

公司代码：600082

公司简称：海泰发展

天津海泰科技发展股份有限公司 2021 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人董建新、主管会计工作负责人李宏亮及会计机构负责人（会计主管人员）李彦飞声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经审计，2021年度本公司母公司实现净利润18,909,913.06元，根据《公司章程》提取10%的法定盈余公积金1,890,991.31元，公司当年实现的可供分配利润为17,018,921.75元，2021年末母公司未分配利润余额为499,989,452.66元。

根据公司2022年经营计划并结合公司行业特点及发展现状，2022年公司对经营性现金流的需求压力较大，为实现公司2022年经营目标，进一步提升公司竞争实力，满足公司可持续发展的需要，谋求公司及股东利益最大化，经综合考虑公司2021年度不分红不转增，剩余未分配利润499,989,452.66元转结下一年度。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

本司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”部分内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	22
第五节	环境与社会责任.....	35
第六节	重要事项.....	36
第七节	股份变动及股东情况.....	48
第八节	优先股相关情况.....	53
第九节	债券相关情况.....	53
第十节	财务报告.....	55

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期在《上海证券报》及上海证券交易所网站披露的所有公告。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
滨海新区	指	天津市滨海新区
滨海高新区	指	天津滨海高新技术产业开发区
本公司、海泰发展	指	天津海泰科技发展股份有限公司
海泰控股集团	指	天津海泰控股集团有限公司
报告期、本年度	指	2021 年度
元、万元、亿元	指	人民币、人民币万元、人民币亿元，中国法定流动货币

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	董建新（代）
联系地址	天津市滨海高新区华苑产业区（环外）海泰发展五道16号C号楼C座
电话	（022）85689891
传真	（022）85689889
电子信箱	irm@hitech-develop.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	天津新技术产业园区华苑产业区
公司办公地址	天津市滨海高新区华苑产业区（环外）海泰发展五道16号C号楼C座
公司办公地址的邮政编码	300384
公司网址	www.hitech-develop.com
电子信箱	irm@hitech-develop.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报（www.cnstock.com）、证券日报（www.zqrb.cn）
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	天津海泰科技发展股份有限公司投资证券部

五、 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	海泰发展	600082

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
	签字会计师姓名	张鸣、刘志锋

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
营业收入	911,545,495.42	458,100,257.91	98.98	677,644,002.47
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	826,416,508.42	458,100,257.91	80.40	/
归属于上市公司股东的净利润	10,067,887.71	33,017,068.93	-69.51	14,976,965.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-16,930,546.79	-68,480,025.45	不适用	16,285,552.81
经营活动产生的现金流量净额	40,854,906.54	22,782,080.56	79.33	86,661,501.93
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	1,747,469,344.93	1,743,862,615.48	0.21	1,710,845,546.55
总资产	2,810,921,537.05	3,145,710,702.56	-10.64	2,916,381,888.12

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
基本每股收益(元/股)	0.0156	0.0511	-69.47	0.0232
稀释每股收益(元/股)	0.0156	0.0511	-69.47	0.0232
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0262	-0.1060	不适用	0.0252
加权平均净资产收益率(%)	0.58	1.91	-1.33	0.88
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-0.97	-3.96	不适用	0.96

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

报告期内归属于上市公司股东的净利润比上年同期数大幅减少，其主要原因是：上年度公司出售子公司天津滨海齐泰投资有限公司取得投资收益所致。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2021年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	194,599,837.82	325,487,735.61	51,266,941.15	340,190,980.84
归属于上市公司股东的净利润	-14,467,563.31	-17,941,805.48	-11,553,391.88	54,030,648.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-14,601,121.20	-17,992,222.92	-11,631,084.16	27,293,881.49
经营活动产生的现金流量净额	-46,023,791.54	-40,798.36	13,235,266.35	73,684,230.09

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2021 年金额	附注 (如适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	71,229.30		29,174.27	74,023.08
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	533,311.27	政府补贴收入	4,344,160.39	310,255.49
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用, 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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				701,965.23
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
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	-4,168,181.70		257,709.58	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	39,392,377.90	土地收储收益	127,708,842.23	
减：所得税影响额	8,830,302.27		30,842,792.09	129,886.57
少数股东权益影响额（税后）				
合计	26,998,434.50		101,497,094.38	-
				1,308,587.36

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2021年，是中国共产党成立100周年，是实现“十四五”规划发展目标的夯基之年，是滨海新区全面建设美丽“滨城”的关键之年。公司围绕天津滨海高新区“创新驱动高质量发展”新阶段的战略机遇，明晰战略规划，持续推进改革，引聚优势资源，狠抓基础管理，强化经济运营，聚焦园区开发运营与产业投资工作。公司管理层按照高质量发展要求，以党建为引领，全面推进党建与经营深度融合，确保各项工作稳中有进，充分发挥滨海新区区位、产业优势，谋求高质量发展。

1. 以招商租售为中心，探索产业园运营新模式。

公司以招商租售为中心，积极探索运营新模式，实现内外部共同发力。从公司内部，按照房产项目初始设计突出各项目定位，策划制定针对性招商租售方案；完善全员招商管理办法，调动全员招商积极性；将房产招租、产业投资和企业孵化功能相结合，强化租赁工作。从公司外部，协调高新区管委会招商部门各方力量拓展招商渠道，与各专业招商机构建立合作关系，全面提升招商销售工作水平；积极与园区管委会对接扶持政策，抓准定位争取招商项目落地。

2. 加速园区提升改造，完善商业配套，改善营商环境。

公司大力提升改善各项目园区环境及配套。针对公司早期项目内既有配套服务环境不能满足当前入驻企业需求现象，适时启动环境提升改造工程，完成构建综合性功能会议区域，重塑孵化服务配套环境。引入肯德基、麦当劳两大连锁品牌餐饮，以及瑞幸咖啡、罗森便利店、海泰e进口精品店等各类餐饮零售，逐步完善形成品种丰富、消费均衡、布局合理的商业配套区。紧扣科技创新应用内涵与中国电信公司进行合作，建立高科技园区与5G结合的应用系统；采用数字化技术对BPO园区、SOHO公寓等项目老旧监控系统进行改造，拓展智慧安防园区建设。

3. 增强孵化器功能创新，打造海泰孵化器品牌。

结合滨海高新区十四五规划深化高效能载体服务建设打造的要求，发挥平台与孵化器的有机结合，加强载体服务优势共享。积极探索招商+孵化+投资相结合的创新运营模式，带动孵化器作用回归建设初衷，强化企业孵化器职能，提升孵化器品牌的运营能力。

4. 努力推进产业投资，助推公司转型。

公司加速产业投资工作，结合公司的实际发展状况和长远战略规划，谋求投资机会。先后考察调研了多个意向产业投资项目，针对重点项目进行跟踪分析和论证研究，结合公司产业投资的实际，寻求合作契机。

5. 做好资金管理，保障公司运营平稳。

受房地产行业信贷限制的影响，银行贷款审批收紧，公司与多家银行进行沟通，取得银行信贷支撑公司运营。拓展融资渠道，积极探索改善公司融资结构的途径，优化资金成本，强化公司资金运营能力，提升公司资金利用效率，降低项目运营风险。

6. 充分发挥党建引领作用，推进党建与经营工作深度融合。

公司党支部充分发挥党建引领作用和保障作用，积极培育精神动能，坚持围绕业务强党建，抓好党建促发展。把党建工作和业务工作一起抓、一起谋划、一起部署、一起落实、一起检查。坚持两手抓两不误两促进，始终加强党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设与制度建设，使党建工作和业务工作紧密结合，相互促进，用党建工作的高质量推动经营工作高质量发展。

二、报告期内公司所处行业情况

随着国民经济从资源驱动向创新驱动的转变，产业园区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。工业园区要发展应突破传统经营模式，通过多方面联动发展增强园区运营能力。

国家为实现经济发展从高速转向高质，出台大量政策促进产业转型升级。创新是实现国家发展的核心因素，各地政府大力引进高新技术产业，关注优势产业，通过提升区域内产业质量来实现区域经济高质量发展。这对于投资行业而言也是机遇与挑战并存，需要通过具有前瞻性全面性的眼光来寻找更具竞争优势的企业。

孵化行业发展正逐渐摆脱传统经营模式，通过培育企业、提供多种类孵化服务实现全链条产业发展，使区域的创新创业环境不断激发新动能，为区域主导产业集群输送优质的后备力量，推动经济强劲发展。

贸易行业很大程度取决于消费行业的发展，增长趋势和国内经济增长趋势基本同步。

三、报告期内公司从事的业务情况

作为国内最早一家“以创业孵化带动工业地产与产业投资”的工业园区类上市公司，报告期内，公司继续以创业孵化服务为基础，孵化器及工业园区建设、运营与产业投资两翼并举，主营业务涉及工业园区运营、高新技术产业投资、孵化服务、贸易等。

强化服务品质提升，打造园区运营载体。公司依托天津滨海新区开发开放带来的有利机遇，将工业园区开发与运营作为公司的重点经营业务，自主开发建设了多个高品质有亮点的工业园区。报告期内，为适应园区运营的新形势，公司以打造良好营商环境为宗旨，加速优质物业的提升改造工作。努力提升园区运营能力，完善孵化服务链条，为中小微初创型企业提供生活配套及专业领域的技术、设备、信息、市场转型等服务，强化孵化器服务功能，为公司持有型物业的运营发展奠定坚实基础，为公司产业投资业务发展提供有力的支撑。

积极探索产业投资新模式，加快投资项目培育。报告期内，围绕公司“十四五”时期改革发展的目标，强化公司产业投资功能建设，积极开展项目调研和股权收购方案策划，不断强化提升资本运作能力，探索实现产业投资和房产运营、孵化服务相结合的途径，为公司转型发展培育新动能。利用公司孵化器筛选优质项目进行调研分析，积极寻找投资项目资源，为公司科技型股权投资进行初步尝试。

深化高效能载体服务建设，回归孵化器职能初衷。海泰孵化器 2005 年由国家科技部认定为国家级孵化器，从提供融资咨询、专利服务、创业导师培训服务等方面为在孵企业提供专业化服务，逐步形成软件及服务外包产业集聚效应。报告期内，公司在孵化器建设方面，加强对滨海新区政策的研究，将孵化器由多范围全领域的发展转向专业化、精细化方向，结合天津高新区

“细胞谷”“信创谷”建设，重点关注新一代信息技术、生物医药、新能源、航天航空等先进制造业集群，充分发挥公司科技园区产业聚集效应。同时拓展孵化服务模式，不断完善在孵企业档案管理数据库，结合项目改造打造配套服务网点，加强载体服务优势共享，提高园区内孵化服务水平，提升孵化器影响力。

持续开展贸易业务。贸易业务主要为商品批发，经营主体为全资子公司天津海泰方通投资有限公司。报告期内，公司开展棉花和电解铜等贸易业务。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

随着天津加快构筑现代产业体系，推动构建新发展格局，推动京津冀协同发展取得新的更大进展，并致力于打造自主创新的重要源头和原始创新的主要策源地。为打造产业创新承接平台，推动先进科技成果和优质企业资源落地转化，滨海高新区作为承接平台，迎来新的发展机遇。

通过二十年的发展，公司在利用政策优势强化招商销售，发挥地域优势做好项目建设，加强人才队伍建设，不断积累工业园建设经验，提升园区运营服务功能，培育产业聚集效应，推进资本运作平台和投资平台建设等方面形成了公司独特的核心竞争力。

1. 拥有规模化的园区载体空间优势。多年来，公司开发运营了绿色产业基地、创新基地、国家软件服务外包基地（BPO）、精工国际、蓝海等逾百余万平方米多个工业园区项目，围绕软件开发、服务外包、生物医药等产业聚集了一批优质科技企业，为公司业务拓展提供有力支撑。

2. 拥有园区综合运营能力和高质量营商环境优势，全力打造优质综合服务平台。公司在招商招租、商业配套、增值服务、孵化服务、科技金融等方面，拥有专业化队伍，丰富的管理经验，完善的业务体系。通过多年深耕了解区域需求，在已建成的园区内逐步打造完善综合服务平台，优化区域营商环境，提升园区整体形象，进一步促进招商租售工作。

3. 拥有国内最早的国家级综合孵化器，具备运作产业投资的增值服务优势。通过加强国家自主创新示范区政策研究，更好地为在孵企业提供政策咨询服务，创建更优的企业成长环境，提升海泰国家级孵化器服务水平，不断扩大海泰国家级孵化器的招商影响力。聚集了新一代信息技术、新能源新材料、生物医药等一批科技型企业，为运作产业投资工作提供了增值服务优势。

4. 拥有较强的资源链接能力优势。公司积极对接政府资源，获取政策支持；对接高新区优势聚集产业和企业，获取优质客户和产业投资标的；对接海泰集团与高新区科技金融、产业培育平台，获取园区运营资源；对接基金、银行、高校、中介机构，形成战略合作伙伴，助力园区运营和产业投资业务。

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

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 91,154.55 万元，较上年同期增加 98.98%，实现归属母公司股东的净利润 1006.79 万元。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	911,545,495.42	458,100,257.91	98.98
营业成本	798,847,462.94	416,880,425.83	91.63
销售费用	7,031,003.12	19,197,101.77	-63.37
管理费用	10,256,621.56	12,591,513.47	-18.54
财务费用	66,248,627.27	77,108,364.32	-14.08
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	40,854,906.54	22,782,080.56	79.33
投资活动产生的现金流量净额	338,318,428.24	99,728,606.95	239.24

筹资活动产生的现金流量净额	-283,476,182.39	5,702,905.66	-5,070.73
---------------	-----------------	--------------	-----------

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 9.12 亿元，较上年同期增长 98.98%，主要系商品批发收入增长所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
科技园区开发	158,260,993.17	60,820,983.24	61.57	231.07	143.67	增加 13.78 个百分点
科技园区运营	30,351,702.32	18,607,536.20	38.69	-2.77	16.09	减少 9.96 个百分点
商品批发兼零售	722,932,799.93	719,418,943.50	0.49	90.71	91.39	减少 0.36 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
科技园区开发	158,260,993.17	60,820,983.24	61.57	231.07	143.67	增加 13.78 个百分点
科技园区运营	30,351,702.32	18,607,536.20	38.69	-2.77	16.09	减少 9.96 个百分点
商品批发兼零售	722,932,799.93	719,418,943.50	0.49	90.71	91.39	减少 0.36 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华北地区	911,545,495.42	798,847,462.94	12.36	98.98	91.63	增加 3.37 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率比

			(%)	比上年增 减 (%)	比上年增 减 (%)	上年增减 (%)

