

天津滨海新区建设投资集团有限公司

2025 年度合并财务报表审计报告

CAC审字[2026]1761号

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：津268FGSXNH9



目 录

目 录	页次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
合并资产负债表	4
合并利润表	5
合并现金流量表	6
合并所有者权益变动表	7-8
母公司资产负债表	9
母公司利润表	10
母公司现金流量表	11
母公司所有者权益变动表	12-13
财务报表附注	14—174





中审华会计师事务所
CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP
天津市和平区解放北路188号信达广场52层 邮编:300042
52/F Centre Plaza, No.188 Jiefang Road, Heping District, Tianjin, P.R.C. Post 300042
电话(Tel): 86-22-23193866 传真(Fax): 86-22-23559045
网址(Web): www.caccpa.com

审 计 报 告

CAC审字[2026]1761号

天津滨海新区建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了天津滨海新区建设投资集团有限公司（以下简称“滨海建投集团”）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二、财务报表的编制基础的规定编制，公允反映了滨海建投集团2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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



三、管理层和治理层对财务报表的责任

滨海建投集团管理层（以下简称管理层）负责按照财务报表附注二、财务报表的编制基础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，管理层负责评估滨海建投集团的持续经营能力，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滨海建投集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督滨海建投集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对滨海建投集团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滨海建投集团不能持续经营。

（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）就滨海建投集团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。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 天津市

中国注册会计师：



刘晓夫

中国注册会计师：



刘立

2026 年 4 月 27 日





合并资产负债表

企财01表

编制单位：天津滨海新区建设投资集团有限公司

2025年12月31日

金额单位：元

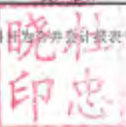
项目	行次	期末余额	期初余额	项目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1			流动负债：	75		
货币资金	2	7,808,432,612.87	8,532,789,688.21	短期借款	76	5,836,064,599.23	7,200,891,051.96
△结算备付金	3			△向中央银行借款	77		
△拆出资金	4			△拆入资金	78		
△交易性金融资产	5	-	-	△交易性金融负债	79	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80	-	-
衍生金融资产	7	-	-	衍生金融负债	81	-	-
应收票据	8	19,324,778.49	119,856,431.64	应付票据	82	20,000,000.00	274,830,302.94
应收账款	9	3,483,370,591.63	5,348,495,001.16	应付账款	83	2,144,437,374.61	2,155,630,838.94
△应收款项融资	10	-	-	预收款项	84	9,776,225,006.49	6,595,305,910.24
预付款项	11	706,403,320.40	2,346,545,343.01	△合同负债	85	621,179,138.76	1,460,016,966.11
△应收保费	12			△卖出回购金融资产款	86		
△应收分保账款	13			△吸收存款及同业存放	87		
△应收分保合同准备金	14			△代理买卖证券款	88		
应收资金集中管理款	15	-	-	△代理承销证券款	89		
其他应收款	16	26,134,916,154.41	28,309,029,866.16	应付职工薪酬	90	139,413,755.87	143,099,321.06
其中：应收股利	17			其中：应付工资	91	136,625,081.90	136,231,291.16
△买入返售金融资产	18			应付福利费	92	32,352.00	262,540.00
存货	19	12,346,354,829.65	11,232,676,467.68	■其中：职工奖励及福利费	93		
其中：原材料	20	138,922.36	19,700,637.30	应交税费	94	260,462,872.55	215,601,322.26
库存商品（产成品）	21	3,286,937,971.75	2,966,896,181.68	其中：应交税金	95	257,506,171.85	214,293,906.66
△合同资产	22	-	-	其他应付款	96	8,889,338,169.82	4,392,587,649.84
持有待售资产	23	-	-	其中：应付股利	97		
一年内到期的非流动资产	24	-	-	△应付手续费及佣金	98		
其他流动资产	25	1,543,680,713.50	1,072,449,404.24	△应付分保账款	99		
流动资产合计	26	51,842,483,000.95	56,963,842,202.10	持有待售负债	100	-	-
非流动资产：	27			一年内到期的非流动负债	101	20,037,878,830.14	22,402,976,603.53
△发放贷款和垫款	28	-	-	其他流动负债	102	46,827,149.37	57,706,557.65
△债权投资	29	23,085,356.16	23,085,356.16	流动负债合计	103	47,971,846,896.84	44,898,646,524.53
可供出售金融资产	30	-	-	非流动负债：	104		
△其他债权投资	31	10,710,600.00	10,799,000.00	△保险合同准备金	105		
持有至到期投资	32	-	-	长期借款	106	45,608,716,667.05	49,364,277,600.25
长期应收款	33	2,058,148,693.13	802,538,570.88	应付债券	107	22,115,027,200.00	19,414,000,000.00
长期股权投资	34	1,614,042,028.56	1,632,263,891.82	其中：优先股	108		
△其他权益工具投资	35	3,674,159,168.86	2,676,459,516.44	永续债	109		
△其他非流动金融资产	36	-	-	△租赁负债	110	-	-
投资性房地产	37	6,874,527,882.47	6,498,180,516.52	长期应付款	111	43,990,374,826.90	40,444,208,231.26
固定资产	38	15,345,966,928.15	15,947,149,744.81	长期应付职工薪酬	112	-	-
其中：固定资产原价	39	22,021,140,366.84	22,026,386,196.96	预计负债	113	-	-
累计折旧	40	6,875,153,967.99	6,076,316,027.05	递延收益	114	26,895,284.39	225,217,453.78
固定资产减值准备	41		2,920,425.10	递延所得税负债	115	473,663,773.48	418,811,076.06
在建工程	42	48,471,765,979.82	42,593,357,528.82	其他非流动负债	116	-	-
生产性生物资产	43	869,470.47	-	其中：特准储备基金	117	-	-
油气资产	44	-	-	非流动负债合计	118	112,214,679,741.82	109,866,514,361.35
△使用权资产	45	402,448,775.52	-	负债合计	119	160,186,526,638.66	154,765,160,885.88
无形资产	46	133,821,292.06	212,213,666.01	所有者权益（或股东权益）：	120		
开发支出	47	-	-	实收资本（或股本）	121	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
商誉	48	44,681,089.09	44,681,089.09	国家资本	122	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
长期待摊费用	49	86,662,565.90	97,810,975.96	国有法人资本	123		
递延所得税资产	50	82,691,721.80	74,278,751.26	集体资本	124		
其他非流动资产	51	102,904,090,961.38	100,328,900,800.12	民营资本	125		
其中：特准储备物资	52			外商资本	126		
非流动资产合计	53	181,928,292,523.37	170,941,719,387.89	■减：已归还投资	127		
	54			实收资本（或股本）净额	128	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
	55			其他权益工具	129		
	56			其中：优先股	130		
	57			永续债	131		
	58			资本公积	132	39,435,605,629.67	38,659,962,691.81
	59			减：库存股	133	-	-
	60			其他综合收益	134	867,769,053.19	848,674,656.77
	61			其中：外币报表折算差额	135	-88,387,534.68	-129,682,733.23
	62			专项储备	136		
	63			盈余公积	137	918,610,212.22	713,883,853.42
	64			其中：法定公积金	138	918,610,212.22	713,883,853.42
	65			任意公积金	139		
	66			■储备基金	140		
	67			■企业发展基金	141		
	68			■利润归还投资	142		
	69			△一般风险准备	143	6,128,750.00	4,363,750.00
	70			未分配利润	144	1,249,857,731.43	1,015,421,183.05
	71			归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	145	72,477,771,375.51	71,242,306,135.05
	72			■少数股东权益	146	1,106,477,510.15	1,898,094,569.06
	73			所有者权益（或股东权益）合计	147	73,584,248,885.66	73,140,400,704.11
资产总计	74	233,770,775,524.32	227,905,561,589.99	负债和所有者权益（或股东权益）总计	148	233,770,775,524.32	227,905,561,589.99

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

财务负责人：

注：表中带“*”号科目为合并报表专用；加△附体项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用；加△为执行新收入、新金融工具准则企业适用





合 并 利 润 表

金财02表

编制单位：天津滨海新区建设投资集团有限公司

2025年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	13,542,417,006.43	12,731,398,664.61
其中：营业收入	2	13,542,417,006.43	12,731,398,664.61
△利息收入	3		
△已赚保费	4		
△手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	13,225,105,872.88	12,656,607,548.79
其中：营业成本	7	12,049,863,208.87	11,310,759,526.40
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险责任准备金净额	12		
△保单红利支出	13		
△分保费用	14		
税金及附加	15	264,258,142.79	239,596,002.82
销售费用	16	77,707,630.50	84,051,135.36
管理费用	17	294,353,398.11	307,817,137.74
研发费用	18	8,188.31	281,132.08
财务费用	19	538,915,304.30	714,102,615.39
其中：利息费用	20	684,964,350.53	945,557,999.59
利息收入	21	178,984,757.42	240,103,626.11
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	5,303,650.61	3,067,903.56
其他	23		
加：其他收益	24	35,485,819.78	94,272,955.54
投资收益（损失以“-”号填列）	25	254,335,929.56	193,547,321.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	25,444,111.21	-13,065,136.33
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27		459,880.20
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28		
△净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	-64,742,425.53	-47,870,302.24
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	85,751,761.49	-2,015,208.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	16,799,034.53	18,327,823.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	644,941,253.38	331,053,805.08
加：营业外收入	35	13,101,527.36	17,375,985.49
其中：政府补助	36		
减：营业外支出	37	27,499,001.47	3,624,387.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	630,543,779.27	344,805,403.17
减：所得税费用	39	241,894,333.44	329,905,388.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	388,649,445.83	14,900,015.14
（一）按所有权归属分类：	41		
归属于母公司所有者的净利润	42	384,927,938.11	-940,066.63
☆少数股东损益	43	3,721,507.72	15,840,083.77
（二）按经营持续性分类：	44		
持续经营净利润	45	388,649,445.83	14,900,015.14
终止经营净利润	46	-	-
六、其他综合收益的税后净额	47	69,610,917.92	254,020,337.10
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48	69,515,045.55	250,156,893.81
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49	-28,006,701.08	307,214,516.80
1.重新计量设定受益计划变动额	50	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51	817,629.87	32,626,131.67
☆3.其他权益工具投资公允价值变动	52	-28,824,330.95	274,588,385.13
☆4.企业自身信用风险公允价值变动	53	-	-
5.其他	54		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55	97,521,746.63	-57,057,622.98
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56	-	-
☆2.其他债权投资公允价值变动	57	4,217,060.11	-20,069,379.92
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58	-	-
☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60	-	-
☆6.其他债权投资信用减值准备	61	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62	-	-
8.外币财务报表折算差额	63	41,495,198.55	-34,512,777.09
9.其他	64	51,809,487.97	-2,475,465.98
☆归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65	95,872.37	3,863,443.29
七、综合收益总额	66	458,260,363.75	268,920,352.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	454,442,983.66	249,216,825.18
☆归属于少数股东的综合收益总额	68	3,817,380.09	19,703,527.06
八、每股收益	69		
基本每股收益	70		
稀释每股收益	71		

企业负责人：

注：表中带“☆”为财务报表中不适用，加△楷体项目为金融类企业专用；加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用

主管会计工作的负责人：

财务负责人：

晓松
印忠富国
印国

付景楠



合并现金流量表

编制单位：天津滨海新区建设投资集团有限公司

2025年度

企财03表
金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	20,052,983,521.59	20,234,309,746.34
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同赔款取得的现金	6		
△收到再保业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10		
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12		
△代理买卖证券收到的现金净额	13		
收到的税费返还	14	29,716,138.91	45,193,087.77
收到其他与经营活动有关的现金	15	10,723,074,564.71	11,884,108,905.10
经营活动现金流入小计	16	30,805,774,225.21	32,163,611,739.21
购买商品、接受劳务支付的现金	17	11,654,886,916.97	10,861,591,982.52
△客户贷款及垫款净增加额	18		
△存放中央银行和同业款项净增加额	19		
△支付原保险合同赔付款项的现金	20		
△拆出资金净增加额	21		
△支付利息、手续费及佣金的现金	22		
△支付保单红利的现金	23		
支付给职工及为职工支付的现金	24	423,940,545.37	429,555,914.41
支付的各项税费	25	1,042,981,336.14	1,192,829,914.52
支付其他与经营活动有关的现金	26	7,913,813,150.81	7,384,161,376.61
经营活动现金流出小计	27	21,035,621,949.29	19,868,139,188.06
经营活动产生的现金流量净额	28	9,770,152,275.92	12,295,472,551.15
二、投资活动产生的现金流量：	29		
收回投资收到的现金	30	1,737,293,327.84	215,400,420.94
取得投资收益收到的现金	31	3,062,099.01	250,957,596.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32	436,140.00	372,422,531.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33	715,102,055.68	624,378,073.22
收到其他与投资活动有关的现金	34	1,039,374,028.08	2,060,801,625.02
投资活动现金流入小计	35	3,495,297,650.61	3,523,960,247.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	6,007,864,615.59	7,805,423,223.31
投资支付的现金	37	3,452,581,342.50	2,719,693,975.10
△质押贷款净增加额	38		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39	473,881,061.58	-
支付其他与投资活动有关的现金	40	677,109,431.75	295,203,959.79
投资活动现金流出小计	41	10,611,436,451.42	10,820,321,158.20
投资活动产生的现金流量净额	42	-7,116,138,800.81	-7,296,360,910.91
三、筹资活动产生的现金流量：	43		
吸收投资收到的现金	44	1,181,520,800.00	1,823,055,700.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	5,000,000.00	-
取得借款收到的现金	46	33,974,209,473.86	51,754,142,398.76
收到其他与筹资活动有关的现金	47	7,523,353,228.36	9,526,828,882.22
筹资活动现金流入小计	48	42,679,083,502.22	63,104,026,980.98
偿还债务支付的现金	49	40,309,138,240.04	64,466,532,705.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	4,927,234,012.07	5,568,321,909.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51	-	185,982.22
支付其他与筹资活动有关的现金	52	413,741,059.75	655,280,667.15
筹资活动现金流出小计	53	45,650,113,311.86	70,690,135,281.40
筹资活动产生的现金流量净额	54	-2,971,029,809.64	-7,586,108,300.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	-2,616,059.94	-9,186,322.44
五、现金及现金等价物净增加额	56	-319,632,394.47	-2,596,182,982.62
加：期初现金及现金等价物余额	57	6,412,381,403.46	9,008,564,386.06
六、期末现金及现金等价物余额	58	6,092,749,008.99	6,412,381,403.46

企业负责人：

注：如△指代为金融类企业专用

主管会计工作的负责人：

财务负责人：



合并所有者权益变动表

金额单位：元

2023年度

项目	行次	本年金额												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	小计			
栏次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11.00	12	13		
一、上年年末余额	1	30,000,000.00	-	-	-	38,659,962,891.81	-	848,874,698.77	-	713,883,853.42	4,383,750.00	1,015,421,183.05	71,242,306,135.05	1,686,084,599.06	73,140,400,704.11
二、本年年初余额	5	30,000,000.00	-	-	-	38,659,962,891.81	-	848,874,698.77	-	713,883,853.42	4,383,750.00	1,015,421,183.05	71,242,306,135.05	1,686,084,599.06	73,140,400,704.11
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	775,642,038.86	-	16,094,306.42	-	254,726,358.80	1,785,000.00	234,236,548.38	1,256,465,240.46	-791,617,058.91	443,848,181.55
(一)综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	88,515,045.55	-	-	-	384,827,938.11	454,442,983.66	3,817,280.09	458,260,263.75
(二)所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	775,642,038.86	-	-	-	-	-	-	775,642,038.86	-796,434,439.00	-18,791,502.14
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	460,000,000.00	-	-	-	-	-	-	460,000,000.00	-5,138,311,784.07	-5,226,311,784.07
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-	-	865,642,038.86	-	-	-	-	-	-	865,642,038.86	342,877,345.07	1,206,320,281.53
(三)专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.转作股本的盈余公积	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他综合收益结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	33	30,000,000.00	-	-	-	39,435,605,028.67	-	862,760,083.19	-	976,610,212.22	6,128,750.00	1,249,657,731.43	72,477,771,375.51	1,106,477,510.15	73,584,248,885.66

企业负责人：

注：如本期期末与上年期末相比，如为执行新金融工具准则企业适用

主管会计工作的负责人：

财务负责人：

印

鲁印

晓忠印

合并所有者权益变动表（续）

金额单位：元

2025年度

项目	行次	上年金额										归属于母公司所有者权益				未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本（或股本）	优先股	永续债	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	23	24	25	26				
一、上年年末余额	1	30,000,000.00	-	-	-	38,733,002.91	-	673,719,550.54	-	704,435,338.32	333,333.33	704,435,338.32	333,333.33	1,170,103,378.47	71,254,394,511.96	2,207,330,418.67	73,601,724,932.63	27	28
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年末余额	5	30,000,000.00	-	-	-	38,733,002.91	-	673,719,550.54	-	704,435,338.32	333,333.33	704,435,338.32	333,333.33	1,170,103,378.47	71,254,394,511.96	2,207,330,418.67	73,601,724,932.63	27	28
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-	-	-	-	172,855,195.23	-	9,448,514.10	4,030,416.67	9,448,514.10	4,030,416.67	-154,882,195.42	-12,066,378.91	-340,235,849.51	-351,324,228.52	-	-
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	250,156,893.81	-	-	-	-	-	-440,068.63	240,216,825.18	19,703,327.06	259,920,152.24	-	-
1. 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）利润分配	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	30	30,000,000.00	-	-	-	38,733,002.91	-	846,574,655.77	-	713,883,853.42	4,363,750.00	713,883,853.42	4,363,750.00	1,015,421,183.05	71,242,305,135.05	1,866,094,569.06	73,148,400,704.11	27	28

主管会计工作的负责人：

注：如本财务报表为合并财务报表，如为外币投资的企业专用，如为执行新金融工具准则企业适用

金额单位：元

财务负责人：

付景松

富田印

晓忠印



母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：天津滨海新区建设投资集团有限公司

2025年12月31日

金额单位：元

项目	行次	期末余额	期初余额	项目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1			流动负债：	78		
货币资金	2	3,971,445,972.08	4,327,104,728.92	短期借款	79	-	-
△结算备付金	3	-	-	△向中央银行借款	80	-	-
△拆出资金	4	-	-	△拆入资金	81	-	-
交易性金融资产	5	-	-	交易性金融负债	82	-	-
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6	-	-	☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83	-	-
衍生金融资产	7	-	-	衍生金融负债	84	-	-
应收票据	8	-	-	应付票据	85	-	-
应收账款	9	628,750,451.20	1,572,043,452.20	应付账款	86	396,749,047.72	418,260,961.89
应收款项融资	10	-	-	预收款项	87	9,200,194,633.44	10,651,914,066.06
预付款项	11	788,518,354.36	549,678,307.84	合同负债	88	32,323,410.31	38,865,560.24
△应收保费	12	-	-	△卖出回购金融资产款	89	-	-
△应收分保账款	13	-	-	△吸收存款及同业存放	90	-	-
△应收分保合同准备金	14	-	-	△代理买卖证券款	91	-	-
应收资金集中管理款	15	-	-	△代理承销证券款	92	-	-
其他应收款	16	30,274,186,774.15	47,137,470,992.61	△预收保费	93	-	-
其中：应收股利	17	23,522,067.49	28,796,566.15	应付职工薪酬	94	26,733,568.83	32,639,268.34
△买入返售金融资产	18	-	-	其中：应付工资	95	26,221,276.76	28,475,625.70
存货	19	99,684,150.30	149,491,175.99	应付福利费	96	-	-
其中：原材料	20	-	-	其中：职工薪酬及福利费	97	-	-
库存商品（产成品）	21	99,231,239.53	149,042,601.50	应交税费	98	175,852,375.18	114,975,455.12
合同资产	22	-	-	其中：应交税金	99	175,870,528.96	114,975,455.12
△保险合同资产	23	-	-	其他应付款	100	45,151,633,238.33	33,217,530,459.70
△分出再保险合同资产	24	-	-	其中：应付股利	101	-	-
持有待售资产	25	-	-	△应付手续费及佣金	102	-	-
一年内到期的非流动资产	26	-	-	△应付分保账款	103	-	-
其他流动资产	27	416,477,973.76	297,560,642.15	持有待售负债	104	-	-
流动资产合计	28	36,179,063,675.89	54,033,369,295.71	一年内到期的非流动负债	105	15,752,390,601.19	16,762,232,446.76
非流动资产：	29			其他流动负债	106	270,901.53	270,901.53
△发放贷款和垫款	30	-	-	流动负债合计	107	70,737,147,766.53	61,236,689,119.64
债权投资	31	-	-	非流动负债：	108		
☆可供出售金融资产	32	-	-	△保险合同准备金	109	-	-
其他债权投资	33	-	-	长期借款	110	10,661,185,516.91	16,521,525,984.20
☆持有至到期投资	34	-	-	应付债券	111	22,115,027,200.00	19,414,000,000.00
长期应收款	35	-	-	其中：优先股	112	-	-
长期股权投资	36	28,564,325,416.28	22,704,630,014.03	永续债	113	-	-
其他权益工具投资	37	1,890,334,652.11	1,328,561,280.43	△保险合同负债	114	-	-
其他非流动金融资产	38	-	-	△分出再保险合同负债	115	-	-
投资性房地产	39	3,651,037,794.00	3,662,128,732.37	租赁负债	116	-	-
固定资产	40	2,348,373,005.19	1,773,645,805.39	长期应付款	117	1,605,803,802.07	1,512,133,802.07
其中：固定资产原价	41	2,450,117,867.06	2,024,874,791.33	长期应付职工薪酬	118	-	-
累计折旧	42	301,744,861.87	251,228,985.94	预计负债	119	-	-
固定资产减值准备	43	-	-	递延收益	120	-	-
在建工程	44	37,823,053.23	60,877,294.90	递延所得税负债	121	169,840,807.11	195,365,388.09
生产性生物资产	45	-	-	其他非流动负债	122	-	-
油气资产	46	-	-	其中：特准储备基金	123	-	-
使用权资产	47	-	-	非流动负债合计	124	34,551,857,126.09	37,643,025,174.36
无形资产	48	3,380,688.32	1,042,279.28	负债合计	125	105,289,004,892.62	98,879,714,294.00
开发支出	49	-	-	所有者权益（或股东权益）：	126		
商誉	50	-	-	实收资本（或股本）	127	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
长期待摊费用	51	1,729,426.76	-	国家资本	128	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
递延所得税资产	52	39,182,883.49	37,008,719.14	国有法人资本	129	-	-
其他非流动资产	53	88,502,903,608.23	69,396,538,762.01	集体资本	130	-	-
其中：特准储备物资	54	-	-	民营资本	131	-	-
非流动资产合计	55	125,039,081,727.61	98,954,632,900.55	外商资本	132	-	-
	56	-	-	减：已归还投资	133	-	-
	57	-	-	实收资本（或股本）净额	134	30,000,000,000.00	30,000,000,000.00
	58	-	-	其他权益工具	135	-	-
	59	-	-	其中：优先股	136	-	-
	60	-	-	永续债	137	-	-
	61	-	-	资本公积	138	20,996,830,300.99	21,127,224,995.46
	62	-	-	减：库存股	139	-	-
	63	-	-	其他综合收益	140	250,041,199.83	356,067,488.73
	64	-	-	其中：外币报表折算差额	141	-	-
	65	-	-	专项储备	142	-	-
	66	-	-	盈余公积	143	918,610,212.22	713,883,853.42
	67	-	-	其中：法定公积金	144	918,610,212.22	713,883,853.42
	68	-	-	任意公积金	145	-	-
	69	-	-	储备基金	146	-	-
	70	-	-	企业发展基金	147	-	-
	71	-	-	利润归还投资	148	-	-
	72	-	-	△一般风险准备	149	-	-
	73	-	-	未分配利润	150	3,763,658,797.84	1,921,121,568.65
	74	-	-	归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	151	55,929,140,510.88	54,118,287,906.26
	75	-	-	少数股东权益	152	-	-
	76	-	-	所有者权益（或股东权益）合计	153	55,929,140,510.88	54,118,287,906.26
资产总计	77	161,218,145,403.50	152,968,002,200.26	负债和所有者权益（或股东权益）总计	154	161,218,145,403.50	152,968,002,200.26

企业负责人：

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带△科目为金融类企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。下同。

主管会计机构负责人：

财务负责人：

印忠

印忠



母 公 司 利 润 表

编制单位：天津滨海新区建设投资集团有限公司

2025年度

金财02表
金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	1,233,355,745.84	983,923,594.30
其中：营业收入	2	1,233,355,745.84	983,923,594.30
△利息收入	3		
△保险服务收入	4		
▲已赚保费	5		
△手续费及佣金收入	6		
二、营业总成本	7	952,509,854.85	809,493,599.64
其中：营业成本	8	717,264,152.59	513,315,937.09
△利息支出	9		
△手续费及佣金支出	10		
△保险服务费用	11		
△分出保费的分摊	12		
△减：摊回保险服务费用	13		
△承保财务损失	14		
△减：分出再保险财务收益	15		
▲退保金	16		
▲赔付支出净额	17		
▲提取保险责任准备金净额	18		
▲保单红利支出	19		
▲分保费用	20		
税金及附加	21	77,682,931.87	126,068,200.95
销售费用	22	1,683,591.40	13,066,138.07
管理费用	23	152,775,150.30	168,962,402.76
研发费用	24	-	-
财务费用	25	3,104,028.69	-11,750,079.23
其中：利息费用	26	112,957,431.03	133,585,543.59
利息收入	27	109,976,838.81	145,596,427.26
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28		
其他	29		
加：其他收益	30	63,940.38	5,087,371.39
投资收益（损失以“-”号填列）	31	1,911,726,629.43	168,648,294.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	14,674,388.27	2,171,238.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33	-	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-35,578,068.37	-20,002,864.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	16,715,199.74	5,211,578.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	2,173,773,572.17	333,374,574.14
加：营业外收入	41	0.20	5,966,809.50
其中：政府补助	42	-	-
减：营业外支出	43	25,980,179.47	478,843.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	2,147,793,392.90	338,862,339.64
减：所得税费用	45	150,950,454.04	244,377,198.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	1,996,842,938.86	94,485,140.95
（一）按所有权归属分类：	47	-	-
归属于母公司所有者的净利润	48	-	-
*少数股东损益	49	-	-
（二）按经营持续性分类：	50	-	-
持续经营净利润	51	1,996,842,938.86	94,485,140.95
终止经营净利润	52	-	-
六、其他综合收益的税后净额	53	-55,595,639.77	295,910,350.54
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	-55,595,639.77	295,910,350.54
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55	-55,595,639.77	295,910,350.54
1.重新计量设定受益计划变动额	56	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57	817,629.87	32,626,131.67
3.其他权益工具投资公允价值变动	58	-56,413,269.64	263,284,218.87
4.企业自身信用风险公允价值变动	59	-	-
△5.不能转损益的保险合同金融变动	60		
6.其他	61		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63		
2.其他债权投资公允价值变动	64		
△3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66		
△5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67		
6.其他债权投资信用减值准备	68		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69		
8.外币财务报表折算差额	70		
△9.可转损益的保险合同金融变动	71		
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72		
11.其他	73		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74		
七、综合收益总额	75	1,941,247,299.09	390,395,491.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	76		
*归属于少数股东的综合收益总额	77		
八、每股收益	78		
基本每股收益	79		
稀释每股收益	80		

