

# 天津市房地产发展（集团）股份有限公司

## 审计报告

中喜财审 2023S01299 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：[zhongxi@zhongxicpa.net](mailto:zhongxi@zhongxicpa.net)

# 目 录

内 容	页 次
一、审计报告	1-5
二、财务报表	1-12
三、财务报表附注	1-88
四、会计师事务所营业执照及资质证书	1-4



## 审 计 报 告

中喜财审 2023S01299 号

天津市房地产发展(集团)股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了天津市房地产发展(集团)股份有限公司(以下简称“天房发展”)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,公允反映了天房发展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,我们独立于天房发展,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

关键审计事项是根据我们的职业判断,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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事



项。

(一) 存货跌价准备

1、事项描述

如天房发展合并财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释(十二)、6所述的会计政策及附注“五、合并财务报表项目注释”(五)所述,截至2022年12月31日,天房发展存货账面价值合计1,372,998.13万元,占总资产的比率82.93%,计提存货跌价准备金额476,744.79万元。当存货成本高于其可变现净值时,天房发展按照存货成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。

由于存货金额的重大,而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,我们将存货跌价损失准备识别为关键审计事项。

2、审计应对

与评价存货跌价损失准备相关的审计程序包括:

(1) 了解并评估天房发展与存货跌价损失准备相关的内部控制,并就相关关键控制点进行测试;

(2) 选取样本对本年末的存货项目进行实地察看,观察是否存在长期未予开发的土地以及长期未能出售的项目,判断相关存货是否存在跌价的情形。

(3) 获取计算存货跌价准备的相关资料,复核本年计提的存货跌价准备金额计算是否正确。

(4) 评价管理层存货跌价准备所采用的估值方法,并将估值中采用的关键估计和假设,包括与平均净售价有关的关键估计和假设,与市场可获取数据及天房发展的销售预算计划进行比较;对于待投入开发成本,将其与管理层制定并经由内部批准的项目成本预算进行比较;同时将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行



比较，以评估项目预算的准确性；将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

## (二) 房地产开发项目的收入确认

### 1、事项描述

2022年度，天房发展房地产开发项目销售收入320,783.81万元，占销售收入总额的比例为95.46%，相关信息在合并财务报表附注“五、合并财务报表主要项目注释”（三十五）营业收入及营业成本中披露；天房发展有关收入确认的会计政策在合并财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释（三十）收入中进行描述。由于房地产开发项目的收入为天房发展重要财务指标，且收入确认对财务报表影响较大，管理层在收入的确认和列报时可能存在重大错报风险，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序如下：

(1) 检查天房发展的房产标准买卖合同条款，以评价天房发展有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(2) 了解房地产销售业务的流程，识别销售、收款及结转销售收入的关键控制点，测试并评价关键控制设计和运行的有效性；

(3) 取得销售台账，抽查部分房屋销售合同、销售房款收款记录、项目竣工验收表和入住确认单等可以证明房产交付的支持性文件，以评价销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

(4) 通过测试资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。



#### 四、 其他信息

天房发展管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括2022年度财务报告中涵盖的信息，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，管理层负责评估天房发展的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天房发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天房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合并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，就可能导致对天房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天房发展不能持续经营。

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

(6) 就天房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



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

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

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：



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：天津市房地产发展（集团）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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	181,595,032.13	641,970,401.78
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	249,811.78	103,130.25
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	27,182,311.99	54,782,504.19
其他应收款	五、（四）	88,797,511.70	26,327,675.36
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	13,729,981,268.11	15,465,359,502.09
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	658,827,943.00	709,216,994.89
<b>流动资产合计</b>		<b>14,686,633,878.71</b>	<b>16,897,760,208.56</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（七）	438,416,608.86	393,168,594.41
其他权益工具投资	五、（八）	7,517,115.00	42,282,195.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（九）	1,303,912,501.24	1,409,267,837.53
固定资产	五、（十）	33,691,173.32	70,251,162.22
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（十一）	5,206,222.10	5,349,842.02
开发支出			
商誉	五、（十二）		10,548,333.22
长期待摊费用	五、（十三）	1,560,804.78	2,455,737.46
递延所得税资产	五、（十四）	1,531,495.27	2,021,900.45
其他非流动资产	五、（十五）	77,713,766.57	83,855,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,869,549,687.14</b>	<b>2,019,200,602.31</b>
<b>资产总计</b>		<b>16,556,183,565.85</b>	<b>18,916,960,810.87</b>





合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、（十六）	429,693,823.00	285,021,106.00
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	五、（十七）	1,827,067,153.74	1,454,802,221.79
预收款项	五、（十八）	42,598.23	26,217,995.15
合同负债	五、（十九）	1,552,292,003.50	3,465,658,316.90
应付职工薪酬	五、（二十）	12,615,826.37	3,573,503.69
应交税费	五、（二十一）	266,830,919.66	201,935,498.24
其他应付款	五、（二十二）	4,011,401,645.87	3,317,145,965.35
其中：应付利息		142,038,139.75	137,518,194.56
应付股利		27,401,980.18	28,819,226.28
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	五、（二十三）	5,264,638,750.00	4,851,854,482.33
其他流动负债	五、（二十四）	24,746,728.25	218,213,314.03
<b>流动负债合计</b>		<b>13,389,329,448.62</b>	<b>13,824,422,403.48</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	五、（二十五）	1,645,420,000.00	3,982,049,220.00
应付债券	五、（二十六）	745,418,661.68	-
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	五、（二十七）	18,350,119.50	38,325,013.34
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、（二十八）	9,155,747.96	9,155,747.96
递延收益			
递延所得税负债	五、（十五）	1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债	五、（二十九）		8,020,246.16
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,420,160,263.81</b>	<b>4,039,365,962.13</b>
<b>负债合计</b>		<b>15,809,489,712.43</b>	<b>17,863,788,365.61</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本（或股本）	五、（三十）	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十一）	2,400,709,733.27	2,400,709,733.27
减：库存股			
其他综合收益	五、（三十二）	-500,000.00	-500,000.00
专项储备			
盈余公积	五、（三十三）	304,265,165.37	304,265,165.37
一般风险准备			
未分配利润	五、（三十四）	-3,616,035,102.92	-3,319,979,130.14
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>194,139,795.72</b>	<b>490,195,768.50</b>
少数股东权益		552,554,057.70	562,976,676.76
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>746,693,853.42</b>	<b>1,053,172,445.26</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>16,556,183,565.85</b>	<b>18,916,960,810.87</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*Handwritten signature of the legal representative.*

*Handwritten signature of the accounting supervisor: 张亮*

*Handwritten signature of the accounting officer.*





## 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：天津市房地产发展（集团）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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,181,759.01	25,767,446.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		49,840,990.00	
应收款项融资			
预付款项		1,700,000.00	1,700,000.00
其他应收款		10,048,973,481.31	10,395,927,010.51
其中：应收利息			
应收股利			3,636,821.30
存货		483,378,206.63	401,882,990.84
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		38,477,145.40	32,976,919.72
<b>流动资产合计</b>		<b>10,624,551,582.35</b>	<b>10,858,254,367.94</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			-
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		7,035,801,315.73	7,178,071,925.13
其他权益工具投资		7,467,115.00	7,467,115.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		442,374,910.25	479,732,831.09
固定资产		21,610,260.44	35,038,471.54
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,206,222.10	5,349,842.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,560,804.78	1,960,804.78
递延所得税资产		1,203,002.48	1,323,302.72
其他非流动资产		77,713,766.57	78,045,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,592,937,397.35</b>	<b>7,786,989,292.28</b>
<b>资产总计</b>		<b>18,217,488,979.70</b>	<b>18,645,243,660.22</b>





## 母公司资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		139,087,263.00	49,471,106.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		63,737,291.29	65,676,161.67
预收款项			21,158,946.00
合同负债		4,466,095.00	2,054,947.86
应付职工薪酬		10,219,476.57	299,148.56
应交税费		232,110,947.26	175,981,891.90
其他应付款		9,138,326,602.63	8,893,621,190.85
其中：应付利息		13,388,900.00	
应付股利		27,401,980.18	27,420,813.53
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,186,772,500.00	3,941,354,482.33
其他流动负债			619,764.86
<b>流动负债合计</b>		<b>13,774,720,175.75</b>	<b>13,150,237,640.03</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		343,420,000.00	1,801,049,220.00
应付债券		745,418,661.68	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		18,350,119.50	38,325,013.34
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,109,004,515.85</b>	<b>1,841,189,968.01</b>
<b>负债合计</b>		<b>14,883,724,691.60</b>	<b>14,991,427,608.04</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本（或股本）		1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,401,138,687.39	2,401,138,687.39
减：库存股			
其他综合收益		-500,000.00	-500,000.00
专项储备			
盈余公积		300,658,063.84	300,658,063.84
未分配利润		-473,232,463.13	-153,180,699.05
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>3,333,764,288.10</b>	<b>3,653,816,052.18</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>18,217,488,979.70</b>	<b>18,645,243,660.22</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2022年度

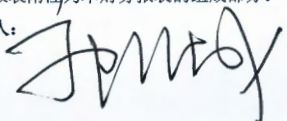
编制单位：天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位：人民币元

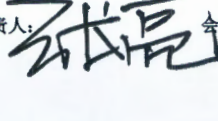
项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		<b>3,360,228,078.54</b>	<b>4,665,236,631.60</b>
其中：营业收入	五、(三十五)	3,360,228,078.54	4,665,236,631.60
<b>二、营业总成本</b>		<b>4,144,169,030.97</b>	<b>4,337,491,165.83</b>
其中：营业成本	五、(三十五)	3,107,331,849.33	3,768,000,849.23
税金及附加	五、(三十六)	97,946,507.27	14,412,140.73
销售费用	五、(三十七)	101,891,066.55	234,145,445.44
管理费用	五、(三十八)	121,201,056.53	142,589,145.41
研发费用			
财务费用	五、(三十九)	715,798,551.29	178,343,585.02
其中：利息费用		712,477,130.07	184,399,927.55
利息收入		1,316,289.77	6,374,352.23
加：其他收益	五、(四十)	113,889,727.30	534,215.44
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(四十一)	529,429,587.69	-36,355,350.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-99,721,082.09	-36,355,350.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、(四十二)	-566,539.06	-70,167.98
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、(四十三)	-48,834,043.12	-1,805,240,402.14
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、(四十四)	771,497.13	-1,970.60
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>-189,250,722.49</b>	<b>-1,513,388,210.16</b>
加：营业外收入	五、(四十五)	5,315,725.84	1,275,812.32
减：营业外支出	五、(四十六)	65,613,600.70	38,431,759.78
<b>五、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>-249,548,597.35</b>	<b>-1,550,544,157.62</b>
减：所得税费用	五、(四十七)	22,564,837.53	201,052,875.76
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>-272,113,434.88</b>	<b>-1,751,597,033.38</b>
(一) 按经营持续性分类			
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-272,113,434.88	-1,751,597,033.38
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-296,055,972.78	-1,843,600,174.89
2、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		23,942,537.90	92,003,141.51
<b>六、其他综合收益税后净额</b>			
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			
(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、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、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-272,113,434.88</b>	<b>-1,751,597,033.38</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		-296,055,972.78	-1,843,600,174.89
归属于少数股东的综合收益总额		23,942,537.90	92,003,141.51
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.27	-1.67
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.27	-1.67

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2022年度

编制单位：天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>		<b>76,258,204.93</b>	<b>109,999,937.88</b>
减：营业成本		59,306,134.64	76,096,633.03
税金及附加		36,889,251.97	24,882,323.42
销售费用		761,883.11	694,657.00
管理费用		61,504,749.85	44,827,006.03
研发费用			
财务费用		691,118,496.19	104,544,626.61
其中：利息费用		690,721,064.38	104,771,938.66
利息收入		81,734.27	331,469.14
加：其他收益		83,960,309.73	164,184.68
投资收益（损失以“-”号填列）		398,356,559.52	-32,160,112.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-100,330,428.09	-36,355,350.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,985,101.41	-2,926.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		772,238.08	-1,970.60
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-293,218,304.91</b>	<b>-173,046,132.72</b>
加：营业外收入		4,361,262.53	909,092.52
减：营业外支出		31,462,452.54	2,555,283.08
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-320,319,494.92</b>	<b>-174,692,323.28</b>
减：所得税费用		120,300.24	120,300.24
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-320,439,795.16</b>	<b>-174,812,623.52</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-320,439,795.16	-174,812,623.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 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. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-320,439,795.16</b>	<b>-174,812,623.52</b>
<b>七、每股收益</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

*孙永成*

主管会计工作负责人

*张亮*

会计机构负责人：

*张春*





### 合并现金流量表

2022年度

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,483,283,424.87	3,634,714,748.96
收到的税费返还		194,329,999.39	302,807,974.63
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十八）1	408,699,082.29	397,999,253.01
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,086,312,506.55</b>	<b>4,335,521,976.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		974,080,995.43	1,067,866,647.41
支付给职工以及为职工支付的现金		108,610,510.67	141,808,754.47
支付的各项税费		307,377,086.77	435,177,798.35
支付其他与经营活动有关的现金	五、（四十八）2	267,948,072.94	454,151,947.40
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,658,016,665.81</b>	<b>2,099,005,147.63</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>428,295,840.74</b>	<b>2,236,516,828.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		5,400,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		614,541.00	190.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		535,388,778.68	-
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>541,403,319.68</b>	<b>190.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		758,923.95	217,922.24
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>758,923.95</b>	<b>217,922.24</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>540,644,395.73</b>	<b>-217,732.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,469,900,000.00	1,034,950,000.00
发行债券收到的现金		743,250,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（四十九）3	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,213,150,000.00</b>	<b>1,034,950,000.00</b>
偿还债务支付的现金		2,724,937,190.00	2,635,862,043.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		852,196,955.53	815,096,882.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	1,901,909.55
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（四十九）4	4,438,981.82	2,183,743.89
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>3,581,573,127.35</b>	<b>3,453,142,669.85</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,368,423,127.35</b>	<b>-2,418,192,669.85</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-399,482,890.88</b>	<b>-181,893,573.12</b>
加：期初现金及现金等价物余额		573,357,343.89	755,250,917.01
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>173,874,453.01</b>	<b>573,357,343.89</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2022年度