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内，分行业和分产品情况表中“科技园区开发”板块营业收入和营业成本大幅增长，主要原因是报告期内公司土地收储所致。

报告期内，分行业和分产品情况表中“商品批发兼零售”板块营业收入和营业成本大幅增长，主要原因是报告期内公司贸易增长所致。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期 占总 成本 比例 (%)	上年同期金额	上年 同期 占总 成本 比例 (%)	本期金额较 上年同期变 动比例 (%)	情况 说明
科技 园区 开发	土地成本	23,057,608.77	2.89	1,367,375.51	0.33	1,586.27	
	建安 配套 及 其他	37,763,374.47	4.73	23,593,503.36	5.66	60.06	
科 技 园 区 运 营	租 赁 成 本	10,635,250.57	1.33	10,429,769.74	2.50	1.97	
	服 务 成 本	7,972,285.63	1.00	5,599,404.70	1.34	42.38	
商 品 批 发 兼 零 售	商 品 采 购	719,418,943.50	90.05	375,890,372.52	90.17	91.39	
合 计		798,847,462.94	100.00	416,880,425.83	100.00	91.63	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期 占总 成本 比例 (%)	上年同期金额	上年 同期 占总 成本 比例 (%)	本期金额较 上年同期变 动比例 (%)	情况 说明
科技园	土地成	23,057,608.77	2.89	1,367,375.51	0.33	1,586.27	

区开发	本						
	建安配套及其他	37,763,374.47	4.73	23,593,503.36	5.66	60.06	
科技园区运营	租赁成本	10,635,250.57	1.33	10,429,769.74	2.50	1.97	
	服务成本	7,972,285.63	1.00	5,599,404.70	1.34	42.38	
商品批发兼零售	商品采购	719,418,943.50	90.05	375,890,372.52	90.17	91.39	
合计		798,847,462.94	100.00	416,880,425.83	100.00	91.63	

成本分析其他情况说明

报告期内，“科技园区开发”板块中土地成本和建安成本增长较大的主要原因是报告期内公司土地收储所致。

报告期内，“科技园区运营”板块中服务成本增长主要原因是报告期内公司物业服务成本增长所致。

报告期内，“商品批发兼零售”板块商品中采购成本大幅增长主要原因是报告期内公司贸易大幅增长所致。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 74,107.81 万元，占年度销售总额 81.30%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 72,231.04 万元，占年度采购总额 90.13%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 311.79 万元，占年度采购总额 0.39%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

3. 费用

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	7,031,003.12	19,197,101.77	-63.37
管理费用	10,256,621.56	12,591,513.47	-18.54

财务费用	66,248,627.27	77,108,364.32	-14.08
税金及附加	20,584,722.91	9,360,548.31	119.91
其他收益	660,560.08	4,456,359.89	-85.18
投资收益		127,708,842.23	-100.00
信用减值损失	9,891,679.70	-11,422,301.22	不适用
资产处置收益	58,899.30	187,386.20	-68.57
营业外收入	127,239.86	10,803.56	1,077.76
营业外支出	4,283,091.56	-88,694.09	不适用
所得税费用	4,964,457.29	10,975,020.03	-54.77

变动原因说明：

- (1) 销售费用：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司物业管理费减少所致。
- (2) 管理费用：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司工资性支出减少所致。
- (3) 财务费用：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司利息费用支出减少所致。
- (4) 税金及附加：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司计提土地增值税数额增加所致。
- (5) 其他收益：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司收到政府补助减少所致。
- (6) 投资收益：本报告期较上年同期减少，主要是上期公司出售子公司取得投资收益所致。
- (7) 信用减值损失：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司收到股权转让款，转回坏账准备所致。
- (8) 资产处置收益：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司固定资产处置收益减少所致。
- (9) 营业外收入：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司收到违约金和处置报废物品利得所致。
- (10) 营业外支出：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司预提诉讼费用所致。
- (11) 所得税费用：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司利润总额减少所致。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	40,854,906.54	22,782,080.56	79.33
投资活动产生的现金流量净额	338,318,428.24	99,728,606.95	239.24
筹资活动产生的现金流量净额	-283,476,182.39	5,702,905.66	-5,070.73

(1) 经营活动产生的现金流量净额:本期数较上年同期数增加,主要是本期公司销售商品收到的现金增加所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额:本期数较上年同期数增加,主要是本期公司收到股权转让款所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司偿还债务支付的现金增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	305,788,920.41	10.88	211,818,571.07	6.73	44.36	
应收票据	60,000,000.00	2.13			100.00	
应收账款	66,232,094.05	2.36	6,069,777.30	0.19	991.18	
预付款项			140,501,660.51	4.47	-100.00	
其他应收款	46,293,019.34	1.65	333,987,563.79	10.62	-86.14	
其他流动资产	349,587.42	0.01	537,994.10	0.02	-35.02	
固定资产	628,571.76	0.02	3,181,564.62	0.10	-80.24	
无形资产	262,107.29	0.01	377,764.85	0.01	-30.62	
长期待摊费用	77,988.07	0.00	387,496.33	0.01	-79.87	
其他非流动资产			45,580,300.00	1.45	-100.00	
应付账款	54,252,190.32	1.93	78,064,259.78	2.48	-30.50	
预收款项	3,052,198.46	0.11	381,917.52	0.01	699.18	
合同负债	24,811,958.43	0.88	138,359,336.51	4.40	-82.07	
应付职工薪酬	1,565,885.92	0.06	2,506,447.89	0.08	-37.53	
长期应付款	136,442,223.99	4.85	286,739,141.24	9.12	-52.42	
预计负债	4,836,238.11	0.17	544,320.00	0.02	788.49	

其他说明

- (1) 货币资金:本期期末数较上期期末数增加,主要是本期公司收到股权转让款所致。
- (2) 应收票据:本期期末数较上期期末数增加,主要是本期公司收到银行承兑汇票所致。
- (3) 应收账款:本期期末数较上期期末数增加,主要是本期公司应收土地收储补偿款所致。
- (4) 预付账款:本期期末数较上期期末数减少,主要是本期公司收到商品结转预付款所致。
- (5) 其他应收款:本期期末数较上期期末数减少,主要是本期公司收到股权转让款所致。

(6) 其他流动资产：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司增值税留抵税额减少所致。

(7) 固定资产：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司将部分固定资产转为投资性房地产所致。

(8) 无形资产：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司无形资产摊销所致。

(9) 长期待摊费用：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司将进口商品精品店转让，其装修款转出所致。

(10) 其他非流动资产：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司将应收股权转让款转至其他应收款所致。

(11) 应付账款：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司应付工程款减少所致。

(12) 预收账款：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司预收房租款增加所致。

(13) 合同负债：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司销售商品结转预收商品款所致。

(14) 应付职工薪酬：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司冲回计提任期激励所致。

(15) 长期应付款：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司将一年内到期的融资租赁款转至一年内到期的非流动负债所致。

(16) 预计负债：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司预提诉讼费用所致。

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

年末本公司因融资抵押受限的存货金额为 909,639,788.74 元，详见本附注“七、32. 短期借款”及“七、48. 长期应付款”项下说明。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目
1	海泰精工 A 区 B 区	37,821.10	90,611	否
2	BPO 基地 A4-A6	77,516.40	75,313.42	否
3	蓝海科技园二期-六期	42,927.72	118,057.83	否

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	总建筑 面积(平方 米)	已竣工 面积(平方 米)	报告期 实际投 资额
1	天津	天津高新区国家软件服务外包产业基地核心区项目(简称“BPO基地”)	工业厂房	在建	403,983.90	605,975.85	381,313.54	1086
2	天津	海泰·精工	工业厂房	在建	101,456.10	210,584.14	99,395.42	542
3	天津	海泰创意科技园	商业	竣工	24,843.24	51,700.05	51,700.00	0
4	天津	蓝海科技园	工业厂房	在建	122,424.90	310,200.00	87,917.70	8

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预 售)面积 (平方米)
1	华北地区	绿色产业基地	销售、出租	26,895.13	不适用
2	华北地区	创新基地	销售、出租	12,488.86	不适用
3	华北地区	BPO基地	销售、出租	106,049.74	不适用
4	华北地区	海泰精工	销售	44,729.32	不适用
5	华北地区	SOHO项目	销售、出租	20,080.71	不适用

报告期内，公司共计实现销售金额 8,395 万元，销售面积 9,016.72 平方米，实现结转收入金额 0 万元，结转面积 0 平方米，报告期末待结转面积 0 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积(平方 米)	出租房地产 的租金收入	是否采用公 允价值计量 模式
1	天津	海泰绿色产业基地	工业	18,776.17	563.01	否
2	天津	BPO基地	工业	26,590.54	1,539.70	否
3	天津	海泰国际公寓	工业	6,185.76	161.25	否

5	天津	海泰创新 基地	工业	1,551.43	132.26	否
---	----	------------	----	----------	--------	---

(五) 投资状况分析**对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津海泰企业孵化服务有限公司	咨询服务	2,000,000	11,590,944.16	11,499,459.57	175,517.39
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000	491,460,001.15	38,005,947.01	-1,034,009.58
天津海泰方通投资有限公司	建材批发、零售	10,000,000	181,273,168.39	21,562,930.35	-1,331,831.82
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100,000	2,066,396.79	-603,751.30	491,305.61
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000	194,994,193.23	166,544,024.64	-832,252.43
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	75,000,000	341,312,875.31	88,820,477.26	-302,976.62
天津百竹	房地产开	62,936,738.53	631,468,827.64	14,707,382.58	-

科技产业发展有限公司	发				4,628,088.40
天津海发物业管理有限公司	物业管理	5,000,000.00	4,796,566.91	-7,662,001.47	- 1,510,060.97

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

工业园区开发由区域大规模开发建设向精细化园区运营转变，园区运营企业对工业地产项目进行深耕，挖掘内在潜力，努力提升项目附加值。在住宅和商业地产强势调控的形势下，工业地产领域进一步受到各类资本的关注，未来工业地产的投资主体必将多元化。从长远前景来看，工业地产投资回报相对稳定，工业地产营销模式近期明显发生变化，多数产权持有者会强化租赁，并弱化房产销售，以保障其产权的长期持有收益和升值。

在统筹推进疫情防控和经济社会发展的新时期下，国家高新区充分发挥对创新产业的集聚作用，承载着实施创新驱动发展战略、建设现代化经济体系重要使命。天津滨海高新区作为国家自主创新示范区，已经成为创新资源的重要聚集地，创新型产业集群的重要高地，推动天津高质量发展的重要引擎。2022年，滨海高新区将在创新驱动高质量发展上持续发力，加速布链、串链、补链、强链，推进产业迭代升级。优质企业和项目的不断聚集，为公司未来发展创造了广阔的发展空间。

公司将充分利用区域资源的优势，吸引更多企业落户公司开发的特色工业园区。同时，区域创新驱动活力的提升，将为公司进行产业投资提供更多优质项目选择，成为公司产业转型升级的资源基础。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

根据改革发展总体要求，公司明确了未来发展定位方向，全力聚焦科创生态建设和产业投资两项主营业务，努力提升海泰国家级综合孵化器运营能力，积极推进产业投资板块发展，开展股权投资和财务性投资，强化资产运营能力。同时，结合公司的发展定位和战略规划，综合考虑公司资产情况及发展目标，捋顺短期、中期和长期发展之间的关系，加速完成改革任务，打好转型基础；不断调整资产、业务、收入利润及融资结构，提升经营运作水平。

(三) 经营计划

适用 不适用

2022年，公司将充分把握滨海新区新的发展机遇，充分发挥大型园区综合体开发运营商和孵化器载体服务双平台作用，借助资源整合和业务布局调整，构建多元化产业生态，推动公司改革转型，全力推进公司高质量发展。拟重点围绕以下四个方面开展具体工作。

1. 强化招商销售，增加优质物业持有，扩大租赁规模。

根据公司房产情况和项目特点，进行综合分析研究，制定整体提升改造方案，形成各项目租售方案。突出国家级综合孵化器的优势地位，做好孵化器品牌维护工作，积极谋划海泰国家级孵化器未来发展方向，形成特色产业园招商，加大房产租赁规模。

2. 围绕公司转型升级，推进科创生态建设和产业投资工作。

公司不断提升产业投资业务能力，锁定转型方向，结合公司发展战略部署，依托国家级孵化器产业集聚作用，打造优质孵化服务平台，对接高新区产业发展方向，重点关注高新区主导产业项目，寻找符合公司转型目标的产业投资项目，强化股权投资，优化利润结构，推进产业转型。

3. 强化基础管理制度建设，提升经营管理效率。

公司将以党建为引领，从顶层治理架构入手，进一步推进职业经理人试点改革，完善各职能部门的专业分工，优化人事薪酬管理，推进专业人才培养建设。完善投资管理制度建设，明确投资管理规范、流程、审批权限，防控投资风险。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1. 环境政策风险：新冠疫情冲击与经济需求收缩，经济下行压力加大，环境政策整体仍然偏紧，对经济平稳运行带来很大的不确定性和挑战。

2. 行业风险：在目前的行业竞争格局下，行业变革、洗牌将持续，工业地产也将面临增速放缓、经营压力加剧等不确定性和风险。同时，未来高杠杆、高负债运营模式无法持续，倒逼企业平衡财务杠杆、提升运营管控效率、深化销售渠道、提速现金回流。

为应对以上风险，公司将深入研究国家政策导向，紧跟政策动向，增加持有型物业运营规模，提升经营效率和效益，整合区域高新技术产业的优质资源，推进高新技术产业投资。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》及有关法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司治理制度，建立规范的法人治理结构。公司的最高权力机构为股东大会，董事会为常设决策和管理机构，监事会是公司的监督机构。董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会，分别负责公司战略规划、重大人事任免、薪酬与考核的制度设计、公司风险的控制等。股东大会、董事会、监事会和总经理按照《公司章程》的规定，严格履行各自职权。公司经营管理各司其责、分工有序、监督到位，保障企业运营决策的规范性和有效性，为战略实施提供坚定的治理保障。公司治理情况具体如下：

1、股东与股东大会

公司严格按照《公司章程》《股东大会议事规则》等法律法规的要求召集、召开股东大会，年度股东大会每年召开一次，股东大会的通知、召集、决议、表决方式及签署、信息披露均符合《公司法》《证券法》及中国证监会和上海证券交易所的各项规定，决议内容合法有效，充分保障所有股东特别是中小股东的平等权利。

2、董事与董事会

公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。董事会下设战略、提名、薪酬与考核、审计四个专门委员会，各专门委员会充分发挥专项职能，为董事会的科学决策提供保障。