企业负责人：

晓杜
印忠

主管会计机构负责人：

鲁富
印闽

财务负责人：

印张



母公司现金流量表

编制单位：天津滨海新区建设投资集团有限公司

2025年度

金财03表
金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	4,845,925,738.01	9,042,757,072.80
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到签发保险合同保费取得的现金	6		
△收到分入再保险合同的现金净额	7		
▲收到原保险合同保费取得的现金	8		
▲收到再保业务现金净额	9		
▲保户储金及投资款净增加额	10		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11		
△收取利息、手续费及佣金的现金	12		
△拆入资金净增加额	13		
△回购业务资金净增加额	14		
△代理买卖证券收到的现金净额	15		
收到的税费返还	16	-	5,412.50
收到其他与经营活动有关的现金	17	43,043,903,037.26	39,883,017,629.31
经营活动现金流入小计	18	47,889,828,775.27	48,925,780,114.61
购买商品、接受劳务支付的现金	19	7,819,193.03	25,165,346.16
△客户贷款及垫款净增加额	20		
△存放中央银行和同业款项净增加额	21		
△支付签发保险合同赔款的现金	22		
△支付分出再保险合同的现金净额	23		
△保单质押贷款净增加额	24		
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25		
△拆出资金净增加额	26		
△支付利息、手续费及佣金的现金	27		
▲支付保单红利的现金	28		
支付给职工及为职工支付的现金	29	64,350,299.62	55,411,923.15
支付的各项税费	30	491,796,561.65	746,613,930.08
支付其他与经营活动有关的现金	31	34,510,284,168.58	24,280,100,907.97
经营活动现金流出小计	32	35,074,250,222.88	25,107,292,107.36
经营活动产生的现金流量净额	33	12,815,578,552.39	23,818,488,007.25
二、投资活动产生的现金流量：	34		
收回投资收到的现金	35	-	730,164,330.84
取得投资收益收到的现金	36	7,297,943.28	249,316,635.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37	50,300.00	123,622,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38	783,894,125.58	1,672,510,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	39	1,080,504,982.05	2,072,858,460.58
投资活动现金流入小计	40	1,871,747,350.91	4,848,471,426.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41	70,838,877.25	21,496,260.38
投资支付的现金	42	2,834,800.00	10,542,163,524.26
▲质押贷款净增加额	43	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	45	5,649,148,431.75	613,723,388.45
投资活动现金流出小计	46	5,722,822,109.00	11,177,383,173.09
投资活动产生的现金流量净额	47	-3,851,074,758.09	-6,328,911,746.36
三、筹资活动产生的现金流量：	48		
吸收投资收到的现金	49	-	6,590,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	-	-
取得借款收到的现金	51	16,880,000,000.00	35,772,060,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	52	-4,150,834.97	-
筹资活动现金流入小计	53	16,875,849,165.03	35,778,650,000.00
偿还债务支付的现金	54	23,464,109,162.77	54,614,699,320.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55	1,559,418,482.11	3,027,844,024.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	57	181,833,108.43	223,957,455.37
筹资活动现金流出小计	58	25,205,360,753.31	57,866,500,800.19
筹资活动产生的现金流量净额	59	-8,329,511,588.28	-22,087,850,800.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	61	634,992,206.02	-4,598,274,539.30
加：期初现金及现金等价物余额	62	2,872,360,264.06	7,470,634,803.36
六、期末现金及现金等价物余额	63	3,507,352,470.08	2,872,360,264.06

企业负责人：

晓杜
印忠

主管会计机构负责人：

鲁富
印闽

财务负责人：

付景楠

母公司所有者权益变动表

项目	2025年度										所有者权益合计
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. 股本	1,000,000,000.00				21,127,256,066.48		366,057,486.73		719,881,653.42		16,118,207,906.20
2. 其他权益工具											
3. 资本公积											
4. 盈余公积											
5. 未分配利润											
二、本年年初余额	1,000,000,000.00				21,127,256,066.48		366,057,486.73		719,881,653.42		16,118,207,906.20
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											
1. 所有者投入和减少资本											
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											
5. 其他权益工具持有者投入资本											
6. 其他											
7. 其他											
8. 其他											
9. 其他											
10. 其他											
11. 其他											
12. 其他											
13. 其他											
14. 其他											
15. 其他											
16. 其他											
17. 其他											
18. 其他											
19. 其他											
20. 其他											
21. 其他											
22. 其他											
23. 其他											
24. 其他											
25. 其他											
26. 其他											
27. 其他											
28. 其他											
29. 其他											
30. 其他											
31. 其他											
32. 其他											
33. 其他											
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				21,127,256,066.48		366,057,486.73		719,881,653.42		16,118,207,906.20

财务负责人:

主管会计机构负责人:

会计负责人:

晓社印

富印

财务负责人:

母公司所有者权益变动表(续)

[illegible]

更富全球影响力的人。

主編 王德勝

Keywords: *workplace spirituality, organizational commitment, organizational citizenship behavior, turnover intention*

金波興業人：goldwave@163.com

金波興業人：goldwave@163.com

天津滨海新区建设投资集团有限公司

2025 年度合并财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

天津滨海新区建设投资集团有限公司(以下简称“本集团”, 在包含子公司时统称“本集团”), 系 2006 年依据天津市人民政府津政函[2006]51 号、天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资委[2006]2 号文, 由天津市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“天津市国资委”)代表天津市政府履行出资人职责, 委托天津市滨海新区管理委员会(以下简称“滨海新区管委会”)实施国有资产监督管理的国有独资公司。

本集团原名为天津滨海新区基础设施建设投资有限公司, 2008 年 7 月 18 日更名为天津滨海新区建设投资集团有限公司, 注册资本人民币 3,000,000 万元。2021 年 9 月 30 日换领了天津市滨海新区市场和监督管理局发放的统一社会信用代码 911200007893555965 号的营业执照。

本集团 2006 年初始注册资本为 9,000 万元, 后续天津市国资委陆续增资, 其中: 2007 年以货币增资 75,434.598 万元; 2008 年以货币增资 180,000 万元, 以土地使用权增资 1,944,211.12 万元; 2009 年以货币增资 233,634.0823 万元; 2010 年以货币增资 259,117.5878 万元; 2011 年以货币增资 225,000 万元; 2012 年以货币增资 73,602.6119 万元。至 2012 年末本集团实收资本达到人民币 300 亿元。

截至 2025 年 12 月 31 日, 本集团的统一社会信用代码: 911200007893555965, 本集团法定代表人: 杜忠晓。注册地及住所: 天津经济技术开发区第二大街 42 号 1801 室。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本集团属于城市投资行业, 按照国民经济和社会发展规划、城市总体规划, 重点从事滨海新区重大基础设施建设和重要区域的开发。

经营范围主要包括: 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 自有资金投资的资产管



管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理；财务咨询；物业管理；工程管理服务；土地使用权租赁；信息系统集成服务；停车场服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；创业投资（限投资未上市企业）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：工程造价咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

本集团主要业务板块为市政路桥、高速公路、轨道交通、区域开发、房地产开发、公共产业、环保产业，以及科技金融、物资贸易、酒店物业、城市更新、新能源、乡村振兴等众多领域。

（三）母公司以及集团总部的名称

本集团的控股股东及最终控制方为天津市人民政府国有资产监督管理委员会。委托天津市滨海新区管理委员会进行国有资产监督管理，本集团下设 69 户子公司、3 户分公司。

本集团设有党委会、董事会、经理办公会，对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

（四）营业期限

2006 年 5 月 30 日至无固定期限。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础与持续经营

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“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

本集团自本报告年末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。截至 2025 年 12 月 31 日，一年内到期的金融机构债务及公司债券合计 25,893,943,429.37 元，其中短期借款 5,836,064,599.23 元，应付票据 20,000,000.00 元，一年内到期的非流动负债 20,037,878,830.14 元，偿债方式主要包括：债券发行；办理银行贷款、融资租赁业务；通过盘活资产、提质增效、产业拓展等方式筹措资金，满足集团一年内到期债务偿债资金需求。

（二）应收政府款项坏账准备

如附注四、(十)应收票据及应收账款所述，本集团将应收政府款项单独作为一个风险组合，一般不计提坏账，主要基于政府主体信用判断。



本集团应收政府款项主要是应收天津市滨海新区政府及其所属部门或机构项目款项。天津滨海新区因受国家扶持在政策方面具有优惠，财政收入在天津市各区中处于领先地位。发生无法偿付债务的可能性较低。故本集团未对上述应收政府款项计提坏账准备。

（三）城市基础设施的列报与摊销方法

本集团的其他非流动资产中包含非经营性城市基础设施，是由天津市滨海新区政府投资形成的市政工程设施及配套设施投入，主要是非收费公路桥梁、城市道路及隧道等。

由于上述资产的日常维护、更新、改造由天津市滨海新区政府通过财政资金进行支付，本集团对上述城市基础设施不进行折旧摊销。在项目整体移交政府前，产生的各项成本费用全部资本化处理。

（四）城市基础设施类代建工程项目核算

本集团在建工程分为经营性自建项目与城市基础设施类代建工程项目。

经营性自建项目主要是自行建造固定资产工程项目，按附注四、（十七）在建工程进行核算。

代建工程项目主要是承建的城市基础设施类等非经营性质的项目，主要是根据天津市滨海新区政府的建设计划与投资项目，以实际发生的相关支出计价核算，建设完成交付政府或委托方，按批复或协议转出相关项目。

本集团对上述代建项目只是代建、代管，工程支出均由政府或委托方负担，最终一般不会形成经营性固定资产。已达到预计可使用状态、完成移交的，将在建工程与专项应付款核销减少，已经建设完成尚未移交的代建项目转至其他非流动资产列示。在项目整体移交政府前，产生的各项成本费用全部资本化处理。

（五）土地整理成本核算

本集团受托承接的土地整理项目，相关支出均由政府或委托方负担，最终一般不会形成经营性资产，已完成移交的，将开发成本与专项应付款核销减少。

在项目整体移交政府前，产生的各项成本费用全部资本化处理

三、遵循企业会计准则的声明

本集团依据本附注二编制基础编制的财务报表，符合企业会计准则与本附注二编制基础相关规定的要求，真实、完整地反映了本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。



四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本集团会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二）记账本位币

本集团及本集团境内子公司以人民币为记账本位币，本集团香港子公司以港币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础，除部分金融工具以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

（四）企业合并

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

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。

（五）合并财务报表的编制方法

合并范围的确定原则

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

合并财务报表编制的原则、程序及方法

在编制合并财务报表时，子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本集团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年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年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。

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，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。

（六）合营安排分类及共同经营的会计处理方法

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益“其他综合收益”项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。



（九）金融工具

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

（1）金融资产

①分类和计量

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量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

a. 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

（a）以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

（b）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

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



此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

(c) 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

b. 权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

② 减值

本集团对于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、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

③终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：a.收取该金融资产现金流量的合同权利终止；b.该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；c.该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

（十）应收票据及应收账款

1、应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团认为所持有的银行承兑汇票的承兑银行信用评级较高，不存在重大的信用风险未计提损失准备。本集团持有的商业承兑汇票的预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

2、应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。本集团以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别。

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团利用客户分类为基础来评估各类应收账款的预期信用损失。应收账款的信用风险与预期信用损失率如下：

组合类型	确定组合的依据	预期信用损失率
------	---------	---------



关联方组合	关联关系	0
应收政府款项	款项性质	0
押金备用金组合	款项性质	0
其他组合	款项性质	0

注：其他组合主要为：经常发生交易客户、资信良好的大型企业等。

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。本集团将该应收账款作为已发生信用减值的应收款项并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

（十一）应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见附注四、（五）1、2、3、7。

（十二）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：

本集团对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本集团以共同风险特征为依据，按照单位类别等共同信用风险特征将其他应收款分为不同组别。

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团利用单位分类为基础来评估各类其他应收款的预期信用损失。其他应收款的信用风险与预期信用损失率如下：

组合类型	确定组合的依据	预期信用损失率
关联方组合	关联关系	0
应收政府款项	款项性质	0
押金备用金组合	款项性质	0
其他组合	款项性质	0

注：其他组合主要为：经常发生交易客户、资信良好的大型企业等。



对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款、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等，本集团将该其他应收款作为已发生信用减值的其他应收款并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

（十三）存货

本集团存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品、开发商品、开发成本等。

本集团的开发成本主要是指土地开发成本。土地开发成本，是指开发企业开发一定数量土地达到可出售或可使用状态所发生的各项费用支出。开发成本的核算内容按照市财政局、市建委、市规划局、市国土资源和房管局《关于天津市经营性土地成本及政府净收益管理办法》（津财综[2006]18号）的规定进行。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用五五摊销法进行摊销。

年末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

（十四）长期股权投资

1、确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

本集团长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投



资，以及对其合营企业的权益性投资。

控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

共同控制是指按相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，通过在被投资单位财务和经营决策制定过程中的发言权实施重大影响；本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，本集团一方面会考虑本集团直接或间接持有的被投资单位的表决权股份，同时考虑本集团和其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响，如被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性



证券的初始确认金额。

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；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

注：如果相关业务涉及到一揽子交易，则补充披露一揽子交易的处理方法。

本集团对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

采用权益法核算时，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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，对被投资单位的净利润进行调整，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有比例计算归属于投资企业的部分的基础上确认投资收益。

2. 长期股权投资的变更

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，原持有的分类为可供出售金融资产的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。上述计算所得的初始投资成本，与按照追加投资后全新的持股比例计



算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

对因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制个别财务报表时，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。购买日之前有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资分类为可供出售金融资产进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

本集团对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，处置后的剩余股权分类为可供出售金融资产的，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响，分类为可供出售金融资产的，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十五）投资性房地产

本集团投资性房地产包括已出租的房屋建筑物。

本集团投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可



使用状态前所发生的必要支出构成。

公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或者发生毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十六）固定资产

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

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子及办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

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

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	5-40	5	19-2.38
2	机器设备	3-25	5	31.67-3.8



3	运输设备	3-8	5	31.67-7.92
4	电子及办公设备	3-5	5	31.67-19
5	其他设备	3-10	5	31.67-9.50

注：本集团将非营利性基础设施形成的资产划分为其他非流动资产，不计提折旧。

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。

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

（十七）在建工程

本集团在建工程分为经营性自建项目与城市基础设施类代建工程项目。

经营性自建项目主要是自行建造固定资产工程项目，在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

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。

代建工程项目主要是承建的城市基础设施类等非经营性质的项目，主要是根据天津市滨海新区政府的建设计划与投资项目，以实际发生的相关支出计价核算，建设完成交付政府或委托方，按批复或协议转出相关项目。

本集团对上述代建项目只是代建、代管，工程支出均由政府或委托方负担，最终一般不会形成经营性固定资产。已达到预计可使用状态、完成移交的，将在建工程与专项应付款核销减少，已经建设完成尚未移交的代建项目转至其他非流动资产列示。

（十八）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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加权平均利率，确定资本化金额。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 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资产。

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。

（十九）无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、软件、地热开采权等，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；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

（二十）研究与开发

本集团的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；



- 3.运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- 4.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

（二十一）长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的租赁资产的修理、维修费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）生物资产

1、生物资产的分类及确认

生物资产是指有生命的动物和植物，分为消耗性生物资产、生产性生物资产。消耗性生物资产，包括为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产。生产性生物资产，包括为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产。

生物资产在同时满足下列条件的，予以确认：

- （1）因过去的交易或事项而拥有或者控制的该生物资产；
- （2）与该生物资产有关的经济利益或服务潜能可能流入本公司；
- （3）该生物资产的成本能够可靠计量。

2、生物资产的初始计量

生物资产按照成本进行初始计量。

3、生产性生物资产分类和折旧方法

本公司生产性生物资产主要为经济林，折旧方法采用年限平均法，在年度终了对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

资产类别	预计使用寿命(月)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
------	-----------	-----------	---------



经济林	162	5	7.04%
-----	-----	---	-------

（二十三）商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

（二十四）非金融长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、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，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。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。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

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。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

- 1.资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- 2.企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- 3.市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- 4.有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- 5.资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- 6.企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- 7.其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（二十五）职工薪酬



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

1. 短期薪酬，是指本集团在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本集团的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，以及其他短期薪酬。

本集团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，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利，是指本集团为获得职工提供的服务而在职工退休或与本集团解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本集团的设定提存计划，是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险以及企业年金等，在职工为本集团提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本集团根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本集团以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。



（二十六）应付债券

本集团应付债券初始确认时按公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。后续按摊余成本计量。

债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价，在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

（二十七）永续债金融工具

本集团将符合权益工具的永续债判断为权益工具外，其他归类为金融负债，相关会计政策详见本附注四、（九）金融负债与权益工具的区别。

归类为债务工具的永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

（二十八）收入确认原则

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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，本集团在合同开始日，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退货负债，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，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，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) 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，本集团会考虑下列迹象：

- 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实物转移给客户；
- 3) 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 4) 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务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)作为合同资产列示。本集团拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或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。

(二十九) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。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于发生时计入当期损益。

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

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费



用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本:

-该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源;

-该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时,本集团对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

-本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;

-为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

(三十) 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本集团能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

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

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

与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。

确认为递延收益的与资产相关的政府补助,在相关资产使用寿命内按照平均法分期计入损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿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；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本集团已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

1. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。
2. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
3. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

（三十一）递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。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的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（三十二）租赁

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

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，本集团进行如下评估：

-合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

-承租人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；



-承租人是否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，承租人和出租人将合同予以分拆，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，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按《企业会计准则第 14 号——收入》中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

1、本集团作为承租人

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。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及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。

本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产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。

本集团按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率。

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：

- 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；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

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



租赁期开始日后, 发生下列情形的, 本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债:

-根据担保余值预计的应付金额发生变动;

-用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动;

-本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化, 或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时, 本集团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。

本集团已选择对短期租赁(租赁期不超过 12 个月的租赁)和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债, 并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2、本集团作为出租人

在租赁开始日, 本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人, 将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。基于原租赁产生的使用权资产, 而不是原租赁的标的资产, 对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理, 本集团将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下, 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, 将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, 是指本集团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:

-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;

-取决于指数或比率的可变租赁付款额;

-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;

-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;



-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本集团提供的担保余值。

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。应收融资租赁款的终止确认和减值按金融资产的减值所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（三十三）持有待售

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

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

3.本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报



表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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

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

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

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

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

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

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

（三十四）公允价值计量

1.公允价值初始计量

本集团对于以公允价值进行计量的资产和负债，考虑该资产或负债的特征，采用市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格计量公允价值。以公允价值计量相关资产或负债时，市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不



存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

2. 估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，在应用估值技术时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

3. 公允价值层次划分

本集团根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定公允价值计量结果所属的层次：第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。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。

（三十五）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。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更及影响

本集团 2025 年度无应披露的会计政策变更事项。

（二）会计估计变更及影响

本集团 2025 年度无应披露的会计估计变更事项。

（三）重要前期差错更正及影响



本集团 2025 年度无应披露的重要前期差错事项。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税劳务收入，以及销售服务、转让无形资产或销售不动产为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税；销售其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，选择适用简易计税办法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计算缴纳	7%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%、5%、0%

注：存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

纳税主体名称	企业所得税/利得税税率
天津滨海汉光新能源有限公司	依据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第三项、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条、第八十九条，以及《财政部 税务总局 发展改革委 生态环境部关于公布〈环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录（2021 年版）〉以及〈资源综合利用企业所得税优惠目录（2021 年版）〉的公告》（财政部 税务总局 发展改革委 生态环境部公告 2021 年第 36 号），企业从事符合《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录（2021 年版）》规定条件的环境保护、节能节水项目取得的所得，自该项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第
天津滨海新能源投资管理有限公司	



	三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。
天津科盈企业管理有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
天津滨海新区新兴产业基金管理有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
天津滨海新能源投资管理有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
天津滨海汉光新能源有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
滨海建投新能源（海南）有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
天津滨海数字产业发展有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
滨建投(青海)供应链有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
天津滨海农业产业园投资运营有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
天津滨海通用航空产业发展有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
天津滨海健康产业有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
天津滨海慧港环保科技有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
天津滨海农业产业园投资运营有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
天津滨海新区智明科技发展有限公司	减按 20% 的税率缴纳企业所得税。
滨海建投(香港)发展有限公司	16.50%
康盈投资管理有限公司	16.50%
其他公司	按应纳税所得额的 25% 计缴。



（二）税收优惠及批文

1、根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（国家税务总局公告 2023 年第 12 号）规定：对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

2、国家税务总局公告 2019 年第 20 号关于办理增值税年末留抵税额退税有关事项的公告，《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，试行增值税年末留抵税额退税（以下称留抵退税）制度。

子公司天津滨海新区轨道交通投资发展有限公司（以下简称“轨道投资”）、天津中心渔港开发有限公司（以下简称“渔港开发”）及天津滨海新区建投房地产开发有限公司（以下简称“建投房地产”）本年享受留抵退税制度。

3、财税[2016]36 号营业税改征增值税试点通知，土地所有者出让使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。财政部税务总局公告 2020 年第 40 号财政部税务总局关于明确无偿转让股票等增值税政策的公告，土地所有者依法征收土地，并向土地使用者支付土地及其相关有形动产、不动产补偿费的行为，属于《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36 号印发）第一条第（三十七）项规定的土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的情形。本集团下属子公司渔港开发享受上述优惠。

4、根据《财政部税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 19 号），增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税，本公告执行至 2027 年 12 月 31 日。子公司天津中心渔港港务有限公司为小规模纳税人，2025 年减按 1% 征收率征收增值税。

5、根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第（三）项、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条、第八十九条及《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录（2021 年版）》相关规定，从事符合条件的环境保护、节能节水项目所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。子公司天津滨海新能源投资管理有限公司享受上述优惠。

6、依据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财



政部税务总局公告 2023 年第 12 号) 文件, 增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

7、根据财税【2016】36 号文件附件三内容规定养老机构提供养老服务可免征增值税。天津滨海新区养老产业运营管理有限公司本年享受此优惠政策。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	主要	注册地	业务性质
				经营地		
1	天津滨海新区轨道交通投资发展有限公司	2	1	天津生态城	天津生态城	轨道交通建设
2	天津滨海北塘房地产开发经营有限公司	2	1	天津市滨海新区	天津市滨海新区	基础设施建设等
3	天津中心渔港开发有限公司	2	1	天津市滨海新区中心渔港经济区	天津市滨海新区中心渔港经济区	基础设施建设等
4	天津滨海建投资产管理有 限公司	2	1	天津滨海新区	天津滨海新区	资产管理
5	天津滨海新区投资控股有 限公司	2	1	天津开发区	天津开发区	基础设施建设等
6	天津滨海建投基建管理有 限公司	2	1	天津市滨海新区	天津市滨海新区	工程管理服务
7	天津滨海新区基础设施养 管有限公司	2	1	天津滨海新区	天津滨海新区	道路养管



9	天津滨海新区安居建设开发有限公司	2	1	天津市滨海新区	天津市滨海新区	房地产业
10	天津滨海新区建设投资运营服务有限公司	2	1	天津市滨海新区	天津市滨海新区	商务服务业
11	天津滨海新区滨物供应链管理有限公司	2	1	天津市滨海新区	天津市滨海新区	租赁和商务服务业
12	天津滨海新区产业投资集团有限公司	2	1	天津市滨海新区	天津市滨海新区	商务服务业
13	滨海建投（香港）发展有限公司	2	3	香港	香港	综合商务

(续)

序号	企业名称	级次	实收资本	持股	享有表决权 (%)	投资额	取得方式
			(万元)	比例 (%)			
1	天津滨海新区轨道交通投资发展有限公司	2	11,700.00	100	100	11,700.00	1
2	天津滨海北塘房地产开发经营有限公司	2	5,000.00	100	100	5,000.00	1
3	天津中心渔港开发有限公司	2	100,000.00	98.5	98.5	98,574.59	1
4	天津滨海建投资产管理 有限公司	2	135,400.00	100	100	642,807.92	1
5	天津滨海新区投资控股有限公司	2	104,200.00	93.28	93.28	934,980.09	1
6	天津滨海建投基建管理有限公司	2	3,050.00	100	100	3,050.00	1



7	天津滨海新区基础设施 养管有限公司	2	5,000.00	100	100	5,000.00	1
9	天津滨海新区安居建设 开发有限公司	2	3,800.00	100	100	3,800.00	1
10	天津滨海新城建设投资运 营服务有限公司	2	4,800.00	100	100	4,800.00	1
11	天津滨海新区滨物供应 链管理有限公司	2	100.00	100	100	77,394.89	1
12	天津滨海新区产业投资 集团有限公司	2	949,381.09	100	100	949,381.09	1
13	滨海建投（香港）发展 有限公司	2	30,000 万港 币	100	100	30,000 万港 币	1

注：企业类型：1 境内非金融子企业；2 境内金融子企业；3 境外子企业；4 事业单位；5 基建单位。取得方式：1 投资设立；2 同一控制下的企业合并；3 非同一控制下的企业合并；4 其他。

（二）重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	子公司名称	少数股东持股比例（%）	本年归属于少数股东的综合收益	本年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	天津中心渔港 开发有限公司	1.50%	73,683.03		16,725,907.13
2	天津海河下游 开发有限公司	0.68%	1,057,633.37		198,975,199.46
3	信义光能（天 津）有限公司	49.00%	2,206,495.76		502,884,560.50