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		35,450,906.88	92,015,662.68
收到的税费返还		1,503,266.52	1,386,179.54
收到其他与经营活动有关的现金		1,118,093,903.91	2,997,670,808.15
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,155,048,077.31</b>	<b>3,091,072,650.37</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		17,497,826.86	24,815,515.12
支付给职工以及为职工支付的现金		46,933,042.19	64,503,664.65
支付的各项税费		19,414,799.71	15,895,574.69
支付其他与经营活动有关的现金		638,734,486.65	1,517,618,834.11
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>722,580,155.41</b>	<b>1,622,833,588.57</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>432,467,921.90</b>	<b>1,468,239,061.80</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		535,615,200.00	
取得投资收益收到的现金		5,404,748.50	4,900,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		613,436.00	190.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>541,633,384.50</b>	<b>4,900,190.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		271,666.73	9,526.00
投资支付的现金		-	300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>271,666.73</b>	<b>309,526.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>541,361,717.77</b>	<b>4,590,664.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	
取得借款收到的现金		554,000,000.00	200,000,000.00
发行债券收到的现金		743,250,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		-	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,297,250,000.00</b>	<b>200,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,742,460,000.00	1,244,076,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		546,431,377.97	578,990,420.02
支付其他与筹资活动有关的现金		438,981.82	2,183,743.89
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>2,289,330,359.79</b>	<b>1,825,250,163.91</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-992,080,359.79</b>	<b>-1,625,250,163.91</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-18,250,720.12	-152,420,438.11
加：期初现金及现金等价物余额		19,336,755.48	171,757,193.59
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,086,035.36</b>	<b>19,336,755.48</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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  
2022年度

编制单位：天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期													
	归属于母公司所有者权益										少数 股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险准备			未分配 利润	其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-500,000.00		304,265,165.37		-3,319,979,130.14		562,976,676.76	1,053,172,445.26
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、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-500,000.00		304,265,165.37		-3,319,979,130.14		562,976,676.76	1,053,172,445.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-296,055,972.78		-10,422,619.06	-306,478,591.84
（一）综合收益总额											-296,055,972.78		23,942,537.90	-272,113,434.88
（二）所有者投入和减少资本													-34,365,156.96	-34,365,156.96
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													-34,365,156.96	-34,365,156.96
（三）利润分配														
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配														
4.其他														
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,400,709,733.27		-500,000.00		304,265,165.37		-3,616,035,102.92		552,554,057.70	746,693,853.42

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

*孙明*

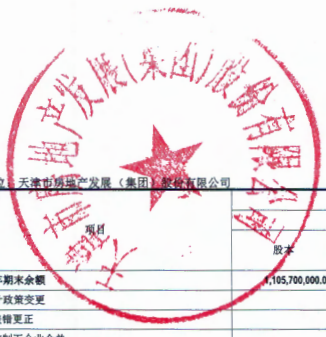
主管会计工作负责人：

*张亮*

会计机构负责人：

*张萍*





合并所有者权益变动表  
2022年度

编制单位：天津市城发地产发展(集团)股份有限公司

单位：人民币元

	上期													
	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	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,165,700,000.00				2,205,241,832.32		-500,000.00		304,265,165.37		-1,476,130,348.53		457,316,416.15	2,595,893,065.31
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、本年期初余额	1,165,700,000.00				2,205,241,832.32		-500,000.00		304,265,165.37		-1,476,130,348.53		457,316,416.15	2,595,893,065.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					195,467,900.95						-1,843,548,781.81		105,660,260.81	-1,542,720,620.05
（一）综合收益总额											-1,843,548,781.81		92,003,141.51	-1,751,545,640.30
（二）所有者投入和减少资本					195,467,900.95								15,055,531.85	210,523,432.80
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					195,467,900.95								15,055,531.85	210,523,432.80
（三）利润分配											-248,606.72		-1,398,412.75	-1,647,019.47
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配													-1,398,412.75	-1,398,412.75
4.其他											-248,606.72			-248,606.72
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,165,700,000.00				2,400,709,733.27		-500,000.00		304,265,165.37		-3,319,979,130.14		562,976,676.76	1,053,172,445.26

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

*Handwritten signature of the legal representative.*

主管会计工作负责人：

*Handwritten signature of the accounting supervisor: 张亮*

会计机构负责人：

*Handwritten signature of the accounting officer: 张萍*





母公司所有者权益变动表  
2022年度

编制单位：天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-153,180,699.05	3,653,816,052.18
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-153,180,699.05	3,653,816,052.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额										-320,439,795.16	-320,439,795.16
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他										388,031.08	388,031.08
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-473,232,463.13	3,333,764,288.10

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张亮

张亮





母公司所有者权益变动表  
2022年度

编制单位：天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位：人民币元

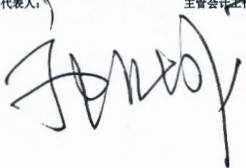


项目	股本	其他权益工具			上期						
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83		-500,000.00		300,658,063.84	21,631,924.47	3,632,617,722.14
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,105,700,000.00				2,205,127,733.83		-500,000.00		300,658,063.84	21,631,924.47	3,632,617,722.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					196,010,953.56					-174,812,623.52	21,198,330.04
（一）综合收益总额										-174,812,623.52	-174,812,623.52
（二）所有者投入和减少资本					196,010,953.56						196,010,953.56
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					196,010,953.56						196,010,953.56
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,105,700,000.00				2,401,138,687.39		-500,000.00		300,658,063.84	-153,180,699.05	3,653,816,052.18

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 天津市房地产发展（集团）股份有限公司

### 2022年度财务报表附注

（金额单位：人民币元）

#### 一、公司基本情况

##### （一）公司概况

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称公司或本公司），创建于1981年，前身为天津市政府住宅统一建设办公室，后改建为天津市建设开发公司，1988年1月在建设开发公司的基础上，组建了天津市房地产开发经营集团，是天津市最早成立的房地产综合开发企业。1992年5月30日经天津市经济体制改革委员会以津体改委字（1992）33号文批准，实行股份制试点，更名为天津市房地产发展（集团）股份有限公司，并经中国人民银行天津市分行津银金（1992）479号文件批复，通过定向募集的方式向法人单位和内部职工发行股票，正式改组为股份有限公司，成为天津市第一批股份制试点企业之一，1999年经天津市人民政府以津股批（1999）8号文件批复，公司注册资本由627,414,835.00元按50%比例进行缩减，缩减后的股本为313,707,417.00元。根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]50号《关于核准天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》，公司利用上海证券交易所交易系统，于2001年8月6日采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票11000万股，公司股本金为423,707,417.00元；2007年6月8日公司按照2006年度股东大会决议，以2006年年末股本总额为基数，用资本公积向全体股东每10股转增10股股份，本次以资本公积转增股本后，股本总额达到847,414,834.00元。经2007年3月24日召开的第五届董事会十二次会议和2007年4月16日召开的2006年度股东大会审议通过，公司决定2007年非公开发行股票，并经中国证监会“证监发行字[2007]314号”文件核准。公司向本次非公开发行确认的特定投资者发行股份258,285,166股。本次发行后，公司股本变更为人民币1,105,700,000元。

公司是天津市首家以房地产为主，贸易流通为辅的大型企业集团，其经营范围为房地产开发及商品房销售、危房改造、基础设施建设、建筑设计、物业管理、咨询、商业（内贸）、物资供销及仓储业、货物运输、工程项目管理及咨询服务等。

##### （二）合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共21户，其中二级子公司18户、三级子公司3户，详见本附注“在其他主体中的权益”。本期纳入合并财务报表范围的主体比本期初增加二级子公司1户、减少二级子公司1户。

#### 二、财务报表编制基础

##### （一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

##### （二）持续经营

因国家对房地产持续调控，金融机构对房地产行业融资收紧等因素的影响，公司经营资金暂时出现紧张的情形，针对上述不利情况，公司积极与相关金融机构沟通，争取合适的借款信用额度，采取加速资金周转，加快资产变现，争取资金支持，缩减费用开支等措施，并深入挖掘历史项目潜力，同时利用公司为国有控股公司的优势，在相关部门的大力支持下，走出困境并实现盈

利，根据公司经营计划，公司未来 12 个月可正常经营，持续经营不存在不确定性，因此以持续经营为基础编制本公司截至 2022 年度财务报表。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### （三）营业周期

本公司无特殊营业周期。

#### （四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

#### （五）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

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

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

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

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

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

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

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

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

（3）合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确

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

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注（六）。

## 2、非同一控制下企业合并

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

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

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

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

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

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

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

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

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，

因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注（六）。

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

### 3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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

#### （六）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

### （七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

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

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

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

### （八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（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及价值变动风险很小的投资。

### （九）外币业务和外币报表折算

#### 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

#### 2、外币报表折算

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

单独列示“外币报表折算差额”项目。

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

## （十）金融工具

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

### 1、金融资产的分类、确认和计量

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

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

#### （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、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

## 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

### （十一）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投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、其他债权投资等。

#### 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，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应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。

#### 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。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

#### 3、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应收票据、应收账款和其他应收款单独评价信用风险，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。

#### 4、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。

#### 5、各类金融资产信用损失的确定方法

##### (1) 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，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，本公司不选择简化处理方法，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和合同资产外，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
组合 1	除已单独计量损失准备的应收账款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
组合 2	合并报表范围内主体之间的应收账款

按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

##### ①采用组合 1 计提预期信用损失准备的计提方法

预期信用损失率

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	15.00
3 年以上	30.00

##### ②采用组合 2 计提预期信用损失准备的计提方法

除存在客观证据表明本公司无法按相关合同条款收回款项外，不对合并报表范围内主体之间

的应收账款计提预期信用损失准备。

## （2）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：

项目	确定组合的依据
组合 1	除已单独计量损失准备的其他应收款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
组合 2	合并报表范围内主体之间的其他应收款、贷款押金保证金等款项

按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

### ①采用组合 1 计提预期信用损失准备的计提方法

预期信用损失率

账龄	其他应收款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	15.00
3 年以上	30.00

### ②采用组合 2 计提预期信用损失准备的计提方法

除存在客观证据表明本公司无法按相关合同及政策条款收回款项外，不对合并报表范围内主体之间的其他应收款、贷款押金保证金等款项计提预期信用损失准备。

## （十二）存货

### 1、存货的分类

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

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

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

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

同或协议约定价值不公允的除外。

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

## 2、存货发出时的计价方法

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

## 3、低值易耗品采用一次摊销法核算。

## 4、开发用地的核算方法

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

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

## 5、公共配套设施费用的核算方法

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

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

## 6、存货计提跌价准备的确认标准、计提方法

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

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

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

### (十三) 划分为持有待售资产的确认标准

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



#### （十四）债权投资

债权投资及减值准备计提见附注三（十）金融工具及（十一）金融资产减值。

#### （十五）长期股权投资

##### 1、长期股权投资的分类及其判断依据

###### （1）长期股权投资的分类

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

###### （2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注（六）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注（七）。

##### 2、长期股权投资初始成本的确定

###### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价

之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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

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

## （2）其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## （十六）投资性房地产

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

## （十七）固定资产

### 1、固定资产确认条件

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

### 2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率

确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业 提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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

## （十八）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

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

## （十九）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

### 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3、借款费用暂停资本化期间

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

### 4、借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

#### （二十）使用权资产

公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励 相关金额；
- （3）公司发生的初始直接费用；
- （4）公司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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

#### （二十一）无形资产

##### 1、无形资产的计价方法

###### （1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确

凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

## （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

## 2、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

## 3、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

## （二十二）长期资产的减值测试方法及会计处理方法

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

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

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

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

### （二十三）长期待摊费用

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

### （二十四）合同负债

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

### （二十五）职工薪酬

职工薪酬是指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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### 1、短期薪酬的会计处理方法

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

#### 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

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

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

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

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

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

### 3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

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

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

### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

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

#### (二十六) 租赁负债

公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。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，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- (1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- (3) 在公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- (4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。

公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

#### (二十七) 预计负债



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

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

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

## （二十八）股份支付

### 1、股份支付的种类及会计处理

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

#### （1）以权益结算的股份支付

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

#### （2）以现金结算的股份支付

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

### 2、权益工具公允价值的确定方法

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

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

### 3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

### 4、修改和终止股份支付计划的处理

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

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

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

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继

续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

### （二十九）优先股与永续债

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

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

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

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

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

### （三十）收入

#### 1、收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2、与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述

营业收入包括房地产销售收入、物业出租收入、提供劳务收入。

### (1) 房地产销售收入

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

### (2) 物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按年限平均法确认物业出租收入的实现。

### (3) 提供劳务收入的确认

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

## （三十一）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

该成本预期能够收回。

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

## （三十二）政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

## 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

## 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

（2）用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

### （三十三）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### （三十四）租赁

在合同开始日，公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

##### 1、租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

##### 2、租赁合同的合并

公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

（2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

##### 3、公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

###### （1）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

公司短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关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。

公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

（2）使用权资产和租赁负债的会计政策详见附注三（二十）、（二十六）

##### 4、公司作为出租人的会计处理

###### （1）租赁的分类

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

一项租赁存在下列一种或多种情形的，公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，公司也可能分类为融资租赁：

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。

#### (2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，公司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。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

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。

公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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。

#### (3) 对经营租赁的会计处理

公司在租赁期内各个期间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；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；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。

### (三十五) 重要会计政策、会计估计的变更

#### 1、重要会计政策变更

①2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号），要求“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。本项会计政策变更对公司财务报表无影响。

②2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），

要求“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。”本公司自规定之日起开始执行。本项会计政策变更对公司财务报表无影响。

## 2、重要会计估计变更

本报告期本公司重要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### （一）主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

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

### （二）税收优惠及批文

无。

## 五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末余额为 2022 年 12 月 31 日余额、期初余额为 2022 年 1 月 1 日余额、本期发生额为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日发生额、上期发生额为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日发生额。凡未注明期初余额的均为期末余额。）

### （一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	17,276.49	17,334.48
银行存款	173,794,655.39	573,277,488.28
其他货币资金	7,783,100.25	68,675,579.02
<b>合计</b>	<b>181,595,032.13</b>	<b>641,970,401.78</b>
其中：存放在境外的款项总额		

#### 说明：

1、本公司货币资金期末余额较期初余额减少 71.71%，主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金流量减少所致。

2、本公司银行存款期末余额中含商品房预售监管资金 130,530,172.81 元，大寺公租房项目专项拨款 433.76 元。

3、本公司其他货币资金期末余额中含工程资本金监管资金受限金额 853,684.58 元，司法诉讼冻结受限金额 6,866,894.54 元。

## （二）应收账款

### 1、应收账款按账龄分类披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	254,634.01	100,228.96
1—2 年		
2—3 年		
3 年以上	470,471.24	470,475.91
<b>应收账款账面余额合计</b>	<b>725,105.25</b>	<b>570,704.87</b>
减：坏账准备	475,293.47	467,574.62
<b>应收账款账面价值合计</b>	<b>249,811.78</b>	<b>103,130.25</b>

### 2、应收账款按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	459,172.00	63.32	459,172.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	265,933.25	36.68	16,121.47	6.06	249,811.78
其中：组合 1	265,933.25	36.68	16,121.47	6.06	249,811.78
组合 2					
<b>合计</b>	<b>725,105.25</b>	<b>100.00</b>	<b>475,293.47</b>		<b>249,811.78</b>

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	459,172.00	80.46	459,172.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	111,532.87	19.54	8,402.62	7.53	103,130.25
其中：组合 1	111,532.87	19.54	8,402.62	7.53	103,130.25
组合 2					