3、监事与监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表。报告期内，监事会根据相关制度

扎实细致的开展工作，对公司日常经营、财务支出、关联交易等事项进行有效监督，降低公司运营风险，维护公司及股东的合法权益，保证公司规范运作。

4、控股股东与公司

公司具有独立、完整的业务及自主经营能力，控股股东能严格规范自己的行为，依法行使股东权利，不存在超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面严格保持独立性，公司董事会、监事会和内部机构独立运作，未发生过大股东占用公司资金和资产的情形。公司实际控制人严格规范自身行为，并依法行使权利、履行义务，不存在利用其特殊地位谋取额外利益的行为。

5、关于相关利益者

公司本着公开、公平、公正的原则，充分尊重和维护职工、客户、供应商、银行及其他债权人等利益相关者的合法权益，与利益相关者积极合作，共同推动公司稳定、持续、健康发展。

6、关于信息披露与透明度

公司严格按照《上海证券交易所科创板股票上市规则》《公司章程》《公司信息披露管理制度》等规定履行相关职责，真实、准确、完整、及时地披露公司有关信息，认真接待股东来访和电话咨询，公司指定《上海证券报》《证券日报》及上海证券交易所网站为公司信息披露媒体和网站，保证公司信息披露公开、公平、公正，确保所有股东平等机会获取信息。

报告期内，本公司根据《公司法》《上市公司治理准则》《企业内部控制基本规范》等法律法规以及中国证监会、上海证券交易所关于公司治理的要求，不断完善公司法人治理结构，健全和执行公司内部控制体系，规范公司运作。公司治理的实际状况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn	2021 年 1 月 16 日	审议通过《关于续聘公司 2020 年度审计机构的议案》，具体详见会议决议公告（公告编号 2021-001）。
2020 年年度股东大会	2021 年 5 月 19 日	www.sse.com.cn	2021 年 5 月 20 日	审议通过《2020 年度董事会工作报告》、《2020 年

				度监事会工作报告》、《2020 年度财务决算报告》、《2020 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》、《2020 年年度报告及其摘要》、《关于 2021-2022 年申请综合授信额度的议案》、《关于 2021 年度竞拍土地使用权及产权相关授权的议案》、《关于李刚先生辞去公司董事的议案》，具体详见会议决议公告（公告编号 2021-015）。
2021 年第二次临时股东大会	2021 年 7 月 5 日	www.sse.com.cn	2021 年 7 月 6 日	审议通过《关于任宇先生辞去公司董事职务的议案》、《关于选举董建新先生担任公司董事的议案》，具体详见会议决议公告（公告编号 2021-018）。
2021 年第三次临时股东大会	2021 年 9 月 15 日	www.sse.com.cn	2021 年 9 月 16 日	审议通过《关于天津滨海高新技术产业开发区管理委员会拟收储 BPO 基地 B7-B9 地块土地的议案》、《关于挂牌转让火炬园 C 座房产的议案》、《关于续聘公司 2021 年度审计机构的议案》，具体详见会议决议公告（公告编号 2021-026）。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

√适用 不适用

上述股东大会的议案全部审议通过，不存在否决议案的情况。

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
董建新	董事长	男	55	2021-07-05	2023-05-15	0	0	0	/	10.85	否
王向军	董事	男	42	2022-04-06	2023-05-15	0	0	0	/	0	否
	总经理			2022-03-17	2023-05-15						
李宏亮	董事	男	47	2022-04-06	2023-05-15	0	0	0	/	0	否
	副总经理			2022-03-17	2023-05-15						
	财务负责人			2022-03-17	2023-05-15						
王雪利	董事	女	49	2022-04-06	2023-05-15	0	0	0	/	0	是
王艳	董事	女	41	2022-04-06	2023-05-15	0	0	0	/	0	是
王世琪	董事	男	44	2021-05-19	2023-05-15	0	0	0	/	23.86	是
才华	独立董事	男	53	2020-12-21	2023-05-15	0	0	0	/	6	否
王忠箴	独立董事	男	42	2020-12-21	2023-05-15	0	0	0	/	6	否
佟家栋	独立董事	男	63	2020-12-21	2023-05-15	0	0	0	/	6	否
邓永海	监事会主席	男	48	2022-04-06	2023-05-15	0	0	0	/	0	是
王融冰	监事	男	50	2020-12-21	2023-05-15	0	0	0	/	0	是
洪芸	职工监事	女	40	2021-04-28	2023-05-15	0	0	0	/	31.55	否
任宇	原董事长	男	46	2019-07-18	2021-07-05	0	0	0	/	44.75	是
	原总经理			2019-07-02	2021-06-18						
杨烁	原董事	男	50	2017-05-15	2022-04-06	0	0	0	/	48.03	否
	原副总经理			2015-09-10	2022-03-17						
	原财务负责人			2021-04-28	2022-03-17						
李刚	原董事	男	48	2013-06-17	2021-05-15	0	0	0	/	34.89	否
	原副总经理			2013-05-30	2021-04-13						

	原董事会秘书			2013-05-30	2021-04-13						
	原财务负责人			2013-05-30	2021-04-13						
李林	原董事	男	59	2010-07-30	2022-04-06	0	0	0	/	0	是
于滢	原董事	女	42	2020-12-21	2022-04-06	0	0	0	/	0	是
杨欢	原董事	女	39	2017-05-15	2022-04-06	0	0	0	/	0	是
孙士柱	原监事会主席	男	59	2008-03-28	2022-04-06	0	0	0	/	0	是
合计	/	/	/	/	/				/	211.93	/

姓名	主要工作经历
董建新	现任公司董事长、党支部书记、代行董事会秘书职责。曾在天津海泰控股集团有限公司，天津海泰科技投资管理有限公司，天津海泰投资担保有限责任公司工作。
王向军	现任公司董事、总经理。历任九州证券内蒙古分公司总经理，陕西西咸新区发展集团有限公司金融与新兴产业投资事业部总经理，沈阳经济技术开发区管理委员会及沈阳（中德）高端装备制造委员会副主任、沈阳中德控股集团有限公司董事长、总经理。
李宏亮	现任公司董事、副总经理。历任天津泰达国际创业中心主任，天津泰达科技发展集团有限公司副总经理、天津开发区科技创新局副局长、华润生命科学产业发展有限公司副总经理。
王雪利	现任公司董事、天津海泰控股集团有限公司战略投资部部长，历任天津海泰控股集团有限公司企业运营部部长。
王艳	现任公司董事、天津海泰控股集团有限公司运营管理部副部长，历任天津海泰控股集团有限公司投资发展部职员。
王世琪	现任公司董事、天津海泰控股集团有限公司财务管理部副部长。历任天津海泰科技发展股份有限公司财务部部长、副部长。
才华	现任公司独立董事、天津华盛理律师事务所主任、全国人大代表、中华全国律师协会理事、天津市律师协会会长、市法学会副会长。
王忠箴	现任公司独立董事、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。
佟家栋	现任公司独立董事、南开大学中国自由贸易试验区研究中心主任、南开大学世界经济研究中心主任。历任南开大学副校长。
邓永海	现任公司监事会主席、天津海泰控股集团有限公司合规管理部部长。历任天津海泰建设开发有限公司、天津海泰房地产开发有限公司总经理职务。
王融冰	现任公司监事、天津海泰控股集团有限公司资金运营部副部长。历任天津海泰控股集团有限公司投资发展部职员。
洪芸	现任公司监事、天津海泰科技发展股份有限公司综合管理部部长。历任天津海泰科技发展股份有限公司综合管理部副部长。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王雪利	天津海泰控股集团有限公司	战略投资部部长	2021年6月	/
王艳	天津海泰控股集团有限公司	运营管理部副部长	2021年6月	/
王世琪	天津海泰控股集团有限公司	财务管理部副部长	2021年6月	/
邓永海	天津海泰控股集团有限公司	合规管理部部长	2021年6月	/
王融冰	天津海泰控股集团有限公司	财务管理部副部长	2021年6月	/
在股东单位任职情况的说明	无			

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
才华	天津市律师协会	会长	2019年6月	/
王忠箴	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所	所长	2016年1月	/
佟家栋	南开大学	主任	2013年9月	/
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	(1) 公司董事、监事的报酬决定由公司董事会薪酬与考核委员会确定后提交董事会审核, 并由公司股东大会批准后实施。 (2) 公司高级管理人员的报酬决定由公司董事会薪酬与考核委员会确定后, 提交公司董事会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 在公司任职的董事、监事按股东大会决议确定的薪酬标准领取薪酬。 (2) 公司高级管理人员薪酬根据公司制定的《高级管理人员薪酬管理办法》确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	211.93 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	211.93 万元

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
董建新	董事长	选举	经公司 2021 年第二次临时股东大会选举通过

王向军	董事、总经理	选举	经公司 2022 年第一次临时股东大会选举通过
李宏亮	董事、副总经理	选举	经公司 2022 年第一次临时股东大会选举通过
王雪利	董事	选举	经公司 2022 年第一次临时股东大会选举通过
王艳	董事	选举	经公司 2022 年第一次临时股东大会选举通过
王世琪	董事	选举	经公司 2020 年年度股东大会选举通过
邓永海	监事会主席	选举	经公司 2022 年第一次临时股东大会选举通过
洪芸	职工监事	选举	经公司职工代表大会选举通过
任宇	原董事长、总经理	离任	工作变动
杨烁	原董事、副总经理、财务负责人	离任	工作变动
李刚	原董事、副总经理、财务负责人	离任	工作变动
李林	原董事	离任	个人原因
于滢	原董事	离任	工作变动
杨欢	原董事	离任	工作变动
孙士柱	原监事会主席	离任	个人原因

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第三次会议	2021 年 4 月 13 日	审议并通过《关于李刚先生辞去公司董事、董事会秘书、副总经理及财务负责人职务的议案》。
第十届董事会第四次会议	2021 年 4 月 21 日	审议并通过《关于拟请天津滨海高新技术产业开发区管理委员会收储 BPO 基地项目土地的议案》。
第十届董事会第五次会议	2021 年 4 月 28 日	审议并通过《2020 年度总经理工作报告》、《2020 年度董事会工作报告》、《2020 年度独立董事述职报告》、《董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告》、《2020 年度财务决算报告》、《2020 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》、《关于聘任公司财务负责人的议案》、《2020 年年度报告及其摘要》、《2020 年度内部控制评价报告》、《2020 年度内部控制审计报告》、《关于 2021-2022 年申请综合授信额度的议案》、《关于公司 2021 年度竞拍土地使用权及产

		权相关授权的议案》、《2021 年第一季度报告》、《关于选举王世琪先生为公司董事候选人的议案》、《关于召开 2020 年年度股东大会的议案》。
第十届董事会第六次会议	2021 年 6 月 18 日	审议并通过《关于任宇先生辞去公司董事长、董事、总经理职务的议案》、《关于选举董建新先生担任公司董事的议案》、《关于召开 2021 年第二次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第七次会议	2021 年 7 月 5 日	审议并通过《关于选举董建新先生担任公司董事长的议案》、《关于董建新先生任职董事会秘书代行人职务的议案》、《关于调整公司第十届董事会战略委员会成员议案》、《关于调整公司第十届董事会提名委员会成员议案》。
第十届董事会第八次会议	2021 年 8 月 30 日	审议并通过《关于天津滨海高新技术产业开发区管理委员会拟收储 BPO 基地 B7-B9 地块土地的议案》、《关于挂牌转让火炬园 C 座房产的议案》、《2021 年半年度报告及其摘要》、《关于续聘公司 2021 年度审计机构的议案》、《关于召开 2021 年第三次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第九次会议	2021 年 10 月 28 日	审议并通过《2021 年第三季度报告》。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
董建新	否	3	3	0	0	0	否	2
王向军	否	0	0	0	0	0	否	0
李宏亮	否	0	0	0	0	0	否	0
王雪利	否	0	0	0	0	0	否	0
王艳	否	0	0	0	0	0	否	0
王世琪	否	4	4	0	0	0	否	2
才华	是	7	7	0	0	0	否	4
王忠箴	是	7	7	0	0	0	否	4
佟家栋	是	7	7	0	0	0	否	4
任宇	否	4	4	0	0	0	否	2
杨烁	否	7	7	0	0	0	否	4
李刚	否	2	2	0	0	0	否	1
李林	否	7	7	0	0	0	否	4
杨欢	否	7	7	0	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王忠箴、佟家栋、李宏亮
提名委员会	佟家栋、才华、董建新
薪酬与考核委员会	才华、王忠箴、李宏亮
战略委员会	董建新、佟家栋、才华、王忠箴、王雪利

(2). 报告期内审计委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 4 月 21 日	审议并通过《2020 年度审计报告》、《审计委员会 2020 年度履职情况汇总报告》、《2020 年度内部控制评价报告》、《2020 年度内部控制审计报告》、《2021 年第一季度报告》。	审计委员会对 2020 年度报告及 2021 年第一季度报告相关事项进行认真审议，在年度报告编制、审计过程中切实履行审计委员会的职责；通过查阅公司的财务报表、向管理层了解 2021 年第一季度的经营情况和重大事项的进展情况，认为公司编制的财务报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。	无
2021 年 8 月 24 日	审议并通过《2021 年半年度财务报表》、《关于续聘公司 2021 年度审计机构的议案》。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《董事会审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无
2021 年 10 月 21 日	审议并通过《2021 年第三季度财务报表》。	审计委员会对公司第三季度经营情况进行关注，认为公司编制的财务报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。	无

(3). 报告期内提名委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
------	------	---------	----------

2021 年 4 月 13 日	审议并通过《关于选举王世琪先生为公司董事候选人的议案》。	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《董事会提名委员会实施细则》开展工作，认真审核候选人的资料和工作经历，同意将议案提交董事会审议。	无
2021 年 6 月 16 日	审议并通过《关于提名董建新先生为公司董事候选人的议案》。	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《董事会提名委员会实施细则》开展工作，认真审核候选人的资料和工作经历，同意将议案提交董事会审议。	无

(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 4 月 21 日	审议并通过《公司董事、监事及高级管理人员 2020 年度薪酬情况》。	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《董事会薪酬与考核委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无

(5). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	45
主要子公司在职员工的数量	13
在职员工的数量合计	58
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	19
技术人员	16
财务人员	7

行政人员	16
合计	58
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0
硕士	11
本科	41
专科	4
专科以下	2
合计	58

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司实行月度绩效考核结果与员工薪酬挂钩。

(三) 培训计划

适用 不适用

2021 年公司特聘请外部专业讲师为企业员工进行课程培训，全年公司共组织开展了包括“美好生活·民法典相伴”、“落实了解安全责任，提高隐患排查能力”的主题培训，组织公司新员工入职培训，切实加强了企业员工业务素养，保障了公司各项业务有序开展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

