

---

天津海泰科技发展股份有限公司

TIANJIN HI-TECH DEVELOPMENT CO., LTD.

二〇〇九年年度报告



二〇一〇年四月

## 目 录

一、重要提示	2
二、公司基本情况简介	2
三、会计数据和业务数据摘要	3
四、股本变动及股东情况	5
五、董事、监事、高级管理人员和员工情况	10
六、公司治理结构	13
七、股东大会情况简介	17
八、董事会报告	17
九、监事会报告	28
十、重要事项	29
十一、财务报告	36
十二、备查文件目录	101

## 一、重要提示

1、本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2、公司全体董事出席董事会会议。

3、深圳市鹏城会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

4、公司负责人、主管会计工作负责人杨川先生，会计机构负责人（会计主管人员）倪琴溪女士声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

公司负责人姓名	杨川
主管会计工作负责人姓名	杨川
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	倪琴溪

5、报告期内，公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

6、报告期内，公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

## 二、公司基本情况

### 1、公司信息

公司的法定中文名称	天津海泰科技发展股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	海泰发展
公司的法定英文名称	Tianjin Hi-Tech Development Co., Ltd.
公司的法定英文名称缩写	HiTech Develop
公司法定代表人	杨川

### 2、联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	温健
联系地址	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路 18 号
电话	(022) 8568 9999 转 8104
传真	(022) 8568 9889
电子信箱	wenjian@hitech-develop.com

### 3、基本情况简介

注册地址	天津新技术产业园区华苑产业区
注册地址的邮政编码	300384
办公地址	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路 18 号
办公地址的邮政编码	300384
公司国际互联网网址	www.hitech-develop.com
电子信箱	irm@hitech-develop.com

### 4、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	天津海泰科技发展股份有限公司金融证券部

## 5、公司股票简况

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

## 6、其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 11 月 28 日			
公司首次注册登记地点	天津市和平区和平路 172 号			
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 7 月 16 日		
	公司变更注册登记地点	天津新技术产业园区华苑产业区		
	企业法人营业执照注册号	120000000003673		
	税务登记号码	120117732820119		
	组织机构代码	73282011-9		
公司聘请的会计师事务所名称	深圳市鹏城会计师事务所有限公司			
公司聘请的会计师事务所办公地址	深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼			

### 三、会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	96,058,271.64
利润总额	125,153,610.35
归属于上市公司股东的净利润	90,999,548.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	32,521,170.58
经营活动产生的现金流量净额	-99,400,342.98

## (二) 非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	44,821,105.27	见五.38
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	38,303,471.21	见五.39
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	4,133,674.05	见五.37、五.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,208,132.50	见五.39、五.40
所得税影响额	-19,512,529.51	
少数股东权益影响额（税后）	-59,210.34	
合计	58,478,378.18	

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
营业收入	812,079,642.73	690,746,718.02	17.57	835,607,237.23
利润总额	125,153,610.35	179,905,574.21	-30.43	160,825,735.10
归属于上市公司股东的净利润	90,999,548.76	137,327,824.30	-33.74	106,469,472.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	32,521,170.58	81,345,242.72	-60.02	27,360,958.91
经营活动产生的现金流量净额	-99,400,342.98	-521,208,111.73	80.93	-101,609,073.11
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
总资产	2,755,795,811.57	3,359,723,477.97	-17.98	1,918,662,699.07
所有者权益(或股东权益)	1,674,968,521.08	1,602,155,890.33	4.54	1,498,638,074.54

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.14	0.21	-33.33	0.19
稀释每股收益(元/股)	0.14	0.21	-33.33	0.19
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.05	0.13	-61.54	0.05
加权平均净资产收益率(%)	5.57	8.90	减少 3.33 个百分点	12.99
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.99	5.27	减少 3.28 个百分点	3.34
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.1538	-1.6134	90.47	-0.3144
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.59	4.96	-47.78	4.64

## (四) 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
宝盈资源	1,509,209.72		1,509,209.72	334,144.50
博时现金		45,601,280.61		601,280.61
银富货币		45,428,957.72		428,957.72
国债	31,423,464.40		31,423,464.40	2,769,291.23
合计	32,932,674.12	91,030,238.33	32,932,674.12	4,133,674.06

## 四、股本变动及股东情况

### (一) 股本变动情况

#### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	74,713,127	23.13			74,713,127	-106,471,170	-31,758,043	42,955,084	6.65
1、国家持股									
2、国有法人持股	61,754,465	19.12			62,124,180	-103,878,645	-41,754,465	20,000,000	3.10
3、其他内资持股	12,958,662	4.01			12,588,947	-2,592,525	9,996,422	22,955,084	3.55
其中：境内非国有法人持股	12,958,662	4.01			12,588,947	-2,592,525	9,996,422	22,955,084	3.55
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	248,344,786	76.87			248,344,786	106,471,170	354,815,956	603,160,742	93.35
1、人民币普通股	248,344,786	76.87			248,344,786	106,471,170	354,815,956	603,160,742	93.35
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	323,057,913	100			323,057,913	0	323,057,913	646,115,826	100

(1) 表格中“本次变动前”按 2008 年期末数据填列，“本次变动后”按 2009 年期末数据填列。

(2) 股份变动的过户情况：

报告期内，股改形成的 16 家有限售条件流通股股东向海泰控股集团偿还了其代垫的对价股份 369,715 股。海泰控股集团持有的限售股份增至 62,124,180 股，其他限售股份减至 12,588,947 股。

按照公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案实施有关内容规定，公司以 2008 年末总股本 323,057,913 股为基数，向全体股东每 10 股转增 10 股，新增股份共计 323,057,913 股。变动后公司总股本增至 646,115,826 股。本次利润分配及资本公积金转增股本除权、除息日为 2009 年 5 月 11 日。

报告期内，公司为包括海泰控股集团在内的 17 家股东办理了有限售条件的流通股上市申请，此次上市为公司第四次安排股改形成的有限售条件的流通股上市，上市数量为 106,471,170 股，上市流通日为 2009 年 5 月 25 日。相关上市流通公告刊登于 2008 年 5 月 27 日的《上海证券报》和《中国证券报》，并刊载于上海证券交易所网站。

## 2、有限售条件流通股变动情况表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津海泰控股集团有限公司	10,000,000	0	10,000,000	20,000,000	非公开发行形成，限售期 36 个月。	2010.9.27
	51,754,465	104,248,360	52,493,895	0	股改形成，限售期 36 个月。	2009.5.17
其他有限售条件流通股股东	12,958,662	2,592,525	12,588,947	22,955,084	股改形成，限售期 12 个月。	2007.5.17
<b>合计</b>	<b>74,713,127</b>	<b>106,840,885</b>	<b>75,082,842</b>	<b>42,955,084</b>	-	-

注：按照公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案实施有关内容规定，公司以 2008 年末总股本 323,057,913 股为基数，向全体股东每 10 股转增 10 股，新增股份共计 323,057,913 股。变动后公司总股本增至 646,115,826 股。本次利润分配及资本公积金转增股本除权、除息日为 2009 年 5 月 11 日。

## (二) 证券发行与上市情况

### 1、前三年历次股票发行情况

2007 年 9 月，公司根据中国证券监督管理委员会核准，实施了非公开发行股票，共发行有限售条件流通股 54,892,500 股，其中控股股东天津海泰控股集团有限公司认购 10,000,000 股，其他发行对象共认购 44,892,500 股，发行价格均为人民币 16.00 元/股。本次发行对象中，天津海泰控股集团有限公司认购股份的禁售期为 36 个月，禁售期自 2007 年 9 月 26 日开始计算，即可以在 2010 年 9 月 27 日上市流通；其他发行对象认购股份的禁售期为 12 个月，禁售期自 2007 年 9 月 26 日开始计算，即可以在 2008 年 9 月 26 日上市流通。

### 2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内，按照公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案实施有关内容规定，公司以 2008 年末总股本 323,057,913 股为基数，向全体股东每 10 股转增 10 股，新增股份共计 323,057,913 股。变动后公司总股本增至 646,115,826 股。

2009 年 4 月，股改形成的 16 家有限售条件流通股股东向海泰控股集团偿还了其垫付的对价股份 369,715 股。偿还对价完成后，公司为包括海泰控股集团在内的 17 家股东办理了有限售条件的流通股上市申请，此次上市为公司第四次安排股改形成的有限售条件的流通股上市，上市数量为 106,471,170 股，上市流通日为 2009 年 5 月 25 日。本次变动后，公司减少有限售条件流通股 106,471,170 股，增加无限售条件流通股 106,471,170 股，股份总数不变仍为 646,115,826 股。

综上，公司转增股本后，全年减少有限售条件流通股 106,471,170 股，增加无限售条件流通股 106,471,170 股，公司股份总数增至 646,115,826 股。

### 3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## (三) 股东情况

## 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		79,988 户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津海泰控股集团有限公司	国有法人	23.86	154,149,372	+77,444,401	20,000,000	无
天津华苑置业有限公司	境内非国有法人	4.91	31,730,164	+15,565,082	0	无
华润深国投信托有限公司—睿信证券投资集合资金信托计划	其他	0.63	4,072,618	+1,322,618	0	无
申银万国证券股份有限公司	境内非国有法人	0.55	3,529,352	+1,764,676	0	无
青岛百通城市建设集团股份有限公司	境内非国有法人	0.46	3,000,061	+3,000,061	0	无
华润深国投信托有限公司—睿信 3 期证券投资集合信托	其他	0.46	2,950,000	+1,407,741	0	无
吴艳	境内自然人	0.43	2,797,800	+1,607,800	0	无
张芳	境内自然人	0.41	2,675,000	+2,675,000	0	无
华润深国投信托有限公司—睿信 2 期证券投资集合信托	其他	0.37	2,380,000	+2,380,000	0	无
陆伟	境内自然人	0.35	2,252,600	+2,252,600	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类			
天津海泰控股集团有限公司	134,149,372		人民币普通股			
天津华苑置业有限公司	31,730,164		人民币普通股			
华润深国投信托有限公司—睿信证券投资集合资金信托计划	4,072,618		人民币普通股			
申银万国证券股份有限公司	3,529,352		人民币普通股			
青岛百通城市建设集团股份有限公司	3,000,061		人民币普通股			
华润深国投信托有限公司—睿信 3 期证券投资集合信托	2,950,000		人民币普通股			
吴艳	2,797,800		人民币普通股			
张芳	2,675,000		人民币普通股			
华润深国投信托有限公司—睿信 2 期证券投资集合信托	2,380,000		人民币普通股			
陆伟	2,252,600		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，控股股东天津海泰控股集团有限公司与其他股东之间无关联关系，亦不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；公司未知其他股东之间是否存在关联关系、是否为一行动人。					



## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	天津海泰控股集团有限公司	20,000,000	2010年5月17日	-	自获得上市流通权之日起,在三十六个月内不上市交易。
2	深圳中健实业有限公司	702,000	-	-	注
3	中国电子财务有限责任公司	468,000	-	-	注
4	上海市房屋实业有限公司	351,000	-	-	注
5	上海钻石制针厂	234,000	-	-	注
6	天津市天海集团有限公司	187,200	-	-	注
7	中国石化集团上海海洋石油局	117,000	-	-	注
8	保利通信有限公司	105,300	-	-	注
9	天津农业生产资料有限责任公司	93,600	-	-	注
10	吉林省广发物贸有限公司	72,540	-	-	注

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

## 2、控股股东及实际控制人简介

## (1) 控股股东情况

## ○ 法人

单位：万元 币种：人民币

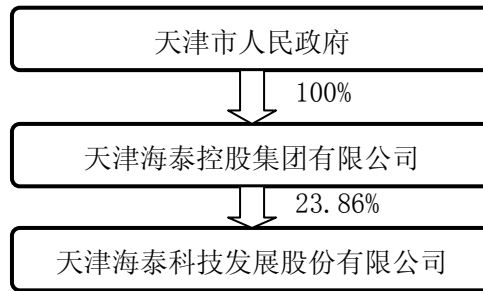
名称	天津海泰控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	宗国英
成立日期	1997年1月28日
注册资本	187,023
主要经营业务或管理活动	技术开发、咨询、转让及服务（电子与信息、机电一体化、新材料、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料等技术及产品）；商业、物资供销的批发兼零售（国家有专项规定的除外）；天津新技术产业园区华苑产业区基础配套设施建设、土地开发与转让；房地产开发、房屋租赁；产权交易代理中介服务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）

天津海泰控股集团有限公司是天津市人民政府授权的国有资产经营管理单位。

## (2) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事、高级管理人员和员工情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员情况

单位：股 币种：人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量	股份增减数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
杨川	董事长、董事、总经理	男	42	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	17.06	否
温健	董事、董事会秘书、副总经理	女	43	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	15.46	否
李华茂	董事	男	41	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	1.8	否
宋庆文	董事	男	43	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	1.8	是
赵毅	董事	男	37	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	1.8	是
董建新	董事	男	43	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	1.8	是
周敬东	独立董事	男	69	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	6	否
靳祥麟	独立董事	男	75	2008.3.28-2011.3.28	6100	9200	0	0	3100	股票转增和二级市场出售	6	否
冼国明	独立董事	男	56	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	6	否
徐国祥	监事会召集人	男	54	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	1.8	是
孙士柱	监事	男	47	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	1.8	是
韩风敏	监事	女	52	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	1.8	是
赵磊	监事	男	42	2008.2.18-2011.2.18	0	0	0	0	0	-	14.56	否
凌永立	监事	男	45	2008.2.18-2011.2.18	0	0	0	0	0	-	13.35	否
郭风滨	副总经理	男	47	2008.3.28-2011.3.28	0	0	0	0	0	-	15.18	否
合计	-	-	-	-	6100	9200	0	0	3100	-	106.21	-

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

- (1) 杨川，公司董事长、总经理。曾任中原百货集团股份有限公司董事长、总经理。
- (2) 温健，公司董事会秘书、副总经理。曾任公司第四、五届董事、董事会秘书、副总经理。
- (3) 李华茂，天津海泰新星房地产开发有限公司总经理，曾任天津海泰控股集团有限公司企业运营部部长。天津海泰房地产开发有限公司董事、总经理。
- (4) 宋庆文，天津海泰房地产开发有限公司总经理。曾在天津新技术产业园区管委会工作。
- (5) 赵毅，现于天津海泰控股集团有限公司任职。曾任天津松江集团财务总监。
- (6) 董建新，天津海泰控股集团有限公司金融证券部副部长。曾任天津海泰科技发展股份有限公司第四、五届监事、资产运营部、企划部部长。
- (7) 周敬东，中国国际跨国公司研究会副会长。曾任全国第九、十届政协委员。
- (8) 靳祥麟，中国注册会计师协会常务理事、天津市注册会计师协会会长。
- (9) 冼国明，南开大学校长助理，南开大学跨国公司研究中心主任，南开大学泰达学院院长，中国世界经济学会副会长兼常务理事，国务院学位委员会学科评议组委员。
- (10) 徐国祥，天津海泰控股集团有限公司党委副书记、纪委书记。曾任天津新技术产业园区开发总公司副总经理，天津海泰控股集团有限公司董事长。
- (11) 孙士柱，天津海泰控股集团有限公司财务管理部副部长。
- (12) 韩凤敏，天津海泰控股集团有限公司人力资源部（党委组织部）部长。曾任天津新技术产业园区开发总公司人事部副部长、天津海泰建设开发有限公司人力资源部部长、办公室主任。
- (13) 赵磊，公司综合管理部部长。曾任公司营销策划部部长、孵化事业部部长。
- (14) 凌永立，公司投资发展部部长。曾任中国银行天津分行高级经理，英国渣打银行北中国区经理。
- (15) 郭风滨，公司副总经理。曾任公司第四、五届副总经理。

## （二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否在股东单位领取报酬津贴
赵毅	天津海泰控股集团有限公司	-	是
董建新	天津海泰控股集团有限公司	金融证券部副部长	是
徐国祥	天津海泰控股集团有限公司	党委副书记、纪委书记	是
孙士柱	天津海泰控股集团有限公司	财务管理部副部长	是
韩凤敏	天津海泰控股集团有限公司	人力资源部（党委组织部）部长	是

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否在其他单位领取报酬津贴
宋庆文	天津海泰房地产开发有限公司	总经理	是
周敬东	中国国际跨国公司研究会	副会长	是
靳祥麟	天津市注册会计师协会	会长	是
冼国明	南开大学	校长助理	是
李华茂	天津海泰新星房地产开发有限公司	总经理	是

## （三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

### 1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

根据《公司章程》、公司《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及《公司董事会薪酬与考核委员会议事规则》相关规定：

(1) 公司董事、监事的报酬决定由公司董事会薪酬与考核委员会确定后提交董事会审核，并由公司股东大会批准后实施。

(2) 公司高级管理人员的报酬决定由公司董事会薪酬与考核委员会确定后，提交公司董事会批准后实施。

## 2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

(1) 在公司任职的董事、监事按其任职情况领取薪酬，不在公司任职的董事、监事只领取相应的津贴。

(2) 公司高级管理人员实行月工资加年终奖金的报酬方案，其年终奖金结合本公司员工平均收入，并综合本年度企业目标完成情况、个人绩效考核结果确定。

### (四) 报告期内公司董事、监事和高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

### (五) 公司员工情况

在职员工总数	64
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	30
财务人员	7
销售人员	8
专业技术人员	19
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士研究生	1
硕士研究生	7
大学本科	46
大学专科	7
其他	3

## 六、公司治理结构

### (一) 公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所的有关法律法规要求，不断建立和完善法人治理结构，规范公司运作。公司治理结构的实际情况符合监管部门发布的规范性文件，主要内容如下：

#### 1、关于股东和股东大会

公司平等对待所有股东，确保股东能充分行使权利，保护其合法权益。公司股东大会的召集、召开和议事程序符合相关法律法规的要求，并由律师进行现场全程见证，出具法律意见书，表决程序合法、有效。

#### 2、关于董事与董事会

公司董事会的人数和人员构成符合法律法规的要求，公司董事积极参加有关培训，

熟悉有关的法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任，认真阅读董事会和股东大会的各项议案，以认真负责的态度出席董事会与股东大会，不断提升董事会决策水平。

公司建立健全了董事会下属战略、提名、审计、薪酬与考核四个专门委员会，完善了年报工作督导审核制度，制定了《公司董事会审计委员会议事规则》、《公司董事会薪酬与考核委员会议事规则》、《公司董事会提名委员会议事规则》、《公司董事会战略委员会议事规则》及《公司独立董事年报工作制度》，并在实际工作中严格落实，确保董事会工作职责清晰，运作规范。