合计	570,704.87	100.00	467,574.62	103,130.25
----	------------	--------	------------	------------

(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
刘晓波（欣）	459,172.00	459,172.00	100.00	款项时间长，预计难以收回

(2) 组合中，按账龄组合评估信用风险、计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	254,634.01	12,731.70	5.00
1—2年			
2—3年			
3年以上	11,299.24	3,389.77	30.00
合计	265,933.25	16,121.47	

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	100,228.96	5,011.45	5.00
1—2年			
2—3年			
3年以上	11,303.91	3,391.17	30.00
合计	111,532.87	8,402.62	

3、坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	467,574.62	7,718.85			475,293.47
合计	467,574.62	7,718.85			475,293.47

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额比例%	坏账准备
刘晓波（欣）	459,172.00	3年以上	63.32	459,172.00
天津市津南区人民政府双新街道办事处	100,000.00	1年以内	13.79	5,000.00
天津市特变电工变压器有限公司	79,764.00	1年以内	11.00	3,988.20
中国电子科技集团公司第五十三研究所	60,358.01	1年以内	8.32	3,017.90

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额比例%	坏账准备
天津恒利达铝塑门窗制造有限公司	11,299.24	3年以上	1.56	3,389.77
合计	710,593.25		97.99	474,567.87

### （三）预付款项

#### 1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例（%）	金额	占总额比例（%）
1年以内	25,248,501.30	92.89	11,713,626.06	21.38
1-2年	200,976.12	0.74	152,834.57	0.28
2-3年	152,834.57	0.56	39,636,043.56	72.35
3年以上	1,580,000.00	5.81	3,280,000.00	5.99
合计	27,182,311.99	100.00	54,782,504.19	100.00

#### 2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占预付账款期末余额合计数的比例(%)	未结算原因
河北建设集团有限公司	工程款	16,812,676.00	1年以内	61.85	尚未结算
天津金磊建筑工程有限公司	工程款	2,600,000.00	1年以内	9.56	尚未结算
天津贝壳房地产经纪有限公司	代理费	2,181,722.47	1年以内	8.03	尚未结算
天津市滨海新区住房投资有限公司	工程款	2,000,000.00	1年以内	7.36	尚未结算
深圳市城市规划设计研究院有限公司	设计费	1,120,000.00	3年以上	4.12	尚未结算
合计		24,714,398.47		90.92	

#### 说明：

本公司预付账款期末余额较期初余额减少 50.38%，主要原因系本期预付工程款结转所致。

### （四）其他应收款

款项性质	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	88,797,511.70	26,327,675.36
合计	88,797,511.70	26,327,675.36

#### 1、应收利息分类列示

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
债券投资		
<b>合计</b>		

## 2、其他应收款按账龄分类披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	78,701,746.16	17,148,741.97
1—2 年	2,270,125.86	1,403,863.60
2—3 年	1,145,545.44	6,296,425.61
3 年以上	45,182,816.40	39,914,228.91
<b>其他应收款账面余额合计</b>	<b>127,300,233.86</b>	<b>64,763,260.09</b>
减：坏账准备	<b>38,502,722.16</b>	<b>38,435,584.73</b>
<b>其他应收款账面价值合计</b>	<b>88,797,511.70</b>	<b>26,327,675.36</b>

## 3、其他应收款按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	37,092,903.85	29.14	37,092,903.85	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	90,207,330.01	70.86	1,409,818.31	1.56	88,797,511.70
其中：组合 1	8,859,586.85	6.96	1,409,818.31	15.91	7,449,768.54
组合 2	81,347,743.16	63.90			81,347,743.16
<b>合计</b>	<b>127,300,233.86</b>	<b>100.00</b>	<b>38,502,722.16</b>	<b>30.25</b>	<b>88,797,511.70</b>

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	37,092,903.85	57.27	37,092,903.85	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	27,670,356.24	42.73	1,342,680.88	4.85	26,327,675.36
其中：组合 1	8,790,277.55	13.58	1,342,680.88	15.27	7,447,596.67
组合 2	18,880,078.69	29.15			18,880,078.69
<b>合计</b>	<b>64,763,260.09</b>	<b>100.00</b>	<b>38,435,584.73</b>	<b>59.35</b>	<b>26,327,675.36</b>

(1) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例%	理由
华钜房地产有限责任公司	12,907,938.41	12,907,938.41	100.00	款项时间长, 预计难以收回
北京中益国际经济集团有限责任公司	10,120,000.00	10,120,000.00	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津华升房地产发展有限公司	9,551,889.42	9,551,889.42	100.00	款项时间长, 预计难以收回
天津市华昌新联经贸公司	4,513,076.02	4,513,076.02	100.00	款项时间长, 预计难以收回
<b>合计</b>	<b>37,092,903.85</b>	<b>37,092,903.85</b>		

(2) 组合中, 按账龄组合评估信用风险、计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,818,003.00	140,900.15	5.00
1—2 年	2,016,125.86	201,612.59	10.00
2—3 年	935,545.44	140,331.81	15.00
3 年以上	3,089,912.55	926,973.76	30.00
<b>合计</b>	<b>8,859,586.85</b>	<b>1,409,818.31</b>	

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3,308,663.28	165,433.16	5.00
1—2 年	1,363,863.60	136,386.36	10.00
2—3 年	1,296,425.61	194,463.83	15.00
3 年以上	2,821,325.06	846,397.53	30.00
<b>合计</b>	<b>8,790,277.55</b>	<b>1,342,680.88</b>	

(3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 2	81,347,743.16		
<b>合计</b>	<b>81,347,743.16</b>		

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 2	18,880,078.69		

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
<b>合计</b>	<b>18,880,078.69</b>		

注：贷款押金保证金等款项归为组合 2 计提坏账准备的其他应收款。

#### 4、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）	
<b>2022 年 1 月 1 日余额</b>	<b>1,342,680.88</b>		<b>37,092,903.85</b>	<b>38,435,584.73</b>
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	227,586.78			<b>227,586.78</b>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-160,449.35			<b>-160,449.35</b>
<b>2022 年 12 月 31 日余额</b>	<b>1,409,818.31</b>		<b>37,092,903.85</b>	<b>38,502,722.16</b>

#### 5、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	38,753,388.11	40,880,255.42
押金及保证金	75,728,013.88	19,405,218.60
代垫款项	12,258,625.92	4,123,480.48
零星借支	240,601.87	34,701.51
散装水泥基金	319,604.08	319,604.08
<b>合计</b>	<b>127,300,233.86</b>	<b>64,763,260.09</b>

#### 6、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额	是否为关联方
苏州吉嘉房地产开发有限公司	保交楼监管资金	57,748,783.94	1 年以内	45.36		否

单位名称	款项的性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额	是否为关联方
华距房地产有限责任公司	往来款	12,907,938.41	3 年以上	10.14	12,907,938.41	否
北京中益国际经济集团有限责任公司	往来款	10,120,000.00	3 年以上	7.95	10,120,000.00	否
天津华升房地产发展有限公司	往来款	9,551,889.42	3 年以上	7.50	9,551,889.42	否
天津信托责任有限公司	押金及保证金	8,891,600.00	1 年以内, 3 年以上	6.98		否
<b>合计</b>		<b>99,220,211.77</b>		<b>77.93</b>	<b>32,579,827.83</b>	

## (五) 存货

### 1、存货分类列示

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	16,020,330,999.77	4,290,010,874.63	11,730,320,125.14	19,791,382,853.74	5,513,390,327.07	14,277,992,526.67
开发产品	2,461,743,997.07	477,437,021.65	1,984,306,975.42	1,228,809,710.94	54,921,134.46	1,173,888,576.48
物料用品	15,354,167.55		15,354,167.55	13,478,398.94		13,478,398.94
<b>合计</b>	<b>18,497,429,164.39</b>	<b>4,767,447,896.28</b>	<b>13,729,981,268.11</b>	<b>21,033,670,963.62</b>	<b>5,568,311,461.53</b>	<b>15,465,359,502.09</b>

### 2、开发成本按项目明细列示

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期初余额	期末余额
融邦大厦				310,927,102.59	414,712,447.33
国风园				18,524,869.78	
零星小项目				933,009.96	933,009.96
天津湾	2004.08	2022.12	63 亿	1,952,558,503.30	2,244,241,596.58
双港 118 项目	2019		11.47 亿	689,603,061.07	916,264,035.88
天蓊 010 号地块	2010		16.86 亿	294,162,806.77	535,231,269.95
北辰北（挂）2014-049 号地块	2014			452,831,619.14	452,831,619.14
十梓街项目（苏州）				496,038,279.06	
相城 31 项目（苏州）				6,114,012,614.60	6,206,411,282.71
相城 32 项目（苏州）				4,323,789,248.29	
天泰路项目（二期）				3,343,289,730.87	3,401,372,126.27
津东丽津（挂）2017-021	2017.05		19.60 亿	1,794,712,008.31	1,848,053,611.95
沙柳路土地整理项目					280,000.00
<b>合计</b>				<b>19,791,382,853.74</b>	<b>16,020,330,999.77</b>

### 3、开发产品按项目明细列示

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
晴川大厦	2008	396,223.13			396,223.13
吉利 A 区	2008	8,606,865.21		4,045,259.17	4,561,606.04
美域二期 2-5 号公建	2012	60,293,191.65			60,293,191.65
美域凌口项目	2014	1,396,214.42			1,396,214.42
老项目余房	1997-2005	1,738,524.06			1,738,524.06
天津湾	2012-2013	338,933,732.00		107,908,604.36	231,025,127.64
新科园	2015	3,506,996.36			3,506,996.36
新盈庄园	2015	1,158,658.93			1,158,658.93
天欣家园（华明新家园）	2010	7,640,151.29			7,640,151.29
天欣颐园	2015	29,283,319.80		8,090,011.85	21,193,307.95
泰安里（汉沽河西老城综合开发项目）	2010	7,174,235.08		-2,984,416.83	10,158,651.91
雅安里（汉沽河西老城综合开发项目）	2010	273,024,026.60			273,024,026.60
澜岸雅苑	2016	23,651,131.27		20,283,596.91	3,367,534.36
陈塘项目	2017	60,114,473.92		38,845,946.63	21,268,527.29
美域新城项目	2017	53,139,909.92			53,139,909.92
盛庭豪景花园	2019	1,683,301.55		1,683,301.55	
盛庭名景花园	2019	30,134,674.67		9,170,171.76	20,964,502.91
盛雅佳苑	2019	79,035,980.60		6,177,065.34	72,858,915.26
吴依里	2020	17,616,727.50		17,616,727.50	
盛庭名景百年宅	2020	81,888,591.98		41,378,460.48	40,510,131.50
美岸英郡	2021	34,455,369.13		23,815,715.31	10,639,653.82
留风雅院	2021	113,937,411.87		88,586,999.00	25,350,412.87
迎枫雅院	2022		565,998,024.01	563,540,532.42	2,457,491.59
美瑜兰庭	2022		4,860,926,503.92	3,265,832,266.35	1,595,094,237.57
<b>合计</b>		<b>1,228,809,710.94</b>	<b>5,426,924,527.93</b>	<b>4,193,990,241.80</b>	<b>2,461,743,997.07</b>

其中：期末数中账面价值人民币 5,415,039,110.15 元的存货用于抵押。

#### 4、存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	其他增加	本期转销	其他减少	期末余额
开发成本	5,513,390,327.07				1,223,379,452.44	4,290,010,874.63
开发产品	54,921,134.46	48,834,043.12	1,223,379,452.44	849,697,608.37		477,437,021.65
<b>合计</b>	<b>5,568,311,461.53</b>	<b>48,834,043.12</b>	<b>1,223,379,452.44</b>	<b>849,697,608.37</b>	<b>1,223,379,452.44</b>	<b>4,767,447,896.28</b>

项目	计提存货跌价准备的具体依据	转回存货跌价准备的原因	转销存货跌价准备的原因
开发成本	可变现净值低于账面价值		
开发产品	可变现净值低于账面价值		前期计提跌价准备的存货 本期售出按比例转销

**说明：**

本公司根据存货的可变现净值低于账面价值的金额，2022 年本公司对子公司苏州华强房地产开发有限公司所开发的相城 32 号地美瑜兰庭项目计提存货跌价准备 48,834,043.12 元。

**5、资本化利息**

本公司 2022 年 12 月末存货中包含利息资本化金额为 3,319,762,513.82 元。

**(六) 其他流动资产**

项目	期末余额	期初余额
预交增值税	101,425,450.55	165,275,707.37
预交营业税	79,826.53	11,641,001.78
预交城建税	5,406,753.01	9,310,469.62
预交教育费附加	2,317,112.04	3,989,932.19
预交地方教育费附加	1,502,088.40	2,617,301.71
预交土地增值税	243,513,597.38	351,638,317.65
预交企业所得税	230,888,896.92	110,208,748.40
预交防洪费及其他	711,822.91	751,350.57
合同取得成本	72,982,395.26	53,784,165.60
<b>合计</b>	<b>658,827,943.00</b>	<b>709,216,994.89</b>



**（七）长期股权投资**

被投资单位	期初	本期增减变动								期末	减值准备期末余额
	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	余额	
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
天津市华富宫大饭店有限公司											
天津市天房物业管理有限公司	29,405,920.68			1,648,058.40						31,053,979.08	
天津大树房地产经营销售有限公司											
天津市天房房地产销售有限公司	18,178,312.49			1,202,980.01			5,400,000.00			13,981,292.50	
天津联津房地产开发有限公司	244,852,887.67			-2,460,602.97						242,392,284.70	
天津市联展房地产开发有限公司	100,731,473.57			-100,731,473.57							
天津吉利大厦有限公司				619,956.04					150,369,096.54	150,989,052.58	
小计	<b>393,168,594.41</b>			<b>-99,721,082.09</b>			<b>5,400,000.00</b>		<b>150,369,096.54</b>	<b>438,416,608.86</b>	
合计	<b>393,168,594.41</b>			<b>-99,721,082.09</b>			<b>5,400,000.00</b>		<b>150,369,096.54</b>	<b>438,416,608.86</b>	

**说明：**1、本公司确认联营企业之天津市华富宫大饭店有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市华富宫大饭店有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至 2022 年 12 月 31 日本公司备查登记对天津市华富宫大饭店有限公司未确认应承担投资损失 19,577,171.46 元。

2、本公司确认联营企业之天津大树房地产经营销售有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津大树房地产经营销售有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至 2022 年 12 月 31 日本公司备查登记对天津大树房地产经营销售有限公司未确认应承担投资损失 431,624.01 元。

3、本公司确认联营企业之天津市联展房地产开发有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市联展房地产开发有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至 2022 年 12 月 31 日本公司备查登记对天津市联展房地产开发有限公司未确认应承担投资损失 331,233.43 元。