适用 不适用

公司现有利润分配政策为 2017 年根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红若干规定的决定》、《监管指引第 3 号——上市公司现金分红》和《上海证券交易所上市公司现金分红指引》的要求，结合公司实际情况，在充分听取并考虑独立董事和中小股东的意见的基础上修订的，即对《公司章程》第九章“财务会计制度、利润分配和审计”中第二节“利润分配”按照上述指引进行了修订，符合中国证监会关于上市公司现金分红的有关规定。公司第九届董事会第六次会议及 2017 年第三次临时股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》。

报告期内，公司严格执行公司利润分配政策，公司现金分红政策和执行情况符合本公司《公司章程》的规定和股东大会决议的要求，公司现金分红决策程序和机制完备。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小投资者的合法权益得到了充分维护。独立董事尽职尽责并发挥应有作用，就公司利润分配方案发表独立意见，认为公司利润分配预案符合公司当前的实际情况，有利于公司的持续、稳定、健康地发展。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
------------------------------------	--

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
公司已于 2021 年 7 月 23 日完成 2020 年年度权益分派。	2022 年公司对经营性现金流的需求压力较大，为实现公司 2022 年经营目标，进一步提升公司竞争实力，满足公司可持续发展的需要，谋求公司及股东利益最大化，经综合考虑公司 2021 年度不分红不转增，剩余未分配利润转结下一年度。

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司内部控制执行有效，未发现财务报告及非财务报告存在重大、重要缺陷。详见公司于 2022 年 4 月 30 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《天津海泰科技发展股份有限公司 2021 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

截止报告期末，公司共有 8 家下属全资子公司。公司制定了《对外投资管理制度》，对公司及所属控股子公司的一切对外投资行为进行规范管理，对下属子公司的财务管理、经营活动、内部控制等实行有效监督和管理，确保下属子公司与母公司协同发展。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的《天津海泰科技发展股份有限公司 2021 年度内部控制审计报告》（XYZH/2022TJAA10184）。详见公司于 2022 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2021 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十六、 其他

□适用 √不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

□适用 √不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

□适用 √不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

□适用 √不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

□适用 √不适用

二、社会责任工作情况

√适用 □不适用

公司在追求健康可持续发展的同时，努力实现企业与员工、社会、自然的和谐统一，并以实际行动回报社会，创建和谐企业环境，践行社会责任。公司始终致力于天津高新区的开发建设，不断推进绿色建筑技术研究及应用，提升公司项目的建筑品质，在服务招商、保护环境、区域发展等方面贡献力量。

公司秉承和谐社会、以人为本的理念，积极参与结对帮扶困难村活动，将社会责任贯穿于公司发展的各个环节，通过社会创造财富，积极履行社会责任。

公司建立并不断完善治理结构，在机制上保证了所有股东公开、公平、公正的享有各项权益；建立了完善的人力资源管理制度，强化劳动用工与福利保障机制，加强员工业务和岗位培训，为员工每年安排体检并购买补充医疗保险，通过多种渠道和途径改善员工工作环境和生活环境，不断增强员工的凝聚力和归属感，实现员工与公司共同成长，切实维护员工的合法权益。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

□适用 √不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

			<p>公司与我公司之间双重任职；保证上市公司的劳动、人事及工资管理与我公司之间独立。2、保证上市公司资产独立完整保证上市公司具有独立完整的资产；保证上市公司住所独立于我公司。3、保证上市公司财务独立保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系；保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；保证上市公司独立在银行开户，不与我公司共用一个银行账户；保证上市公司的财务人员不在我公司兼职；保证上市公司依法独立纳税；保证上市公司能够独立做出财务决策，我公司不干预上市公司的资金使用。4、保证上市公司机构独立保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与我公司的机构完全分开。5、保证上市公司业务独立保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力；在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，保证上市公司业务独立。</p>			
--	--	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	40 万
境内会计师事务所审计年限	8 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	15 万

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司 2021 年第 3 次临时股东大会审议通过，公司续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务及内控审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况**(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

1、天津市建工程设咨询有限公司于 2019 年 7 月起诉天津海泰科技发展股份有限公司，要求支付天津高新区国家软件及服务外包产业基地核心区 3F 地块室外工程咨询服务费 160,000.00 元，违约金 243,413.33 元，合计 403,413.33 元。2020 年 7 月 17 日，天津市西青区人民法院下发（2019）津 0111 民初 7265 号民事判决书，判决海泰发展公司支付咨询费 64,000.00 元，违约金 28,499.65 元，合计 92,499.65 元。海泰发展公司于 2020 年 8 月 6 日向天津市第一中级人民法院提起上诉，一中院于 2020 年 12 月 17 日开庭审理。上述案件目前尚在审理过程中。本案现已审理终结已于 2021 年 2 月已调解方式结案，协议支付建设咨询公司咨询费 64000 元以及一审案件受理费 3527 元。

2、天津华惠安信装饰工程有限公司（以下简称“华惠安信公司”）于 2017 年 11 月以天津滨海高新区装饰工程有限公司（以下简称“滨海装饰公司”）拖欠工程款，而本公司作为该工程业主未与滨海装饰公司结算，不支付工程结算款为由向天津市西青区人民法院起诉滨海装饰公司及本公司，要求滨海装饰公司支付工程款 4,701,276.00 元，逾期付款利息 881,895.00 元（自 2013 年 8 月 1 日起至 2017 年 11 月 22 日止）以及实际付款之日止的利息，同时要求本公司承担连带责任。2020 年 9 月 28 日，受天津市西青区人民法院委托，中国建设银行股份有限公司天津分行就所述工程标段工程造价出具司法鉴定意见书，2020 年 10 月 15 日，海泰发展公司就鉴定范围、鉴定价款提出异议。2021 年 2 月 8 日收到西青法院民事判决书，判决天津滨海高新区装饰工程有限公司给付工程款 806550 元及利息、鉴定费 55483 元、案件受理费 3997 元保全费 5000 元；后原告上诉至天津市第一中级人民法院，经审判终审判决如下：驳回上诉，维持原判。本案现已审理终结。

3、刘鹤鸣诉蓝海项目 A45 房产买卖合同纠纷〔（2020）津 0111 民初 13077 号案件〕，海泰发展公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司与刘鹤鸣签订 A45 房产买卖合同，双方合同约定百竹公司每年向其补偿 20 万元供暖费。因百竹公司未按时支付，刘鹤明诉至天津市西青区人民法院，要求百竹公司支付其 2018-2019 年度采暖补偿费 20 万元。

本案现已审理终结已于 2021 年 1 月已调解方式结案，要求被告给付原告 2018-2019 年采暖补偿费 20 万元，负担案件受理费 1075 元，原告放弃其他诉讼请求。

4、刘鹤鸣诉蓝海项目 A45 房产买卖合同纠纷〔（2020）津 0111 民初 13079 号案件〕，海泰发展公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司与刘鹤鸣签订 A45 房产买卖合同，因该房屋供暖问题，刘鹤明诉至天津市西青区人民法院，要求百竹公司支付 2019-2020 年度采暖补偿费 544320 元，2021 年 3 月此案件原告撤诉。

5、刘鹤鸣诉蓝海项目 A45 房产买卖合同纠纷一案〔（2021）津 0111 民初 5842 号案件〕，海泰发展公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司与刘鹤鸣签订 A45 房产买卖合同，因该房屋供暖问题，刘鹤明于 2021 年 6 月再次起诉至天津市西青区人民法院，要求百竹公司支付 2019-2020 年度采暖补偿费 544320 元，西青区人民法院于 2021 年 6 月 29 日开庭审理，一审判决如下：1、百竹公司于判决生效之日起 3 日内付给刘鹤鸣 2019 年-2020 年采暖费补偿款 20 万元；2、驳回原告其他诉求；承担案件一审受理费 2300 元。本案于 11 月 4 日在一中院二审开庭审理，12 月 27 日收到终审判决：驳回上诉，维持原判；本案现已审理终结。

6、刘鹤鸣诉蓝海项目 A45 房产买卖合同纠纷一案[(2021)津 0111 民初 9073 号案件]，海泰发展公司之子公司天津百竹科技发展有限公司与刘鹤鸣签订 A45 房产买卖合同，因商品房销售合同纠纷，原告刘鹤鸣于 2021 年 7 月起诉百竹公司，要求 1、解除原被告签订的《天津市商品房买卖合同》；2、判令被告返还原告购房款 17894478 元；3、判令被告赔偿原告购房首付款利息 2079384.01 元（截至 2021 年 6 月 30 日）、按揭贷款利息 2038405.42 元（截至 2021 年 6 月 30 日）、房屋装修费 2300000 元（以评估鉴定结果为准），计 6417789.43 元。4、本案诉讼费由被告承担。现该案处于审理过程中。

7、天津诚安物业管理有限公司诉讼纠纷一案，2021 年 2 月天津诚安物业管理有限公司将海发物业、海泰发展两公司诉至天津市西青区人民法院，要求海发物业公司支付其设备费及外包服务费共计 565890 元及利息，并要求海泰发展公司对本案承担连带责任。

3 月 29 日西青法院一审判决确认海发物业给付诚安物业款项 565890 元及利息、案件受理费 4729 元、保全费 3349 元，海泰发展承担连带责任。我公司向天津市第一中级人民法院提出二审上诉了，终审判决如下：驳回上诉、维持原判，二审案件受理费 9459 元，由海发物业和海泰发展公司共同承担，本案已结案。

8、海泰发展诉天津捷希肿瘤医院有限公司拖欠租金一案，海泰发展公司于 2021 年 1 月 6 日在天津市南开区人民法院起诉天津捷希肿瘤医院有限公司关于拖欠租金相关事宜，要求对方解除租赁合同、腾房并返还房屋、支付我方租金 6558223.84 元，违约金 1058039.96 元，共计 7616263.8 元。该案一审判决确认：1、解除双方房屋租赁合同；2、腾空并返还相关涉案房屋；3、给付我方 2018 年 10 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日期间租金 6218594.98 元，并按日租金 9677.1 元标准给付 2021 年 4 月 1 日起至判决生效之日的房屋租金；4、被告按日租金 9677.1 元标准给付我方判决生效之日至实际腾房之日止的房屋占有使用费；5、给付我方 2018 年 10 月 1 日至 2021 年 3 月欠付租金的违约金 40 万元，并以 6218594.98 元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的 1.3 倍为标准，支付自 2021 年 4 月 1 日起至实际给付之日止的违约金；6、被告将租赁标的物上的自行构筑部分拆除；7、驳回我方其他诉求；案件受理费、保全费由被告承担；现该案已申请强制执行。

除此之外，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决且所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
天津滨海新区物业管	股东的子公司	接受劳务	大港创意园项目日常巡	协议价格	73,200	73,200	1.41	货币		

理有限公司			查、应急处置和绿化养护等服务							
天津滨海新区物业管理服务有限公司	股东的子公司	接受劳务	蓝海科技园项目物业外包管理服务	协议价格	1,052,148	1,052,148	20.26	货币		
天津滨海新区物业管理服务有限公司	股东的子公司	接受劳务	BPO项目、SOHO项目物业服务及能源费用	协议价格	2,850,096.14	2,850,096.14	54.87	货币		
天津滨海新区物业管理服务有限公司	股东的子公司	接受劳务	精工国际项目各类费用代缴、日常巡查、应急处置和绿化养护等服务	协议价格	1,080,000	1,080,000	20.79	货币		
天津滨海新区物业管理服务有限公司	股东的子公司	接受劳务	BPO项目服务费	协议价格	54,900	54,900	1.06	货币		

天津华苑软件园建设发展有限公司	股东的子公司	接受劳务	接受咨询服务	协议价格	84,000	84,000	1.62	货币		
天津海泰时代餐饮服务有限公司	股东的子公司	转让研究与开发项目	海泰e进口一、二号店装修转让	协议价格	382,010.6	382,010.6	100	货币		
合计				/	/	5,576,354.74	/	/	/	/
大额销货退回的详细情况				无						
关联交易的说明				上述关联交易价格根据市场价格确定，不会损害公司和其他股东的利益。						

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)		本次变动后	
	数量	比例 (%)	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	11,826,044	1.830	-45,630	-45,630	11,780,414	1.823
1、国家持股						
2、国有法人持股	11,390	0.001	-11,390	-11,390	0	0
3、其他内资持股	11,814,654	1.829	-34,240	-34,240	11,780,414	1.823
二、无限售条件流通股	634,289,782	98.170	+45,630	+45,630	634,335,412	98.177
1、人民币普通股	634,289,782	98.170	+45,630	+45,630	634,335,412	98.177
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
三、股份总数	646,115,826	100	0	0	646,115,826	100

2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

2021年9月，按照公司股权分置改革方案相关规定，公司为包括海泰控股集团（此前海泰控股集团接受偿还的对价股份 11,390 股）在内的 23 家符合上市流通条件的有限售条件股东办理了上市流通，该部分股份共计 45,630 股。（具体详见公司于 2021 年 9 月 17 日在上海证券交易所网站披露的《股改限售股上市流通公告》公告编号：临 2021-027）。

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津海泰控股集团有限公司	11,390	11,390	0	0	接受偿还代为垫付对价股份	2021年9月27日
其他有限售条件流通股股东	11,814,654	34,240	0	11,780,414	偿还代为垫付对价股份	2021年9月27日
合计	11,826,044	45,630	0	11,780,414	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	32,403
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	41,570

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售 条件 股份 数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
天津海泰控股集团有限公司	11,390	156,938,768	24.29	0	无	0	国有法人
天津华苑置业有限公司	0	31,730,164	4.91	0	无	0	国有法人
程洁	3,348,700	10,430,600	1.61	0	无	0	境内自然人
陈月华	1,140,700	7,864,200	1.22	0	无	0	境内自然人
周新勇	2,520,700	7,255,000	1.12	0	无	0	境内自然人

上海迎水投资管理有限公司—迎水聚宝18号私募证券投资基金	0	4,804,049	0.74	0	无	0	境内非国有法人
陈雄生	0	4,216,700	0.65	0	无	0	境内自然人
马立晓	0	3,328,900	0.52	0	无	0	境内自然人
公茂文	0	2,806,200	0.43	0	无	0	境内自然人
钱菊芳	119,100	2,589,500	0.40	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
天津海泰控股集团有限公司	156,938,768		人民币普通股		156,938,768		
天津华苑置业有限公司	31,730,164		人民币普通股		31,730,164		
程洁	10,430,600		人民币普通股		10,430,600		
陈月华	7,864,200		人民币普通股		7,864,200		
周新勇	7,255,000		人民币普通股		7,255,000		
上海迎水投资管理有限公司—迎水聚宝18号私募证券投资基金	4,804,049		人民币普通股		4,804,049		
陈雄生	4,216,700		人民币普通股		4,216,700		
马立晓	3,328,900		人民币普通股		3,328,900		
公茂文	2,806,200		人民币普通股		2,806,200		
钱菊芳	2,589,500		人民币普通股		2,589,500		
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无						