2.主要财务信息

项目	本年金额	上年金额
	天津中心渔港开发有限公司	天津中心渔港开发有限公司
流动资产	5,420,564,294.10	5,110,941,324.60
非流动资产	20,232,514,253.35	18,556,518,868.42
资产合计	25,653,078,547.45	23,667,460,193.02
流动负债	12,924,127,746.33	10,824,228,561.12
非流动负债	11,589,209,528.55	11,708,402,561.43
负债合计	24,513,337,274.88	22,532,631,122.55
营业收入	92,116,851.55	96,353,702.65
净利润	4,912,202.10	4,572,124.31
综合收益总额	4,912,202.10	5,021,106.29
经营活动现金流量	68,739,319.49	-92,635,805.34

项目	本年金额	上年金额
	天津海河下游开发有限公司	天津海河下游开发有限公司
流动资产	1,896,308,843.63	1,897,923,168.95
非流动资产	11,258,447,539.63	10,846,452,658.12
资产合计	13,154,756,383.26	12,744,375,827.07
流动负债	6,704,106,307.07	6,437,614,082.10
非流动负债	2,180,288,063.65	2,052,310,218.68
负债合计	8,884,394,370.72	8,489,924,300.78
营业收入	22,451,681.94	56,554,813.60
净利润	1,811,607.91	119,194.03



综合收益总额	15,910,486.25	11,888,216.17
经营活动现金流量	-459,888,475.03	534,002,169.75

项目	本年金额	
	信义光能（天津）有限公司	
流动资产		339,422,935.95
非流动资产		712,951,839.67
资产合计		1,052,374,775.62
流动负债		146,594,555.71
非流动负债		43,052,227.57
负债合计		189,646,783.28
营业收入		10,760,910.32
净利润		3,618,542.86
综合收益总额		3,618,542.86
经营活动现金流量		-85,546,554.60

3.本年合并范围的变化

2024 年 9 月，经本集团董事会决议，转让天津滨海环保生态投资管理有限公司（以下简称“环保生态公司”）股权，本集团于 2024 年 12 月 18 日作出股东决定，将本集团持有的环保生态公司 100% 股权通过非公开协议方式转让至天津滨海新区环新科技发展有限公司。该股权转让事项于 2025 年 2 月完成股权交割并办理工商登记，本年不再纳入合并范围。

2025 年 5 月，经本集团经理办公会决议，与子公司天津滨海建投资产管理有限公司（以下简称“资产公司”）、天津滨海新区物资供应有限公司（以下简称“物资公司”）共同出资设立子公司天津滨海新区滨物供应链管理有限公司（以下简称“滨物供应链公司”），滨物供应链公司于 2025 年 4 月 30 日取得统一社会信用代码为 91120118MAEJCJXQX9 号营业执照，本集团和资产公司、物资公司对供应链公司于 2025 年 5 月完成第一次注资，将其纳入合并范围。

2025 年 6 月，经本集团经理办公会会议决议，设立天津滨海新区智明科技发展有限公司（以下



简称：“智明科技公司”)，产投公司子公司天津滨海通用航空产业发展有限公司对智明科技公司持股比例 100%。智明科技公司于 2025 年 6 月取得统一社会信用代码：91120118MAEM485Q0Q 号营业执照，2025 年 6 月完成注资，产业投资集团 2025 年度将其纳入合并范围。

2025 年 6 月，经本集团经理办公会会议决议，设立天津滨海数字产业发展有限公司（以下简称：“数字产业公司”)，本集团下属子公司天津滨海新区产业投资集团有限公司对数字产业公司的持股比例为 56%，天津滨海通用航空产业发展有限公司对数字产业公司的持股比例为 5%，天津滨海新区轨道交通投资发展有限公司对数字产业公司的持股比例为 5%。数字产业公司于 2025 年 6 月取得统一社会信用代码：91120118MAEPC9C28W 号营业执照。截至 2025 年 12 月 31 日本集团下属子公司尚未对数字产业公司注资，根据天津滨海数字产业发展有限公司第二次股东会决议“同意天津滨海新区产业投资集团有限公司、天津市天河超级计算有限公司、天津滨海通用航空产业发展有限公司、天津滨海新区轨道交通投资发展有限公司四方股东，在未按照《天津滨海数字产业发展有限公司章程》(以下简称“公司章程”)缴纳出资的情况下，依然按照公司章程原约定内容享有权利并履行相关义务”产业投资集团 2025 年度将其纳入合并范围。

2025 年 8 月，经本集团经理办公会会议决议，由本集团子公司天津滨海建投基建管理有限公司（以下简称“基建公司”)与天津市滨海新区滨建二号企业管理合伙企业（有限合伙）合资设立天津滨海建投城市建设发展有限公司（以下简称“城市建设公司”)，基建公司对城市建设公司持股比例为 51.43%，认缴资本 18000 万元人民币，尚未实缴，城市建设公司已于 2025 年 8 月 1 日取得统一社会信用代码为 91120116MAET3HMH0M 号营业执照，本年将其纳入合并范围。

2025 年 10 月，经本集团经理办公会会议决议，由本集团子公司天津滨海新能源投资管理有限公司（以下简称“新能源公司”)、城市建设公司与北方国际信托股份有限公司共同出资设立天津滨海建投新能源有限公司（以下简称“建投新能源公司”)，建投新能源公司成立后，作为收购信义光能（天津）有限公司 51%股权的主体。建投新能源公司已于 2025 年 11 月取得统一社会信用代码为 91120116MAK20MAE34 号营业执照，本年将其纳入合并范围。

4. 本年发生的非同一控制下企业合并情况

被购买	购买	购买	购买日	形成合并时持	购买日被购买方
-----	----	----	-----	--------	---------



方名称	日	日的确定依据	前持有被购买方权益比例	有的被购买方权益比例（不含合并后的股权增减）	账面净资产总额（万元）	可辨认净资产公允价值总额	
						金额（万元）	确定方法
信义光能（天津）有限公司	2025-11-30	控制权已转移	/	51.00%	85,788.64	102,179.20	依据评估报告确认
合计				51.00%	85,788.64	102,179.20	

续：

被购买方名称	交易对价	形成商誉	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
信义光能（天津）有限公司	514,590,000.00	-6,523,904.11	10,760,910.32	3,618,542.86	3,772,903.22
合计	514,590,000.00	-6,523,904.11	10,760,910.32	3,618,542.86	3,772,903.22

八、合并财务报表重要项目的说明

（一）货币资金

1.货币资金余额

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	54,836.56	49,766.74
银行存款	7,095,235,529.30	7,880,006,278.70
其他货币资金	513,142,247.01	652,733,642.77
合 计	7,608,432,612.87	8,532,789,688.21



其中：存放在境外的款项总额	70,503,019.73	1,190,276.72
---------------	---------------	--------------

2.受限制的货币资金明细

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	-	242,579,733.08
履约保证金	20,000,000.00	20,000,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	1,460,850,000.00	1,850,500,000.00
诉讼冻结款	33,390,845.19	5,863,608.90
监管资金	1,442,758.69	1,464,942.77
合 计	1,515,683,603.88	2,120,408,284.75

(二) 应收票据

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	6,000,000.00	-	6,000,000.00	78,500,299.64	-	78,500,299.64
商业承兑汇票	13,324,778.49	-	13,324,778.49	41,356,132.00	-	41,356,132.00
合计	19,324,778.49	0.00	19,324,778.49	119,856,431.64	0.00	119,856,431.64

(三) 应收账款

1.按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	18,628,064.85	0.53	18,628,064.85	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	3,483,370,591.63	99.47	-		3,483,370,591.63



其中：按信用风 险特征计提坏账准 备的应收账款	3,483,370,591.63	99.47	-		3,483,370,591.63
合 计	3,501,998,656.48	100.00	18,628,064.85	100.00	3,483,370,591.63

(续)					
类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信 用损失率 (%)	
按单项计提坏账 准备的应收账款	18,628,064.85	0.35	18,628,064.85		-
按组合计提坏账 准备的应收账款	5,348,495,001.16	99.65	-		5,348,495,001.16
其中：按信用 风险特征计提坏 账准备的应收账 款	5,348,495,001.16	99.65	-		5,348,495,001.16
合 计	5,367,123,066.01	100.00	18,628,064.85	-	5,348,495,001.16

2.期末单独计提坏账准备的应收账款				
债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理 由
天津冶金集团物流有限公司	439,931.67	439,931.67	100	渤钢重 组
天津冶金集团中兴盛达钢业 有限公司	18,188,133.18	18,188,133.18	100	渤钢重 组



合 计	18,628,064.85	18,628,064.85	—
-----	---------------	---------------	---

3. 采用组合方法计提坏账准备的应收账款

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收政府款项	2,260,726,441.98		
其他组合	1,222,644,149.65		
合 计	3,483,370,591.63		

(续)

组合名称	期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收政府款项	3,183,228,217.39		-
其他组合	2,165,266,783.77		-
合 计	5,348,495,001.16	-	-

4.按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计 的比例(%)	坏账准备
中新天津生态城管理委员会	697,681,463.98	20.03	
天津市滨海新区机关事务管理局	658,207,978.64	18.90	
天津滨海新区公共产业建设投资有限 公司	502,363,571.70	14.42	
国网天津市电力公司	305,796,901.66	8.78	
天津市滨海新区文化中心投资管理集 团有限公司	144,916,143.59	4.16	
合 计	2,308,966,059.57	66.29	-



(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	530,585,036.07	75.11	-	2,227,490,890.69	94.85	-
1 至 2 年	136,633,354.32	19.34	-	66,293,875.10	2.82	-
2 至 3 年	37,409,595.01	5.30	-	43,948,238.98	1.87	-
3 年以上	1,775,335.00	0.25	-	10,812,338.24	0.46	-
合 计	706,403,320.40	100.00	-	2,348,545,343.01	100.00	-

2. 账龄超过 1 年的大额预付款项

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
天津滨物恒泰贸易有限公司	上海秦岭金属材料有限公司	36,285,467.08	2-3 年	业务进行中
天津滨海新区建投房地产开发有限公司	天津市滨海新区住房和建设事务服务中心	79,999,501.90	1-2 年	房屋尚未交付
天津滨物恒泰贸易有限公司	迁安市九江线材有限责任公司	1,000,000.00	2-3 年	业务进行中
天津滨海新区兴农建设发展有限公司	天津天疆劳务服务有限公司	431,862.64	1 至 2 年	未结算
合 计		117,716,831.62	—	—

3. 按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
-------	------	----------------	------



云南云供科技发展有限公司	113,112,550.00	16.01	
天津市滨海新区住房和建设事务服务中心	79,999,501.90	11.32	
顺康丰裕食品（浙江）有限公司	76,679,280.34	10.85	
北京绿谷兴农电子商务有限公司	48,472,654.76	6.86	
中建三局集团有限公司	41,180,000.00	5.83	
合 计	359,443,987.00	50.88	

(五) 其他应收款		
项 目	期末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利		
其他应收款项	26,134,916,154.41	28,309,029,866.16
合 计	26,134,916,154.41	28,309,029,866.16

1.其他应收款项					
类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预 期 信 用 损 失 率(%)	
按单项计提坏账准备的 其他应收款	174,748.11	0.00	174,748.11	100.00	-
按组合计提坏账准备的 其他应收款	26,134,916,154.41	100.00	-		26,134,916,154.41
其中：按信用风险 特征组合计提坏账准 备的其他应收款	26,134,916,154.41	100.00			26,134,916,154.41
合 计	26,135,090,902.52	100.00	174,748.11	—	26,134,916,154.41



(续)					
类 别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	10,174,748.11	0.04	10,174,748.11	100.00	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	28,309,029,866.16	99.96	-		28,309,029,866.16
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	28,309,029,866.16	99.96			28,309,029,866.16
合 计	28,319,204,614.27	100.00	10,174,748.11	—	28,309,029,866.16

(1) 年末单独计提坏账准备的其他应收款项					
债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
临港立交桥	174,748.11	174,748.11	五年以上	100.00%	款项无法收回
合 计	174,748.11	174,748.11			

注：子公司天津海滨大道建设发展有限公司（以下简称“大道公司”）对天津北塘大桥有限公司债权系唐汉路抢修工程垫付费用及相关借款 1000 万元，以前年度转入坏账。

因天津北塘大桥有限公司在《天津日报》刊登清算公告，故大道公司向清算组申报债权共计 1008.72 万元（包含：唐汉路抢修工程垫付费用及相关借款 1000 万元；大道公司代大桥公司支付聘请中介机构清算服务费 8.5 万元；大道公司代大桥公司垫付银行函证费用 0.02 万元；大道公司代大桥公司垫付资产评估聘请专家费用 0.2 万元）。经双方协商一致的前提下，于 2025 年 12 月 10 日签订了以物抵债协议，将大桥公司持有的北塘大桥作为抵债标的物，按照评估结果作为计价依据对欠款进行偿还，其余部分大桥公司以银行账户余额进行清偿。



大道公司已取得经天津华夏金信资产评估有限公司出具的对大桥公司进行清算涉及的北塘大桥市场价值报告（华夏金信评报字（2025）241 号）。北塘大桥市场价值评估结果为 997.72 万元。

综上所述，大道公司本年度进行其他应收款坏账转回处理。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
押金备用金组合	158,506,060.89		-	206,882,484.57		-
应收政府款项	14,476,145,077.60		-	19,478,369,457.64		-
其他组合	11,500,265,015.92		-	8,623,777,923.95		-
合 计	26,134,916,154.41	—	-	28,309,029,866.16	—	-

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
天津市滨海新区交通运输局	政府类项目款项	9,829,233,543.82	1 年以内 2481305;1-2 年;2-3 年;3 年以上 9826752238.82	37.61	
天津民生工程有限公司	往来款项	3,467,528,974.65	1 年以内 1934327638.91;1-2 年	13.27	



			967773086.21;2-3 年 282328509.04;3 年以上 283099740.49		
天津市滨海新区住房和建设委员会	政府类项目款项	1,867,578,944.48	3 年以上	7.15	
天津市滨海新区启航资产管理有限公司	往来款项	886,136,058.86	1 年以内 745,536,058.86; 1-2 年 140,600,000.00	3.39	
天津市滨海新区机关事务管理局	应收租金	683,199,906.71	1 年以内 342599953.39; 1-2 年 342599953.39	2.61	
合 计	—	16,733,677,428.52	—	64.03	

(六) 存货

1. 存货分类

项 目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	138,922.36	-	138,922.36
自制半成品及在产品	9,035,180,741.48	-	9,035,180,741.48
其中：开发成本(由房地产开发企业填列)	9,035,063,640.37	-	9,035,063,640.37
库存商品（产成品）	3,286,937,971.75	-	3,286,937,971.75



其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	2,571,383,236.74	-	2,571,383,236.74
周转材料（包装物、低值易耗品等）	23,642,209.80	-	23,642,209.80
合同履约成本	454,984.26	-	454,984.26
合 计	12,346,354,829.65	-	12,346,354,829.65

续：			
项目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	23,071,375.12	3,370,737.82	19,700,637.30
自制半成品及在产品	8,234,868,595.63	-	8,234,868,595.63
其中：开发成本(由房地产开发企业填列)	8,234,868,595.63	-	8,234,868,595.63
库存商品（产成品）	2,956,895,181.68	-	2,956,895,181.68
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	2,325,926,096.48	-	2,325,926,096.48
周转材料（包装物、低值易耗品等）	21,099,742.03	-	21,099,742.03
合同履约成本	112,311.04	-	112,311.04
合计	11,236,047,205.50	3,370,737.82	11,232,676,467.68

2.开发成本情况				
序号	项目	年末余额	年初余额	项目单位
1	北塘地块保障性住房项目	57,086,660.52	4,999,955.56	安居建设
2	渔港开发项目	2,800,534,293.98	2,295,373,208.61	渔港开发
3	东、西沽还迁房项目	90,799,980.03	90,799,980.03	海河下游
4	大港街迎宾街以东片区城市更新项目	545,936,974.31	1,045,667,291.91	城市更新
5	1 平方房地产项目-欣嘉园 10#地四期	-	253,303,048.64	建投房地产
6	2 平方二期房地产项目	1,792,122,777.69	2,635,499,754.12	建投房地产
7	北塘转入房地产项目	-	-	建投房地产



8	黄港 19.8k m ² 项目开发	33,998,365.83	31,876,920.32	建投房地产
9	黄港精品农业观光园项目	27,243,092.55	58,954,739.00	建投房地产
10	滨海新区肿瘤医院周边道路项目	35,644,005.58	35,527,583.58	建投房地产
11	嘉园北路项目	8,238,661.33	4,812,874.33	建投房地产
12	欣嘉园三期	741,216.96	741,216.96	建投房地产
13	部队新址战备路	2,240,029.60	2,240,029.60	建投房地产
14	欣嘉园菜市场项目	88,641.88	88,641.88	建投房地产
15	黄港 32 号地项目	-	221,581,457.87	建投房地产
16	黄港 36 号地项目	624,379,768.09	445,548,415.08	建投房地产
17	津滨塘（挂）2023-8 地块（43 号地）	417,308,550.00	377,850,936.00	建投房地产
18	津滨塘（挂）2024-11 号地（西扩 40 号地）	308,829,554.00	-	建投房地产
19	津滨塘（挂）2024-12 号地（西扩 46 号地）	292,698,779.67	-	建投房地产
20	津滨塘（挂）2025-3 地块（滨职原址）	413,800,000.00	-	建投房地产
21	津滨塘（挂）2023-6 号地	282,321,358.31	248,143,965.93	建投房地产
22	黄港西扩项目津滨塘（挂）2023-7 号地	285,515,588.98	251,012,527.91	建投房地产
23	津滨开（挂）2024-1 号地	919,789,897.91	65,000,249.17	建投房地产
24	外滩停车场项目	95,745,443.15	165,845,799.13	建投房地产
合计		9,035,063,640.37	8,234,868,595.63	

3.开发产品按项目列示

序号	项目	年末余额	年初余额	项目单位
1	文化商务中心 04-06 地块商品房项目	98,379,060.36	148,190,422.33	建投集团母 公司
2	和佳苑底商	779,523.93	779,523.93	海河下游



3	欣嘉园 1-9 号地高层住宅	8,771,483.62	16,825,511.85	建投房地产
4	欣嘉园 10 号地酒店式公寓	24,677,678.63	34,559,962.95	建投房地产
5	欣嘉园 10 号地商业广场	73,011,485.98	211,916,389.49	建投房地产
6	欣嘉园 21 号地 (13A) 喜塘苑	4,257,536.11	5,112,917.02	建投房地产
7	欣嘉园二平方 2010-9-B 地块 (28 号地芳塘苑)	15,357,556.32	117,935,371.72	建投房地产
8	嘉丰花苑洋房	133,409,828.92	151,068,552.58	建投房地产
9	欣嘉园二平方 2010-15-A 地块 (12 号地嘉泰雅苑)	1,049,419,947.66	430,612,195.90	建投房地产
10	欣嘉园 29 号地 (10A) 荷塘苑车库	2,240,000.00	9,360,000.00	建投房地产
11	欣嘉园二平方 2010-9-B 地块 (28 号地芳塘苑) 车库	18,060,000.00	18,060,000.00	建投房地产
12	欣嘉园二平方 2010-9-A 地块 (25 号地锦塘苑) 商业配套		18,007,467.73	建投房地产
13	欣嘉园二平方 2010-9-B 地块 (28 号地芳塘苑) 商业配套		3,832,605.59	建投房地产
14	欣嘉园二平方 2010-15-A 地块 (12 号地嘉泰雅苑) 商业配套		7,464,592.03	建投房地产
15	北塘 2020-1 富怡家园项目商业配套	11,427,461.01	11,427,461.01	建投房地产
16	北塘 2020-1 富怡家园项目	321,497,056.45	537,880,535.74	建投房地产
17	北塘洋房	3,857,982.69	5,499,793.59	建投房地产
18	北塘商务园	462,052,143.68	597,392,793.02	建投房地产
19	津滨塘 (挂) 2023-2 (32 号地港怡嘉园) 车库	14,905,000.00	-	建投房地产
20	津滨塘 (挂) 2023-2 (32 号地港怡嘉园) 项目洋房	316,642,466.70	-	建投房地产



21	欣嘉园 10 号地块四期工程（保租房）	12,637,024.68	-	建投房地产
合计		2,571,383,236.74	2,325,926,096.48	

（七）其他流动资产		
项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	1,058,765,926.08	697,217,559.47
待摊费用	18,383.61	52,777.79
预缴税金	484,896,403.81	375,179,066.98
资产管理计划	626,672,928.56	720,489,793.71
减：减值准备	626,672,928.56	720,489,793.71
合计	1,543,680,713.50	1,072,449,404.24

注 1：本集团子公司滨海建投（香港）发展有限公司于 2017 年 12 月 4 日，购买浦银国际投资管理有限公司（以下简称浦银国际）签订了资产管理协议，初始资金金额为 1 亿美元。根据协议的补充函，浦银国际为开立的资产管理账户的资产管理计划进行资产配置标的范围仅限于“上海华信集团（香港）有限公司发行的 1 亿美金且票据期限为 1 年的高级票据”，预计年利率为 6.15%，按照季度支付利息，上述高级票据的到期日为 2018 年 12 月 5 日。2018 年 9 月 3 日，香港高级法院对上海华信集团（香港）有限公司（以下简称“香港华信”）发布了 2018 年第 126 号清盘令，截至 2018 年 12 月 31 日，香港华信处于清盘状态。鉴于华信清盘资产可回收金额存在重大不确定性，遵循谨慎性原则，管理层给出了对该项资管计划资产按照账面价值计提全额减值损失的决定，减值金额 720,489,793.71 元。截至 2025 年 12 月 31 日，香港华信仍处于清盘状态。2025 年度，本集团收到上述资管计划相关清算分配款及破产分配款合计人民币约 7660 万元，同时，因滨海建投（香港）发展有限公司记账本位币为港币、相关资管产品以美元计价，本集团合并报表以人民币列报，受期末汇率变动影响，形成外币报表折算差额，计入其他综合收益。上述事项合计导致该项资管计划相关减值准备减少人民币 93,816,865.15 元。扣除上述影响后，剩余未收回金额的可回收性仍存在重大不确定性。

（八）债权投资

1. 债权投资情况



项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减 值 准 备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天津滨海盘山 投资建设有限 公司-债权投资	23,085,356.16	-	23,085,356.16	23,085,356.16	-	23,085,356.16
合 计	23,085,356.16	-	23,085,356.16	23,085,356.16	-	23,085,356.16

（九）其他债权投资情况

1.其他债权投资情况

项 目	期末余额	期初余额
纪策个人债权	2,008,200.00	2,012,400.00
福兴科技公司债权	8,702,400.00	8,786,600.00
合 计	10,710,600.00	10,799,000.00

2.期末重要的其他债权投资情况

其他债权投资项目	面值	摊余成本	公允价值	累计计入其他综 合收益的公允价 值变动金额	已计提 减值准 备金额
纪策个人债权	-	10,260,518.22	2,008,200.00	-8,252,318.22	-
福兴科技公司债权	-	21,586,508.19	8,702,400.00	-12,884,108.19	-
合 计		31,847,026.41	10,710,600.00	-21,136,426.41	-

（十）长期应收款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	2,061,213,068.13	3,064,375.00	2,058,148,693.13



其中：未实现融资收益	562,988,948.36		562,988,948.36
分期收款销售商品			
分期收款提供劳务			
其他			
合 计	2,061,213,068.13	3,064,375.00	2,058,148,693.13

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	804,720,445.88	2,181,875.00	802,538,570.88
其中：未实现融资收益	207,376,853.48	-	207,376,853.48
分期收款销售商品	-	-	-
分期收款提供劳务	-	-	-
其他	-	-	-
合 计	804,720,445.88	2,181,875.00	802,538,570.88

(十一) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00
对联营企业投资	1,432,263,891.82	342,810,512.21	361,032,375.47	1,414,042,028.56
小 计	1,632,263,891.82	342,810,512.21	361,032,375.47	1,614,042,028.56
减：长期股权投资减值准备				
合 计	1,632,263,891.82	342,810,512.21	361,032,375.47	1,614,042,028.56



2.长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动				其他综合收益调整
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	整	
合 计		1,632,263,891.82	80,516,981.13	358,090,037.32	25,444,111.21	817,629.87	
一、合营企业	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-	-	-	
天津新滨铁路建设投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-	-	-	
二、联营企业	1,384,626,794.40	1,432,263,891.82	80,516,981.13	358,090,037.32	25,444,111.21	817,629.87	
天津城市轨道咨询有限公司	3,988,358.48	7,851,810.37	-	-	1,832,057.74	-	
天津中车唐车轨道交通科技有限公司	1,500,000.00	2,236,601.96	500,000.00	-	642,050.30	-	
中铁滨海（天津）轨道交通投资发展有限公司	341,257,331.40	341,257,331.40	-	-	-	-	
天津滨海新区环塘污水处理有限公司	311,901,581.10	358,090,037.32	-	358,090,037.32	-	-	



天津滨海建投项目管理有限公司	13,204,520.00	17,574,848.31	-	-	-	3,080,549.03	-
天津滨海新区科技金融投资集团有限公司	558,186,250.00	618,053,818.67	-	-	-	11,593,839.24	817,629.87
天津七一二移动通信有限公司	15,573,655.00	26,148,284.86	16,981.13	-	-	6,243,093.67	-
天津津航智控科技有限公司	17,000,000.00	18,644,451.74	-	-	-	2,564,584.57	-
天津市滨海新区城市建设高质量发展基金合伙企业（有限合伙）	41,012,950.00	41,404,558.77	-	-	-	-285,146.89	-
天津海通海河投资基金合伙企业（有限合伙）	80,000,000.00	-	80,000,000.00	-	-	-219,773.48	-
天津市滨海新区滨建二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,002,148.42	1,002,148.42	-	-	-	-7,142.97	-

续：

被投资单位	本期增减变动		期末余额
-------	--------	--	------



	其他权益 变动	宣告发放现金股利或 利润	计提减值 准备	其他		减值准备期末 余额
合 计	-	2,942,338.15	-	236,031,790.00	1,614,042,028.56	-
一、合营企业	-	-	-	-	200,000,000.00	-
天津新滨滨铁路建设投资有限公司	-	-	-	-	200,000,000.00	-
二、联营企业	-	2,942,338.15	-	236,031,790.00	1,414,042,028.56	-
天津城市轨道交通咨询有限公司	-	-	-	-	9,683,868.11	-
天津中车唐车轨道交通科技有限公司	-	198,882.53	-	-	3,179,769.73	-
中铁滨海（天津）轨道交通投资发展有限公司	-	-	-	-	341,257,331.40	-
天津滨海新区环塘污水处理有限公司	-	-	-	-	-	-
天津滨海建投项目管理有限公司	-	2,023,455.62	-	-	18,631,941.72	-
天津滨海新区科技金融投资集团有限公司	-	-	-	236,031,790.00	866,497,077.78	-
天津七一二移动通信有限公司		720,000.00			31,688,359.66	
天津津航智控科技有限公司	-	-	-	-	21,209,036.31	-
天津市滨海新区城市建设高质量发展基金合伙企业（有限合伙）					41,119,411.88	