## （八）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
珠海中珠集团股份有限公司	6,667,115.00	6,667,115.00
天津银行股份有限公司	800,000.00	800,000.00
天津市华学房地产经营有限公司	50,000.00	50,000.00
天津瑞银小额贷款有限公司		30,000,000.00
天津天易智慧物业服务有限公司		4,765,080.00
福州市土地房屋开发总公司		
<b>合计</b>	<b>7,517,115.00</b>	<b>42,282,195.00</b>

### 2、非交易性权益工具投资情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
珠海中珠集团股份有限公司					非上市公司股权长期持有	
福州市土地房屋开发总公司			500,000.00		非上市公司股权长期持有	
天津银行股份有限公司					基于战略目的长期持有	
天津市华学房地产经营有限公司					非上市公司股权的长期持有	
<b>合计</b>			<b>500,000.00</b>			

## （九）投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,145,106,738.84			<b>2,145,106,738.84</b>
2.本期增加金额	51,444,356.07			<b>51,444,356.07</b>
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	51,444,356.07			<b>51,444,356.07</b>
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	185,795,031.37			<b>185,795,031.37</b>
(1) 处置	113,868,768.63			<b>113,868,768.63</b>
(2) 其他转出	71,926,262.74			<b>71,926,262.74</b>
4.期末余额	2,010,756,063.54			<b>2,010,756,063.54</b>
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	564,613,432.84			<b>564,613,432.84</b>

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
2.本期增加金额	89,368,735.52			<b>89,368,735.52</b>
(1) 计提或摊销	61,227,381.07			<b>61,227,381.07</b>
(2) 其他转入	28,141,354.45			<b>28,141,354.45</b>
3.本期减少金额	106,098,474.89			<b>106,098,474.89</b>
(1) 处置	37,557,154.02			<b>37,557,154.02</b>
(2) 其他转出	68,541,320.87			<b>68,541,320.87</b>
4.期末余额	547,883,693.47			<b>547,883,693.47</b>
三、减值准备				
1.期初余额	171,225,468.47			<b>171,225,468.47</b>
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额	12,265,599.64			<b>12,265,599.64</b>
(1) 处置	12,265,599.64			<b>12,265,599.64</b>
(2) 其他转出				
4.期末余额	158,959,868.83			<b>158,959,868.83</b>
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,303,912,501.24			<b>1,303,912,501.24</b>
2.期初账面价值	1,409,267,837.53			<b>1,409,267,837.53</b>

说明：期末数中账面价值人民币 677,321,058.37 元的投资性房地产用于抵押。

## (十) 固定资产

### 1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	生产设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	182,523,092.60	3,170,854.91	12,941,206.83	66,447,385.58	<b>265,082,539.92</b>
2.本期增加金额		27,215.00	234,597.34	503,715.46	<b>765,527.80</b>
(1) 购置		27,215.00	234,597.34	503,715.46	<b>765,527.80</b>
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	77,199,927.84	39,424.51	1,957,748.32	60,435,570.89	<b>139,632,671.56</b>
(1) 处置或报废	507,417.87	39,424.51	571,330.00	640,998.54	<b>1,759,170.92</b>
(2) 其他转出	76,692,509.97		1,386,418.32	59,794,572.35	<b>137,873,500.64</b>
4.期末余额	105,323,164.76	3,158,645.40	11,218,055.85	6,515,530.15	<b>126,215,396.16</b>
二、累计折旧					
1.期初余额	121,175,648.31	2,440,317.02	12,459,220.62	58,448,799.85	<b>194,523,985.80</b>

项目	房屋及建筑物	生产设备	运输工具	办公设备	合计
2.本期增加金额	4,512,437.29	217,708.50	21,624.94	697,473.54	5,449,244.27
(1) 计提	4,512,437.29	217,708.50	21,624.94	697,473.54	5,449,244.27
3.本期减少金额	52,111,187.15	26,413.29	1,790,540.30	53,736,794.44	107,664,935.18
(1) 处置或报废	415,953.92	26,413.29	542,763.50	578,331.70	1,563,462.41
(2) 其他转出	51,695,233.23		1,247,776.80	53,158,462.74	106,101,472.77
4.期末余额	73,576,898.45	2,631,612.23	10,690,305.26	5,409,478.95	92,308,294.89
三、减值准备					
1.期初余额	307,391.90				307,391.90
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额	91,463.95				91,463.95
(1) 处置或报废	91,463.95				91,463.95
4.期末余额	215,927.95				215,927.95
四、账面价值					
1.期末账面价值	31,530,338.36	527,033.17	527,750.59	1,106,051.20	33,691,173.32
2.期初账面价值	61,040,052.39	730,537.89	481,986.21	7,998,585.73	70,251,162.22

## 2、暂时闲置的固定资产情况

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无闲置的固定资产。

## 3、固定资产减值情况

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司固定资产计提减值准备 215,927.95 元。

## 4、固定资产用于抵押的情况

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 432,380.42 元（原值 8,647,608.40 元）的房屋及建筑物和本公司之子公司天津市华驰租赁有限公司账面价值为 4,823,472.69 元（原值 18,547,003.98 元）的房屋及建筑物已作为一年内到期的非流动负债的抵押物，详见（二十三）1、。

## （十一）无形资产

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	7,180,996.00				7,180,996.00
2.本期增加金额					
(1)购置					
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
(1)处置					
4.期末余额	7,180,996.00				7,180,996.00
二、累计摊销					
1.期初余额	1,831,153.98				1,831,153.98
2.本期增加金额	143,619.92				143,619.92
(1) 计提	143,619.92				143,619.92
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	1,974,773.90				1,974,773.90
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	5,206,222.10				5,206,222.10
2.期初账面价值	5,349,842.02				5,349,842.02

## (十二) 商誉

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
		企业合并形成		处置		
天津吉利大厦有限公司	10,548,333.22			10,548,333.22		
<b>合计</b>	<b>10,548,333.22</b>			<b>10,548,333.22</b>		

### 说明：

本公司本期将控股子公司天津吉利大厦有限公司（以下简称“吉利大厦”）44.81%股权以 53,561.52 万元价格转让给本公司控股股东天津国有资本投资运营有限公司（以下简称“津投资本”），津投资本在协议生效后 60 个工作日内支付股权对价款 53,561.52 万元。本次交易完成后，公司仅持有吉利大厦 12.58%股权，吉利大厦不再纳入公司合并报表范围，对应商誉一并转出。

## (十三) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额	剩余摊销期限
大理道 100 号改造费	1,960,804.78		400,000.00		1,560,804.78	48
吉利大厦 2-5 层卫生间改造	494,932.68		371,199.51	123,733.17		

项目	期初余额	本期增加 金额	本期摊销金 额	其他减少 金额	期末余额	剩余摊 销期限
合计	2,455,737.46		771,199.51	123,733.17	1,560,804.78	

#### （十四）递延所得税资产/递延所得税负债

##### 1、未经抵销的递延所得税资产

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	1,313,971.19	328,492.79	2,794,390.66	698,597.73
内部交易未实现利润	4,812,009.92	1,203,002.48	5,293,210.88	1,323,302.72
可抵扣亏损				
合计	6,125,981.11	1,531,495.27	8,087,601.54	2,021,900.45

##### 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
已转销的股权投资差额贷方数	7,262,938.68	1,815,734.67	7,262,938.68	1,815,734.67
合计	7,262,938.68	1,815,734.67	7,262,938.68	1,815,734.67

##### 3、未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	2,153,589,537.96	1,388,669,291.92
可抵扣暂时性差异	4,974,274,718.89	5,785,608,838.55
合计	7,127,864,256.85	7,174,278,130.47

##### 4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	期末数	期初数	备注
2022 年度		382,524,775.84	
2023 年度	143,645,480.36	143,645,480.36	
2024 年度	67,081,322.53	67,081,322.53	
2025 年度	71,044,582.88	71,053,582.68	
2026 年度	724,364,130.51	724,364,130.51	
2027 年度	1,147,454,021.68		
合计	2,153,589,537.96	1,388,669,291.92	

#### （十五）其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准 备	账面价值
天津市联展房地产开发有限公司	78,045,000.00	331,233.43	77,713,766.57	78,045,000.00		78,045,000.00

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
光大兴陇信托有限责任公司				5,810,000.00		5,810,000.00
<b>合计</b>	<b>78,045,000.00</b>	<b>331,233.43</b>	<b>77,713,766.57</b>	<b>83,855,000.00</b>		<b>83,855,000.00</b>

## （十六）短期借款

### 1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	139,087,263.00	49,471,106.00
保证借款	90,000,000.00	134,950,000.00
保证及抵押借款	200,606,560.00	100,600,000.00
<b>合计</b>	<b>429,693,823.00</b>	<b>285,021,106.00</b>

### 2、抵押借款情况

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	抵押物
天津天食商业保理有限公司	本公司	23,303,895.00	2020.12.29	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	5,483,944.00	2021.02.07	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	3,000,000.00	2021.05.12	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	3,998,917.00	2021.05.12	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	4,534,622.00	2021.06.17	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	1,531,403.00	2021.07.07	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	1,434,801.00	2021.08.02	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	100,000.00	2021.08.13	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	2,040,066.00	2021.09.18	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	931,462.00	2021.11.09	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	1,566,001.00	2021.12.22	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	1,545,995.00	2021.12.27	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	2,803,508.00	2022.01.26	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	3,016,030.00	2022.03.28	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	4,576,553.00	2022.05.05	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	10,770,552.00	2022.06.16	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	7,850,764.00	2022.07.01	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	9,800,704.00	2022.08.10	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	12,867,633.00	2022.09.21	2023.10.31	融邦大厦土地使用权



天津天食商业保理有限公司	本公司	12,138,030.00	2022.09.29	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	15,792,383.00	2022.10.27	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
天津天食商业保理有限公司	本公司	10,000,000.00	2022.11.25	2023.10.31	融邦大厦土地使用权
合计		<b>139,087,263.00</b>			

### 3、保证借款情况

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	担保单位
天津滨海农村商业银行股份有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	90,000,000.00	2022.02.14	2023.01.27	本公司
合计		<b>90,000,000.00</b>			

### 4、保证及抵押借款情况

贷款机构	借款单位	金额	借款日期	到期日	担保单位	抵押物
天津农村商业银行股份有限公司和平支行	天津市凯泰建材经营有限公司	129,900,000.00	2022.03.08	2023.03.07	本公司	美域豪庭公建 101、103、104；东城家园 11、12-104
天津信托责任有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	70,706,560.00	2022.08.05	2023.08.04	本公司	华塘公司部分公建、华博公司一期 8、16 号楼部分住宅、大港宾馆
合计		<b>200,606,560.00</b>				

## （十七）应付账款

### 1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	739,724,435.82	462,364,251.57
1-2 年（含 2 年）	311,749,348.86	121,643,109.49
2-3 年（含 3 年）	107,949,257.39	628,091,280.16
3 年以上	667,644,111.67	242,703,580.57
合计	<b>1,827,067,153.74</b>	<b>1,454,802,221.79</b>

### 2、账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建三局集团有限公司	138,601,801.79	未结算付款
中天建设集团有限公司	58,439,050.33	未结算付款
中建二局第四建筑工程有限公司	47,275,925.64	未结算付款
天津市宝地建筑工程有限公司	46,075,901.05	未结算付款
天津宇昊建设工程集团有限公司	41,288,335.01	未结算付款
天津功达兆财建筑工程有限公司	38,342,693.71	未结算付款
苏州中设建设集团有限公司	29,822,680.98	未结算付款
天津市房地产信托集团有限公司	26,680,000.00	未结算付款
北京市第二建筑工程有限责任公司	23,673,911.22	未结算付款

天津市房信建筑工程总承包有限公司	17,641,078.68	未结算付款
中国建筑第六工程局有限公司	16,256,872.11	未结算付款
天津市供热办公室	16,993,204.00	未结算付款
天津市三房建建筑工程有限公司	16,518,473.10	未结算付款
天津市森源建筑有限公司	15,356,668.84	未结算付款
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	14,906,530.11	未结算付款
<b>合计</b>	<b>547,873,126.57</b>	<b>未结算付款</b>

#### （十八）预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	10,000.00	5,034,468.92
1-2年（含2年）	9,400.00	0.00
2-3年（含3年）	0.00	1,382.00
3年以上	23,198.23	21,182,144.23
<b>合计</b>	<b>42,598.23</b>	<b>26,217,995.15</b>

#### （十九）合同负债

##### 1、合同负债按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	449,188,803.92	1,985,710,090.58
1-2年（含2年）	986,398,038.49	1,443,203,897.88
2-3年（含3年）	102,301,602.76	17,122,073.92
3年以上	14,403,558.33	19,622,254.52
<b>合计</b>	<b>1,552,292,003.50</b>	<b>3,465,658,316.90</b>

##### 2、合同负债按性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
房屋销售款	1,536,638,930.21	3,436,181,856.01
车位销售款	1,015,072.08	12,672,870.49
物业管理费	14,638,001.21	16,803,590.40
其他		
减：计入其他非流动负债的合同负债		
<b>合计</b>	<b>1,552,292,003.50</b>	<b>3,465,658,316.90</b>

#### 说明：

本公司合同负债期末余额较期初余额减少 55.21%，主要原因系公司所开发项目结转收入所致。

#### （二十）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	3,568,263.71	102,506,101.26	93,477,392.03	12,596,972.94
二、离职后福利-设定提存计划	5,239.98	15,866,269.79	15,852,656.34	18,853.43
三、辞退福利		30,450.00	30,450.00	
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>3,573,503.69</b>	<b>118,402,821.05</b>	<b>109,360,498.37</b>	<b>12,615,826.37</b>

## 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	43,530.05	60,005,884.07	54,935,103.40	5,114,310.72
二、职工福利费	509,017.23	4,724,509.59	5,090,203.00	143,323.82
三、社会保险费	-1,204.68	7,962,944.52	7,950,076.01	11,663.83
其中：医疗保险费	-5,606.81	7,431,719.38	7,419,200.94	6,911.63
工伤保险费	4,463.28	183,294.79	183,184.99	4,573.08
生育保险费	-61.15	347,930.35	347,690.08	179.12
四、住房公积金	92,310.00	29,136,380.00	22,545,685.00	6,683,005.00
五、工会经费和职工教育经费	633,123.94	676,383.08	664,837.45	644,669.57
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、职工福利及奖励基金	2,291,487.17		2,291,487.17	
<b>合计</b>	<b>3,568,263.71</b>	<b>102,506,101.26</b>	<b>93,477,392.03</b>	<b>12,596,972.94</b>

## 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
1、基本养老保险	4,861.46	15,448,003.54	15,434,910.74	17,954.26
2、失业保险费	378.52	418,266.25	417,745.60	899.17
3、企业年金缴费				
<b>合计</b>	<b>5,239.98</b>	<b>15,866,269.79</b>	<b>15,852,656.34</b>	<b>18,853.43</b>