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

单位：股

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

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

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	天津海泰控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	赵毅

成立日期	1997 年 1 月 28 日
主要经营业务	技术开发、咨询、转让及服务（电子与信息、机电一体化、新材料、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料等技术及产品）；商业、物资供销的批发兼零售（国家有专项规定的除外）；基础配套设施建设、土地转让与房屋租赁；产权交易代理中介服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内无控股和参股的其他境内外上市公司。
其他情况说明	天津海泰控股集团有限公司是天津市人民政府授权的国有资产经营管理单位。

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

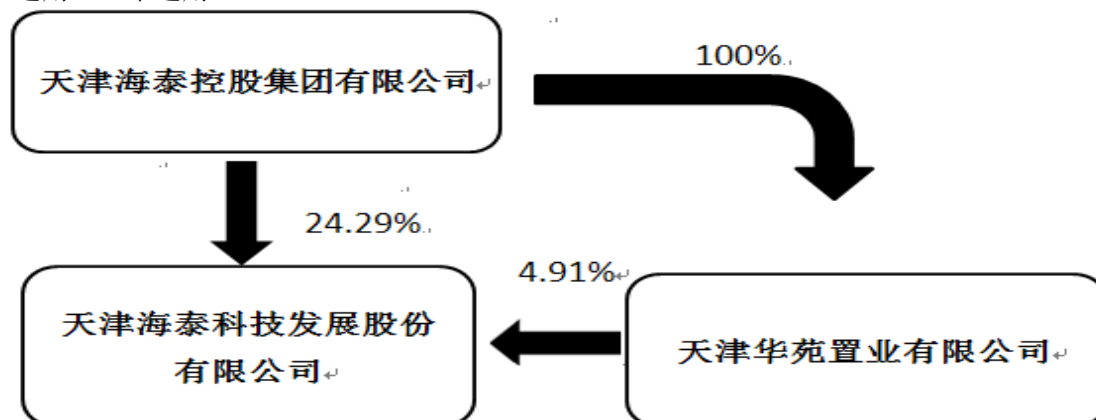
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

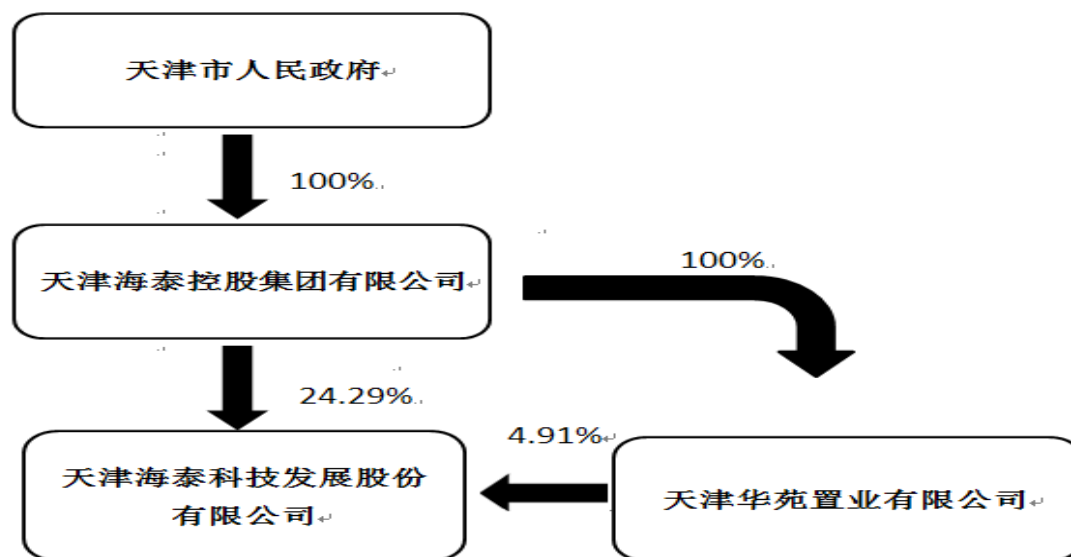
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

XYZH/2022TJAA10184

天津海泰科技发展股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称海泰发展）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海泰发展 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	审计中的应对
<p>（一）存货跌价会计估计</p> <p>如财务报表附注（七）9 所示，海泰发展年末存货余额 218,634.07 万元，占资产总额比例 77.78%，其金额重大。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时，海泰发展根据成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、</p>	<p>存货跌价会计估计的主要审计程序</p> <p>（1）取得公司对年末持有存货的跌价准备测试资料；</p> <p>（2）复核公司年末存货成本的完整性、单位面积成本的准确性；</p> <p>（3）了解公司进行存货跌价测试时采用的关键估计和假设，主要包括与未来预计售价有关的关键估计和假设，并与市场可获取数据和公司销售计划进行比较，复核预计售价的合理性；</p>

关键审计事项	审计中的应对
<p>销售费用和待投入开发成本等的估计，该估计存在重大不确定性和复杂性。</p> <p>由于存货金额重大，且可变现净值涉及重大会计估计，因此我们将存货跌价会计估计作为关键审计事项。</p>	<p>(4) 了解公司对未来可收回净值估计时的费用项目是否完整，是否充分考虑了项目相关的税金和费用，并结合历史数据对公司预测数据合理性进行分析复核。</p>

四、 其他信息

海泰发展管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括海泰发展 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督海泰发展的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：张鸣

(项目合伙人)

中国注册会计师：刘志锋

中国 北京

二〇二二年四月二十九日

二、财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	305,788,920.41	211,818,571.07
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4	60,000,000.00	
应收账款	七、5	66,232,094.05	6,069,777.30
应收款项融资			
预付款项	七、7		140,501,660.51
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	46,293,019.34	333,987,563.79
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	2,186,340,666.85	2,251,587,430.84
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	349,587.42	537,994.10
流动资产合计		2,665,004,288.07	2,944,502,997.61
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			

投资性房地产	七、20	100,181,290.07	109,846,141.74
固定资产	七、21	628,571.76	3,181,564.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	262,107.29	377,764.85
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	77,988.07	387,496.33
递延所得税资产	七、30	44,767,291.79	41,834,437.41
其他非流动资产	七、31		45,580,300.00
非流动资产合计		145,917,248.98	201,207,704.95
资产总计		2,810,921,537.05	3,145,710,702.56
流动负债：			
短期借款	七、32	417,000,000.00	484,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	54,252,190.32	78,064,259.78
预收款项	七、37	3,052,198.46	381,917.52
合同负债	七、38	24,811,958.43	138,359,336.51
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	1,565,885.92	2,506,447.89
应交税费	七、40	172,119,419.78	167,314,727.00
其他应付款	七、41	24,384,871.16	26,492,700.89
其中：应付利息		748,186.11	859,959.66
应付股利		8,805,159.22	8,653,347.16
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	217,589,205.95	210,047,236.25
其他流动负债			
流动负债合计		914,775,730.02	1,107,166,625.84
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	136,442,223.99	286,739,141.24
长期应付职工薪酬			

预计负债	七、50	4,836,238.11	544,320.00
递延收益	七、51	7,398,000.00	7,398,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		148,676,462.10	294,681,461.24
负债合计		1,063,452,192.12	1,401,848,087.08
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	412,590,525.25	412,590,525.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	110,202,805.40	108,311,814.09
一般风险准备			
未分配利润	七、60	578,560,188.28	576,844,450.14
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,747,469,344.93	1,743,862,615.48
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		1,747,469,344.93	1,743,862,615.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,810,921,537.05	3,145,710,702.56

公司负责人：董建新 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		108,178,446.49	136,549,979.14
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	48,575,209.28	6,184,983.37
应收款项融资			
预付款项			220.00
其他应收款	十七、2	1,398,677,917.73	1,508,943,619.64
其中：应收利息			
应收股利			
存货		759,134,759.34	822,378,106.14
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		1,934.60	494,723.70
流动资产合计		2,314,568,267.44	2,474,551,631.99
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	249,609,878.14	249,609,878.14
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		100,181,290.07	109,846,141.74
固定资产		361,198.06	2,815,763.38
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		262,107.29	377,764.85
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		30,469,688.52	29,181,842.18
其他非流动资产			45,580,300.00
非流动资产合计		380,884,162.08	437,411,690.29
资产总计		2,695,452,429.52	2,911,963,322.28
流动负债：			
短期借款		369,500,000.00	424,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		9,795,779.05	32,370,960.35
预收款项		2,971,302.42	381,917.52
合同负债			973,152.86
应付职工薪酬		1,334,497.64	2,257,103.72
应交税费		124,313,167.79	111,169,760.81
其他应付款		163,400,403.27	185,866,954.92
其中：应付利息		686,150.00	790,958.54
应付股利		8,805,159.22	8,653,347.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		217,589,205.95	210,047,236.25
其他流动负债			
流动负债合计		888,904,356.12	967,567,086.43
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		136,442,223.99	286,739,141.24

长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		5,000,000.00	5,000,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		141,442,223.99	291,739,141.24
负债合计		1,030,346,580.11	1,259,306,227.67
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		408,797,765.35	408,797,765.35
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		110,202,805.40	108,311,814.09
未分配利润		499,989,452.66	489,431,689.17
所有者权益（或股东权益）合计		1,665,105,849.41	1,652,657,094.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,695,452,429.52	2,911,963,322.28

公司负责人：董建新 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

合并利润表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、营业总收入		911,545,495.42	458,100,257.91
其中：营业收入	七、61	911,545,495.42	458,100,257.91
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		902,968,437.80	535,137,953.70
其中：营业成本	七、61	798,847,462.94	416,880,425.83
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	20,584,722.91	9,360,548.31
销售费用	七、63	7,031,003.12	19,197,101.77
管理费用	七、64	10,256,621.56	12,591,513.47
研发费用			
财务费用	七、66	66,248,627.27	77,108,364.32

其中：利息费用		67,300,157.78	77,674,229.74
利息收入		2,110,054.24	609,121.92
加：其他收益	七、67	660,560.08	4,456,359.89
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68		127,708,842.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	9,891,679.70	-11,422,301.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	58,899.30	187,386.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		19,188,196.70	43,892,591.31
加：营业外收入	七、74	127,239.86	10,803.56
减：营业外支出	七、75	4,283,091.56	-88,694.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,032,345.00	43,992,088.96
减：所得税费用	七、76	4,964,457.29	10,975,020.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		10,067,887.71	33,017,068.93
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		10,067,887.71	-65,006,742.27
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			98,023,811.20
（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）		10,067,887.71	33,017,068.93
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			

(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		10,067,887.71	33,017,068.93
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		10,067,887.71	33,017,068.93
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0156	0.0511
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0156	0.0511

司负责人：董建新 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七、4	173,965,236.66	66,081,233.00
减：营业成本	十七、4	66,069,025.63	31,940,105.74
税金及附加		17,027,653.74	8,021,475.43
销售费用		5,119,991.62	11,238,846.12
管理费用		8,687,961.18	10,893,744.02
研发费用			
财务费用		62,494,091.24	75,833,628.96
其中：利息费用		62,430,442.49	76,267,992.45
利息收入		956,907.76	442,825.07
加：其他收益		22,411.21	2,043,734.01
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5		118,740,124.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		9,953,556.29	-11,514,397.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			165,854.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		24,542,480.75	37,588,747.76
加：营业外收入		123,156.28	8,777.49
减：营业外支出		-553,146.56	184,815.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		25,218,783.59	37,412,709.26
减：所得税费用		6,308,870.53	9,355,057.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		18,909,913.06	28,057,651.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		18,909,913.06	-60,997,441.44
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			89,055,093.09
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		18,909,913.06	28,057,651.65
七、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：董建新 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		770,643,436.61	654,839,656.85
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	15,585,450.91	19,749,948.45
经营活动现金流入小计		786,228,887.52	674,589,605.30
购买商品、接受劳务支付的现金		692,828,083.16	601,410,283.41
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		16,385,244.85	17,515,438.42
支付的各项税费		20,938,920.39	13,518,270.42
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	15,221,732.58	19,363,532.49

经营活动现金流出小计		745,373,980.98	651,807,524.74
经营活动产生的现金流量净额		40,854,906.54	22,782,080.56
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		427,441.00	457,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		338,000,000.00	99,963,141.95
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		338,427,441.00	100,420,141.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		109,012.76	691,535.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		109,012.76	691,535.00
投资活动产生的现金流量净额		338,318,428.24	99,728,606.95
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		627,000,000.00	752,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	7,200,000.00	16,000,000.00
筹资活动现金流入小计		634,200,000.00	768,000,000.00
偿还债务支付的现金		835,529,041.78	666,637,066.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		73,737,140.61	77,450,028.13
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	8,410,000.00	18,210,000.00
筹资活动现金流出小计		917,676,182.39	762,297,094.34
筹资活动产生的现金流量净额		-283,476,182.39	5,702,905.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加:期初现金及现金等价物余额		210,091,768.02	81,878,174.85

六、期末现金及现金等价物余额		305,788,920.41	210,091,768.02
----------------	--	----------------	----------------

公司负责人：董建新 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		145,989,419.11	58,132,413.63
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		721,392,674.48	646,772,805.83
经营活动现金流入小计		867,382,093.59	704,905,219.46
购买商品、接受劳务支付的现金		16,247,551.60	27,771,757.58
支付给职工及为职工支付的现金		13,730,330.41	14,574,934.54
支付的各项税费		18,137,828.65	8,687,477.70
支付其他与经营活动有关的现金		918,270,753.26	634,841,456.26
经营活动现金流出小计		966,386,463.92	685,875,626.08
经营活动产生的现金流量净额		-99,004,370.33	19,029,593.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,884.00	206,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		338,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		338,010,884.00	100,206,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		37,094.00	375,848.44
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		37,094.00	375,848.44
投资活动产生的现金流量净额		337,973,790.00	99,830,151.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		489,500,000.00	692,500,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		7,200,000.00	16,000,000.00
筹资活动现金流入小计		496,700,000.00	708,500,000.00
偿还债务支付的现金		686,029,041.78	666,637,066.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		68,860,460.31	76,112,791.96
支付其他与筹资活动有关的现金		8,410,000.00	18,210,000.00
筹资活动现金流出小计		763,299,502.09	760,959,858.17
筹资活动产生的现金流量净额		-266,599,502.09	-52,459,858.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-27,630,082.42	66,399,886.77
加：期初现金及现金等价物余额		135,808,528.91	69,408,642.14
六、期末现金及现金等价物余额		108,178,446.49	135,808,528.91