天津海通海河投资基金合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	-	79,780,226.52	-
天津市滨海新区滨建二号股权投资投资基金合伙企业 (有限合伙)	-	-	-	-	-	995,005.45	-



注 1：天津市滨海新区人民政府采用 PPP 方式(Public-Private-Partnership)实施天津市轨道交通 Z2 线一期工程，由天津市滨海新区住房和建设委员会（以下简称“区住建委”）和天津市滨海新区交通运输局（以下简称“区交通局”）作为项目的实施机构，天津滨海新区建设投资集团作为本项目的政府方出资代表，天津滨海新区建设投资集团指定轨道投资公司作为具体的政府方出资代表。

区住建委和区交通局通过政府采购程序选定中国中铁股份有限公司联合体(以下简称“中标社会资本”)作为本项目中标社会资本。

中铁滨海（天津）轨道交通投资发展有限公司（以下简称“中铁滨海（天津）公司”）是轨道投资公司和中标社会资本共同设立的项目运营公司，负责 Z2 线一期工程的设计优化、投融资、建设、运营管理、运营维护、更新改造、追加投资和移交项目，拥有项目的经营权。

中铁滨海（天津）公司注册资本 10 亿元，政府方出资代表认缴 3.40 亿元，占股 34%。政府方出资代表对中铁滨海（天津）公司的出资，由天津市滨海新区财政局代缴，中铁滨海（天津）公司给轨道投资公司出具股东出资证明书。轨道投资公司作为政府方出资代表，工商登记为中铁滨海（天津）公司的股东，但轨道投资公司不享有中铁滨海（天津）公司的收益，中铁滨海（天津）公司合作期的收益全部归中标社会资本享有，合作期满时中铁滨海（天津）公司向区政府指定的接收人无偿移交项目全部资产。

截至 2025 年末，对中铁滨海（天津）轨道交通投资发展有限公司累计出资金额 341,257,331.40 元。

注 2：根据天津海通海河投资基金合伙企业(有限合伙)（以下简称：“海通海河投资基金”）的合伙协议，产业投资集团向海通海河投资基金投资认缴出资 4 亿元股权比例，认缴出资比例 40%，2025 年产业投资集团向海通海河投资基金拨付投资款 0.8 亿元。

注 3：天津滨海新区环塘污水处理有限公司（以下简称“环塘污水”）系原合并范围内子公司环保生态公司权益法核算的长期股权投资，由于 2025 年本集团所持环保生态公司 100%股权已转让至天津滨海新区环新科技发展有限公司，故环塘污水不再为本集团权益法核算的长期股权投资。

3.重要合营企业的主要财务信息

	本期数	上年数
项 目	天津新滨铁路建设投资 有限公司	天津新滨铁路建设投资 有限公司



流动资产	420,713,762.25	420,703,957.62
非流动资产		
资产合计	420,713,762.25	420,703,957.62
流动负债	713,762.25	703,957.62
非流动负债		
负债合计	713,762.25	703,957.62
净资产	420,000,000.00	420,000,000.00
按持股比例计算的净资产份额	200,000,000.00	200,000,000.00
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	200,000,000.00	200,000,000.00
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
企业本期收到的来自合营企业的股利		

4. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	本期数	上年数
	天津市滨海新区城市建 设高质量发展基金合伙 企业（有限合伙）	天津市滨海新区城市建 设高质量发展基金合伙 企业（有限合伙）
流动资产	92,682,380.35	173,936,542.49
非流动资产	108,863,143.56	29,046,782.22
资产合计	201,545,523.91	202,983,324.71



流动负债		
非流动负债		
负债合计		
净资产	201,545,523.91	202,983,324.71
按持股比例计算的净资产份额	41,123,536.26	41,404,558.77
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	41,123,536.26	41,404,558.77
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-1,437,800.80	533,493.18
其他综合收益		
综合收益总额	-1,437,800.80	533,493.18
企业本期收到的来自联营企业的股利		

5. 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	本年金额	上年金额
合营企业：	—	—
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
联营企业：	—	—
投资账面价值合计	1,372,922,616.68	1,390,859,333.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	25,729,258.10	17,118,885.69
其他综合收益	817,629.87	32,626,131.67



综合收益总额	26,546,887.97	49,745,017.36
--------	---------------	---------------

(十二) 其他权益工具投资

项目	期末余额	年初余额	本期确认的股利收入
天津滨海旅游区投资控股有限公司	593,070,171.98	588,525,745.44	
天津市滨海产业发展基金合伙企业 (有限合伙)	11,535,690.47	10,278,905.86	
京津冀协同发展产业投资基金(有限 合伙)	137,726,210.62	137,992,355.42	
渤海人寿保险股份有限公司	461,824,809.56	591,764,286.71	
天津枢纽环线铁路有限公司	754,932,149.46		
廊坊银行股份有限公司	524,315,792.00		
彩蝶 1 号财产权信托计划	26,421,313.11	26,473,700.31	45,862.38
天津渤钢九号企业管理合伙企业	9,000,154.55	9,000,786.52	
元希海河(天津)生物医药产业基金 合伙企业(有限合伙)	22,874,610.60		
天津新金融投资有限责任公司	1,328,086,146.41	1,309,287,641.95	
天津滨城美好生活服务有限责任公司		2,919,002.74	
天津渤钢十一号企业管理合伙企业	217,076.22	217,091.49	
北方信托-城建 1 号风险处置受托服务 信托计划-	2,830,563.97		
天津新城十号企业管理合伙企业(有限 合伙)	1,324,499.91		
合计	3,874,159,188.86	2,676,459,516.44	

注 1: 2025 年 5 月, 本集团将所持天津滨海旅游区投资控股有限公司 10% 股权, 以注资形式注入本年新成立的子公司天津滨海新区滨物供应链管理有限公司。



注 2：按照 2023 年天津滨海新区人民政府文件要求，本集团对南港铁路项目出资 7.11 亿元建设资金减去应分担南港铁路工程新增的原中塘镇泵站征拆费用 58 万元后，以 7.1042 亿元出资额增资成为天津枢纽环线铁路有限公司（以下简称“枢纽环线公司”）股东，截至 2024 年 12 月 31 日，本集团已完成货币出资，尚未进行股权确认。本经枢纽环线公司各股东一致同意，按 2009 年合资组建天津南环铁路有限公司合同书、公司章程、天津铁路枢纽西南环线扩能改造工程征地拆迁实施协议、天津铁路枢纽西南环线扩能改造工程“三电”及管线迁改实施协议、天津南港铁路工程项目建设资金出资协议等材料中约定的方式，按实际出资进行股权确认，股权确认后，枢纽公司的注册资本由 54.8 亿元增加到 99.7027 亿元，本集团出资 7.1042 亿元，对应股权比例 7.1254%，本集团未向枢纽环线公司派驻董事，不参与其经营决策。

注 3：本集团于 2025 年 3 月向巴林右旗巴林石矿业有限公司受让廊坊银行股份 6173.9 万股，对应股份比例 1.07%，已于 2025 年 3 月完成股权变更手续；于 2025 年 4 月向天同宏基集团股份有限公司受让廊坊银行股份 11369.9595 万股，对应股份比例 1.97%，已于 2025 年 4 月完成股权变更手续。本集团两次受让股份比例合计 3.04%，未向廊坊银行派驻董事，不参与其经营决策。

注 4：本集团下属子天津滨海新区产业投资集团有限公司根据产投公司 2024 年第 29 次经理办公会议纪要，同意产业投资公司，投资元希海河（天津）生物医药产业基金合伙企业（有限合伙）（以下简称：元希海河基金）。根据 2024 年 12 月天津滨海新区产业投资集团有限公司董事会 2024 年第 23 次会议决议通过的《关于产投公司拟投资元希海河基金的议案》及 2025 年 1 月签订的《元希海河（天津）生物医药产业基金合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》，产业投资集团对元希海河基金无重大影响。2025 年产业投资集团向元希海河（天津）生物医药产业基金合伙企业（有限合伙）注资 2,000.00 万元。

注 5：2022 年 2 月，本集团下属子公司天津滨海城市更新建设发展有限公司与天津滨海新区公共产业建设投资有限公司签订股权转让协议，天津滨海新区公共产业建设投资有限公司将其持有的天津滨海新区物资供应有限公司 10%股权无偿划转至本公司，划转后，本公司其他权益工具投资增加 1,000 万元，资本公积增加 1,000 万元。2021 年 12 月，滨海建投集团 2021 年第 44 次经理办公会会议同意由本公司与中标社会资本设立项目公司，2022 年 2 月本公司出资 150 万元参股设立天津滨城美好生活服务有限责任公司，认缴比例 5%；2023 年 7 月增资 215.097 万元；2025 年 6 月增资 134.903



万元；截至 2025 年 12 月 31 日，本公司出资 500.00 万元，持股比例 5%。

(十三) 投资性房地产

1.以公允价值计量的投资性房地产

项 目	期初公允价值	本期增加		
		购置	自用房地产或存货 转入	公允价值变动损 益
一、成本合计	6,982,781,407.28	-	379,553,771.51	-
其中：房屋、建筑物	6,982,781,407.28	-	379,553,771.51	-
二、公允价值变动合计	-484,600,890.76	-	-	5,473,204.44
其中：房屋、建筑物	-484,600,890.76	-	-	5,473,204.44
三、投资性房地产账面 价值合计	6,498,180,516.52	-	379,553,771.51	5,473,204.44
其中：房屋、建筑物	6,498,180,516.52	-	379,553,771.51	5,473,204.44

续：

项 目	本期减少		期末公允价值
	处置	转为自用房 地产	
一、成本合计	7,720,127.77	-	7,354,615,051.02
其中：房屋、建筑物	7,720,127.77	-	7,354,615,051.02
二、公允价值变动合计	959,472.23	-	-480,087,158.55
其中：房屋、建筑物	959,472.23	-	-480,087,158.55
三、投资性房地产账面价值合计	8,679,600.00	-	6,874,527,892.47
其中：房屋、建筑物	8,679,600.00	-	6,874,527,892.47

注 1: 根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司 2026 年 4 月 14 日出具的国众联评报字(2026)第 2-0701 号《天津滨海建投资产管理有限公司以财务报告为目的所涉及的天津滨海新区建设投资集团有限公司投资性房地产公允价值资产评估报告》，滨海文化商务中心（地块一）2025 年 12 月 31 日



评估价值为 1,321,993,573.00 元；滨海文化商务中心（地块二、地块三）2025 年 12 月 31 日评估价值为 2,111,162,850.00 元；滨海新区信访办、滨海新区信访办地库 2025 年 12 月 31 日评估价值为 78,386,809.00 元；春光路 926 号、936 号、紫云环道 59 号 2025 年 12 月 31 日评估价值为 6,946,821.00 元；瑞龙城市广场 1813 号 121 2025 年 12 月 31 日评估价值为 6,372,734.00 元；瑞龙城市广场 1813 号 122 2025 年 12 月 31 日评估价值为 6,336,455.00 元；宝龙城市广场 1#楼 31 层 2025 年 12 月 31 日评估价值为 18,779,634.00 元；宝龙城市广场 1#楼 32 层 2025 年 12 月 31 日评估价值为 19,142,942.00 元；宝龙城市广场 1#楼 33 层 2025 年 12 月 31 日评估价值为 19,142,942.00 元；宝龙城市广场 1#楼 34 层 2025 年 12 月 31 日评估价值为 19,142,942.00 元；宝龙城市广场 1#楼 35 层 2025 年 12 月 31 日评估价值为 19,142,942.00 元。

注 2：（1）本公司与天津银行股份有限公司滨海分行 2021 年 3 月 9 日签订《抵押合同》，将投资性房地产滨海新区中心商务区大连东道 1060 号、大连东道 1060 副 1 号、大连东道 1060 副 2 号（房地证津字第 148011501706 号）建筑面积 123162.83 平方米，滨海新区中心商务区中央大道 219、219 副 1 号（津（2020）滨海新区中心商务区不动产权第 1002840 号）建筑面积 90879.73 平方米，滨海新区中心商务区中央大道 417、417 副 1 号（津（2020）滨海新区中心商务区不动产权第 1002841 号）建筑面积 99676.59 平方米，用于担保编号为 YYB2021004 的《固定资产借款合同》，借款金额人民币 2,000,000,000.00 元，期限自 2021 年 3 月 10 日起至 2031 年 3 月 7 日止；（2）本公司与上海浦东发展银行股份有限公司 2023 年 3 月 14 日签订《最高额抵押合同》，将投资性房地产滨海新区中心商务区荣园配建 1-紫云环道 1547 号（津（2021）滨海新区中心商务区不动产权第 1000086 号）建筑面积 4583.31 平方米，用于担保编号为 BE2022061500001416 的《融资额度协议》，主合同项下债务人为天津滨海新区科技融资租赁有限公司，被担保主债权为天津滨海新区科技融资租赁有限公司办理各类融资业务所发生的债权，主债权本金余额在债权确定期间内以最高不超过等值人民币 5 亿元为限，合同项下被担保最高债权为人民币 20 亿元整。（3）本公司与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行 2023 年 6 月 28 日签订《最高额抵押合同》，将投资性房地产滨海新区中心商务区瑞龙城市广场 1-3101（津（2018）滨海新区中心商务区不动产权第 1009668 号）建筑面积 1676.18 平方米、滨海新区中心商务区瑞龙城市广场 1-3201（津（2018）滨海新区中心商务区不动产权第 1009660 号）建筑面积 1708.61 平方米、滨海新区中心商务区瑞龙城市广场 1-3301（津（2018）滨海新区中心商务区不动产权第 1009669



号) 建筑面积 1708.61 平方米、滨海新区中心商务区瑞龙城市广场 1-3401 (津 (2018) 滨海新区中心商务区不动产权第 1009666 号) 建筑面积 1708.61 平方米、滨海新区中心商务区瑞龙城市广场 1-3501 (津 (2018) 滨海新区中心商务区不动产权第 1009665 号) 建筑面积 1708.61 平方米, 用于担保天津滨海新区科技融资租赁有限公司 2022 年 6 月 15 日至 2027 年 6 月 15 日期间与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行办理各类融资业务所发生的债务, 金额不超过人民币伍亿元。

注 3: 本集团下属天津中心渔港开发有限公司投资性房地产是作为保障性租赁住房运营的港湾公寓, 权证编号为津(2020)滨海新区中新天津生态城不动产权第 1007732 号, 2025 年末由天津阜信资产评估有限公司出具评估报告 (津阜信评报字[2026]第 028 号), 评估值 128,524,688.00 元, 评估增值金额 626,035.76 元。

天津中心渔港开发有限公司与中国农业发展银行天津市滨海分行取得的长期借款 2025 年末余额 3,503.00 万元, 该借款由天津滨海新区物资供应有限公司提供保证担保, 同时本公司以港湾公寓提供抵押担保, 2025 年末港湾公寓账面价值 12,852.47 万元, 产权证号津 (2020) 滨海新区中新天津生态城不动产权第 1007732 号。

注 4: 本集团下属天津滨海建投资产管理有限公司已收到正式评估报告、投资性房地产公允价值变动依据为天津华正资产评估有限公司出具的投资性房地产——房屋评估明细表。其中, 权证编号为津 (2024) 开发区不动产权第 0306752 号的开发区第二大街 35 号 101 房屋, 原始入账价值为 2,164.04 万元, 账面价值为 2,042.30 万元, 评估值为 2,041.08 万元; 权证编号为津 (2024) 开发区不动产权第 0306744 号的开发区第二大街 35 号 201 房屋, 原始入账价值为 2,444.09 万元, 账面价值为 2,385.88 万元, 评估值为 2,387.23 万元; 权证编号为津 (2024) 开发区不动产权第 0306759 号的开发区第二大街 35 号银座大厦 301 室, 原始入账价值为 2,345.77 万元, 账面价值为 2,524.09 万元, 评估值为 2,522.58 万元。上述三项房屋评估值与账面价值相比, 公允价值变动合计为-4.23 万元。

注 5: 本集团下属孙公司天津滨海新区建投房地产开发有限公司投资性房地产是位于天津市滨海新区的欣嘉园 10 号地四期保障性租赁住房(960 套)房地产、天津市滨海新区的欣嘉园商业广场 1 号楼-120 号房地产、天津市滨海新区的欣裕苑、欣华苑、喜塘苑、芳塘苑、富润家园 14 套房地产、10 号地购物中心 11 套房地产、10 号地四期保障性租赁住房(960 套)房地产, 2025 年末由天津华正资产评估有限公司出具评估报告 (华正评报字(2026)第 I-021 号、华正评报字(2026)第 I-023 号、华正评报字



(2026)第 I-024 号)，上述房产评估值共计 109,081.56 万元，评估增值金额 7,230.12 万元。

注 6：2022 年 3 月，本集团下属孙公司天津滨海城市更新建设发展有限公司的子公司天津滨海建投慧康城市更新建设发展有限公司与天津滨海新区公共产业建设投资有限公司签订资产交易合同，公投公司将其持有的天津市滨海新区大港港东九道 266 号房产、天津市滨海新区大港振兴路 6#房产、天津市滨海新区大港港东二道 501 号房产转让给天津滨海建投慧康城市更新建设发展有限公司，转让价款 38,115.52 万元（含税）。

天津滨海建投慧康城市更新建设发展有限公司对上述房产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销。

2026 年 3 月 16 日，天津华夏金信资产评估有限公司出具慧康公司资产评估报告（华夏金信评报字[2026]058 号）上述三项房产评估值为 361,204,934.99 元，本期确认投资性房地产公允价值变动-21,384,277.99 元。

注 7：2023 年 3 月，本集团下属孙公司天津滨海建投民生运营管理有限公司与天津滨海新区公共产业建设投资有限公司签订滨海新区医疗康养资产购置协议，向其购置天津医科大学总医院滨海医院、滨海新区妇儿保健中心、天津市滨海新区第一老年养护院、天津市滨海新区第二老年养护院、天津市贻芳托老所五项资产，转让价款 2,093,477,695.00 元（含税）。

天津滨海建投民生运营管理有限公司于 2023 年 11、12 月办理过户，五项资产全部取得不动产权证。

天津滨海建投民生运营管理有限公司对上述房产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销。

上述房产与天津滨海新区公共产业建设投资有限公司签订租赁协议，租赁期自 2023 年 7 月 1 日至 2026 年 7 月 1 日。

2026 年 3 月 16 日，天津华夏金信资产评估有限公司出具民生运营公司资产评估报告（华夏金信评报字[2026]059 号）上述五项房产评估值为 2,020,643,199.48 元，本期确认投资性房地产公允价值变动-10,449,363.69 元。

（十四）固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
----	--------	--------



固定资产	15,345,986,398.65	15,947,149,744.81
固定资产清理	529.50	-
合计	15,345,986,928.15	15,947,149,744.81

1、固定资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计：	22,026,386,196.96	2,142,560,722.41	2,147,806,552.73	22,021,140,366.64
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	20,171,457,799.45	883,205,581.11	1,158,572,171.96	19,896,091,208.60
机器设备	299,831,528.09	1,255,023,723.31	70,913,925.59	1,483,941,325.81
运输工具	43,266,940.58	158,654.63	7,584,939.43	35,840,655.78
电子设备	189,381,246.40	2,404,624.46	14,611,432.94	177,174,437.92
办公设备	22,672,072.45	1,232,930.91	1,994,100.04	21,910,903.32
酒店业家具	64,599,444.39	420,154.00	-	65,019,598.39
其他	1,235,177,165.60	115,053.99	894,129,982.77	341,162,236.82
二、累计折旧合计：	6,076,316,027.05	1,160,416,201.85	561,578,260.91	6,675,153,967.99
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	5,185,755,313.08	689,958,661.35	225,709,022.60	5,650,004,951.83
机器设备	155,578,549.79	374,438,259.83	17,101,464.84	512,915,344.78
运输工具	38,168,837.83	829,804.44	6,905,299.82	32,093,342.45
电子设备	137,536,703.78	32,325,636.26	10,771,969.37	159,090,370.67
办公设备	17,748,605.63	1,477,521.22	1,699,809.04	17,526,317.81
酒店业家具	59,279,529.50	650,907.87	-	59,930,437.37
其他	482,248,487.44	60,735,410.88	299,390,695.24	243,593,203.08
三、固定资产账面净值合计	15,950,070,169.91	-	-	15,345,986,398.65
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	14,985,702,486.37	-	-	14,246,086,256.77



机器设备	144,252,978.30	-		971,025,981.03
运输工具	5,098,102.75	-		3,747,313.33
电子设备	51,844,542.62	-		18,084,067.25
办公设备	4,923,466.82	-		4,384,585.51
酒店业家具	5,319,914.89	-		5,089,161.02
其他	752,928,678.16	-		97,569,033.74
四、减值准备合计	2,920,425.10	-	2,920,425.10	-
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	15,369.05	-	15,369.05	-
运输工具	1,232.31	-	1,232.31	-
电子设备	81,622.33	-	81,622.33	-
办公设备	-	-	-	-
酒店业家具	-	-	-	-
其他	2,822,201.41	-	2,822,201.41	-
五、固定资产账面价值合计	15,947,149,744.81	-	-	15,345,986,398.65
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	14,985,702,486.37	-		14,246,086,256.77
机器设备	144,237,609.25	-		971,025,981.03
运输工具	5,096,870.44	-		3,747,313.33
电子设备	51,762,920.29	-		18,084,067.25
办公设备	4,923,466.82	-		4,384,585.51
酒店业家具	5,319,914.89	-	-	5,089,161.02
其他	750,106,476.75	-		97,569,033.74

2、固定资产清理情况

项 目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
-----	--------	--------	---------



办公设备报废	529.50		报废
合 计	529.50		

注 1：本集团下属孙公司天津海滨大道建设发展有限公司固定资产-房屋及建筑物包含海滨大道高速公路资产 93.3 亿元；高速公路配套服务设施 3.93 亿元；办公用房 0.16 亿元。天津滨海新区高速公路投资发展有限公司高速公路及配套设施中的服务区房产及收费站房产土地为划拨未取得房产证，无产权证房产金额 2.62 亿。

注 2：本集团下属孙公司天津滨海新区高速公路投资发展有限公司中固定资产-房屋及建筑物包含绕城高速高速公路资产 66.49 亿元；高速公路配套服务设施 2.70 亿元。天津海滨大道建设发展有限公司中高速公路及配套设施中的服务区房产及收费站房产土地为划拨未取得房产证，无产权证房产金额 2.70 亿。

固定资产涉及的主要抵押担保事项如下：

注 1：（1）本公司与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签订《抵押合同》（合同编号 TJBHY 抵押 2023003），将固定资产-房屋及建筑物中，滨海建投大厦（开发区第二大街 42 号写字楼）302 室、401 室、501 室、601 室、701 室、801 室、901 室、1001 室、1101 室、1201 室、1301 室、1401 室、1501 室、1601 室、1701 室、1801 室、1901 室、2001 室、2101 室用于本公司在中国光大银行股份有限公司天津滨海分行的固定资产借款提供抵押担保，被担保债权数额人民币 1,297,616.685 万元，担保期限自 2023 年 7 月 28 日至 2033 年 7 月 26 日。（2）本公司与中国光大银行股份有限公司天津滨海分行签订《抵押合同》（合同编号 TJBHY 抵押 2024001），将固定资产-房屋建筑物中，滨海新区中心商务区融商大厦 1 号楼-301、-201、-1J101、-101、-102；滨海新区中心商务区融商大厦 1-101、102、103、104；滨海新区中心商务区融商大厦 1-211、212、213、214、215；滨海新区中心商务区融商大厦 1-201 至 210、301、302、401、402；滨海新区中心商务区融商大厦 1-303、304、403、404；滨海新区中心商务区融商大厦 1-601；滨海新区中心商务区融商大厦 1-701；滨海新区中心商务区融商大厦 1-801；滨海新区中心商务区融商大厦 1-901；滨海新区中心商务区融商大厦 1-1001；滨海新区中心商务区融商大厦 1-1101；滨海新区中心商务区融商大厦 1-1201；滨海新区中心商务区融商大厦 1-1301；滨海新区中心商务区融商大厦 1-1401；滨海新区中心商务区融商大厦 1-1501；滨海新区中心商务区融商大厦 1-WT1、1701、1801、1901；滨海新区中心商务区融商大厦 1-2001、2101、2201、2301；滨海新区中心商务区融商大厦 1-2401、2501、2601、



2701;滨海新区中心商务区融商大厦 1-2801、2901、3001、3101 作为抵押物抵押给中国光大银行股份有限公司天津滨海分行,以担保本公司编号为 TJBHY 固贷 2023001 的《固定资产暨项目融资借款合同》、编号为 TJBHY 固贷 2024001 的《固定资产暨项目融资借款合同变更合同》主合同项下债务按时足额清偿,被担保主债权金额 682,956,150.00 元,担保期限自 2024 年 3 月 14 日至主合同债务人或抵押人向抵押权人偿还全部被担保债务结束。

注 2: 截止 2025 年 12 月 31 日,本集团下属天津滨海新区投资控股有限公司坐落于滨海新区北塘经济区鑫盛商务园 2-1 号办公楼,原值为 33,060,685.10 元,累计折旧 8,637,111.26 元,净值为 24,423,573.84 元。因涉诉工程款被申请执行,处于轮候查封状态。

(十五) 在建工程

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
自建工程项目	35,192,351,820.10	-	35,192,351,820.10
代建工程项目	13,279,414,159.72	-	13,279,414,159.72
合 计	48,471,765,979.82		48,471,765,979.82

续:

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
自建工程项目	29,852,738,138.81	40,745,364.28	29,811,992,774.53
代建工程项目	12,781,364,754.29	-	12,781,364,754.29
合 计	42,634,102,893.10	40,745,364.28	42,593,357,528.82



