	18,909,913.06
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-3,739,821.06	18,909,913.06
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：董建新

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

董建新

李宏亮

李彦飞

合并现金流量表

2022年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		881,810,215.46	770,643,436.61
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、42	7,084,579.17	15,585,450.91
经营活动现金流入小计		888,894,794.63	786,228,887.52
购买商品、接受劳务支付的现金		530,408,401.37	692,828,083.16
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		14,103,203.31	16,385,244.85
支付的各项税费		18,471,003.49	20,938,920.39
支付其他与经营活动有关的现金	六、42	9,574,122.33	15,221,732.58
经营活动现金流出小计		572,556,730.50	745,373,980.98
经营活动产生的现金流量净额		316,338,064.13	40,854,906.54
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			427,441.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		46,990,000.00	338,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		46,990,000.00	338,427,441.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		156,691,310.00	109,012.76
投资支付的现金		50,283,711.36	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		206,975,021.36	109,012.76
投资活动产生的现金流量净额		-159,985,021.36	338,318,428.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		492,750,000.01	627,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、42		7,200,000.00
筹资活动现金流入小计		492,750,000.01	634,200,000.00
偿还债务所支付的现金		733,323,835.64	835,529,041.78
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		65,797,439.68	73,737,140.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、42		8,410,000.00
筹资活动现金流出小计		799,121,275.32	917,676,182.39
筹资活动产生的现金流量净额		-306,371,275.31	-283,476,182.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-150,018,232.54	95,697,152.39
加：期初现金及现金等价物余额		305,788,920.41	210,091,768.02
六、期末现金及现金等价物余额		155,770,687.87	305,788,920.41

法定代表人：董建新

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞



董建新



李宏亮



李彦飞

母公司现金流量表

2022年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		100,623,629.67	145,989,419.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,164,874,449.59	721,392,674.48
经营活动现金流入小计		1,265,498,079.26	867,382,093.59
购买商品、接受劳务支付的现金		3,357,936.85	16,247,551.60
支付给职工以及为职工支付的现金		12,256,967.35	13,730,330.41
支付的各项税费		17,395,768.46	18,137,828.65
支付其他与经营活动有关的现金		982,885,322.89	918,270,753.26
经营活动现金流出小计		1,015,895,995.55	966,386,463.92
经营活动产生的现金流量净额		249,602,083.71	-99,004,370.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		46,990,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			10,884.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			338,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		46,990,000.00	338,010,884.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		156,691,310.00	37,094.00
投资支付的现金		50,283,711.36	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		206,975,021.36	37,094.00
投资活动产生的现金流量净额		-159,985,021.36	337,973,790.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		269,000,000.00	489,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		384,600,000.01	7,200,000.00
筹资活动现金流入小计		653,600,000.01	496,700,000.00
偿还债务支付的现金		669,423,835.64	686,029,041.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		48,461,160.56	68,860,460.31
支付其他与筹资活动有关的现金			8,410,000.00
筹资活动现金流出小计		717,884,996.20	763,299,502.09
筹资活动产生的现金流量净额		-64,284,996.19	-266,599,502.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		25,332,066.16	-27,630,082.42
加：期初现金及现金等价物余额		108,178,446.49	135,808,528.91
六、期末现金及现金等价物余额		133,510,512.65	108,178,446.49

法定代表人：董建新

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

董建新

李宏亮

李彦飞

李彦飞

李彦飞



合并股东权益变动表

2022年度

单位：人民币元

项 目	2022年度													
	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	646,115,826.00			412,590,525.25				110,202,805.40		578,560,188.28		1,747,469,344.93		1,747,469,344.93
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	646,115,826.00			412,590,525.25				110,202,805.40		578,560,188.28		1,747,469,344.93		1,747,469,344.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										10,165,196.11		10,165,196.11		10,165,196.11
（一）综合收益总额										10,165,196.11		10,165,196.11		10,165,196.11
（二）股东投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对股东的分配														
4. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	646,115,826.00			412,590,525.25				110,202,805.40		588,725,384.39		1,757,634,541.04		1,757,634,541.04

法定代表人：董建新

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

董建新

董建新

李宏亮

李宏亮印

李彦飞

李彦飞印



合并股东权益变动表
2022年度

2021年度												单位：人民币元
项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	646,115,826.00				412,590,525.25				108,311,814.09	576,844,450.14		1,743,862,615.48
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	646,115,826.00				412,590,525.25				108,311,814.09	576,844,450.14		1,743,862,615.48
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,890,991.31	1,715,738.14		3,606,729.45
（一）综合收益总额									10,067,887.71			10,067,887.71
（二）股东投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积									1,890,991.31	-8,352,149.57		-6,461,158.26
2. 对股东的分配									1,890,991.31	-1,890,991.31		
3. 其他										-6,461,158.26		-6,461,158.26
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	646,115,826.00				412,590,525.25				110,202,805.40	578,560,188.28		1,747,469,344.93

法定代表人：董建新

主管会计工作负责人：李宏亮

会计机构负责人：李彦飞

董建新



李宏亮



李彦飞





母公司股东权益变动表

2022年度

单位：人民币元

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				110,202,805.40	499,989,452.66		1,665,105,849.41
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	646,115,826.00				408,797,765.35				110,202,805.40	499,989,452.66		1,665,105,849.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额										-3,739,821.06		-3,739,821.06
（二）股东投入和减少资本										-3,739,821.06		-3,739,821.06
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				110,202,805.40	496,249,631.60		1,661,366,028.35

法定代表人：董建新

董建新



主管会计工作负责人：李宏亮

李宏亮



会计机构负责人：李彦飞

李彦飞



母公司股东权益变动表 (续)

2022年度

单位: 人民币元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				108,311,814.09	489,431,689.17		1,652,657,094.61
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	646,115,826.00				408,797,765.35				108,311,814.09	489,431,689.17		1,652,657,094.61
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)									1,890,991.31	10,557,763.49		12,448,754.80
(一) 综合收益总额										18,909,913.06		18,909,913.06
(二) 股东投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									1,890,991.31	-8,352,149.57		-6,461,158.26
1. 提取盈余公积									1,890,991.31	-1,890,991.31		
2. 对股东的分配										-6,461,158.26		-6,461,158.26
3. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				110,202,805.40	499,989,452.66		1,665,105,849.41

法定代表人: 董建新

主管会计工作负责人: 李宏亮

会计机构负责人: 李彦飞

董建新

董建新

李宏亮

李宏亮印

李彦飞

李彦飞印

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”）是一家注册地设立于天津华苑产业园区的股份有限公司，于 2022 年 7 月 16 日取得由天津滨海高新技术产业开发区市场和质量技术监督局换发的统一社会信用代码为 91120000732820119B 号的营业执照，注册资本人民币 646,115,826.00 元，注册地址：天津新技术产业园区华苑产业区，法定代表人：董建新。