公司负责人：董建新 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

合并所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度												少数 股东 权益	所有者 权益 合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股 本)	其他权益工 具			资本公积	减: 库存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他			小 计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上 年年末 余额	646,115,826.00				412,590,525.25				108,311,814.09		576,844,450.14		1,743,862,615.48		1,743,862,615.48
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	646,115,826.00				412,590,525.25				108,311,814.09		576,844,450.14		1,743,862,615.48		1,743,862,615.48
三、本 期增 减变 动金 额(减 少以 外)								1,890,991.31		1,715,738.14		3,606,729.45		3,606,729.45	

2021 年年度报告

“一” 号填 列)														
(一) 综合收 益总额										10,067,887.71		10,067,887.71		10,067,887.71
(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										1,890,991.31		-8,352,149.57		-6,461,158.26
1. 提取 盈余公 积										1,890,991.31		-1,890,991.31		
2. 提取 一般风 险准备														
3. 对所 有者												-6,461,158.26		-6,461,158.26

(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																				

2021 年年度报告

1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期末余额	646,115,826.00				412,590,525.25				110,202,805.40		578,560,188.28		1,747,469,344.93	1,747,469,344.93

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	646,115,826.00				412,590,525.25				105,506,048.92		546,633,146.38		1,710,845,546.55		1,710,845,546.55
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															

2021 年年度报告

二、本年期初余额	646,115,826.00				412,590,525.25				105,506,048.92		546,633,146.38		1,710,845,546.55		1,710,845,546.55
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)									2,805,765.17		30,211,303.76		33,017,068.93		33,017,068.93
(一)综合收益总额											33,017,068.93		33,017,068.93		33,017,068.93
(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															

2021 年年度报告

计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
(五) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(六) 其他																				
四、本期期末余额	646,115,826.00				412,590,525.25				108,311,814.09		576,844,450.14							1,743,862,615.48		1,743,862,615.48

公司负责人：董建新 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

母公司所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							

2021 年年度报告

一、上年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				108,311,814.09	489,431,689.17	1,652,657,094.61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	646,115,826.00				408,797,765.35				108,311,814.09	489,431,689.17	1,652,657,094.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									1,890,991.31	10,557,763.49	12,448,754.80
（一）综合收益总额										18,909,913.06	18,909,913.06
（二）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								1,890,991.31	-8,352,149.57	-6,461,158.26	
1. 提取 盈余公 积								1,890,991.31	-1,890,991.31		
2. 对所 有者 (或股 东)的 分配									-6,461,158.26	-6,461,158.26	
3. 其他											
(四) 所有者 权益内 部结转											
1. 资本 公积转 增资本 (或股 本)											
2. 盈余 公积转 增资本 (或股 本)											
3. 盈余 公积弥 补亏损											

4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	646,115,826.00				408,797,765.35			110,202,805.40	499,989,452.66	1,665,105,849.41

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				105,506,048.92	464,179,802.69	1,624,599,442.96
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

2021 年年度报告

二、本年期初余额	646,115,826.00				408,797,765.35				105,506,048.92	464,179,802.69	1,624,599,442.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,805,765.17	25,251,886.48	28,057,651.65
（一）综合收益总额										28,057,651.65	28,057,651.65
（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									2,805,765.17	-	2,805,765.17
1. 提取盈余公积									2,805,765.17	-	2,805,765.17
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											

2021 年年度报告

6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				108,311,814.09	489,431,689.17	1,652,657,094.61

公司负责人：董建新 主管会计工作负责人：李宏亮 会计机构负责人：李彦飞

三、公司基本情况

1. 公司概况

适用 不适用

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”）是一家注册地设立于天津华苑产业园区的股份有限公司，于 2021 年 7 月 16 日取得由天津滨海高新技术产业开发区市场和质量技术监督局换发的统一社会信用代码为 91120000732820119B 号的营业执照，注册资本人民币 646,115,826.00 元，注册地址：天津新技术产业园区华苑产业区，法定代表人：董建新。

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

本公司主要进行房地产开发、房产租赁、贸易业务和商务服务。

本公司原称天津百货大楼股份有限公司，于 1992 年 11 月 28 日以定向募集方式设立，1997 年 5 月 28 日经中国证券监督管理委员会以证监发字（1997）278 号文件批准，向社会公众发行 3000 万股普通股，公司股票于 1997 年 6 月 20 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司原控股股东为天津商业发展投资有限公司，经财政部于 2001 年 11 月 18 日以财企（2001）687 号文件同意，原控股股东将所持公司 33,280,783 股国家股划转给天津海泰控股集团有限公司持有。经公司 2001 年 12 月 12 日召开的 2001 年临时股东大会决议，天津海泰控股集团有限公司将其拥有的国际创业中心大楼、火炬创业园 A、B 座厂房和 C 座综合楼及海泰科技园华苑产业区环外部分土地使用权等相关资产置换原天津百货大楼股份有限公司的全部资产和负债。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本集团合并财务报表范围包括本公司、本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司等九家公司。

详见本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

10. 金融工具

适用 不适用

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。本集团分类为该类的金融资产具体包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。

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

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，此类金融负债按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

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

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

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

2) 金融负债终止确认条件

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(4) 金融资产和金融负债的抵销

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

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量的变动而变动，该合同分类为金融负债。

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

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

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

(6) 金融资产减值：预期信用损失的估计

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) 应收及其他应收款项的核销：如果本公司及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司及其子公司收回到期款项的程序，

被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

4) 单项金额重大的应收或其他应收款项是指单笔金额 100 万元以上的款项。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

15. 存货

适用 不适用

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得的计价方法

存货按成本进行初始计量。

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

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

(3) 存货发出的计价方法

开发产品发出时，按最小成本核算对象的同类产品建筑面积平均法分摊核算。

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

库存商品发出时，按加权平均法核算。

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(4) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

合同资产，是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本集团将该收款权利作为合同资产。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法参考上述“10. 金融工具”中有关应收账款和应收票据的估计方法确定。

17. 持有待售资产

√适用 □不适用

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

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

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

(1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；(2) 可收回金额。

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

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 长期股权投资

适用 不适用

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

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

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

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

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

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

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

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，原权益法核算的相关其他综合收益应当在终止采用权益法核算时采

用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

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

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

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

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	平均年限法	40-50	0-5	2.00-2.375
运输设备	平均年限法	8	5	11.875
机器设备	平均年限法	10	5	9.50
电子设备	平均年限法	5	3-5	19.00-19.40
办公设备	平均年限法	5	5	19.00

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如上。

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的，租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧；否则，租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

24. 在建工程

√适用 □不适用

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

25. 借款费用

√适用 □不适用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

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

(2) 后续计量

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

1) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当

月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

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

本集团在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

2) 使用权资产的减值

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

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

本集团的长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

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

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

34. 租赁负债

适用 不适用

(1) 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

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

2) 折现率

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

(2) 后续计量

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

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

(3) 重新计量

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

35. 预计负债

适用 不适用

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

对于未来经营亏损，不确认预计负债。

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

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

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

1. 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
2. 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
3. 在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

1. 本集团就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。

3. 本集团已将该商品的实物转移给客户。
4. 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
5. 客户已接受该商品或服务。

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售收入

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

(2) 商品销售收入

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

本集团以完成商品交付并同时满足上述收入确认条件时予以确认。

(3) 物业服务收入

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

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

与合同成本有关的资产的摊销

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

与合同成本有关的资产的减值

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

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

40. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

42. 租赁

(1) 租赁的识别

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

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

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注五“28.使用权资产”以及“34.租赁负债”。

2) 租赁变更

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

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

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

3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

(3) 本集团为出租人

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

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

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

1) 融资租赁会计处理

初始计量

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

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

后续计量

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

租赁变更的会计处理

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

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

2) 经营租赁的会计处理

租金的处理

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

提供的激励措施

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

初始直接费用

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

折旧

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

可变租赁付款额

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

经营租赁的变更

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

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

44. 重要会计政策和会计估计的变更**(1). 重要会计政策变更**

适用 不适用

其他说明

财政部于2018年12月7日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第21号-租赁〉的通知》（财会[2018]35号）（以下简称新租赁准则），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。本集团自2021年1月1日起执行上述新租赁准则。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

(4). 2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项**1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	12,558.69	25,512.40
银行存款	305,776,361.72	211,793,058.67
其他货币资金		
合计	305,788,920.41	211,818,571.07
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

年初本集团因涉诉冻结而受限的货币资金为1,726,803.05元。

2、交易性金融资产适用 不适用**3、衍生金融资产**适用 不适用**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	60,000,000.00	
商业承兑票据		
合计	60,000,000.00	

(2). 期末公司已质押的应收票据适用 不适用**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**适用 不适用**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**适用 不适用**(5). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(6). 坏账准备的情况**适用 不适用**(7). 本期实际核销的应收票据情况**适用 不适用

其他说明

□适用 √不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	66,737,680.29
1 年以内小计	66,737,680.29
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	2,588,571.41
合计	69,326,251.70

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,588,571.41	3.73	2,588,571.41	100.00			2,588,571.41	29.59	2,588,571.41	100.00
其中：										

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,588,571.41	3.73	2,588,571.41	100.00		2,588,571.41	29.59	2,588,571.41	100.00	
按组合计提坏账准备	66,737,680.29	96.27	505,586.24	0.76	66,232,094.05	6,158,268.35	70.41	88,491.05	1.44	6,069,777.30
其中：										
账龄组合	66,737,680.29	96.27	505,586.24	0.76	66,232,094.05	6,158,268.35	70.41	88,491.05	1.44	6,069,777.30
合计	69,326,251.70	/	3,094,157.65	/	66,232,094.05	8,746,839.76	/	2,677,062.46	/	6,069,777.30

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	
合计	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司应收天津市北方职业人才管理服务有限公司租赁费 2,588,571.41 元，本公司已于 2015 年起诉要求对方偿付欠款并胜诉，并申请强制执行，经受理法院反馈天津市北方职业人才管理服务有限公司暂无财产可供执行。因该款项收回存在重大不确定性，本公司已于 2016 年全额计提坏账准备。

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期的应收账款	62,917,728.36	314,588.64	0.50
逾期 1 年以内	3,819,951.93	190,997.60	5.00
合计	66,737,680.29	505,586.24	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	2,677,062.46	417,095.19				3,094,157.65
合计	2,677,062.46	417,095.19				3,094,157.65

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
天津滨海高新技术产业开发区规划和自然资源局	42,564,493.50	61.40	212,822.47

北方国际集团有限 公司	17,536,526.50	25.30	87,682.63
天津市北方职业人 才管理服务有限公 司	2,588,571.41	3.73	2,588,571.41
富彬生物技术（天 津）有限责任公司	972,255.72	1.40	4,861.28
塔塔信息技术（中 国）股份有限公司 天津分公司	844,941.98	1.22	42,247.10
合计	64,506,789.11	93.05	2,936,184.89

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款□适用 不适用**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用**6、 应收款项融资**□适用 不适用**7、 预付款项****(1). 预付款项按账龄列示** 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内			140,501,660.51	100.00
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计			140,501,660.51	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况□适用 不适用

其他说明

□适用 不适用

8、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	46,293,019.34	333,987,563.79
合计	46,293,019.34	333,987,563.79

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(4). 应收股利**

□适用 √不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(7). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	580,957.83

1 年以内小计	580,957.83
1 至 2 年	47,041,118.90
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	880.00
5 年以上	100,500.00
合计	47,723,456.73

(8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
股权转让款	46,990,000.00	338,000,000.00
备用金等	556,697.80	453,334.54
押金保证金	106,154.72	5,691,725.72
往来款	48,347.21	
预付水电费	16,329.00	164,384.58
其他	5,928.00	7,631.23
合计	47,723,456.73	344,317,076.07

(9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	10,329,512.28			10,329,512.28
2021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	538.56			538.56
本期转回	8,899,613.45			8,899,613.45
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	1,430,437.39			1,430,437.39

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	10,329,512.28	538.56	8,899,613.45			1,430,437.39
合计	10,329,512.28	538.56	8,899,613.45			1,430,437.39

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	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
天津滨海高新区资产管理有限公司	股权转让款	46,990,000.00	1-2年	98.46	1,409,700.00
李浩松	备用金	282,922.90	1年以内	0.59	8,487.69
乔春芳	备用金	166,705.00	1年以内	0.35	5,001.15
天津市自来水集团有限公司	押金	100,000.00	5年以上	0.21	3,000.00
衣晓闻	备用金	83,333.00	1年以内	0.17	2,499.99
合计	/	47,622,960.90	/	99.78	1,428,688.83

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明:

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品				339,761.98		339,761.98
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	2,078,251,790.62		2,078,251,790.62	2,087,607,420.21		2,087,607,420.21

开发成本	108,088,876.23		108,088,876.23	163,640,248.65		163,640,248.65
合计	2,186,340,666.85		2,186,340,666.85	2,251,587,430.84		2,251,587,430.84

开发产品

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

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰绿色产业基地一期	981,771.14		981,771.14
海泰绿色产业基地二期	42,634,421.72		42,634,421.72
海泰创新基地	56,216,770.46		56,216,770.46
BPO 基地一期	576,983,818.72		576,983,818.72
海泰·软件园 SOHO	103,875,343.94		103,875,343.94
海泰创意科技园	340,907,738.33		340,907,738.33
海泰·精工国际一期	369,286,503.55		369,286,503.55
蓝海科技园一期	596,721,052.35		596,721,052.35
合计	2,087,607,420.21		2,087,607,420.21

开发成本

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

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园二期	32,036,613.29		32,036,613.29
BPO 基地	96,783,264.24		96,783,264.24
海泰·精工国际二期	34,820,371.12		34,820,371.12
合计	163,640,248.65		163,640,248.65

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

存货受限情况

年末本公司因融资抵押受限的存货金额为 909,639,788.74 元，详见本附注“七、32. 短期借款”及“七、48. 长期应付款”项下说明。

10、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴企业所得税等	315,824.78	
增值税留抵税额	33,762.64	537,994.10
合计	349,587.42	537,994.10

14、债权投资**(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、长期应收款**(1). 长期应收款情况**

□适用 √不适用

(2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

17、长期股权投资

□适用 √不适用

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	140,444,689.32	6,068,457.08		146,513,146.40
2. 本期增加金额	584,904.00			584,904.00
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	584,904.00			584,904.00