1.重要在建工程项目本期变动情况

序号	项目名称	年初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
	自建工程项目:					
1	滨海文化商务中心地块一（2019 年度）安防系统等提升改造项目	15,751,007.00	-	15,751,007.00	-	-
2	滨海文化商务中心办公用房调整改造项目	8,519,045.00	217,098.00	8,736,143.00	-	-
3	轨道交通 B1 线	10,348,489,878.31	2,267,515,646.60	-	-	12,616,005,524.91
4	轨道交通 Z2 线等	318,681,532.52	655,384,439.32	-	-	974,065,971.84
5	新区轨道交通网络运营控制中心	326,424,243.73	137,379,548.59	-	-	463,803,792.32
6	海域储备地	1,757,752,326.46	12,090,659.61	-	-	1,769,842,986.07
7	天津中心渔港作业区（码头）二期工程	27,541,331.56	1,576,603.76	-	-	29,117,935.32
8	鲤鱼门、服务中心改造维修项目	113,207.55	-	-	113,207.55	-
9	天津港集疏运专用货运通道工程	4,834,799,688.42	2,350,620,577.66	-	524.55	7,185,419,741.53
10	环保产业园	91,327,389.66	-	-	91,327,389.66	-
11	中水管网小配套工程	2,763,067.60	-	-	2,763,067.60	-
12	汉沽垃圾焚烧发电厂项目二期工程	127,525,409.26	-	-	127,525,409.26	-
13	南港轻纺工业园污水处理厂（一期）提标改造工程	13,771,029.34	702,640.24	-	14,473,669.58	-



14	南港轻纺工业园污水处理厂（一期）恢复运行应急抢险工程	12,195,605.91	-	-	12,195,605.91	-	-
15	大港垃圾焚烧发电厂烟气提标改造项目	21,167,232.52	-	-	21,167,232.52	-	-
16	其他项目	4,460,613.14	-	-	4,460,613.14	-	-
17	南港轻纺工业园污水处理厂项目	8,584,604.84	-	-	8,584,604.84	-	-
18	南港轻纺工业园污水处理厂增量改造工程	1,691,142.29	-	-	1,691,142.29	-	-
19	天津滨海新区垃圾发电厂动力管网及管道桥项目	34,794,166.48	-	-	34,794,166.48	-	-
20	新能源汽车超充设施建设项目	18,764.61	20,869,302.57	-	-	-	20,888,067.18
21	公路交通基础设施数字化转型升级项目（秦滨及海滨大道部分）	-	340,000.00	-	-	-	340,000.00
22	滨海新区绕城高速项目	11,859,855,296.03	164,161,416.76	-	-	-	12,024,016,712.79
23	天津市滨海新区塘沽二中心小学综合能源托管项目	1,011,953.67	24,341.98	-	-	-	1,036,295.65
24	天津光明梦得乳品有限公司屋顶 3.2MW 分布式光伏项目	11,451,264.83	1,993,641.24	13,444,906.07	-	-	-
25	琼海市潭门镇社昌村建设的固定（构）筑分布式光伏电站项目	11,406,994.71	52,797,118.81	-	-	-	64,204,113.52
26	天津三安光电有限公司分布式光伏发电项目	3,900,523.04	792,443.35	-	-	-	4,692,966.39
27	滨海新区秦滨高速分布式光伏发电项目（一期）	5,023,927.87	-	-	-	-	5,023,927.87
28	滨海新能源源州下仓镇 80MW 光伏发电项目	2,603,074.57	4,211,224.22	-	-	-	6,814,298.79
29	天津综保智汇城（保税研发中心项目）屋顶 4.4MWp 分布式光伏	-	21,906,869.94	-	-	-	21,906,869.94
30	胡北路（津塘公路至崇德道）新建项目	458,839.08	-	-	-	-	458,839.08



31	其他自建项目	654,978.81	4,058,798.09	-	-	4,713,776.90
	小计	29,852,738,138.81	5,696,642,370.74	37,932,056.07	319,096,633.38	35,192,351,820.10
	代建工程项目：					
1	紫云环道（中央大道-春风路）工程	22,998,187.50	282,158.00	-	-	23,280,345.50
2	欣嘉园配套工程	241,847,036.25	-	-	-	241,847,036.25
3	滨海新区外滩区域排水改造工程	41,214,068.07	1,460,946.62	-	-	42,675,014.69
4	港塘路拓宽改造工程	110,404,531.50	1,735,004.87	-	-	112,139,536.37
5	西中环及延长线快速路二期工程	-	20,839.71	-	-	20,839.71
6	北塘-黄港联络线工程	285,766,085.62	4,075,954.39	-	-	289,842,040.01
7	津秦客运专线滨海北站四纬路工程	151,765,485.83	231,610.48	-	-	151,997,096.31
8	津秦客运专线滨海北站车站西路工程	-	5,732.76	-	-	5,732.76
9	天津汉沽寨上大桥	222,990,821.15	2,035,762.79	-	-	225,026,583.94
10	塘汉路拓宽改造一期工程	664,677,797.85	1,717,097.51	-	-	666,394,895.36
11	新杨北公路项目	780,453,649.24	47,680,513.96	-	-	828,134,163.20
12	新港四号路下穿进港二线地道工程	-	19,710.77	-	-	19,710.77
13	疏港联络线拓宽改造工程	592,908,654.95	36,534,107.36	-	-	629,442,762.31
14	滨海新区东海路排水管网改造	248,836,500.16	3,791,867.67	-	-	252,628,367.83



15	津秦客运专线滨海北站站前广场工程	-	880.07	-	-	880.07
16	津秦客运专线滨海北站津汉公路拓宽改造工程	81,847,014.33	679,306.85	-	-	82,526,321.18
17	芦汉路改造一期（芦汉路下穿津山铁路地道工程）	296,383,565.50	25,399,091.84	-	-	321,782,657.34
18	塘汉路拓宽改造二期工程	313,479,933.65	4,010,071.05	-	-	317,490,004.70
19	滨海新区开发区第二大街跨津山铁路桥梁工程	254,440,777.64	738,187.56	-	-	255,178,965.20
20	港塘路西延工程	151,211,848.36	-	-	-	151,211,848.36
21	港城大道-塘汉路联络线工程	105,704,289.48	985,799.26	-	-	106,690,088.74
22	中央大道（轻十路-海滨大道油田联络线）工程工程	81,187,480.47	2,906,511.83	-	-	84,093,992.30
23	津歧公路（东风大桥-南堤路）拓宽改造工程	650,943,418.39	2,264,026.60	-	-	653,207,444.99
24	开发区第五大街泵站第二条出水管线工程	44,508,221.90	685,710.74	-	-	45,193,932.64
25	津歧公路拓宽改造工程	102,255.00	-	-	-	102,255.00
26	新杨北路（塘黄路-港城大道段）工程	229,595.43	-	-	-	229,595.43
27	津歧公路（南堤路-津冀界）工程北段	66,635,604.30	-	-	2,684,950.73	63,950,653.57
28	津歧公路（南堤路-津冀界）工程中段	31,169,371.13	-	-	51,238.49	31,118,132.64
29	津歧公路（南堤路-津冀界）工程南段	94,832,168.69	1,628,847.87	-	-	96,461,016.56
30	津歧公路（轻纺大道-东风大桥）工程北段	94,338,732.66	1,206,442.61	-	-	95,545,175.27
31	津歧公路（轻纺大道-东风大桥）工程南段	95,926,987.43	544,682.81	-	-	96,471,670.24



32	西中环海河南岸小梁子地区综合开发基础设施建设项目（西中环快速路跨海河桥工程）	736,400,977.00	144,774,348.89	-	1,919,722.06	879,255,603.83
33	滨海新区车站北路跨海河桥工程	206,785,408.75	-	-	-	206,785,408.75
34	大港石化产业园区基础设施提升改造项目	-	21,282,321.03	-	21,184,425.09	97,895.94
35	海滨大道（S11）提升改造工程	210,816,304.68	-	-	-	210,816,304.68
36	北三河郊野公园黄港二库绿化提升工程全段	1,392,782.13	812.81	-	-	1,393,594.94
37	天津滨海新区北大街跨唐津高速桥及疏港联络线跨线桥维修工程全段	14,405,376.58	-	-	-	14,405,376.58
38	塘汉快速路永定新河特大桥应急维修工程	9,270,606.44	238.96	-	-	9,270,845.40
39	2025 年度公路环境综合整治提升改造项目全段	-	18,270.26	-	-	18,270.26
40	新区养管公司 2025 年度桥梁养护维修工程全段	-	5,463.73	-	-	5,463.73
41	津沽一线与海滨大道立交桥区域排水工程全段	-	225.56	-	-	225.56
42	海滨大道开放段临东壹区段增设声屏障（一期）工程全段	-	178.21	-	-	178.21
43	津石高速公路	5,848,072,737.90	206,380,229.77	-	-	6,054,452,967.67
44	天津市滨海新区现代农业产业园	4,902,213.86	419,883.74	-	-	5,322,097.60
45	津潍高铁东配套基础设施项目	115,790.96	969,901.29	-	-	1,085,692.25
46	津潍高铁南站配套设施	186,000.62	1,086,644.01	-	-	1,272,644.63



47	津潍高铁东站排水项目	318,856.86	1,184,233.42	-	-	1,503,090.28
48	津潍高铁南站排水项目	837,574.55	404,459.67	-	-	1,242,034.22
49	津潍高铁东站给水项目	4,130,645.87	3,900,868.72	-	-	8,031,514.59
50	津潍高铁南站给水项目	5,897,912.47	2,365,382.97	-	-	8,263,295.44
51	海德路建设项目	1,475,124.01	-	-	69,214.36	1,405,909.65
52	解放路灯杆提升改造项目	5,966,405.99	-	-	-	5,966,405.99
53	滨海新区民用无人驾驶航空试验区建设项目	3,585,953.14	524,627.14	-	-	4,110,580.28
	小计	12,781,364,754.29	523,958,956.16	-	25,909,550.73	13,279,414,159.72
	自建和代建总计	42,634,102,893.10	6,220,601,326.90	37,932,056.07	345,006,184.11	48,471,765,979.82

注 1：本集团在建工程分为经营性自建项目与城市基础设施类代建工程项目。

经营性自建项目主要是自行建造固定资产工程项目，在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

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。

代建工程项目主要是承建的城市基础设施类等非经营性质的项目，主要是根据天津市滨海新区政府的建设计划与投资计划，以实际发生的相关支出计价核算，建设完成交付政府或委托方，按批复或协议转出相关项目。



本集团对上述代建项目只是代建、代管，工程支出均由政府或委托方负担，最终一般不会形成经营性固定资产。已达到预计可使用状态、完成移交的，将在建工程与专项应付款核销减少，已经建设完成尚未移交的代建项目转至其他非流动资产列示。在项目整体移交政府前，产生的各项成本费用全部资本化处理。



(十六) 生产性生物资产

1. 以成本计量

项 目	期初账面价值	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
一、种植业	-	869,470.47	-	869,470.47
其中：1. 果树	-	869,470.47	-	869,470.47
合 计	-	869,470.47	-	869,470.47

(十七) 使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：		411,402,919.67		411,402,919.67
其中：土地				
房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
其他		411,402,919.67		411,402,919.67
二、累计折旧合计：				
其中：土地				
房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
其他		8,954,144.15		8,954,144.15
三、使用权资产账面净 值合计		—	—	411,402,919.67
其中：土地		—	—	
房屋及建筑物		—	—	
机器运输办公设备		—	—	
其他		—	—	402,448,775.52
四、减值准备合计				
其中：土地	—	—	—	—



房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
其他				
五、使用权资产账面价值合计		—	—	402,448,775.52
其中：土地		—	—	
房屋及建筑物		—	—	
机器运输办公设备		—	—	
其他		—	—	402,448,775.52

(十八) 无形资产

1、无形资产变动情况

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	290,532,893.76	3,875,300.97	91,489,393.10	202,918,801.63
其中：软件	18,065,247.41	3,875,300.97	5,464,947.70	16,475,600.68
土地使用权	262,061,880.32	-	86,024,445.40	176,037,434.92
数据资源	10,405,766.03	-	-	10,405,766.03
二、累计摊销合计	78,319,227.75	7,247,941.84	16,469,660.02	69,097,509.57
其中：软件	10,327,784.65	832,728.35	3,429,120.91	7,731,392.09
土地使用权	67,644,584.23	4,334,060.28	13,040,539.11	58,938,105.40
数据资源	346,858.87	2,081,153.21	-	2,428,012.08
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
数据资源				
地热开采权				



四、账面价值合计	212,213,666.01	—	—	133,821,292.06
其中：软件	7,737,462.76	—	—	8,744,208.59
土地使用权	194,417,296.09	—	—	117,099,329.52
数据资源	10,058,907.16	—	—	7,977,753.95
地热开采权				

2.确认为无形资产的数据资源

项 目	外购的数据资源 无形资产	自行开发的数据 资源无形资产	其他方式取得 的数据资源无 形资产	合 计
一、账面原值	—	—	—	—
1.期初余额		10,405,766.03		10,405,766.03
2.本期增加金额				
其中：购入				
内部研发				
其他增加				
3.本期减少金额				
其中：处置				
失效且终止确认				
其他减少				
4.期末余额		10,405,766.03		10,405,766.03
二、累计摊销	—	—	—	—
1.期初余额		346,858.87		346,858.87
2.本期增加金额		2,081,153.21		2,081,153.21
3.本期减少金额				
其中：处置				
失效且终止确认				



其他减少				
4.期末余额		2,428,012.08		2,428,012.08
三、减值准备	—	—	—	—
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值	—	—	—	—
1.期末账面价值		7,977,753.95		7,977,753.95
2.期初账面价值		10,058,907.16		10,058,907.16

(十九) 商誉

被投资单位名称或形成商誉事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
公司对天津海滨大道建设发展有限公司增资形成的股权追溯调整形成商誉	44,655,236.35			44,655,236.35
收购康盈投资管理有限公司	25,832.74			25,832.74
合计	44,681,069.09			44,681,069.09

(二十) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
综合服务中心项目维修工程款	2,901,210.28	4,305,225.34	465,329.10		6,741,106.52	
鲤鱼门酒店维修费	11,214,649.42		1,253,198.58	558,983.00	9,402,467.84	
鲤鱼门地下管线一期	2,130,960.96	169,830.11	280,262.59		2,020,528.48	
鲤鱼门地下管线二期维修改造	5,378,762.50		592,157.28		4,786,605.22	



鑫盛商务园地下车位使用权	859,459.80		32,432.40		827,027.40	
盘扣	35,556,523.14	885,139.56	2,565,420.78	-	33,876,241.92	按结算调减
互联网服务费	6,903.32		6,903.32		-	
租赁费营业税	3,211,027.54		161,872.44		3,049,155.10	
秦滨高速道路维修	35,423,867.55		18,729,891.20		16,693,976.35	
格调梁园售楼处装修费用	1,127,611.45	193,670.77	827,199.85		494,082.37	
溢农种植园 144 个日光温室改造		4,809,122.61	209,092.30		4,600,030.31	
溢农种植园园区基础设施改造		1,227,131.94	53,353.57		1,173,778.37	
溢农种植园鱼塘翻修		3,133,819.00	136,252.98		2,997,566.02	
合计	97,810,975.96	14,723,939.33	25,313,366.39	558,983.00	86,662,565.90	

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产不以抵销后的净额列示

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	82,691,721.80	330,925,658.86	74,278,751.26	314,015,535.53
资产减值准备	766,093.75	3,064,375.00	545,468.75	2,181,875.00
合并未实现利润	4,728,143.10	18,912,572.40	4,728,143.10	18,912,572.40
投资性房地产公允价值变动	49,035,197.02	196,300,468.06	43,121,774.07	172,487,096.27
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	6,775,888.63	27,103,554.53	1,447,749.82	22,691,529.77



按和解协议确认的投资损失	21,065,750.52	84,263,002.09	21,065,750.52	84,263,002.09
其他	320,648.78	1,281,686.78	199,240.00	796,960.00
与资产相关的政府补助			3,170,625.00	12,682,500.00
二、递延所得税负债	473,663,773.48	1,894,655,093.73	418,811,076.06	1,675,244,304.21
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	276,656,525.32	1,106,626,101.30	285,132,362.84	1,140,529,451.36
投资性房地产公允价值变动	119,769,514.69	479,078,058.76	130,483,249.34	521,932,997.35
自用房产转投资性房地产转换日形成的其他综合收益	76,535,904.08	306,143,616.33	3,033,090.72	12,132,362.88
租赁免租期收入	701,829.39	2,807,317.34	162,373.16	649,492.62

(二十二) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
城市基础设施：		
其中：集疏港公路二期中段项目	5,360,374,465.73	5,261,001,770.75
中心渔港基础设施项目	3,074,631,247.00	3,074,631,247.00
中央大道海河隧道工程	3,647,033,554.87	3,493,127,070.41
北塘片区基础设施建设项目	2,796,950,000.00	2,796,950,000.00



轻纺城起步区市政基础设施	2,003,312,592.00	2,003,312,592.00
集疏港公路二期南段项目	2,037,289,840.37	2,017,062,467.20
塘汉快速路项目	2,135,074,455.81	2,117,709,407.87
西中环及延长线二期项目（京津高速-第九大街段）	1,702,592,301.48	1,688,430,466.55
滨海新区轻纺大道工程、于家堡站交通枢纽配套市政公用工程等	2,078,742,755.60	2,028,067,461.37
海河大桥	1,640,039,752.85	1,599,545,010.10
轻纺联络线项目	1,270,912,600.82	1,254,957,125.35
海景大道南延项目	1,097,015,287.14	1,092,033,059.22
港塘路拓宽改造项目	848,200,441.31	827,870,010.82
中央大道轻纺经济区段	717,117,064.31	668,378,078.16
新北路拓宽改造项目	757,181,277.20	733,340,756.40
新港四号路下穿进港二线地道项目	367,247,181.79	367,170,075.03
海港公园工程（应急绿化工程）	15,753,807.69	15,753,807.69
海港公园周边市政配套工程（道路工程）	48,413,026.43	48,413,026.43
北塘基础设施一期道路	402,385,067.03	402,385,067.03
北塘基础设施二期道路	268,615,023.69	268,395,023.69
北塘基础设施三期道路	282,625,213.13	282,291,338.13
北塘基础设施四期道路	92,176,213.06	92,016,213.06
北塘基础设施五期道路	179,926,697.86	179,614,203.86
北塘基础设施六期道路	67,283,587.56	67,010,899.56
北塘基础设施七期道路	63,376,876.37	62,357,467.37
北塘永定新河大堤绿化	105,700,420.30	105,700,420.30
北塘基础设施迎宾岛绿化	60,799,606.93	60,799,606.93
塘汉快速路东侧防护林绿化	13,868,538.25	13,868,538.25
北塘公共绿地绿化景观	45,842,101.40	45,089,807.40



北塘基础设施水系	100,438,132.77	100,438,132.77
北塘基础设施泵站	229,047,994.70	229,047,994.03
北塘污水处理厂配套工程	223,333,871.78	222,037,234.78
北塘三河岛	36,055,486.05	35,905,486.05
景观提升改造	11,854,302.81	11,854,302.81
北塘基础设施待摊	2,261,630,651.77	2,119,954,606.89
临建项目	144,997,976.94	144,997,976.94
中央大道全段（含中央大道轻纺联络线）	3,587,398,610.50	3,583,860,599.36
西中环一期全段	1,403,770,862.93	1,403,687,000.89
集疏港一期东段全段	2,737,899,726.53	2,734,166,478.30
西中环北延二期全段	1,144,963,124.83	1,142,858,779.17
汉蔡路改造全段	252,885,654.78	252,869,859.41
规划建设展馆及设备、办公家具	65,290,672.17	65,290,672.17
东海路提升	13,193,305.00	13,193,305.00
北海路下穿进港铁路二线地道	756,994,424.27	754,328,372.94
港塘路卡口改造工程	68,715,752.82	67,167,182.24
中央大道南段绿化提升工程	371,513,382.67	370,038,970.40
新北路拓宽改造	40,988,338.40	39,700,961.50
海景大道南延	32,435,998.71	32,435,998.71
黄港一平方、二平方道路及绿化	738,498,696.00	738,498,696.00
雨污水泵站	12,540,000.00	12,540,000.00
渔航路	159,731,547.95	159,731,547.95
彩虹桥	264,424,382.19	264,424,382.19
集疏港二期中段	229,649,503.86	229,649,503.86
集疏港二期南段	45,650,647.76	45,650,647.76
汉北路改造	8,613,955.24	8,613,955.24



海滨大道全线绿化	106,489,572.78	103,429,935.78
欣园道	104,845,680.36	96,965,738.46
海滨大道减河北收费站外道路桥梁大修建设项目	17,679,648.00	-
海滨大道东侧辅道项目	595,785.00	-
北塘大桥	9,977,232.00	34,506,195.00
生态储备林项目	37,704,458.00	
海河外滩区域停车楼项目	77,968,457.56	
小计	48,478,258,835.11	47,685,126,534.53
代建项目：		
其中：津沽一线（疏港联络线东延）	473,129,244.28	469,578,389.91
滨海新区轻纺大道工程	136,423,816.37	136,423,816.37
国家海洋博物馆前期工程	-	24,972,036.44
中央大道轻纺经济区段项目	63,023,100.13	63,023,100.13
B1 地铁线于家堡站	598,795,200.00	598,795,200.00
永定新河南北岸蓟运河西岸绿化	33,595,096.32	33,595,096.32
黄港二库绿化提升工程	137,433,699.29	133,894,273.29
储备林（一期）永定新河南岸堤顶路与明渠间绿化工程	1,740,428.65	1,740,428.65
储备林（一期）轻纺大道及南侧联络线工程	131,759,255.58	131,759,255.58
海滨大道桥下空间环境景观整治工程	118,883,410.44	119,610,705.44
滨海新区增加和完善城区主要道路两侧路名牌工程	1,294,685.14	1,294,685.14
海滨大道临港经济区段辅道抢修工程	3,327,764.34	3,327,614.88
新港四号路局部渠化改造工程	2,847,605.46	2,847,605.46
海河大桥维修加固工程	44,951,683.99	44,951,683.99
九大街西延线禁货设施完善工程	4,620,460.04	4,620,460.04
海滨大道高架桥声屏障和路灯提升工程	20,622,490.52	20,878,739.29



滨海新区超限超载治理（海河以南）非现场执法点位 建设工程	17,721,235.07	17,721,235.07
滨海新区超限超载治理（海河以北）非现场执法点位 建设工程	17,285,118.96	17,284,743.96
临港立交桥桥区东北侧辅道雨水管网改造和道路大修 工程	11,322,007.89	11,322,007.89
第九大街（新兴路-洞庭路）路桥维修工程	10,294,520.47	10,294,520.47
滨海新区道路标线施划及交通设施维修工程	13,808,592.05	13,808,592.05
京津高速延长线辅道（新北路-海滨大道）改造工程	65,599,896.32	65,595,594.73
海滨大道-天津大道左转 U 形调头口封闭工程	285,889.40	292,005.40
滨海新区超载超限治理非现场执法点位数据传输和治 超业务平台工程	11,210,242.35	11,209,867.35
宁车沽路（宁车沽桥-新北路）积水路段改造工程	2,509,681.82	2,509,681.82
海滨大道开放段自泰达大街至海河大桥段增设声屏障 项目（二期）工程	25,148,345.81	25,147,038.80
中央大道永定新河桥挡板改造工程	3,563,108.37	3,563,108.37
疫情隔离点	26,881,312.82	26,788,820.00
小计	1,978,077,891.88	1,996,850,306.84
芦苇地：		
其中：芦苇地（磁卡用地）土地使用权	15,633,307,093.66	16,244,036,183.04
芦苇地（磁卡用地）项目成本	1,857,098,740.61	1,867,265,405.06
小计	17,490,405,834.27	18,111,301,588.10
预付工程设备款：		
天津滨海新区汉沽垃圾处理场 1#山整治工程	-	23,991,984.85
小计	-	23,991,984.85
其他：		



其中：天津滨海新区投资控股有限公司	1,586,175,298.05	1,275,342,476.04
天津滨海环保产业发展有限公司	18,000,000.00	-
天津海滨大道建设发展有限公司	191,548,909.01	186,374,492.66
天津滨海建投项目管理有限公司	32,719,595.50	27,368,116.65
天津滨海新区公共产业建设投资有限公司	982,335,320.30	932,300,304.04
专项应收款-滨海建投集团	-	393,800.69
渔港开发土地整理款项：津汉（挂）2009-06 号至 15 号地块土地整理项目	18,070,279,451.05	16,410,541,491.17
滨海新区文化中心	3,275,078,842.95	3,275,078,842.95
滨海高铁站经营性资产	998,687,215.19	998,687,215.19
水上公共消防站项目	-	89,875,234.57
大沽地区土地整理项目	5,866,415,993.59	5,380,448,576.49
东西沽还迁房项目	3,936,707,774.48	3,935,219,835.35
小计	34,957,948,400.12	32,511,630,385.80
合计	102,904,690,961.38	100,328,900,800.12

注 1：本集团的非经营性城市基础设施，是由天津市滨海区政府投资形成的市政工程设施及配套设施投入，主要是非收费公路桥梁、城市道路及隧道等。由于上述资产的日常维护、更新、改造由天津市滨海区政府通过财政资金进行支付，上述城市基础设施不进行折旧摊销。

注 2：本集团的代建工程项目主要是承建的城市基础设施类等非经营性质的项目，主要是根据天津市滨海区政府的建设计划与投资项目，以实际发生的相关支出计价核算，建设完成交付政府或委托方，按批复或协议转出相关项目。天津滨海新区建设投资集团有限公司对上述代建项目只是代建、代管，工程支出均由政府或委托方负担，最终一般不会形成经营性固定资产。已达到预计可使用状态、完成移交的，将在建工程与专项应付款核销减少。

注 3：本集团的本年芦苇地（磁卡用地）土地使用权减少 579,350,100.07 元，主要为结转黄港西扩五宗地占地补偿成本，新增代管成本 56,422,775.14 元，主要为芦苇地土地使用税及看管费及黄港西扩五宗地占地补偿成本。截至 2025 年末，上述成本累计 176.95 亿元，其中包括土地使用权账面余



额 158.10 亿元和归集的相关成本 18.57 亿元。本项目为 2008 年 7 月 15 日建投集团本部收到天津市人民政府国有资产监督管理委员会以土地使用权出资磁卡芦苇地 194 亿元，共 19.8 平方公里。该出资事项是经过天津市滨海新区管委会津滨管批〔2008〕94 号《关于同意新区建设公司增加注册资本金的批复》文件批复。该出资由天津市滨海新区土地整理储备中心受托行使，后续陆续开发收储。本集团下属子公司天津滨海新区建设投资集团有限公司持有期间不对土地使用权进行摊销。由于土地持有期间需要整理维护，本集团陆续归集发生相关费用，截止 2025 年 12 月 31 日，归集的磁卡芦苇地相关成本费用金额 18.85 亿元，此成本为新区土地整理储备中心收购天津磁卡集团芦苇地相关费用，以及后期发生的该土地看管费、相关税费（土地使用税）等。根据 2010 年新区财务管理中心、土地整理储备中心与集团在对芦苇地的成本核算报告中明确，新区土地整理储备中心收购天津磁卡集团芦苇地等相关费用在拟出让的 6.8 平方公里规划建设的土地成本中列支，并在已出让的 3 平方公里土地中进行了成本分摊。