本公司经营范围为：向孵化高新技术成果和创业型科技企业、高新技术企业投资并进行产品的开发、生产；土地开发、房地产开发；技术开发、咨询、转让、服务（电子与信息、机电一体化、新材料、生物工程及制药、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料、仪器仪表的技术及产品）；物业管理；管理信息咨询；商品及物资的批发兼零售；科技产品及技术进出口业务；易货贸易及转口贸易；保税仓储；限分支机构经营；货运（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

本公司主要进行房地产开发、房产租赁、贸易业务和商务服务。

本公司原称天津百货大楼股份有限公司，于 1992 年 11 月 28 日以定向募集方式设立，1997 年 5 月 28 日经中国证券监督管理委员会以证监发字（1997）278 号文件批准，向社会公众发行 3000 万股普通股，公司股票于 1997 年 6 月 20 日在上海证券交易所挂牌交易，上市后公司注册资本增至 114,600,602 元。1998 年公司未分配利润及资本公积送股 34,380,181 股，注册资本增至 148,980,783 元。

本公司原控股股东为天津商业发展投资有限公司，经财政部于 2001 年 11 月 18 日以财企（2001）687 号文件同意，原控股股东将所持公司 33,280,783 股国家股划转给天津海泰控股集团有限公司持有，本公司控股股东变更为天津海泰控股集团有限公司。经公司 2001 年 12 月 12 日召开的 2001 年临时股东大会决议，天津海泰控股集团有限公司将其拥有的国际创业中心大楼、火炬创业园 A、B 座厂房和 C 座综合楼及海泰科技园华苑产业区环外部分土地使用权等相关资产置换本公司的全部资产和负债，本公司更名为天津海泰科技发展股份有限公司。

根据本公司 2003 年度股东大会决议，2004 年 6 月 16 日公司实施了每 10 股送红股 2 股派现金 0.5 元(含税)的利润分配方案和每 10 股转增 6 股的公积金转增股本的方案，公司总股本从 148,980,783 股变更为 268,165,413 股。

根据天津市人民政府国有资产监督管理委员会《关于天津海泰科技发展股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》(津国资产权[2006]24 号), 2006 年 4 月 17 日本公司关于股权分置改革相关股东会议审议通过了《天津海泰科技发展股份有限公司股权分置改

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

革方案》，2006 年 5 月 17 日实施股权分置改革方案，2006 年 5 月 15 日为方案实施股权登记日，当日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获得非流通股股东执行的 2.20 股股份对价。根据股权分置改革方案，在本次股权分置改革说明书公告之后，天津海泰控股集团有限公司收购 13,376,020 股社会法人股股份，收购后天津海泰控股集团有限公司持有的公司股份增至 73,281,429 股。

2007 年 8 月 16 日，本公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准天津海泰科技发展股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]227 号)，核准本公司非公开发行新股不超过 12,000 万股。2007 年 9 月本公司实施了非公开发行股票，共发行有限售条件流通股 54,892,500 股，其中控股股东天津海泰控股集团有限公司认购 10,000,000 股，其他发行对象共认购 44,892,500 股，发行价格均为人民币 16.00 元/股，本次发行后公司总股本增至 323,057,913 股。

按照本公司 2008 年度股东大会决议，2009 年 5 月 11 日本公司实施利润分配及资本公积金转增股本，以公司 2008 年末总股本 323,057,913 股为基数，向全体股东每 10 股转增 10 股，新增股份共计 323,057,913 股，本次变动后公司总股本增至 646,115,826 股。

二、合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括本公司、本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司等九家公司。与上年相比，本年合并财务报表范围无变化。

详见本附注“七、在其他主体中的权益”相关内容。

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2. 持续经营

本集团自本报告期末起 12 个月不存在对本集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、金融资产减值的确认和计量、投资性房地产和固定资产分类及折旧方法、收入确认和计量等。

1. 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及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

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

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

8. 现金及现金等价物

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

9. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产，按照实际利率法摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。本集团分类为该类的金融资产具体包括：应收账款、应收票据、其他应收款。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。本集团分类为该类的金融资产具体包括：其他债权投资、应收款项融资。

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

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

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计

入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。本集团分类为该类的金融资产具体包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

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

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

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

此类金融负债按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

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

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

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

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

(4) 金融资产和金融负债的抵销

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

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

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

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本集团计入当期损益。

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

(6) 金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：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（涉及的金融资产同时符合下列条件：集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流,仅为对本金金额为基础的利息的支付。)、租赁应收款、合同资产等。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

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

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

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

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

对于应收票据及应收账款,无论是否存在重大融资成分,本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1) 应收票据与应收账款:本集团根据以前年度的实际信用损失,并考虑本年的前瞻性信息,计量预期信用损失的会计估计方法为:

类别	分类特征	预期信用损失计提比例 (%)
应收票据	信用等级高的银行承兑汇票和商业承兑汇票	0.00
	其他的应收票据	按逾期情况及其他客观证据,比照以下应收账款的预期信用损失计提比例进行处理。
应收账款账龄组合	未逾期的应收账款	0.50
	逾期 1 年以内	5.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	分类特征	预期信用损失计提比例 (%)
	逾期 1-2 年	20.00
	逾期 2-3 年	50.00
	逾期 3 年以上	80.00
应收账款单项计提	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收款项。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按 100.00% 计提。

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

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

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

10. 存货

(1) 存货的分类

本集团存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、库存商品、周转材料（低值易耗品）等。

(2) 存货取得的计价方法

存货按成本进行初始计量。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

开发产品发生的应当计入成本的各项费用支出,由单一成本核算对象负担的,直接计入成本核算对象成本,由几个成本核算对象共同负担的,按最佳受益原则选择占地面积比例、建筑面积比例等合理的分配标准,分配计入成本核算对象成本。

(3) 存货发出的计价方法

开发产品发出时,按最小成本核算对象的同类产品建筑面积平均法分摊核算。

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

库存商品发出时,按加权平均法核算。

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(4) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

11. 合同资产

合同资产,是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品,因已交付其中

一项商品而有权收取款项,但收取该款项还取决于交付另一项商品的,本集团将该收款权利作为合同资产。

合同资产的预期信用损失的确定方法参考上述“9.金融资产和金融负债”中有关应收账款和应收票据的估计方法确定。

12. 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本,即本集团为履行合同发生的成本,不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,作为合同履约成本确认为一项资产:该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源;该成本预期能够收回。

合同取得成本,即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产;该资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。增量成本,是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等),在发生时计入当期损益,但是,明确由客户承担的除外。

与合同成本有关的资产的摊销

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

与合同成本有关的资产的减值

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后根据其账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

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

13. 长期股权投资

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

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

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

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

本集团对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》核算的，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当按比例转入当期投资收益。

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

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

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

14. 投资性房地产

本集团投资性房地产包括出租性房地产,采用成本模式计量。

本集团投资性房地产采用平均年限方法计提折旧或摊销。在房地产权证证载剩余年限内,各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	50	0	2.00
房屋建筑物	40	0	2.50