### 3、关于监事与监事会

公司监事会的人数和人员构成符合法律法规的要求，公司监事会严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，认真履行其职责，本着对股东负责的精神，对公司董事和高级管理人员履行职责进行监督，对公司财务情况进行检查，切实维护了公司及全体股东的合法权益。

### 4、关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《公司信息披露管理办法》等相关规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。公司指定董事会秘书负责信息披露事项，依法履行信息披露义务，指定《中国证券报》、《上海证券报》为公司信息披露的报纸，并做好了信息披露前的保密工作，确保所有的股东享有平等获取信息的权利。

### 5、公司治理专项活动情况

自 2007 年 3 月中国证监会开展上市公司治理专项活动以来，公司按照监管部门的要求认真查找公司治理方面存在的问题，针对对外投资企业的管理和董事会下专门委员会等问题进行了深入有效的整改工作，截至 2008 年底专项治理活动所有整改事项已全部完成。

2009 年是中国证监会提出的“上市公司治理整改年”，为全面贯彻落实证监会颁发的《关于 2009 年上市公司治理相关工作的通知》（上市部函[2009]088 号）和天津证监局《关于推进天津辖区上市公司治理整改工作的通知》（津证监上市字[2009]47 号）文件的要求，公司在巩固 2007-2008 年治理专项活动成果的基础上，把该项工作继续推向深入。

报告期内，公司积极参与天津证监局举办的公司治理董事、监事、高级管理人员培训活动；主动配合监管部门的现场检查工作，多纬度、多方位地对公司现状进行了深入分析，加强三会决议实施、督办及相关资产产权过户，并及时上报相关反馈回复。公司全年内部管理制度逐渐完善，规范运作意识不断增强，公司治理水平得以有效提升。2009 年 12 月公司编制了《天津海泰科技发展股份有限公司关于公司治理整改工作的总结报告》，并上报天津证监局。

在今后的工作中，公司将继续深化治理活动，不断探索、创新、提升公司的治理水平，促进公司治理制度体系不断完善，规范运作水平进一步提升，有效保障公司持续、健康、协调发展。

## （二）独立董事履行职责情况

### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
杨川	否	9	2	7	0	0	否
温健	否	9	2	7	0	0	否
李华茂	否	9	2	7	0	0	否

宋庆文	否	9	2	7	0	0	否
赵毅	否	9	2	7	0	0	否
董建新	否	9	2	7	0	0	否
周敬东	是	9	2	7	0	0	否
靳祥麟	是	9	2	7	0	0	否
冼国明	是	9	2	7	0	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

### (1) 独立董事相关工作制度的建立健全情况

根据证监会的有关要求，公司制定了《独立董事制度》、《独立董事年报工作制度》，对独立董事的相关工作进行了规定。

### (2) 独立董事相关工作制度主要内容

《独立董事制度》主要从独立董事的任职条件、行使职权原则、享有的权利等方面对独立董事相关工作做出了明确的规定。《独立董事年报工作制度》主要对独立董事在年报编制和披露过程中了解公司经营以及与年审注册会计师沟通、检查监督等责任和义务作出了具体规定。

### (3) 独立董事履职情况

按照上述工作制度的要求，公司独立董事认真履行相关职责，全面关注公司的发展状况，积极参加董事会和股东大会，认真审议各项议案，对公司经营中发生的关联交易、重大事项以及年报审计工作发表了独立客观的意见，充分发挥了独立董事的独立作用，维护了公司全体股东的合法权益，对董事会的科学决策、规范运作以及公司长远发展起到了积极作用。

## (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

1、业务方面：公司生产经营、采购和营销等系统完全独立于控股股东，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面：工资等方面管理完全独立于控股股东，公司高级管理人员在公司领取薪酬且未在控股股东公司任职。

3、资产方面：公司与控股股东资产权属划分清楚，公司拥有完整独立的资产产权，且经营办公场所独立于控股股东。

4、机构方面：公司相对于控股股东设有完全独立的组织机构，控股股东及其职能部门没有直接或间接干涉公司事务，公司董事会、监事会等内部机构运作自主独立。

5、财务方面：公司设有独立的财务部门，建立了独立的核算体系和财务管理制度，独立进行财务决算；公司拥有独立的银行账户，依法独立纳税。

#### (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司按照《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》等有关法律法规的要求,结合公司实际情况,逐步建立和完善全面有效的内部控制制度,搭建起公司的内部控制系统构架。公司内控制度涵盖了法人治理、经营投资、财务管理、行政法务、安全生产、工程开发等各个相关方面,保证了公司经营活动的正常进行,有效地控制了经营风险。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司自成立以来,已先后建立健全了《公司章程》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《股东大会议事规则》、《独立董事制度》、《投资者关系管理办法》、《总经理工作细则》、《公司信息披露管理办法》、《公司重大事项报告制度》、《公司关联交易管理办法》、《募集资金管理办法》、《董事会审计委员会议事规则》、《独立董事年报工作制度》、《董事会战略决策委员会议事规则》、《董事会提名委员会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会议事规则》等规章制度,并能够在日常经营中,严格按照制度规范运作。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司内部控制的检查监督主要通过监事会、董事会审计委员会开展实施。监事会主要负责检查公司财务及相关业务活动,对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督;董事会审计委员会主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司进一步完善了内部控制监督机制,重大事项由公司管理层及时向董事会报告,并按照相关法规及《公司章程》规定提交股东大会审议,公司董事会及管理层在《公司章程》规定范围内履行决策职能。公司独立董事占董事会人数三分之一,涉及关联交易的董事会审议事项,由独立董事提案并发表独立意见,在审议关联交易时,关联董事及关联股东均回避表决。董事会审计委员会审查并监督公司内控制度的建立和实施情况。监事会检查并监督公司董事、高级管理人员的履职情况。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会通过其下设的各委员会及制定董事会下设各委员会的议事规则,完善了各委员会对公司日常经营及决策的监督程序。董事会审计委员会对公司内部控制建立健全情况以及是否有效实施进行审查与监督。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司认真执行国家财经政策和各项法律法规,严格按照《会计法》、《企业会计准则》等相关规定来处理相关会计事项,公司的会计管理程序完整、合理、有效。公司按照相关规定,不断建立健全与财务核算相关的内控制度,并在实际工作中给予有效实施与执行。
内部控制存在的缺陷及整改情况	报告期内,未发现本公司存在内部控制设计和执行方面的重大缺陷。在今后的工作中,公司将进一步健全内部控制制度并完善内控长效机制,增强内部控制的执行力,提升风险防范能力,促进公司稳步、健康发展。

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的考评综合本年度企业目标完成情况、个人绩效考核结果并根据本公司员工平均收入水平确定,并正在积极探索建立公正、透明、科学的高级管理人员绩效评价标准和激励约束机制。

#### (六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告: 否

#### (七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

为进一步提高公司年报信息披露的质量和透明度,根据有关法律、法规及《公司章程》、《公司信息披露管理办法》的规定,公司制定了《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》,对年报信息披露的责任追究做了具体规定,明确了对年报信息披露责任人的问责措施,有利于增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性,进一步提高公司规范运作水平。报告期内,公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况。



## 七、股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度	2009 年 4 月 9 日	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 4 月 10 日

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次	2009 年 1 月 21 日	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 1 月 22 日
2009 年第二次	2009 年 8 月 20 日	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 8 月 21 日
2009 年第三次	2009 年 9 月 18 日	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 9 月 21 日

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、报告期内公司经营情况回顾

2009 年 3 月，国务院正式将“天津新技术产业园区”更名为“天津滨海高新技术产业开发区”，滨海高新区跻身为全国创新型园区之一，将为滨海高新区完成由单一功能区向滨海新区领航区的战略地位转变奠定坚实的基础。天津市政府也适时推出“聚焦滨海高新区”战略，将滨海高新区定位为支撑中国第三“增长极”的重要“创新极”。

面对震荡多变国际金融形势，滨海高新区果断推出保增长、保稳定、促发展和加快建设的一系列重要举措，在逆境中仍然保持了快速增长的良好势头。2009 年，滨海高新区实现总收入 2,354 亿元，同比增长 37%；完成地区生产总值 500 亿元，同比增长 30%；完成固定资产投资 140.2 亿元，同比增长 75%。

2009 年 8 月，天津滨海新区管委会部署了投资 1.5 万亿元实施的“十大战役”，掀起了一轮滨海新区建设和开发开放的新高潮。公司正在积极推进的资产重组两大项目“海泰·金领国际”住宅项目及“海泰·渤龙天地”商业金融地产项目位于“十大战役”主战场之一的“滨海科技园渤龙湖总部经济区”。

滨海高新区良好的发展趋势，一方面为公司的发展提供了契机，另一方面开发任务的紧迫也对公司的运营提出了新的要求。作为产业园开发、运营商及滨海高新区的主要开发建设者，公司经营层紧紧抓着这一难得的历史机遇，充分利用政策和融资平台的双重优势，在严峻的宏观经济形势下，审时度势，降低融资成本，加大现金回收，争取优惠政策支持，努力克服前期项目进入销售尾盘而新项目还未进入销售期所造成房源存量不足的短期影响，为公司主业稳定成长做充足的蓄势准备。

公司以资产重组为契机，扩大了公司地产项目储备规模，为公司未来业绩的长期可持续增长提供物质基础和空间保障。通过业务结构的进一步多元化和综合房地产开发业务模式的深化，布局公司整体战略，从根本上提高公司的核心竞争能力和抵御风险能力。

报告期末，全年累计实现营业收入 81,207.96 万元，比上年同期增长 17.57%，净利润 9,099.95 万元，比上年同期下降 33.74%，净资产 167,496.85 万元，比上年同期增长 4.54%。

(1) 工业地产业务稳健发展，重点项目取得突破性进展。

## 1) 加快推进滨海高新区软件及服务外包基地产业核心区项目建设与运营

报告期内,公司紧紧抓住天津市和滨海高新区重点发展软件与服务外包的产业规划机遇,加快推进作为天津市 20 个重大服务业项目之一的“国家软件及服务外包产业基地核心区项目”(以下简称“BPO 基地”)的开发建设,公司按照建设国际一流软件园的标准,始终坚持高品质,体现高速度,确保了 2009 年末首期 28 万平方米投入使用运营。

报告期末,“BPO 基地”28 万平方米首期工程已完工。“BPO 基地”二期工业孵化楼及制餐中心共计 5.3 万平方米工程已进入开工建设阶段。

报告期内,公司通过定制招商方式,与中国农业银行、提爱斯翔泰公司、天津高新区软件园等分别签订代建、销售合同,实现收入 11,857 万元。

报告期内,“BPO 基地”招商引资注册企业 36 家,注册金额共计 5.6 亿元。其中包括日本 NTTdata 公司、浪潮世科公司、宇信易诚公司、东华软件公司、滨海鼎芯公司、光宇华夏公司等多家国内外知名的软件、信息、动漫企业。

鉴于公司为滨海高新区规划建设的软件园三期项目提供了较成熟的配套环境,极大地提升了区域整体的招商环境,天津滨海高新区管委会给予公司一次性环境建设补贴 3,300 万元资金支持。

## 2) 以资产注入为契机,积极融入滨海新区重点项目的开发建设

报告期内,经天津市国资委批复同意,天津海泰控股集团有限公司以持有的天津滨海颐和投资有限公司、天津滨海思纳投资有限公司各 100%的国有股权,按照经核准的资产评估价值作价 95,899.85 万元认购公司拟向海泰控股定向增发的 12,924.51 万股股份。上述两公司拥有“海泰·金领国际”住宅项目及“海泰·渤龙天地”商业金融项目的开发建设权。目前,前述重大资产重组已上报中国证监会,正在审批中。

## 3) 不断优化公司地产项目储备资源

报告期内,公司紧跟高新区产业布局调整方向,鉴于公司拥有的 09-04 地块已不再适用公司正在着力打造软件产业专业园的开发规划,为进一步扩大公司目前开发的“BPO 基地”的整体开发规模,提升该项目的产业聚集效应和规模效应,公司已将 09-04 地块回售给天津海泰控股集团有限公司,同时以竞买方式取得天津土地交易中心挂牌的,与 BPO 基地临近的 05-03 地块的土地使用权,拟规划建设海泰精工国际项目。该项目占地 10.15 万平方米,总建设规模 18.5 万平方米,目前该项目已完成初步规划方案设计。

## (2) 做好公司资金筹划,通过资本运作保证公司稳健的现金流

报告期内,公司依据市场环境准确判断信贷政策趋势,做好资金统筹安排工作。全年公司取得银行贷款 9.4 亿元。同时,公司按照集中全力投入滨海新区开发的战略部署,将持有的天津红磬房地产开发有限公司 98.95% 股权以 3.9 亿元转让给天津开发区永泰房地产开发有限公司,实现了获利 4,000 万元。为公司加快滨海新区项目建设提供了有力的资金保障。

## (3) 公司主营业务及其经营状况

## 1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
销售行业	748,322,889.12	698,139,499.48	6.71	18.78	38.44	减少 13.25 个百分点
服务行业	1,549,878.00	13,434.20	99.13	-91.23	-98.98	增加 6.62 个百分点

租赁行业	62,206,875.61	13,670,434.32	78.02	44.42	17.27	增加 5.09 个百分点
合计	812,079,642.73	711,823,368.00	12.35	17.57	37.61	减少 12.77 个百分点
分产品						
商品销售收入	748,322,889.12	698,139,499.48	6.71	18.78	38.44	减少 13.25 个百分点
租赁收入	62,206,875.61	13,670,434.32	78.02	44.42	17.27	增加 5.09 个百分点
孵化服务收入	1,549,878.00	13,434.20	99.13	-91.23	-98.98	增加 6.62 个百分点
合计	812,079,642.73	711,823,368.00	12.35	17.57	37.61	减少 12.77 个百分点

## 2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北	812,079,642.73	17.57
合计	812,079,642.73	17.57

## 3) 资产类重大变化情况

单位:元 币种:人民币

项目	2009 年 12 月 31 日	2009 年 1 月 1 日	变动率	原因
交易性金融资产	91,030,238.33	1,509,209.72	5931.65%	主要是报告期内购买货币基金所致
应收账款	57,900,026.71	3,880,489.27	1392.08%	主要是报告期内地产销售部分款项尚未收回所致
预付款项	36,268,714.81	675,419,389.11	-94.63%	主要是报告期合并范围发生变化,以及收购津百商厦款从预付款项转为存货所致
可供出售金融资产		31,423,464.40	-100%	主要是报告期内出售了持有的全部国债所致
递延所得税资产	2,908,736.33	851,851.33	241.46%	主要是报告期计提坏账准备和应纳税预收款形成的递延税款增加所致
短期借款	150,000,000.00	460,000,000.00	-67.39%	主要是报告期内归还到期借款所致
预收款项	8,718,898.50	140,179,701.41	-93.78%	主要是报告期内结转预收股权转让款,以及合并范围变化所致
应交税费	32,903,904.38	47,729,432.32	-31.06%	主要是报告期内未缴纳的税金减少所致
应付股利	11,260,264.80	20,103,223.98	-43.99%	主要是报告期内支付股利所致
其他应付款	7,320,170.26	17,570,001.12	-58.34%	主要是报告期内暂借款归还所致

## 4) 利润变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	2009 年	2008 年	变动率	原因
营业成本	711,823,368.00	517,268,259.42	37.61%	主要是报告期内收入增长所致
销售费用	3,959,602.82	9,472,692.28	-58.20%	主要是报告期合并范围发生变化所致
财务费用	3,778,857.06	15,978,860.81	-76.35%	主要是报告期内短期借款减少,导致利息支出相应减少所致
资产减值损失	2,972,361.22	539,753.92	450.69%	主要是报告期内计提的坏账准备增加所致
公允价值变动收益	1,030,238.33	-610,790.28	-268.67%	主要是本期购买的货币基金期末市值增长所致

投资收益	48,462,740.13	27,300,896.65	77.51%	主要是本期出售子公司股权形成的收益增长所致
营业外支出	9,213,352.50	233,043.00	3853.50%	主要是本期方圆公司出售土地使用权形成的损失
利润总额	125,153,610.35	179,905,574.21	-30.43	主要是本期主营业务盈利下降，以及上期非经常性的营业外收入较高所致
净利润	91,083,072.67	136,309,743.13	-33.18%	主要是本期主营业务盈利下降，以及上期非经常性的营业外收入较高所致

## 5) 现金流量情况分析

单位：元 币种：人民币

项目	2009 年	2008 年	变动率	原因
收到其他与经营活动有关的现金	242,927,547.33	467,311,265.18	-48.02%	主要原因是上期收回保证金以及本期合并范围发生变化所致
支付其他与经营活动有关的现金	46,199,953.25	408,619,957.08	-88.69%	主要原因是上期支付保证金以及本期合并范围发生变化所致
经营活动产生的现金流量净额	-99,400,342.98	-521,208,111.73	-80.93%	主要是本期销售商品收到的现金增加，购买商品支付的现金减少，以及合并范围发生变化所致
取得投资收益收到的现金	1,782.00	5,960,764.04	-99.97%	主要原因是上期公司买卖金融资产业务取得收益较高所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	72,547,009.57	416,416,744.12	-82.58%	主要原因是上期公司购买了津百商厦房产所致
投资支付的现金	91,000,000.00	18,329,221.47	396.47%	主要原因是本期公司购买货币基金所致
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		350,000,000	-100%	主要原因是上期公司购买华鼎股权所致
投资活动产生的现金流量净额	124,295,353.19	-427,728,695.85	-129.06%	主要原因是上期公司购买津百商厦房产和华鼎股权所致
取得借款收到的现金	400,000,000.00	1,460,000,000.00	-72.60%	主要原因是本期银行借款减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-231,320,461.38	920,433,985.54	-125.13%	主要原因是本期银行借款规模减少所致

## 6) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)
天津海泰企业孵化服务有限公司	200 万元	1387.83	1277.48	83.52
天津海泰方圆投资有限公司	1000 万元	7266.97	161.49	-837.50
天津海泰方达投资有限公司	1000 万元	1002.72	1002.49	2.49
天津海泰方通投资有限公司	1000 万元	2063.34	1132.27	106.51
天津海泰企业家俱乐部有限公司	10 万元	51.87	-62.15	0.83

(4) 同公允价值计量相关的内部控制制度情况  
与公允价值计量相关的项目

单位：万元 币种：人民币

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动 (4)	本期计提的减值 (5)	期末金额 (6)
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 (不含衍生金融资产)	1,509,209.72	1,030,238.33			91,030,238.33
2. 可供出售债券	31,423,464.40	0	-2,034,022.36	0	0
合计	32,932,674.12	1,030,238.33	-2,034,022.36		91,030,238.33