## (二十一) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	18,917,155.64	14,071,364.89
企业所得税	10,186,014.42	3,468,032.55
个人所得税	76,587.03	156,976.29
城市维护建设税	611,983.03	337,479.92
教育费附加	262,614.14	144,634.26
地方教育费附加	175,075.93	96,422.82

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	234,852,686.31	183,641,288.90
环境保护税	14,582.88	18,182.88
房产税	1,478,873.67	
其他	255,346.61	1,115.73
<b>合计</b>	<b>266,830,919.66</b>	<b>201,935,498.24</b>

**说明：**

本公司应交税费期末余额较期初余额增加 32.14%，主要系本期末应交土地增值税增加所致。

**(二十二) 其他应付款**

项目	期末余额	期初余额
应付利息	142,038,139.75	137,518,194.56
应付股利	27,401,980.18	28,819,226.28
其他应付款	3,841,961,525.94	3,150,808,544.51
<b>合计</b>	<b>4,011,401,645.87</b>	<b>3,317,145,965.35</b>

**应付利息分类列示**

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息		
短期借款应付利息	6,505,037.32	
一年内到期的长期借款应付利息	85,849,227.20	48,138,180.66
长期借款应付利息	49,683,875.23	89,380,013.90
<b>合计</b>	<b>142,038,139.75</b>	<b>137,518,194.56</b>

**应付股利分类列示**

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	27,401,980.18	27,420,813.53
子公司应付少数股东股利		1,398,412.75
<b>合计</b>	<b>27,401,980.18</b>	<b>28,819,226.28</b>

**其他应付款**

**1、按款项性质列示其他应付款**

项目	期末余额	期初余额
往来款	3,153,230,571.95	2,446,993,338.28
押金及保证金	255,671,428.59	279,512,756.01
维修基金	140,000.00	728,525.20
代理费	5,340,434.11	5,976,104.84

项目	期末余额	期初余额
代收代垫款项	49,521,995.46	17,494,905.29
个税手续费	684,748.83	684,748.83
待结算土增税	377,372,347.00	399,418,166.06
<b>合计</b>	<b>3,841,961,525.94</b>	<b>3,150,808,544.51</b>

## 2、重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津房地产集团有限公司	1,059,615,192.59	往来款
天津市滨海新区财政局	351,590,246.42	项目尚未结算，收回代垫资金
国家税务总局天津市河西区税务局	343,441,061.00	待结算土增税
天津市河西区立达置业有限公司	280,628,299.72	往来款
北京首都开发股份有限公司	274,288,208.33	往来款
天津联津房地产开发有限公司	208,000,000.00	往来款
<b>合计</b>	<b>2,517,563,008.06</b>	

### 说明：

其他应付款余额中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项见附注十、（六）2、。

## （二十三）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
保证借款		102,000,000.00
保证及抵押借款	1,449,566,250.00	831,160,000.00
抵押及质押借款	434,000,000.00	781,920,000.00
保证、质押及抵押借款	3,312,000,000.00	2,081,450,000.00
<b>一年内到期的长期借款小计</b>	<b>5,195,566,250.00</b>	<b>3,796,530,000.00</b>
19 天房 01		749,091,585.07
16 天房 02		295,000,000.00
<b>一年内到期的应付债券小计</b>		<b>1,044,091,585.07</b>
一年内到期的长期借款应计利息	34,072,500.00	
应付债券应计利息	35,000,000.00	11,232,897.26
<b>合计</b>	<b>5,264,638,750.00</b>	<b>4,851,854,482.33</b>

### 1) 保证及抵押借款情况

贷款机构	借款单位	金额	借款日	到期日	担保单位	抵押物
------	------	----	-----	-----	------	-----

贷款机构	借款单位	金额	借款日	到期日	担保单位	抵押物
天津银行大理道支行	本公司	371,700,000.00	2020.04.27	2023.03.25	天津房地产集团有限公司	欣苑大厦 101、201、301、游泳馆、欣苑公寓 11 号楼；云翔大厦 26 套房屋；贵阳路 9 号增 1 号、吉利花园 8-12-204；吉利花园 8-12-负 101、吉利花园地下一层、晴川大厦、城南家园、翠海佳园、美域兰庭、美域华庭等车库
天津银行大理道支行	天津市华亨房地产开发有限公司	15,000,000.00	2020.12.31	2023.06.25	天津房地产集团有限公司、本公司、天津市华景房地产开发有限公司	吉利花园 B 区 1-4 号楼 3-4 层，常德道 80 号办公楼，华驰公司鹤山里办公楼，红旗路 192 增 3，雅安里 3、5、12 号楼房屋
天津银行大理道支行	天津市华亨房地产开发有限公司	755,000,000.00	2020.12.31	2023.12.24	天津房地产集团有限公司、本公司、天津市华景房地产开发有限公司	吉利花园 B 区 1-4 号楼 3-4 层，常德道 80 号办公楼，华驰公司鹤山里办公楼，红旗路 192 增 3，雅安里 3、5、12 号楼房屋
天津信托责任有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	32,866,250.00	2022.08.05	2023.08.04	本公司	天房美域部分公建、天欣颐园部分住宅
天津银行第一中心支行	天津市华博房地产开发有限公司	10,000,000.00	2021.04.22	2023.04.19	本公司	19 套车库及天泰路二期项目土地
天津银行第一中心支行	天津市华博房地产开发有限公司	10,000,000.00	2021.04.22	2023.10.19	本公司	19 套车库及天泰路二期项目土地
天津银行第一中心支行	天津市华博房地产开发有限公司	10,000,000.00	2021.06.28	2023.06.25	本公司	天泰路二期项目土地
天津银行第一中心支行	天津市华博房地产开发有限公司	15,000,000.00	2021.06.28	2023.12.25	本公司	天泰路二期项目土地
恒丰银行股份有限公司杭州分行	天房（苏州）投资发展有限公司	20,000,000.00	2022.04.20	2023.03.31	本公司	双港 118 土地使用权及在建；吉利大厦 1-8 层
恒丰银行股份有限公司杭州分行	天房（苏州）投资发展有限公司	20,000,000.00	2022.04.20	2023.09.30	本公司	双港 118 土地使用权及在建；吉利大厦 1-8 层
天津银行大理道支行	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	5,000,000.00	2020.08.04	2023.02.03	本公司	蓟县人民西大街南侧、西环路西侧土地（美域新城 3、4、5 期土地）
天津银行大理道支行	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	185,000,000.00	2020.08.04	2023.08.02	本公司	蓟县人民西大街南侧、西环路西侧土地（美域新城 3、4、5 期土地）
合计		1,449,566,250.00				

## 2) 抵押及质押借款情况

贷款机构	借款单位	金额	借款日	到期日	抵押物	质权
中国长城资产管理股份有限公司天津市分公司	本公司	234,000,000.00	2020.10.31	2023.04.30	天泰路二期项目土地及在建、盛庭名景及盛庭豪景部分毛坯住宅、盛雅佳苑五套底商	天津市华博房地产开发有限公司 100% 股权、天津市华景房地产开发有限公司及天津市华兆房地产开发有限公司各 30% 股权质押
中国长城资产管理股份有限公司天津市分公司	本公司	200,000,000.00	2020.10.31	2023.10.30	天泰路二期项目土地及在建、盛庭名景及盛庭豪景部分毛坯住宅、盛雅佳苑五套底商	天津市华博房地产开发有限公司 100% 股权、天津市华景房地产开发有限公司及天津市华兆房地产开发有限公司各 30% 股权质押
<b>合计</b>		<b>434,000,000.00</b>				

### 3) 保证、抵押及质押借款情况

贷款机构	借款单位	金额	借款日	到期日	担保单位	抵押物	质权
西藏信托有限公司	本公司	3,312,000,000.00	2020.09.19	2023.09.18	天津房地产集团有限公司、天津国有资本投资运营有限公司	苏州相城区 31 号、32 号地块两块土地	华强公司 100% 股权
<b>合计</b>		<b>3,312,000,000.00</b>					

### 4) 一年内到期的应付债券情况

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
16 天房 02	2.95 亿元	2016.07.07	3+3 年	295,000,000.00	295,000,000.00
19 天房 01	7.50 亿元	2019.04.23	2+1 年	742,500,000.00	749,091,585.07
<b>合计</b>	<b>10.45 亿元</b>			<b>1,037,500,000.00</b>	<b>1,044,091,585.07</b>

续表:

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 天房 02		13,019,602.74		295,000,000.00	
19 天房 01		22,250,000.00	908,414.93	750,000,000.00	
<b>合计</b>		<b>35,269,602.74</b>	<b>908,414.93</b>	<b>1,045,000,000.00</b>	

说明 1: 本公司于 2016 年 07 月 07 日发行 (3+3 年) 期“16 天房 02”, 债券面值 3.3 亿元, 发行费用等 213 万元, 票面利率 6.99% (年), 按季度付息。本公司于 2019 年 7 月 1 日完成“16 天房 02”回售资金 0.35 亿元划付, 回售实施完毕后, “16 天房 02”的债券面值为 2.95 亿元, 票面利率为 8.90% (年), 按季度付息。本公司已于 2022 年 6 月 29 日完成“16 天房 02”剩余全部债券的兑付。

说明 2: 本公司于 2019 年 4 月 23 日发行 3 年期“19 天房 01”, 债券面值 7.5 亿元, 发行费用等 750 万元, 票面利率 8.90% (年), 每半年付息。本公司已于 2022 年 4 月 25 日完成“19 天房 01”

债券的全部兑付。

#### （二十四）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
配套开发成本		619,764.86
增值税待转销项税额	24,746,728.25	217,593,549.17
<b>合计</b>	<b>24,746,728.25</b>	<b>218,213,314.03</b>

#### （二十五）长期借款

##### 1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	12,000,000.00	581,000,000.00
保证及抵押借款	1,290,000,000.00	1,950,000,000.00
质押及抵押借款	343,420,000.00	
保证及质押、抵押借款		1,382,550,000.00
<b>长期借款小计</b>	<b>1,645,420,000.00</b>	<b>3,913,550,000.00</b>
长期借款应计利息		68,499,220.00
<b>合计</b>	<b>1,645,420,000.00</b>	<b>3,982,049,220.00</b>

##### 2、保证借款情况

贷款机构	借款单位	金额	借款日	到期日	担保单位
天津瑞银小额贷款有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	12,000,000.00	2020.07.29	2024.07.27	本公司
<b>合计</b>		<b>12,000,000.00</b>			

##### 3、保证及抵押借款情况

贷款机构	借款单位	金额	借款日	到期日	担保单位	抵押物
天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华博房地产开发有限公司	375,000,000.00	2021.04.22	2024.04.19	本公司	19 套车库及天泰路二期项目土地
天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华博房地产开发有限公司	275,000,000.00	2021.06.28	2024.06.24	本公司	天泰路二期项目土地
恒丰银行股份有限公司杭州分行	天房（苏州）投资发展有限公司	640,000,000.00	2022.04.20	2025.03.31	本公司	双港 118 土地使用权及在建；吉利大厦 1-8 层
<b>合计</b>		<b>1,290,000,000.00</b>				

##### 4、抵押及质押借款情况

贷款机构	借款单位	金额	借款日	到期日	抵押物	质权
------	------	----	-----	-----	-----	----



中国长城资产管理股份有限公司天津市分公司	本公司	343,420,000.00	2020.10.31	2024.04.30	天泰路二期项目土地及在建、盛庭名景及盛庭豪景部分毛坯住宅、盛雅佳苑五套底商	天津市华博房地产开发有限公司 100%股权、天津市华景房地产开发有限公司及天津市华兆房地产开发有限公司各 30%股权质押
合计		343,420,000.00				

## （二十六）应付债券

### 1、应付债券列示

项目	期末余额	期初余额
面值	750,000,000.00	
利息调整	-4,581,338.32	
合计	745,418,661.68	

### 2、应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 天发 01	7.50 亿元	2022.04.22	2+1 年	743,250,000.00	
合计	7.50 亿元			743,250,000.00	

续表：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 天发 01	743,250,000.00	35,000,000.00	2,168,661.68		745,418,661.68
合计	743,250,000.00	35,000,000.00	2,168,661.68		745,418,661.68

说明：

本公司于 2022 年 04 月 22 日发行（2+1 年）期“22 天发 01”债券，面值 7.5 亿元，发行费用等 675 万元，票面利率 7.0%（年），按年付息。

## （二十七）长期应付款

项目	期末余额	期初余额
大寺公租房项目	18,350,119.50	38,325,013.34
合计	18,350,119.50	38,325,013.34

说明：

2011 年，本公司承揽了天津市大寺公租房代建项目，该项目建设主体为天津市保障住房建设投资有限公司，本报告期该建设主体拨付公司项目建设款 46,845,541.22 元，本公司已支付 66,826,029.90 元于该项目施工单位。期末余额为本期尚未拨付项目建设资金及其产生的利息收入扣除付款手续费后的余额。

### （二十八）预计负债

项目	期末余额	期初余额
未决诉讼	9,155,747.96	9,155,747.96
<b>合计</b>	<b>9,155,747.96</b>	<b>9,155,747.96</b>

#### 说明：

期末余额系本公司之子公司天津市华景房地产开发有限公司就其所开发的璟悦府项目、本公司之子公司天津市华博房地产开发有限公司就其所开发的盛雅佳苑项目，分别与相关购房人因商品房预售合同发生纠纷，预计很可能向相关购房人赔偿违约金暂计金额。

### （二十九）其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
筹建期间汇兑损益		4,559,209.57
待转销汇兑损益		3,461,036.59
<b>合计</b>		<b>8,020,246.16</b>

### （三十）股本

项目	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行 新股	送 股	公积金 转股	其他	小 计	
（一）限售流通股份							
（二）已上市流通股份	1,105,700,000.00						1,105,700,000.00
境内上市的人民币流通股	1,105,700,000.00						1,105,700,000.00
境外上市的人民币流通股							
<b>股份总数</b>	<b>1,105,700,000.00</b>						<b>1,105,700,000.00</b>

### （三十一）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,346,212,522.01			2,346,212,522.01
其他资本公积	54,497,211.26			54,497,211.26
<b>合计</b>	<b>2,400,709,733.27</b>			<b>2,400,709,733.27</b>

(三十二) 其他综合收益

项目	期初余额	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、不能重分类进损益的其他综合收益	-500,000.00						-500,000.00
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动	-500,000.00						-500,000.00
企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额							
<b>其他综合收益合计</b>	<b>-500,000.00</b>						<b>-500,000.00</b>

**(三十三) 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	228,941,633.57			228,941,633.57
任意盈余公积	71,716,430.27			71,716,430.27
储备基金	1,803,550.76			1,803,550.76
企业发展基金	1,803,550.77			1,803,550.77
<b>合计</b>	<b>304,265,165.37</b>			<b>304,265,165.37</b>