（二十三）短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	338,075,689.45	1,120,090,111.90
抵押借款	891,250,944.45	
保证借款	4,597,237,965.33	6,080,800,940.06
信用借款	9,500,000.00	
合 计	5,836,064,599.23	7,200,891,051.96

（二十四）应付票据

种 类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	-	
银行承兑汇票	20,000,000.00	274,830,302.94
合 计	20,000,000.00	274,830,302.94

（二十五）应付账款

1. 应付账款账龄



账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	727,538,296.57	734,436,073.07
1-2 年	299,482,290.67	258,523,052.08
2-3 年	192,107,069.56	239,801,595.30
3 年以上	925,309,717.81	922,870,118.49
合 计	2,144,437,374.61	2,155,630,838.94

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
海河隧道工程暂估工程款	220,100,364.61	对方未催要
天津市滨海新区文化中心投资管理集团有限公司	113,159,643.90	未结算
陕西金顶圣科实业有限公司	90,015,198.29	业务进展中
中铁十八局集团第五工程有限公司	60,454,647.80	尚未结算
天津市滨海新区土地发展中心	45,779,300.00	土地补偿款尚未 结算
合 计	529,509,154.60	—

(二十六) 预收款项

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	5,989,206,104.91	6,561,031,064.73
1 年以上	3,787,018,901.58	34,274,845.51
合 计	9,776,225,006.49	6,595,305,910.24

账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未结转原因
天津智途冷链有限公司	2,489,373,166.94	预收租金，租赁期未满
天津启融农林科技有限公司	1,094,358,175.00	预收租金，租赁期未满
天津经济技术开发区南港发展集团有限公司	17,190,000.00	预收款
天津市津能滨海热电有限公司	10,277,777.67	项目未完结



国网天津市电力公司滨海供电分公司	2,599,206.32	项目未完结
合 计	3,613,798,325.93	—

(二十七) 合同负债

项 目	期末余额	年初余额
商品房销售款项	550,165,793.30	985,468,999.66
预收物业费	6,346,410.22	7,690,564.53
预收酒店业务款	10,901,948.02	1,323,310.65
预收设施补偿费	12,930,620.48	14,121,295.68
预收代建费		10,901,948.02
养老业务款	6,723,138.56	5,615,802.71
预收货款	200,330,476.01	404,983,737.96
预收中水小配套工程款		644,788.38
其他	33,780,752.17	29,266,518.52
合 计	821,179,138.76	1,460,016,966.11

(二十八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	143,099,321.06	399,031,448.67	402,717,013.86	139,413,755.87
二、离职后福利-设定提存计划	-	47,373,430.62	47,373,430.62	-
三、辞退福利	-	64,092.00	64,092.00	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	-	-	-
合计	143,099,321.06	446,468,971.29	450,154,536.48	139,413,755.87

2 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
----	------	-------	-------	------



一、工资、奖金、津贴和补贴	136,231,291.16	286,256,155.15	285,862,364.41	136,625,081.90
二、职工福利费	292,540.00	20,811,634.53	21,071,822.53	32,352.00
三、社会保险费	-	27,433,905.20	27,433,905.20	-
其中：医疗保险费及生育保险费	-	25,314,842.74	25,314,842.74	-
工伤保险费	-	997,941.81	997,941.81	-
其他	-	1,121,120.65	1,121,120.65	-
四、住房公积金	3,787,261.00	58,311,258.00	62,098,519.00	-
五、工会经费和职工教育经费	2,788,228.90	6,218,495.79	6,250,402.72	2,756,321.97
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	143,099,321.06	399,031,448.67	402,717,013.86	139,413,755.87

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	-	37,645,667.70	37,645,667.70	
二、失业保险费	-	1,176,489.56	1,176,489.56	
三、企业年金缴费	-	8,551,273.36	8,551,273.36	
合计	-	47,373,430.62	47,373,430.62	

(二十九) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	59,535,016.58	73,596,669.88
消费税	-	-
资源税	-	-
企业所得税	115,010,002.33	59,106,885.77



城市维护建设税	4,167,380.81	1,835,309.03
房产税	-	-
土地使用税	-	-
个人所得税	7,487,652.45	6,816,965.42
教育费附加（含地方教育费附加）	2,976,700.70	1,307,415.60
其他税费	71,306,119.68	72,938,076.56
合计	260,482,872.55	215,601,322.26

(三十) 其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
应付利息	-	-
应付股利		
其他应付款项	8,889,338,169.82	4,392,587,649.84
合 计	8,889,338,169.82	4,392,587,649.84

1.其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	年初余额
往来款	7,920,880,789.32	3,751,226,051.17
代收代付款项	160,311,763.84	196,954,572.30
保证金、押金	707,745,562.53	430,741,355.82
预提费用	6,580,437.23	8,761,707.91
未付费用款	2,364,249.03	1,271,160.46
其他	91,455,367.87	3,632,802.18
合 计	8,889,338,169.82	4,392,587,649.84

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
--------	------	-------



天津市滨海新区文化中心投资管理 集团有限公司	2,356,810,330.05	业务进行中
天津新金融投资有限责任公司	500,000,000.00	项目未进行结算
天津泰达城市发展集团有限公司	200,000,000.00	项目未进行结算
天津滨海新区公共产业建设投资有 限公司	113,591,169.20	项目未进行结算
天津经济技术开发区南港发展集团 有限公司	50,000,000.00	保证金
合 计	3,220,401,499.25	—

(三十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	6,020,794,677.39	6,491,209,590.51
1 年内到期的应付债券	12,382,971,016.57	14,484,172,433.76
1 年内到期的长期应付款	1,634,113,136.18	1,427,594,579.26
1 年内到期的其他长期负债		
1 年内到期的租赁负债		
1 年内到期的预计负债		
合 计	20,037,878,830.14	22,402,976,603.53

(三十二) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
待转销项税	46,827,149.37	57,706,557.65
合 计	46,827,149.37	57,706,557.65

(三十三) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	19,959,599,046.47	20,820,959,659.01
抵押借款	3,835,759,682.19	6,620,140,603.49



保证借款	16,910,279,765.23	13,282,426,707.30
信用借款	4,903,080,163.16	8,640,750,630.45
合 计	45,608,718,657.05	49,364,277,600.25

(三十四) 应付债券

1. 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公司债	7,200,000,000.00	5,900,000,000.00
美元债	1,715,027,200.00	
中期票据	13,200,000,000.00	13,400,000,000.00
定向融资计划		114,000,000.00
合 计	22,115,027,200.00	19,414,000,000.00



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

序号	债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
1	2020 年度第三期中期票据	10 亿元	2020/4/21	5 年	10 亿元	25,000,000.00
2	武金所-定向融资计划 2021 第二期 1.14 亿	1.14 亿元	2021/5/12	5 年	1.14 亿元	114,000,000.00
3	2024 年度第一期短期融资券	10 亿元	2024/4/19	365 天	10 亿元	1,000,000,000.00
4	2024 年度第二期短期融资券	10 亿元	2024/4/25	365 天	10 亿元	1,000,000,000.00
5	2024 年度第四期短期融资券	10 亿元	2024/9/27	365 天	10 亿元	1,000,000,000.00
6	2025 年度第一期短期融资券	12 亿元	2025/1/17	365 日	12 亿元	
7	2025 年度第二期短期融资券	10 亿元	2025/4/16	365 日	10 亿元	
8	2025 年度第三期短期融资券	10 亿元	2025/4/28	365 日	10 亿元	
9	2025 年度第四期短期融资券	10 亿元	2025/11/20	270 日	10 亿元	
10	2025 年度第五期短期融资券	4.9 亿元	2025/12/2	270 日	4.9 亿元	
11	2024 年度第三期超短期融资券	12 亿元	2024/5/29	270 日	12 亿元	1,200,000,000.00
12	2024 年度第四期超短期融资券	6 亿元	2024/6/3	270 日	6 亿元	600,000,000.00
13	2024 年度第五期超短期融资券	12 亿元	2024/6/7	270 日	12 亿元	1,200,000,000.00
14	2024 年度第六期超短期融资券	5 亿元	2024/6/20	270 日	5 亿元	500,000,000.00
15	2024 年度第七期超短期融资券	5 亿元	2024/7/4	270 日	5 亿元	500,000,000.00



16	2024 年度第八期超短期融资券	8 亿元	2024/7/8	270 日	8 亿元	800,000,000.00
17	2024 年度第九期超短期融资券	7 亿元	2024/7/11	270 日	7 亿元	700,000,000.00
18	2025 年度第一期超短期融资券	10 亿元	2025/1/21	270 日	10 亿元	
19	2025 年度第二期超短期融资券	5 亿元	2025/2/21	270 日	5 亿元	
20	2025 年度第三期超短期融资券	5 亿元	2025/2/25	270 日	5 亿元	
21	2025 年度第四期超短期融资券	10 亿元	2025/3/7	270 日	10 亿元	
22	2025 年度第五期超短期融资券	4 亿元	2025/3/17	270 日	4 亿元	
23	2025 年度第六期超短期融资券	3.9 亿元	2025/3/20	270 日	3.9 亿元	
24	2024 年度第一期中期票据	5 亿元	2024/1/18	2 年	5 亿元	500,000,000.00
25	2024 年度第二期中期票据	5 亿元	2024/1/25	3 年	5 亿元	500,000,000.00
26	2024 年度第三期中期票据	10 亿元	2024/1/30	3 年	10 亿元	1,000,000,000.00
27	2024 年度第四期中期票据	5 亿元	2024/2/27	3 年	5 亿元	500,000,000.00
28	2024 年度第五期中期票据	5 亿元	2024/3/6	3 年	5 亿元	500,000,000.00
29	2024 年度第六期中期票据	5 亿元	2024/3/20	5 年	5 亿元	500,000,000.00
30	2024 年度第七期中期票据	5 亿元	2024/3/22	5 年	5 亿元	500,000,000.00
31	2024 年度第八期中期票据	7 亿元	2024/7/23	5 年	7 亿元	700,000,000.00
32	2024 年度第九期中期票据	6 亿元	2024/8/15	7 年	6 亿元	600,000,000.00



33	2024 年度第十期中期票据	11 亿元	2024/8/16	5 年	11 亿元	1,100,000,000.00
34	2024 年度第十一期中期票据	10 亿元	2024/8/21	7 年	10 亿元	1,000,000,000.00
35	2024 年度第十二期中期票据	12 亿元	2024/8/27	3 年	12 亿元	1,200,000,000.00
36	2024 年度第十三期中期票据	5 亿元	2024/9/26	2 年	5 亿元	500,000,000.00
37	2024 年度第十四期中期票据	10 亿元	2024/11/4	2 年	10 亿元	1,000,000,000.00
38	2024 年度第十五期中期票据	5 亿元	2024/11/22	3 年	5 亿元	500,000,000.00
39	2024 年度第十六期中期票据	8 亿元	2024/11/29	2 年	8 亿元	800,000,000.00
40	2024 年度第十七期中期票据	20 亿元	2024/12/12	2 年	20 亿元	2,000,000,000.00
41	2025 年度第一期中期票据	6 亿元	2025/1/22	5 年	6 亿元	
42	2025 年度第三期中期票据	5 亿元	2025/9/10	3 年	5 亿元	
43	2025 年度第四期中期票据	5 亿元	2025/9/15	3 年	5 亿元	
44	2025 年度第五期中期票据	10 亿元	2025/9/18	3 年	10 亿元	
45	2025 年度第六期中期票据	5 亿元	2025/10/28	3 年	5 亿元	
46	2025 年度第七期中期票据	5 亿元	2025/11/14	3 年	5 亿元	
47	2025 年度第八期中期票据	10 亿元	2025/12/5	3 年	10 亿元	
48	2024 年非公开发行短期公司债券（第一期）	10 亿元	2024/6/14	1 年	10 亿元	1,000,000,000.00
49	2024 年非公开发行短期公司债券（第二期）	8 亿元	2024/6/26	1 年	8 亿元	800,000,000.00



50	2024 年非公开发行短期公司债券（第三期）	9 亿元	2024/7/22	1 年	9 亿元	900,000,000.00
51	2024 年非公开发行短期公司债券（第四期）	11 亿元	2024/9/2	1 年	11 亿元	1,100,000,000.00
52	2024 年非公开发行公司债券（第一期）	10 亿元	2024/3/19	3 年	10 亿元	1,000,000,000.00
53	2024 年非公开发行公司债券（第二期）	7 亿元	2024/3/27	2 年	7 亿元	700,000,000.00
54	2024 年非公开发行公司债券（第三期）	8 亿元	2024/4/19	3 年	8 亿元	800,000,000.00
55	2024 年非公开发行公司债券（第四期）	8 亿元	2024/4/30	2 年	8 亿元	800,000,000.00
56	2024 年非公开发行公司债券（第五期）	7 亿元	2024/6/7	3 年	7 亿元	700,000,000.00
57	2024 年非公开发行公司债券（第六期）	10 亿元	2024/11/29	2 年	10 亿元	1,000,000,000.00
58	2024 年非公开发行公司债券（第七期）	9 亿元	2024/12/6	3 年	9 亿元	900,000,000.00
59	2025 年非公开发行公司债券（第一期）	6 亿元	2025/1/15	5 年	6 亿元	
60	2025 年非公开发行公司债券（第二期）	6 亿元	2025/3/18	3 年	6 亿元	
61	2025 年非公开发行公司债券（第三期）	5 亿元	2025/4/15	5 年	5 亿元	
62	2025 年非公开发行公司债券（第四期）	4 亿元	2025/5/28	3 年	4 亿元	
63	2025 年非公开发行公司债券（第五期）	7 亿元	2025/7/14	5 年	7 亿元	
64	2025 年非公开发行公司债券（第六期）	5 亿元	2025/8/4	3 年	5 亿元	
65	2025 年非公开发行公司债券（第七期）	5 亿元	2025/8/18	3 年	5 亿元	
66	兆海三年期美元债	1.44 亿美元	2022/9/14	3 年	10.029024 亿元	1,050,797,208.48



67	兆海三年期美元债	1 亿美元	2022/9/9	3 年	6.9646 亿元	729,331,058.62
68	境外 2.44 亿美元债	2.44 亿美元	2025/7/30	3 年	17.431604 亿元	
	减：1 年内到期的应付债券					14,105,128,267.10
	合 计					19,414,000,000.00

续：

序号	债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	汇率影响	本期偿还	期末余额
1	2020 年度第三期中期票据					25,000,000.00	-
2	武金所定向融资计划 2021 第二期 1.14 亿						114,000,000.00
3	2024 年度第一期短期融资券					1,000,000,000.00	-
4	2024 年度第二期短期融资券					1,000,000,000.00	-
5	2024 年度第四期短期融资券					1,000,000,000.00	-
6	2025 年度第一期短期融资券	1,200,000,000.00					1,200,000,000.00
7	2025 年度第二期短期融资券	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
8	2025 年度第三期短期融资券	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
9	2025 年度第四期短期融资券	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00



10	2025 年度第五期短期融资券	490,000,000.00							490,000,000.00
11	2024 年度第三超短期融资券							1,200,000,000.00	-
12	2024 年度第四超短期融资券							600,000,000.00	-
13	2024 年度第五超短期融资券							1,200,000,000.00	-
14	2024 年度第六超短期融资券							500,000,000.00	-
15	2024 年度第七超短期融资券							500,000,000.00	-
16	2024 年度第八超短期融资券							800,000,000.00	-
17	2024 年度第九超短期融资券							700,000,000.00	-
18	2025 年度第一超短期融资券	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	-
19	2025 年度第二超短期融资券	500,000,000.00						500,000,000.00	-
20	2025 年度第三超短期融资券	500,000,000.00						500,000,000.00	-
21	2025 年度第四超短期融资券	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	-
22	2025 年度第五超短期融资券	400,000,000.00						400,000,000.00	-
23	2025 年度第六超短期融资券	390,000,000.00						390,000,000.00	-
24	2024 年度第一期中票据								500,000,000.00
25	2024 年度第二期中票据								500,000,000.00
26	2024 年度第三期中票据								1,000,000,000.00



27	2024 年度第四期中期票据									500,000,000.00
28	2024 年度第五期中期票据									500,000,000.00
29	2024 年度第六期中期票据									500,000,000.00
30	2024 年度第七期中期票据									500,000,000.00
31	2024 年度第八期中期票据									700,000,000.00
32	2024 年度第九期中期票据									600,000,000.00
33	2024 年度第十期中期票据									1,100,000,000.00
34	2024 年度第十一期中期票据									1,000,000,000.00
35	2024 年度第十二期中期票据									1,200,000,000.00
36	2024 年度第十三期中期票据									500,000,000.00
37	2024 年度第十四期中期票据									1,000,000,000.00
38	2024 年度第十五期中期票据									500,000,000.00
39	2024 年度第十六期中期票据									800,000,000.00
40	2024 年度第十七期中期票据									2,000,000,000.00
41	2025 年度第一期中期票据					600,000,000.00				600,000,000.00
42	2025 年度第三期中期票据					500,000,000.00				500,000,000.00
43	2025 年度第四期中期票据					500,000,000.00				500,000,000.00



44	2025 年度第五期中期票据	1,000,000,000.00							1,000,000,000.00
45	2025 年度第六期中期票据	500,000,000.00							500,000,000.00
46	2025 年度第七期中期票据	500,000,000.00							500,000,000.00
47	2025 年度第八期中期票据	1,000,000,000.00							1,000,000,000.00
48	2024 年非公开发行短期公司债券（第一期）							1,000,000,000.00	
49	2024 年非公开发行短期公司债券（第二期）							800,000,000.00	
50	2024 年非公开发行短期公司债券（第三期）							900,000,000.00	
51	2024 年非公开发行短期公司债券（第四期）							1,100,000,000.00	
52	2024 年非公开发行公司债券（第一期）								1,000,000,000.00
53	2024 年非公开发行公司债券（第二期）								700,000,000.00
54	2024 年非公开发行公司债券（第三期）								800,000,000.00
55	2024 年非公开发行公司债券（第四期）								800,000,000.00
56	2024 年非公开发行公司债券（第五期）								700,000,000.00



57	2024 年非公开发行公司债券（第六期）								1,000,000,000.00
58	2024 年非公开发行公司债券（第七期）								900,000,000.00
59	2025 年非公开发行公司债券（第一期）	600,000,000.00							600,000,000.00
60	2025 年非公开发行公司债券（第二期）	600,000,000.00							600,000,000.00
61	2025 年非公开发行公司债券（第三期）	500,000,000.00							500,000,000.00
62	2025 年非公开发行公司债券（第四期）	400,000,000.00							400,000,000.00
63	2025 年非公开发行公司债券（第五期）	700,000,000.00							700,000,000.00
64	2025 年非公开发行公司债券（第六期）	500,000,000.00							500,000,000.00
65	2025 年非公开发行公司债券（第七期）	500,000,000.00							500,000,000.00
66	兆海三年期美元债							1,050,797,208.48	
67	兆海三年期美元债							729,331,058.62	
68	境外 2.44 亿美元债	1,743,160,400.00					-28,133,200.00		1,715,027,200.00
	减：1 年内到期的应付债券								12,104,000,000.00
	合计	18,623,160,400.00					-28,133,200.00	17,895,128,267.10	22,115,027,200.00

注释 1：序号 1 债券，本公司 2020 年第二届董事会第 203 次会议决议通过《关于集团拟申请注册发行 60 亿元中期票据的议案》，天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2020】58 号文件批复，同意本公司注册发行待偿还余额不超过 60 亿元、期限不超过 5 年的中期票据，本公司 2020 年实际发行 30 亿元，2023 年偿还 29.75 亿元，2025 年偿还 0.25 亿元。



注释 2：序号 2 债券，本公司 2020 年第二届董事会第 217 次会议决议通过《关于集团拟申请备案 50 亿元债券融资计划的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2021】9 号文件批复，同意本公司在北京金融资产交易所、武汉金融资产交易所等备案发行待偿还余额不超过 50 亿元、期限不超过 5 年的融资计划。本公司 2021 年实际发行 7.14 亿元，2022 年偿还 0 亿元，2023 年偿还 6 亿元，2026 年度应偿还 1.14 亿元，已重分类至一年内到期的非流动负债。

注释 3：序号 3-4 债券，本公司 2022 年第三届董事会第 14 次会议决议通过《关于集团申报发行 120 亿元短融和超短融产品的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2023】6 号文件批复，同意本公司申请注册发行不超过 120 亿元的债务融资工具。其中，超短期融资券不超过 100 亿元，期限不超过 270 天；短期融资券不超过 20 亿元(分笔上报)，期限不超过 1 年。本公司 2024 年实际发行 20 亿元，为 24 年短期融资券（第一、二期），25 年偿还 20 亿元。

注释 4：序号 5 债券，本公司 2024 年第三届董事会第 1 次会议决议通过《关于集团申报发行 160 亿元债务融资工具的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2024】10 号文件批复，同意本公司申请注册发行不超过 160 亿元债务融资工具，其中中期票据不超过 100 亿元，期限不超过 10 年；短期融资券不超过 60 亿元，期限不超过 1 年。本公司 2024 年实际发行 10 亿元，为 2024 年短期融资券（第四期），25 年偿还 10 亿元。

注释 5：序号 6-9 债券，本公司 2024 年第三届董事会第 1 次会议决议通过《关于集团申报发行 160 亿元债务融资工具的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2024】10 号文件批复，同意本公司申请注册发行不超过 160 亿元债务融资工具，其中中期票据不超过 100 亿元，期限不超过 10 年；短期融资券不超过 60 亿元，期限不超过 1 年。本公司 2025 年实际发行 42.00 亿元，为 2025 年短期融资券（第一、二、三、四期），2026 年度应偿还 42.00 亿元，已重分类至一年内到期的非流动负债。

注释 6：序号 10 债券，本公司 2022 年第三届董事会第 14 次会议决议通过《关于集团申报发行 120 亿元短融和超短融产品的议案》，天津市滨海新区



国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2023】6号文件批复，同意本公司申请注册发行不超过120亿元的债务融资工具。其中，超短期融资券不超过100亿元，期限不超过270天；短期融资券不超过20亿元(分笔上报)，期限不超过1年。本公司2025年实际发行4.90亿元，为25年短期融资券（第五期），2026年度应偿还4.90亿元，已重分类至一年内到期的非流动负债。注释5：序号6-9债券，本公司2024年第三届董事会第1次会议决议通过《关于集团申报发行160亿元债务融资工具的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2024】10号文件批复，同意本公司申请注册发行不超过160亿元债务融资工具，其中中期票据不超过100亿元，期限不超过10年；短期融资券不超过60亿元，期限不超过1年。本公司2025年实际发行42.00亿元，为2025年短期融资券（第一、二、三、四期），2026年度应偿还42.00亿元，已重分类至一年内到期的非流动负债。

注释6：序号10债券，本公司2022年第三届董事会第14次会议决议通过《关于集团申报发行120亿元短融和超短融产品的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2023】6号文件批复，同意本公司申请注册发行不超过120亿元的债务融资工具。其中，超短期融资券不超过100亿元，期限不超过270天；短期融资券不超过20亿元(分笔上报)，期限不超过1年。本公司2025年实际发行4.90亿元，为25年短期融资券（第五期），2026年度应偿还4.90亿元，已重分类至一年内到期的非流动负债。

注释7：序号11-14债券，本公司2022年第三届董事会第7次会议决议通过《关于集团申报发行直融产品的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2022】35号文件批复，同意本公司申请注册发行140亿元的债务融资工具，其中超短期融资券100亿元，期限不超过270天；中期票据40亿元，期限不超过10年。本公司2024年实际发行35亿元，为2024年超短融（第三、四、五、六期），25年偿还35亿元。

注释8：序号15-17债券，本公司2022年第三届董事会第14次会议决议通过《关于集团申报发行120亿元短融和超短融产品的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2023】6号文件批复，同意本公司申请注册发行不超过120亿元的债务融资工具。其中，超短期融资券不超过100亿元，期限不超过270天；短期融资券不超过20亿元(分笔上报)，期限不超过1年。本公司2024年实际发行20亿元，为24年超短融（第七、八、九期），25年偿还20亿元。



注释 9：序号 18-23 债券，本公司 2022 年第三届董事会第 14 次会议决议通过《关于集团申报发行 120 亿元短融和超短融产品的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2023】6 号文件批复，同意本公司申请注册发行不超过 120 亿元的债务融资工具。其中，超短期融资券不超过 100 亿元，期限不超过 270 天；短期融资券不超过 20 亿元(分笔上报)，期限不超过 1 年。本公司 2025 年实际发行 37.90 亿元，为 25 年超短融（第一、二、三、四、五、六期），25 年偿还 37.90 亿元。

注释 10：序号 24-30 债券，本公司 2022 年第三届董事会第 7 次会议决议通过《关于集团申报发行直融产品的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2022】35 号文件批复，同意本公司申请注册发行 140 亿元的债务融资工具，其中超短期融资券 100 亿元，期限不超过 270 天；中期票据 40 亿元，期限不超过 10 年。本公司 2024 年实际发行 40 亿元，为 2024 年中期票据（第一、二、三、四、五、六、七期），2026 年应偿还 5 亿元，已重分类至一年内到期的非流动负债。

注释 12：序号 31-40 债券，本公司 2024 年第三届董事会第 1 次会议决议通过《关于集团申报发行 160 亿元债务融资工具的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2024】10 号文件批复，同意本公司申请注册发行不超过 160 亿元债务融资工具，其中中期票据不超过 100 亿元，期限不超过 10 年；短期融资券不超过 60 亿元，期限不超过 1 年。本公司 2024 年实际发行 94 亿元，为 2024 年中期票据（第八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七期），2026 年应偿还 43 亿元，已重分类至一年内到期的非流动负债。

注释 13：序号 41 债券，本公司 2024 年第三届董事会第 1 次会议决议通过《关于集团申报发行 160 亿元债务融资工具的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2024】10 号文件批复，同意本公司申请注册发行不超过 160 亿元债务融资工具，其中中期票据不超过 100 亿元，期限不超过 10 年；短期融资券不超过 60 亿元，期限不超过 1 年。本公司 2025 年实际发行 6 亿元，为 2025 年中期票据（第一期）。