## 2、对公司未来发展的展望

### (1) 公司所处行业发展趋势

公司致力于集约化使用土地，对所处园区进行最优化的开发、运营。作为滨海高新区国有资产运营者天津海泰控股集团有限公司（以下简称“海泰控股集团”）旗下唯一一家上市公司，亦是海泰控股集团重要的投融资平台。海泰控股集团拟通过向公司转让其所持有的滨海思纳、滨海颐和两家公司 100% 的股权，将其控制的用于滨海高新区商住房地产开发的土地使用权注入上市公司，是滨海高新区整体经济发展的需要，也将使海泰控股集团及公司在区域经济建设发挥更大主导作用，进一步推动滨海高新区的快速发展。

海泰控股集团拥有滨海高新区内位于滨海区域 37 平方公里土地的整理、规划权，掌握较为丰富的土地储备资源。公司将充分依靠区域经济优势，紧紧抓住资产注入的有利时机，以进军滨海新区重点项目为契机，坚定不移做大做强公司，实现公司资源储备的扩张，资产规模的扩张，盈利能力的扩张。

### (2) 公司所在区域未来发展趋势

随着国务院批复同意天津市调整部分行政区划，撤销天津市塘沽区、汉沽区、大港区，设立天津市滨海新区，标志着天津滨海新区管理体制改革全面启动。这是国家继深圳经济特区、上海浦东新区之后又一重点发展区域。为打好滨海新区开发攻坚战，加快滨海新区开放进程，滨海新区部署实施十大重点区域发展项目，统称“十大战役”，总投资将达到 1.5 万亿元。十项战役凸现气势之磅礴，万亿投资足现信心之成竹，齐头并举显现任务之紧迫，海泰控股集团以参建“十大战役”为契机，积极融入滨海新区开发开放中，成为滨海新区主战场四大主力军之一。

公司作为海泰控股集团的先锋队，将与其紧密协作，以滨海高新区 37 平方公里开发、建设、运营为开端，未来将努力在滨海新区 2,270 平方公里土地上积极开拓，在区域经济开发中不断壮大。

### (3) 2010 年经营展望

2010 年公司将密切关注宏观经济形势，充分依靠区域经济优势，以强化管理为基础，以进军滨海新区重点项目为契机，充分发挥公司资本运作和产业整合两个平台作用，形成滨海高新区、海泰控股集团与公司间的联动发展，保持企业快速稳步发展。

#### 2010 年重点工作：

##### 1) 工业地产业务

①建设方面：公司将进一步加大地产项目的开发力度，计划开工面积 59 万平方米，

其中包括“BPO 基地”二期总部基地、海泰精工国际等项目，预计竣工面积 35 万平方米。

②营销方面：公司将进一步加强营销工作，在兼顾海泰绿色产业基地存量厂房的租售业务的同时，充分借助天津滨海高新技术产业开发区为加快软件与服务外包产业发展制定的各项优惠政策，积极推进“BPO 基地”大客户、大项目及重点产业项目的招商引资工作，为公司业绩带来更多的利润增长点。积极推进“海泰·金领国际”、“海泰·渤龙天地”商业金融项目的开发及招商引资前期工作。

③项目储备方面：在对公司周边市场充分调研的基础上，积极推进地产项目的储备工作。2010 年公司借助控股股东主导“滨海科技园渤龙湖总部经济区”和“南港工业区开发项目”两大滨海新区重点开发项目的机遇，积极获取项目资源，不仅实现对滨海高新区两个核心科技园开发建设的全面介入，还以滨海高新区为依托，逐步将公司的开发运营业务扩展到滨海新区。

## 2) 运营服务

根据宏观经济发展变化，公司在运营服务中将密切关注工业园内企业行业变化，积极寻求滨海高新区相关政策支持，努力降低中小企业运营成本及风险，营造良好的企业成长环境，提升海泰工业园的品牌价值。

## 3) 公司面临的风险因素的分析

### ①市场风险

目前滨海高新区的现有企业多以内资高新技术企业为主，在天津强劲发展势头的带动下经营处于稳定状态。但由于全球性经济危机刚刚回暖，会减缓外资或合资企业进驻与落户进程，园区面向国际的招商引资战略可能会受到一定的影响。

随着房地产市场的日趋成熟和市场主体的日益增多，市场竞争也日趋激烈。由于国外知名房地产企业和海外资本的不断介入，使以后的冲击不仅仅是在产品层次上的争，而是国内外企业之间实力包括规模、资金、技术、管理等方面深层次的竞争。

公司将积极借助区域发展的大好时机，利用区域经营成本不高和发展稳定，以及针对客户定位而制定的优惠政策所带来的竞争优势，在国际及国内市场中寻求更多发展机遇。

### ②经营风险

受宏观调控政策及国际金融危机的双重影响，短期内持观望态度购房的客户将增多，短期内可能影响工业地产销售收入的增长速度。

公司开发规模不断扩大，对工程建设、管理团队、招商能力和项目整体的运营管理均提出了严峻挑战，同时也对公司融资能力提出了更高的要求。虽然公司自有资金较为充裕并享有项目贷款贴息等政策补贴，但为保证公司开发项目建设的顺利进行，必须做好资金筹划工作，采用创新的融资方式，同时加快销售速度与资金回笼，为地产开发建设保驾护航。

## (二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	21,215.5
投资额增减变动数	-33,510
上年同期投资额	54,725.5
投资额增减幅度(%)	-61.23

## 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)
天津海泰企业孵化服务有限公司	电子信息、机电一体化、新型建筑材料的技术开发、咨询、服务；企业管理咨询等。	90.00
天津海泰方达投资有限公司	房地产开发；对高新技术企业、房地产企业进行投资及咨询；经济信息咨询；企业管理咨询；房屋租赁。	100.00
天津海泰方圆投资有限公司	对高新技术企业进行投资、咨询；经济信息咨询；企业管理咨询。	100.00
天津海泰方通投资有限公司	利用自有资金对高新科技企业进行投资；新材料、新型建筑材料、机电一体化、电子信息技术开发、咨询、服务、转让；计算机及外围设备、交电、通讯器材、金属材料、建筑材料等批发兼零售；计算机安装。	100.00
天津华鼎置业有限公司	房地产开发；商品房销售；建筑材料、五金、交电批发兼零售。	48.72
天津海泰方成投资有限公司	对高新技术企业进行投资、咨询；经济信息咨询；企业管理咨询；房地产开发。	10.00

## 1、募集资金总体使用情况

公司于 2007 年通过非公开发行募集资金 87,828.00 万元，扣除发行费用 1,674.99 万元后，募集资金净额为 86,153.01 万元。截至目前已累计使用 63,720.10 万元，尚未使用 22,432.91 万元，尚未使用募集资金将按原定计划投入海泰绿色产业基地三期项目中。

## 2、承诺项目使用情况

单位：万元 币种：人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
投资开发海泰绿色产业基地三期项目	32,200	否	9,767.10	4,902.30	注 1	是	-	-	-
收购并增资控股天津红磐房地产开发有限公司，该公司将开发领世郡高档居住区海泰高层项目	35,000	否	35,000	10,509.87	注 2	是	-	-	-
合计	67,200	-	44,767.10	15,412.17	-	-	-	-	-
募集资金承诺项目使用情况说明	注 1：海泰绿色产业基地三期项目已纳入“国家软件及服务外包产业基地核心区”项目的整体规划中，目前正在开发建设中，尚未产生销售回款。 注 2：2009 年 1 月 5 日公司召开第六届董事会第九次会议和第六届监事会第五次会议，审议通过了《关于转让控股子公司天津红磐房地产开发有限公司股权的议案》。将公司所持有的控股子公司天津红磐房地产开发有限公司（以下简称“红磐公司”）98.95% 股权以 39,000 万元的价格转让给天津开发区永泰房地产开发有限公司（以下简称“永泰公司”），转让后公司不再持有红磐公司股权。该议案已经公司 2009 年第一次临时股东大会批准实施。截至本报告期末，公司已收到全部转让款。								

### 3、非募集资金项目情况

#### (1) 国家软件及服务外包产业基地核心区项目

该项目规划占地总面积 403,983.6 平方米（含募集资金投资项目），建筑面积 740,504 平方米（含地下），预计总投资金额 265,270 万元。报告期内，28 万平方米首期工程已完工；二期项目已开工 5.3 万平方米。

#### (2) 海泰精工国际项目

该项目占地面积 10.15 万平方米，总建设规模 18.5 万平方米，目前该项目已完成初步规划方案设计。

(三) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响  
报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

#### (四) 董事会日常工作情况

### 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届董事会第九次会议	2009 年 1 月 5 日	1、审议通过了《关于转让控股子公司天津红磐房地产开发有限公司股权的议案》；2、审议通过了《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》。	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 1 月 6 日
第六届董事会第十次会议	2009 年 2 月 2 日	审议通过了《关于利用闲置资金投资货币型基金的议案》。	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 2 月 4 日
第六届董事会第十一次会议	2009 年 3 月 18 日	1、审议通过了《2008 年度董事会工作报告》；2、审议通过了《2008 年度财务决算报告》；3、审议通过了《关于公司 2008 年度计提十四项资产减值准备的议案》；4、审议通过了《2008 年度利润分配预案》；5、审议通过了《2008 年年度报告及其摘要》；6、审议通过了《关于聘请公司 2009 年度财务审计机构的议案》；7、审议通过了《关于制定董事会审计委员会年报工作规程的议案》；8、审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》；9、审议通过了《关于公司向银行申请授信额度的议案》；10、审议通过了《关于召开 2008 年度股东大会的议案》。	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 3 月 20 日
第六届董事会第十二次会议	2009 年 4 月 22 日	审议通过了《2008 年第一季度报告》。	-	-
第六届董事会第十三次会议	2009 年 7 月 25 日	1、审议通过了《关于公司发行股份购买资产符合相关法律、法规规定的议案》；2、审议通过了《关于公司发行股份购买资产方案的议案》；3、审议通过了《关于公司发行股份购买资产涉及关联交易的议案》；4、审议通过了《关于〈天津海泰科技发展股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书〉及其摘要的议案》；5、审议通过了《关于签署〈天津海泰科技发展股份有限公司与天津海泰控股集团有限公司之发行股份购买资产协议〉的议案》6、审议通过了《关于评估机构的	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 7 月 28 日



		独立性、评估假设前提的合理性、评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性以及评估定价的公允性的议案》7、审议通过了《关于提请股东大会批准天津海泰控股集团有限公司免于发出要约的议案》；8、审议通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事项的议案》；9、审议通过了《天津海泰科技发展股份有限公司章程修正案》；10、审议通过了《关于召开 2009 年第二次临时股东大会的议案》。		
第六届董事会第十四次会议	2009 年 8 月 18 日	审议通过了《关于天津海泰方圆投资有限公司转出及新摘土地使用权的议案》。	-	-
第六届董事会第十五次会议	2009 年 8 月 27 日	1、审议通过了《2009 年半年度报告及其摘要》；2、审议通过了《关于对公司银行借款担保方进行反担保的议案》；3、审议通过了《关于召开 2009 年第三次临时股东大会的议案》。	《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 8 月 31 日
第六届董事会第十六次会议	2009 年 10 月 19 日	审议通过了《关于受托经营管理暨关联交易事项的议案》。	-	-
第六届董事会第十七次会议	2009 年 10 月 27 日	审议通过了《2009 年第三季度报告》。	-	-

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 2009 年 1 月 21 日，公司召开了 2009 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于转让控股子公司天津红磐房地产开发有限公司股权的议案》。同意公司与天津开发区永泰房地产开发有限公司（以下简称“永泰公司”）签订股权转让协议，将公司所持有的控股子公司天津红磐房地产开发有限公司 98.95% 的股权以 39,000 万元的价格转让给永泰公司。

报告期内，公司已收到永泰公司的全部股权转让款。

(2) 2009 年 4 月 9 日公司召开了 2008 年年度股东大会，会议审议通过的公司 2008 年度利润分配方案为：以 2008 年末总股本 323,057,913 股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.05 元（含税）；每 10 股派现金红利 0.5 元（含税）；共计派发股利 16,152,895.65 元。

会议审议通过的公司 2008 年度资本公积金转增股本方案为：以 2008 年末总股本 323,057,913 股为基数，向全体股东每股转增 1 股，每 10 股转增 10 股，共转增 323,057,913 股。

公司于 2009 年 5 月 5 日刊登了 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告，新增可流通股份已于 2009 年 5 月 12 日上市流通，现金红利已于 2009 年 5 月 14 日发放。

(3) 2009 年 8 月 20 日公司召开了 2009 年第二次临时股东大会，审议通过了公司发行股份购买资产暨关联交易的相关议案。公司以非公开发行的方式向海泰控股集团发行股票。海泰控股集团以其持有的天津滨海颐和投资有限公司 100% 股权、天津滨海思纳投资有限公司 100% 股权，认购公司向非公开发行的股份。天津滨海颐和投资有限公司名下所属资产为 1 块位于滨海高新区的居住用地，天津滨海思纳投资有限公司名下所属资产为 12 块位于滨海高新区的商业用地。

以 2009 年 6 月 30 日为评估基准日，滨海颐和 100% 股权净资产评估值总计人民币 37,265.55 万元，滨海思纳 100% 股权净资产评估值总计人民币 58,634.30 万元。本次向海泰控股集团发行股份的发行价格为 7.42 元/股，发行股数为 129,245,078 股。

上述事项需经中国证券监督管理委员会审核批准。

(4) 2009 年 9 月 18 日, 公司召开 2009 年第三次临时股东大会审议通过了《关于控股子公司转出及新摘土地使用权的关联交易的议案》。作为天津市 20 个重大服务业项目之一、滨海高新区“一号工程”的“国家软件及服务外包产业基地核心区项目(以下简称“BPO 基地”))”是目前公司建设运营的重点项目之一。考虑到大规模整体开发将大大提升该项目的产业聚集效应, 提高项目开发的规模效益, 有利于其长远发展。公司根据高新区产业发展招商布局, 策划了华苑产业区部分的土地储备整合, 按照《关于收回海泰方圆公司土地并置换新摘土地使用权的请示的批复》(津园区管函[2009]41 号)要求, 经过公司与控股股东天津海泰控股集团有限公司(以下简称“海泰控股集团”)、天津滨海高新技术产业开发区管理委员会协商一致, 土地收回与置换整体方案分两部分内容, 公司将控股子公司天津海泰方圆投资有限公司名下的 09-04 地块原价回售给海泰控股集团, 同时以竞买方式取得天津土地交易中心挂牌的, 与 BPO 基地临近的 05-03 地块的土地使用权。该标的转让方为天津滨海高新区管委会。

公司将海泰方圆所持有的位于天津滨海高新区华苑科技园(环外部分)09-04 地块, 宗地编号为“园 2007-014”, 面积为 119, 491.6 平方米的土地以前期支付的受让该宗土地的成本价格 100, 372, 944 元回售给海泰控股集团。同时, 公司参与了天津土地交易中心挂牌的位于天津滨海高新区华苑科技园海泰大道东侧、出让土地面积 101, 456.1 平方米、宗地编号为津高新(拍)G2009-26 号的国有建设用地使用权的拍卖, 并以 6, 850 万元的价格成功竞得该资产。

截至本报告披露日, 津高新(拍)G2009-26 号地块相关交割手续及房地产权证已办理完毕。

### 3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

#### (1) 2008 年半年报工作督导履职情况

2009 年 8 月 26 日, 公司董事会审计委员会召开了第六届董事会审计委员会第三次会议, 审议通过了公司《2009 年半年度财务报告》。

#### (2) 2009 年年报工作督导履职情况

公司董事会审计委员会对公司 2009 年度审计和年报编制工作进行了督导。

根据中国证监会 [2009]34 号文件、上海证券交易所《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》的要求, 公司审计委员会相关董事在本次年度审计和年报编制过程严格履行督导义务, 对公司 2009 年度财务会计报表、年度审计报告等相关内容进行了认真的审核。

① 2010 年 3 月 15 日, 公司组织公司年审注册会计师、公司内部年度审计、年报编制工作相关人员与公司独立董事周敬东先生及董事会审计委员会全体成员, 进行了审计机构进场前的沟通, 就公司编制的未经审计的财务报表、年报审计安排、年报编制工作安排进行了讨论。公司独立董事及审计委员会委员对财务报表内容及上述安排表示了同意, 提示审计机构在审计过程中对公司年内重大经营及资产交易事项进行重点关注, 建议审计机构依据审计结果给管理层提出相应建议, 同时对审计机构按时出具审计报告进行了督促。

② 2010 年 3 月 19 日, 公司董事会审计委员会向审计机构发出了《2009 年度审计督促函》, 督促审计机构按照总体审计计划安排按时完成各项审计工作, 保证年度审计报告能在规定时间内完成。

③ 2010 年 4 月 7 日, 公司组织公司年审注册会计师、公司内部年度审计、年报编制工作相关人员与公司独立董事、公司审计委员会成员进行了关于初审结果的汇报、交流。独立董事与审计委员会成员董事审阅了经初审后的公司 2009 年度财务会计报表, 并就初审结果与年审注册会计师进行了讨论、沟通, 对初审结果表示基本同意, 并要求审计机

构按照原定计划尽快出具正式审计报告。

④董事会审计委员会成员一致认为在2009年度会计报表审计工作中，深圳市鹏城会计师事务所有限公司的相关审计人员能够做到勤勉敬业、认真负责，具有较高的业务水平和工作效率。在审计计划完成情况上，能够按照双方约定的审计计划，按时完成年报审计工作。在与我公司就年报审计事务的沟通中，能够坚持执业操守、服务诚信周到。在审计报告出具上，做到客观公正、坚持原则，公允审慎的出具了我公司2009年度审计报告。

2010年4月21日，公司董事会审计委员会召开了第六届董事会审计委员会第四次会议，审议通过了《关于制定董事会审计委员会年报工作规程的议案》、《2009年度审计报告》、《2010年第一季度财务报告》、《关于深圳市鹏城会计师事务所有限公司对公司2009年度审计工作的总结报告及续聘审计机构的议案》、《天津海泰科技发展股份有限公司董事会审计委员会2009年度履职情况汇总报告》、《关于制定公司内幕信息知情人管理制度的议案》、《关于制定公司对外信息报送和使用管理制度的议案》和《关于制定公司年报信息披露重大差错责任追究制度的议案》。

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

本薪酬与考核委员会根据公司制定的《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的有关规定和考核标准对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬发表审核意见如下：