15. 固定资产

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

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

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

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	机器设备	5-10	5	9.50-19.00
2	运输设备	5	5	19.00
3	办公设备	5	5	19.00
4	其他设备	3	5	31.67

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

16. 在建工程

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

17. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,在资产支出已经发生、

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

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18. 使用权资产

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

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

(2) 后续计量

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

1) 使用权资产的折旧

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

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

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

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

2) 使用权资产的减值

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

19. 无形资产

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

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

20. 长期资产减值

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

当资产公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于资产账面价值时，确认资产存在减值迹象，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

21. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

际支出减去累计摊销后的净额列示。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

22. 合同负债

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

23. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、医疗保险、工伤保险、生育保险、住房公积金等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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

24. 租赁负债

(1) 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

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

2) 折现率

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

(2) 后续计量

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

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

(3) 重新计量

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

25. 预计负债

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

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

对于未来经营亏损，不确认预计负债。

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

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

26. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括房地产销售收入、房地产租赁收入、商品销售收入、物业服务收入等，收入确认政策如下：

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

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

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

1. 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
2. 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

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

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

1. 本集团就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。
3. 本集团已将该商品的实物转移给客户。
4. 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
5. 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售收入

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务，本集团在客户取得商品控制权时点确认收入。具体为：房地产销售收入在工程已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续或本集团已按合同约定发放房屋交付通知且客户签收期满。

(2) 商品销售收入

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

本集团以完成商品交付并同时满足上述收入确认条件时予以确认。

(3) 物业服务收入

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

27. 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

28. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

29. 租赁

(1) 租赁的识别

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

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

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

在租赁期开始日,本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注四“18. 使用权资产”以及“24. 租赁负债”。

2) 租赁变更

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

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

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

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(3) 本集团为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本集团作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本集团通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（不低于租赁资产使用寿命的 75%）；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值（不低于租赁资产公允价值的 90%。）；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本集团也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

1) 融资租赁会计处理

初始计量

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

后续计量

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

租赁变更的会计处理

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

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

2) 经营租赁的会计处理

租金的处理

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供的激励措施

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

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

初始直接费用

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

折旧

对于经营租赁资产中的固定资产，本集团采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

可变租赁付款额

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

经营租赁的变更

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

30. 持有待售

（1）本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（1）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；（2）出售极可能发生，即已经就一项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。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

（2）本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

(3) 本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产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确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(5) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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相关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。已抵减的商誉账面价值，以及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。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，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。

(6) 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。

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

(8) 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

31. 终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

32. 重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团本年度无需要披露的会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的会计估计变更事项。

五、 税项

1. 主要税种及税率

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

注 1：根据财政部、国家税务总局印发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。本集团对销售自行开发的房地产老项目，选择使用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。

注 2：根据财税〔2021〕12 号《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》通知，自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本集团之子公司天津海泰企业孵化服务有限公司、天津海泰企业家俱乐部有限公司、天津海发物业管理有限公司本年度适用本项企业所得税税收优惠政策。本公司及本集团其他子公司所得税纳税主体的企业所得税税率均为 25%。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

六、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2022 年 1 月 1 日，“年末”系指 2022 年 12 月 31 日，“本年”系指 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2021 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	8,761.33	12,558.69
银行存款	155,761,926.54	305,776,361.72
合计	155,770,687.87	305,788,920.41

年末本集团无使用受到限制的货币资金。

2. 应收票据

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		60,000,000.00
商业承兑汇票		
合计		60,000,000.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,588,571.41	1.83	2,588,571.41	100.00	
按组合计提坏账准备	138,966,072.26	98.17	3,099,855.14	2.23	135,866,217.12
其中: 账龄组合	138,966,072.26	98.17	3,099,855.14	2.23	135,866,217.12
合计	141,554,643.67	100.00	5,688,426.55	—	135,866,217.12

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,588,571.41	3.73	2,588,571.41	100.00	
按组合计提坏账准备	66,737,680.29	96.27	505,586.24	0.76	66,232,094.05
其中: 账龄组合	66,737,680.29	96.27	505,586.24	0.76	66,232,094.05
合计	69,326,251.70	100.00	3,094,157.65	—	66,232,094.05

1) 年末按单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	预计无法收回
合计	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2) 组合中,按账龄计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期的应收账款	92,205,400.00	461,027.00	0.50
逾期 1 年以内	44,755,375.39	2,237,768.77	5.00
逾期 1-2 年	2,005,296.87	401,059.37	20.00
合计	138,966,072.26	3,099,855.14	—

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
未逾期	92,205,400.00
逾期 1 年以内 (含 1 年)	44,755,375.39
逾期 1-2 年	2,005,296.87
逾期 5 年以上	2,588,571.41
合计	141,554,643.67

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	3,094,157.65	2,594,268.90			5,688,426.55
合计	3,094,157.65	2,594,268.90			5,688,426.55

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津滨海高新区物业管理有限公司	77,244,400.00	1 年以内	54.57	386,222.00
天津滨海高新技术产业开发区规划和自然资源局	42,564,493.50	1-2 年	30.07	2,128,224.68
北方国际集团有限公司	14,961,000.00	1 年以内	10.57	74,805.00
天津市北方职业人才管理服务服务有限公司	2,588,571.41	5 年以上	1.83	2,588,571.41

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
富彬生物技术（天津）有限责任公司	972,255.72	1-2 年	0.69	194,451.14
合计	138,330,720.63		97.72	5,372,274.23

4. 应收款项融资

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	27,000,000.00	
合计	27,000,000.00	

5. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	186,428.11	46,293,019.34
合计	186,428.11	46,293,019.34

5.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联方往来款	35,910.00	42,210.00
其他单位往来款	5,077.81	6,137.21
备用金	26,611.78	556,697.80
股权转让款		46,990,000.00
其他	123,483.72	128,411.72
合计	191,083.31	47,723,456.73

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	1,430,437.39			1,430,437.39
年初其他应收款账面余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	154.15			154.15
本年转回	1,425,936.34			1,425,936.34
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	4,655.20			4,655.20

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	59,047.65
1-2 年	8,551.94
2-3 年	22,983.72
3-4 年	
4-5 年	
5 年以上	100,500.00
合计	191,083.31

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津市自来水集团有限公司	押金	100,000.00	5 年以上	52.33	3,000.00
天津市热力公司	押金	20,983.72	2 年-3 年	10.98	629.51
李浩松	备用金	12,148.79	1 年以内	6.36	364.46
魏桐立	备用金	9,000.00	1 年以内	4.71	374.22
韩煦	备用金	3,474.13	1 年-2 年	1.82	194.22
合计		145,606.64		76.20	4,562.41

6. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	2,014,032,620.65		2,014,032,620.65
开发成本	110,663,101.64		110,663,101.64
合计	2,124,695,722.29		2,124,695,722.29

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	2,078,251,790.62		2,078,251,790.62
开发成本	108,088,876.23		108,088,876.23
合计	2,186,340,666.85		2,186,340,666.85