**(三十四) 未分配利润**

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-3,319,979,130.14	-1,476,130,348.53
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-3,319,979,130.14	-1,476,130,348.53
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-296,055,972.78	-1,843,600,174.89
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
提取职工福利及奖励基金		248,606.72
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
<b>期末未分配利润</b>	<b>-3,616,035,102.92</b>	<b>-3,319,979,130.14</b>

**(三十五) 营业收入和营业成本**

**1、营业收入、营业成本分类列示**

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	3,207,838,099.52	2,972,043,015.23	4,388,586,736.86	3,529,373,522.82
其他业务	152,389,979.02	135,288,834.10	276,649,894.74	238,627,326.41
<b>合计</b>	<b>3,360,228,078.54</b>	<b>3,107,331,849.33</b>	<b>4,665,236,631.60</b>	<b>3,768,000,849.23</b>

**2、营业收入、营业成本按行业划分**

主要产品类别（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发经营	3,207,838,099.52	2,972,043,015.23	4,388,586,736.86	3,529,373,522.82
建筑材料			34,412,672.70	33,933,975.40
出租	33,701,128.83	62,517,401.88	59,282,170.17	72,591,987.37

主要产品类别（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业管理及其他	118,688,850.19	72,771,432.22	182,955,051.87	132,101,363.64
<b>合计</b>	<b>3,360,228,078.54</b>	<b>3,107,331,849.33</b>	<b>4,665,236,631.60</b>	<b>3,768,000,849.23</b>

**说明：**

本公司营业收入、营业成本本期较上期分别减少 27.97%、17.53%，主要原因为本期房地产开发结转项目收入减少所致。

**（三十六）税金及附加**

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	58,849,530.01	-29,945,184.77
城市维护建设税	7,764,563.46	13,800,803.51
教育费附加	5,544,727.69	9,856,846.50
房产税	9,249,892.73	11,861,009.63
营业税	11,561,175.25	10,970.20
土地使用税	2,602,421.46	3,738,891.21
印花税	1,037,705.27	3,634,415.68
防洪费	9,724.65	3,851.76
环境保护税	1,298,931.76	1,321,742.72
车船使用税	27,834.99	30,797.49
资源税		97,996.80
<b>合计</b>	<b>97,946,507.27</b>	<b>14,412,140.73</b>

**说明：**

本公司税金及附加本期较上期增加 579.61%，主要原因为公司本期计提土地增值税所致。

**（三十七）销售费用**

项目	本期发生额	上期发生额
广告费及业务宣传费	17,159,196.94	35,118,551.25
职工薪酬	18,811,133.42	22,108,044.63
代理费	35,244,288.42	87,716,208.85
维修基金	11,736,268.64	53,158,507.56
物业管理费	7,003,369.79	11,724,097.60
折旧费	177,244.22	174,693.39
样板间装修费策划费	7,297,093.63	8,447,997.63
办公费	1,794,041.54	2,645,672.23
产权登记及测量费	72,760.00	88,887.35

项目	本期发生额	上期发生额
其他	2,595,669.95	12,962,784.95
<b>合计</b>	<b>101,891,066.55</b>	<b>234,145,445.44</b>

**说明：**

本公司销售费用本期较上期减少 56.48%，主要原因为本期收入减少导致相应代理费、维修基金等减少所致。

**（三十八）管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	85,230,859.35	90,394,548.12
办公费	17,590,852.31	30,154,971.68
交通差旅费	785,439.74	1,045,582.90
董事会费	706,666.66	313,333.33
业务招待费	87,149.56	347,551.56
折旧及摊销费用	5,567,714.93	6,300,798.89
修理费	1,538,657.18	1,298,878.10
低值易耗品	96,100.82	37,788.88
财产保险费	212,859.85	171,131.61
审计咨询费	6,491,259.59	9,191,853.14
残疾人就业保障金	626,998.70	561,136.00
其他	2,266,497.84	2,771,571.20
<b>合计</b>	<b>121,201,056.53</b>	<b>142,589,145.41</b>

**（三十九）财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	712,477,130.07	184,399,927.55
减：利息收入	1,316,289.77	6,374,352.23
手续费支出	198,729.17	318,009.70
贷款相关费用	4,438,981.82	
<b>合计</b>	<b>715,798,551.29</b>	<b>178,343,585.02</b>

**说明：**

本公司财务费用本期较上期增加 301.36%，主要原因为公司部分在建项目竣工结算，本期发生的借款利息费用化所致。

**（四十）其他收益**

补助项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
债务重组收益	113,284,660.43		113,284,660.43
进项税额加计抵减	210,739.29	201,916.56	210,739.29
社保返还款	351,306.56	180,934.42	351,306.56
扣缴税款手续费	43,021.02	85,664.46	43,021.02
消防补贴		55,700.00	
物业补贴		10,000.00	
<b>合计</b>	<b>113,889,727.30</b>	<b>534,215.44</b>	<b>113,889,727.30</b>

**说明：**

本期债务重组收益发生额主要系本公司将持有的部分商品房及经营性房产用于折抵应付工程款所致。

**（四十一）投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-99,721,082.09	-36,355,350.65
处置长期股权投资产生的投资收益	488,927,399.91	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	140,223,269.87	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
<b>合计</b>	<b>529,429,587.69</b>	<b>-36,355,350.65</b>

**（四十二）信用减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-7,718.85	-1,006.02
其他应收款坏账损失	-227,586.78	-69,161.96
其他非流动资产减值损失	-331,233.43	

项目	本期发生额	上期发生额
合计	-566,539.06	-70,167.98

**（四十三）资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失	-48,834,043.12	-1,637,629,037.73
三、持有待售资产减值损失		
四、可供出售金融资产减值损失		
五、持有至到期投资减值损失		
六、长期股权投资减值损失		
七、投资性房地产减值损失		-167,611,364.41
八、固定资产减值损失		
九、工程物资减值损失		
十、在建工程减值损失		
十一、生产性生物资产减值损失		
十二、油气资产减值损失		
十三、无形资产减值损失		
十四、商誉减值损失		
十五、其他		
合计	-48,834,043.12	-1,805,240,402.14

**（四十四）资产处置收益**

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
持有待售的非流动资产处置利得或损失			
固定资产处置利得或损失	598,536.88	-1,970.60	598,536.88
在建工程处置利得或损失			
生产性生物资产处置利得或损失			
无形资产处置利得或损失			
债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失	172,960.25		172,960.25
非货币性资产交换产生的利得或损失			
合计	771,497.13	-1,970.60	771,497.13

**（四十五）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
债务重组利得			



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
接受捐赠			
与企业日常活动无关的政府补助			
违约金	2,069,722.43	316,378.58	2,069,722.43
其他	3,246,003.41	959,433.74	3,246,003.41
<b>合计</b>	<b>5,315,725.84</b>	<b>1,275,812.32</b>	<b>5,315,725.84</b>

#### （四十六）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	59,673.94	68,539.54	59,673.94
无形资产处置损失			
债务重组损失			
对外捐赠		1,000.00	
违约赔偿金	33,555,206.76	35,753,188.22	33,555,206.76
其他支出	31,998,720.00	2,609,032.02	31,998,720.00
<b>合计</b>	<b>65,613,600.70</b>	<b>38,431,759.78</b>	<b>65,613,600.70</b>

#### （四十七）所得税费用

##### 1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	22,114,544.69	190,305,025.00
递延所得税费用	450,292.84	10,747,850.76
<b>合计</b>	<b>22,564,837.53</b>	<b>201,052,875.76</b>

##### 2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-249,548,597.35
按法定/适用税率计算的所得税费用	-62,387,149.35
子公司适用不同税率的影响	-11,102.62
调整以前期间所得税的影响	791,232.82
非应税收入的影响	-7,837,986.52
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,861,817.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或亏损的影响	-215,134,763.51
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	299,162,489.05
内部交易抵销增加当期费用	120,300.24

项目	本期发生额
其他	
所得税费用	22,564,837.53

#### （四十八）现金流量表项目

##### 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,316,023.02	2,377,378.73
违约金及其他收入	437,941.13	1,493,337.82
往来款	406,945,118.14	394,128,536.46
合计	408,699,082.29	397,999,253.01

##### 2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	194,586,276.08	267,914,657.00
维修基金	10,721,641.85	26,503,288.94
广告及宣传费	8,397,852.69	21,436,476.08
代理费	22,372,707.81	71,675,612.54
手续费	178,099.23	320,214.57
售楼处装修费	1,061,513.50	3,886,544.03
物业管理费	4,539,230.56	5,844,721.80
水电及采暖费	200,665.77	1,642,634.06
修理费	379,383.95	443,797.94
办公费	11,066,841.68	17,514,048.41
审计及咨询费	6,203,351.84	8,983,951.33
招待费、董事会费、会议费	783,457.96	656,678.89
交通差旅费	741,012.12	848,984.87
财产保险费、低值易耗品、劳动保护费	308,206.29	201,998.77
营业外支出	3,025,720.16	9,304,252.50
其他	3,382,111.45	16,974,085.67
合计	267,948,072.94	454,151,947.40

##### 3、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
财务顾问费	4,000,000.00	
评估费	150,000.00	139,270.00
保险及抵押登记费	288,981.82	239,658.30

项目	本期发生额	上期发生额
公证费		4,815.59
归还天津房地产集团有限公司专项借款		1,800,000.00
<b>合计</b>	<b>4,438,981.82</b>	<b>2,183,743.89</b>

**（四十九）现金流量表补充资料**

**1、现金流量表补充资料表**

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-272,113,434.88	-1,751,597,033.38
加：资产减值准备	48,834,043.12	1,805,240,402.14
信用减值准备	566,539.06	70,167.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	66,676,625.34	77,393,168.96
无形资产摊销	143,619.92	143,619.92
长期待摊费用摊销	771,199.51	917,582.26
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）	-771,497.13	1,970.60
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	59,673.94	68,539.54
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	716,916,111.89	184,399,927.55
投资损失（收益以“—”号填列）	-529,429,587.69	36,355,350.65
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	490,405.18	10,747,850.76
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	2,006,247,464.71	2,157,835,568.73
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-44,589,535.39	271,789,450.15
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-1,565,505,786.84	-556,849,736.89
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>428,295,840.74</b>	<b>2,236,516,828.97</b>
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	173,874,453.01	573,357,343.89
减：现金的期初余额	573,357,343.89	755,250,917.01
加：现金等价物的期末余额		

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<b>-399,482,890.88</b>	<b>-181,893,573.12</b>

## 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	173,874,453.01	573,357,343.89
其中：库存现金	17,276.49	17,334.48
可随时用于支付的银行存款	173,794,655.39	573,277,488.28
可随时用于支付的其他货币资金	62,521.13	62,521.13
可用于支付的存放中央银行款项		
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	173,874,453.01	573,357,343.89
四、受限制货币资金	7,720,579.12	68,613,057.89
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	7,720,579.12	68,613,057.89
五、货币资金	<b>181,595,032.13</b>	<b>641,970,401.78</b>

## 3、本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	535,615,200.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	226,421.32
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	535,388,778.68

## （五十）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额	受限原因
货币资金	7,720,579.12	受限的工程资本金等
存货	5,415,039,110.15	抵押借款
投资性房地产	677,321,058.37	抵押借款
固定资产	5,255,853.11	抵押借款
合计	<b>6,105,336,600.75</b>	

## 六、合并范围的变更

### （一）非同一控制下企业合并

本公司本期未发生非同一控制下的企业合并。

### （二）同一控制下的企业合并

本公司本期未发生同一控制下的企业合并。

**（三）反向购买**

本公司本期未发生反向购买。

（四）处置子公司

人民币元

控股公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权剩余股权的账面价值	丧失控制权剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收入转入投资损益的金额	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
天津吉利大厦有限公司	535,615,200.00	44.81	协议转让	2022.9.30	签订股权转让协议，收到股权转让款 50%	488,927,399.91	12.58	10,145,826.67	150,369,096.54	140,223,269.87	资产基础法		10,548,333.22

说明：

2022 年 8 月 30 日，本公司与公司控股股东天津国有资本投资运营有限公司（以下简称“津投资本”）签订《关于天津吉利大厦有限公司【44.81%】股权之股权转让协议》（以下简称“股权转让协议”），本次股权转让价格以天津华夏金信资产评估有限公司出具的“华夏金信评报自【2021】299 号”《资产评估报告》在评估基准日 2021 年 8 月 31 日所确定的标的股权评估值为基础，确定标的股权金额为人民币 53,561.52 万元（以下简称“股权转让价款”）。自股权转让协议生效之日起 30 日内，津投资本向本公司支付股权转让价款的 50%，即 26,780.76 万元。截至 2022 年 9 月 30 日，公司已收到津投资本支付的股权转让款现金 26,780.76 万元，占股权对总价款 50%。至此，本公司对天津吉利大厦有限公司控制权发生变更，天津吉利大厦有限公司不再纳入本公司合并报表范围。2022 年 11 月 26 日，公司收到津投资本支付的剩余股权转让款现金 26,780.76 万元，津投资本在协议生效后 60 个工作日内，交易对价已全额支付完毕。本次股权转让完成后，本公司仍持有天津吉利大厦有限公司 12.58% 股权，对其按联营企业投资核算。

### （五）其他原因合并范围变动

本公司本期合并范围中新增 1 户控股子公司——天津市华欣城市开发有限公司。

## 七、在其他主体中的权益

### （一）在子公司中的权益

#### 1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津市华驰租赁有限公司	天津市	天津市	租赁	90.00		设立
天津海景实业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	50.00		设立
天津市华升物业管理有限公司	天津市	天津市	物业管理	100.00		设立
天津市凯泰建材经营有限公司	天津市	天津市	商品流通	100.00		设立
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市德霖停车场有限公司	天津市	天津市	物业管理	100.00		设立
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	60.00		设立
天津市海景游艇俱乐部有限公司	天津市	天津市	服务	50.00		设立
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华景房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天津市华博房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立
天房（苏州）投资发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00		设立
天房（苏州）置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00		设立
苏州华强房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00		设立
天津燊泰房地产有限公司	天津市	天津市	房地产开发	50.00		设立
天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	深圳市	深圳市	投资兴办实业	55.00		设立
天津市治远房地产销售有限公司	天津市	天津市	商品房销售代理	100.00		设立
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	天津市	天津市	企业管理	100.00		设立
天津市华欣城市开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00		设立

#### 2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	本期权益性交易	期末少数股东权益余额
天津市华驰租赁有限公司	10.00	58,984.44			431,595.17
天津海景实业有限公司	50.00	18,046,360.80			390,425,502.49

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	本期权益性交易	期末少数股东权益余额
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	40.00	7,901,730.79			161,166,553.92
<b>合计</b>		<b>26,007,076.03</b>			<b>552,023,651.58</b>