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，较好的完成了本年度企业目标和经济效益指标。经审核，年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理。董事会薪酬与考核委员会同意公司在年度报告中披露的对其支付的薪酬。

#### （五）2009 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案

经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计，2009 年度本公司母公司实现净利润 93,391,545.86 元，根据《公司章程》提取 10% 的法定盈余公积金 9,339,154.59 元，加年初未分配利润 314,344,687.07 元，扣除 2008 年度现金红利分配 16,152,895.65 元，2009 年度可供分配的利润合计为 382,244,182.69 元。

由于公司未来一年地产项目开工资金需求较大，为保证公司发展及股东的长远利益，公司 2009 年度不分红不转增，剩余未分配利润 382,244,182.69 元转结下一年度。

#### （六）公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2006 年	18,771,578.91	55,850,767.42	33.61
2007 年	32,305,791.30	106,469,472.93	30.34
2008 年	16,152,895.65	137,327,824.30	11.76

#### （七）其他披露事项

报告期内，公司选定的信息披露报纸未发生变更，仍为《上海证券报》和《中国证券报》两家。

## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题内容
公司于 2009 年 1 月 5 日召开第六届监事会第五次会议	审议通过了《关于转让控股子公司天津红磬房地产开发有限公司股权的议案》。
公司于 2009 年 3 月 18 日召开第六届监事会第六次会议	审议通过了《2008 年度监事会工作报告》、《2008 年度财务决算报告》、《关于公司 2008 年度计提十四项资产减值准备的议案》、《2008 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》、《2008 年年度报告及其摘要》。
公司于 2009 年 4 月 22 日召开第六届监事会第七次会议	审议通过了《2009 年第一季度报告》。
公司于 2009 年 8 月 27 日召开第六届监事会第八次会议	审议通过了《2009 年半年度报告及其摘要》。
公司于 2009 年 10 月 27 日召开第六届监事会第九次会议	审议通过了《2009 年第三季度报告》。

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会按照《公司法》和《公司章程》赋予的职责，按照股东大会通过的各项决议，本着对公司全体股东认真负责的态度，列席了公司 2009 年度全部董事会会议并发表意见，认真监督公司依法运作情况。监事会认为：报告期内公司能够严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《上海证券交易所股票上市规则》等法规制度规范运作，公司董事、经理及其他高级管理人员能够尽职尽责，认真执行董事会和股东大会的决议，上述人员不存在违反法律、法规、《公司章程》及损害公司利益的行为。

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会对公司 2009 年度的财务工作和财务状况进行了监督、检查，审核了公司的定期财务报告。监事会认为：深圳市鹏城会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的财务审计报告客观公正，真实反映了公司 2009 年度的财务状况和经营成果。

### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司于 2007 年通过非公开发行募集资金 87,828.00 万元，扣除发行费用 1,674.99 万元后，募集资金净额为 86,153.01 万元。目前已累计使用 63,720.10 万元，尚未使用 22,432.91 万元。报告期内，公司募集资金实际投入和承诺投资项目一致，投资项目未发生变更。

### (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，无损害部分股东的权益或造成公司资产流失的现象。

### (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司关联交易按照公平、自愿、合理、诚实信用的原则，属正常经营必要交易，且交易定价合理有据、客观公允，公司及其股东并未因关联交易遭受任何损害。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

### (四) 资产交易事项

#### 1、收购资产

##### (1) 以前年度发生，延续到本报告期的交易事项

2008 年 3 月 28 日公司召开 2007 年年度股东大会审议通过了《关于投资津百新厦部分房产的议案》，同意以 37,000 万元的价格购买天津海泰控股集团有限公司所持有的津百新厦部分房产。

上述交易相关公告刊登于 2008 年 3 月 7 日的《上海证券报》和《中国证券报》，并刊载于上海证券交易所网站。公司 2007 年年度股东大会决议公告刊登于 2008 年 3 月 31 日《上海证券报》和《中国证券报》，并刊载于上海证券交易所网站。

报告期内，津百新厦部分房产产权的过户工作已办理完毕。

##### (2) 报告期内发生的交易事项

发行股份购买资产暨关联交易事项（详见重大关联交易披露内容）。

#### 2、出售资产

##### (1) 转让控股子公司天津华鼎置业有限公司股权事项

2008 年 12 月 8 日，公司召开第六届董事会第八次会议审议通过了转让控股子公司天津华鼎置业有限公司（以下简称“华鼎公司”）股权的议案，并经公司 2008 年第二次临时股东大会批准。公司将所持有的华鼎公司 100% 股权分两阶段以共计 39,000 万元的价格转让给高银地产控股有限公司或其指定的控股子公司。

上述交易相关公告刊登于 2008 年 12 月 10 日的《上海证券报》和《中国证券报》，并刊载于上海证券交易所网站。公司 2008 年第二次临时股东大会决议公告刊登于 2008 年 12 月 26 日的《上海证券报》和《中国证券报》，并刊载于上海证券交易所网站。

2008 年末，公司已与高银地产控股有限公司的控股子公司广东高银房地产有限公司签订了第一阶段股权转让协议，公司已收到第一阶段股权转让款 20,000 万元，第一阶段转让的华鼎公司 51.28% 的股权也已交割完毕。

报告期内，公司与广东高银房地产有限公司签订了第二次《股权转让协议》，将公司持有的华鼎公司 48.72% 的股权转让给广东高银房地产有限公司，转让金额为 1.9 亿元。根据《股权转让协议》规定，广东高银房地产有限公司将于 2009 年 12 月 31 日前，付清全部股权转让款。

由于天津华鼎置业有限公司拥有的相关地块上仍存在碉堡、民房、厂房等违法建筑物尚未拆迁完毕，截至 2009 年 12 月 31 日，高银房地产公司未向本公司支付上述转让款。

根据协议相关条款，上述违法建筑物拆迁未如期完毕，属协议中约定的不可抗力事项，经本公司与高银房地产公司就前述股权转让涉及的相关事宜进行多次协商，高银房地产公司已来函明确，将于上述地块上相关非法建筑物全部清除完毕后，再行支付协议约定的股权转让款。在此期间，双方仍将严格按照《股权转让协议》的约定，履行该协

议项下的义务。

截至本报告披露日，经过本公司与相关政府部门进行积极沟通，上述地块上存在的碉堡等非法建筑物已相继拆除；剩余民房、厂房等非法建筑物正在积极处理中。

公司将积极推进《股权转让协议》的履行并及时披露相关进展情况。

#### (2) 转让控股子公司天津红磬房地产开发有限公司股权事项

单位：元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
天津永泰房地产开发有限公司	天津红磬房地产开发有限公司 98.95% 的股权	2009 年 2 月	390,000,000	-86,445.86	44,767,031.96	否	协议价格	是	是	38.17%	

2009 年 1 月 5 日，公司召开第六届董事会第九次会议审议通过了关于转让控股子公司天津红磬房地产开发有限公司（以下简称“红磬公司”）股权的议案。并经公司 2009 年第一次临时股东大会批准。公司将所持有的红磬公司 98.95% 股权以 39,000 万元的价格转让给天津开发区永泰房地产开发有限公司（以下简称“永泰公司”）。

上述交易相关公告刊登于 2009 年 1 月 6 日的《上海证券报》和《中国证券报》，并刊载于上海证券交易所网站。公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告刊登于 2009 年 1 月 22 日的《上海证券报》和《中国证券报》，并刊载于上海证券交易所网站。

报告期内，公司已收到永泰公司的全部股权转让款。

(3) 控股子公司转出及新摘土地使用权的关联交易事项（详见重大关联交易披露内容）。

#### (4) 转让控股子公司天津海泰企业培训中心 100% 股权事项

单位：元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
天津海泰咨询有限公司	天津海泰企业培训中心 100% 的股权	2009 年 4 月 29 日	551,000.00	-18,049.08	54,073.31	是	协议价格	是	是	0.06%	归属于同一母公司控制

2009 年 4 月 29 日，公司将控股子公司天津海泰企业培训中心 100% 股权出售给天津海泰投资咨询有限公司，转让价为 551,000 元。报告期内，该交易已经完成。

#### (五) 重大关联交易

资产收购、出售发生的关联交易

##### 1、发行股份购买资产暨关联交易事项

公司分别于 2009 年 7 月 25 日、2009 年 8 月 20 日召开第五届董事会第十三次会议和 2009 年第二次临时股东大会，审议通过了公司发行股份购买资产暨关联交易的相关议案。公司以非公开发行的方式向海泰控股集团发行股票。海泰控股集团以其持有的天津滨海颐和投资有限公司 100% 股权、天津滨海思纳投资有限公司 100% 股权，认购公司向其非公开发行的股份。天津滨海颐和投资有限公司名下所属资产为 1 块位于滨海高新区的居住用地，天津滨海思纳投资有限公司名下所属资产为 12 块位于滨海高新区的商业用地。

以 2009 年 6 月 30 日为评估基准日，滨海颐和 100% 股权净资产评估值总计人民币 37,265.55 万元，滨海思纳 100% 股权净资产评估值总计人民币 58,634.30 万元。本次向海泰控股集团发行股份的发行价格为 7.42 元/股，发行股数为 129,245,078 股。

相关董事会公告和股东大会公告分别刊登于 2009 年 7 月 28 日、2009 年 8 月 21 日的《上海证券报》和《中国证券报》，并刊载于上海证券交易所网站。

上述事项需经中国证券监督管理委员会审核批准。

2、控股子公司转出及新摘土地使用权的关联交易事项

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
天津市滨海高新技术产业开发区国土资源和房屋管理局	宗地编号为津高新(拍)G2009-26 号的国有建设用地使用权,土地面积为 101,456.1 平方米	2009 年 8 月	68,500,000	0	0	否		是		0	

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
天津海泰控股集团有限公司	天津海泰方圆投资有限公司所持有的位于天津新技术产业园区华苑产业区(环外部分)09-04 地块,宗地编号为“园 2007-014”面积 119,491.6 平方米的土地	2009 年 4 月	100,372,944	0	-3,011,188.32	是	协议价格	是		-3.31%	控股母公司

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
天津海泰控股集团有限公司	控股母公司	销售	土地使用权	协议价格	103,384,132.32	99,593,859	100,372,944	主要原因是账面价值包括购买土地契税而转让价格未包括所致	货币	-3,011,188.32 元

作为天津市 20 个重大服务业项目之一、滨海高新区“一号工程”的“国家软件及服务外包产业基地核心区项目(以下简称“BPO 基地”))是目前公司建设运营的重点项目之一。考虑到大规模整体开发将大大提升该项目的产业聚集效应,提高项目开发的规模效益,有利于其长远发展。公司根据高新区产业发展招商布局,策划了华苑产业区部分的土地储备整合,按照《关于收回海泰方圆公司土地并置换新摘土地使用权的请示的批复》(津园区管函[2009]41 号)要求,经过公司与控股股东天津海泰控股集团有限公司(以下简称“海泰控股集团”)、天津滨海高新技术产业开发区管理委员会协商一致,土地收回与置换整体方案分两部分内容,公司将控股子公司天津海泰方圆投资有限公司名下的 09-04 地块原价回售给海泰控股集团,同时以竞买方式取得天津土地交易中心挂牌的,与 BPO 基地临近的 05-03 地块的土地使用权。该标的转让方为天津滨海高新区管委会。

公司将海泰方圆所持有的位于天津滨海高新区华苑科技园(环外部分)09-04 地块,宗地编号为“园 2007-014”,面积为 119,491.6 平方米的土地以前期支付的受让该宗地的成本价格 100,372,944 元回售给海泰控股集团。同时,公司参与了天津土地交易中心挂牌的位于天津滨海高新区华苑科技园海泰大道东侧、出让土地面积 101,456.1 平方米、宗地编号为津高新(拍)G2009-26 号的国有建设用地使用权的拍卖,并以 6,850 万元的价格成功竞得该资产。

上述事项已经公司第三次临时股东大会审议通过,相关交易公告和股东大会决议公告分别刊登于 2009 年 8 月 26 日、2009 年 9 月 21 日的《上海证券报》和《中国证券报》,并刊载于上海证券交易所网站。

截至本报告披露日,津高新(拍)G2009-26 号地块相关交割手续及房地产权证已办理完毕。

#### (六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上(含 10%)的托管、承包、租赁事项

##### (1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

##### (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

##### (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

本年度公司无担保事项。



### 3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

### 4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

#### (七) 承诺事项履行情况

公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

#### 1、天津海泰控股集团有限公司在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况

股东名称	特殊承诺	承诺履行情况
天津海泰控股集团有限公司	为增加公司未来经营的稳定性，更好的回报流通股股东，如果公司股权分置改革方案获得通过，将在股改方案实施之日起一个月内，协助公司与第三方签署包租协议（包租对象为公司拥有的部分工业厂房和写字楼，合同有效期限不少于 5 年，包租收入每年不低于 5,000 万元，并以第一年为基数每年递增 1%~2%）	所有事项均按照承诺内容履行
	海泰集团持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易。	
	为保障公司股权分置改革顺利进行，海泰集团承诺：在实施股改方案时，对于反对或未明确表示同意以及由于其他原因无法执行对价安排的非流通股股东，将代其向流通股股东垫付对价股份。被代付对价的非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应当先向海泰集团偿还其所代为垫付的股份，征得海泰集团的同意，并由公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。	
	自股权分置改革说明书公告之日起，对于反对或者未明确表示同意本次股权分置改革的非流通股股东，在本次股改方案实施之前有权以公司 2005 年 9 月 30 日每股净资产 1.72 元为价格协商基础，向海泰集团出售其所持股份，然后由海泰集团向流通股股东支付相应的对价。	

#### 2、天津海泰控股集团有限公司及其他发行对象在本公司 2007 年定向增发过程中做出的承诺事项及其履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况
天津海泰控股集团有限公司	天津海泰控股集团有限公司本次认购股份的禁售期为 36 个月，禁售期自 2007 年 9 月 26 日开始计算，即可以在 2010 年 9 月 27 日上市流通。	报告期内无违反相关承诺事项情况。
其他发行对象	其他发行对象本次认购股份的禁售期为 12 个月，禁售期自 2007 年 9 月 26 日开始计算，即可以在 2008 年 9 月 26 日上市流通。	已按照承诺内容履行。

#### 3、天津海泰控股集团有限公司 2008 年 10 月在二级市场增持公司股票时的承诺：

股东名称	承诺事项	承诺履行情况
天津海泰控股集团有限公司	天津海泰控股集团有限公司计划在未来半年内将视市场情况继续通过上海证券交易所交易系统二级市场增持本公司股票，累计不超过总股本的 5%（包括本次公告已增持的 1.88% 的股份），同时承诺在法定期限内不减持所持有本公司股份。	报告期内无违反相关承诺事项情况。

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	深圳市鹏城会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	40
境内会计师事务所审计年限	2

## (九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内,公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## (十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

## (十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
临 2009-001, 天津海泰科技发展股份有限公司关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知	上海证券报 C8 版; 中国证券报 C11 版	2009 年 1 月 6 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-002, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届董事会第九次会议决议公告	上海证券报 C8 版; 中国证券报 C11 版	2009 年 1 月 6 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-003, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届监事会第五次会议决议公告	上海证券报 C8 版; 中国证券报 C11 版	2009 年 1 月 6 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-004, 天津海泰科技发展股份有限公司关于转让控股子公司天津红馨房地产开发有限公司股权的公告	上海证券报 C8 版; 中国证券报 C11 版	2009 年 1 月 6 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-005, 天津海泰科技发展股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 C56 版; 中国证券报 C11 版	2009 年 1 月 22 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-006, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届董事会第十次会议决议公告	上海证券报 C6 版; 中国证券报 B05 版	2009 年 2 月 4 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-007, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届董事会第十一次会议决议公告暨关于召开 2008 年年度股东大会的通知	上海证券报 C24 版; 中国证券报 D032 版	2009 年 3 月 20 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-008, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届监事会第六次会议决议公告	上海证券报 C24 版; 中国证券报 D032 版	2009 年 3 月 20 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-009, 天津海泰科技发展股份有限公司 2008 年年度股东大会决议公告	上海证券报 C32 版; 中国证券报 D002 版	2009 年 4 月 10 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-010, 天津海泰科技发展股份有限公司关于天津滨海新城产业投资有限公司减持公司股份的公告	上海证券报 C33 版; 中国证券报 D002 版	2009 年 4 月 15 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-011, 天津海泰科技发展股份有限公司关于天津华苑置业有限公司减持公司股份	上海证券报 113 版; 中国证券报 C003 版	2009 年 4 月 18 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

份的公告			
临 2009-012, 天津海泰科技发展股份有限公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	上海证券报 C17 版; 中国证券报 D003 版	2009 年 5 月 5 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-013, 天津海泰科技发展股份有限公司有限售条件的流通股上市公告	上海证券报 C17 版; 中国证券报 D003 版	2009 年 5 月 20 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-014, 天津海泰科技发展股份有限公司重大事项暨停牌公告	上海证券报 C9 版; 中国证券报 D002 版	2009 年 7 月 3 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-015, 天津海泰科技发展股份有限公司重大事项进展公告	上海证券报 C16 版; 中国证券报 B02 版	2009 年 7 月 10 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-016, 天津海泰科技发展股份有限公司重大事项进展公告	上海证券报 C16 版; 中国证券报 D003 版	2009 年 7 月 17 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-017, 天津海泰科技发展股份有限公司重大事项进展公告	上海证券报 C9 版; 中国证券报 D002 版	2009 年 7 月 24 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-018, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届董事会第十三次会议决议公告暨关于召开 2009 年第二次临时股东大会的通知	上海证券报 C33 版; 中国证券报 A19 版	2009 年 7 月 28 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-019, 天津海泰科技发展股份有限公司关于召开 2009 年第二次临时股东大会的二次通知	上海证券报 C8 版; 中国证券报 D007 版	2009 年 8 月 13 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-020, 天津海泰科技发展股份有限公司关于重大资产重组方案获得天津市国资委批复的公告	上海证券报 C8 版; 中国证券报 D007 版	2009 年 8 月 13 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-021, 天津海泰科技发展股份有限公司 2009 年第二次临时股东大会决议公告	上海证券报 C9 版; 中国证券报 D070 版	2009 年 8 月 21 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-022, 天津海泰科技发展股份有限公司关于控股子公司转出及新摘土地使用权的关联交易公告	上海证券报 C137 版; 中国证券报 A15 版	2009 年 8 月 26 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-023, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届董事会第十五次会议决议公告暨关于召开 2009 年第三次临时股东大会的通知	上海证券报 A38 版; 中国证券报 C010 版	2009 年 8 月 31 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-024, 天津海泰科技发展股份有限公司关于举行网上交流会的公告	上海证券报 B16 版; 中国证券报 D004 版	2009 年 9 月 1 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-025, 天津海泰科技发展股份有限公司 2009 年第三次临时股东大会决议公告	上海证券报 36 版; 中国证券报 C003 版	2009 年 9 月 21 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-026, 天津海泰科技发展股份有限公司办公地址变更公告	上海证券报 B29 版; 中国证券报 B03 版	2009 年 11 月 13 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
临 2009-027, 天津海泰科技发展股份有限公司关于获得天津滨海高新技术产业开发区软件产业环境建设补贴的公告	上海证券报 B39 版; 中国证券报 D017 版	2009 年 12 月 29 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司注册会计师陈芝莲、王培审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