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 开发产品

项目	年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰绿色产业基地一期	949,105.31		949,105.31
海泰绿色产业基地二期			
海泰创新基地	22,511,198.52		22,511,198.52
BPO 基地一期	569,287,396.32		569,287,396.32
海泰·软件园 SOHO	102,880,048.38		102,880,048.38
海泰创意科技园	340,907,738.33		340,907,738.33
海泰·精工国际一期	369,443,646.68		369,443,646.68
蓝海科技园一期	608,053,487.11		608,053,487.11
合计	2,014,032,620.65		2,014,032,620.65

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰绿色产业基地一期	978,934.53		978,934.53
海泰绿色产业基地二期	41,990,223.32		41,990,223.32
海泰创新基地	55,832,143.24		55,832,143.24
BPO 基地一期	570,859,016.92		570,859,016.92
海泰·软件园 SOHO	102,976,376.17		102,976,376.17
海泰创意科技园	340,907,738.33		340,907,738.33
海泰·精工国际一期	368,310,788.81		368,310,788.81
蓝海科技园一期	596,396,569.30		596,396,569.30
合计	2,078,251,790.62		2,078,251,790.62

(3) 开发成本

项目	年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园二期	32,036,613.29		32,036,613.29
BPO 基地	43,783,467.23		43,783,467.23
海泰·精工国际二期	34,843,021.12		34,843,021.12
合计	110,663,101.64		110,663,101.64

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园二期	32,036,613.29		32,036,613.29
BPO 基地	41,209,241.82		41,209,241.82
海泰·精工国际二期	34,843,021.12		34,843,021.12
合计	108,088,876.23		108,088,876.23

(4) 存货受限情况

年末本公司因融资抵押受限的存货金额为 1,122,961,639.39 元，详见本附注“六、14. 短期借款”、“六、23. 长期借款”及“六、24.1 长期应付款”项下说明。

7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴企业所得税等	1,583,366.50	315,824.78
增值税留抵税额	7,477,408.45	33,762.64
合计	9,060,774.95	349,587.42

8. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
新格局海河滨海股权投资基金 (天津) 合伙企业(有限合伙)	50,283,711.36	
合计	50,283,711.36	

注：本公司于 2022 年 10 月 24 日自天津海泰资本投资管理有限公司购买其持有的 3.33%新格局海河滨海股权投资基金(天津)合伙企业(有限合伙)合伙份额，天津海泰资本投资管理有限公司已完成实缴出资人民币 5,000 万元，该合伙企业主要以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

9. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	130,827,616.23	4,432,309.01	135,259,925.24
2. 本年增加金额	149,083,047.62		149,083,047.62
(1) 购入	149,083,047.62		149,083,047.62
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	279,910,663.85	4,432,309.01	284,342,972.86
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	34,067,026.92	1,011,608.25	35,078,635.17
2. 本年增加金额	3,376,036.56	63,592.80	3,439,629.36
(1) 计提或摊销	3,376,036.56	63,592.80	3,439,629.36
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	37,443,063.48	1,075,201.05	38,518,264.53
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	242,467,600.37	3,357,107.96	245,824,708.33
2. 年初账面价值	96,760,589.31	3,420,700.76	100,181,290.07

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
北2楼	149,083,047.62	已于2023年3月办妥
合计	149,083,047.62	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

10. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	566,361.64	628,571.76
固定资产清理		
合计	566,361.64	628,571.76

10.1 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	1,187,650.14	226,114.44	510,853.45	1,924,618.03
2. 本年增加金额		136,133.62		136,133.62
(1) 购置		136,133.62		136,133.62
3. 本年减少金额				
4. 年末余额	1,187,650.14	362,248.06	510,853.45	2,060,751.65
二、累计折旧				
1. 年初余额	978,972.24	85,794.19	231,279.84	1,296,046.27
2. 本年增加金额	52,053.36	54,920.84	91,369.54	198,343.74
(1) 计提	52,053.36	54,920.84	91,369.54	198,343.74
3. 本年减少金额				
4. 年末余额	1,031,025.60	140,715.03	322,649.38	1,494,390.01
三、减值准备				
1. 年初余额				
2. 本年增加金额				
3. 本年减少金额				
4. 年末余额				
四、账面价值				
1. 年末账面价值	156,624.54	221,533.03	188,204.07	566,361.64
2. 年初账面价值	208,677.90	140,320.25	279,573.61	628,571.76

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

11. 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	4,865,581.21	4,865,581.21
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
(1) 其他		
4. 年末余额	4,865,581.21	4,865,581.21
二、累计摊销		
1. 年初余额	4,603,473.92	4,603,473.92
2. 本年增加金额	115,657.56	115,657.56
(1) 计提	115,657.56	115,657.56
3. 本年减少金额		
(1) 其他		
4. 年末余额	4,719,131.48	4,719,131.48
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	146,449.73	146,449.73
2. 年初账面价值	262,107.29	262,107.29

12. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
报告厅提升改造	77,988.07		20,252.64		57,735.43
合计	77,988.07		20,252.64		57,735.43

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注
2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

13. 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,693,066.75	1,423,266.69	4,524,580.04	1,131,145.01
内部交易未实现利润	1,119,486.38	279,871.60	1,119,486.38	279,871.60
预提土增税	167,299,440.93	41,824,860.23	158,648,492.96	39,662,123.25
递延收益-政府补助	7,398,000.00	1,849,500.00	7,398,000.00	1,849,500.00
预提费用-其他	4,825,803.49	1,206,450.88	7,378,607.72	1,844,651.93
合计	186,335,797.55	46,583,949.40	179,069,167.10	44,767,291.79

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	524,275.00	451,075.00
可抵扣亏损	41,254,688.54	49,098,693.53
合计	41,778,963.54	49,549,768.53

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2022 年		17,596,646.76	
2023 年	8,579,405.22	8,579,405.22	
2024 年	10,292,899.33	10,322,367.55	
2025 年	7,214,061.71	7,214,061.71	
2026 年	4,344,962.27	5,386,212.29	
2027 年	10,823,360.01		
合计	41,254,688.54	49,098,693.53	

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

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

14. 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	469,402,680.15	377,500,000.00
保证借款	29,900,000.00	39,500,000.00
合计	499,302,680.15	417,000,000.00

1) 本公司向华夏银行股份有限公司天津和平支行借款 20,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 9 月 14 日至 2023 年 9 月 8 日，本公司以新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号账面价值共 28,971,019.81 元的部分房产提供抵押担保，截止年末该项借款余额为 20,000,000.00 元。

2) 本公司向交通银行股份有限公司天津广开支行借款 97,500,000.00 元，借款期限为 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 22 日，本公司以滨海新区大港育梁街 169 号账面价值共 159,553,988.48 元的部分房产提供抵押担保，截止年末该项借款余额为 97,500,000.00 元。