### 3、重要非全资子公司的主要财务信息

#### (1) 重要非全资子公司的财务状况

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津市华驰租赁有限公司	1,433,181.34	5,022,658.13	6,455,839.47	2,139,887.73		2,139,887.73
天津海景实业有限公司	3,906,177,120.93	143,383,965.07	4,049,561,086.00	3,268,710,081.02		3,268,710,081.02
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	1,024,124,975.95	7,198,271.22	1,031,323,247.17	628,406,862.36		628,406,862.36
<b>合计</b>	<b>4,931,735,278.22</b>	<b>155,604,894.42</b>	<b>5,087,340,172.64</b>	<b>3,899,256,831.11</b>		<b>3,899,256,831.11</b>

续表：

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津市华驰租赁有限公司	2,388,529.53	5,668,843.80	8,057,373.33	4,331,266.02		4,331,266.02
天津海景实业有限公司	3,782,406,512.01	156,032,974.71	3,938,439,486.72	2,612,681,203.31	581,000,000.00	3,193,681,203.31
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	750,318,378.23	7,541,667.72	757,860,045.95	194,697,988.12	180,000,000.00	374,697,988.12
<b>合计</b>	<b>4,535,113,419.77</b>	<b>169,243,486.23</b>	<b>4,704,356,906.00</b>	<b>2,811,710,457.45</b>	<b>761,000,000.00</b>	<b>3,572,710,457.45</b>

#### (2) 重要非全资子公司的经营成果及现金流量

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津市华驰租赁有限公司	4,417,145.75	589,844.43	589,844.43	-937,573.19
天津海景实业有限公司	196,547,396.56	36,092,721.57	36,092,721.57	-210,359,068.55
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	19,309.73	19,754,326.98	19,754,326.98	-1,410,573.96
<b>合计</b>	<b>200,983,852.04</b>	<b>56,436,892.98</b>	<b>56,436,892.98</b>	<b>-212,707,215.70</b>

续表：

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津市华驰租赁有限公司	5,702,079.45	1,717,301.29	1,717,301.29	-7,449,795.16
天津海景实业有限公司	2,284,686,343.84	184,616,631.58	184,616,631.58	802,609,339.67



子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	390,476.19	-4,311,122.03	-4,311,122.03	37,064,773.48
<b>合计</b>	<b>2,290,778,899.48</b>	<b>182,022,810.84</b>	<b>182,022,810.84</b>	<b>832,224,317.99</b>

## （二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本公司本期未发生在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

## （三）在联营企业中的权益

### 1、重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津市华富宫大饭店有限公司	天津市和平区	天津市和平区	服务业	46.33		权益法
天津市天房物业管理有限公司	天津市河西区	天津市河西区	物业管理	31.89		权益法
天津联津房地产开发有限公司	天津市红桥区	天津市红桥区	房地产	26.00		权益法
天津市联展房地产开发有限公司	天津市北辰区	天津市北辰区	房地产	16.50		权益法

### 2、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	天津市华富宫大饭店有限公司	天津市天房物业管理有限公司	天津联津房地产开发有限公司	天津市联展房地产开发有限公司
流动资产	3,297,891.38	240,347,296.75	758,918,666.66	988,100,454.46
其中：现金和现金等价物	2,298,385.22	33,699,415.46	50,439,132.12	568,703,982.12
非流动资产	92,966,304.02	179,773,523.65	800,025,282.35	14,131,647.45
<b>资产合计</b>	<b>96,264,195.40</b>	<b>420,120,820.40</b>	<b>1,558,943,949.01</b>	<b>1,002,232,101.91</b>
流动负债	138,520,123.43	173,689,912.73	626,665,930.92	1,004,239,577.25
非流动负债		133,427,833.11		
<b>负债合计</b>	<b>138,520,123.43</b>	<b>307,117,745.84</b>	<b>626,665,930.92</b>	<b>1,004,239,577.25</b>
少数股东权益		15,624,651.60		
归属于母公司股东权益	-42,255,928.03	97,378,422.96	932,278,018.09	-2,007,475.34
按持股比例计算的净资产份额		31,053,979.08	242,392,284.70	
调整事项				
-商誉				
-内部交易未实现利润				
-其他				
对联营企业权益投资的账面价值		31,053,979.08	242,392,284.70	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				

项目	期末余额/本期发生额			
	天津市华富宫大饭店有限公司	天津市天房物业管理有限公司	天津联津房地产开发有限公司	天津市联展房地产开发有限公司
营业收入	12,534,250.83	155,862,555.92	376,146.78	1,500,649,207.36
净利润	-6,044,419.81	5,254,612.79	-9,463,857.57	-612,501,254.54
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-6,044,419.81	5,254,612.79	-9,463,857.57	-612,501,254.54
本年度收到的来自联营企业的股利				

续表：

项目	期初余额/上期发生额			
	天津市华富宫大饭店有限公司	天津市天房物业管理有限公司	天津联津房地产开发有限公司	天津市联展房地产开发有限公司
流动资产	4,588,629.19	236,522,435.20	825,050,750.42	2,441,527,434.30
其中：现金和现金等价物	3,042,241.51	61,303,765.19	123,393,043.55	226,086,673.78
非流动资产	96,013,237.50	195,788,313.29	800,041,333.37	23,012,324.83
<b>资产合计</b>	<b>100,601,866.69</b>	<b>432,310,748.49</b>	<b>1,625,092,083.79</b>	<b>2,464,539,759.13</b>
流动负债	136,813,374.91	173,704,955.68	683,350,208.13	1,854,045,979.93
非流动负债		150,857,331.04		
<b>负债合计</b>	<b>136,813,374.91</b>	<b>324,562,286.72</b>	<b>683,350,208.13</b>	<b>1,854,045,979.93</b>
少数股东权益		15,537,986.12		
归属于母公司股东权益	-36,211,508.22	92,210,475.65	941,741,875.66	610,493,779.20
按持股比例计算的净资产份额		29,405,920.68	244,852,887.67	100,731,473.57
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值		29,405,920.68	244,852,887.67	100,731,473.57
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	14,115,440.33	161,455,892.04	11,360,722.91	1,963,744,288.99
净利润	-6,860,042.41	7,433,420.56	-3,454,684.55	-230,472,565.95
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-6,860,042.41	7,433,420.56	-3,454,684.55	-230,472,565.95
本年度收到的来自联营企业的股利				

### 3、联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本公司本期联营企业不存在向本公司转移资金的能力存在重大限制。

### 4、联营企业发生的超额亏损

本公司确认联营企业之天津市华富宫大饭店有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市华富宫大饭店有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至 2022 年 12 月 31 日本公司备查登记对天津市华富宫大饭店有限公司未确认应承担投资损失 19,577,171.46 元。

本公司确认联营企业之天津大树房地产经营销售有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津大树房地产经营销售有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至 2022 年 12 月 31 日本公司备查登记对天津大树房地产经营销售有限公司未确认应承担投资损失 431,624.01 元。

本公司确认联营企业之天津市联展房地产开发有限公司发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值及其他实质上构成对天津市联展房地产开发有限公司净投资的长期权益减记至零为限，截至 2022 年 12 月 31 日本公司备查登记对天津市联展房地产开发有限公司未确认应承担投资损失 331,233.43 元。

### 5、与联营企业投资相关的或有负债

本公司本期不存在联营企业投资相关的或有负债。

#### （四）重要的共同经营

本公司本期无共同经营。

#### （五）在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司本期不存在未纳入合并范围的结构化主体。

## 八、与金融工具相关的风险

### （一）风险管理主要内容及政策

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

#### 1、市场风险

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

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

#### 2、信用风险

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

公司合并报表的金融资产主要为应收款项，公司应收款项金额较小，且变动不大，为了降低

信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。

### 3、流动风险

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

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

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

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	181,595,032.13	181,595,032.13	181,595,032.13		
应收款项	166,761,090.05	205,739,105.68	78,956,380.17	3,415,671.30	123,367,054.21
小计	<b>348,356,122.18</b>	<b>387,334,137.81</b>	<b>260,551,412.30</b>	<b>3,415,671.30</b>	<b>123,367,054.21</b>
有息负债	7,304,752,573.00	7,304,752,573.00	5,659,332,573.00	1,645,420,000.00	
应付债券	745,418,661.68	750,000,000.00		750,000,000.00	
应付款项	5,704,028,679.68	5,704,028,679.68	1,806,212,654.87	1,010,757,461.37	2,887,058,563.44
应付利息	142,038,139.75	142,038,139.75	142,038,139.75		
小计	<b>13,896,238,054.11</b>	<b>13,900,819,392.43</b>	<b>7,607,583,367.62</b>	<b>3,406,177,461.37</b>	<b>2,887,058,563.44</b>

续表：

项目	期初余额				
	账面价值	总值	1 年以内	1-3 年	3 年以上
货币资金	641,970,401.78	641,970,401.78	641,970,401.78		
应收款项	110,285,805.61	149,188,964.96	17,248,970.93	13,510,289.21	118,429,704.82
小计	<b>752,256,207.39</b>	<b>791,159,366.74</b>	<b>659,219,372.71</b>	<b>13,510,289.21</b>	<b>118,429,704.82</b>
有息负债	8,063,600,326.00	8,063,600,326.00	4,081,551,106.00	3,982,049,220.00	
应付债券	1,044,091,585.07	1,045,000,000.00	1,045,000,000.00		
应付款项	4,605,610,766.30	4,605,610,766.30	923,181,256.72	2,666,843,819.25	1,015,585,690.33
应付利息	137,518,194.56	137,518,194.56	137,518,194.56		
小计	<b>13,850,820,871.93</b>	<b>13,851,729,286.86</b>	<b>6,187,250,557.28</b>	<b>6,648,893,039.25</b>	<b>1,015,585,690.33</b>

### 4、违约风险

公司信用等级为 A-，公司近几年未发生重大违约风险。

(二) 金融资产转移

无。

(三) 金融资产与金融负债的抵销

无。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2、指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			7,517,115.00	<b>7,517,115.00</b>
(四) 其他非流动金融资产				
(五) 投资性房地产				
1、出租用的土地使用权				
2、出租的建筑物				
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
(六) 生物资产				
1、消耗性生物资产				
2、生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			7,517,115.00	<b>7,517,115.00</b>
(七) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(八) 指定为已公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				

项目	期末公允价值			合计
	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	
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

（二）持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性和定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
其他权益工具投资	7,517,115.00	成本法	缺乏市场流通性

十、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
天津国有资本投资运营有限公司	天津市	以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资；投资管理；投资咨询；企业管理；对外贸易经营；商务信息咨询；财务信息咨询。	19,160,755,200.00	16.42	16.42

注：本公司最终控制人为天津市国有资产监督管理委员会。

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、（一）。

（三）本企业联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、（三）。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津房地产集团有限公司	本公司持股 5%以上股东
天津大树房地产经营销售有限公司	本公司联营公司
天津市天房房地产销售有限公司	本公司联营公司
天津吉利大厦有限公司	本公司联营公司
天津瑞银小额贷款有限公司	天房集团控制的公司
天津市房信建筑工程总承包有限公司	天房集团控制的公司
天津市房地产信托集团有限公司	天房集团控制的公司

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津市天房物业管理有限公司	天房集团控制的公司
天津市华学房地产经营有限公司	天房集团控制的公司
天津国资信用增进有限公司	同受一方控制的公司

## （五）关联交易情况

### 1、关联方交易的定价标准

本公司与关联方的交易均按照公平的市场价格，并签订有关合同进行交易。

本公司向关联方购买货物、接受劳务、租赁等行为，均为保障本公司生产经营的正常进行所必要，价格的确定是以交易发生时市场情况并在不超过供应地或服务地市场价格的范围范围内协商确定，且不高于其向第三方销售的价格。

### 2、购销商品、提供和接受劳务等的关联交易

#### （1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
天津市房信建筑工程总承包有限公司	工程施工	按市场价		7,607,064.00

#### 说明：

天津市房信建筑工程总承包有限公司

① 公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2012 年 10 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司开发的双港新景园 117、119、120、120 地块及地下车库包括基础、土建、水暖电施工、弱电、消防管线预留预埋工程，合同金额 304,188,215.00 元。该协议目前仍在执行过程中。

② 公司全资子公司天津市华塘房地产开发有限公司与天津市房信建筑工程总承包有限公司（公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司）于 2014 年 6 月签订了《天津市建设工程施工合同》，双方约定由天津市房信建筑工程总承包有限公司承包公司全资子公司天津市华塘房地产开发有限公司开发的陈塘 2013-030 地块桩基、土建、水暖电施工、弱电、消防管线预留预埋工程，合同金额 188,860,929.00 元。该协议目前仍在执行过程中。

#### （2）转让子公司股权的交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
天津国有资本投资运营有限公司	转让吉利大厦股权	评估值	535,615,200.00	210,523,432.80

### 3、关联租赁情况

本公司本报告期内无关联租赁情况。

### 4、关联托管/关联承包情况

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
本公司	天津市天房物业管理有限公司、天津市华学房地产经营有限公司	委托经营管理	2020.1.1 至 2022.12.31		

#### 说明：

公司与联营企业——天津市天房物业管理有限公司（以下简称“天房物业”）、天津市华学房地产经营有限公司（以下简称“华学地产”）于 2019 年 12 月 19 日签订《三年期房产委托管理协议》，委托给天房物业、华学地产部分房产进行经营管理及日常维修维护，相关房产分别坐落在德恩里、气象南里、常州道靖泰里、靖江里、大沽南路敬重里等地点，合计面积 45,408.96 平方米，帐面原值 54,693,603.68 元，委托时间：2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。委托经营管理期间，由天房物业、华学地产按天津市公产房租金标准收取租金，发生的一切管理费用、维护费用及一切收益均由天房物业、华学地产承担和享有。

### 5、关联担保情况说明

#### (1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津市凯泰建材经营有限公司	12,990.00	2022.03.08	2023.03.07	否
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	2022.02.14	2023.01.27	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	2020.07.29	2024.07.27	否
天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	2020.12.31	2023.12.24	否
天津市华博房地产开发有限公司	7,070.656	2022.08.05	2023.08.04	否
天津市华博房地产开发有限公司	3,286.625	2022.08.05	2023.08.04	否
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	2021.04.22	2024.04.19	否
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	2021.06.28	2024.06.24	否
天津吉利大厦有限公司	68,000.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天房（苏州）投资发展有限公司	68,000.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	19,000.00	2020.08.04	2023.08.02	否
天津海景实业有限公司	29,500.00	2022.10.28	2023.10.27	否
<b>合计</b>	<b>364,547.28</b>			

#### (2) 本公司作为被担保方



担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津房地产集团有限公司	37,170.00	2020.03.26	2023.03.25	否
天津房地产集团有限公司	124,200.00	2020.09.19	2023.09.18	否
天津房地产集团有限公司	207,000.00	2020.09.19	2023.09.18	否
天津房地产集团有限公司	77,000.00	2020.12.31	2023.12.24	否
天津国有资本投资运营有限公司	75,000.00	2022.04.22	2024.04.21	否
天津国有资本投资运营有限公司	124,200.00	2021.10.18	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	207,000.00	2021.10.18	2026.09.18	否
<b>合计</b>	<b>851,570.00</b>			