(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	10,201,977.09	1,636,148.07		11,838,125.16
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 重分类到存货	10,201,977.09	1,636,148.07		11,838,125.16
4. 期末余额	130,827,616.23	4,432,309.01		135,259,925.24
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	35,259,713.91	1,407,290.75		36,667,004.66
2. 本期增加金额	3,747,493.56	102,731.04		3,850,224.60
(1) 计提或摊销	3,747,493.56	102,731.04		3,850,224.60
3. 本期减少金额	4,940,180.55	498,413.54		5,438,594.09
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 重分类到存货	4,940,180.55	498,413.54		5,438,594.09
4. 期末余额	34,067,026.92	1,011,608.25		35,078,635.17
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	96,760,589.31	3,420,700.76		100,181,290.07
2. 期初账面价值	105,184,975.41	4,661,166.33		109,846,141.74

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	628,571.76	3,181,564.62

固定资产清理		
合计	628,571.76	3,181,564.62

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	4,348,914.41	211,134.99	1,187,650.14	167,043.64	561,987.36	6,476,730.54
2. 本期增加金额				59,070.80	4,555.75	63,626.55
(1) 购置				59,070.80	4,555.75	63,626.55
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	4,348,914.41	211,134.99			55,689.66	4,615,739.06
(1) 处置或报废					55,689.66	55,689.66
(2) 重分类到存货	4,348,914.41	211,134.99				4,560,049.40
4. 期末余额			1,187,650.14	226,114.44	510,853.45	1,924,618.03
二、累计折旧						
1. 期初余额	1,961,879.38	200,578.24	926,918.88	49,085.12	156,704.30	3,295,165.92
2. 本期增加金额	101,403.84		52,053.36	36,709.07	100,145.71	290,311.98
(1) 计提	101,403.84		52,053.36	36,709.07	100,145.71	290,311.98
3. 本期减少金额	2,063,283.22	200,578.24			25,570.17	2,289,431.63
(1) 处置或报废					25,570.17	25,570.17

(2) 重分类到存货	2,063,283.22	200,578.24				2,263,861.46
4. 期末余额			978,972.24	85,794.19	231,279.84	1,296,046.27
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值			208,677.90	140,320.25	279,573.61	628,571.76
2. 期初账面价值	2,387,035.03	10,556.75	260,731.26	117,958.52	405,283.06	3,181,564.62

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(4). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

适用 不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				4,885,581.21	4,885,581.21
2. 本期增加金额					
(1) 购置					

发	(2) 内部研				
	(3) 企业合				
	并增加				
	3. 本期减少金			20,000.00	20,000.00
	额				
	(1) 处置				
	(2) 其他			20,000.00	20,000.00
	4. 期末余额			4,865,581.21	4,865,581.21
二、累计摊销					
	1. 期初余额			4,507,816.36	4,507,816.36
	2. 本期增加金			115,657.56	115,657.56
	额				
	(1) 计提			115,657.56	115,657.56
	3. 本期减少金			20,000.00	20,000.00
	额				
	(1) 处置				
	2) 其他			20,000.00	20,000.00
	4. 期末余额			4,603,473.92	4,603,473.92
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			262,107.29	262,107.29
	值				
	2. 期初账面价			377,764.85	377,764.85
	值				

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
企业家俱乐部报告厅提升改造施工费用	59,724.29	37,273.03	19,009.25		77,988.07
进口精品店装修工程	327,772.04	35,786.24	74,280.93	289,277.35	
合计	387,496.33	73,059.27	93,290.18	289,277.35	77,988.07

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,524,580.04	1,131,145.01	14,416,274.74	3,604,068.69
内部交易未实现利润	1,119,486.38	279,871.60	1,119,486.38	279,871.60
可抵扣亏损				
预提土增税等费用	173,425,100.68	43,356,275.18	151,801,988.43	37,950,497.12
合计	179,069,167.10	44,767,291.79	167,337,749.55	41,834,437.41

(2). 未经抵销的递延所得税负债

□适用 √不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	451,075.00	744,320.00
可抵扣亏损	49,102,584.88	55,145,520.12
合计	49,553,659.88	55,889,840.12

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年		11,253,630.05	
2022 年	17,600,538.11	17,776,055.59	
2031 年	8,579,405.22	8,579,405.22	
2024 年	10,322,367.55	10,322,367.55	
2025 年	7,214,061.71	7,214,061.71	
2026 年	5,386,212.29		
合计	49,102,584.88	55,145,520.12	/

其他说明：

√适用 □不适用

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

31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
股权转让款				46,990,000.00	1,409,700.00	45,580,300.00
合计				46,990,000.00	1,409,700.00	45,580,300.00

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	377,500,000.00	434,500,000.00
保证借款	39,500,000.00	49,500,000.00
信用借款		
合计	417,000,000.00	484,000,000.00

短期借款分类的说明：

1) 本公司向交通银行股份有限公司天津市分行借款 97,500,000.00 元，借款期限为 2021 年 6 月 17 日至 2022 年 6 月 16 日。本公司将本公司之子公司天津海泰创意科技园投资有限公司滨海新区大港育梁街 169 号账面价值 153,535,049.83 元的部分房产作为抵押，截止 2021 年 12 月 31 日借款余额为 97,500,000.00 元。

2) 本公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司借款 72,000,000.00 元，期限为 2021 年 6 月 4 日至 2022 年 5 月 24 日，本公司将存货中账面价值 88,134,557.38 元的新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号西 2、西 3、西 6、北 1 及滨海高新区华苑产业区海泰大道 42 号 B1、B2、B3、B4 的部分房产作为抵押，截止 2021 年 12 月 31 日借款余额为 72,000,000.00 元。

3) 本公司向天津银行股份有限公司科技支行借款 200,000,000.00 元，借款期限为 2021 年 11 月 17 日至 2022 年 11 月 15 日。其中 100,000,000.00 元借款以本公司存货中账面价值为 97,568,412.67 元的华苑产业区海泰西路 18 号西 2、西 3、西 5、西 6 的部分房产提供抵押担保，其中 100,000,000.00 元借款以本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司账面价值为 74,393,618.67 元的滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道 36 号 C、D、E 座的部分房产提供抵押担保。截止 2021 年 12 月 31 日借款余额为 200,000,000.00 元。

4) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向渤海银行股份有限公司天津分行借款 8,000,000.00 元，借款期限为 2021 年 6 月 7 日至 2022 年 6 月 6 日，将本公司账面价值为

11,971,637.50 元的新产业园区华苑产业区海泰西路 18 号西 3-501、3-503 工业孵化房产作为抵押，截止 2021 年 12 月 31 日借款余额为 8,000,000.00 元。

5) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向中国农业发展银行天津市滨海分行借款 9,500,000.00 元，借款期限为 2021 年 12 月 24 日至 2022 年 12 月 23 日，本公司为此借款提供保证担保，截止 2021 年 12 月 31 日借款余额为 9,500,000.00 元。

6) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津银行股份有限公司科技支行借款 10,000,000.00 元，借款期限为 2021 年 5 月 10 日至 2022 年 5 月 7 日，本公司为此借款提供保证担保，截止 2021 年 12 月 31 日借款余额为 10,000,000.00 元。

7) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津农村商业银行股份有限公司高新区支行借款 10,000,000.00 元，借款期限为 2021 年 3 月 23 日至 2022 年 3 月 22 日，本公司为此借款提供保证担保，截止 2021 年 12 月 31 日借款余额为 10,000,000.00 元。

8) 本公司之子公司天津海泰方通投资有限公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司西青中北支行借款 10,000,000.00 元，借款期限为 2021 年 5 月 21 日至 2022 年 5 月 12 日，本公司为此借款提供保证担保，截止 2021 年 12 月 31 日借款余额为 10,000,000.00 元。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	52,083,537.51	75,827,230.81
物业服务费	2,168,652.81	2,151,976.01
其他		85,052.96
合计	54,252,190.32	78,064,259.78

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津中天建都市建筑设计有限公司	15,300,690.00	未结算
天津市热力公司	4,076,744.00	未结算
天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	未结算
天津市利德市政建设工程有限公司	2,277,400.00	未结算
天津市建筑设计院	557,855.00	未结算
合计	25,800,922.00	/

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租款	3,052,198.46	381,917.52
合计	3,052,198.46	381,917.52

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收商品款		129,175,150.52
预收售房款	24,792,380.95	9,123,799.11
预收物业费	19,577.48	60,386.88
合计	24,811,958.43	138,359,336.51

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,506,042.06	14,371,898.77	15,312,460.74	1,565,480.09
二、离职后福利-设定提存计划	405.83	1,440,256.82	1,440,256.82	405.83
三、辞退福利		29,512.94	29,512.94	
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,506,447.89	15,841,668.53	16,782,230.50	1,565,885.92

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	891,090.72	8,934,682.63	9,825,773.35	
二、职工福利费		836,582.56	836,582.56	
三、社会保险费	355.00	936,233.68	936,233.68	355.00
其中：医疗保险费	355.00	872,881.11	872,881.11	355.00
工伤保险费		19,706.34	19,706.34	
生育保险费		43,646.23	43,646.23	
四、住房公积金	2,295.00	3,351,696.00	3,351,696.00	2,295.00
五、工会经费和职工教育经费	1,612,301.34	312,703.90	362,175.15	1,562,830.09
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	2,506,042.06	14,371,898.77	15,312,460.74	1,565,480.09

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	378.92	1,396,610.51	1,396,610.51	378.92
2、失业保险费	26.91	43,646.31	43,646.31	26.91
3、企业年金缴费				
合计	405.83	1,440,256.82	1,440,256.82	405.83

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,624,017.21	12,090,104.25
消费税		
营业税		
企业所得税	7,831,050.86	13,748,655.29
个人所得税	100,591.92	62,491.42
城市维护建设税	284,080.36	75,157.07
土地增值税	158,637,440.52	140,469,761.27
房产税	1,435,141.14	567,850.61
教育费附加	203,698.72	54,813.04
防洪费	3,399.05	3,399.05
其他		242,495.00
合计	172,119,419.78	167,314,727.00

41、 其他应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	748,186.11	859,959.66
应付股利	8,805,159.22	8,653,347.16
其他应付款	14,831,525.83	16,979,394.07
合计	24,384,871.16	26,492,700.89

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息	748,186.11	859,959.66
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	748,186.11	859,959.66

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利**(2). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	8,805,159.22	8,653,347.16
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	8,805,159.22	8,653,347.16

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
未托管股东尚未办理领取手续。

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	8,116,346.11	7,949,006.34
购房定金	2,210,960.54	2,862,689.77
往来款	2,558,707.02	2,931,738.33
契税和维修基金	1,386,980.57	1,792,455.06
预提费用	6,827.00	751,580.56
其他	551,704.59	691,924.01
合计	14,831,525.83	16,979,394.07

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津滨海高新区资产管理有限公司	1,527,265.75	未结算
合计	1,527,265.75	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款		
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款	217,589,205.95	210,047,236.25
1 年内到期的租赁负债		
合计	217,589,205.95	210,047,236.25

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**45、长期借款****(1). 长期借款分类**适用 不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用**46、应付债券****(1). 应付债券**适用 不适用**(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）**适用 不适用**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**适用 不适用**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**47、租赁负债**适用 不适用

48、长期应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	136,442,223.99	286,739,141.24
专项应付款		
合计	136,442,223.99	286,739,141.24

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付融资租赁款总额	383,683,500.59	559,959,078.56
未确认融资费用	-29,652,070.65	-63,172,701.07
一年内到期的长期应付款	-217,589,205.95	-210,047,236.25
长期应付款账面金额	136,442,223.99	286,739,141.24

其他说明：

1) 本公司于 2018 年 12 月与基石京信（天津）融资租赁有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为存货中绿产二期 N 座地下餐厅部分房产和投资性房地产中绿产一期 G 座部分房产，抵押物为本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司账面价值 73,396,735.80 元的精工项目部分房产，租赁期为 2018 年 12 月 30 日至 2022 年 8 月 30 日。截止 2021 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 38,951,272.09 元，未确认融资费用 1,966,154.29 元，其中重分类至一年内到期的其他非流动资产的金额为 36,985,117.80 元。

2) 本公司于 2020 年 4 月 13 日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为天津海泰创意科技园投资有限公司名下空调设备、电梯设备、电气设备等设备设施，抵押物为本公司之子公司天津海泰创意科技园投资有限公司账面价值为 154,328,019.33 元的滨海新区大港育梁街海泰创意园 134 套房地产，租赁期为 2020 年 4 月 17 日至 2023 年 4 月 15 日。截至 2021 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 77,740,719.19 元，未确认融资费 3,838,871.48 元。

本公司于 2020 年 9 月 15 日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为华苑产业区海泰西路 18 号的中南楼空调设备、电梯设备等设备设施，抵押物为账面价值 127,239,479.55 元的海泰西路 18 号 12 套房地产，租赁期为 2020 年 9 月 25 日

至 2023 年 9 月 15 日。截至 2021 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 79,324,053.00 元，未确认融资费 5,551,874.50 元。

本公司于 2021 年 3 月 16 日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为位于新产业园区花苑产业区海泰西路 18 号的北 1 楼空调设备、电梯设备等设备设施，抵押物为账面价值 58,078,129.00 元的海泰西路 18 号北 1 的 19 套房地产，租赁期限为 2021 年 3 月 18 日至 2025 年 3 月 15 日。截止到 2021 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 59,667,682.84 元，未确认融资费用 7,093,045.64 元。

本公司于 2021 年 3 月 22 日与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为位于新产业园区花苑产业区海泰西路 18 号的西 4 楼空调设备、电梯设备等设备设施，抵押物为账面价值 70,994,149.01 元的海泰西路 18 号西 4 的 16 套房地产，租赁期限为 2021 年 3 月 24 日至 2025 年 3 月 15 日。截止到 2021 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 42,619,773.47 元，未确认融资费用 5,070,958.27 元。

截至 2021 年 12 月 31 日，上述融资租赁应付款一年内到期金额为 129,815,254.62 元，已重分类至一年内到期的其他非流动负债。

3) 本公司于 2018 年 7 月与国药控股（中国）融资租赁有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为海泰西路高新区软件园部分房屋设备，租赁期为 2018 年 7 月 30 日至 2023 年 8 月 30 日。截止 2021 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 85,380,000.00 元，未确认融资费用 6,131,166.47 元，其中重分类至一年内到期的其他非流动负债的金额为 50,788,833.53 元。

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	544,320.00	4,836,238.11	
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			

应付退货款			
其他			
合计	544,320.00	4,836,238.11	/

年末预计负债涉及的未决诉讼情况见本附注“十四、2.或有事项”相关披露。

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,398,000.00			7,398,000.00	项目相关开发产品尚未实现销售
合计	7,398,000.00			7,398,000.00	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	646,115,826.00						646,115,826.00

54、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	409,978,803.84			409,978,803.84
其他资本公积	2,611,721.41			2,611,721.41
合计	412,590,525.25			412,590,525.25