3) 本公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司西青中北支行借款 68,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 11 月 24 日至 2023 年 11 月 23 日，本公司以滨海高新区华苑产业区海泰大道 42 号账面价值共 85,414,677.08 元的部分房产提供抵押担保，截止年末该项借款余额为 68,000,000.00 元。

4) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津银行股份有限公司借款 199,880,000.00 元，借款期限为 2022 年 11 月 11 日至 2023 年 11 月 6 日，本公司以新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号账面价值 105,246,814.12 元部分房产、本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司以滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道 36 号账面价值 114,533,295.31 元部分房产提供抵押担保，截止年末该项借款余额为 186,867,476.09 元。

5) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向渤海银行股份有限公司天津分行借款 8,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 6 月 7 日至 2023 年 6 月 6 日，本公司以其新产业园区华苑产业区海泰西路账面价值 10,414,649.02 元的部分房产提供抵押担保，截止年末该项借款余额为 8,000,000.00 元。

6) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向浙商银行股份有限公司天津分行借款 90,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 4 月 21 日至 2023 年 3 月 20 日，本公司以新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号账面价值 85,764,732.41 元的部分房产提供抵押担保，截止年末该项借款余额为 89,035,204.06 元。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津银行股份有限公司科技支行借款 10,000,000.00 元,借款期限为 2022 年 5 月 27 日至 2023 年 5 月 26 日,本公司为此借款提供保证担保,截止年末借款余额为 10,000,000.00 元。

8) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津农村商业银行股份有限公司高新区支行借款 10,000,000.00 元,借款期限为 2022 年 5 月 25 日至 2023 年 5 月 24 日,本公司为此借款提供保证担保,截止年末借款余额为 10,000,000.00 元。

9) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向中国农业发展银行天津市滨海分行借款 9,900,000.00 元,借款期限为 2022 年 12 月 30 日至 2023 年 12 月 29 日,本公司为此借款提供保证担保,截止年末借款余额为 9,900,000.00 元

15. 应付账款

(1) 应付账款明细

项目	年末余额	年初余额
工程款	52,069,469.11	52,083,537.51
物业服务费	589,295.27	2,168,652.81
货款	29,600.00	
合计	52,688,364.38	54,252,190.32

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
天津中天建都市建筑设计有限公司	15,300,690.00	未结算
天津市热力公司	5,865,633.00	未结算
天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	未结算
合计	24,754,556.00	

16. 预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收房租款	3,805,317.86	3,052,198.46
合计	3,805,317.86	3,052,198.46

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

17. 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收售房款	18,840,000.00	24,792,380.95
预收物业费		19,577.48
合计	18,840,000.00	24,811,958.43

18. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,565,480.09	13,184,005.75	12,990,028.63	1,759,457.21
离职后福利-设定提存计划	405.83	1,195,486.77	1,195,486.77	405.83
合计	1,565,885.92	14,379,492.52	14,185,515.40	1,759,863.04

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴		8,453,863.57	8,453,863.57	
职工福利费		662,443.03	662,443.03	
社会保险费	355.00	776,380.29	776,380.29	355.00
其中：医疗保险费	355.00	724,677.07	724,677.07	355.00
工伤保险费		15,751.92	15,751.92	
生育保险费		35,951.30	35,951.30	
住房公积金	2,295.00	2,995,555.00	2,995,555.00	2,295.00
工会经费和职工教育经费	1,562,830.09	295,763.86	101,786.74	1,756,807.21
合计	1,565,480.09	13,184,005.75	12,990,028.63	1,759,457.21

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	378.92	1,159,530.55	1,159,530.55	378.92
失业保险费	26.91	35,956.22	35,956.22	26.91
合计	405.83	1,195,486.77	1,195,486.77	405.83

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

19. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
土地增值税	168,920,457.06	158,637,440.52
企业所得税	8,173,253.40	7,831,050.86
房产税		1,435,141.14
个人所得税	101,450.57	100,591.92
增值税	7,778,433.86	3,624,017.21
城市维护建设税	681,933.84	284,080.36
教育费附加	487,917.62	203,698.72
防洪费		3,399.05
合计	186,143,446.35	172,119,419.78

20. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	384,693.07	748,186.11
应付股利	8,805,159.22	8,805,159.22
其他应付款	38,838,544.80	14,831,525.83
合计	48,028,397.09	24,384,871.16

20.1 应付利息

项目	年末余额	年初余额
短期借款应付利息	384,693.07	748,186.11
合计	384,693.07	748,186.11

20.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
未托管股东	8,805,159.22	8,805,159.22
合计	8,805,159.22	8,805,159.22

超过 1 年未支付应付股利的原因：未托管股东尚未办理领取手续。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

20.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	22,884,210.68	2,558,707.02
押金及保证金	9,733,245.14	8,116,346.11
应付其他费用	4,122,263.00	6,827.00
契税和维修基金	1,947,987.82	1,386,980.57
购房定金		2,210,960.54
其他	150,838.16	551,704.59
合计	38,838,544.80	14,831,525.83

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
天津滨海高新区资产管理有限公司	1,049,614.15	未结算
合计	1,049,614.15	

21. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	13,962,460.15	
一年内到期的长期应付款	104,743,424.63	217,589,205.95
合计	118,705,884.78	217,589,205.95

注 1: 一年内到期的非流动负债情况详见本附注“六、23. 长期借款”及“六、24.1 长期应付款”之说明。

22. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	823,809.52	
合计	823,809.52	

23. 长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	70,008,338.68	
合计	70,008,338.68	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本公司向中国工商银行股份有限公司天津新技术产业园区支行借款 86,000,000.00 元，借款期限为 2022 年 9 月 30 日至 2029 年 9 月 28 日。本公司新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号账面价值 15,725,696.65 元部分房产、本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道 36 号账面价值 107,282,186.96 元部分房产，共 123,007,883.61 元为此借款提供抵押担保，截止年末该项借款余额为 83,970,798.83 元，其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为 13,962,460.15 元。

24. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	30,904,103.34	136,442,223.99
合计	30,904,103.34	136,442,223.99

24.1 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
应付融资租赁款总额	142,873,941.10	383,683,500.59
减：未确认融资费用	7,226,413.13	29,652,070.65
一年内到期的长期应付款	104,743,424.63	217,589,205.95
长期应付款账面金额	30,904,103.34	136,442,223.99

1) 本公司于 2020 年 4 月 13 日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为天津海泰创意科技园投资有限公司名下空调设备、电梯设备、电气设备等设备设施，抵押物为本公司之子公司天津海泰创意科技园投资有限公司账面价值为 154,558,802.55 元的滨海新区大港育梁街海泰创意园 134 套房地产，租赁期为 2020 年 4 月 17 日至 2023 年 4 月 15 日。截至 2022 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 19,486,340.31 元，未确认融资费 183,007.65 元。

本公司于 2020 年 9 月 15 日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为华苑产业区海泰西路 18 号的中南楼空调设备、电梯设备等设备设施，抵押物为账面价值 126,804,837.63 元的海泰西路 18 号 12 套房地产，租赁期为 2020 年 9 月 25 日至 2023 年 9 月 15 日。截至 2022 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 28,663,962.75 元，未确认融资费 939,872.29 元。