注释 14：序号 42-47 债券，本公司 2024 年第三届董事会第 16 次会议决议通过《关于集团申报发行 150 亿元协会产品的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2025】7 号文件批复，同意本公司申请注册发行不超过 150 亿元债务融资工具，其中中期票据不超过 90 亿元，期限不



超过 10 年；超短期融资券不超过 60 亿元，期限不超过 270 天。本公司 2025 年实际发行 40 亿元，为 2025 年中期票据（第三、四、五、六、七、八期）。

注释 15：序号 48-51 债券，本公司 2023 年第三届董事会第 5 次会议决议通过《关于集团申报发行 200 亿元私募公司债券的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2023】24 号文件批复，同意公司向交易所申报 200 亿元非公开发行公司债券，期限不超过 10 年的公司债券。本公司 2024 年实际发行 38 亿元，为 24 年非公开发行短期公司债券（第一、二、三、四期），2025 年偿还 38 亿元。

注释 16：序号 52-58 债券，本公司 2023 年第三届董事会第 5 次会议决议通过《关于集团申报发行 200 亿元私募公司债券的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2023】24 号文件批复，同意公司向交易所申报 200 亿元非公开发行公司债券，期限不超过 10 年的公司债券。本公司 2024 年实际发行 59 亿元，为 2024 年非公开发行公司债券（第一、二、三、四、五、六、七期），2026 年应偿还 25 亿元，已重分类至一年内到期的非流动负债。

注释 17：序号 59-62 债券，本公司 2023 年第三届董事会第 5 次会议决议通过《关于集团申报发行 200 亿元私募公司债券的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2023】24 号文件批复，同意公司向交易所申报 200 亿元非公开发行公司债券，期限不超过 10 年的公司债券。本公司 2025 年实际发行 21 亿元，为 2025 年非公开发行公司债券（第一、二、三、四期）。

注释 18：序号 63-65 债券，本公司 2024 年第三届董事会第 16 次会议决议通过《关于集团申报发行 80 亿元私募公司债券的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2025】8 号文件批复，同意公司向交易所申报 80 亿元非公开发行公司债券，期限不超过 10 年的公司债券。本公司 2025 年实际发行 17 亿元，为 2025 年非公开发行公司债券（第五、六、七期）。

注释 21：序号 66-67 债券，滨海建投（香港）发展有限公司 2022 年 8 月审议通过《滨海建投（香港）发展有限公司执行董事会 2022 年第 9 次会议决议》，经本公司第三届董事会 2022 年第 11 次会议批准，将原 3 亿美元集团担保发行结构调整为准担保发行结构。本次美元债发行结构调整后为 2.5+0.5 结构发行，即 1 亿美元上海银行备证、1.5 亿美元渤海备证，期限均为 3 年期，信用发行 0.5 亿美元，期限为 1 年，天津市滨海新区人民政府以津



滨政函【2022】61号文件批复，同意本公司在境外通过发行公募美元债券方式，募集不超过3.1亿美元或等值外币资金，期限3年。本公司2022年实际发行2.94亿美元折合人民币20.48亿元，2023年偿还0.5亿美元折合人民币3.48亿元，2025年偿还2.44亿美元折合人民币17亿元。

注释19：序号68债券，本公司2025年董事会第3次会议决议通过《关于集团申报发行2.44亿美元境外债券的议案》，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会以津滨国资发【2025】10号文件批复，同意本公司通过跨境直发方式公开发行规模不超过2.44亿美元（等值）的高级债券，期限不超过3年。本公司2025年实际发行2.44亿美元折合人民币17.431604亿元。



(三十五) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	4,067,573,258.06	6,297,431,359.77
专项应付款	39,922,801,568.84	34,146,776,871.49
合计	43,990,374,826.90	40,444,208,231.26

1. 长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项 目	期末余额	期初余额
中国中信金融资产管理股份有限公司	1,111,520,800.00	
工银金融资产投资有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00
天津滨海新区智通停车场管理服务有限公司长期应付款	364,677,600.00	364,677,600.00
建信金融租赁有限公司	340,000,000.00	910,000,000.00
天银金融租赁股份有限公司	199,123,113.56	
合 计	2,815,321,513.56	2,074,677,600.00

2. 专项应付款期末余额最大的前 5 项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府专项债资金-轨道交通 B1 线	6,658,505,811.11	2,630,308,131.84		9,288,813,942.95
天津市公路事业发展中心-天津港集疏运专用货运通道工程	6,188,482,011.08	1,502,363,323.86		7,690,845,334.94
天津市滨海新区财政局-津石高速公路项目	5,844,256,830.80			5,844,256,830.80
天津市滨海新区财政局-津歧公路拓宽一期	2,293,482,631.23	3,239,024.00		2,296,721,655.23



天津市滨海新区住房和 建设委员会-轨道交通 Z2 线一期项目	1,572,814,995.00	649,296,691.00	2,121,696.00	2,222,111,686.00
合 计	22,557,542,279.22	4,785,207,170.70	2,121,696.00	27,342,749,449.92

(三十六) 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
创想空间	322,376.24		121,376.24	201,000.00
天津市取消高速公路省界收费站项目	13,128,136.00	8,980,400.00	13,128,136.00	8,980,400.00
天津市取消高速公路省界收费站项目	5,332,239.00	2,613,600.00	5,332,239.00	2,613,600.00
民政局拨付第一养护院开办费	3,733,631.42	869,690.60	905,209.63	3,698,112.39
租赁住房奖补资金	61,300,000.00		61,300,000.00	
港湾公寓改造补助资金	12,682,500.00	57,888.00	1,338,216.00	11,402,172.00
大港垃圾焚烧发电项目	95,000,000.00		95,000,000.00	
天津滨海新区汉沽市政污泥处理厂项目	15,878,571.12		15,878,571.12	
汉沽垃圾焚烧发电厂项目	9,065,000.00		9,065,000.00	
南港轻纺工业园污水处理厂项目	8,775,000.00		8,775,000.00	
合 计	225,217,453.78	12,521,578.60	210,843,747.99	26,895,284.39

(三十七) 实收资本

投资者名称	期初余额		本 期 增 加	本 期 减 少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	30,000,000,000.00	100.00			30,000,000,000.00	100.00



天津市国有资产监 督管理委员会	30,000,000,000.00	100.00			30,000,000,000.00	100.00
--------------------	-------------------	--------	--	--	-------------------	--------

(三十八) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	35,686,186,390.33		90,000,000.00	35,596,186,390.33
二、其他资本公积	2,973,776,301.48	865,642,936.86		3,839,419,238.34
合 计	38,659,962,691.81	865,642,936.86	90,000,000.00	39,435,605,628.67
其中：国有独享资本公积				

1. 资本公积资本溢价

项目	年初金额	本年 增 加	本年减少	年末金额
无偿划拨西中环等 21 个建成项目资产	33,929,387,274.05			33,929,387,274.05
新区财政划转决算项目资产-航北路	12,060,205.73			12,060,205.73
天津市滨海新区财政局拨入的用于 组建南港铁路公司的专项资金	263,973,881.00			263,973,881.00
天津市滨海新区财政局拨入的用于 中央大道海河隧道等项目的专项资金	619,811,200.00			619,811,200.00
天津市滨海新区财政局拨入的用于 十大民生工程项目专项资金	600,000,000.00			600,000,000.00
天津市滨海新区财政局拨入的专项 资金	300,000,000.00			300,000,000.00



天津滨海新区科技金融投资集团有 限公司 100%股权无偿划转	205,707,909.91		205,707,909.91
天津市滨海新区财政局拨入的用于 天津飞腾科技公司专项资金	90,000,000.00	90,000,000.00	-
天津市滨海新区财政局拨入的专项 资金（上缴股利回注）	193,400,000.00		193,400,000.00
新区财政拨付项目资金	533,497,800.00		533,497,800.00
海滨大道溢价调整	-2,036,042.09		-2,036,042.09
退还天津市滨海新区财政局拨入的 用于投资天津市滨海新区环境建设 投资有限公司的注册资本金专项资 金	-350,000,000.00		-350,000,000.00
新区拨入南环铁路资金	211,000,000.00		211,000,000.00
天津市滨海新区财政拨付滨海产业 发展基金出资款	10,000,000.00		10,000,000.00
天津市滨海新区财政拨付京津冀协 同发展产业投资基金出资款	8,230,000.00		8,230,000.00
无偿划转滨农股权	-920,682,214.95		-920,682,214.95
将公共建设投资公司 100%股权转让 民生工程公司	10,000,000.00		10,000,000.00
新区财政拨入京津冀协同发展基金 出资款	79,514,578.00		79,514,578.00
将先锋文投公司股权无偿划转至滨 海文投公司	-12,841,981.76		-12,841,981.76
天津滨海新区财政拨入京津冀协同 发展基金出资款	43,373,494.00		43,373,494.00



集团国有资本收益 2023 年超缴部分 中的 659 万元作为资本金注	6,590,000.00		6,590,000.00
转让天津滨海新区科技金融投资集 团有限公司的股权冲减资本公积股 本溢价	-60,067,537.33		-60,067,537.33
因购买少数股权新取得的长期股权 投资与按照新增持股比例计算应享 有子公司自购买日或合并日开始持 续计算的净资产份额之间的差额， 应当调整资本公积(资本溢价或股本 溢价)，资本公积不足冲减的，调整 留存收益。	-84,732,176.23		-84,732,176.23
合计	35,686,186,390.33	90,000,000.00	35,596,186,390.33

注 1:根据天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会向天津滨海新区建设投资集团有限公司下发的《关于减少滨海建投集团资本公积 0.9 亿元的通知》，收回区政府对飞腾公司股权投资及收益 0.9 亿元，并由滨海建投集团以减少资本公积方式归还区政府。

2.其他资本公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
天津滨海新区投资控股 有限公司 30%股权无偿 转让给本公司形成	47,340,678.93			47,340,678.93
天津市市政公路管理局 转来的中央车购税项目 资金转入资本公积形成	1,663,000,000.00			1,663,000,000.00



天津滨海农村商业银行股份有限公司资本公积权益法调整形成	3,357,474.45		3,357,474.45
2009 年新区控股公司收到滨海委拨入的新区展馆, 按权益比例享有	60,738,523.42		60,738,523.42
新区控股公司收到财政部下拨交通部车购税补助资金, 2012 年末集疏港一期东段项目结转集团本部, 由新区政府采购后资产回注集团	125,550,000.00		125,550,000.00
天津市滨海新区文化中心投资管理有限公司对高速公路投资公司增资导致本公司股权被动稀释	5,670,884.55		5,670,884.55
天津市滨海新区文化中心投资管理有限公司对高速公路投资公司增资导致海滨大道公司股权被动稀释	3,432,600.61		3,432,600.61
飞腾项目转由长期股权投资权益法核算期初金额-其他权益变动	60,067,537.33		60,067,537.33



天津滨海新区公共产业 投资有限公司无偿 划转股权、固定资产及无 形资产形成	10,393,495.29		10,393,495.29
政府方对中铁滨海（天 津）公司的出资，由天津 市滨海新区财政局代缴， 轨道投资公司作为政府 方出资代表形成	171,257,331.40		171,257,331.40
津秦客专滨海站交通枢 纽工程项目已完成结算 资产中轨道交通 B1 线一 期项目的预密部分划拨 至天津滨海新区建投轨 道交通建设有限公司作 价为负责建设的 B1 线项 目资本金。本期将收到的 划拨资产计入资本公积	609,445,100.00		609,445,100.00
轨道投资公司 2023 年出 售子公司轨道运营公司 38%的股权的股权形成	128,781.41		128,781.41
天津滨海新区建设投资 集团有限公司购买渔港 公司股权减少少数股东 权益形成	-527,163.11		-527,163.11



本公司收购天津市滨海新区文化中心投资管理有限公司持有的高速公路投资公司的股权形成	17,035,257.00		17,035,257.00
本公司对天津滨海新区高速公路投资发展有限公司减资导致滨海大道股权被动增加形成	1,425,644.87		1,425,644.87
天津市滨海新区文化中心投资管理有限公司对海河下游投资导致本公司股权被动稀释形成	800,286.29		800,286.29
七一二移动通信公司其他股东增资对资产公司股权稀释金额形成。	168,237.63		168,237.63
七一二移动通信公司计提专项储备金形成，	122,138.34		122,138.34
天津滨海新区科技金融投资集团有限公司吸收中国电子增资转为权益法核算	24,297,575.05		24,297,575.05
政府方对中铁滨海（天津）公司的出资，由天津市滨海新区财政局代缴，轨道投资公司作为政府	170,000,000.00		170,000,000.00



方出资代表, 24 年新增出 资 1.7 亿元				
资产公司持有天津七一 二移动通信股份有限公 司(以下简称七一二移动 公司) 7.8947%的股权, 采 用权益法进行核算。	71,918.02			71,918.02
天津滨海新区产业投资 集团有限公司对海河下 游的持股比例变更形成		4,642,936.86		4,642,936.86
轨道交通投资发展 B1 线 一期工程项目政府资本 金		861,000,000.00		861,000,000.00
合计	2,973,776,301.48	865,642,936.86		3,839,419,238.34

注 1: 2025 年度资本公积-其他资本公积增加 4,642,936.86 元, 为天津滨海新区产业投资集团有限公
司对海河下游的持股比例由 67.23%变为 99.32%, 影响资本公积金额 4,642,936.86 元。产业投资集团
确认 4,642,936.86 元的资本公积。

注 2: 滨海新区财政局 2025 年 12 月 9 日下发文件《关于拨付轨道交通 B1 线一期工程项目政府
资本金的通知》(津滨财综指(2025)88 号): “区住房建设委, 按照轨道交通 B1 线项目建设进度和 2025
年区财政预算安排, 拨付轨道交通投资发展公司轨道交通 B1 线一期工程项目政府资本金 8.61 亿元。”
轨道交通投资发展公司收到滨海新区住房建设委的 B1 线一期工程项目政府资本金 8.61 亿元, 轨道
交通投资发展公司将收到滨海新区住房建设委的 B1 线一期工程项目政府资本金 8.61 亿元, 计入资
本公积。

(三十九) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	713,883,853.42	204,726,358.80		918,610,212.22



任意盈余公积金			
储备基金			
企业发展基金			
其他			
合 计	713,883,853.42	204,726,358.80	918,610,212.22

(四十) 一般风险准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	4,363,750.00	1,765,000.00		6,128,750.00
合计	4,363,750.00	1,765,000.00		6,128,750.00

(四十一) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	1,015,421,183.05	1,170,103,378.47
期初调整金额		
本期期初余额	1,015,421,183.05	1,170,103,378.47
本期增加额	430,306,522.33	2,187,005.24
其中：本期净利润转入	384,927,938.11	-940,068.63
盈余公积弥补亏损转入		
资本公积弥补亏损转入		
其他调整因素	45,378,584.22	3,127,073.87
本期减少额	196,069,973.95	156,869,200.66
其中：本期提取盈余公积数	199,684,293.89	9,448,514.10
本期提取一般风险准备	1,765,000.00	4,030,416.67
本期分配现金股利数		8,470,000.00
转增资本		
其他减少	-5,379,319.94	134,920,269.89



本期期末余额	1,249,657,731.43	1,015,421,183.05
--------	------------------	------------------

(四十二) 营业收入、营业成本

项目	本年金额	
	收入	成本
(1) 主营业务		
房地产-房屋销售	941,668,103.11	721,732,595.94
金属材料贸易	2,559,525,543.95	2,515,393,350.49
农产品贸易	4,699,945,459.22	4,671,490,278.76
综合服务及其他	3,856,978,232.32	3,283,445,897.18
小计	12,058,117,338.60	11,192,062,122.37
(2) 其他业务小计		
投资性房地产销售及其他	628,354,638.44	114,799,041.28
管理费补偿费等其他收入	855,945,029.39	743,002,045.22
小计	1,484,299,667.83	857,801,086.50
合计	13,542,417,006.43	12,049,863,208.87

续:

项目	上年金额	
	收入	成本
(1) 主营业务		
房地产-房屋销售	1,601,832,181.73	1,423,401,937.86
金属材料贸易	4,158,082,884.94	4,689,858,497.07
农产品贸易	2,661,979,065.03	2,074,348,093.44
综合服务及其他	3,211,613,458.76	1,938,250,839.60
小计	11,633,507,590.46	10,125,859,367.97
(2) 其他业务小计		



投资性房地产销售及其他	43,029,710.79	43,029,710.79
管理费补偿费等其他收入	1,054,861,363.36	1,141,870,447.64
小计	1,097,891,074.15	1,184,900,158.43
合计	12,731,398,664.61	11,310,759,526.40

(四十三) 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	8,858,753.30	9,151,067.53
代理服务费	4,789,706.57	8,413,646.14
仓储保管费	3,895,552.87	5,659,190.81
销售服务费	19,925,704.12	24,814,175.57
广告及业务宣传费	15,513,893.94	21,543,410.25
其他	6,675,939.21	5,642,632.15
劳务费用	12,128,426.15	237,878.27
保险费	1,037.74	871.64
物业管理费	0.00	29,589.37
咨询费	1,249,979.45	2,885,687.38
员工服装费	11,200.00	53,550.00
办公费	995,394.05	1,792,434.95
物料消耗	-	-
差旅费	19,190.24	48,061.13
修理费	2,555,673.14	2,305,471.45
采暖费	43,990.85	63,970.00
折旧费	1,043,188.87	1,409,498.72
合计	77,707,630.50	84,051,135.36

(四十四) 管理费用



项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	174,636,670.51	175,684,988.82
折旧摊销费	71,372,131.12	87,018,436.42
能源费	952,586.42	1,384,740.63
办公费	3,493,649.56	4,316,339.59
班车租赁费	436,062.64	489,986.36
咨询费	14,706,166.28	15,950,386.81
修理费	455,387.05	933,582.56
服务费	752,763.37	691,449.69
保险费	30,194.69	51,904.24
聘请中介机构费	833,399.46	1,448,897.43
交通费	1,197,684.38	856,125.51
燃气（油）费	913,836.41	644,132.03
物业费	308,905.44	644,560.26
业务招待费	21,010.28	7,541.55
福利费	736,987.90	1,943,165.68
职工教育经费及工会经费	3,373,139.96	4,355,748.82
劳务费	3,377,120.39	-
采暖费	2,611,791.57	3,075,303.45
其他	14,143,910.68	8,319,847.89
合计	294,353,398.11	307,817,137.74
（四十五）研发费用		
项 目	本期发生额	上期发生额
研发费用	8,188.31	281,132.08
合 计	8,188.31	281,132.08



(四十六) 财务费用

类 别	本年发生额	上年发生额
利息支出	684,964,350.53	945,557,999.59
减：利息收入	178,984,757.42	240,103,626.11
汇兑净损失	5,303,650.61	3,067,903.56
减：汇兑净收益	-	-
其他	27,632,060.58	5,580,338.35
合计	538,915,304.30	714,102,615.39

(四十七) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
发展扶持金等政府补贴	21,179,285.90	92,166,774.36
递延收益转入	905,209.63	1,037,497.63
增值税进项税加计抵减		19,850.10
一次性扩岗补助		1,000.00
其他补贴	13,401,324.25	1,047,833.45
合计	35,485,819.78	94,272,955.54

(四十八) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	25,444,111.21	-13,055,135.33
成本法核算的长期股权投资收益		25,028,037.86
处置长期股权投资产生的投资收益	-757,836.43	34,500,429.59
交易性金融资产持有期间的投资收益	8,809.52	
处置交易性金融资产取得的投资收益		459,880.20
其他权益工具投资持有期间的投资收益	45,862.38	69,368.59
债权投资持有期间的投资收益	358,490.57	358,490.57



丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	236,031,790.00	146,186,250.00
债务重组产生的投资收益	-6,795,297.69	
合计	254,335,929.56	193,547,321.48

(四十九) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-	68,645.45
按公允价值计量的投资性房地产	-64,742,425.53	-47,938,947.69
合 计	-64,742,425.53	-47,870,302.24

(五十) 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	9,117,500.00	-2,015,208.33
债权投资信用减值损失	76,634,261.49	-
合 计	85,751,761.49	-2,015,208.33

(五十一) 资产处置收益

项目	本期发生额	计入非经常性损益的金额	上期发生额	计入年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	16,799,034.53	16,799,034.53	18,327,923.81	18,327,923.81
其中:固定资产处置收益	16,799,034.53	16,799,034.53	18,327,923.81	18,327,923.81
合计	16,799,034.53	16,799,034.53	18,327,923.81	18,327,923.81

(五十二) 营业外收入

项目	本期发生额	计入非经常性损益的金额	上期发生额	计入非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	21.24	21.24	78,869.90	78,869.90



接受捐赠	28,401.26	28,401.26	2,338,918.12	2,338,918.12
无法支付的款项	-	-	3,766,768.00	3,766,768.00
收到赔偿款	875,897.14	875,897.14	282,658.55	282,658.55
诉讼款项	-	-	5,277,737.60	5,277,737.60
违约收入	111,877.80	111,877.80	116,401.90	116,401.90
对权益法核算的长期股权投资 成本调整	-	-	2,161.75	2,161.75
未退还的押金	-	-	710.00	710.00
补贴及其他	12,085,329.92	12,085,329.92	5,511,759.67	5,511,759.67
合计	13,101,527.36	13,101,527.36	17,375,985.49	17,375,985.49

(五十三) 营业外支出

项目	本期发生额	计入非经常性 损益的金 额	上期发生额	计入非经常性 损益的金额
非流动资产毁损报废损失	290,249.03	290,249.03	700,374.19	700,374.19
对外捐赠支出	400,000.00	400,000.00	1,920,384.40	1,920,384.40
补偿款	467,250.00	467,250.00	644,721.00	644,721.00
其他	26,341,502.44	26,341,502.44	358,907.81	358,907.81
合计	27,499,001.47	27,499,001.47	3,624,387.40	3,624,387.40

(五十四) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	253,599,860.61	344,253,415.00
递延所得税调整	-11,705,527.17	-14,348,026.97
其他	-	-
合 计	241,894,333.44	329,905,388.03



(五十五) 归属于母公司所有者的其他综合收益

项 目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-22,486,052.72	5,520,648.36	-28,006,701.08
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	817,629.87	-	817,629.87
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-23,303,682.59	5,520,648.36	-28,824,330.95
4. 企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5. 不能转损益的保险合同金融变动（金融企业适用）	-	-	-
6. 其他	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	110,563,752.51	13,042,005.88	97,521,746.63
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
2. 其他债权投资公允价值变动	-10,763.33	-4,227,823.44	4,217,060.11
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-10,763.33	-4,227,823.44	4,217,060.11
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益（旧准则适用）	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-



5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益（旧准则适用）	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-
减：转为被套期项目初始确认金额的调整额	-	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
8.外币财务报表折算差额	41,495,198.55	-	41,495,198.55
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	41,495,198.55	-	41,495,198.55
9.可转损益的保险合同金融变动（金融企业适用）	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
10.可转损益的分出再保险合同金融变动（金融企业适用）	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
11.其他	69,079,317.29	17,269,829.32	51,809,487.97
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-



小 计	69,079,317.29	17,269,829.32	51,809,487.97
三、其他综合收益合计	88,077,699.79	18,562,654.24	69,515,045.55

续：

项 目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	400,033,111.64	92,818,594.84	307,214,516.80
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	32,626,131.67	-	32,626,131.67
3.其他权益工具投资公允价值变动	366,121,361.73	91,532,976.60	274,588,385.13
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5.不能转损益的保险合同金融变动 (金融企业适用)	-	-	-
6.其他	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	-58,695,918.75	-1,638,295.72	-57,057,622.99
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-0.00	-	-0.00
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-0.00	-	-0.00
2.其他债权投资公允价值变动	-21,125,663.08	-1,056,283.16	-20,069,379.92
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-



小 计	-21,125,663.08	-1,056,283.16	-20,069,379.92
3.可供出售金融资产公允价值变动损益（旧准则适用）	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益（旧准则适用）	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-
减：转为被套期项目初始确认金额的调整额	-	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-



小 计	-	-	-
8.外币财务报表折算差额	-34,512,777.09	-	-34,512,777.09
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-34,512,777.09	-	-34,512,777.09
9.可转损益的保险合同金融变动（金融企业适用）	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
10.可转损益的分出再保险合同金融变动（金融企业适用）	-	-	-
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-	-	-
11.其他	-3,057,478.58	-582,012.56	-2,475,465.98
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-	-	-
小 计	-3,057,478.58	-582,012.56	-2,475,465.98
三、其他综合收益合计	340,051,574.69	89,894,680.88	250,156,893.81

（五十六）合并现金流量表

1.合并现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	388,649,445.83	14,900,015.14



加：资产减值损失		
信用减值损失	-85,751,761.49	2,015,208.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	797,218,958.40	783,949,919.93
使用权资产折旧	8,954,144.15	
无形资产摊销	7,585,573.61	7,568,599.77
长期待摊费用摊销	25,313,366.39	24,259,674.09
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）	-16,799,034.53	-18,327,923.81
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	25,262,285.47	687,929.34
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	64,742,425.53	47,870,302.24
财务费用（收益以“-”号填列）	656,384,324.36	710,289,151.14
投资损失（收益以“-”号填列）	-254,335,929.56	-193,547,321.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,686,915.65	-12,385,550.09
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	12,895,370.84	-1,225,783.51
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,611,858,516.27	-3,674,950,707.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-8,684,589,473.08	-16,237,475,832.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	20,451,691,916.03	30,841,844,870.46
其他	-6,523,904.11	
经营活动产生的现金流量净额	9,770,152,275.92	12,295,472,551.15
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	6,092,749,008.99	6,412,381,403.46
减：现金的期初余额	6,412,381,403.46	9,008,564,386.08
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	-319,632,394.47	-2,596,182,982.62

2.现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	6,092,749,008.99	6,412,381,403.46
其中：库存现金	54,836.56	49,766.74
可随时用于支付的银行存款	6,092,694,172.43	6,412,331,636.72
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	6,092,749,008.99	6,412,381,403.46
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

（五十七）货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	—	—	67,674,332.76
其中：美元	9,534,542.95	7.03	67,016,883.82



港币	727,894.58	0.90	657,448.94
----	------------	------	------------

（五十八）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,515,683,603.88	质押、涉诉冻结、保证金、借款增信、履约保证金、银承保证金
应收账款	3,826,130,500.00	质押
存货	1,732,007,176.31	抵押、担保
长期股权投资	11,928,749,358.54	质押
投资性房地产	4,326,038,432.70	抵押、担保
固定资产	1,413,949,139.47	抵押、担保、轮候查封

九、母公司会计报表的主要项目附注

（一）应收账款

1.按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	628,750,451.20	100.00			628,750,451.20
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	628,750,451.20	100.00			628,750,451.20



计	628,750,451.20	—			628,750,451.20
(续)					
类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,572,043,452.20	100			1,572,043,452.20
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,572,043,452.20	100			1,572,043,452.20
合计	1,572,043,452.20				1,572,043,452.20

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收政府款项组合	625,651,649.00			1,568,014,908.34		
其他组合	3,098,802.20			3,098,802.20		
关联方组合				929,741.66		
合 计	628,750,451.20			1,572,043,452.20		

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况



债务人名称	账面余额	占应收账款 合计的比例 (%)	坏账准 备
天津市滨海新区机关事务管理局	614,547,181.16	97.74%	
天津市滨海新区人民政府信访办公室	11,104,467.84	1.77%	
天津市房屋建筑装饰工程有限责任公司	3,098,802.20	0.49%	
合 计	628,750,451.20	100.00%	

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息（逾期利息）		-
应收股利	23,522,067.49	28,796,555.15
其他应收款项	30,250,664,706.66	47,108,674,437.46
合 计	30,274,186,774.15	47,137,470,992.61

1.应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及 其判断依据
天津市滨海新区建投集团隧 道养管有限公司	23,522,067.49	28,796,555.15	尚未分配完成	经营正常
合 计	23,522,067.49	28,796,555.15	—	—

2.其他应收款项

(1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金 额	预期信用损 失率(%)	



按单项计提坏账准备的其他应账款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	30,250,664,706.66			30,250,664,706.66
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	30,250,664,706.66			30,250,664,706.66
合 计	30,250,664,706.66			30,250,664,706.66

续：

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金 额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应账款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	47,108,674,437.46	100.00			47,108,674,437.46
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	47,108,674,437.46	100.00			47,108,674,437.46
合 计	47,108,674,437.46	—			47,108,674,437.46

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
其他组合	10,321,493,813.37		-	7,364,141,882.38		-
关联方往来	6,283,793,279.33		-	21,017,778,748.11		-



押金备用金组合	483,781.07	-	363,080.00	-
应收政府款项	13,644,893,832.89	-	18,726,390,726.97	-
合计	30,250,664,706.66	-	47,108,674,437.46	-

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
天津市滨海新区交通运输局	代垫款项	9,856,388,105.78	3 年以上	32.58	
天津民生工程有限公司	往来款项	3,462,655,835.77	1 年以内 1929454500.03;1—2 年 967773086.21;2—3 年 282328509.04;3 年以上 283099740.49	11.45	
天津市滨海新区住房和建设委员会	代垫款项	1,867,578,944.48	3 年以上	6.17	
天津滨海新区建投房地产开发有限公司	关联方借款	1,776,857,537.18	1 年以内 1213340670.42;1—2 年 563516866.76	5.87	
兆海投资 (BVI) 有限公司	关联方借款	1,715,027,200.00	1 年以内 1715027200.00	5.67	



合 计	—	18,678,507,623.21	—	61.75
-----	---	-------------------	---	-------

(三) 长期股权投资

1.长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	21,828,806,652.58	5,871,824,474.42	21,434,730.22	27,679,196,396.78
对合营企业投资	200,000,000.00		200,000,000.00	
对联营企业投资	676,023,361.45	251,523,808.14	42,418,150.09	885,129,019.50
小计	22,704,830,014.03	6,123,348,282.56	263,852,880.31	28,564,325,416.28
减：长期股权投资减值准备				
合计	22,704,830,014.03	6,123,348,282.56	263,852,880.31	28,564,325,416.28



2、子公司长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例%	表决权比例%	年末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
天津滨海新区投资控股有限公司	成本法	9,391,800,931.44	9,349,800,931.44	42,000,000.00	9,391,800,931.44	93.28	93.28			
天津中心渔港开发有限公司	成本法	985,745,917.62	985,745,917.62		985,745,917.62	98.50	98.50			
天津滨海新区建投房地产开发有限公司	成本法	21,110,386.96	21,110,386.96		21,110,386.96	1.00	1.00			
天津滨海海北塘房地产开发经营有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00			



天津滨海新区轨道交通投资发展有限公司	成本法	117,000,000.00	117,000,000.00		117,000,000.00	100.00	100.00		
天津滨海新区基础设施养护有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00		
天津滨海建设资产管理有限责任公司	成本法	6,428,079,200.00	6,428,079,200.00		6,428,079,200.00	100.00	100.00		
天津滨海城市更新建设发展有限公司	成本法	3,066,000.00	2,632,000.00	434,000.00	3,066,000.00	1.00	1.00		
天津滨海一号物业管理有限责任公司	成本法	60,000.00	60,000.00		60,000.00	1.00	1.00		
天津滨海建设基建管理有限公司	成本法	30,500,000.00	20,000,000.00	10,500,000.00	30,500,000.00	100.00	100.00		
天津滨海新能源投资管理有限公司	成本法	465,357.00	436,557.00	28,800.00	465,357.00	1.00	1.00		
天津滨海农业产业园投资运营有限公司	成本法	10,000.00	10,000.00		10,000.00	1.00	1.00		



天津滨海新区兴农建设发展有限公司	成本法	290,000.00	290,000.00		290,000.00	1.00	1.00		
天津滨海建投民生运营管理有限公司	成本法	5,510,000.00	5,510,000.00		5,510,000.00	1.00	1.00		
天津滨海健康产业有限公司	成本法	330,000.00	330,000.00		330,000.00	1.00	1.00		
滨海建投（香港）发展有限公司	成本法	240,468,759.84	240,468,759.84		240,468,759.84	100.00	100.00		
天津滨海通用航空产业发展有限公司	成本法	1,000,000.00	22,000.00	978,000.00	1,000,000.00	1.00	1.00		
天津滨海海环环保生态投资管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-10,000,000.00	-	0.00	0.00		
天津滨海新区安居建设开发有限公司	成本法	38,000,000.00	5,500,000.00	32,500,000.00	38,000,000.00	100.00	100.00		
天津滨海新区新城建设投资运营服务有限公司	成本法	48,000,000.00	48,000,000.00		48,000,000.00	100.00	100.00		



天津滨海新区产业投资集团有限公司	成本法	9,493,810,899.72	4,493,810,899.72	5,000,000,000.00	9,493,810,899.72	100.00	100.00	
天津滨海新区滨物供应链管理有限公司	成本法			773,948,944.20	773,948,944.20	100.00	100.00	
合计		26,915,247,452.58	21,828,806,652.58	5,850,389,744.20	27,679,196,396.78	—	—	

注 1：本集团与国开发展基金有限公司于 2015 年 10 月签订《国开发展基金投资合同》，并向天津滨海新区投资控股有限公司增资 4200 万元，投资期限 10 年。项目建设期届满后，按照合同约定，分别用于 2024 年 10 月 16 日、2025 年 10 月 15 日回购股权，涉及标的股权转让对价 4200 万元。建投集团于 2024 年 10 月提前偿还标的股权转让对价 4200 万元，利随本清。上述事项于 2025 年 3 月完成工商变更手续。

注 2：本集团与天津滨海新区环新科技发展有限公司（以下简称“环新公司”）、产投公司于 2024 年 9 月 20 日签订《股权转让协议》，协议约定：本公司以非公开协议转让的形式将所持环新公司 100%的股权转让至环新公司，转让股权价值为 16.7251 亿元。上述事项于 2025 年 2 月完成工商变更手续。

注 3：2025 年 5 月 30 日，本集团与资产公司、物资公司、滨物供应链公司签订《天津滨海新区滨物供应链管理有限公司股东注资协议》，协议约定：建投集团向滨物供应链注资 773,428,944.20 元，注资的形式为建投集团持有的价值 573,428,944.20 元的天津滨海旅游区投资控股有限公司 10%股权及价值 200,000,000.00 元的天津新滨滨路建设投资有限公司 47.62%股权（注资基准日为 2024 年 12 月 31 日）。注资后建投集团持有滨物供应链公司 52%股权。

3、合营、联营企业长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
			资	损益	其他综合收益调整
					整



一、合营企业	200,000,000.00	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-	-	-
天津新滨铁路建设投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00			
二、联营企业	611,403,720.00	676,023,361.45	-	40,394,694.47	14,674,388.27	817,629.87	
天津滨海建投项目管理有限公司	13,204,520.00	17,574,848.31			3,080,549.03		
天津市滨海新区城市建设高质量发展基金合伙企业 (有限合伙)	40,012,950.00	40,394,694.47		40,394,694.47			
天津滨海新区科技金融投融资集团有限公司	558,186,250.00	618,053,818.67			11,593,839.24	817,629.87	
合计	811,403,720.00	876,023,361.45	-	240,394,694.47	14,674,388.27	817,629.87	

续：

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或 利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	-	-	-	-	-	
天津新滨铁路建设投资有限公司					-	
二、联营企业	-	2,023,455.62	-	236,031,790.00	885,129,019.50	



天津滨海建投项目管理有限公司	-	2,023,455.62	-	-	-	18,631,941.72
天津市滨海新区城市建设高质量发展基金合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	0.00
天津滨海新区科技金融投资集团有限公司	-	-	-	236,031,790.00	866,497,077.78	
合计	-	2,023,455.62	-	236,031,790.00	885,129,019.50	

注 1：2025 年 5 月 30 日，本集团与资产公司、物资公司、滨物供应链公司签订《天津滨海新区滨物供应链管理有限公司股东投资协议》，协议约定：建投集团向滨物供应链投资 773,428,944.20 元，投资的形式为建投集团持有的价值 573,428,944.20 元的天津滨海旅游区投资控股有限公司 10%股权及价值 200,000,000.00 元的天津新滨铁路建设投资有限公司 47.62%股权（注资基准日为 2024 年 12 月 31 日）。

注 2：2025 年 3 月，本集团与产投公司签订《股权无偿划转协议》，“建投集团将持有的天津市滨海新区城市建设高质量发展基金合伙企业（有限合伙）（简称“高质量发展基金”）19.9%财产份额无偿划转至产投公司。划转基准日为 2024 年 12 月 31 日。根据高质量发展基金 2024 年 12 月 31 日财务报告，截至划转基准日，高质量发展基金注册资本为 20100 万元，高质量发展基金资产合计 202,983,324.71 元，负债合计 0 元，净资产为 202,983,324.71 元。划转完成并办理完毕股权变更登记手续后，建投集团对高质量发展基金享有的出资人权益、承担的出资人义务，均转由产投公司享有和承担。



4.重要合营企业的主要财务信息

项目	上年金额
	天津新滨铁路建设投资有限公司
流动资产	420,703,957.62
非流动资产	
资产合计	420,703,957.62
流动负债	703,957.62
非流动负债	
负债合计	703,957.62
净资产	420,000,000.00
按持股比例计算的净资产份额	200,000,000.00
调整事项	
对合营企业权益投资的账面价值	200,000,000.00
存在公开报价的权益投资的公允价值	
营业收入	
财务费用	
所得税费用	
净利润	
其他综合收益	
综合收益总额	
本期收到的来自合营企业的股利	

5.不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	本期数	上期数
合营企业：	—	—
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		



净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
联营企业：	—	—
投资账面价值合计	885,129,019.50	676,023,361.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	14,674,388.27	5,298,313.78
其他综合收益	817,629.87	32,626,131.67
综合收益总额	15,492,018.14	5,298,313.78

(四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	60,347,602.93	50,468,351.38	584,920,606.18	474,704,261.93
商品房销售收入	60,347,602.93	50,468,351.38	584,920,606.18	474,704,261.93
2. 其他业务小计	1,173,008,142.91	666,795,801.21	399,002,988.12	38,611,675.16
租赁收入	549,708,499.23	19,060,945.02	394,301,061.38	24,517,758.30
其他收入	623,299,643.68	647,734,856.19	4,701,926.74	14,093,916.86
合 计	1,233,355,745.84	717,264,152.59	983,923,594.30	513,315,937.09

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	14,674,388.27	2,171,239.91
成本法核算的长期股权投资收益		5,616,473.47
处置长期股权投资产生的投资收益	1,661,020,451.16	14,674,330.84
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	236,031,790.00	146,186,250.00
合 计	1,911,726,629.43	168,648,294.22



(六) 现金流量表补充资料

1. 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	1,996,842,938.86	94,485,140.95
加：资产减值损失		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	63,022,736.15	68,163,889.32
使用权资产折旧		
无形资产摊销	340,928.44	288,737.62
长期待摊费用摊销	244,481.14	
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）	-16,715,199.74	-5,211,578.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	24,972,036.44	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	35,578,088.37	20,002,664.61
财务费用（收益以“-”号填列）	112,957,431.03	133,585,543.59
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,911,726,629.43	-168,648,294.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,174,164.35	-2,734,339.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-6,720,357.75	-2,266,326.73
存货的减少（增加以“-”号填列）	49,807,025.69	467,286,374.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	916,689,221.04	-1,759,987,099.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,552,460,016.50	24,973,523,294.48
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	12,815,578,552.39	23,818,488,007.25
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	3,507,352,470.08	2,872,360,264.06
减：现金的期初余额	2,872,360,264.06	7,470,634,803.36
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	634,992,206.02	-4,598,274,539.30

2.现金和现金等价物的构成。

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	3,507,352,470.08	2,872,360,264.06
其中：库存现金	2,477.05	2,655.05
可随时用于支付的银行存款	3,507,349,993.03	2,872,357,609.01
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	3,507,352,470.08	2,872,360,264.06

十、或有事项

(一) 截至 2025 年 12 月 31 日，本集团为其他单位提供担保情况：

被担保单位	担保用途	担保类型	担保起始日	担保到期日	担保余额 (万元)
-------	------	------	-------	-------	--------------



天津滨海一号企业管理咨询有限公司	贷款	连带责任保证担保	2025/5/30	2040/5/29	22,572.00
天津滨海一号企业管理咨询有限公司	贷款	连带责任保证担保	2025/5/30	2040/5/29	10,957.00
天津滨海新区智林生态科技有限公司	贷款	连带责任保证担保	2025/6/27	2035/6/26	18,625.00
天津滨海环保生态投资管理有限公司	贷款	存单质押	2025/9/26	2026/4/1	50,000.00
天津滨海环保产业发展有限公司	融资租赁	连带责任保证担保	2021/3/30	2026/3/30	3,782.11
天津滨海环保产业发展有限公司	融资租赁	连带责任保证担保	2021/12/30	2026/12/15	2,219.07
天津滨海环保产业发展有限公司	融资租赁	连带责任保证担保	2024/5/14	2027/5/14	10,505.28
天津滨海环保产业发展有限公司	融资租赁	连带责任保证担保	2024/6/27	2027/6/26	2,750.00
天津滨海环保产业发展有限公司	融资租赁	连带责任保证担保	2024/7/4	2027/7/3	6,000.00



天津滨海新区租赁住房开发运营有限公司	贷款	连带责任保证担保	2023/11/22	2053/11/22	145,948.30
天津滨海新区租赁住房开发运营有限公司	贷款	连带责任保证担保	2023/12/18	2053/12/17	38,770.79
天津滨海新区租赁住房开发运营有限公司	贷款	连带责任保证担保	2025/7/4	2035/7/3	4,965.00
天津市滨海新区产融租赁有限公司	贷款	连带责任保证担保	2024/11/14	2049/11/14	98,000.00
天津智途冷链有限公司	贷款	连带责任保证担保	2024/12/18	2044/12/16	247,578.67
天津滨海新区智通停车场管理服务有限公司	贷款	连带责任保证担保	2024/12/31	2044/12/31	71,550.00
天津启融农林科技有限公司	贷款	连带责任保证担保	2024/7/26	2039/7/25	60,000.00
天津滨海一号企业管理咨询有限公司	贷款	连带责任保证担保	2025/2/27	2040/2/26	68,600.00



天津市滨海新区塘沽城市建设投资集团有限公司（城投）	贷款	连带责任保证担保	2022/5/27	2027/5/26	86,490.00
天津市滨海新区城市建设集团有限公司（城建集团公司）	贷款	连带责任保证担保	2022/5/27	2027/5/26	90,210.00
天津市滨海新区港田供热有限公司	贷款	连带责任保证担保	2022/5/27	2027/5/26	46,500.00
天津市滨海新区城投建设发展有限公司（建发公司）	贷款	连带责任保证担保	2022/5/27	2027/5/26	74,400.00
天津港保税区环投城市运营管理集团有限公司	贷款	连带责任保证担保	2022/5/28	2027/5/27	18,665.10
天津市滨海新区启航资产管理有限公司	贷款	连带责任保证担保	2022/9/9	2040/9/7	127,357.00
天津市滨海新区启航资产管理有限公司	融资租赁	连带责任保证担保	2024/2/5	2029/2/5	10,310.32
天津泰达发展有限公司	华安-现代服务产业区 债权投资计划	连带责任保证担保	2023/4/4	2043/4/4	84,000.00



天津临港投资控股有限公司	临港公司设立华安-临港创新中心基础设施债权投资计划	连带责任保证担保	2021/6/1	2036/6/1	119,000.00
天津临港投资控股有限公司	临港公司设立华安-智能装备园基础设施债权投资计划	连带责任保证担保	2022/11/8	2037/11/8	49,000.00
天津临港投资控股有限公司	临港公司设立华安-中欧综合服务中心债权投资计划	连带责任保证担保	2022/11/8	2037/11/8	31,000.00
天津临港投资控股有限公司	贷款	连带责任保证担保	2024/2/28	2034/2/27	13,520.00
天津市滨海新区供热集团有限公司	天风-中信建投-滨海供热供热收费收益权二期绿色资产支持专项计划	连带责任保证担保	2025/7/8	2032/5/25	265,000.00
天津滨海新区公共产业建设投资有限公司	融资租赁-第一老年养护院	连带责任保证担保	2022/1/28	2027/1/28	1,634.13
天津滨海新区公共产业建设投资有限公司	融资租赁-第一老年养护院	连带责任保证担保	2022/1/28	2027/1/28	1,634.13
天津滨海新区公共产业建设投资有限公司	融资租赁-第一老年养护院	连带责任保证担保	2022/2/28	2027/2/28	1,633.35



天津滨海环保产业发 展有限公司	融资租赁	连带责 任保证 担保	2024/9/11	2027/9/11	7,900.86
天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2024/12/13	2026/6/12	4,400.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/12/24	2026/12/24	1,000.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/12/25	2026/12/25	17,000.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2024/12/20	2026/12/19	9,000.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/12/31	2026/12/29	14,000.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	融资租赁	连带责 任保证 担保	2025/3/28	2028/3/27	9,400.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	融资租赁	连带责 任保证 担保	2025/3/28	2028/3/27	27,000.00



天津滨海环保产业发 展有限公司	融资租赁	连带责 任保证 担保	2025/5/28	2026/3/24	17,000.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	融资租赁	连带责 任保证 担保	2025/6/12	2026/3/24	13,000.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/4/30	2028/4/30	44,950.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/6/24	2026/6/19	1,000.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	融资租赁	连带责 任保证 担保	2025/9/18	2029/9/17	13,600.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/10/21	2026/10/15	12,000.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	融资租赁	连带责 任保证 担保	2025/11/26	2026/11/25	12,000.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	融资租赁	连带责 任保证 担保	2025/12/18	2029/12/18	5,900.00



天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/11/20	2026/11/18	8,000.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/11/24	2026/11/19	1,621.00
天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/11/26	2026/11/20	40.50
天津滨海环保产业发 展有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/12/29	2026/12/25	300.00
天津滨海循环产业发 展有限公司	贷款	差额补 足	2025/4/11	2026/4/11	24,000.00
天津民生工程有限公 司	融资租赁	连带责 任保证 担保	2025/6/5	2028/6/5	16,178.69
天津民生工程有限公 司	融资租赁	连带责 任保证 担保	2025/6/13	2030/6/20	35,000.00
天津滨海新区智鼎企 业管理有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/12/19	2045/12/16	130,000.00
天津滨海新区智鼎企 业管理有限公司	贷款	连带责 任保证 担保	2025/12/29	2045/12/21	174,600.00



合计					2,482,068.29
----	--	--	--	--	--------------

（二）截至 2025 年 12 月 31 日，本集团大额未决诉讼、仲裁形成情况

无。

（三）截至 2025 年 12 月 31 日，本集团其它事项形成的或有负债情况

无。

（四）截至 2025 年 12 月 31 日，本集团或有资产的情况

无。

（五）除存在上述或有事项外，截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无其他重大或有事项。

无。

十一、资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后发生的子公司股权转让事项

无。

（二）资产负债表日后发生的重大筹资事项

1.自 2025 年 12 月 31 日至本财务报告批准报出之日，本集团重大有息筹资事项及金额如下：

筹资类别	筹资金额	备注
银行短期借款	1,369,361,172.41	保证、信用
银行长期借款	5,344,858,899.95	保证、质押、抵押
非银行长期借款	600,000,000.00	保证
长期应付款	100,000,000.00	融资租赁
中期票据	500,000,000.00	
公司债	500,000,000.00	
合计	8,414,220,072.36	

十二、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1.控股股东及最终控制方



控股股东及最终控制方名称	与本公司关系	持股比例（%）	表决权比例（%）
天津市人民政府国有资产监督管	股东	100.00	100.00

2.子企业

本集团的子公司有关信息详见本附注七（一）纳入合并范围的子公司基本情况披露的相关信息。

3.合营企业及联营企业

本集团的合营企业、联营企业有关信息详见本附注八（九）长期股权投资披露的相关信息。

（二）关联交易

关联方担保

担保方名称	被担保方名称	担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区物资供应有限公司	17,550.00	2025-02-19	2026-02-13	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区物资供应有限公司	19,560.00	2025-04-17	2026-04-30	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海一号酒店管理有限公司	990.00	2025-06-27	2026-06-26	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨物恒泰贸易有限公司	990.00	2025-06-01	2026-06-30	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨物恒泰贸易有限公司	1,000.00	2025-06-01	2026-06-30	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区物资供应有限公司	5,000.00	2025-06-01	2026-07-01	否



天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新文化投资管理有限公司	2,499.72	2023-07-06	2026-07-06	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新文化投资管理有限公司	5,000.00	2023-07-17	2026-07-17	否
天津滨海新区投资控股有限公司	天津滨海新区建设投资集团有限公司	16,199.00	2020-07-23	2026-07-23	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区物资供应有限公司	6,500.00	2025-06-01	2026-07-31	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区物资供应有限公司	20,000.00	2025-06-01	2026-07-31	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海健康产业有限公司	864.50	2025-08-15	2026-08-14	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区物资供应有限公司	998.00	2025-08-15	2026-08-15	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海建投资产管理有限公司	2,691.29	2023-08-21	2026-08-21	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海建投资产管理有限公司	2,691.29	2023-08-21	2026-08-21	否
天津海滨大道建设发展有限公司	天津滨海新区建设投资集团有限公司	15,500.00	2021-03-01	2026-09-15	否
天津海滨大道建设发展有限公司	天津滨海新区建设投资集团有限公司	30,350.00	2021-03-01	2026-09-15	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津中心渔港开发有限公司	3,811.10	2024-02-05	2027-02-05	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津中心渔港开发有限公司	7,807.60	2024-02-05	2027-02-05	否



天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津中心渔港开发有限公司	8,491.28	2024-02-05	2027-02-05	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海建投民生运营管理有限公司	14,266.67	2024-05-15	2027-05-22	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海建投民生运营管理有限公司	7,042.87	2024-09-21	2027-09-20	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区物资供应有限公司	5,000.00	2025-08-27	2027-09-21	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区物资供应有限公司	8,330.00	2025-10-01	2027-11-01	否
天津海河下游开发有限公司	天津滨海新区建设投资集团有限公司	196,000.00	2021-05-25	2027-11-24	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海一号物业管理有限公司	1,000.00	2024-12-19	2027-12-18	否
天津海滨大道建设发展有限公司	天津滨海新区建设投资集团有限公司	85,633.00	2021-03-01	2028-09-15	否
天津海河下游开发有限公司	天津滨海新区建设投资集团有限公司	80,825.10	2021-04-09	2028-10-08	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区物资供应有限公司	46,000.00	2025-10-31	2028-10-30	否
天津滨海新区投资控股有限公司	天津滨海新区建设投资集团有限公司	42,351.54	2020-08-25	2028-11-20	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津海滨大道建设发展有限公司	5,000.00	2025-11-04	2028-11-30	否
天津滨海新区高速公路投资发展有限公司	天津滨海新区建设投资集团有限公司	19,186.00	2024-03-22	2028-12-15	否



天津海滨大道建设发展有限公司	天津滨海新区建设投资集团有限公司	19,186.00	2024-03-22	2028-12-15	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海建投民生运营管理有限公司	10,310.32	2024-03-11	2029-03-20	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海建投资产管理有限责任公司	13,465.69	2025-04-25	2029-04-25	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海建投民生运营管理有限公司	7,804.49	2024-07-19	2029-07-19	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区物资供应有限公司	50,000.00	2025-09-18	2029-09-18	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津海滨大道建设发展有限公司	23,000.00	2023-09-20	2029-09-19	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海一号物业管理有限公司	1,000.00	2025-09-29	2029-09-28	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津海滨大道建设发展有限公司	900.00	2024-01-19	2030-01-18	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津海滨大道建设发展有限公司	3,500.00	2025-12-23	2030-06-22	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津海滨大道建设发展有限公司	16,500.00	2025-12-23	2030-06-22	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津海滨大道建设发展有限公司	18,050.00	2024-07-25	2030-07-24	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区产业投资集团有限公司	79,000.00	2024-09-14	2031-09-13	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津海滨大道建设发展有限公司	5,000.00	2025-12-04	2031-12-04	否



天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区高速公路投资发展有限公司	31,500.00	2025-12-19	2031-12-19	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新区高速公路投资发展有限公司	16,321.70	2025-12-17	2033-12-17	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海建投资产管理有限公司	102,800.00	2021-09-29	2036-09-26	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海建投民生运营管理有限公司	140,000.00	2023-04-10	2041-04-09	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新能源投资管理有限公司	394.83	2023-05-06	2041-05-09	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海新能源投资管理有限公司	333.98	2023-09-12	2041-09-12	否
天津滨海新区建设投资集团有限公司	天津滨海汉光新能源有限公司	1,806.73	2023-04-07	2046-04-06	否

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

无。

十四、财务报表的批准

本集团 2025 年度财务报表已经本集团董事会机构批准。

天津滨海新区建设投资集团有限公司

二〇二六年四月二十七日