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

□适用 √不适用

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	108,311,814.09	1,890,991.31		110,202,805.40
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	108,311,814.09	1,890,991.31		110,202,805.40

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	576,844,450.14	546,633,146.38
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	576,844,450.14	546,633,146.38
加：本期归属于母公司所有者的净利润	10,067,887.71	33,017,068.93
减：提取法定盈余公积	1,890,991.31	2,805,765.17
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	6,461,158.26	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	578,560,188.28	576,844,450.14

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	826,416,508.42	753,110,853.84	458,100,257.91	416,880,425.83
其他业务	85,128,987.00	45,736,609.10		
合计	911,545,495.42	798,847,462.94	458,100,257.91	416,880,425.83

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	91,154.549542		45,810.025791	
营业收入扣除项目合计金额	8,512.8987			
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	9.34	/		/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	8,512.8987	土地收储业务收入		
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	8,512.8987			
二、不具备商业实质的收入				

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	82,641.650842		45,810.025791	

(3). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	378,441.35	278,156.68
教育费附加	270,215.53	198,457.20
资源税		
房产税	321,635.73	302,135.30
土地使用税	866,527.94	847,796.18
车船使用税		
印花税	276,323.40	527,847.40
土地增值税	18,467,553.96	7,203,330.55
其他税费	4,025.00	2,825.00
合计	20,584,722.91	9,360,548.31

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资性支出	3,806,735.85	3,559,103.55
物业管理费	2,046,801.77	12,387,606.90
诉讼费	564,682.90	
销售佣金	220,257.42	254,877.42
推广费	148,899.32	97,272.22
长期待摊摊销	93,290.18	15,094.88
办公费	15,141.43	22,291.10
供冷供热费		1,406,949.45
维修费		903,594.65
车位管理费用		185,091.67

其他	135,194.25	365,219.93
合计	7,031,003.12	19,197,101.77

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资性支出	5,181,262.38	7,638,775.27
社保及住房公积金	2,643,381.51	1,933,145.35
中介费用	932,156.87	1,498,598.94
折旧及摊销	329,331.01	334,786.99
保险费	71,573.59	182,657.61
办公费	78,163.40	128,517.42
业务招待费	22,294.11	17,508.92
差旅费	9,264.64	4,513.58
其他	989,194.05	853,009.39
合计	10,256,621.56	12,591,513.47

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	67,300,157.78	77,674,229.74
利息收入	-2,110,054.24	-609,121.92
其他支出	1,058,523.73	43,256.50
合计	66,248,627.27	77,108,364.32

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
增值税返还	127,248.81	112,199.50
政府补助	533,311.27	4,344,160.39
合计	660,560.08	4,456,359.89

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		127,708,842.23
交易性金融资产在持有期间的投资收益		

其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计		127,708,842.23

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-417,095.19	53,912.63
其他应收款坏账损失	10,308,774.89	-10,066,513.85
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
其他非流动资产坏账损失		-1,409,700.00
合计	9,891,679.70	-11,422,301.22

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

非流动资产处置收益	58,899.30	187,386.20
合计	58,899.30	187,386.20

74、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	12,330.00	4,300.73	12,330.00
其中：固定资产处置利得	12,330.00	4,300.73	12,330.00
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
盘盈利得	92.82		92.82
其他	114,817.04	6,502.83	114,817.04
合计	127,239.86	10,803.56	127,239.86

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		162,512.66	
其中：固定资产处置损失		162,512.66	
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
违约金支出	-539,146.56	-273,207.30	-539,146.56
其他	4,822,238.12	22,000.55	4,822,238.12
合计	4,283,091.56	-88,694.09	4,283,091.56

76、 所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	7,897,311.67	14,539,001.52
递延所得税费用	-2,932,854.38	-3,563,981.49
合计	4,964,457.29	10,975,020.03

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	15,032,345.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,758,086.25
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	375.00
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,226.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-76,472.24
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,273,241.83
所得税费用	4,964,457.29

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

□适用 √不适用

78、 现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	9,084,754.50	12,724,548.32
政府补贴	660,560.08	4,344,160.39
利息收入	2,110,054.24	609,121.92
保证金	1,888,462.00	
解封的银行存款	1,726,803.05	917,685.41
其他	114,817.04	1,154,432.41
合计	15,585,450.91	19,749,948.45

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	6,757,148.86	13,166,893.63
企业间资金往来	4,973,177.98	5,335,758.61
财务手续费支出	1,058,523.73	43,256.50
保证金	1,888,462.00	
冻结的银行存款		741,450.23
其他	544,420.01	76,173.52
合计	15,221,732.58	19,363,532.49

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁保证金	7,200,000.00	16,000,000.00
合计	7,200,000.00	16,000,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁保证金及手续费	8,400,000.00	18,200,000.00
其他	10,000.00	10,000.00
合计	8,410,000.00	18,210,000.00

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	10,067,887.71	33,017,068.93
加：资产减值准备		
信用减值损失	-9,891,679.70	11,422,301.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,140,536.58	4,183,171.87

使用权资产摊销		
无形资产摊销	115,657.56	103,635.18
长期待摊费用摊销	93,290.18	15,094.88
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）	-71,229.30	-187,386.20
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		158,211.93
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	67,300,157.78	77,674,229.74
投资损失（收益以“-”号填列）		-127,708,842.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,932,854.38	-3,563,981.49
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）	65,246,763.99	37,265,653.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	24,284,574.59	-123,362,316.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-127,920,720.53	113,589,005.27
其他	10,422,522.06	176,235.18
经营活动产生的现金流量净额	40,854,906.54	22,782,080.56
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	305,788,920.41	210,091,768.02
减：现金的期初余额	210,091,768.02	81,878,174.85
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	95,697,152.39	128,213,593.17

注：其他项包括：

项目	本年金额	上年金额
投资性房地产及固定资产转入存货	8,695,719.01	
解封的银行存款	1,726,803.05	917,685.41
冻结的银行存款		-741,450.23
合计	10,422,522.06	176,235.18

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	305,788,920.41	210,091,768.02
其中：库存现金	12,558.69	25,512.40
可随时用于支付的银行存款	305,776,361.72	210,066,255.62
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	305,788,920.41	210,091,768.02
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		

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金		
应收票据		
存货	909,639,788.74	用于借款抵押担保或融资租赁担保
固定资产		
无形资产		
合计	909,639,788.74	/

82、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

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

适用 不适用

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
孵化器年度考核奖励	500,000.00	其他收益	500,000.00
稳岗补贴	28,311.27	其他收益	28,311.27
产业与创新政策奖励	5,000.00	其他收益	5,000.00
合计	533,311.27		533,311.27

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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

(2). 重要的非全资子公司

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十、 与金融工具相关的风险

适用 不适用

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
天津海泰控股集团有限公司	天津	投资	5,916,530,000.00	24.29	29.20

本企业的母公司情况的说明

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

(1) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天津海泰控股集团有限公司	5,679,530,000.00	237,000,000.00		5,916,530,000.00

(2) 控股股东的所持股份或权益及其变化

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

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

适用 不适用

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津海泰市政绿化有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰科技投资管理有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰数码科技有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海高新区装饰工程有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海高新区物业管理有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰时代餐饮服务有限公司	母公司的控股子公司
公司董事、监事及关键管理人员	其他

5、 关联交易情况**(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津海泰市政绿化有限公司	其他劳务	41,626.20	104,138.21
天津滨海高新区物业管理有限公司	采购商品及接受劳务	3,117,863.35	104,245.28
天津滨海高新区物业管理有限公司	商品贸易		17,723,893.81
合计		3,159,489.55	17,932,277.30

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津滨海高新区物业管理有限公司	服务费	1,210,793.44	895,099.90
天津滨海高新区物业管理有限公司	销售商品	318,574.76	242,018.66
合计		1,529,368.20	1,137,118.56

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津海泰控股集团有限公司	238,000,000.00	2018/10/30	2023/8/30	否

关联担保情况说明

适用 不适用

本公司与国药控股（中国）融资租赁有限公司签订融资租赁协议，取得融资租赁款本金金额为 2.38 亿元，该融资租赁事项由天津海泰控股集团有限公司提供保证担保，由本公司之全资子公司天津海泰方圆投资有限公司提供反担保。截止 2021 年 12 月 31 日本公司对国药控股（中国）融资租赁有限公司的长期应付款余额为 79,248,833.53 元。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津海泰时代餐饮服务有限公司	店铺装修转让	309,090.83	

天津滨海高新区物业管理 有限公司	水电表转让	69,205.31	
合计		378,296.14	

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	211.93	306.53

2021 年度本公司关键管理人员的报酬（包括货币和非货币形式）总额为 211.93 万元（2020 年度为 306.53 万元）。2021 年度本公司关键管理人员包括董事、监事、总经理、副总经理及当年度离任的高管等共 9 人（2020 年度为 9 人），其中在本公司领取报酬的为 9 人（2020 年度为 9 人）。

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 关联方应收应付款项**(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津滨海高新区物业管理 有限公司			113,937.81	569.69
其他应收款	天津滨海高新区物业管理 有限公司	4,928.00	147.84	6,160.00	184.80

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	天津滨海高新区装饰 工程有限公司	3,588,233.00	3,588,233.00
应付账款	天津海泰数码科技 有限公司	473,066.55	473,066.55
应付账款	天津海泰市政绿化 有限公司	41,626.20	56,563.00
其他应付款	天津滨海高新区物 业管理有限公司		252,281.05

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(1) 商品房销售合同纠纷事项

刘鹤鸣于 2021 年 7 月 28 日以本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司未在约定期限内办理房屋产权转移登记、未按约定接入市政热网影响其对该房屋正常行使各项民事权利为由，向天津市西青区人民法院起诉天津百竹科技产业发展有限公司，要求解除 2015 年 10 月 22 日签订的天津市商品房买卖合同并赔偿其购房款利息、装修费用计 6,417,789.43 元。截至 2021 年 12 月 31 日，本集团计提预计负债 4,836,238.11 元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

根据 2022 年 4 月 29 日本公司第十届第十二次董事会决议，本公司 2021 年度拟不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本，该事项尚需提交本公司股东大会通过。

3、销售退回

□适用 √不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十六、其他重要事项**1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

(2). 未来适用法

□适用 √不适用

2、债务重组

□适用 √不适用

3、资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

(2). 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	48,982,163.37
1 年以内小计	48,982,163.37
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	2,588,571.41
合计	51,570,734.78

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,588,571.41	5.02	2,588,571.41	100.00			2,588,571.41	29.29	2,588,571.41	100.00

其中:										
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,588,571.41	5.02	2,588,571.41	100.00		2,588,571.41	29.29	2,588,571.41	100.00	
按组合计提坏账准备	48,982,163.37	94.98	406,954.09	0.83	48,575,209.28	6,248,569.44	70.71	63,586.07	1.02	6,184,983.37
其中:										
账龄组合	48,982,163.37	94.98	406,954.09	0.83	48,575,209.28	5,557,624.83	62.89	63,586.07	1.14	5,494,038.76
关联方组合						690,944.61	7.82			690,944.61
合计	51,570,734.78	/	2,995,525.50	/	48,575,209.28	8,837,140.85	/	2,652,157.48	/	6,184,983.37

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由

天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	注
合计	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

注：截止 2021 年 12 月 31 日，本公司应收天津市北方职业人才管理服务有限公司租赁费 2,588,571.41 元，本公司已于 2015 年起诉要求对方偿付欠款并胜诉，并申请强制执行，经受理法院反馈天津市北方职业人才管理服务有限公司暂无财产可供执行。因该款项收回存在重大不确定性，本公司已于 2016 年全额计提减值准备。

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期的应收账款	45,381,201.86	226,906.01	0.50
逾期 1 年以内	3,600,961.51	180,048.08	5.00
合计	48,982,163.37	406,954.09	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	2,652,157.48	343,368.02				2,995,525.50
合计	2,652,157.48	343,368.02				2,995,525.50

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津滨海高新技术产业开发区规划和自然资源局	42,564,493.50	82.54	212,822.47
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	5.02	2,588,571.41
富彬生物技术(天津)有限责任公司	972,255.72	1.89	4,861.28
塔塔信息技术(中国)股份有限公司天津分公司	844,941.98	1.64	42,247.10
天津冠寓商业运营管理有限公司	692,971.64	1.34	34,648.58
合计	47,663,234.25	92.43	2,883,150.84

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,398,677,917.73	1,508,943,619.64
合计	1,398,677,917.73	1,508,943,619.64

其他说明:

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	374,844,735.12
1 年以内小计	374,844,735.12
1 至 2 年	257,797,506.58
2 至 3 年	37,220,509.26
3 年以上	
3 至 4 年	408,359,968.02
4 至 5 年	2,236,690.00
5 年以上	319,641,407.18
合计	1,400,100,816.16

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,352,670,868.32	1,175,582,984.26
股权转让款	46,990,000.00	338,000,000.00
押金保证金	44,654.72	5,629,425.72
备用金等	395,293.12	41,332.40
合计	1,400,100,816.16	1,519,253,742.38

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	10,310,122.74			10,310,122.74
2021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				
本期转回	8,887,224.31			8,887,224.31
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	1,422,898.43			1,422,898.43

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	10,310,122.74		8,887,224.31			1,422,898.43
合计	10,310,122.74		8,887,224.31			1,422,898.43

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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
天津百竹科技产业发展有限公司	往来款	586,211,998.51	1年以内至5年以上	41.87	
天津海泰方圆投资有限公司	往来款	403,200,488.80	1年以内至5年以上	28.80	
天津海泰创意科技园投资有限公司	往来款	239,594,873.55	1年以内至5年以上	17.11	
天津海泰方通投资有限公司	往来款	112,134,884.06	1年以内	8.01	
天津滨海高新区资产管理有限公司	股权转让款	46,990,000.00	1-2年	3.36	1,409,700.00
合计	/	1,388,132,244.92	/	99.15	1,409,700.00

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

对联营、合营企业投资						
合计	249,609,878.14		249,609,878.14	249,609,878.14		249,609,878.14

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	88,836,249.66	20,330,714.50	66,081,233.00	31,940,105.74
其他业务	85,128,987.00	45,738,311.13		
合计	173,965,236.66	66,069,025.63	66,081,233.00	31,940,105.74

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		118,740,124.12
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计		118,740,124.12

6、 其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	71,229.30	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		

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）	533,311.27	政府补贴收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	-4,168,181.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	39,392,377.90	土地收储收益
减：所得税影响额	8,830,302.27	
少数股东权益影响额		
合计	26,998,434.50	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.58	0.0156	0.0156
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.97	-0.0262	-0.0262

3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、其他

□适用 √不适用

董事长：董建新

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 29 日

修订信息

□适用 √不适用