本公司于 2021 年 3 月 16 日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为位于新产业园区花苑产业区海泰西路 18 号的北 1 楼空调设备、电梯设备等设备设施，抵押物为账面价值 57,641,991.09 元的海泰西路 18 号北 1 的 19 套房地产，租赁期限为 2021 年 3 月 18 日至 2025 年 3 月 15 日。截止到 2022 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 38,653,795.00 元，未确认融资费用 3,258,019.97 元。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司于 2021 年 3 月 22 日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议,协议约定融资租赁标的物为位于新产业园区花苑产业区海泰西路 18 号的西 4 楼空调设备、电梯设备等设备设施,抵押物为账面价值 71,048,948.28 元的海泰西路 18 号西 4 的 16 套房地产,租赁期限为 2021 年 3 月 24 日至 2025 年 3 月 15 日。截止到 2022 年 12 月 31 日,应付融资租赁款 27,609,843.04 元,未确认融资费用 2,323,432.93 元。

截至 2022 年 12 月 31 日,上述融资租赁应付款一年内到期金额为 76,805,504.92 元,已重分类至一年内到期的非流动负债。

2) 本公司于 2018 年 7 月与国药控股(中国)融资租赁有限公司签订融资租赁协议,协议约定融资租赁标的物为海泰西路高新区软件园内部房屋设备,租赁期为 2018 年 7 月 30 日至 2023 年 8 月 30 日。截止 2022 年 12 月 31 日,应付融资租赁款 28,460,000.00 元,未确认融资费用 522,080.29 元,其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为 27,937,919.71 元。

25. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼		4,836,238.11	
合计		4,836,238.11	

26. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	7,398,000.00			7,398,000.00	项目尚未实现销售
合计	7,398,000.00			7,398,000.00	

(2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
服务业基础设施建设基金	5,000,000.00					5,000,000.00	与资产相关
小巨人成长计划项目	1,400,000.00					1,400,000.00	与资产相关
孵化平台项目	998,000.00					998,000.00	与资产相关
合计	7,398,000.00					7,398,000.00	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

27. 股本

项目	年初余额	本年变动增减 (+、-)					年末余额
		发行新 股	送股	公积金 转股	其 他	小 计	
股份总额	646,115,826.00						646,115,826.00

28. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	409,978,803.84			409,978,803.84
其他资本公积	2,611,721.41			2,611,721.41
合计	412,590,525.25			412,590,525.25

29. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	110,202,805.40			110,202,805.40
合计	110,202,805.40			110,202,805.40

30. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	578,560,188.28	576,844,450.14
加：年初未分配利润调整数		
本年年初余额	578,560,188.28	576,844,450.14
加：本年归属于母公司所有者的净利润	10,165,196.11	10,067,887.71
减：提取法定盈余公积		1,890,991.31
应付普通股股利		6,461,158.26
本年年末余额	588,725,384.39	578,560,188.28

31. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	493,392,964.70	389,632,445.77	826,416,508.42	753,110,853.84
其他业务			85,128,987.00	45,736,609.10
合计	493,392,964.70	389,632,445.77	911,545,495.42	798,847,462.94

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

32. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	11,830,326.98	18,467,553.96
土地使用税	845,032.44	866,527.94
城市维护建设税	644,673.66	378,441.35
教育费附加	460,392.80	270,215.53
印花税	346,063.05	276,323.40
房产税	129,301.12	321,635.73
其他税费	-899,646.14	4,025.00
合计	13,356,143.91	20,584,722.91

注：本年其他税费 -899,646.14 元系指本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司销售退回的原已售房产涉及营改增前的房产销售营业税，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 2 “营业税改征增值税试点有关事项的规定”规定“试点纳税人发生应税行为，在纳入营改增试点之日前已缴纳营业税，营改增试点后因发生退款减除营业额的，应当向原主管地税机关申请退还已缴纳的营业税”。

33. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
物业管理费	4,898,961.71	2,046,801.77
工资性支出	2,702,437.29	3,806,735.85
诉讼费	337,491.32	564,682.90
销售佣金	60,309.57	220,257.42
维修费	25,039.02	
推广费	17,120.73	148,899.32
办公费	400.00	15,141.43
长期待摊摊销		93,290.18
其他	253,987.36	135,194.25
合计	8,295,747.00	7,031,003.12

34. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资性支出	6,116,974.14	5,181,262.38
社保及住房公积金	2,811,888.80	2,643,381.51
中介服务费用	1,323,970.75	932,156.87
维修损失	565,007.00	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
折旧及摊销	253,859.78	329,331.01
办公费	90,060.24	78,163.40
保险费	71,549.05	71,573.59
业务招待费	9,781.97	22,294.11
差旅费	538.00	9,264.64
其他	958,227.78	989,194.05
合计	12,201,857.51	10,256,621.56

35. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	52,777,967.10	67,300,157.78
减: 利息收入	2,524,754.02	2,110,054.24
加: 汇兑损失		
其他支出	36,490.40	1,058,523.73
合计	50,289,703.48	66,248,627.27

36. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
增值税返还	28,865.00	127,248.81	28,865.00
政府补助	178,563.07	533,311.27	178,563.07
合计	207,428.07	660,560.08	207,428.07

37. 信用减值损失 (损失以 “-” 号填列)

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-2,594,268.90	-417,095.19
其他应收款坏账损失	1,425,782.19	10,308,774.89
合计	-1,168,486.71	9,891,679.70

38. 资产处置收益 (损失以 “-” 号填列)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益		58,899.30	
其中: 固定资产处置收益		58,899.30	
合计		58,899.30	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

39. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得		12,330.00	
盘盈利得		92.82	
其他	8,485.27	114,817.04	8,485.27
合计	8,485.27	127,239.86	8,485.27

40. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
诉讼损失	1,641,537.00	4,822,238.12	1,641,537.00
违约金支出	610,165.71	-539,146.56	610,165.71
合计	2,251,702.71	4,283,091.56	2,251,702.71

41. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	8,064,252.45	7,897,311.67
递延所得税费用	-1,816,657.61	-2,932,854.38
合计	6,247,594.84	4,964,457.29

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	16,412,790.95
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,103,197.74
子公司适用不同税率的影响	-58,462.82
调整以前期间所得税的影响	-217,966.23
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	20,725.29
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-324,039.14
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,724,140.00
其他	
所得税费用	6,247,594.84

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

42. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	4,355,771.18	9,084,754.50
政府补贴	178,563.07	660,560.08
利息收入	2,524,754.02	2,110,054.24
保证金		1,888,462.00
解封的银行存款		1,726,803.05
其他	25,490.9	114,817.04
合计	7,084,579.17	15,585,450.91

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
付现费用	6,845,965.66	6,757,148.86
企业间资金往来	2,081,500.56	4,973,177.98
财务手续费支出	36,490.40	1,058,523.73
保证金		1,888,462.00
其他	610,165.71	544,420.01
合计	9,574,122.33	15,221,732.58