#### 审计报告

深鹏所股审字[2010]115号

天津海泰科技发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津海泰科技发展股份有限公司(以下简称海泰发展)财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2009 年度合并及公司的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则规定编制财务报表是海泰发展管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，海泰发展财务报表已经按照企业会计准则规定编制，在所有重大方面公允反映了海泰发展 2009 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2009 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国 · 深圳

中国注册会计师：陈芝莲、王培

深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼

2010 年 4 月 23 日

## (二) 2009 年度经审计的财务报表

## 合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位:天津海泰发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	五. 1	699,497,073.79	905,922,524.96
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五. 2	91,030,238.33	1,509,209.72
应收票据	五. 3		500,000.00
应收账款	五. 4	57,900,026.71	3,880,489.27
预付款项	五. 5	36,268,714.81	675,419,389.11
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五. 6	663,262.92	552,774.95
买入返售金融资产			
存货	五. 7	1,402,660,231.24	1,236,520,812.17
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,288,019,547.80	2,824,305,200.18
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五. 8		31,423,464.40
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五. 9-10	180,471,624.11	178,933,424.98
投资性房地产	五. 11	220,738,332.99	257,240,757.55
固定资产	五. 12	61,660,141.79	63,989,818.09
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五. 13	1,976,536.82	2,689,394.65
开发支出			
商誉	五. 14		259,464.57
长期待摊费用	五. 15	20,891.73	30,102.22
递延所得税资产	五. 16	2,908,736.33	851,851.33
其他非流动资产			
非流动资产合计		467,776,263.77	535,418,277.79
资产总计		2,755,795,811.57	3,359,723,477.97

<b>流动负债：</b>			
短期借款	五. 18	150,000,000.00	460,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五. 19	268,360,050.26	313,539,379.27
预收款项	五. 20	8,718,898.50	140,179,701.41
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五. 21	229,506.02	574,938.00
应交税费	五. 22	32,903,904.38	47,729,432.32
应付利息	五. 23	567,599.17	2,135,673.49
应付股利	五. 24	11,260,264.80	20,103,223.98
其他应付款	五. 25	7,320,170.26	17,570,001.12
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五. 26		50,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		479,360,393.39	1,051,832,349.59
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五. 27	600,000,000.00	700,000,000.00
应付债券			
长期应付款	五. 28		220,771.21
专项应付款	五. 29		50,000.00
预计负债			
递延所得税负债	五. 16	257,559.59	678,007.46
其他非流动负债			
非流动负债合计		600,257,559.59	700,948,778.67
负债合计		1,079,617,952.98	1,752,781,128.26
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	五. 30	646,115,826.00	323,057,913.00
资本公积	五. 31	561,474,165.49	886,566,100.85
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五. 32	84,063,568.32	74,724,413.73
一般风险准备			
未分配利润	五. 33	383,314,961.27	317,807,462.75
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,674,968,521.08	1,602,155,890.33
少数股东权益		1,209,337.51	4,786,459.38
所有者权益合计		1,676,177,858.59	1,606,942,349.71
负债和所有者权益总计		2,755,795,811.57	3,359,723,477.97

法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

## 母公司资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位:天津海泰发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		664,043,942.31	792,267,782.43
交易性金融资产		91,030,238.33	1,509,209.72
应收票据			500,000.00
应收账款	十二.1	52,865,198.95	4,956,489.27
预付款项		36,268,714.81	370,394,200.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十二.2	77,673,136.92	150,738,182.47
存货		1,332,892,098.12	838,134,316.13
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,254,773,329.44	2,158,500,180.02
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			31,423,464.40
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二.3	209,088,473.97	549,888,473.97
投资性房地产		220,738,332.99	257,240,757.55
固定资产		60,313,278.27	62,204,439.97
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,966,870.05	2,675,727.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,625.07	10,622.11
递延所得税资产		2,438,655.50	725,730.14
其他非流动资产			
非流动资产合计		494,550,235.85	904,169,216.06
资产总计		2,749,323,565.29	3,062,669,396.08
<b>流动负债:</b>			
短期借款		150,000,000.00	460,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		267,591,256.93	317,425,949.48
预收款项		4,379,656.18	103,752,272.91
应付职工薪酬		172,059.38	497,287.98
应交税费		33,646,795.84	51,063,603.41
应付利息		567,599.17	1,610,673.49

应付股利		11,260,264.80	20,103,223.98
其他应付款		7,317,443.06	8,612,074.88
一年内到期的非流动负债			50,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		474,935,075.36	1,013,065,086.13
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		600,000,000.00	450,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		257,559.59	678,007.46
其他非流动负债			
非流动负债合计		600,257,559.59	450,678,007.46
负债合计		1,075,192,634.95	1,463,743,093.59
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		646,115,826.00	323,057,913.00
资本公积		561,707,353.33	886,799,288.69
减:库存股			
专项储备			
盈余公积		84,063,568.32	74,724,413.73
一般风险准备			
未分配利润		382,244,182.69	314,344,687.07
所有者权益(或股东权益)合计		1,674,130,930.34	1,598,926,302.49
负债和所有者权益(或股东权益)总计		2,749,323,565.29	3,062,669,396.08

法定代表人: 杨川

主管会计工作负责人: 杨川

会计机构负责人: 倪琴溪



## 合并利润表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五. 34	812, 079, 642. 73	690, 746, 718. 02
其中：营业收入	五. 34	812, 079, 642. 73	690, 746, 718. 02
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		765, 514, 349. 55	587, 303, 604. 42
其中：营业成本	五. 34	711, 823, 368. 00	517, 268, 259. 42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五. 35	16, 913, 242. 55	20, 115, 889. 42
销售费用		3, 959, 602. 82	9, 472, 692. 28
管理费用		26, 066, 917. 90	23, 928, 148. 57
财务费用		3, 778, 857. 06	15, 978, 860. 81
资产减值损失	五. 36	2, 972, 361. 22	539, 753. 92
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五. 37	1, 030, 238. 33	-610, 790. 28
投资收益（损失以“－”号填列）	五. 38	48, 462, 740. 13	27, 300, 896. 65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		96, 058, 271. 64	130, 133, 219. 97
加：营业外收入	五. 39	38, 308, 691. 21	50, 005, 397. 24
减：营业外支出	五. 40	9, 213, 352. 50	233, 043. 00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		125, 153, 610. 35	179, 905, 574. 21
减：所得税费用	五. 41	34, 070, 537. 68	43, 595, 831. 08
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		91, 083, 072. 67	136, 309, 743. 13
归属于母公司所有者的净利润		90, 999, 548. 76	137, 327, 824. 30
少数股东损益		83, 523. 91	-1, 018, 081. 17
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0. 14	0. 21
（二）稀释每股收益		0. 14	0. 21
七、其他综合收益		-2, 034, 022. 36	-1, 504, 217. 21
八、综合收益总额		89, 049, 050. 31	134, 805, 525. 92
归属于母公司所有者的综合收益总额		88, 965, 526. 40	135, 823, 607. 09
归属于少数股东的综合收益总额		83, 523. 91	-1, 018, 081. 17

法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

## 母公司利润表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二.4	233,167,270.81	252,546,424.56
减：营业成本	十二.4	134,314,291.71	81,959,240.12
营业税金及附加		16,783,966.52	19,912,866.12
销售费用		4,512,839.38	4,379,242.84
管理费用		23,673,045.42	21,546,372.96
财务费用		4,119,776.34	16,511,946.88
资产减值损失		2,650,702.71	500,921.10
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		1,030,238.33	-610,790.28
投资收益（损失以“－”号填列）	十二.5	42,854,435.72	13,358,554.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		90,997,322.78	120,483,598.98
加：营业外收入		37,519,220.00	50,000,210.00
减：营业外支出		1,139,043.00	229,886.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		127,377,499.78	170,253,922.98
减：所得税费用		33,985,953.92	43,194,633.76
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		93,391,545.86	127,059,289.22
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.14	0.20
（二）稀释每股收益		0.14	0.20
六、其他综合收益		-2,034,022.36	471,016.21
七、综合收益总额		91,357,523.50	127,530,305.43

法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

## 合并现金流量表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		605,409,434.17	594,548,588.77
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五.44	242,927,547.33	467,311,265.18
经营活动现金流入小计		848,336,981.50	1,061,859,853.95
购买商品、接受劳务支付的现金		799,765,071.84	1,079,211,796.88
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		12,641,386.01	12,438,835.26
支付的各项税费		89,130,913.38	82,797,376.46
支付其他与经营活动有关的现金	五.44	46,199,953.25	408,619,957.08
经营活动现金流出小计		947,737,324.48	1,583,067,965.68
经营活动产生的现金流量净额		-99,400,342.98	-521,208,111.73
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		33,322,298.02	42,560,965.46
取得投资收益收到的现金		1,782.00	5,960,764.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		254,518,282.74	308,495,540.24
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		287,842,362.76	357,017,269.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		72,547,009.57	416,416,744.12
投资支付的现金		91,000,000.00	18,329,221.47
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			350,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		163,547,009.57	784,745,965.59
投资活动产生的现金流量净额		124,295,353.19	-427,728,695.85
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		400,000,000.00	1,460,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		400,000,000.00	1,460,000,000.00
偿还债务支付的现金		560,000,000.00	470,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		70,225,362.94	69,566,014.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五.44	1,095,098.44	
筹资活动现金流出小计		631,320,461.38	539,566,014.46
筹资活动产生的现金流量净额		-231,320,461.38	920,433,985.54
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-206,425,451.17	-28,502,822.04
加：期初现金及现金等价物余额		905,922,524.96	934,425,347.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		699,497,073.79	905,922,524.96

法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

## 母公司现金流量表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		185,749,065.76	199,311,651.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		360,365,875.25	811,829,603.68
经营活动现金流入小计		546,114,941.01	1,011,141,254.98
购买商品、接受劳务支付的现金		262,331,771.42	414,718,203.76
支付给职工以及为职工支付的现金		11,323,755.47	10,551,393.11
支付的各项税费		85,193,513.52	80,232,533.94
支付其他与经营活动有关的现金		254,331,794.79	815,809,936.99
经营活动现金流出小计		613,180,835.20	1,321,312,067.80
经营活动产生的现金流量净额		-67,065,894.19	-310,170,812.82
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		33,322,298.02	42,280,430.46
取得投资收益收到的现金		1,782.00	5,828,151.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		287,611,000.00	311,304,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		320,935,080.02	359,412,582.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		772,564.57	370,830,640.00
投资支付的现金		100,000,000.00	18,048,686.47
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			350,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		100,772,564.57	738,879,326.47
投资活动产生的现金流量净额		220,162,515.45	-379,466,744.25
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			1,210,000,000.00
取得借款收到的现金		350,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		350,000,000.00	1,210,000,000.00
偿还债务支付的现金		560,000,000.00	470,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		70,225,362.94	69,566,014.46
支付其他与筹资活动有关的现金		1,095,098.44	
筹资活动现金流出小计		631,320,461.38	539,566,014.46
筹资活动产生的现金流量净额		-281,320,461.38	670,433,985.54
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-128,223,840.12	-19,203,571.53
加：期初现金及现金等价物余额		792,267,782.43	811,471,353.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		664,043,942.31	792,267,782.43

法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

## 合并所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	323,057,913.00	886,566,100.85			74,724,413.73		317,807,462.75		4,786,459.38	1,606,942,349.71
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	323,057,913.00	886,566,100.85			74,724,413.73		317,807,462.75		4,786,459.38	1,606,942,349.71
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	323,057,913.00	-325,091,935.36			9,339,154.59		65,507,498.52		-3,577,121.87	69,235,508.88
（一）净利润							90,999,548.76		83,523.91	91,083,072.67
（二）其他综合收益		-2,034,022.36								-2,034,022.36
上述（一）和（二）小计		-2,034,022.36					90,999,548.76		83,523.91	89,049,050.31
（三）所有者投入和减少资									-3,660,645.78	-3,660,645.78

本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								-3,660,645.78	-3,660,645.78
(四) 利润分配				9,339,154.59		-25,492,050.24			-16,152,895.65
1. 提取盈余公积				9,339,154.59		-9,339,154.59			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-16,152,895.65			-16,152,895.65
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	323,057,913.00	-323,057,913.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	323,057,913.00	-323,057,913.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六)									

专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期末余额	646,115,826.00	561,474,165.49			84,063,568.32		383,314,961.27		1,209,337.51	1,676,177,858.59

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	323,057,913.00	888,070,318.06			62,018,484.81		225,491,358.67		14,451,585.67	1,513,089,660.21
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	323,057,913.00	888,070,318.06			62,018,484.81		225,491,358.67		14,451,585.67	1,513,089,660.21
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）		-1,504,217.21			12,705,928.92		92,316,104.08		-9,665,126.29	93,852,689.50
（一）净利润							137,327,824.30		-1,018,081.17	136,309,743.13
（二）其他综合收益		-1,504,217.21								-1,504,217.21





增资本 (或股本)									
3. 盈余 公积弥 补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储 备									
1. 本期 提取									
2. 本期 使用									
四、本 期期末 余额	323,057,913.00	886,566,100.85		74,724,413.73		317,807,462.75		4,786,459.38	1,606,942,349.71

法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

## 母公司所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	323,057,913.00	886,799,288.69			74,724,413.73		314,344,687.07	1,598,926,302.49
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	323,057,913.00	886,799,288.69			74,724,413.73		314,344,687.07	1,598,926,302.49
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	323,057,913.00	-325,091,935.36			9,339,154.59		67,899,495.62	75,204,627.85
（一）净利润							93,391,545.86	93,391,545.86
（二）其他综合收益		-2,034,022.36						-2,034,022.36
上述（一）和（二）小计		-2,034,022.36					93,391,545.86	91,357,523.50
（三）所有者投入和减少资本								

1.所有者投入资本							
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
(四) 利润分配				9,339,154.59	-25,492,050.24		-16,152,895.65
1.提取盈余公积				9,339,154.59	-9,339,154.59		
2.提取一般风险准备							
3.对所有者(或股东)的分配						-16,152,895.65	-16,152,895.65
4.其他							
(五) 所有者权益内部结转	323,057,913.00	-323,057,913.00					
1.资本公积转增资本(或股本)	323,057,913.00	-323,057,913.00					
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
(六) 专项储							

备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本期末余额	646,115,826.00	561,707,353.33			84,063,568.32	382,244,182.69	1,674,130,930.34

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	323,057,913.00	886,328,272.48			62,018,484.81		232,297,118.07	1,503,701,788.36
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	323,057,913.00	886,328,272.48			62,018,484.81		232,297,118.07	1,503,701,788.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		471,016.21			12,705,928.92		82,047,569.00	95,224,514.13
（一）净利润							127,059,289.22	127,059,289.22
（二）其他综合收益		471,016.21						471,016.21
上 述		471,016.21					127,059,289.22	127,530,305.43

(一) 和(二) 小计							
(三) 所有者 投入和 减少资 本							
1.所有 者投入 资本							
2.股份 支付计 入所有 者权益 的金额							
3.其他							
(四) 利润分 配				12,705,928.92		-45,011,720.22	-32,305,791.30
1.提取 盈余公 积				12,705,928.92		-12,705,928.92	
2.提取 一般风 险准备							
3.对所 有者 (或股 东)的 分配						-32,305,791.30	-32,305,791.30
4.其他							
(五) 所有者 权益内 部结转							
1.资本 公积转 增资本 (或股 本)							
2.盈余 公积转 增资本							

(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本期末余额	323,057,913.00	886,799,288.69			74,724,413.73		314,344,687.07 1,598,926,302.49

法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

### （三）会计报表附注原文

#### 一、公司基本情况

##### （一）公司概述：

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）是一家注册地设立于天津华苑产业园区的股份有限公司，持有注册号为 120000000003673 号的企业法人营业执照，注册资本人民币 664,115,826.00 元。

法定代表人：杨川

##### （二）历史沿革：

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

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

2009 年公司资本公积转增资本 323,057,913 元。

##### （三）公司所处行业、经营范围、主要产品及提供的劳务

公司属于投资与资产管理行业，

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

主要提供租赁和商务服务业。

##### （四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日：

公司财务报告业经本公司 2010 年 4 月 23 日第六届董事会第十八次会议批准对外报出。

#### 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

##### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

##### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2009 年度经营成果和现金流量等有关信息。

##### 3、会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

##### 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

##### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法



**A、同一控制下的企业合并：**在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与合并方不一致，按照本准则规定进行调整的，以调整后的账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

**B、非同一控制下的企业合并：**在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值加上各项直接相关费用为合并成本。在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。对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时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

## 6、合并财务报表的编制方法

A、合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表及其他有关资料为合并依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司之间的投资、交易及往来等全部抵销，并计算少数股东损益及少数股东权益后合并编制而成。

B、合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

C、对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

D、同一控制下的企业合并事项的，被重组方合并前的净损益应计入非经常性损益，并在申报财务报表中单独列示。

E、重组属于同一公司控制权人下的非企业合并事项，但被重组方重组前一个会计年度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前发行人相应项目 20% 的，从合并当期的期初起编制备考利润表。

F、对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对个别财务报表进行调整。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### A、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。该即期近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

a、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

b、以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

c、以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

#### B、外币财务报表的折算方法

以外币为本位币的子公司，在编制折合人民币财务报表时，采用现行汇率法，即所有资产、负债及损益类项目按照合并会计报表决算日的市场汇率折算为母公司记账本位币，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，均按照发生时的市场汇率折算为母公司本位币。由于折算汇率不同产生的折算差额，在折合人民币资产负债表所有者权益类设外币报表折算差额项目反映。

### 9、金融工具

#### A、金融资产的分类：

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产等四类。

#### B、金融资产的计量：

a、初始确认金融资产按照公允价值计量。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。

b、本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

1/ 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

2/ 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

#### C、金融资产公允价值的确定：

a、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

b、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

#### D、金融资产转移：

本公司于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或已放弃对该金融资产的控制时，终止确认该金融资产。