## 6、关联方资金拆借

关联方	本期拆借金额	本期归还金额
天津国有资本投资运营有限公司	510,000,000.00	510,000,000.00

## 7、关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	467.30 万元	523.68 万元

## 8、其他关联交易

### (1)向关联方收回借款

关联方	本期发生额	上期发生额
天津市联展房地产开发有限公司		61,050,000.00

### (2) 向关联方收取咨询服务费

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市联津房地产开发有限公司	咨询服务费	1,000,000.00	2,000,000.00

### (3) 向关联方支付资金占用费

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津国有资本投资运营有限公司	资金占用费	16,451,792.74	5,041,766.13
天津国资信用增进有限公司	资金占用费		5,081,666.67

## (六) 关联方应收应付款项

### 1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他非流动资产	天津市联展房地产开发有限公司	77,713,766.57	78,045,000.00

### 2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付帐款	天津市房地产信托集团有限公司	26,680,000.00	97,355,955.00
应付帐款	天津市房信建筑工程总承包有限公司	17,641,078.68	17,641,078.68
其他应付款	天津房地产集团有限公司	1,059,615,192.59	1,059,615,192.59
其他应付款	天津市天房房地产销售有限公司	17,364,792.84	16,032,714.38
其他应付款	天津大树房地产经营销售有限公司	5,475,641.27	3,975,641.27
其他应付款	天津联津房地产开发有限公司	208,000,000.00	208,000,000.00
其他应付款	天津吉利大厦有限公司	59,655,553.66	65,000,000.00
长期借款	天津瑞银小额贷款有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00

## 十一、股份支付

本公司本期未发生股份支付的情况。

## 十二、承诺及或有事项

经公司 2018 年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币 183,000 万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止。截至 2022 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 8,299.60 万元。为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币 915,000 万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截至 2022 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 87,135.80 万元。

经公司 2021 年十届十二次临时董事会决议，公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司为购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期间按银行对每个债务人（购房人）发放的单笔贷款分别计算，保证期限为自银行向债务人（购房人）发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人（购房人）将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日止。截至 2022 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 317.00 万元。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司合并范围内子公司间互相提供担保合计 204,070.28 万元，明细如下：

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华亨房地产开发有限公司	天房（苏州）投资发展有限公司	抵押担保	68,000.00	2022.04.20-2025.03.31
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	3,286.62	2019.03.06-2023.08.04

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	7,070.66	2019.03.21-2023.08.04
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	9,500.00	2021.04.22-2024.04.19
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	5,740.00	2021.04.22-2024.04.19
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	13,960.00	2021.04.22-2024.04.19
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	保证担保	77,000.00	2020.12.31-2023.12.24
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	抵押担保	8,604.00	2020.12.31-2023.12.24
天津市华驰租赁有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	抵押担保	10,909.00	2020.12.31-2023.12.24
<b>合计</b>			<b>204,070.28</b>	

### 十三、资产负债表日后事项

#### (一) 重要的非调整事项

本公司本期未发生重要的非调整事项。

#### (二) 利润分配情况

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

#### (三) 其他资产负债表日后事项说明

本公司本期无其他资产负债表日后事项。

### 十四、其他重要事项

本公司本期无其他重要事项。

### 十五、母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 应收账款

##### 1、应收账款按账龄分类披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	52,464,200.00	
1—2 年		
2—3 年		
3 年以上	459,172.00	459,172.00
<b>应收账款账面余额合计</b>	<b>52,923,372.00</b>	<b>459,172.00</b>
减：坏账准备	3,082,382.00	459,172.00

账龄	期末余额	期初余额
应收账款账面价值合计	49,840,990.00	

## 2、应收账款按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	459,172.00	0.87	459,172.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	52,464,200.00	99.13	2,623,210.00	5.00	49,840,990.00
其中：组合 1	52,464,200.00	99.13	2,623,210.00	5.00	49,840,990.00
组合 2					
<b>合计</b>	<b>52,923,372.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3,082,382.00</b>		<b>49,840,990.00</b>

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	459,172.00	100.00	459,172.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：组合 1					
组合 2					
<b>合计</b>	<b>459,172.00</b>	<b>100.00</b>	<b>459,172.00</b>	<b>100.00</b>	

### (1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
刘晓波（欣）	459,172.00	459,172.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
<b>合计</b>	<b>459,172.00</b>	<b>459,172.00</b>	<b>100.00</b>	

### 3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额比例%
中天建设集团有限公司	52,464,200.00	1年以内	99.13
刘晓波（欣）	459,172.00	3年以上	0.87
<b>合计</b>	<b>52,923,372.00</b>		<b>100.00</b>

### (二) 其他应收款

款项性质	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		3,636,821.30
其他应收款	10,048,973,481.31	10,392,290,189.21
<b>合计</b>	<b>10,048,973,481.31</b>	<b>10,395,927,010.51</b>

#### 1、应收利息分类列示

项目	期末余额	期初余额
债券投资		
<b>合计</b>		

#### 2、应收股利

项目	期末余额	期初余额
天津吉利大厦有限公司		3,636,821.30
<b>合计</b>		<b>3,636,821.30</b>

#### 3、其他应收款按账龄分类披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	219,196,215.94	503,621,818.29
1—2 年	490,977,509.00	1,035,557,621.49
2—3 年	993,374,516.49	1,509,651,086.35
3 年以上	8,382,698,499.72	7,380,702,264.94
<b>其他应收款账面余额合计</b>	<b>10,086,246,741.15</b>	<b>10,429,532,791.07</b>
减：坏账准备	37,273,259.84	37,242,601.86
<b>其他应收款账面价值合计</b>	<b>10,048,973,481.31</b>	<b>10,392,290,189.21</b>

#### 4、其他应收款按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款	37,092,903.85	0.37	37,092,903.85	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	10,049,153,837.30	99.63	180,355.99	0.002	10,048,973,481.31
其中：组合 1	826,416.14	0.01	180,355.99	21.82	646,060.15
组合 2	10,048,327,421.16	99.62			10,048,327,421.16

合计	10,086,246,741.15	100.00	37,273,259.84		10,048,973,481.31
----	-------------------	--------	---------------	--	-------------------

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	37,092,903.85	0.36	37,092,903.85	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	10,392,439,887.22	99.64	149,698.01	0.001	10,392,290,189.21
其中：组合 1	665,640.38	0.01	149,698.01	22.49	515,942.37
组合 2	10,391,774,246.84	99.63			10,391,774,246.84
合计	10,429,532,791.07	100.00	37,242,601.86		10,392,290,189.21

(1) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例%	理由
华钜房地产有限责任公司	12,907,938.41	12,907,938.41	100.00	款项时间长，预计难以收回
北京中益国际经济集团有限责任公司	10,120,000.00	10,120,000.00	100.00	款项时间长，预计难以收回
天津华升房地产发展有限公司	9,551,889.42	9,551,889.42	100.00	款项时间长，预计难以收回
天津市华昌新联经贸公司	4,513,076.02	4,513,076.02	100.00	款项时间长，预计难以收回
合计	37,092,903.85	37,092,903.85		

(2) 组合中，按账龄组合评估信用风险、计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	222,275.41	11,113.77	5.00
1—2 年	60,000.00	6,000.00	10.00
2—3 年			
3 年以上	544,140.73	163,242.22	30.00
合计	826,416.14	180,355.99	

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	102,666.30	5,133.31	5.00
1—2 年			
2—3 年	162,183.53	24,327.53	15.00

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
3 年以上	400,790.55	120,237.17	30.00
<b>合计</b>	<b>665,640.38</b>	<b>149,698.01</b>	

(3) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
组合 2	10,048,327,421.16		
<b>合计</b>	<b>10,048,327,421.16</b>		

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
组合 2	10,391,774,246.84		
<b>合计</b>	<b>10,391,774,246.84</b>		

注：合并报表范围内主体之间的其他应收款、贷款押金保证金等款项归为组合 2 计提坏账准备的其他应收款。

#### 5、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）	
<b>2022 年 1 月 1 日余额</b>	<b>149,698.01</b>		<b>37,092,903.85</b>	<b>37,242,601.86</b>
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	30,657.98			<b>30,657.98</b>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
<b>2022 年 12 月 31 日余额</b>	<b>180,355.99</b>		<b>37,092,903.85</b>	<b>37,273,259.84</b>

#### 6、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	10,084,452,456.73	10,429,482,232.72
保证金	1,557,825.71	
押金	236,458.71	50,558.35
<b>合计</b>	<b>10,086,246,741.15</b>	<b>10,429,532,791.07</b>

### 7、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
苏州华强房地产开发有限公司	往来款	8,269,808,342.50	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	81.99	
天津市华博房地产开发有限公司	往来款	1,219,307,901.16	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	12.09	
天津海景实业有限公司	往来款	438,185,467.82	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	4.34	
天房(苏州)置业有限公司	往来款	117,790,866.09	1 年以内、1-2 年、2-3 年	1.17	
华距房地产有限责任公司	往来款	12,907,938.41	3 年以上	0.13	12,907,938.41
<b>合计</b>		<b>10,058,000,515.98</b>		<b>99.72</b>	

### (三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,737,607,976.74		6,737,607,976.74	6,737,607,976.74		6,737,607,976.74
对联营、合营企业投资	298,193,338.99		298,193,338.99	440,463,948.39		440,463,948.39
<b>合计</b>	<b>7,035,801,315.73</b>		<b>7,035,801,315.73</b>	<b>7,178,071,925.13</b>		<b>7,178,071,925.13</b>

### 1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津市华驰租赁有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
天津市华升物业管理有限公司	3,123,126.74			3,123,126.74		
天津海景实业有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
天津市凯泰建材经营有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
天津市华兆房地产开发有限公司	1,300,000,000.00			1,300,000,000.00		
天津市华亨房地产开发有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
天津市天房海滨建设发展有限公司	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00		



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	210,000,000.00			210,000,000.00		
天津市华塘房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
天津市华景房地产开发有限公司	1,146,080,000.00			1,146,080,000.00		
天津市华博房地产开发有限公司	1,050,000,000.00			1,050,000,000.00		
天房（苏州）投资发展有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
苏州华强房地产开发有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
天房紫荆（深圳）投资发展有限公司	2,145,000.00			2,145,000.00		
天房（苏州）置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
天津市治远房地产销售有限公司	3,300,000.00			3,300,000.00		
天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	259,850.00			259,850.00		
天津市华欣城市开发有限公司				0.00		
<b>合计</b>	<b>6,737,607,976.74</b>			<b>6,737,607,976.74</b>		

2、对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
天津市华富宫大饭店有限公司										
天津市天房物业管理有限公司	29,405,920.68			1,648,058.40						31,053,979.08
天津大树房地产经营销售有限公司										
天津市天房房地产销售有限公司	18,178,312.49			1,202,980.01			5,400,000.00			13,981,292.50
天津联津房地产开发有限公司	244,852,887.67			-2,460,602.97						242,392,284.70
天津市联展房地产开发有限公司	100,731,473.57			-100,731,473.57						
天津吉利大厦有限公司	47,295,353.98		36,928,212.39	10,610.04					388,031.08	10,765,782.71
小计	<b>440,463,948.39</b>		<b>36,928,212.39</b>	<b>-100,330,428.09</b>			<b>5,400,000.00</b>		<b>388,031.08</b>	<b>298,193,338.99</b>
合计	<b>440,463,948.39</b>		<b>36,928,212.39</b>	<b>-100,330,428.09</b>			<b>5,400,000.00</b>		<b>388,031.08</b>	<b>298,193,338.99</b>

#### （四）营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	29,822,880.76	21,248,213.80	1,236,032.84	1,157,808.83
其他业务	46,435,324.17	38,057,920.84	108,763,905.04	74,938,824.20
<b>合计</b>	<b>76,258,204.93</b>	<b>59,306,134.64</b>	<b>109,999,937.88</b>	<b>76,096,633.03</b>

#### （五）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		4,195,238.25
权益法核算的长期股权投资收益	-100,330,428.09	-36,355,350.65
处置长期股权投资产生的投资收益	498,686,987.61	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
<b>合计</b>	<b>398,356,559.52</b>	<b>-32,160,112.40</b>

## 十六、补充资料

### （一）当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	629,862,492.97	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	210,739.29	进项税额加计抵减
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	351,306.56	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		

项目	金额	说明
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	113,284,660.43	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
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期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		
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	-60,195,179.90	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-252,120.66	
少数股东权益影响额	-56,676.09	
<b>合计</b>	<b>683,205,222.60</b>	

## （二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-86.52%	-0.2678	-0.2678
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-286.19%	-0.8856	-0.8856

天津市房地产发展（集团）股份有限公司  
二〇二三年四月二十七日



# 营业执照

(副本)(10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



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 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

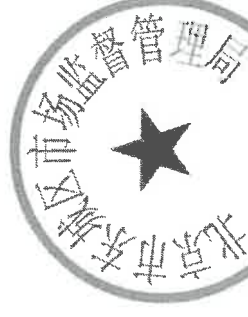
执行事务合伙人 张增刚

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；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项目，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 2185万元

成立日期 2013年11月28日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室



登记机关

2023年09月14日

证书序号: 0000058

### 说明

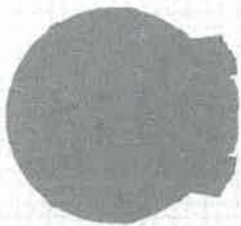
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一三年一月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

**执业证书**  
 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

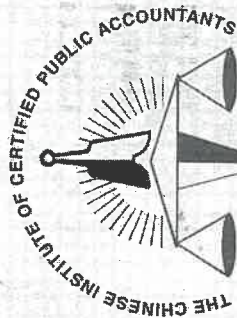
经营场所: 北京市东城区景文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可(2013)0071号

批准执业日期: 2013年11月08日



姓 Full name  
性 Sex  
出生日期 Date of birth  
工作单位 Working unit  
身份证号码 Identity card No.

王会柱

男

1964年05月14日

中鸿信会计师事务所

130602640514219



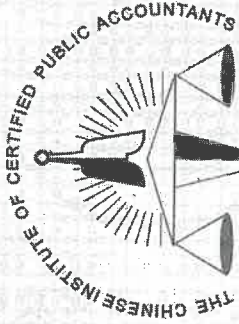
2017年2月6日

发证日期: 2001年04月28日

证书编号: 110001700001

批准注册协会: 北京注册会计师协会





中国注册会计师协会



姓名 宋志刚  
 性别 男  
 出生日期 1971-10-30  
 Date of birth  
 工作单位 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 110227711030181  
 Identity card No.



姓名: 宋志刚  
 证书编号: 110001684759



This certificate is valid for another year after

证书编号: 110001684759  
 No. of Certificate

批准注册协会: Authorized Institute of CPA 北京注册会计师协会

发证日期: 2014 年 12 月 26 日  
 Date of Issuance

年 / 月 / 日