3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
融资租赁保证金		7,200,000.00
合计		7,200,000.00

4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
融资租赁保证金及手续费		8,400,000.00
其他		10,000.00
合计		8,410,000.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	10,165,196.11	10,067,887.71
加：资产减值准备		
信用减值损失	1,168,486.71	-9,891,679.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,637,973.10	4,140,536.58
无形资产摊销	115,657.56	115,657.56
长期待摊费用摊销	20,252.64	93,290.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）		-71,229.30
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		
公允价值变动损益（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	52,777,967.10	67,300,157.78
投资损失（收益以“-”填列）		
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-1,816,657.61	-2,932,854.38
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）	61,644,944.56	65,246,763.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	185,897,952.67	24,284,574.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	2,726,291.29	-127,920,720.53
其他		10,422,522.06
经营活动产生的现金流量净额	316,338,064.13	40,854,906.54
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
银行贷款直接付给供应商	199,880,000.00	
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	155,770,687.87	305,788,920.41
减: 现金的年初余额	305,788,920.41	210,091,768.02
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-150,018,232.54	95,697,152.39

注: 其他项包括:

项目	本年金额	上年金额
投资性房地产及固定资产转入存货		8,695,719.01
解封的银行存款		1,726,803.05
冻结的银行存款		
合计		10,422,522.06

(3) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	155,770,687.87	305,788,920.41
其中: 库存现金	8,761.33	12,558.69
可随时用于支付的银行存款	155,761,926.54	305,776,361.72
现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	155,770,687.87	305,788,920.41
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

43. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
存货	1,122,961,639.39	用于借款抵押担保或融资租赁担保

44. 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
服务业基础设施建设基金	5,000,000.00	递延收益	
小巨人成长计划项目	1,400,000.00	递延收益	
孵化平台项目	998,000.00	递延收益	
企业支持资金	100,000.00	其他收益	100,000.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	78,563.07	其他收益	78,563.07
增值税加计抵减	28,865.00	其他收益	28,865.00
合计	7,605,428.07		207,428.07

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津海泰企业孵化服务有限公司	天津	天津	咨询服务	100.00		投资设立
天津海泰方圆投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		投资设立
天津海泰方通投资有限公司	天津	天津	贸易业务	100.00		投资设立
天津海泰企业家俱乐部有限公司	天津	天津	咨询服务	40.00	60.00	投资设立
天津海泰方成投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津海泰创意科技园投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		投资设立
天津百竹科技产业发展有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津海发物业管理有限公司	天津	天津	物业服务	100.00		投资设立

八、 公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
(一) 应收款项融资		27,000,000.00		27,000,000.00
(二) 其他非流动金融资产			50,283,711.36	50,283,711.36

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续以公允价值计量的资产总额		27,000,000.00	50,283,711.36	77,283,711.36

九、关联方及关联交易

（一）关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

（1）控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
天津海泰控股集团有限公司	天津	投资	5,916,530,000.00	24.29	29.20

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

（2）控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天津海泰控股集团有限公司	5,916,530,000.00			5,916,530,000.00

（3）控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
天津海泰控股集团有限公司	156,927,378.00	156,927,378.00	24.29	24.29

2. 子公司

子公司情况详见本附注“七、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

3. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
天津海泰市政绿化有限公司	受同一控股股东控制

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

其他关联方名称	与本公司关系
天津海泰数码科技有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区装饰工程有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区物业管理有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰时代餐饮服务有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰资本投资管理有限公司	受同一控股股东控制
公司董事、监事及关键管理人员	公司关键管理人员

（二）关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
天津滨海高新区物业管理有限公司	销售房产	176,423,238.10	176,423,238.10	否	
天津滨海高新区物业管理有限公司	服务费	335,542.44	335,542.44	否	1,210,793.44
天津滨海高新区物业管理有限公司	销售商品				318,574.76
合计		176,758,780.54	-	-	1,529,368.20

（2）采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
天津滨海高新区物业管理有限公司	服务费	3,742,364.90	3,742,364.90	否	3,117,863.35
天津海泰市政绿化有限公司	其他劳务				41,626.20
合计		3,742,364.90	-	-	3,159,489.55

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

2. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
天津海泰控股集团有限公司	天津海泰发展科技股份有限公司	238,000,000.00	2018/10/30	2023/8/30	否

关联担保情况说明：

本公司与国药控股（中国）融资租赁有限公司签订融资租赁协议，取得融资租赁款本金金额为 2.38 亿元，该融资租赁事项由天津海泰控股集团有限公司提供保证担保，由本公司之全资子公司天津海泰方圆投资有限公司提供反担保。截止 2022 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 28,460,000.00 元，未确认融资费用 522,080.29 元，其中重分类至一年内到期的非流动负债的金额为 27,937,919.71 元。

3. 关联方资产转让

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天津海泰资本投资管理有限公司	股权转让	50,283,711.36	
天津海泰时代餐饮服务有限公司	店铺装修转让		309,090.83
天津滨海高新区物业管理有限公司	水电表转让		69,205.31
合计		50,283,711.36	378,296.14

4. 关键管理人员薪酬

2022 年度本公司关键管理人员的报酬（包括货币和非货币形式）总额为 134.26 万元（2021 年度为 211.93 万元）。2022 年度本公司关键管理人员包括董事、监事、总经理、副总经理及当年度离任的高管等共 7 人（2021 年度为 9 人），其中在本公司领取报酬的为 7 人（2021 年度为 9 人）。

（三）关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津滨海高新区物业管理有限公司	77,244,400.00	386,222.00		

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津滨海高新区物业管理有限公司			4,928.00	147.84

2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	3,588,233.00
应付账款	天津海泰数码科技有限公司	473,066.55	473,066.55
应付账款	天津海泰市政绿化有限公司		41,626.20
应付账款	天津滨海高新区物业管理有限公司	589,295.27	626,206.61
其他应付款	天津滨海高新区物业管理有限公司	3,712,478.24	

十、或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的其他重大或有事项。

十一、承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

1、根据 2023 年 4 月 27 日本公司第十届第十二次董事会决议，本公司 2022 年度拟不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本，该事项尚需提交本公司股东大会通过。

2、截至本财务报告报出日，本集团无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、截至 2022 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的其他重要事项。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注
2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

十四、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2, 588, 571. 41	2. 64	2, 588, 571. 41	100. 00	
按组合计提坏账准备	95, 593, 990. 59	97. 36	2, 875, 350. 06	3. 00	92, 718, 640. 53
其中：账龄组合	95, 593, 990. 59	97. 36	2, 875, 350. 06	3. 00	92, 718, 640. 53
合计	98, 182, 562. 00	100. 00	5, 463, 921. 47	－	92, 718, 640. 53