#### E、金融资产减值：

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

a、发行方或债务人发生严重财务困难；

b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的

数据对其进行总体评价后发现,该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量;

- h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;
- i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

F、金融资产减值损失的计量:

- a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试;

b、持有至到期投资的减值损失的计量:按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备;

c、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:单项金额重大的,单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备;单项金额不重大,经测试未减值的应收款项,采用账龄分析法,按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失,计提坏账准备;单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项,单独进行测试,并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项,采用账龄分析法,按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

d、可供出售的金融资产减值的判断:若该项金融资产公允价值出现持续下降,且其下降属于非暂时性的,则可认定该项金融资产发生了减值。

**10、应收款项**

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	单项金额重大的应收款项是指单笔金额 100 万元以上的应收帐款,
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试,如有客观证据,其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

信用风险特征组合的确定依据	期末余额在 100 万元以下,帐龄在 3 年以上的应收帐款为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项		
根据信用风险特征组合确定的计提方法:对于单项金额不重大的应收款项以及单独测试后减值的单项金额重大的应收款项,按照帐龄分析法计提坏帐准备			
应收账款余额百分比法计提的比例 (%)		其他应收款余额百分比法计提的比例 (%)	
无		无	

(3) 账龄分析法:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

计提坏账准备的说明	本公司于资产负债表日对应收款项进行减值测试,计提坏帐准备。单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试,有客观证据,其未来现金流量现值低于其账面价值,确认减值损失,计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项,采用帐龄分析法计提坏帐准备,按应收款项的帐龄和计提比例确认坏帐损失。
-----------	--

## 11、存货

### (1) 存货的分类

存货分为库存商品、原材料、委托加工材料、在产品、产成品、低值易耗品、包装物等七大类。

### (2) 发出存货的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出采用加权平均法计价。低值易耗品在领用时采用一次性摊销法核算。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存法。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

低值易耗品于其领用时采用一次性摊销法摊销。

包装物

包装物于其领用时采用一次性摊销法摊销。

## 12、长期股权投资

### (1) 初始投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

b、非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

1/ 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

2/ 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

3/ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

4/ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方将其计入合并成本。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其它方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、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初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其它必要支出。

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

c、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初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；如非货币资产交易不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

e、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值和应付的相关税费确定。

## (2) 后续计量及损益确认方法

A、本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

B、本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

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

## (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期

股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 13、投资性房地产

本公司的投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- (1) 已出租的土地使用权；
- (2) 持有并准备增值后转让的土地使用权；
- (3) 已出租的建筑物。

本公司的投资性房产采用成本模式计量。

本公司对投资性房产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限 40 年计算折旧，计入当期损益。

本公司在资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

### 14、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产以实际成本进行初始计量。当与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产资产的成本能够可靠地计量时，确认固定资产。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

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

#### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

### 15、在建工程

#### A、在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程和大型修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状

态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

#### B、在建工程减值准备

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：（1）在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工，（2）所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 16、借款费用

A、企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

b、借款费用已经发生；

c、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

B、购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

### 17、生物资产

无

### 18、油气资产

无

### 19、无形资产

A、无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等。

B、无形资产在取得时按照实际成本计价。

C、对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销，计入当期损益；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

D、无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形之一时：（1）某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；（2）某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；（3）某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备；（4）其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况，按预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 20、长期待摊费用

A、长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

B、长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在自生产经营之日起 5 年内平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

#### 21、附回购条件的资产转让

无

#### 22、预计负债

A、与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量；

B、本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

#### 23、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

无

(2) 权益工具公允价值的确定方法

无

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

无

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

无

#### 24、回购本公司股份

无

#### 25、收入

A、销售商品收入

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

B、提供劳务收入

对在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入。

C、让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等；利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### 26、政府补助

包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间



计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

## 27、递延所得税资产/递延所得税负债

### A、递延所得税资产的确认

a、本公司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。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- 1/ 该项交易不是企业合并；
- 2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

b、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- 1/ 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- 2/ 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

### B、递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- a、商誉的初始确认；
- b、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- 1/ 该项交易不是企业合并；
- 2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

c、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- 1/ 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- 2/ 暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 28、经营租赁、融资租赁

本公司作为承租人发生的租赁业务，在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

对于融资租赁，在租赁期开始日将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租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用应当在租赁期内各个期间进行分摊，并采用实际利率法计算确认当期的融资费用。融资租赁租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用，计入租入资产价值。

对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；其他方法更为系统合理的，也可以采用其他方法。发生的初始直接费用，计入当期损益。

## 29、持有待售资产

无

## 30、资产证券化业务

无

## 31、套期会计

无

### 32、主要会计政策、会计估计的变更

- (1) 本报告期会计政策未发生变更。  
 (2) 本报告期会计估计未发生变更。

### 33、前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正。

### 34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

## 三、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售收入	17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	7%
教育费附加	应纳增值税及营业税额	3%
土地增值税(注)	转让房地产的增值额	超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
防洪工程维护费	应纳增值税及营业税额	1%

注：根据国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定：全国将从 2007 年 2 月 1 日起对房地产企业土地增值税项目进行全面清算，国家正式向房地产开发企业征收 30%至 60%不等的土地增值税。本公司按天津市地方税务局印发的《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法（试行）》的通知（津地税地[2007]25 号）文件的相关规定，以转让房地产项目的增值额为计算依据，对本公司的土地增值税进行清算，使用四级超率累进税率。

其他税项：按税法有关规定计算缴纳。

## 四、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

- (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数有份股东在该子公司期初所有者权益中所享额后的余额
天津海泰企业孵化服务有限公司	控股子公司	天津	租赁、服务	200.00	①	200.00	-	90	90	是	120.93	-	-

天津海泰企业俱乐部有限公司	全资子公司	天津	服务	10.00	②	10.00	-	100	100	是	-	-	-
天津海泰方圆投资有限公司	全资子公司	天津	租赁、服务	1,000.00	③	1,000.00	-	100	100	是	-	-	-
天津海泰方通投资有限公司	全资子公司	天津	投资、服务	1,000.00	④	1,000.00	-	100	100	是	-	-	-
天津海泰方达投资有限公司	全资子公司	天津	投资、服务	1,000.00	⑤	1,000.00	-	100	100	是	-	-	-
合计				3,210.00		3,210.00	-	100	100	是	-	-	-

①电子信息、机电一体化、新材料、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料的技术开发、咨询、服务、转让；企业管理咨询；五金、交电、化工（危险品及制毒品除外）、建筑材料、汽车配件（五大总成除外）、机械设备、电器设备、文化办公用机械、计算机及外围设备、日用百货批发兼零售。（经营活动中凡国家有专项专营规定的，按规定执行）。

②企业管理咨询；投资咨询；文化教育信息咨询；商务信息咨询；会议服务；展览展示服务；礼仪服务；各类户外运动和赛事的组织、策划。

③对高新技术企业进行投资、咨询；经济信息咨询；企业管理咨询。

④利用自有资金对高新科技企业进行投资；新材料、新型建筑材料、机电一体化、电子信息技术开发、咨询、服务、转让；计算机及外围设备、交电、通讯器材、金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械设备、电器设备、仪器仪表批发兼零售；计算机安装。

⑤房地产开发；对高新技术企业、房地产企业进行投资及咨询；经济信息咨询；企业管理咨询；房屋租赁。（国家有专项经营规定按规定执行）（以上涉及前置审批的行业以许可证有效期为准）

（2）公司无同一控制下企业合并取得的子公司。

（3）公司无非同一控制下企业合并取得的子公司。

## 2、公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

### 3、合并范围发生变更的说明

(1) 公司于 2009 年 1 月 5 日第六届董事会第九次审议通过了《关于转让控股子公司天津红磬房地产开发有限公司股权的议案》，公司与天津永泰房地产开发有限公司签署股权转让协议，将公司所持有的控股子公司天津红磬房地产开发有限公司 98.95% 的股权以 39000 万元转让给天津永泰房地产开发有限公司。

(2) 公司于 2009 年 4 月 29 日与天津海泰咨询有限公司签署股权转让协议，将公司所持有的全资子公司天津海泰企业培训中心 100% 的股权以 551,000.00 元转让给天津海泰咨询有限公司。

(3) 公司于 2009 年 5 月 8 日出资人民币 1000 万元成立天津海泰方达投资有限公司，股权投资比例为 100%，本期纳入合并范围。

### 4、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元 币种：人民币

名称	期末净资产	本期净利润
天津方达房地产开发有限公司	10,024,938.11	24,938.11

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
天津红磬房地产开发有限公司	353,242,329.15	-86,445.86
天津海泰企业培训中心	516,194.86	-18,049.08

5、本期未发生的同一控制下企业合并。

6、本期未发生的非同一控制下企业合并。

7、本期未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司。

8、本期未发生发生的反向购买。

9、本期未发生的吸收合并。

10、公司无境外经营实体。

### 五、合并财务报表项目注释

#### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--		--	--	
人民币	--	--	65,117.83	--	--	178,556.84
银行存款：	--	--		--	--	
人民币	--	--	697,145,206.83	--	--	892,831,781.90
其他货币资金：	--	--		--	--	
人民币	--	--	2,286,749.13	--	--	12,912,186.22
合计	--	--	699,497,073.79	--	--	905,922,524.96

#### 2、交易性金融资产

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
基金投资	91,030,238.33	1,509,209.72
合计	91,030,238.33	1,509,209.72

期末公允价值比上期增加 5932%，是因为当期购买了 9000 万元的基金。

(2) 公司无变现有限制的交易性金融资产。

### 3、应收票据

(1) 应收票据分类

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	-	500,000.00
合计	-	500,000.00

(2) 期末公司无质押的应收票据情况。

(3) 本期公司无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，期末公司无背书给他方但尚未到期的票据情况。

### 4、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	60,169,112.15	95.66%	4,832,384.36	96.69%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-
其他不重大应收账款	2,728,709.49	4.34%	165,410.57	3.31%
合计	62,897,821.64	100.00%	4,997,794.93	100.00%

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	5,932,425.00	98.30	2,120,550.00	98.42
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-
其他不重大应收账款	102,725.64	1.70	34,111.37	1.58
合计	6,035,150.64	100.00	2,154,661.37	100.00

应收账款种类的说明：

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收账款标准为 100 万元。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
100 万元以上	60,169,112.15	4,832,384.36	8%	按帐龄计提坏帐准备
合计	60,169,112.15	4,832,384.36		

(3) 本公司期末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

期末余额在 100 万元以下，帐龄在 3 年以上的应收帐款为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

(4) 本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在

本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的。

- (5) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项。
- (6) 本报告期无实际核销的应收账款。
- (7) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东。
- (8) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
天津华苑软件园管理中心	非关联方	51,200,000.00	一年以内	81.40
中国建筑第二工程局有限公司	非关联方	4,649,187.15	一年以内	7.39
中国农业银行股份有限公司天津市分行	非关联方	2,400,000.00	一年以内	3.82
非凡波特国际开发(天津)有限公司	非关联方	1,919,925.00	五年以上	3.05
中建三局建设工程股份有限公司	非关联方	763,624.00	一年以内	1.21
合计	--	60,932,736.15	--	96.87

#### (9) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
天津新技术产业园区海泰数码科技有限公司	同一控制人	109,909.50	0.17
天津海泰方成投资有限公司	参股公司	461,000.00	0.73
合计	--	570,909.50	0.90

(10) 本期无终止确认的应收款项。

(11) 本期无应收款项为标的进行证券化的事项。

## 5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	36,264,514.81	100.00	553,695,189.11	81.98
1 至 2 年	-		121,720,000.00	18.02
2 至 3 年	-		4,200.00	0.00
3 年以上	4,200.00	0.00	-	0.00
合计	36,268,714.81	100.00	675,419,389.11	100.00

期末预收帐款比上期减少了 94.63%，是因为购进的津新商厦已转让存货，影响了 54.78%，当期出售天津红磬房地产开发有限公司减少预付帐款影响了 39.85%

预付款项账龄的说明：

预付款项主要是一年以内的组成。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
天津华苑置业有限公司	非关系方	35,000,000.00	一年以内	尚未交房
陈秀民	非关系方	852,076.72	一年以内	未结算
天津滨海高新区物业管理有限公司	参股公司	200,000.00	一年以内	发票未到
北京时代原景建筑设计咨询公司	非关系方	148,500.00	一年以内	发票未到
天津市勘察院	非关系方	56,179.75	一年以内	发票未到
合计	--	36,256,756.47	--	--

预付款项主要单位的说明：

公司于 2009 年 2 月 10 日与天津华苑置业有限公司签订购房协议，向天津华苑置业有限公司购买天津市华苑产业区科馨公寓 19-26 门商品房。按协议要求支付预付款 35,000,000.00 元。

(3) 本期预付款项中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东。

## 6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	929,977.50	100.00%	266,714.58	100.00%
合计	929,977.50	100.00%	266,714.58	100.00%

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	746,251.79	100	193,476.84	100
合计	746,251.79	100	193,476.84	100

其他应收款种类的说明：

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收账款标准为 100 万元。

(2) 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

(3) 期末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款说明：

期末余额在 100 万元以下，帐龄在 3 年以上的其他应收款为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。

(4) 本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的。

(5) 本期无通过重组等其他方式收回的其他应收款。

(6) 本期无实际核销的其他应收款。

(7) 本期其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东。

(8) 本期无金额较大的其他应收款。

(9) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
孟祥雷	非关联方	276,551.00	1 年以内	29.74
天津市路征印务有限公司	非关联方	250,000.00	4-5 年	26.88
天津市自来水集团有限公司	非关联方	120,000.00	1-3 年	12.90
陈秀民	非关联方	63,526.32	1 年以内	6.83
中国移动通信集团天津有限公司	非关联方	31,320.00	1-2 年	3.37
合计	--	741,397.32	--	79.72

(10) 本期无应收关联方款项。

(11) 本期无终止确认的其他应收款项。

(12) 本期无以其他应收款项为标的进行证券化的事项。

## 7、存货

### (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	-	-	-	-	-	-
开发成本	949,763,843.31	-	949,763,843.31	1,225,032,619.24	-	1,225,032,619.24
库存商品	452,896,387.93	-	452,896,387.93	11,488,192.93	-	11,488,192.93
合计	1,402,660,231.24	-	1,402,660,231.24	1,236,520,812.17	-	1,236,520,812.17

(2) 本公司期末存货不存在可变现净值低于账面成本的情况，故未计提存货跌价准备。

### (3) 存货跌价准备情况

截止 2009 年 12 月 31 日本公司按照存货的预计售价减去至完工时将要发生的成本、预计的销售费用和税金后的金额，确定其可变现净值，并将其与账面价值比较，据此计提减值准备。

### (4) 存货的说明：

当期存货包括专项借款资本化利息 35,020,313.81 元。

公司于 2009 年 8 月 24 日以总价人民币 6,850 万元拍得宗地编号为津高新（拍）G2009-26 号的国有建设用地使用权，土地面积为 101,456.1 平方米。公司已 2009 年 9 月交清全部土地出让金、契税和有关土地交易费，并取得津字第 116051000002 号房地产权证。截止报告日相关报建手续正在办理中。

公司向天津海泰控股集团有限公司购买的津百新厦已于 2009 年 6 月 26 日取得房地证津字第 101020903726 号房地产权证。

## 8、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售债券		31,423,464.40
合计		31,423,464.40

(2) 本期无可供出售金融资产的长期债权投资。



## 9、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业												
无												
二、联营企业												
天津海泰工业物业管理有限公司	有限责任	天津	张玉海	物业管理	5,000,000.00	40.00	40.00	6,730,905.01	1,971,978.41	4,758,926.60	23,016,290.59	1,345,497.82

## 10、长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天津海泰方成投资有限公司	成本法	6,735,000.00	6,735,000.00	-	6,735,000.00	10.00	10.00		-	-	-
天津华鼎置业有限公司*	成本法	350,000,000.00	170,513,473.97	-	170,513,473.97	48.72	48.72		-	-	-
天津海泰工业物业管理有限公司	权益法	2,000,000.00	1,684,951.01	538,199.13	2,223,150.14	40.00	40.00		-	-	-
天津滨海高新区物业管理有限公司	成本法	1,000,000.00	-	1,000,000.00	1,000,000.00	18.00	18.00		-	-	-
合计	-	359,735,000.00	178,933,424.98	1,538,199.13	180,471,624.11				-	-	-

2009年6月30日，本公司与广东高银房地产有限公司签订《股权转让协议》，将本公司持有天津华鼎置业有限公司48.72%的股权以人民币19,000万元转让给广东高银房地产有限公司，广东高银房地产有限公司应于2009年12月31日或之前将全部股权转让价款支付至本公司指定的银行账号。

截止2009年12月31日广东高银房地产有限公司尚未支付该项股权转让款，该项交易尚未完成。

(2) 本期无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

## 11、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	273,363,273.73	998,462.00	30,873,298.29	243,488,437.44
1.房屋、建筑物	248,617,690.35	998,462.00	27,408,727.57	222,207,424.78
2.土地使用权	24,745,583.38	-	3,464,570.72	21,281,012.66
二、累计折旧和累计摊销合计	16,122,516.18	7,104,833.45	477,245.18	22,750,104.45
1.房屋、建筑物	15,065,282.72	6,670,388.26	442,291.22	21,293,379.76
2.土地使用权	1,057,233.46	434,445.19	34,953.96	1,456,724.69
三、投资性房地产账面净值合计	257,240,757.55	-	-	220,738,332.99
1.房屋、建筑物	233,552,407.63	-	-	200,914,045.02
2.土地使用权	23,688,349.92	-	-	19,824,287.97
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1.房屋、建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	257,240,757.55			220,738,332.99
1.房屋、建筑物	233,552,407.63			200,914,045.02
2.土地使用权	23,688,349.92			19,824,287.97

本期折旧和摊销额 7,104,833.45 元。

投资性房地产本期无减值。

(2) 本期无按公允价值计量的投资性房地产。

## 12、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	94,036,168.78	1,200,544.57	716,887.73	94,519,825.62
其中：房屋及建筑物	64,499,861.35	-		64,499,861.35
机器设备	13,629,850.99	-		13,629,850.99
运输工具	3,148,035.00	26,441.00	136,000.00	3,038,476.00
电子设备	2,520,825.03	613,203.00	159,639.73	2,974,388.30
办公设备	2,055,774.00	560,900.57	421,248.00	2,195,426.57
土地	8,181,822.41	-		8,181,822.41
二、累计折旧合计：	30,046,350.69	3,085,291.62	271,958.48	32,859,683.83
其中：房屋及建筑物	12,464,012.88	1,531,871.76		13,995,884.64
机器设备	12,330,655.12	439,552.47		12,770,207.59
运输工具	903,799.42	478,493.09	14,810.40	1,367,482.11
电子设备	1,695,987.13	365,801.93	44,794.52	2,016,994.54
办公设备	1,410,067.58	105,935.93	212,353.56	1,303,649.95
土地	1,241,828.56	163,636.44		1,405,465.00
三、固定资产账面净值合计	63,989,818.09			61,660,141.79

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
其中：房屋及建筑物	52,035,848.47			50,503,976.71
机器设备	1,299,195.87			859,643.40
运输工具	2,244,235.58			1,670,993.89
电子设备	824,837.90			957,393.76
办公设备	645,706.42			891,776.62
土地	6,939,993.85			6,776,357.41
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
土地	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	63,989,818.09			61,660,141.79
其中：房屋及建筑物	52,035,848.47			50,503,976.71
机器设备	1,299,195.87			859,643.40
运输工具	2,244,235.58			1,670,993.89
电子设备	824,837.90			957,393.76
办公设备	645,706.42			891,776.62
土地	6,939,993.85			6,776,357.41

本期折旧额 3,085,291.62 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

- (2) 本期无暂时闲置的固定资产情况。
- (3) 本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。
- (4) 本期无通过经营租赁租出的固定资产。
- (5) 本期无期末持有待售的固定资产情况。
- (6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
环外一期综合楼 11-12 层	预计转入投资性房地产	无

### 13、无形资产

#### (1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	4,042,680.00	71,326,945.00	70,951,957.50	4,417,667.50
NC 管理软件	906,200.00	71,308,500.00	70,951,957.50	1,262,742.50
用友 UFMOBILE 软件基础版	10,000.00	-	-	10,000.00
朗新 HR 人力资源软件	54,500.00	-	-	54,500.00
HTOA 管理软件	400,000.00	-	-	400,000.00
MIS 公司管理信息系统	1,890,000.00	-	-	1,890,000.00
Office2007 中文版	56,980.00	-	-	56,980.00
人力资源管理系统（二期）	725,000.00	-	-	725,000.00
工程预算软件	-	18,445.00	-	18,445.00
二、累计摊销合计	1,353,285.35	1,087,845.33	-	2,441,130.68

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
NC 管理软件	464,536.61	537,782.46	-	1,002,319.07
用友 UFMOBILE 软件基础版	4,333.42	2,000.04	-	6,333.46
朗新 HR 人力资源软件	22,783.31	10,899.96	-	33,683.27
HTOA 管理软件	400,000.00	-	-	400,000.00
MIS 公司管理信息系统	409,500.00	378,000.00	-	787,500.00
Office2007 中文版	3,798.68	11,396.04	-	15,194.72
人力资源管理系统（二期）	48,333.33	144,999.96	-	193,333.29
工程预算软件	-	2,766.87	-	2,766.87
三、无形资产账面净值合计	2,689,394.65			1,976,536.82
NC 管理软件	441,663.39			260,423.43
用友 UFMOBILE 软件基础版	5,666.58			3,666.54
朗新 HR 人力资源软件	31,716.69			20,816.73
HTOA 管理软件	-			-
MIS 公司管理信息系统	1,480,500.00			1,102,500.00
Office2007 中文版	53,181.32			41,785.28
人力资源管理系统（二期）	676,666.67			531,666.71
工程预算软件	-			15,678.13
四、减值准备合计	-			
NC 管理软件				
用友 UFMOBILE 软件基础版				
朗新 HR 人力资源软件				
HTOA 管理软件				
MIS 公司管理信息系统				
Office2007 中文版				
人力资源管理系统（二期）				
工程预算软件				
五、无形资产账面价值合计	2,689,394.65			1,976,536.82
NC 管理软件	441,663.39			260,423.43
用友 UFMOBILE 软件基础版	5,666.58			3,666.54
朗新 HR 人力资源软件	31,716.69			20,816.73
HTOA 管理软件	-			-
MIS 公司管理信息系统	1,480,500.00			1,102,500.00
Office2007 中文版	53,181.32		-	41,785.28
人力资源管理系统（二期）	676,666.67		-	531,666.71
工程预算软件	-		-	15,678.13

本期摊销额 1,087,845.33 元。

(2) 本期公司无开发项目支出

## 14、商誉

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
天津红磬房地产开发有限公司	259,464.57	-	259,464.57	-	-
合计	259,464.57	-	259,464.57	-	-

## 15、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
装修费	30,102.22	19,520.00	28,730.49	-	20,891.73	
合计	30,102.22	19,520.00	28,730.49	-	20,891.73	

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	1,316,127.38	587,030.06
交易性金融资产公允价值变动	-	152,697.57
其他应付款	1,202,947.25	-
合并抵销未实现内部利润	389,661.70	112,123.70
小计	2,908,736.33	851,851.33
<b>递延所得税负债：</b>		
可供出售金融资产公允价值变动		678,007.46
交易性金融资产公允价值变动	257,559.59	
小计	257,559.59	678,007.46

(2) 本期无未确认递延所得税资产。

(3) 本期无未确认递延所得税资产的将于以下年度到期可抵扣亏损。

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
资产减值损失	5,264,509.51
合并抵销未实现内部利润	1,558,646.78
交易性金融资产公允价值变动	-1,030,238.33
其他应付款	4,811,789.00
合计	10,604,706.96

## 17、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	2,348,138.21	2,972,361.22	55,989.92	-	5,264,509.51
合计	2,348,138.21	2,972,361.22	55,989.92	-	5,264,509.51

## 18、短期借款

### (1) 短期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	150,000,000.00	460,000,000.00
合计	150,000,000.00	460,000,000.00

短期借款分类的说明:

短期借款按借款用途分类。

本期短期借款较上期减少 67%，主要是偿还了银行借款。

2009 年 11 月 18 日本公司与兴业银行股份有限公司天津分行签订借字 2009-010 号借款合同，借款本金人民币 6000 万元。

2009 年 11 月 5 日本公司与兴业银行股份有限公司天津分行签订借字 2009-009 号借款合同，借款本金人民币 9000 万元。

(2) 本期无已到期未偿还的短期借款情况。

## 19、应付账款

### (1)

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
应付账款	268,360,050.26	313,539,379.27
合计	268,360,050.26	313,539,379.27

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项见: 六.6

## 20、预收款项

### (1)

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
预收款项	8,718,898.50	140,179,701.41
合计	8,718,898.50	140,179,701.41

本期预收帐款较上期减少 94%，主要是结转预收天津红磐房地产开发有限公司股权款 102,940,000.00 元及转让天津红磐房地产开发有限公司减少预收帐款 29,193,162.00 元。

(2) 本报告期预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

## 21、应付职工薪酬

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	33,298.96	6,663,365.68	6,662,375.68	34,288.96
二、职工福利费	-	1,123,771.53	1,123,771.53	-
三、社会保险费	-	803,345.69	803,345.69	-
医疗保险费	-	221,603.48	221,603.48	-
基本养老保险费	-	505,508.61	505,508.61	-
失业保险费	-	52,704.39	52,704.39	-
工伤保险费	-	9,049.90	9,049.90	-
生育保险费	-	14,479.31	14,479.31	-
四、住房公积金	41,440.00	1,776,198.00	1,776,198.00	41,440.00
五、工会经费及职工教育经费	500,199.04	164,878.50	511,300.48	153,777.06

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
六、辞退福利	-	-	-	-
七、其他	-	-	-	-
合计	574,938.00	9,858,611.96	10,184,820.31	229,506.02

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 153,777.06 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 0 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：下月初。

## 22、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-984,118.41	-2,438,732.89
营业税	5,758,537.31	4,036,271.08
企业所得税	13,903,058.53	34,249,325.21
个人所得税	33,084.64	4,875,222.09
城市维护建设税	412,766.32	321,981.63
印花税	-	921,643.36
房产税	5,864,319.00	705,490.64
教育费附加	176,899.84	137,618.96
防洪费	113,695.78	45,873.18
土地增值税	7,462,427.95	4,874,739.01
土地使用税	163,233.42	0.05
合计	32,903,904.38	47,729,432.32

## 23、应付利息

单位：元 币种人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	348,561.67	1,198,436.76
短期借款应付利息	219,037.50	937,236.73
合计	567,599.17	2,135,673.49

## 24、应付股利

单位：元 币种人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
股东	11,260,264.80	20,103,223.98	应付未托管股东尚未领取的股利
合计	11,260,264.80	20,103,223.98	--

## 25、其他应付款

(1)

单位：元 币种人民币

项目	期末数	期初数
其他应付款	7,320,170.26	17,570,001.12
合计	7,320,170.26	17,570,001.12

其他应付款当期比上期减少 58%，主要是由于偿还了暂欠款。

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项见附注六.6。

(3) 本报告期无账龄超过 1 年的大额其他应付款。

## 26、一年内到期的非流动负债

### 1、一年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	-	50,000,000.00
合计	-	50,000,000.00

### 2、本期无一年内到期的长期借款

#### (1)、一年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	-	50,000,000.00
合计	-	50,000,000.00

(2)、本期一年内到期的长期借款中无逾期借款。

3、本期无一年内到期的应付债券。

4、本期无一年内到期的长期应付款。

## 27、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	-	250,000,000.00
保证借款	600,000,000.00	450,000,000.00
合计	600,000,000.00	700,000,000.00

长期借款分类的说明：

长期借款按借款用途分类。

#### (2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
西宁市商业 银行股份有限公司	2008-6-30	2011-6-29	RMB	基准上浮 5%	-	300,000,000.00	-	300,000,000.00
中国工商银行 股份有限公司 天津南门外支 行	2009-10-23	2013-11-25	RMB	5.184%	-	200,000,000.00	-	250,000,000.00
中国建设银行 股份有限公司 天津和平支行	2008-6-30	2011-6-29	RMB	基准上浮 5%	-	100,000,000.00	-	150,000,000.00
合计	--			--		600,000,000.00		700,000,000.00

本期无逾期长期借款。



## 28、长期应付款

### (1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元 币种：人民币

单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
孵化事业金		220,771.21		-	-	

### (2) 本期长期应付款中的无应付融资租赁款。

## 29、专项应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
科技三项经费	50,000.00	-	50,000.00	-	
合计	50,000.00	-	50,000.00	-	

## 30、股本

单位：元 币种：人民币：

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	323,057,913.00	-	-	323,057,913.00	-	323,057,913.00	646,115,826.00

### 股本变动情况说明：

本报告期内增资业经五洲松德会计师事务所五洲松德验字[2009]0165 号验资报告验证确认。

## 31、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	881,920,357.08	-	323,057,913.00	558,862,444.08
其他资本公积	4,645,743.77	-	2,034,022.36	2,611,721.41
合计	886,566,100.85	-	325,091,935.36	561,474,165.49

### 资本公积说明：

资本溢价减少是根据决议将资本公积转增股本，其他资本公积减少是转让可供出售金融资产，其公允价值变动转入当期损益。

## 32、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	62,018,484.81	9,339,154.59	-	71,357,639.40
任意盈余公积	12,705,928.92	-	-	12,705,928.92
合计	74,724,413.73	9,339,154.59	-	84,063,568.32

## 33、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	317,807,462.75	--
调整 年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	--
调整后 年初未分配利润	317,807,462.75	--
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	90,999,548.76	--
减: 提取法定盈余公积	9,339,154.59	10%
提取任意盈余公积	-	

项目	金额	提取或分配比例
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	16,152,895.65	
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	383,314,961.27	

本期未调整年初未分配利润。

### 34、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	812,079,642.73	690,746,718.02
其他业务收入	-	-
营业成本	711,823,368.00	517,268,259.42

#### (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售行业	748,322,889.12	698,139,499.48	630,006,251.68	504,287,485.5
服务行业	1,549,878.00	13,434.20	17,668,131.00	1,323,341.02
租赁行业	62,206,875.61	13,670,434.32	43,072,335.34	11,657,432.90
合计	812,079,642.73	711,823,368.00	690,746,718.02	517,268,259.42

#### (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币：

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售收入	748,322,889.12	698,139,499.48	630,006,251.68	504,287,485.50
租赁收入	62,206,875.61	13,670,434.32	43,072,335.34	11,657,432.90
孵化服务收入	1,549,878.00	13,434.20	17,668,131.00	1,323,341.02
合计	812,079,642.73	711,823,368.00	690,746,718.02	517,268,259.42

#### (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北	812,079,642.73	711,823,368.00	690,746,718.02	517,268,259.42
合计	812,079,642.73	711,823,368.00	690,746,718.02	517,268,259.42

#### (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
天津物产金属国际贸易有限公司	286,741,694.15	35.31
天津市金属材料总公司	115,843,399.58	14.27
天津市咸通生产资料有限责任公司	113,793,116.67	14.01
天津华苑软件园管理中心	111,200,000.00	13.69
天津市亚铁商贸有限公司	25,737,179.49	3.17
合计	653,315,389.89	80.45

### 35、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	11,722,698.87	12,707,528.24	5%
城市维护建设税	851,964.51	969,883.96	7%
教育费附加	365,127.61	415,664.56	4%
土地增值税	3,973,451.56	6,022,812.66	累计制
合计	16,913,242.55	20,115,889.42	--

### 36、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,972,361.22	539,753.92
合计	2,972,361.22	539,753.92

### 37、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	1,030,238.33	-610,790.28
合计	1,030,238.33	-610,790.28

### 38、投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	538,199.13	-
处置长期股权投资产生的投资收益	44,821,105.27	21,337,776.74
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	1,660,034.20
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	3,316,322.54
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	3,103,435.73	769,736.29
期末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-	217,026.88
合计	48,462,740.13	27,300,896.65

(2) 本期无按成本法核算的长期股权投资收益。

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天津海泰工业物业管理有限公司	538,199.13	356,165.19	天津海泰工业物业管理有限公司当期收益较上年增加
合计	538,199.13	356,165.19	-

### 39、营业外收入

#### (1)

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	38,303,471.21	50,000,000.00
其他	5,220.00	5,397.24
合计	38,308,691.21	50,005,397.24

## (2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
天津新技术产业园区管委会	33,000,000.00	50,000,000.00	天津华苑软件园管理中心给予海泰科技一次性环境建设补贴款
天津市和平区财政局扶持款	4,514,000.00	-	和平区政府给予的扶持款
科委拨款	50,000.00	-	科技三项经费
高新技术产业园管理委员会	739,471.21	-	孵化事业金
合计	38,303,471.21	50,000,000.00	-

政府补助明细说明：

①、2009 年天津华苑软件园管理中心给予本公司发展软件产业环境建设补贴 33,000,000.00 元。

②、2009 年 12 月 18 日收到天津市和平区财政局拨付扶持款 4,514,000.00 元。

## 40、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
罚款支出	-	3,157.00
对外捐赠	-	200,000.00
违约赔偿	1,139,043.00	29,886.00
资产处置损失	8,074,309.50	-
合计	9,213,352.50	233,043.00

## 41、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	35,883,860.58	43,661,419.96
递延所得税调整	-1,813,322.90	-65,588.88
合计	34,070,537.68	43,595,831.08

## 42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	90,999,548.76	137,327,824.30
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	58,478,378.18	55,982,581.58
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	$P0' = P0 - F$	32,521,170.50	81,345,242.72
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V	-	-
归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。	$P1 = P0 + V$	90,999,548.76	137,327,824.30
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	V'	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整	$P1' = P0' + V'$	32,521,170.50	81,345,242.72
期初股份总数	S0	323,057,913.00	323,057,913.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	323,057,913.00	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	-	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	-	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$	646,115,826.00	646,115,826.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	646,115,826.00	646,115,826.00
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数		-	-
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		-	-
回购承诺履行而增加的普通股加权数		-	-
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0=P0 \div S$	0.14	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0' = P0' \div S$	0.05	0.13
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1 \div X2$	0.14	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1' = P1' \div X2$	0.05	0.13

基本每股收益= $P \div S$

$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

稀释每股收益= $[P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息-转换费用) \times (1-所得税率)] / (S0+S1+Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。

### 43、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		-1,296,587.85
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		-25,558.48
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	2,034,022.36	-
小计	-2,034,022.36	-1,271,029.37
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-233,187.84
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-233,187.84

项目	本期发生额	上期发生额
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	-	-
4. 外币财务报表折算差额	-	-
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
5. 其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	-2,034,022.36	-1,504,217.21

#### 44、现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来	198,479,832.18
利息收入	6,415,015.15
财政补贴	38,032,700.00
合计	242,927,547.33

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款项	34,547,748.62
办公费	3,038,764.33
推广费	1,999,669.80
业务招待费	1,152,024.18
差旅费	186,600.20
咨询费	1,201,661.00
律师费	798,500.00
过户费	175,273.00
产权登记费	19,257.04
销售佣金	660,000.00
交通费	417,609.28
董事会费	506,617.36
分红手续费	357,185.44
赔偿支出	1,139,043.00
合计	46,199,953.25

## (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
中介费	1,095,098.44
合计	1,095,098.44

**45、现金流量表补充资料**

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	91,083,072.67	136,309,743.13
加：资产减值准备	2,972,361.22	539,753.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,619,276.16	10,338,694.77
无形资产摊销	1,087,845.33	1,478,806.47
长期待摊费用摊销	28,730.49	36,255.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,030,238.33	610,790.28
财务费用（收益以“-”号填列）	8,975,022.09	22,700,189.46
投资损失（收益以“-”号填列）	-48,462,740.13	-27,300,896.65
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,070,882.49	967,896.52
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	257,559.59	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-345,454,291.14	-926,430,457.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	236,964,691.92	-65,287,496.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-53,370,750.36	324,828,607.98
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-99,400,342.98	-521,208,111.73
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	699,497,073.79	905,922,524.96
减：现金的期初余额	905,922,524.96	934,425,347.00
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-206,425,451.17	-28,502,822.04

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	-	-
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	-	-
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
4. 取得子公司的净资产	-	-
流动资产	-	-
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	-	-
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	390,551,000.00	250,914,900.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	287,611,000.00	311,304,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	33,092,717.26	2,483,675.63
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	254,518,282.74	308,820,324.37
4. 处置子公司的净资产	353,740,475.93	22,570,651.52
流动资产	700,858,780.65	17,567,645.72
非流动资产	421,514.02	20,259,768.29
流动负债	47,539,818.74	8,876,092.86
非流动负债	300,000,000.00	6,380,669.63

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	699,497,073.79	178,556.84
其中：库存现金	65,117.83	178,556.84
可随时用于支付的银行存款	697,145,206.83	892,831,781.90
可随时用于支付的其他货币资金	2,286,749.13	12,912,186.22
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	699,497,073.79	905,922,524.96

**46、所有者权益变动表项目注释**

本期无对上年年末余额进行调整事项、无同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项。



## 六、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
天津海泰控股集团有限公司	母公司	国有企业	天津	宗国英	投资	187,023 万元	23.86	23.86	天津市人民政府	700435080

本企业的母公司情况的说明

天津海泰控股集团有限公司是天津市人民政府授权的国有资产经营管理单位。

### 2、本企业的子公司情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
天津海泰企业孵化服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津	温健	咨询、服务	2,000,000.00	90	90	754805649
天津海泰方圆投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	郭风滨	投资、咨询	10,000,000.00	100	100	660304747
天津海泰方达投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	温健	投资、咨询	10,000,000.00	100	100	687723060
天津海泰方通投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	郭风滨	建材购销	10,000,000.00	100	100	668838364
天津海泰企业家俱乐部有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津	温健	咨询、服务	100,000.00	100	100	777348858

### 3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业														
可无限量添加行														
二、联营企业														
天津海泰工业物业管理有限公司	有限责任	天津	张玉海	物业管理	5,000,000.00	40.00	40.00	6,730,905.01	1,971,978.41	4,758,926.60	23,016,290.59	1,345,497.82	参股	

#### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
天津海泰房地产开发有限公司	受同一控股股东控制	103465716
天津海泰工业物业管理有限公司	参股公司	78636162-4
天津海泰科技投资管理有限公司	受同一控股股东控制	238998288
天津海泰市政绿化有限公司	受同一控股股东控制	238996602
天津新技术产业园区海泰数码科技有限公司	受同一控股股东控制	712943074
天津津微软件技术有限公司	受同一控股股东控制	773643585
天津海泰投资担保有限责任公司	受同一控股股东控制	75814026-9
天津海泰投资咨询有限公司	受同一控股股东控制	71285632-5
天津滨海高新区物业管理有限公司	参股公司	23899494-9
天津海泰方成投资有限公司	参股公司	660304755
天津市鼎志诚数码科技有限公司	受同一控股股东控制	73038531-X
天津海泰企业培训中心	受同一控股股东控制	77733419X

#### 5、关联交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
天津海泰投资咨询有限公司	服务	咨询	协议价格	-	-	125,632.00	0.61
天津海泰方成投资有限公司	销售	建材	协议价格	7,183,760.68	3.56	-	-
天津海泰数码科技有限公司	购进	建材	协议价格	6,621,737.00	3.28	328,399.00	0.05
天津海泰工业物业管理有限公司	接受服务	物业管理	协议价格	83,600.00	0.35	-	-
天津海泰市政绿化有限公司	接受劳务	绿化工程	协议价格	9,301,977.00	4.61	-	-
天津市鼎诚数码科技有限公司	购进	电子产品		-	-	5,450,000.00	0.77
天津市海泰科技投资管理有限公司	服务	咨询服务		-	-	1,210,000.00	0.17

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
天津市海泰投资担保有限责任公司	服务	担保服务		-	-	250,000.00	1.21

(2) 本期无关联托管情况。

(3) 本期无关联承包情况。

(4) 关联租赁情况

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
天津海泰科技发展股份有限公司	天津海泰数码科技有限公司	完好	4,371,789.57	2009-1-1	2009-12-31	883,676.00	市场价格	0.73%
天津海泰科技发展股份有限公司	天津津微首佳软件技术有限公司	完好	4,639,391.49	2009-1-1	2009-12-31	466,546.00	市场价格	0.38%

(5) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津海泰控股集团	天津海泰科技发展股份有限公司	200,000,000.00	2009-9-20	2013-11-25	否
天津海泰控股集团	天津海泰科技发展股份有限公司	400,000,000.00	2008-6-30	2011-6-29	否

关联担保情况说明：

本公司向中国建设银行股份有限公司天津和平支行借款 1 亿元，期限自 2008 年 6 月 30 日起至 2011 年 6 月 29 日，该贷款由天津海泰控股集团有限公司提供保证担保。

本公司向西宁市商业银行股份有限公司借款 3 亿元，期限自 2008 年 6 月 30 日起至 2011 年 6 月 29 日，该贷款由天津海泰控股集团有限公司提供保证担保。

本公司向中国工商银行股份有限公司天津南门外支行借款 2 亿元，期限自 2009 年 9 月 20 日起至 2013 年 11 月 25 日，该贷款由天津海泰控股集团有限公司提供保证担保。

(6) 本期无关联方资金拆借。

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
天津海泰控股集团	出售	在建项目	协议价格	100,372,944.00	100.00	-	-
天津海泰控股集团	购进	津百新厦	协议价格	370,000,000.00	100.00	-	-

天津海泰咨询有限公司	出售	股权	协议价格	551,000.00	100.00	-	-
天津津微软件技术有限公司	出售	股权	协议价格	-	-	5,167,600.00	1.42
天津南大海泰科技有限公司	出售	股权	协议价格	-	-	8,364,000.00	2.30
天津海泰控股集团有限公司	出售	股权	协议价格	-	-	350,000,000.00	96.28
天津津微软件技术有限公司	购进	软件	协议价格	-	-	725,000.00	35.24
天津市鼎志诚数码科技有限公司	购进	设备	协议价格	-	-	827,400.00	65.05
天津市鼎志诚数码科技有限公司	购进	设备	协议价格	-	-	4,874.00	0.38
天津海泰工业物业管理有限公司	购进	家俱	协议价格	-	-	213,830.00	16.81

(8) 本期无其他关联交易。

## 6、关联方应收应付款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收账款	天津新技术产业园区海泰数码科技有限公司	109,909.50	-
应收账款	天津海泰方成投资有限公司	461,000.00	-
应收账款	天津海泰企业培训中心	102,752.00	-
预付账款	天津滨海高新区物业管理有限公司	200,000.00	-
预付款项	天津海泰控股集团有限公司	-	370,000,000.00
预付款项	天津海泰方成投资有限公司	-	44,820,000.00
应付账款	天津新技术产业园区海泰数码科技有限公司	4,771,737.00	150,000.00
应付账款	天津海泰市政绿化有限公司	2,810,043.30	356,962.00
应付账款	天津海泰工业物业管理有限公司	-	38,000.00
其他应付款	天津海泰企业培训中心	235,000.00	-

七、本期不存在需披露的股份支付情况。

## 八、或有事项

- 1、本期无未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响。
- 2、本期无为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响。

## 九、承诺事项

- 1、本期无重大承诺事项。
- 2、本期无前期承诺履行情况。

## 十、资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
无			

### 2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	经公司董事会决定，本公司 2009 年度不分红不转增

### 3、其他资产负债表日后事项说明

## 十一、其他重要事项

1、本报告期本公司无非货币性资产交换。

2、本报告期本公司未发生债务重组。

3、本报告期本公司未发生企业合并。

4、租赁业务：

公司投资性房地产用于出租，本期租赁收入 62,206,875.61 元。

5、本报告期本公司无期末发行在外的、可转换为股份的金融工具。

6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
<b>金融资产</b>					
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	1,509,209.72	1,030,238.33	-	-	91,030,238.33
2、可供出售金融资产	31,423,464.40		(2,034,022.36)		
金融资产小计	32,932,674.12	1,030,238.33	(2,034,022.36)	-	91,030,238.33

## 7、其他

(1)、2009 年 6 月 30 日，本公司与广东高银房地产有限公司签订《股权转让协议》，将本公司持有天津华鼎置业有限公司 48.72% 的股权以人民币 19,000 万元转让给广东高银房地产有限公司，广东高银房地产有限公司应于 2009 年 12 月 31 日或之前将全部股权转让价款支付至本公司指定的银行帐号。

截止 2009 年 12 月 31 日广东高银房地产有限公司尚未支付该项股权转让款，该项交易尚未完成。

(2)、本公司控股子公司海泰方圆名下的 09-04 地块回售给天津海泰控股集团有限公司，同时以竞买方式取得天津土地交易中心挂牌的 05-03 地块的土地使用权

天津海泰控股集团有限公司与天津海泰方圆投资有限公司签订的收回土地使用权

协议，将天津海泰方圆投资有限公司所持有的位于天津新技术产业园区华苑产业区（环外部分）09-04 地块，宗地编号为“园 2007-014”面积 119,491.6 平方米的土地以前期支付的受让该宗土地的成本价 100,372,944 元回售给天津海泰控股集团有限公司。

天津海泰方圆投资有限公司分别于 2009 年 4 月 29 日、2009 年 6 月 30 日收到天津新技术产业园区管委会（代付）、天津海泰控股集团有限公司分别支付的地价款 50,186,472 元，合计 100,372,944.00 元。

本公司于 2009 年 8 月 24 日以总价人民币 6,850 万元拍得宗地编号为津高新（拍）G2009-26 号的国有建设用地使用权，土地面积为 101,456.1 平方米。并取得津字第 116051000002 号房地产权证。

(3)、本公司向天津海泰控股集团有限公司购买的津百新厦已于 2009 年 6 月 29 日取得房地证津字第 101020903726 号房地产权证，该项交易已完成。

(4)、本公司 2009 年 7 月 25 日公告，公司拟在中国证监会批准向天津海泰控股集团有限公司非公开发行股份数量 129,245,078 股，发行价格 7.42 元/股，购买天津海泰控股集团有限公司持有的天津滨海颐和投资有限公司 100%股权、天津滨海思纳投资管理有限公司 100%股权。

发行股票购买资产如下：

单位：万元 币种：人民币

		目标公司财务指标		
		滨海颐和	滨海思纳	合计
资产总额	帐面值	37,256.74	58,027.68	95,284.22
资产总额	评估值	37,265.55	58,634.30	95,899.85
净资产额	帐面值	37,256.74	58,027.68	95,284.22
净资产额	评估值	37,265.55	58,634.30	95,899.85

本次非公开发行股票购买资产已于 2009 年 7 月 25 日第六届董事会第十三次会议通过。

本次非公开发行股票购买资产已于 2009 年 8 月 13 日天津市国有资产监督管理委员会“关于天津海泰控股集团有限公司认购定向发行股票有关问题的批复”（津国资产权[2009]56 号）批准同意。

本次非公开发行股票已于 2009 年 8 月 20 日 2009 年第二次临时股东大会通过。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	56,595,925.00	98.36	4,599,925.00	98.37
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-
其他不重大应收账款	945,446.37	1.64	76,247.42	1.63
合计	57,541,371.37	100.00	4,676,172.42	100.00

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	7,008,425.00	98.56	2,120,550.00	98.42
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-
其他不重大应收账款	102,725.64	1.44	34,111.37	1.58
合计	7,111,150.64	100.00	2,154,661.37	100.00

**应收账款种类的说明：**

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收账款标准为 100 万元。

**(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提**

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
应收帐款 100 万元以上	56,595,925.00	4,599,925.00	8.00	按帐龄计提坏帐准备
合计	56,595,925.00	4,599,925.00	--	--

本期无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款说明：本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定：期末余额在 100 万元以下，帐龄在 3 年以上的应收帐款为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

**(3) 本报告期无实际核销的应收账款。**
**(4) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位。**
**(5) 本期无较大的其他应收账款。**
**(6) 应收账款金额前五名单位情况**

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
天津华苑软件园管理中心	非关联方	51,200,000.00	一年以内	88.98
中国农业银行股份有限公司天津市分行	非关联方	2,400,000.00	一年以内	4.17
非凡波特国际开发(天津)有限公司	非关联方	1,919,925.00	五年以内	3.34
天津海泰企业孵化服务有限公司	子公司	1,076,000.00	一年以内	1.87
王奕欣	非关联方	550,000.00	一年以内	0.96
合计	--	57,145,925.00	--	99.31

**(7) 应收关联方账款情况**

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
天津海泰企业孵化服务有限公司	子公司	1,076,000.00	2.00
天津新技术产业园区海泰数码科技有限公司	同一控制人	109,909.50	0.00
合计	--	1,185,909.50	2.00

**(8) 不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0 元。**
**(9) 本期无以应收账款为标的资产进行资产证券化的事项。**
**2、其他应收款**
**(1) 其他应收款**

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	77,010,000.00	98.81	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	929,797.50	1.19	266,660.58	100.00
合计	77,939,797.50	100.00	266,660.58	100.00

单位：元 币种：人民币

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	150,390,723.00	99.68	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	484,928.39	0.32	137,468.92	100.00
合计	150,875,651.39	100.00	137,468.92	100.00

其他应收款种类的说明：

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的其他应收款标准为 100 万元。

(2) 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

本期无不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明：期末余额在 100 万元以下，帐龄在 3 年以上的其他应收款为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。

(3) 本报告期无核销的其他应收款。

(4) 本报告期其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位。

(5) 本报告期无金额较大的其他的其他应收款；

(6) 其他应收款金额前五名单位情况；

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
天津海泰方圆投资有限公司	子公司	71,000,000.00	一年以内	91.10
天津海泰方通投资有限公司	子公司	5,000,000.00	一年以内	6.42
天津海泰企业家俱乐部有限公司	子公司	1,010,000.00	一年以内	1.30
孟祥雷	非关联方	276,551.00	一年以内	0.35
天津市路征印务有限公司	非关联方	250,000.00	四至五年	0.32
合计	--	77,536,551.00	--	99.49

(7) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
天津海泰企业家俱乐部有限公司	子公司	1,010,000.00	1.30



天津海泰方圆投资有限公司	子公司	71,000,000.00	91.10
天津海泰方通投资有限公司	子公司	5,000,000.00	6.42
合计	--	77010000.00	98.81

(8) 本报告期无不符合终止确认条件的其他应收款。

(9) 本报告期无其他应收款为标的资产进行资产证券化的事项。

### 3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
天津海泰企业孵化服务有限公司	成本法	1,800,000.00	1,800,000.00	-	1,800,000.00	90.00	90.00		-	-	-
天津海泰企业培训中心		800,000.00	800,000.00	-800,000.00	-	-	-		-	-	-
天津海泰企业家俱乐部有限公司	成本法	40,000.00	40,000.00	-	40,000.00	40.00	40.00		-	-	-
天津海泰方圆投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.00	100.00		-	-	-
天津海泰方成投资有限公司	成本法	6,735,000.00	6,735,000.00	-	6,735,000.00	10.00	10.00		-	-	-
天津红磐房地产开发有限公司		350,000,000.00	350,000,000.00	-350,000,000.00	-	-	-		-	-	-
天津海泰方通投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.00	100.00		-	-	-
天津华鼎置业有限公司	成本法	350,000,000.00	170,513,473.97	-	170,513,473.97	48.72	48.72		-	-	-
天津海泰方达投资有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	100.00		-	-	-
合计		739,375,000.00	549,888,473.97	-340,800,000.00	209,088,473.97				-	-	-

#### 长期股权投资说明：

(1) 公司于 2009 年 1 月 5 日第六届董事会第九次审议通过了《关于转让控股子公司天津红磐房地产开发有限公司股权的议案》，公司与天津永泰房地产开发有限公司签署股权转让协议，将公司所持有的控股子公司天津红磐房地产开发有限公司 98.95% 的股权以 39000 万元转让给天津永泰房地产开发有限公司。

(2) 公司于 2009 年 4 月 29 日与天津海泰咨询有限公司签署股权转让协议，将公司所持有的全资子公司天津海泰企业培训中心 100% 的股权以 551,000.00 元转让给天津海泰咨询有限公司。

(3) 公司于 2009 年 5 月 8 日出资人民币 1000 万元成立天津海泰方达投资有限公司，股权投资比例为 100%。

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	233,167,270.81	252,546,424.56
其他业务收入	-	-
营业成本	134,314,291.71	81,959,240.12

##### (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产收入	233,167,270.81	134,314,291.71	237,528,174.56	80,701,065.50
孵化收入			15,018,250.00	1,258,174.62
合计	233,167,270.81	134,314,291.71	252,546,424.56	81,959,240.12

##### (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售收入	170,960,395.20	120,643,857.39	194,525,940.90	69,044,193.24
租赁收入	62,206,875.61	13,670,434.32	43,002,233.66	11,656,872.26
孵化收入	-	-	15,018,250.00	1,258,174.62
合计	233,167,270.81	134,314,291.71	252,546,424.56	81,959,240.12

##### (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北	233,167,270.81	134,314,291.71	252,546,424.56	81,959,240.12
合计	233,167,270.81	134,314,291.71	252,546,424.56	81,959,240.12

##### (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例（%）
天津华苑软件园管理中心	111,200,000.00	47.69
天津提爱斯翔泰信息系统有限公司	5,277,600.00	2.26
中国农业银行股份有限公司天津市分行	2,400,000.00	1.03
天津市林海公用市政工程有限公司	1,500,000.00	0.64
麦秀岐	1,460,000.00	0.63
合计	121,837,600.00	52.25

#### 5、投资收益

##### (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	39,751,000.00	7,751,600.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	1,660,034.20
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	3,953,446.55

可供出售金融资产等取得的投资收益	3,103,435.72	-
其他	-	-6,526.03
合计	42,854,435.72	13,358,554.72

(2) 本期无按成本法核算的长期股权投资收益。

(3) 本期无按权益法核算的长期股权投资收益。

## 6、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	93,391,545.86	127,059,289.22
加：资产减值准备	2,650,702.71	500,921.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,141,853.09	9,917,458.11
无形资产摊销	727,302.87	1,474,806.51
长期待摊费用摊销	5,997.04	10,282.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,030,238.33	610,790.28
财务费用(收益以“-”号填列)	8,975,022.09	22,700,223.07
投资损失(收益以“-”号填列)	-42,854,435.72	-13,358,554.72
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,712,925.36	-334,802.10
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	257,559.59	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-418,458,414.98	-675,444,832.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	347,500,147.45	-47,044,615.80
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-65,660,010.50	263,738,221.61
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-67,065,894.19	-310,170,812.82
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	664,043,942.31	792,267,782.43
减：现金的期初余额	792,267,782.43	811,471,353.96
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	-128,223,840.12	-19,203,571.53

7、本期无反向购买下以评估值入账的资产、负债情况。

## 十三、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	44,821,105.27	见五.38
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家	38,303,471.21	见五.39

项目	金额	说明
统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	4,133,674.05	见五.37、五.38
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,208,132.50	见五.39、五.40
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	-19,512,529.51	
少数股东权益影响额(税后)	-59,210.34	
合计	58,478,378.18	

2、本报告期无境内外会计准则下会计数据差异。

### 3、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.57	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.85	0.05	0.05

4、本报告期公司主要会计报表项目的无异常情况。

## 十二、备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

天津海泰科技发展股份有限公司  
法定代表人：杨川

---

二〇一〇年四月二十七日