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,588,571.41	5.02	2,588,571.41	100.00	
按组合计提坏账准备	48,982,163.37	94.98	406,954.09	0.83	48,575,209.28
其中：账龄组合	48,982,163.37	94.98	406,954.09	0.83	48,575,209.28
合计	51,570,734.78	100.00	2,995,525.50	—	48,575,209.28

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	预计无法收回
合计	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	

2) 组合中, 按账龄计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期的应收账款	49,003,200.00	245,016.00	0.50
逾期 1 年以内	44,585,493.72	2,229,274.69	5.00
逾期 1-2 年	2,005,296.87	401,059.37	20.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
合计	95,593,990.59	2,875,350.06	

（2）应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
未逾期	49,003,200.00
逾期 1 年以内（含 1 年）	44,585,493.72
逾期 1-2 年	2,005,296.87
逾期 5 年以上	2,588,571.41
合计	98,182,562.00

（3）本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	2,995,525.50	2,468,395.97			5,463,921.47
合计	2,995,525.50	2,468,395.97			5,463,921.47

（4）按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
天津滨海高新区物业管理有限公司	49,003,200.00	1 年以内	49.91	245,016.00
天津滨海高新技术产业开发区规划和自然资源局	42,564,493.50	1-2 年	43.35	2,128,224.68
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	5 年以上	2.64	2,588,571.41
富彬生物技术（天津）有限责任公司	972,255.73	1-2 年	0.99	194,451.15
天津滨海高新区资产管理有限公司	673,055.55	2 年以内	0.69	84,045.90
合计	95,801,576.19		97.57	5,240,309.14

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,222,407,627.40	1,398,677,917.73
合计	1,222,407,627.40	1,398,677,917.73

2.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	1,222,350,598.80	1,352,670,868.32
股权转让款		46,990,000.00
押金保证金	44,654.72	44,654.72
备用金等	14,137.65	395,293.12
合计	1,222,409,391.17	1,400,100,816.16

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	1,422,898.43			1,422,898.43
年初其他应收款账面余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	44.67			44.67
本年转回	1,421,179.33			1,421,179.33
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	1,763.77			1,763.77

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	243,271,375.59
1-2 年	161,198,488.80
2-3 年	202,376,924.20
3-4 年	29,030,738.00
4-5 年	292,745,060.64
5 年以上	293,786,803.94
合计	1,222,409,391.17

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	1,422,898.43	44.67	1,421,179.33		1,763.77
合计	1,422,898.43	44.67	1,421,179.33		1,763.77

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津百竹科技产业发展有限公司	往来款	597,061,998.51	1 年以内至 5 年以上	48.84	
天津海泰方圆投资有限公司	往来款	364,560,488.80	1 年以内和 1-2 年	29.82	
天津海泰创意科技园投资有限公司	往来款	239,680,873.55	1 年以内至 5 年以上	19.61	
天津海发物业管理有限公司	往来款	21,047,237.94	1 年以内	1.72	
天津市自来水集团有限公司	押金	40,000.00	五年以上	0.00	1,200.00
合计		1,222,390,598.80		99.99	1,200.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	249,609,878.14		249,609,878.14	249,609,878.14		249,609,878.14
合计	249,609,878.14		249,609,878.14	249,609,878.14		249,609,878.14

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
天津海泰企业孵化服务有限公司	3,176,530.00			3,176,530.00		
天津海泰企业家俱乐部有限公司	40,000.00			40,000.00		
天津海泰方圆投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津海泰方成投资有限公司	85,125,045.23			85,125,045.23		
天津海泰方通投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
天津海泰创意科技园投资有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
天津百竹科技产业发展有限公司	41,268,302.91			41,268,302.91		
天津海发物业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	249,609,878.14			249,609,878.14		

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

4. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	122,375,499.55	51,293,831.03	88,836,249.66	20,330,714.50
其他业务			85,128,987.00	45,738,311.13
合计	122,375,499.55	51,293,831.03	173,965,236.66	66,069,025.63

十五、 财务报告批准

本财务报告于 2023 年 4 月 27 日由本公司董事会批准报出。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表补充资料
2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定, 本集团 2022 年度非经常性损益如下:

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	178,563.07	政府补贴收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表补充资料
2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	本年金额	说明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,243,217.44	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-5,412,299.11	租金减免
小计	-7,476,953.48	
所得税影响额	-1,310,431.06	
少数股东权益影响额(税后)		
合计	-6,166,522.42	

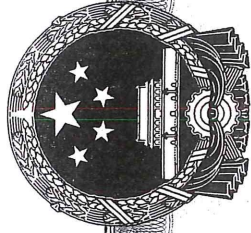
2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010 年修订)》的规定, 本集团 2022 年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下:

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	0.58	0.0157	0.0157
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	0.93	0.0253	0.0253

天津海泰科技发展股份有限公司

二〇二三年四月二十七日



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101592354581W



扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

经营范围

张克, 王韶勋, 顾仁策, 李晓东, 谭小青

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 接受企业委托, 办理年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营范围, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 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。)

出资额 6000万元

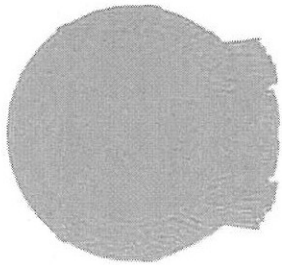
成立日期 2012年03月02日

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

登记机关



2022年11月14日



会计师事务所

执业证书



名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

证书序号：0014624

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》。



中华人民共和国财政部制

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.



年 /m
月 /m
日 /d

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.



年 /y
月 /m
日 /d



姓名 胡振雷
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-04-15
Date of birth
工作单位 中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所
Working unit
身份证号码 120103197204155834
Identity card No.



胡振雷



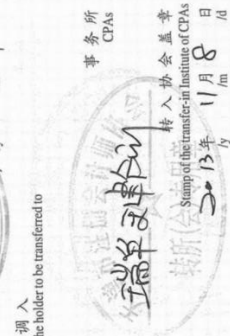
120000380255

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所 CPAs

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转借、涂改、冒用或转让。
- 三、注册会计师在执业过程中，应当遵守注册会计师协会的有关规定。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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.

2013 年度
3.31



证书编号：120000380255
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：1987 年 12 月 16 日
Date of Issuance



姓名 刘志锋
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1985-09-10
Date of birth
工作单位 中审亚太会计师事务所有限公司天津分所
Working unit
身份证号 410526198509109978
Identity card No.



刘志锋



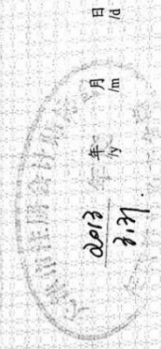
110002100235

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.

2012 3.21



110002100235

天津市注册会计师协会

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

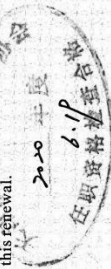
发证日期: 二〇一一年 十月 五日
Date of Issuance



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.



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

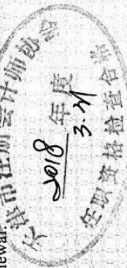
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

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.



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs