

天津海泰科技发展股份有限公司

TIANJIN HI-TECH DEVELOPMENT CO., LTD.

二〇一三年年度报告



二〇一四年四月

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

四、 公司负责人宋克新、主管会计工作负责人宋克新及会计机构负责人（会计主管人员）倪琴溪声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2013 年度本公司母公司实现净利润 40,037,703.53 元，根据《公司章程》提取 10% 的法定盈余公积金 4,003,770.35 元，公司当年实现的可供分配利润为 36,033,933.18 元，2013 年末母公司未分配利润余额为 459,553,645.19 元。为保持和增强公司的核心竞争力，保证公司的发展和股东的长远利益，根据公司 2014 年投资计划，因新建、续建项目较多，投资金额较大，为缓解资金压力，公司 2013 年度不分红不转增，剩余未分配利润 459,553,645.19 元转结下一年度。

根据《公司章程》第一百九十六条规定：“公司最近三年累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。”《公司章程》第一百九十八条规定：“在公司最近三年连续盈利且三年的平均盈利值超过公司最近三年经审计后净资产年均值的 10%，公司将采取现金方式分配股利，以现金方式分配的利润不少于合并报表公司最近三年实现的归属于上市公司股东的可分配利润年均值的 10%。”

公司 2011 年度已经进行过利润分配，且最近三年的平均盈利值未超过公司最近三年经审计后净资产年均值的 10%，本次利润分配预案符合《公司章程》的规定。

六、 前瞻性陈述的风险声明

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

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	25
第六节	股份变动及股东情况.....	34
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第八节	公司治理.....	47
第九节	内部控制.....	52
第十节	财务会计报告.....	54
第十一节	备查文件目录.....	133

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
滨海新区	指	天津市滨海新区
滨海高新区	指	天津滨海高新技术产业开发区
本公司、海泰发展	指	天津海泰科技发展股份有限公司
海泰控股集团	指	天津海泰控股集团有限公司
报告期、本年度	指	2013 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流动货币

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的市场风险、经营风险，敬请查阅第四节董事会报告中“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中“可能面对的风险”部分内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	李刚
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 9891
传真	(022) 8568 9889
电子信箱	ligang@hitech-develop.com

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

公司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	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	天津海泰科技发展股份有限公司投资证券部

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2013 年 6 月 24 日
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

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告的公司基本情况内容。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

2001 年，公司通过重大资产重组，主营业务由商业百货变更为孵化服务和工业地产开发建设。

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

2001 年 9 月，经国家财政部财企【2001】495 号文件的批准，天津一商集团有限公司将其持有的本公司 33,280,783 股国家股无偿转让给天津市商业发展投资有限公司，该部分股份占本公司总股本的 22.34%。转让后股权性质仍为国家股。

2001 年 11 月，经国家财政部财企【2001】687 号——《财政部关于天津百货大楼股份有限公司国有股划转有关问题的批复》的批准，2001 年 11 月 30 日公司国家股股东天津商业发展投资有限公司将所持公司股份划转给天津海泰控股集团有限公司，股份性质变更为国有法人股。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市嘉定工业区沪宜路叶城路交口
	签字会计师姓名	文爱凤 王培

八、 其他

2013 年 5 月 30 日公司第七届董事会第二十五次会议审议通过了《关于选举宋克新先生为公司董事长的议案》，选举宋克新先生为公司第七届董事会董事长，任期与本届董事会相同，连选可以连任。2013 年 6 月 24 日公司完成营业执照法定代表人变更，法定代表人变更为宋克新。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	869,842,884.84	838,931,952.35	3.68	1,175,826,348.74
归属于上市公司股东的净利润	40,491,249.21	42,715,811.89	-5.21	81,781,584.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	37,786,415.14	37,792,004.58	-0.01	38,746,534.40
经营活动产生的现金流量净额	-270,115,755.00	-590,639,067.81	不适用	723,478,097.90
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,704,983,589.68	1,664,492,340.47	2.43	1,654,082,319.88
总资产	3,134,984,446.18	2,788,450,295.58	12.43	3,063,864,478.74

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.06	0.07	-14.29	0.13
稀释每股收益 (元 / 股)	0.06	0.07	-14.29	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.06	0.06	0.00	0.06
加权平均净资产收益率 (%)	2.40	2.55	减少 0.15 个百分点	5.07
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.24	2.26	减少 0.02 个百分点	2.43

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	2013 年金额	附注 (如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	18,215.86	处置固定资产净收益	746,380.97	

计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,787,677.44	政府补贴收入	3,155,935.50	59,310,443.47
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				-3,324,470.17
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	1,834,353.49	交易性金融资产投资收益	1,957,258.44	2,266,656.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-33,801.36	违约金等	705,501.51	235,593.95
所得税影响额	-901,611.36		-1,641,269.11	-15,453,173.57
合计	2,704,834.07		4,923,807.31	43,035,050.54

三、 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
博时现金	23,331,027.24	24,240,327.77	909,300.53	909,300.53
银富货币	22,934,966.68	23,860,019.64	925,052.96	925,052.96
合计	46,265,993.92	48,100,347.41	1,834,353.49	1,834,353.49

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，在国家一系列“稳增长、调结构、促改革”政策措施的推动下，宏观经济发展的基本面有所改善，国民经济呈现出整体平稳、稳中有进、稳中向好的态势。2013 年全国房地产开发投资 86013 亿元，比上年名义增长 19.8%。全国商品房销售面积 130551 万平方米，比上年增长 17.3%。全国商品房销售额 81428 亿元，增长 26.3%。2013 年全国楼市呈现出回暖趋势。

2013 年滨海高新区抢抓机遇，迎难而上，经济高位运行，全年实际完成工业总产值突破千亿大关，净增一倍以上；生产总值突破 600 亿元。滨海高新区继续推进“西强、东进、北扩”三区联动发展战略，为公司提供了更多的发展机遇。公司进一步明确了战略定位和三年发展规划，不断创新企业运营模式，完善企业管理制度。报告期内，公司注重工程项目科学化管理，招商销售方面取得了突破性进展。

（1）建设方面

公司全力推进包括滨海高新区软件与服务外包基地（简称 BPO 基地）二期、海泰精工国际项目、海泰创意科技园、滨海高新区标准厂房示范园、蓝海科技园在内的工程项目建设进程。

公司通过强化优化设计、成本管控、招标管理和现场管理四个环节，以点带面，实现项目的全过程管理。同时，进一步强化工程管理制度建设，不断完善工作流程，加强项目监督力度，进一步提升项目管理专业化水平，确保公司自成立以来年度施工面积最大、分布区域最广、各专业协同难度最高的各建设项目顺利进行。

（2）销售方面

2013 年年初，受宏观经济调控影响，公司的房地产销售也受到一定程度的影响。在严峻的市场环境下，公司积极开拓招商思路，通过重点提升服务质量，认真分析客户特性，挖掘客户需求，并在滨海高新区政府、客户和公司三者需求之间寻求突破点，通过积极帮助购房客户争取更多政策支持，形成政府、客户和公司的良性互动，使公司在大客户招商工作方面取得了突破性进展。通过主动行销、精炼推广途

径等营销手段加大公司在售项目的市场认知度。通过采用多渠道、多角度的推广模式，立体式地推进项目销售工作。

（3）资金筹措方面

为应对国家从紧的货币政策，公司主要从三方面解决资金问题。

一是加强财务管控。在项目建设过程中，严格依据《建设项目资金计划管理办法》，加强审计、结算的管理工作，细化把控工程款支付环节。

二是多方面拓宽融资渠道。报告期内，公司共获得 4 亿元流动资金贷款，同时公司积极与多家银行进行合作洽谈，取得了海泰创意科技园、滨海齐泰项目共计 3.2 亿元的贷款授信额度。

三是积极盘活前次定向增发尚未使用的募集资金。经审慎考虑，为有效提高资金使用效率，降低财务费用，公司决定终止前次募投项目的建设，并将该项目尚余的 2.23 亿元募集资金及其衍生利息共计 2.4 亿元永久补充公司流动资金。报告期内，已完成相关法律程序。

（4）孵化器建设

报告期内，公司完成海泰孵化业务战略发展方案，丰富完善公司孵化器服务内容。公司申请的大港海泰创意科技园申报平台项目，获得滨海新区科委《天津市滨海新区科技小巨人成长计划项目》专项资金支持。

报告期内，天津市科委在滨海高新区建设的国家 863 计划项目展示交易平台落户 BPO 基地，将有利于提高公司国家级孵化器品牌的知名度，促进公司周边在售项目的推广工作。

（5）不断完善内控体系建设

报告期内，公司在运行内控制度基础上，新增和修订涉及招标管理、建设资金管理、资产管理等相关制度，加强对经济合同进行内控合规性审查工作，以提高企业经营管理水平和风险防范能力。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	869,842,884.84	838,931,952.35	3.68
营业成本	726,339,550.87	721,521,729.81	0.67
销售费用	5,835,335.59	5,032,681.22	15.95
管理费用	21,949,700.90	23,888,989.70	-8.12
财务费用	18,755,690.94	11,933,740.90	57.17
经营活动产生的现金流量净额	-270,115,755.00	-590,639,067.81	
投资活动产生的现金流量净额	-114,957.00	70,460,325.00	-100.16
筹资活动产生的现金流量净额	72,747,951.03	30,140,224.12	141.36

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司报告期营业收入增加的主要原因是公司随着新项目的开盘销售，地产收入较上年同期增加，导致本报告期相比上年同期营业收入增加 3.68%。

(2) 主要销售客户的情况

报告期内，公司前五名客户的营业收入为 74,813 万元，占公司营业收入的 86.00%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
地产开发	土地成本	7,763,720.51	1.07	16,803,606.30	2.33	-53.80
	建安配套及其他	161,624,702.31	22.25	127,203,331.09	17.63	27.06
租赁行业	租赁成本	11,891,324.09	1.64	10,862,201.81	1.51	9.47
批发行业	商品采购	545,059,803.96	75.04	566,652,590.61	78.54	-3.81
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
商品房销售	土地成本	7,763,720.51	1.07	16,803,606.30	2.33	-53.80
	建安配套及其他	161,624,702.31	22.25	127,203,331.09	17.63	27.06

房产租赁	租赁成本	11,891,324.09	1.64	10,862,201.81	1.51	9.47
商品批发	商品采购	545,059,803.96	75.04	566,652,590.61	78.54	-3.81

本年度分行业和分产品成本分析表中“土地成本”减少 53.80%，主要原因是本年度单位土地成本较高的项目占已售房产面积比例较上年同期下降所致。

(2) 主要供应商情况

报告期内，公司前五名供应商采购金额 7.5 亿元，占全部采购金额的 61.14%。

4、 费用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业税金及附加	46,064,983.88	24,696,354.57	86.53
财务费用	18,755,690.94	11,933,740.90	57.17
资产减值损失	157,931.01	46,118.70	242.44
投资收益	1,834,353.49	2,622,778.44	-30.06
营业外收入	1,848,726.02	4,040,000.49	-54.24

(1) 营业税金及附加：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司预提土地增值税所致。

(2) 财务费用：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司利息收入减少所致。

(3) 资产减值损失：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司计提坏帐准备增加所致。

(4) 投资收益：本期期末数较上期期末数减少，主要是上期公司转让天津滨海高新区物业管理有限公司股权取得 665,520 元投资收益，本期未发生此事项。

(5) 营业外收入：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司收到政府补助减少所致。

5、 现金流

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-270,115,755.00	-590,639,067.81	
投资活动产生的现金流量净额	-114,957.00	70,460,325.00	-100.16
筹资活动产生的现金流量净额	72,747,951.03	30,140,224.12	141.36

(1) 经营活动产生的现金流量净额：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司销售商品收到的现金增加以及归还往来款减少所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额：本期期末数较上期期末数减少，主要是公司上年同期收回 7000 万元委托贷款而本期未发生所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司取得银行借款收到的现金增加以及分配股利支付的现金减少所致。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
地产行业	298,152,807.32	169,388,422.82	43.19	21.00	17.63	增加 1.63 个百分点
租赁行业	23,439,327.70	11,891,324.09	49.27	-5.61	9.47	减少 6.99 个百分点
批发行业	545,956,234.84	545,059,803.96	0.16	-3.76	-3.81	增加 0.05 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售收入	298,152,807.32	169,388,422.82	43.19	21.00	17.63	增加 1.63 个百分点
房产租赁收入	23,439,327.70	11,891,324.09	49.27	-5.61	9.47	减少 6.99 个百分点
商品批发收入	545,956,234.84	545,059,803.96	0.16	-3.76	-3.81	增加 0.05 个百分点

本年度地产行业和商品房销售收入中营业收入和营业成本分别比上期增加 21.00% 和 17.63% 的主要原因是报告期新的地产项目竣工，公司加大商品房推广力度，销售收入增长明显。

本年度租赁行业和租赁收入中营业成本比上期增加 9.47% 的主要原因是公司出租的房产计提的折旧增加所致。

本年度批发行业和商品批发收入中营业收入和营业成本分别比上期减少 3.76%

和 3.81% 的主要原因是公司全资子公司天津海泰方通投资有限公司批发贸易业务规模减少所致。

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	869,842,884.84	3.68

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	259,427,772.69	8.28	456,910,533.66	16.39	-43.22
应收票据			11,724,933.00	0.42	-100.00
应收账款	175,525.70	0.01	1,537,686.72	0.06	-88.59
预付款项	1,590,000.00	0.05	69,060.00	0.00	2,202.35
其他应收款	2,839,435.44	0.09	2,151,425.96	0.08	31.98
无形资产	395,705.31	0.01	587,274.91	0.02	-32.62
递延所得税资产	22,910,302.12	0.73	15,029,039.41	0.54	52.44
应付账款	329,216,755.10	10.50	233,905,260.81	8.39	40.75
预收款项	34,950,801.67	1.11	4,641,364.40	0.17	653.03
应交税费	86,837,695.26	2.77	52,263,931.88	1.87	66.15
其他应付款	72,919,313.83	2.33	54,279,082.63	1.95	34.34
一年内到期的非流动负债	144,830,795.50	4.62	258,000,000.00	9.25	-43.86
长期借款	344,938,125.00	11.00	154,667,625.00	5.55	123.02
其他非流动负债	171,643.59	0.01	735,321.03	0.03	-76.66

说明:

(1) 货币资金: 本期期末数较上期期末数减少, 主要是因为本期公司各个地产项目陆续开发建设, 投入的建设资金大幅增加。

(2) 应收票据: 本期期末数较上期期末数减少, 主要是因为本期公司将天津滨海高新区资产管理有限公司用于支付购房款的商业承兑汇票兑付所致。

(3) 应收帐款：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司收到客户所欠房租。

(4) 预付账款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司预付工程款增加。

(5) 其他应收款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司支付电力公司押金款增加。

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

(7) 递延所得税资产：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司预提土地增值税增加。

(8) 应付帐款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司各个地产项目陆续开发建设，应付工程款增加。

(9) 预收帐款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司预收售房款增加。

(10) 应交税费：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司预提土地增值税增加。

(11) 其他应付款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司收到购房定金增加。

(12) 一年内到期的非流动负债：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司归还了一年到期的长期借款。

(13) 长期借款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为随着公司各个地产项目的开发建设，银行借款增加所致。

(14) 其他非流动负债：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为天津市滨海新区财政局 2011 年给予本公司文化发展引导资金 1,500,000.00 元，用于减免重点网络动漫企业房租，本期减免房租 563,677.44 元。

(四) 核心竞争力分析

滨海高新区近几年开发开放步伐加快，并以天津未来科技城作为滨海高新区“赶

超跨越”和“三区联动”发展战略的主战场，以“智慧经济城、创新先导城”为总要求，以“三个国际一流”为总体发展目标。

滨海高新区的高速发展对工业地产的刚性需求空间不断上升，公司紧抓高新区高速发展给公司带来的良好机遇，全力推进各工程项目的建设进程，并通过不断加强工程项目管理，完善工程管理流程，为客户提供优质产品。同时，公司不断完善项目配套环境，提升工业地产项目的服务品质。

国家软件出口基地、国家火炬计划软件产业基地、国家 863 软件专业孵化器、天津滨海高新区软件园、全国高校科技创新成果转化中心、中科院电子信息产业园、中国惠普有限公司等世界及国内知名企业相继落户公司开发建设的工业产业园区，入驻企业产生的产业聚集效应，进一步提升公司工业地产品牌的知名度。

海泰企业孵化器作为国家级孵化器，不断完善硬件和软件配套设施建设，为企业提供一站式服务平台。同时，通过重点建设融资服务、专利服务、创业导师培训服务三大平台，为入驻企业提供更多的专业化服务，不断提升海泰孵化器竞争实力。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位：万元

报告期内投资额	0
投资额增减变动数	0
上年同期投资额	0

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	货币基金	050003	博时现金	20,000,000.00		24,240,327.77	50.40	909,300.53
2	货币基金	150015	银富货币	20,000,000.00		23,860,019.64	49.60	925,052.96
合计				40,000,000.00	/	48,100,347.41	100	1,834,353.49

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2007	非公开发行	87,828.00	22,312.76	87,828.00	0	
合计	/	87,828.00	22,312.76	87,828.00	0	/

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。2013 年度公司投入使用募集资金 22,312.76 万元,截至 2013 年 12 月 31 日,已累计使用募集资金总额 87,828.00 万元,尚未使用募集资金总额为 0。

(2) 募集资金承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金实际累计投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	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
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	否	35,000	0	35,000	是	已转让	注 1	注 1	注 1	注 1	注 1

区海泰高层项目												
投资开发海泰绿色产业基地三期项目	是	32,200	0	9,887.25	是	已终止	注 2	注 2	注 2	注 2	注 2	注 2
合计	/	67,200	0	44,887.25	/	/	/	/	/	/	/	/

注 1: 2009 年内, 公司已将红磬开发项目转让, 全部转让款已收回。(关于该项目转让的详细信息, 参见公司 2009 年公告内容。)

注 2: 详见“(3) 募集资金变更项目情况”。

(3) 募集资金变更项目情况

单位: 万元 币种: 人民币

变更投资项目资金总额		22,312.76									
变更后的项目名称	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	本年度投入金额	累计实际投入金额	是否符合计划进度	变更项目的预计收益	产生收益情况	项目进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	
将剩余募集资金 22,312.76 万元及利息用于永久补充流动资金	投资开发海泰绿色产业基地三期项目	22,312.76	22,312.76	22,312.76	是		-	-		-	
合计	/	22,312.76	22,312.76	22,312.76	/		/	/	/	/	

公司于 2013 年 3 月 18 日召开了第七届董事会第二十一次会议和第七届监事会第九次会议, 并于 2013 年 4 月 10 日召开了 2012 年年度股东大会, 审议通过了《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》, 同意终止原募集资金投资项目——投资开发海泰绿色产业基地三期项目, 并将剩余募集资

金 22,312.76 万元及利息用于永久补充流动资金的用途。公司承诺在本次剩余募集资金及利息补充流动资金后的 12 个月内,公司不进行高风险投资以及为除公司全资子公司外的其他单位或个人提供财务资助。

上述相关公告分别刊登于 2013 年 3 月 20 日和 2013 年 4 月 11 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。

4、 主要子公司、参股公司分析

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津海泰企业孵化服务有限公司	咨询服务	2,000,000	13,009,146.16	12,907,593.38	492,682.30
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000	467,575,722.32	18,780,907.26	-1,329,759.22
天津海泰方通投资有限公司	建材批发、零售	10,000,000	13,321,705.43	13,237,346.21	515,347.15
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100,000	29,959.34	-1,355,811.92	-3,519.35
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000	187,082,407.18	146,952,974.30	1,796,943.98
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	75,000,000	226,953,300.50	108,087,234.64	-920,535.85
天津滨海齐泰投资有限公司	房地产开发	70,000,000	165,715,744.63	69,577,429.48	-172,372.58
天津百竹科技产业发展有限公司	房地产开发	62,936,739	415,207,128.79	41,847,865.92	74,759.25

5、 非募集资金项目情况

单位:亿元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
国家软件及服务外包产业基地核心区项目(简称“BPO 基地”)	23.53	该项目位于海泰华科九路与海泰大道交口,规划占地总面积 40.39 万平方米,建筑面积 74.05 万平方米(含地地下面积)。已竣工 38 万平	1.0	14.1	报告期内实现商品房销售收入 22666 万元,租赁收入 994 万元。

		方米（含地下面积）。			
海泰精工国际项目	9.59	该项目位于天津滨海高新区华苑科技园海泰大道东侧，占地面积 10.15 万平方米，总建筑面积 20 万平方米，报告期末，一期 10 万平方米工程（含地下面积）已进入装修阶段。	1.09	4.24	
海泰创意科技园	3.18	该项目位于天津滨海新区大港板港路南，育梁路东，占地面积 2.48 万平方米，总建筑面积 5.2 万平方米（含地下面积）。报告期末，该项目已进入配套阶段。	0.91	1.99	
蓝海科技园	18.4	该项目位于天津滨海新区华苑科技园环外 05-11 号地块，海泰大道东侧，占地面积 12.2 万平方米。总建筑面积为 31.02 万平方米。报告期末，一期 8.8 万平方米工程（含地下面积）已进入配套阶段。	1.54	4.46	
天津滨海高新区标准厂房示范园	4.61	该项目位于天津滨海新区起步区内规划次干路五西侧，	0.54	1.10	

		占地面积 5.8 万平方米，总建筑面积 11.68 万平方米（含地下）。报告期末，一期 A 区 5.3 万平方米正在进行主体二次结构施工，B 区 3.87 万平方米（含地下）正在进行基础施工。			
合计	59.31	/	5.08	25.89	/

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一） 行业竞争格局和发展趋势

2013 年滨海新区开发开放步伐加快，相继出台促进新区发展的 10 项措施，加大财税、金融、土地等方面支持力度，全面推进滨海新区开发开放。滨海新区全年规模以上工业总产值 1.61 万亿元，增长 13.2%，重点项目建设进展顺利，功能区建设继续加快，建设成效显著。

天津未来科技城作为滨海高新区“赶超跨越”和“三区联动”发展战略的主战场，以项目招商为核心，以人才建设为重点，以环境建设为基础，以社会事业建设为保障，大力推进高端项目、高端研发机构和高端人才的引进，“三高”聚集效应初步显现。公司作为专业的国家级孵化器运营商，可以有效地搭建企业与政府之间的桥梁，有效地保障相关扶持政策落实到企业。

（二） 公司发展战略

公司充分利用区域经济快速发展给公司带来的资源优势和政策优势，不断谋求创新的经营模式，公司坚持“以创业孵化服务为基础，工业地产开发运营和核心产业投资两翼并举”的发展战略，通过提升孵化服务，带动公司工业地产业务的核心竞争力；通过加强产业投资业务，为公司未来发展提供更多的发展空间；通过加强融资平台建设，保障公司持续稳定发展。

（三） 经营计划

2014 年，国家宏观经济将继续保持稳中向好势头，公司将依据市场需求情况，围绕全年工作任务指标，重点做好工程建设及招商销售工作。

重点工作安排如下：

(1) 建设方面：继续推进在建项目的开发进度，不断提升项目管理专业化水平，年内实现海泰·精工一期、海泰创意科技园、蓝海科技园一期、天津滨海高新区标准厂房示范园 A 区工程全面竣工。同时，积极在滨海新区寻找土地储备项目，做好获取土地前期调研工作。

(2) 招商销售方面：不断提升“海泰”品牌市场价值，进一步加强销售团队专业化建设工作，继续做好与政府相关部门的招商协作工作。加快现房销售工作，实现资金的迅速回笼。同时以市场需求为导向，做好海泰创意科技园、蓝海科技园一期项目的营销策划工作，开展滨海高新区标准厂房定制化招商工作。

(3) 内控体系建设方面：继续对公司内控管理制度进行梳理和完善，按照监管要求，加强公司内控制度执行和监控力度。

(4) 资金管理方面：根据工程项目建设进度，加快新项目贷款审批进度，力争项目贷款及时到位，同时不断开拓新的融资渠道，为公司各项目建设提供充足的资金保障。

(5) 产业投资及孵化服务方面：继续开展投资项目调研工作。充分利用国家级孵化器功能，不断完善和发展孵化服务概念，丰富服务业务内容，逐步打造公司新的利润中心和运营平台。

(6) 投资者关系管理方面：进一步加强与投资者、监管部门、交易所、地方政府及有关部门的沟通与联系，健全投资者关系管理体系，促进公司规范有序健康发展。

(四) 可能面对的风险

1、市场风险

2013 年，70 个大中城市中，一、二线城市的房价涨幅较大。由于受近几年房地产价格不断上涨因素影响，制约了一部分业主的购买力，业主购房意愿可能会逐步向租赁转化，公司的房地产销售业务或因此受到一定程度的影响。

2、经营风险

公司较大规模的开发建设，可能会出现短期资金压力，为保证公司的持续、稳健发展，公司将积极进行财务筹划，拓展融资渠道，并围绕全年授信计划加大融资力度，保证资金供应。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司现有利润分配政策为 2012 年根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37 号）和天津证监局《关于进一步推动辖区上市公司现金分红工作的通知》（津证监上市字【2012】49 号）、《关于推动辖区上市公司落实有关现金分红有关工作的通知》（津证监上市字【2012】62 号）的要求，结合公司实际情况，在充分听取并考虑独立董事和中小股东的意见的基础上修订的，即在《公司章程》第八章“财务会计制度、利润分配和审计”中增加第二节“利润分配”，共计 13 条，明确了现金分红政策，符合中国证监会关于上市公司现金分红的有关规定。公司第七届董事会第十五次会议及 2012 年第一次临时股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》。

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

报告期内，公司严格按照《公司章程》和股东大会决议要求进行现金分红。公司近三年现金分红情况详见（三）公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
为保持和增强公司的核心竞争力，保证公司的发展和股东的长远利益，根据公司 2014 年投资计划，因新建、续建项目较多，投资金额较大，为缓解资金压力，公司 2013 年度不分红不转增。	未分配利润将用于公司工业地产项目开发建设

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	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(%)
2013 年	0	0	0	0	40,491,249.21	0
2012 年	0	0	0	0	42,715,811.89	0
2011 年	0	0.5	0	32,305,791.3	81,781,584.94	39.5

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

报告期内，本公司认真的履行了所应承担的社会责任。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

本公司及子公司所处行业皆不属于国家环境保护部门规定的重污染行业。

六、 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》。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
2013 年 4 月，有网络报道本公司 2007 年募投项目海泰绿色产业基地三期，在可研报告中陈述该地块内无任何建筑物。而在此后年份的定期报告中，又披露存在拆迁问题。公司已于 4 月 13 日发布澄清公告。	上述澄清公告刊登于 2013 年 4 月 13 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。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2013 年 2 月 18 日，我公司收到海泰创意科技园售楼处室外工程《工程施工中标通知书》。前述《工程施工中标通知书》称在我公司的“海泰创意科技园售楼处室外工程”的公开招标中，中标单位为天津海泰建设工程有限公司，中标金额为人民币 4,808,986 元。	上述关联交易公告刊登于 2013 年 2 月 20 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。
2013 年 4 月 8 日，我公司收到海泰精工一期室外工程《工程施工中标通知书》。前述《工程施工中标通知书》称，在我公司的“海泰精工一期室外工程”的公开招标中，中标单位为天津海泰建设工程有限公司，中标金额为人民币 26,731,176 元。	上述关联交易公告刊登于 2013 年 4 月 11 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。

<p>2013 年 4 月 19 日，我公司收到海泰创意科技园项目工程《工程施工中标通知书》。前述《工程施工中标通知书》称，在我公司的“海泰创意科技园项目售楼处室内精装修工程”的公开招标中，中标单位为天津滨海高新区装饰工程有限公司，中标金额分别为人民币 6,768,000 元。</p>	<p>上述关联交易公告刊登于 2013 年 4 月 24 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。</p>
<p>2013 年 4 月 19 日，我公司收到天津高新区国家软件及服务外包产业基地核心区 A 区 A1-A3 地块智能化工程《工程施工中标通知书》。前述《工程施工中标通知书》称，在我公司的“天津高新区国家软件及服务外包产业基地核心区 A 区 A1-A3 地块智能化工程”的公开招标中，中标单位为天津海泰数码科技有限公司，中标金额为人民币 1,954,193 元。</p>	<p>上述关联交易公告刊登于 2013 年 4 月 24 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。</p>
<p>2013 年 6 月 19 日，我公司收到海泰精工项目的《工程施工中标通知书》。前述《工程施工中标通知书》称，在我公司的“海泰精工一期绿化工程”的公开招标中，中标单位为天津海泰市政绿化有限公司，中标金额为人民币 5,753,450 元。</p>	<p>上述关联交易公告刊登于 2013 年 6 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。</p>
<p>2013 年 6 月 25 日，我公司收到天津高新区国家软件及服务外包基地核心区 B10 地块工程的《工程施工中标通知书》。前述《工程施工中标通知书》称，在我公司的“天津高新区国家软件及服务外包产业基地核心区 B10 地块给水、中水及室外工程”的公开招标中中标单位为天津海泰建设工程有限公司，中标金额为人民币 6,550,161 元。</p>	<p>上述关联交易公告刊登于 2013 年 6 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。</p>
<p>2013 年 8 月 6 日，公司全资子公司天津海泰创意科技园投资有限公司收到海泰创意科技园项目的《工程施工中标通知书》。前述《工程施工中标通知书》称，在其“海泰创意科技园弱电工程”的公开招标中，中标单位为天津海泰数码科技有限公司，中标金额为人民币 2,425,514 元。</p>	<p>上述关联交易公告刊登于 2014 年 1 月 24 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。</p>
<p>2013 年 9 月，公司全资子公司天津海泰方圆投资有限公司与天津海泰市政绿化有限公司签订了《协议书》，由海泰市政绿化公司负责公司海泰精工项目配套自来水工程破绿恢复工作，合同金额为人民币 26,800 元。</p>	<p>上述关联交易公告刊登于 2014 年 1 月 24 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。</p>
<p>2013 年 11 月，公司与天津海泰咨询有限公司签订了《质量管理体系年度审核咨询协议》，由海泰咨询公司为公司质量管理体系年度审核提供咨询服务，合同金额为人民币 3,000 元。</p>	<p>上述关联交易公告刊登于 2014 年 1 月 24 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。</p>
<p>2013 年 12 月 30 日，公司全资子公司海泰方圆公司收到海泰精工项目的《工程施工中标通知书》。前述《工程施工中标通知书》称，在其“海泰精工一期招商中心精装修工程”的公开招标中，中标单位为天津滨海高新区装饰工程有限公司，中标金额为人民币 3,520,009 元。</p>	<p>上述关联交易公告刊登于 2014 年 1 月 24 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。</p>

2014 年 1 月 21 日，公司全资子公司海泰创意科技园公司收到海泰创意科技园项目的《工程施工中标通知书》。前述《工程施工中标通知书》称，在其“海泰创意科技园综合体公共部位（首层、公寓楼 5-8 层和办公楼 5-11 层）及公寓楼 5-8 层室内精装修工程”的公开招标中，中标单位为滨海装饰公司，中标金额为人民币 6,593,107 元。	上述关联交易公告刊登于 2014 年 1 月 24 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、 临时公告未披露的事项

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
天津海泰市政绿化有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	BPO 制餐中心工业孵化楼电力配套铺设致海泰大道绿地破坏恢复费	协议价格	10.165	100	货币
天津海泰投资担保有限责任公司	母公司的全资子公司	其它流入	海泰担保公司租赁我公司 BPO 中北楼 503 房屋	市场价格	108.836	4.64	货币
天津海泰科技投资管理有限公司	母公司的全资子公司	其它流入	海泰投资公司租赁我公司 BPO 中北楼 403 房屋	市场价格	108.836	4.64	货币
天津海泰数码科技有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	有线电视入网协议	协议价格	31.92	73.1	货币
天津海泰数码科技有限公司	母公司的控股子公司	其它流入	海泰数码租赁公司绿产 F 座 7 门 101、102 房屋	市场价格	35.6196	1.52	货币
天津海泰数码科技有限公司	母公司的控股子公司	其它流入	海泰数码租赁公司绿产 G 座 10 层 1001-1 房屋	市场价格	45.6131	1.95	货币
天津海泰天云网络科技有限公司	控股子公司的控股子公司	其它流入	海泰天云租赁公司绿产 G 座 808 房屋	市场价格	2.0411	0.087	货币
天津海泰天功系统工程有限公司	控股子公司的控股子公司	其它流入	海泰天功租赁公司绿产 G 座 10 层 1001-2 房屋	市场价格	45.6131	1.95	货币
天津海泰数码科技有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	海泰数码为公司提供日常电脑、网站、服务器等维护服务	协议价格	6	13.74	货币

天津海泰天云网络科技有限公司	控股子公司的控股子公司	接受劳务	海泰天云为海泰企业孵化服务有限公司在国际互联网上建设“天津绿色产业网”网站	协议价格	1.5	3.43	货币
天津海泰数码科技有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	海泰数码为公司提供网站运营服务	协议价格	4.2612	9.76	货币
合计				/	400.4051	/	/

上述关联交易价格根据公开招标或市场价格确定，不会损害公司和其他股东的利益。对本公司独立性不存在影响。

(二) 关联债权债务往来

已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司于 2012 年 12 月 21 日召开了第七届董事会第十九次会议审议通过了《关于公司控股子公司向关联方借款的议案》。同意公司控股子公司天津百竹科技产业发展有限公司向公司关联方天津海泰建设开发有限公司借款。借款金额：人民币一千万元以内，以最终到账资金为准。借款期限：自合同签订之日起，期限一年，以实际资金到账日期为准。资金占用费：按照人民银行同期贷款基准利率收取。

上述交易相关公告分别刊登于 2012 年 12 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。

2013 年 12 月 25 日，天津百竹科技产业发展有限公司与公司关联方天津海泰建设开发有限公司续签了借款协议，期限一年。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	3.20
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	10.54
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	10.54
担保总额占公司净资产的比例 (%)	61.81
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	7.34
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	2.02
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	9.36

上述担保涉及的子公司皆为公司全资子公司，且担保及所对应的银行贷款金额未超过公司 2012 年度股东大会相关授权金额。

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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

	集团有限公司	<p>1、保证上市公司与我公司及我公司控股子公司之间人员独立 保证上市公司的高级管理人员不在上市公司与我公司之间双重任职；保证上市公司的劳动、人事及工资管理与我公司之间独立。</p> <p>2、保证上市公司资产独立完整 保证上市公司具有独立完整的资产；保证上市公司住所独立于我公司。</p> <p>3、保证上市公司财务独立 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系；保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和子公司的财务管理制度；保证上市公司独立在银行开户，不与我公司共用一个银行账户；保证上市公司的财务人员不在我公司兼职；保证上市公司依法独立纳税；保证上市公司能够独立做出财务决策，我公司不干预上市公司的资金使用。</p> <p>4、保证上市公司机构独立 保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与我公司的机构完全分开。</p> <p>5、保证上市公司业务独立 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力；在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，保证上市公司业务独立。</p>	月 25 日； 期限：长期有效		
--	--------	--	--------------------	--	--

九、 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	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	40
境内会计师事务所审计年限	2 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	20

经公司 2012 年年度股东大会审议通过，公司续聘上海众华沪银会计师事务所有限公司为公司 2013 年度财务及内控审计机构。

根据《财政部工商总局关于推动大中型会计师事务所采用特殊普通合伙组织形式的暂行规定》的要求，上海众华沪银会计师事务所已由有限责任公司改制为特殊普通合伙事务所，并更名为众华会计师事务所（特殊普通合伙）。该事务所于 2014 年 1 月 1 日起以众华会计师事务所（特殊普通合伙）的名义承接业务并出具报告。

原上海众华沪银会计师事务所有限公司的执业资格和证券资格由众华会计师事务所（特殊普通合伙）延续。

根据财会【2012】17号《关于证券资格会计师事务所转制为特殊普通合伙会计师事务所有关业务延续问题的通知》，众华会计师事务所（特殊普通合伙）履行上海众华沪银会计师事务所有限公司的业务合同，不视为更换或重新聘任会计师事务所，上市公司无需召开股东大会或履行类似程序对相关事项作出决议。

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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。

十一、 其他重大事项的说明

1、 剩余募集资金永久补充流动资金事项

公司于 2013 年 3 月 18 日召开了第七届董事会第二十一次会议和第七届监事会第九次会议，并于 2013 年 4 月 10 日召开了 2012 年年度股东大会，审议通过了《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》，同意终止原募集资金投资项目——投资开发海泰绿色产业基地三期项目，并将剩余募集资金 22,312.76 万元及利息用于永久补充流动资金的用途。公司承诺在本次剩余募集资金及利息补充流动资金后的 12 个月内，公司不进行高风险投资以及为除公司全资子公司外的其他单位或个人提供财务资助。

上述相关公告分别刊登于 2013 年 3 月 20 日和 2013 年 4 月 11 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。

截至本报告披露之日，该事项已完成相关法律程序。

2、 公司发行短期融资券事项

公司分别于 2012 年 12 月 21 日和 2013 年 1 月 7 日召开了第七届董事会第十九次会议和 2013 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司发行短期融资券的议案》，同意公司按照中国人民银行《短期融资券管理办法》及其他相关规定，发行总

额不超过人民币 6 亿元的短期融资券，并授权公司董事长全权负责组织实施与本次发行短期融资券相关的事宜。

上述事项相关公告分别刊登于 2012 年 12 月 22 日和 2013 年 1 月 8 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。

鉴于本次发行工作持续时间较长，市场环境发生变化，2013 年 12 月 2 日公司召开了第七届董事会第三十次会议，审议通过了《关于撤销发行短期融资券的议案》，同时董事会提请股东大会授权公司董事长全权负责并组织实施与本次撤销发行短期融资券相关的事宜，包括但不限于签署与本次撤销发行短期融资券有关的合同、协议和相关的法律文件等。2013 年 12 月 18 日，公司召开 2013 年第五次临时股东大会审议通过了上述议案。

上述事项相关公告分别刊登于 2013 年 12 月 3 日和 2013 年 12 月 19 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。

3、公司对全资子公司天津海泰创意科技园投资有限公司增资的事项

公司于 2013 年 2 月 5 日召开了第七届董事会第二十次会议，审议通过了《关于公司对全资子公司增资的议案》，同意公司以自有现金 4500 万元对全资子公司天津海泰创意科技园投资有限公司进行增资。本次增资后，天津海泰创意科技园投资有限公司注册资本由 3000 万元增至 7500 万元。

上述事项相关公告刊登于 2013 年 2 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。

截至本报告披露之日，该事项已实施完毕。

4、公司协助冻结客户购房定金事项

2013 年 7 月 1 日，公司收到《天津市公安局协助冻结/解除冻结财产通知书（津公（济）冻财字【2013】23 号）》，通知书称，根据《中华人民共和国刑事诉讼法》第一百四十二条之规定，冻结犯罪嫌疑人翟家华所控制的施丹姆善尔生物科技（天津）有限公司支付予本公司的购房定金，冻结金额为人民币 1000 万元。冻结时间从 2013 年 6 月 28 日起至 2013 年 12 月 27 日止。上述事项相关公告刊登于 2013 年 7 月 2 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 2013 年 12 月 31 日，公司已收到开户银行“账户解冻回执”称前述人民币

1000 万元已于 2013 年 12 月 30 日解除冻结。上述事项相关公告刊登于 2013 年 12 月 31 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。

截至本报告披露之日，该事项已实施完毕。

第六节 股份变动及股东情况

一、 股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	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	16,597,304	2.57				-470,340	-470,340	16,126,964	2.50
1、国家持股									
2、国有法人持股	117,406	0.02				-117,406	-117,406		
3、其他内资持股	16,479,898	2.55				-352,934	-352,934	16,126,964	2.50
其中：境内非国有法人持股	16,214,758	2.51				-87,794	-87,794	16,126,964	2.50
境内自然人持股	265,140	0.04				-265,140	-265,140	0	0
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	629,518,522	97.43				470,340	470,340	629,988,862	97.50
1、人民币普通股	629,518,522	97.43				470,340	470,340	629,988,862	97.50
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	646,115,826	100						646,115,826	100

2、 股份变动情况说明

(1) 表格中“本次变动前”按 2012 年期末数据填列，“本次变动后”按 2013 年期末数据填列。

(2) 2013 年 12 月 17 日，按照公司股权分置改革方案相关规定，公司为包括海泰控股集团（此前海泰控股集团接受偿还的对价股份 117,406 股）在内的 4 家符合上市流通条件的有限售条件股东办理了上市流通，该部分股份共计 470,340 股。相关上市流通公告刊登于 2013 年 12 月 12 日的《上海证券报》和《中国证券报》，并刊登于上海证券交易所网站。

(3) 在 2013 年 12 月 17 日有限售条件的股份上市申请前，海泰控股集团接受了其他有限售条件股东偿还的对价股份 117,406 股。

因此，截至本次有限售条件股份申请上市时，海泰控股集团持有的有限售条件股份数量为 117,406 股，占总股本的 0.018%。股改形成的其他有限售条件股东持股数量为 16,479,898 股，占总股本的 2.55%。

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津海泰控股集团有限公司	0	117,406	117,406	0	股改形成，限售期 36 个月	2009 年 5 月 18 日
其他有限售条件流通股股东	16,479,898	352,934	0	16,126,964	股改形成，限售期 12 个月	2007 年 5 月 17 日
合计	16,479,898	470,340	117,406	16,126,964	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

除本年度海泰控股集团接受偿还对价股份及部分有限售条件股份办理上市流通外，报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		70,596		年度报告披露日前第 5 个交易日末 股东总数		68,645	
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	24.12	155,853,788	117,406	0	无	
天津华苑置业有限公司	境内非国有法人	4.91	31,730,164	0	0	无	
王晴	境内自然人	0.38	2,461,548	2,461,548	0	无	
潘万华	境内自然人	0.37	2,402,700	754,800	0	无	
吴艳	境内自然人	0.37	2,380,000	0	0	无	
刘淑兰	境内自然人	0.34	2,165,600	0	0	无	
崔长军	境内自然人	0.30	1,942,600	0	0	无	
上海华晨实业公司	境内非国有法人	0.27	1,755,896	-397,700	0	无	
龚秋文	境内自然人	0.26	1,709,672	1,709,672	0	无	
建投中信资产	境内非国	0.24	1,580,306	0	0	无	

管 理 有 限 责 任 公 司	有 法 人				
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量		
天津海泰控股集团有 限公司		155,853,788	人民币普通股		155,853,788
天津华苑置业有限公 司		31,730,164	人民币普通股		31,730,164
王晴		2,461,548	人民币普通股		2,461,548
潘万华		2,402,700	人民币普通股		2,402,700
吴艳		2,380,000	人民币普通股		2,380,000
刘淑兰		2,165,600	人民币普通股		2,165,600
崔长军		1,942,600	人民币普通股		1,942,600
上海华晨实业公司		1,755,896	人民币普通股		1,755,896
龚秋文		1,709,672	人民币普通股		1,709,672
建投中信资产管理有 限责任公司		1,580,306	人民币普通股		1,580,306
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、是否为一致行动人。			

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	中国电子财务有 限责任公司	468,000			注
2	上海钻石制针厂	234,000			注
3	上海浦东荣城建 筑安装工程有限 公司	117,000			注
4	吉林省广发物贸 有限公司	72,540			注
5	深圳燕丰贸易公 司	70,200			注
6	上海医药(集团)有 限公司	46,800			注
7	天津开发区博瑞 发展有限公司	35,100			注
8	九三学社天津市 委员会科技部	23,400			注
9	天津渤海化工集 团股份有限公司	23,400			注

	天津碱厂			
10	天津市兆金系统工程开发公司	23,400		注
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司未知上述股东之间是否存在关联关系、是否为一行动人。	

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

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 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	刘津元
成立日期	1997 年 1 月 28 日
组织机构代码	70043508-0
注册资本	256,153
主要经营业务	技术开发、咨询、转让及服务（电子与信息、机电一体化、新材料、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料等技术及产品）；商业、物资供销的批发兼零售（国家有专项规定的除外）；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（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内无控股和参股的其他境内外上市公司

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、 报告期内控股股东变更情况索引及日期

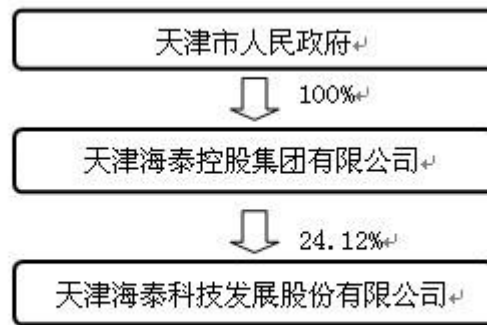
本报告期内公司控股股东没有发生变更。

(二) 实际控制人情况

1、 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

本报告期内公司实际控制人没有发生变更。

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 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。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
宋克新	董事长、总经理	男	44	2013年6月17日	2014年3月28日	0	0	0		28.66	
李林	董事	男	51	2011年3月28日	2014年3月28日	0	0	0		1.8	29.8
宋庆文	董事	男	47	2011年3月28日	2014年3月28日	0	0	0		1.8	
刘莉	董事、副总经理	女	52	2011年9月8日	2014年3月28日	0	0	0		28.66	
李刚	董事、副总经理、董事会秘书	男	40	2013年6月17日	2014年3月28日	0	0	0		14.69	
王为民	董事、副总经理	男	45	2013年6月17日	2014年3月28日	0	0	0		13.78	
漆腊水	独立董事	男	66	2011年3月28日	2014年3月28日	0	0	0		6	
李志辉	独立董事	男	55	2011年3月28日	2014年3月28日	0	0	0		6	
李莉	独立董事	女	53	2011年3月28日	2014年3月28日	0	0	0		6	

徐国祥	监事会主席	男	58	2011年3月28日	2014年3月28日	0	0	0		1.8	37.28
孙士柱	监事	男	51	2011年3月28日	2014年3月28日	0	0	0		1.8	23.5
韩凤敏	监事	女	56	2011年3月28日	2014年3月28日	0	0	0		1.8	29.99
凌永立	职工监事	男	49	2011年3月28日	2014年3月28日	0	0	0		18.34	
王立芊	职工监事	男	35	2012年3月26日	2014年3月28日	0	0	0		15.16	
徐蔚莉	原董事长、董事	女	41	2011年3月28日	2013年6月17日	0	0	0		0.75	36.93
曲阳	原董事、副总经理、董事会秘书	男	33	2011年3月28日	2013年5月30日	0	0	0		11.53	
杨宾	原董事、副总经理	男	51	2011年3月28日	2013年6月17日	0	0	0		10.95	
郭风滨	原副总经理	男	51	2011年9月8日	2013年5月30日	0	0	0		11.59	
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	181.11	157.5

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

1、宋克新，现任公司董事长、总经理。历任天津海泰建设开发有限公司董事、总经理，天津海泰建设开发有限公司副总经理、总经理，天津海泰环保科技有限公司董事长（兼任）。

2、李林，公司董事。现任天津海泰控股集团有限公司企业运营部部长。曾任天津海泰控股集团有限公司投资发展部副部长、企业运营部副部长。曾任公司第六届董事。

3、宋庆文，公司董事。现任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。曾任公司第六届董事。

4、刘莉，公司董事、副总经理。现任天津海泰科技发展股份有限公司党总支书记。历任天津新技术产业园区开发总公司党委办公室助理主任、天津海泰房地产开发有限公司党总支书记。曾任公司第七届职工监事。

5、李刚，公司董事、董事会秘书、副总经理。历任天津海泰科技投资管理有限公司副总经理，天津中环天仪股份有限公司监事，天津海泰知识产权服务有限公司执行董事，天津中科理化新材料技术有限公司监事长，天津海泰优点创业投资管理公司董事，天津海泰优点创业投资企业联合管理委员会委员，天津海泰创新投资管理有限公司董事，天津海泰红土股权投资有限公司董事，天津中科遥感信息技术有限公司监事长，天津博和利科技有限公司董事。

6、王为民，公司董事、副总经理。历任天津海泰房地产开发有限公司副总经理，天津海泰控股集团集团有限公司管理人员，河北建设集团有限公司总裁助理。

7、漆腊水，公司独立董事。现任天津工程咨询协会会长，天津国正投资咨询公司董事长。现任天津市房地产发展(集团)股份有限公司、天津天保基建股份有限公司独立董事。曾任天津市政府项目投资评审中心主任，天津国际工程咨询公司党委书记、总经理，天津市经济体制改革委员会副处长、处长、副主任，天津市企业上市工作办公室主任，天津市发展和改革委员会副主任。

8、李志辉，公司独立董事。现任南开大学经济学院金融学系主任、中国金融学会常务理事、中国国际金融学会理事、中国金融出版社教材编委会委员、天津外国语学院客座教授、天津市南开区政协委员（常委）、韩国企业银行（中国）外部监事。

9、李莉，公司独立董事。现任南开大学商学院财务管理系教授、系主任，MPAcc中心副主任，主要研究领域为公司财务管理、物流财务管理、证券投资与证券市场分析、财务分析。现任天津市政府咨询专家，天津松江股份有限公司独立董事。具有国际注册管理咨询师（CMC）资格，曾为多家企业提供财税、会计咨询、资产评估、企业兼并收购、资产重组、以及企业诊断和有关股份制改造方面的服务。

10、徐国祥，公司监事会主席。现任天津海泰控股集团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，天津海泰控股集团集团有限公司董事长。曾任公司第五、第六届监事会主席。

11、孙士柱，公司监事。现任天津海泰控股集团集团有限公司财务管理部副部长。曾任公司第六届监事。

12、韩凤敏，公司监事。现任天津海泰控股集团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。曾任公司第六届监事。

13、凌永立，公司职工监事。现任公司投资证券部部长。曾任公司第六届职工监事。

14、王立芊，公司职工监事。现任公司营销部副部长。历任公司综合管理部行政经理、部长助理，公司招商服务中心副部长。

15、徐蔚莉，原公司董事长、董事，现已离任。现任天津海泰控股集团有限公司副总经理。曾任公司第六届董事长、董事。

16、曲阳，原公司董事、董事会秘书、副总经理，现已离任。曾任中国生物制药（香港）有限公司投资经理。天津海泰房地产开发有限公司总经理助理。曾任公司第六届董事、董事会秘书、副总经理。

17、杨宾，原公司董事、副总经理，现已离任。曾任美国德州仪器公司系统与应用程序工程师，天津海泰科技发展股份有限公司软件园招商服务中心主任，天津市大学软件学院常务副院长，天津海泰人才基地管理有限公司总经理。曾任公司副总经理。

18、郭风滨，原公司副总经理，现已离任。2006 年至 2013 年 5 月，担任公司副总经理。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
徐蔚莉	天津海泰控股集团有限公司	副总经理	2006 年 4 月 10 日	
李林	天津海泰控股集团有限公司	企业运营部部长	2009 年 8 月 11 日	
徐国祥	天津海泰控股集团有限公司	党委副书记、纪委书记	2006 年 2 月 21 日	
孙士柱	天津海泰控股集团有限公司	财务管理部副部长	2006 年 12 月 31 日	
韩风敏	天津海泰控股集团有限公司	人力资源部（党委组织部）部长	2007 年 1 月 14 日	

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的	任期起始日期	任期终止日期
--------	--------	----------	--------	--------

		职务		
宋庆文	天津海泰房地产开发有限公司	总经理	2008 年 4 月 7 日	
漆腊水	天津国正投资咨询公司	董事长	2007 年 11 月 5 日	
李志辉	南开大学经济学院金融学系	主任	2007 年 9 月 14 日	
李莉	南开大学商学院财务管理系	主任	2007 年 7 月 6 日	

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	(1) 公司董事、监事的报酬决定由公司董事会薪酬与考核委员会确定后提交董事会审核, 并由公司股东大会批准后实施。(2) 公司高级管理人员的报酬决定由公司董事会薪酬与考核委员会确定后, 提交公司董事会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 在公司任职的董事、监事按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。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	181.11 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	181.11 万元

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
徐蔚莉	董事长、董事	离任	工作变动
曲阳	董事、副总经理、董事会秘书	离任	工作变动
杨宾	董事、副总经理	离任	工作变动
郭风滨	副总经理	离任	工作变动
宋克新	董事长	聘任	补选董事长
李刚	董事、副总经理、董事会秘书	聘任	补选董事, 聘任副总经理、董事会秘书
王为民	董事、副总经理	聘任	补选董事, 聘任副总经理
刘莉	董事	聘任	补选董事

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

公司不存在核心技术团队或关键技术人员。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	73
主要子公司在职员工的数量	4
在职员工的数量合计	77
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	20
技术人员	29
财务人员	8
行政人员	20
合计	77
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士研究生	2
硕士研究生	4
大学本科	59
大学专科	9
其它(高中、中专、中技)	3
合计	77

(二) 薪酬政策

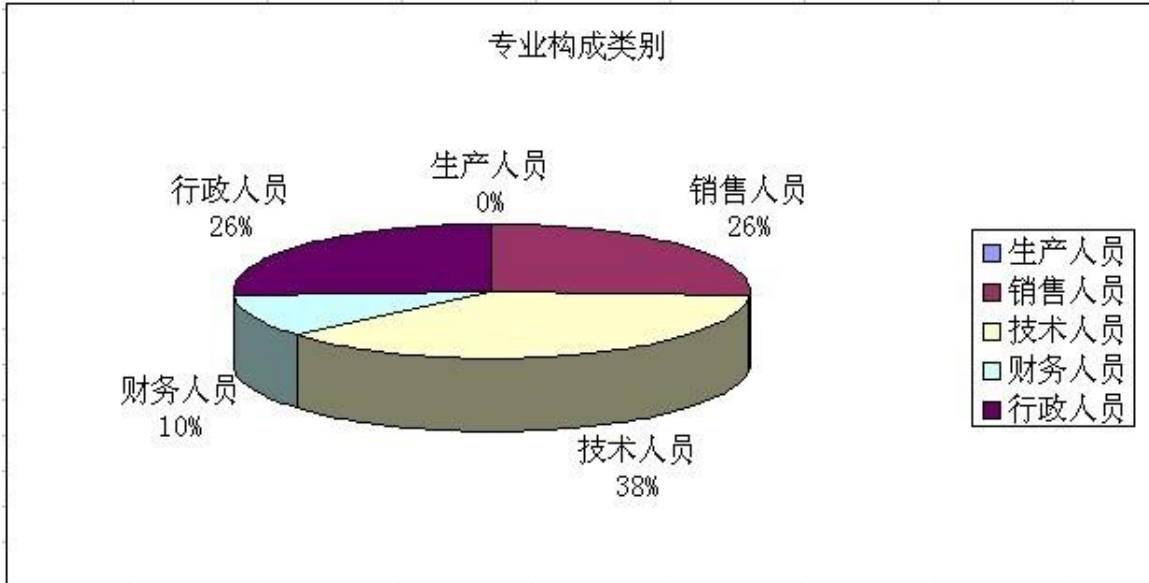
公司实行月度绩效考核制度，月度考核结果与员工薪酬挂钩。

(三) 培训计划

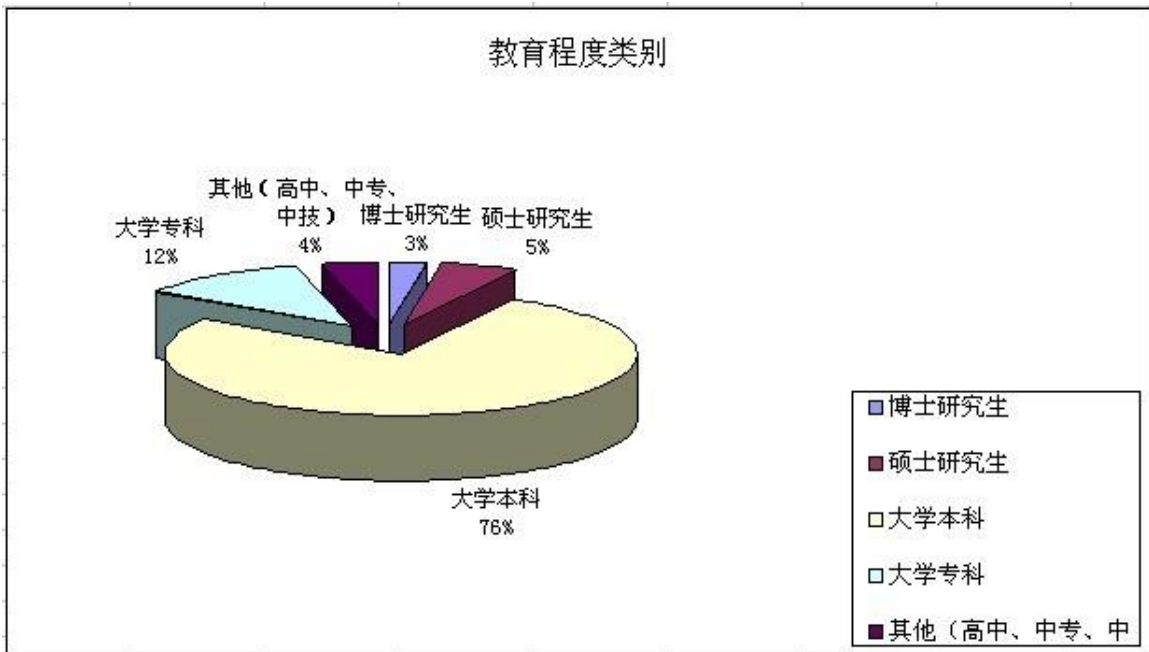
针对各层级人员的相关职业化、专业化水平的需求进行多种形式的培训。

2013 年度公司主要采取光盘授课形式，针对各层级人员的相关职业化、专业化水平的需求进行培训。对中层管理人员进行了《管理创新与领导艺术》的课程培训，对基层员工进行了《阳光心态》、《职业化员工的 12 项修炼》、《提升品质-人人必学的 15 个品质方法》的课程培训。同时还组织全员进行了法律知识、消防安全方面的培训。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	7830 小时
劳务外包支付的报酬总额	164333.80 元

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

2013 年，公司依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》及相关法律法规的要求，健全法人治理结构，完善内部控制体系，严格各项管理制度，规范工作流程，认真落实监管部门的监管要求，形成权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，有效保障了经营管理的正常运行。

根据相关要求，公司制定了《高级管理人员薪酬管理办法》并于 2013 年 6 月 18 日经第七届董事会第二十六次会议审议通过。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。截止报告期末，公司治理现状符合《公司法》及中国证监会和上海证券交易所有关治理规范性文件的要求，不存在重大差异。

报告期内，公司修订了《内幕信息知情人登记管理制度》并于 2013 年 3 月 18 日经第七届董事会第二十一次会议审议通过。公司严格执行上述制度内容，高度重视对内幕信息及内幕信息知情人的管理，不断完善公司内幕信息知情人档案，并通过中国登记结算有限责任公司对敏感期内相关人员买卖公司股票的情况进行自查。

经公司自查，报告期内公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 1 月 7 日	1、《关于更换公司 2012 年度财务审计机构的议案》；2、《关于公司发行短期融资券的议案》。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 1 月 8 日
2012 年年度股东大会	2013 年 4 月 10 日	1、《2012 年度董事会工作报告》；2、《2012 年度监事会工作报告》；3、《2012 年度独立董事述职报告》；	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 4 月 11 日

		4、《2012 年度财务决算报告》；5、《2012 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》；6、《2012 年年度报告及其摘要》；7、《关于聘请公司 2013 年度审计机构的议案》；8、《关于公司及公司全资子公司申请 2013 年度综合授信额度的议案》；9、《关于公司 2013 年度竞拍土地使用权及产权相关授权的议案》；10、《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》；11、《关于曲阳先生辞去公司董事职务的议案》。			
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 5 月 13 日	《关于公司全资子公司海泰创意科技园公司借款担保事项的议案》。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 5 月 14 日
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 6 月 17 日	1、《关于徐蔚莉女士辞去公司董事职务的议案》；2、《关于杨宾先生辞去公司董事职务的议案》；3、《关于提名刘莉女士担任公司董事候选人的议案》；4、《关于提名李刚先生担任公司董事候选人的议案》；5、《关于提名王为民先生担任公司董事候选人的议案》。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 6 月 18 日
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 9 月 16 日	《关于公司全资子公司滨海齐泰公司借款担保事项的议案》。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 9 月 17 日
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 12 月 18 日	《关于撤销发行短期融资券的议案》。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 12 月 19 日

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董	亲自出席次数	以通讯方式参	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次	出席股东大会

		事会次数		加次数			未亲自参加会议	的次数
徐蔚莉	否	6	6	5	0	0	否	2
曲阳	否	3	3	2	0	0	否	2
李林	否	11	11	9	0	0	否	3
李莉	是	11	11	9	0	0	否	3
李志辉	是	11	11	9	0	0	否	6
杨宾	否	6	6	5	0	0	否	3
宋庆文	否	11	11	9	0	0	否	3
宋克新	否	11	11	9	0	0	否	6
漆腊水	是	11	11	9	0	0	否	3
刘莉	否	5	5	4	0	0	否	2
李刚	否	5	5	4	0	0	否	2
王为民	否	5	5	4	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 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。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司共召开 5 次审计委员会会议，2 次薪酬与考核委员会会议，1 次提名委员会会议。作为董事会专门工作机构，各专门委员会为年报审计，内控建设，选聘审计机构，聘任董事、高级管理人员人选提供了重要的意见及建议。

(一) 2013 年度审计委员会会议情况

1、2013 年 3 月 15 日，审计委员会召开了第七届董事会审计委员会第七次会议，审议通过了《2012 年度审计报告》、《关于上海众华沪银会计师事务所有限公司对公司 2012 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 2012 年度履职情况汇总报告》、《公司 2012 年度内部控制自我评价报告》、《公司 2012 年度内部控制审计报告》、《关于公司 2013 年度日常经营性关联交易计划的议案》及《关于修订〈公司内幕信息知情人登记管理制度〉的

议案》。

2、2013 年 4 月 8 日，审计委员会召开了第七届董事会审计委员会第八次会议，审议通过了《关于公司与海泰建设工程公司关联交易的议案》。

3、2013 年 4 月 19 日，审计委员会召开了第七届董事会审计委员会第九次会议，审议通过了《关于公司与滨海装饰公司关联交易的议案》及《关于公司与海泰数码公司关联交易的议案》。

4、2013 年 6 月 15 日，审计委员会召开了第七届董事会审计委员会第十次会议，审议通过了《关于公司因公开招标导致关联交易的议案》。

5、2013 年 8 月 27 日，审计委员会召开了第七届董事会审计委员会第十一次会议，审议通过了《2013 年半年度财务报告》。

（二）2013 年度薪酬与考核委员会会议情况

1、2013 年 3 月 15 日，薪酬与考核委员会召开了第七届董事会薪酬与考核委员会第二次会议，审议通过了《公司董事、监事及高级管理人员 2012 年度薪酬情况》。

2、2013 年 6 月 17 日，薪酬与考核委员会召开了第七届董事会薪酬与考核委员会第三次会议，审议通过了《关于制定<公司高级管理人员薪酬管理办法>的议案》。

（三）2013 年度提名委员会会议情况

2013 年 5 月 29 日，提名委员会召开了第七届董事会提名委员会第三次会议，审议通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于提名刘莉女士担任公司董事候选人的议案》、《关于提名李刚先生担任公司董事候选人的议案》、《关于提名王为民先生担任公司董事候选人的议案》。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

公司监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

2013 年 6 月 18 日公司召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于制定<公司高级管理人员薪酬管理办法>的议案》，为建立有效激励与约束机制，调动公司高级管理人员的工作积极性，提高企业的经营管理水平，促进公司各项工作目标达成和持续发展，制定《公司高级管理人员薪酬管理办法》并予以实施。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

（一）公司董事会对内部控制责任声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司内部控制的目标是：保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现公司发展战略。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

（二）公司内部控制制度建设情况

1、内部控制建设的总体情况

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷，自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

2、内部控制制度建立健全的实施情况及自我评价工作情况

2013 年 3 月 18 日，公司召开第七届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于修订〈公司内幕信息知情人登记管理制度〉的议案》，对内幕信息的登记备案的要求、内幕信息的保密管理进行了修订，进一步规范了内幕信息的传递流程，切实加强内部信息保密管理工作。

经过自我评测，公司在督办任务管理和绩效考核管理方面共存在一般缺陷 2 个，但不影响控制目标的实现。针对发现的内部控制缺陷，评价小组已向董

事会及经理层进行了汇报，公司立即责成相关职能部门及负责人进行整改落实。一是修订《督办任务管理制度》，加强公司督办任务管理体系的严谨性；二是修订《绩效考核管理办法》，规范考核体系、完善考核内容。经过整改，公司内部控制得到改进和完善。

报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合本公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，基本建立起一套比较完善的内部控制体系。

公司根据 2013 年的内控运行情况，对内部控制的有效性进行了自我评价，编制了《天津海泰科技发展股份有限公司 2013 年度内部控制自我评价报告》（具体内容详见同日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站的《公司内部控制自我评价报告》）。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013 年度的内部控制进行了审计，并出具了标准无保留的《天津海泰科技发展股份有限公司 2013 年度内部控制审计报告》（众会字(2014)第 1985 号），认为公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定，在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已根据中国证监会相关要求，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并在工作中严格执行。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。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师王培、文爱凤审计，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

众会字（2014）第 1986 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“海泰发展公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2013 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并股东权益变动表及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

（一）管理层对合并及公司财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是海泰发展公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

（二）注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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，海泰发展公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海泰发展公司 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·上海

中国注册会计师：王培、文爱凤

二〇一四年四月二十三日

二、 财务报表

合并资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位:天津海泰科技发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	6.1	259,427,772.69	456,910,533.66
交易性金融资产	6.2	48,100,347.41	46,265,993.92
应收票据	6.3		11,724,933.00
应收账款	6.4	175,525.70	1,537,686.72
预付款项	6.5	1,590,000.00	69,060.00
其他应收款	6.6	2,839,435.44	2,151,425.96
存货	6.7	2,681,244,637.28	2,109,130,891.25
流动资产合计		2,993,377,718.52	2,627,790,524.51
非流动资产:			
投资性房地产	6.8	74,362,500.66	98,781,944.47
固定资产	6.9	43,938,219.57	46,261,512.28
无形资产	6.10	395,705.31	587,274.91
递延所得税资产	6.11	22,910,302.12	15,029,039.41
非流动资产合计		141,606,727.66	160,659,771.07
资产总计		3,134,984,446.18	2,788,450,295.58
流动负债:			
短期借款	6.13	400,000,000.00	350,000,000.00
应付账款	6.14	329,216,755.10	233,905,260.81
预收款项	6.15	34,950,801.67	4,641,364.40
应付职工薪酬	6.16	677,068.99	579,352.61
应交税费	6.17	86,837,695.26	52,263,931.88
应付股利	6.18	9,058,657.56	9,186,016.75
其他应付款	6.19	72,919,313.83	54,279,082.63
一年内到期的非流动负债	6.20	144,830,795.50	258,000,000.00
流动负债合计		1,078,491,087.91	962,855,009.08
非流动负债:			
长期借款	6.21	344,938,125.00	154,667,625.00
专项应付款	6.22	6,400,000.00	5,700,000.00
其他非流动负债	6.23	171,643.59	735,321.03

非流动负债合计		351,509,768.59	161,102,946.03
负债合计		1,430,000,856.50	1,123,957,955.11
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	6.24	646,115,826.00	646,115,826.00
资本公积	6.25	412,590,525.25	412,590,525.25
盈余公积	6.26	96,243,040.97	92,239,270.62
未分配利润	6.27	550,034,197.46	513,546,718.60
归属于母公司所有者权益合计		1,704,983,589.68	1,664,492,340.47
所有者权益合计		1,704,983,589.68	1,664,492,340.47
负债和所有者权益总计		3,134,984,446.18	2,788,450,295.58

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：宋克新

会计机构负责人：倪琴溪

母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位:天津海泰科技发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		79,576,478.11	324,110,648.45
交易性金融资产		48,100,347.41	46,265,993.92
应收票据			11,724,933.00
应收账款		175,525.70	1,537,686.72
预付款项		50,000.00	69,060.00
其他应收款		373,355,340.24	242,748,891.31
存货		1,384,047,335.55	1,355,716,135.07
流动资产合计		1,885,305,027.01	1,982,173,348.47
非流动资产:			
长期股权投资		314,533,242.02	269,533,242.02
投资性房地产		74,362,500.66	98,781,944.47
固定资产		43,313,632.13	45,319,121.42
无形资产		395,705.31	587,274.91
递延所得税资产		15,740,792.04	11,748,803.17
非流动资产合计		448,345,872.16	425,970,385.99
资产总计		2,333,650,899.17	2,408,143,734.46
流动负债:			
短期借款		400,000,000.00	350,000,000.00
应付账款		187,400,071.61	134,110,103.12
预收款项		732,086.67	4,159,185.40
应付职工薪酬		583,579.66	494,359.46
应交税费		62,325,089.94	39,588,485.14
应付股利		9,058,657.56	9,186,016.75
其他应付款		57,669,492.63	36,197,689.58
一年内到期的非流动负债			258,000,000.00
流动负债合计		717,768,978.07	831,735,839.45
非流动负债:			
专项应付款		5,000,000.00	5,000,000.00
其他非流动负债		171,643.59	735,321.03
非流动负债合计		5,171,643.59	5,735,321.03
负债合计		722,940,621.66	837,471,160.48

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		646,115,826.00	646,115,826.00
资本公积		408,797,765.35	408,797,765.35
盈余公积		96,243,040.97	92,239,270.62
未分配利润		459,553,645.19	423,519,712.01
所有者权益（或股东权益）合计		1,610,710,277.51	1,570,672,573.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,333,650,899.17	2,408,143,734.46

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：宋克新

会计机构负责人：倪琴溪

合并利润表

2013 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	6.28	869,842,884.84	838,931,952.35
其中：营业收入		869,842,884.84	838,931,952.35
二、营业总成本		819,103,193.19	787,119,614.90
其中：营业成本	6.28	726,339,550.87	721,521,729.81
营业税金及附加	6.29	46,064,983.88	24,696,354.57
销售费用	6.30	5,835,335.59	5,032,681.22
管理费用	6.31	21,949,700.90	23,888,989.70
财务费用	6.32	18,755,690.94	11,933,740.90
资产减值损失	6.33	157,931.01	46,118.70
投资收益（损失以“－”号填列）	6.34	1,834,353.49	2,622,778.44
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		52,574,045.14	54,435,115.89
加：营业外收入	6.35	1,848,726.02	4,040,000.49
减：营业外支出	6.36	76,634.08	97,702.51
其中：非流动资产处置损失		6,214.16	97,702.51
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		54,346,137.08	58,377,413.87
减：所得税费用	6.37	13,854,887.87	15,661,601.98
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		40,491,249.21	42,715,811.89
归属于母公司所有者的净利润		40,491,249.21	42,715,811.89
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	6.38	0.06	0.07
（二）稀释每股收益	6.38	0.06	0.07
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		40,491,249.21	42,715,811.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		40,491,249.21	42,715,811.89
归属于少数股东的综合收益总额			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：宋克新

会计机构负责人：倪琴溪

母公司利润表

2013 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		292,279,519.50	104,937,406.38
减：营业成本		169,426,865.25	55,343,621.91
营业税金及附加		29,741,481.95	8,518,534.81
销售费用		3,633,085.19	4,589,564.44
管理费用		18,835,195.47	19,723,686.34
财务费用		19,361,501.78	12,803,622.60
资产减值损失		44,670.21	92,516.97
投资收益（损失以“-”号填列）		1,834,353.49	1,957,258.44
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		53,071,073.14	5,823,117.75
加：营业外收入		644,375.96	2,406,232.48
减：营业外支出		76,126.89	94,045.31
其中：非流动资产处置损失		5,706.97	94,045.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		53,639,322.21	8,135,304.92
减：所得税费用		13,601,618.68	2,827,873.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		40,037,703.53	5,307,431.85
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		40,037,703.53	5,307,431.85

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：宋克新

会计机构负责人：倪琴溪

合并现金流量表

2013 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、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		961,847,328.54	626,856,294.49
收到其他与经营活动有关的现金	6.39.1	14,778,280.69	27,357,678.46
经营活动现金流入小计		976,625,609.23	654,213,972.95
购买商品、接受劳务支付的现金		1,167,112,064.50	935,819,025.12
支付给职工以及为职工支付的现金		16,186,917.78	17,811,198.02
支付的各项税费		39,485,247.18	38,836,024.12
支付其他与经营活动有关的现金	6.39.2	23,957,134.77	252,386,793.50
经营活动现金流出小计		1,246,741,364.23	1,244,853,040.76
经营活动产生的现金流量净额		-270,115,755.00	-590,639,067.81
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			71,000,000.00
取得投资收益收到的现金			665,520.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			211,800.00
投资活动现金流入小计			71,877,320.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		114,957.00	1,416,995.00
投资活动现金流出小计		114,957.00	1,416,995.00
投资活动产生的现金流量净额		-114,957.00	70,460,325.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金		786,191,295.50	599,990,564.00
筹资活动现金流入小计		786,191,295.50	599,990,564.00
偿还债务支付的现金		659,090,000.00	492,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		54,353,344.47	77,850,339.88
筹资活动现金流出小计		713,443,344.47	569,850,339.88
筹资活动产生的现金流量净额		72,747,951.03	30,140,224.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-197,482,760.97	-490,038,518.69
加: 期初现金及现金等价物余额		456,910,533.66	946,949,052.35
六、期末现金及现金等价物余额		259,427,772.69	456,910,533.66

法定代表人: 宋克新

主管会计工作负责人: 宋克新

会计机构负责人: 倪琴溪

母公司现金流量表

2013 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、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		323,806,184.14	84,654,855.57
收到其他与经营活动有关的现金		626,970,354.96	576,147,001.04
经营活动现金流入小计		950,776,539.10	660,801,856.61
购买商品、接受劳务支付的现金		100,337,341.10	180,457,990.61
支付给职工以及为职工支付的现金		14,872,977.51	15,694,472.99
支付的各项税费		30,734,459.52	12,516,621.05
支付其他与经营活动有关的现金		764,159,356.30	806,727,985.86
经营活动现金流出小计		910,104,134.43	1,015,397,070.51
经营活动产生的现金流量净额		40,672,404.67	-354,595,213.90
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			70,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			181,800.00
投资活动现金流入小计			70,181,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		114,957.00	1,416,995.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		45,000,000.00	
投资活动现金流出小计		45,114,957.00	1,416,995.00
投资活动产生的现金流量净额		-45,114,957.00	68,764,805.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金		400,000,000.00	445,322,939.00
筹资活动现金流入小计		400,000,000.00	445,322,939.00
偿还债务支付的现金		608,000,000.00	492,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32,091,618.01	75,418,224.93
筹资活动现金流出小计		640,091,618.01	567,418,224.93
筹资活动产生的现金流量净额		-240,091,618.01	-122,095,285.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-244,534,170.34	-407,925,694.83
加: 期初现金及现金等价物余额		324,110,648.45	732,036,343.28
六、期末现金及现金等价物余额		79,576,478.11	324,110,648.45

法定代表人: 宋克新

主管会计工作负责人: 宋克新

会计机构负责人: 倪琴溪

合并所有者权益变动表

2013 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	646,115,826.00	412,590,525.25			92,239,270.62		513,546,718.60			1,664,492,340.47
二、本年初余额	646,115,826.00	412,590,525.25			92,239,270.62		513,546,718.60			1,664,492,340.47
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					4,003,770.35		36,487,478.86			40,491,249.21
(一) 净利润							40,491,249.21			40,491,249.21
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小 计							40,491,249.21			40,491,249.21
(三) 所有者投入和减 少资本										
(四) 利润分配					4,003,770.35		-4,003,770.35			
1. 提取盈余公积					4,003,770.35		-4,003,770.35			
2. 提取一般风险准备										
(五) 所有者权益内部 结转										
(六) 专项储备										
(七) 其他										
四、本期期末余额	646,115,826.00	412,590,525.25			96,243,040.97		550,034,197.46			1,704,983,589.68

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	646,115,826.00	412,590,525.25			91,708,527.43		503,667,441.20			1,654,082,319.88
二、本年初余额	646,115,826.00	412,590,525.25			91,708,527.43		503,667,441.20			1,654,082,319.88
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					530,743.19		9,879,277.40			10,410,020.59
(一)净利润							42,715,811.89			42,715,811.89
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							42,715,811.89			42,715,811.89
(三)所有者投入和减少资本										
(四)利润分配					530,743.19		-32,836,534.49			-32,305,791.30
1.提取盈余公积					530,743.19		-530,743.19			
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
(五)所有者权益内部结转										
(六)专项储备										

1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	646,115,826.00	412,590,525.25			92,239,270.62		513,546,718.60			1,664,492,340.47

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：宋克新

会计机构负责人：倪琴溪

母公司所有者权益变动表

2013 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	646,115,826.00	408,797,765.35			92,239,270.62		423,519,712.01	1,570,672,573.98
二、本年初余额	646,115,826.00	408,797,765.35			92,239,270.62		423,519,712.01	1,570,672,573.98
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					4,003,770.35		36,033,933.18	40,037,703.53
(一)净利润							40,037,703.53	40,037,703.53
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							40,037,703.53	40,037,703.53
(三)所有者投入和减少资本								
(四)利润分配					4,003,770.35		-4,003,770.35	
1.提取盈余公积					4,003,770.35		-4,003,770.35	
(五)所有者权益内部结转								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	646,115,826.00	408,797,765.35			96,243,040.97		459,553,645.19	1,610,710,277.51

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	646,115,826.00	408,797,765.35			91,708,527.43		451,048,814.65	1,597,670,933.43
二、本年初余额	646,115,826.00	408,797,765.35			91,708,527.43		451,048,814.65	1,597,670,933.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					530,743.19		-27,529,102.64	-26,998,359.45
(一)净利润							5,307,431.85	5,307,431.85
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							5,307,431.85	5,307,431.85
(四)利润分配					530,743.19		-32,836,534.49	-32,305,791.30
1.提取盈余公积					530,743.19		-530,743.19	
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
(五)所有者权益内部结转								
(六)专项储备								
(七)其他								
四、本期期末余额	646,115,826.00	408,797,765.35			92,239,270.62		423,519,712.01	1,570,672,573.98

法定代表人:宋克新

主管会计工作负责人:宋克新

会计机构负责人:倪琴溪

三、会计报表附注

1 公司基本情况

- 1.1 天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“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 646,115,826.00 元。法定代表人：宋克新。本公司经营范围为：向孵化高新技术成果和创业型科技企业、高新技术企业投资并进行产品的开发、生产；土地开发、房地产开发；技术开发、咨询、转让、服务（电子与信息、机电一体化、新材料、生物工程及制药、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料、仪器仪表的技术及产品）；物业管理；管理信息咨询；商品及物资的批发兼零售；科技产品及技术进出口业务；易货贸易及转口贸易；保税仓储；限分支机构经营；货运（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。本公司属于投资与资产管理行业，主要提供租赁和商务服务业。
- 1.2 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。
- 1.3 本公司原控股股东为天津商业发展投资有限公司，经财政部于 2001 年 11 月 18 日以财企（2001）687 号文件同意，原控股股东将所持公司 33,280,783 股国家股划转给天津海泰控股集团有限公司持有。经公司 2001 年 12 月 12 日召开的 2001 年临时股东大会决议，天津海泰控股集团有限公司将其拥有的国际创业中心大楼、火炬创业园 A、B 座厂房和 C 座综合楼及海泰科技园华苑产业区环外部分土地使用权等相关资产置换原天津百货大楼股份有限公司的全部资产和负债。
- 1.4 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日
本公司财务报告业经本公司二零一四年四月二十三日第七届董事会第三十三次会议批准对外报出。

2 遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础

2.1 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。

2.2 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息，本公司管理层对财务报表的真实性、合法性和完整性承担责任。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 会计期间

会计期间为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.2 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.3.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为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。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

3.3.2 非同一控制下的企业合并

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

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

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

3.3.3 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

3 重要会计政策和会计估计

3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法（续）

3.3.3 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并（续）

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

3.3.4 处置对子公司的投资

处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中确认为当期投资收益；处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为当期投资收益，如果处置对子公司的投资未丧失控制权的，将此项差额计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

3.3.5 处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权，对于处置后的剩余股权的处理

在个别财务报表中，对于处置的股权，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关政策进行会计处理。

在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

3.3.6 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权

按照上述 3.3.4 和 3.3.5 的规定对每一项交易进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明多次交易事项属于一揽子交易：

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

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。公司间所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司净利润中不属于公司所拥有的部分作为少数股东损益在合并利润表中净利润项下单独列示。

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

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

3.5 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3.6 外币业务和外币报表折算

3.6.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

3.6.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具

3.7.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- （1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- （2）该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

3.7.2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

- （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

- （2）应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

- （3）可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

- （4）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

3.7.4 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

3.7.5 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.6 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.7.7 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。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发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.8 应收款项

3.8.1 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项是指单笔金额 100 万元以上的应收账款。
单项金额重大并单项计提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。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，计提坏账准备。

3.8.2 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
按账龄分析法计提坏账准备的应收款项	单项金额不重大且未发生诉讼、债务人破产或死亡的应收款项。
按组合计提坏账准备的计提方法	
按账龄分析法计提坏账准备的应收款项	采用账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

3.8.3 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但发生诉讼、债务人破产或死亡的应收款项。
坏账准备的计提方法	全额计提坏账准备。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.9 存货

3.9.1 存货的分类

存货包括开发成本、开发产品、库存商品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

3.9.2 发出存货的计价方法

存货发出时的成本按加权平均法核算。周转材料包括低值易耗品和包装物等。

3.9.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

3.9.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3.9.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次转销法核算成本。

包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 长期股权投资

3.10.1 投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

- （1）以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。
- （2）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。
- （3）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。
- （4）在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
- （5）通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3.10.2 后续计量及损益确认方法

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。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。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。

采用成本法核算的长期股权投资，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，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，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，其差额包含在初始投资成本中；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且经复核两者差额仍存在时，该差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。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，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间的交易产生的未实现损益在本公司拥有被投资单位的权益范围内予以抵销，惟该交易所转让的资产发生减值的，则相应的未实现损益不予抵销。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位施加重大影响。

3.10.4 减值测试方法及减值准备计提方法

采用成本法核算的、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，其账面价值高于按照类似投资当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，确认该项投资存在减值。采用权益法核算的联营企业和合营企业以及采用成本法核算的子公司的长期股权投资，当长期股权投资的账面价值高于可收回金额时，确认该项投资存在减值。长期股权投资存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

3.11 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
房屋建筑物	40	0	2.50
土地	50	0	2.00

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.12 固定资产

3.12.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、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。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

3.12.2 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部确认的评估值作为入账价值。与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

3.12.3 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	40-50	0-5	2.00-2.375
运输设备	8	5	11.875
机器设备	10	5	9.50
电子设备	5	3-5	19.00-19.40
办公设备	5	5	19.00

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

3.12.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.13 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

3.14 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

3.15 无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术、外购软件等。无形资产以实际成本计量。公司制改建时国有股股东投入的无形资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

土地使用权按使用年限 50 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。专利权按法律规定的有效年限平均摊销。外购软件按 5 年平均摊销。

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

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3.16 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.17 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

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

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

3.18 资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.19 职工薪酬

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

3.20 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

3.20.1 销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.20 收入确认（续）

3.20.2 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

3.20.3 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

3.20.4 房地产收入的确认原则与方法

3.20.4.1 销售房产：在工程已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续，房地产相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

3.20.4.2 物业出租：已订立租赁合同，按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业时确认营业收入。

3.21 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起 12 个月（含 12 个月）内偿还的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

3.22 政府补助

政府补助，是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.23 递延所得税资产和递延所得税负债

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

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

3.24 经营租赁、融资租赁

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

3.24.1 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

3.24.2 融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

3.25 主要会计政策、会计估计的变更

3.25.1 本报告期会计政策未变更。

3.25.2 本报告期会计估计未变更。

3.26 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正。

4 税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税（4.1.1）	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%、3%
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、地方教育费附加	应纳增值税及营业税额	3%、2%
土地增值税（4.1.2）	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%

4.1.1 根据财政部和国家税务总局关于印发《营业税改增值税试点方案》的通知（财税〔2011〕110号）的规定，本公司收入中的孵化服务收入及下属全资子公司天津海泰企业孵化服务有限公司均属于现代服务业且均为增值税小规模纳税人，自 2012 年 11 月 1 日起按照应纳税销售收入的 3% 缴纳增值税。

4.1.2 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。

4.2 其他税项：按税法有关规定计算缴纳。

5 企业合并及合并财务报表（金额单位为人民币万元）

5.1 子公司情况

5.1.1 通过设立或投资等方式取得的子公司

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股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
天津海泰企业孵化服务有限公司	全资子公司	天津	咨询服务	200.00	①	200.00	-	100	100	是		-	-
天津海泰企业家俱乐部有限公司	全资子公司	天津	咨询服务	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	房地产开发	3,000.00	③	3,000.00	-	100	100	是		-	-
天津海泰方通投资有限公司	全资子公司	天津	建材批发零售	1,000.00	④	1,000.00	-	100	100	是		-	-
天津海泰创意科技园投资有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	7,500.00	⑤	7,500.00	-	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（危险品及易制毒品除外）、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、日用百货的批发兼零售。（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。（经营活动中凡国家有专项专营规定的，按规定执行）
- 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；房地产开发（以许可证为准）；自有房屋租赁。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定执行。）
- ④ 利用自有资金对高科技企业进行投资；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（危险品及易制毒品除外）、机械设备、电器设备、仪器仪表批发兼零售；计算机安装。（国家有专项专营规定的按规定执行）
- ⑤ 对高科技企业进行投资、咨询；经济信息咨询；企业管理咨询；房屋租赁；房地产开发。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

5 企业合并及合并财务报表（金额单位为人民币万元）（续）

5.1 子公司情况（续）

5.1.2 同一控制下企业合并取得的子公司

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股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
天津海泰方成投资有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	6,735.00	①	12,915.50	-	100	100	是	-	-	-
天津滨海齐泰投资有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	7,000.00	②	7,303.94	-	100	100	是	-	-	-
天津百竹科技产业发展有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	6,293.6739	③	14,703.19	-	100	100	是	-	-	-

- ① 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（经营范围以暂定资质证为准）；自有房屋租赁。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定执行）。
- ② 利用自有资金对高新技术项目进行投资；房地产开发（经营范围以许可证为准）。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定执行。）
- ③ 数字媒体、游戏动漫、生物晶片技术开发、咨询、服务、转让；投资信息咨询、服务；自有房屋租赁及维修；物业服务；建筑设计；利用自有资金对房地产项目进行投资；房地产开发。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定执行。）

5.1.3 本公司无非同一控制下企业合并取得的子公司

5.2 合并范围发生变化的说明。

本年度合并报表范围未发生变更。

6 合并财务报表项目附注

6.1 货币资金

项 目	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	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			53,385.72			96,312.35
小计			53,385.72			96,312.35
银行存款						
人民币			259,373,749.11			456,814,221.31
小计			259,373,749.11			456,814,221.31
其他货币资金						
人民币			637.86			-
小计			637.86			-
合计			<u>259,427,772.69</u>			<u>456,910,533.66</u>

6.1.1 本期末本公司无用于担保的资产。

6.1.2 本期末无其他原因造成所有权受到限制的资产。

6.1.3 货币资金期末数比年初数减少 197,482,760.97 元，减少比例为 43.22%，减少原因为：随着公司各个地产项目的开发进度而增加支付工程款所致。

6.2 交易性金融资产

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
	公允价值	公允价值
交易性债券投资		-
交易性权益工具投资	-	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	48,100,347.41	46,265,993.92
衍生金融资产	-	-
套期工具	-	-
其他	-	-
合计	<u>48,100,347.41</u>	<u>46,265,993.92</u>

6.2.1 上述交易性金融资产系基金投资。

6.2.2 管理层认为上述金融资产投资变现不存在重大限制。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.3 应收票据

6.3.1 应收票据分类

种类	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
商业承兑汇票	-	-	11,724,933.00	-
银行承兑汇票	-	-	-	-
合计	-	-	11,724,933.00	-

6.3.2 期末本公司无已质押的应收票据。

6.3.3 期末本公司无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，期末无已经背书给他方但尚未到期的票据。

6.3.4 本期无已贴现或质押的商业承兑票据。

应收票据年末数比年初数减少 11,724,933.00 元，减少比例为 100%，减少原因为：应收票据本期已承兑。

6.4 应收账款

6.4.1 应收账款按种类分析如下：

种类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款(账龄分析法)	250,751.00	100.00	75,225.30	30.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	250,751.00	100.00	75,225.30	30.00

种类	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款(账龄分析法)	1,631,815.02	100.00	94,128.30	5.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	1,631,815.02	100.00	94,128.30	5.77

应收账款种类的说明：详见附注 3.8。

6.4.2 无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.4 应收账款（续）

6.4.3 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	-	-	-	1,381,064.02	84.63	69,053.20
1 至 2 年	-	-	-	250,751.00	15.37	25,075.10
2 至 3 年	250,751.00	100.00	75,225.30	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	250,751.00	100.00	75,225.30	1,631,815.02	100.00	94,128.30

6.4.4 无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

6.4.5 本期无转回或收回情况。

6.4.6 本报告期应收账款中无持有公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.4 应收账款（续）

6.4.7 应收账款期末余额情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例（%）
天津海泰时代餐饮服务有限公司	非关联方	250,751.00	2-3 年	100.00
合计		250,751.00		100.00

6.4.8 期末无应收关联方账款情况。

6.4.9 本期无终止确认的应收账款情况。

6.4.10 本期无以应收账款为标的进行证券化的事项。

应收账款年末数比年初数减少 1,381,064.02 元，减少比例为 84.63%，减少原因为：应收账款本期收回。

6.5 预付账款

6.5.1 预付账款按账龄列示

账龄	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	1,540,000.00	96.86	19,060.00	27.60
1—2 年	-	-	-	-
2—3 年	-	-	-	-
3 年以上	50,000.00	3.14	50,000.00	72.40
合计	1,590,000.00	100.00	69,060.00	100.00

预付账款账龄的说明：

预付账款 3 年以上的款项为预付本公司原参股公司天津滨海高新区物业管理有限公司开办物业费。

6.5.2 本报告期预付账款中无持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6.5.3 预付账款说明

预付账款年末数比年初数增加 1,520,940.00 元，增幅较大原因：主要为本公司全资子公司天津百竹科技产业发展有限公司预付蓝海科技园项目工程款。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.6 其他应收款

6.6.1 其他应收款按种类分析如下：

种类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款(账龄分析法)	3,312,976.08	100.00	473,540.64	14.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	<u>3,312,976.08</u>	<u>100.00</u>	<u>473,540.64</u>	<u>14.29</u>

种类	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款(账龄分析法)	2,448,132.59	100.00	296,706.63	12.12
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	<u>2,448,132.59</u>	<u>100.00</u>	<u>296,706.63</u>	<u>12.12</u>

其他应收款种类的说明：详见附注 3.8。

6.6.2 无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

6.6.3 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,619,139.27	48.87	80,956.96	1,962,132.59	80.15	98,106.63
1 至 2 年	1,207,836.81	36.46	120,783.68	156,000.00	6.37	15,600.00
2 至 3 年	156,000.00	4.71	46,800.00	210,000.00	8.58	63,000.00
3 年以上	330,000.00	9.96	225,000.00	120,000.00	4.90	120,000.00
合计	<u>3,312,976.08</u>	<u>100.00</u>	<u>473,540.64</u>	<u>2,448,132.59</u>	<u>100.00</u>	<u>296,706.63</u>

6.6.4 本期无转回或收回情况。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.6 其他应收款（续）

6.6.5 本报告期其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6.6.6 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例（%）
天津市电力公司	非关联方	1,151,000.00	1 至 2 年	34.74
国网天津市电力公司	非关联方	800,000.00	1 年以内	24.15
天津市电力公司城西供电分 公司	非关联方	720,000.00	1 年以内	21.73
天津市城西广源电力工程有 限公司	非关联方	190,000.00	2 至 4 年	5.74
天津市自来水集团有限公司	非关联方	180,000.00	5 年以上	5.43
合计		3,041,000.00		91.79

6.6.7 本报告期无应收关联方款项。

6.6.8 本期无终止确认的其他应收款情况。

6.6.9 本期无以其他应收款为标的进行证券化的事项。

其他应收款年末数比年初数增加 864,843.49 元，增加比例为 35.33%，增加的主要原因是由本期支付的电费押金增大所致。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.7 存货

6.7.1 存货分类

项 目	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,497,893,690.55	-	1,497,893,690.55	1,050,021,961.25	-	1,050,021,961.25
库存商品	1,183,350,946.73	-	1,183,350,946.73	1,059,108,930.00	-	1,059,108,930.00
合计	2,681,244,637.28	-	2,681,244,637.28	2,109,130,891.25	-	2,109,130,891.25

6.7.2 存货跌价准备

种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
开发成本	-	-	-	-	-
库存商品	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

6.7.3 本公司董事会认为：本公司的存货经测试未发生减值，故无需就存货计提任何跌价准备。

6.7.4 存货的说明：

6.7.4.1 本公司全资子公司天津百竹科技产业发展有限公司存货中账面价值为 45,275,417.29 元的土地（房地证津字第 116051100047 号）抵押给中国工商银行股份有限公司天津西青支行取得借款 211,580,000.00 元。

6.7.4.2 本公司全资子公司天津海泰方圆投资有限公司存货中账面价值为 70,951,957.50 元的土地（房地证津字 116051200016 号）抵押给中国农业银行股份有限公司天津西青支行取得借款 173,506,943.50 元。

6.7.4.3 本公司全资子公司天津滨海齐泰投资有限公司存货中账面价值为 40,348,813.47 元的土地（房地证津字第 116051200056 号）抵押给浦发银行浦泰支行取得借款 24,060,000.00 元。

6.7.4.4 本公司全资子公司天津海泰创意科技园投资有限公司将存货中账面价值为 224,378,420.82 元的创意科技园项目抵押给中国工商银行股份有限公司天津南门外支行取得借款 80,621,977.00 元。

6.7.5 本期增加存货中含有借款费用资本化 33,350,244.82 元。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.8 投资性房地产

6.8.1 按成本计量的投资性房地产

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	112,685,570.48	165,449.50	20,219,291.99	92,631,727.99
1.房屋、建筑物	105,363,019.63	165,449.50	18,981,324.33	86,547,144.80
2.土地使用权	7,322,550.85	-	1,237,967.66	6,084,583.19
二、累计折旧和累计摊销合计	13,903,626.01	4,365,601.32		18,269,227.33
1.房屋、建筑物	13,417,945.52	4,180,802.96	-	17,598,748.48
2.土地使用权	485,680.49	184,798.36	-	670,478.85
三、投资性房地产账面净值合计	98,781,944.47	-	-	74,362,500.66
1.房屋、建筑物	91,945,074.11	-	-	68,948,396.32
2.土地使用权	6,836,870.36	-	-	5,414,104.34
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	98,781,944.47	-	-	74,362,500.66
1.房屋、建筑物	91,945,074.11	-	-	68,948,396.32
2.土地使用权	6,836,870.36	-	-	5,414,104.34

本期折旧和摊销额：4,365,601.32 元。

投资性房地产本年减值准备计提额：0 元。

6.8.2 本期无按公允价值计量的投资性房地产。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.9 固定资产

6.9.1 固定资产情况

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少	2013 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	82,959,903.36	87,457.00		625,669.20	82,421,691.16
其中：房屋建筑物	60,168,333.61	-		-	60,168,333.61
机器设备	13,629,850.99	-		520,538.00	13,109,312.99
运输工具	3,489,517.00	-		-	3,489,517.00
电子设备	2,328,752.75	39,299.00		47,909.61	2,320,142.14
办公设备	3,343,449.01	48,158.00		57,221.59	3,334,385.42
		本期 新增	本期计提		
二、累计折旧合计	36,698,391.08	-	2,378,371.88	593,291.37	38,483,471.59
其中：房屋建筑物	18,391,887.79	-	1,398,316.08	-	19,790,203.87
机器设备	12,940,358.24	-	6,390.54	494,374.33	12,452,374.45
运输工具	1,362,804.12	-	387,084.64	-	1,749,888.76
电子设备	1,800,513.86	-	175,618.24	45,514.14	1,930,617.96
办公设备	2,202,827.07	-	410,962.38	53,402.90	2,560,386.55
三、固定资产账面净值合计	46,261,512.28	-	-	-	43,938,219.57
其中：房屋建筑物	41,776,445.82	-	-	-	40,378,129.74
机器设备	689,492.75	-	-	-	656,938.54
运输工具	2,126,712.88	-	-	-	1,739,628.24
电子设备	528,238.89	-	-	-	389,524.18
办公设备	1,140,621.94	-	-	-	773,998.87
四、减值准备合计	-	-	-	-	-
其中：房屋建筑物	-	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	46,261,512.28	-	-	-	43,938,219.57
其中：房屋建筑物	41,776,445.82	-	-	-	40,378,129.74
机器设备	689,492.75	-	-	-	656,938.54
运输工具	2,126,712.88	-	-	-	1,739,628.24
电子设备	528,238.89	-	-	-	389,524.18
办公设备	1,140,621.94	-	-	-	773,998.87

本年折旧额：2,378,371.88 元；

本年由在建工程转入固定资产原价为：0 元。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.9 固定资产（续）

6.9.2 本期无暂时闲置的固定资产情况。

6.9.3 本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

6.9.4 本期无通过经营租赁租出的固定资产。

6.9.5 期末无持有待售的固定资产情况。

6.9.6 本期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

6.10 无形资产

6.10.1 无形资产情况

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	4,998,167.50	39,500.00	-	5,037,667.50
土地使用权	356,542.50	-	-	356,542.50
软件	4,641,625.00	39,500.00	-	4,681,125.00
二、累计摊销合计	4,410,892.59	231,069.60	-	4,641,962.19
土地使用权	356,542.50	-	-	356,542.50
软件	4,054,350.09	231,069.60	-	4,285,419.69
三、无形资产账面净值合计	587,274.91	-	-	395,705.31
土地使用权	-	-	-	-
软件	587,274.91	-	-	395,705.31
四、减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	587,274.91	-	-	395,705.31
土地使用权	-	-	-	-
软件	587,274.91	-	-	395,705.31

6.10.2 本年摊销额：231,069.60元。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.11 递延所得税资产/递延所得税负债

6.11.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延所得税资产：		
资产减值准备	137,191.48	97,746.24
应纳税预收款	3,435,590.97	2,611,482.36
税法允许结转抵扣费用	18,532,153.46	11,930,149.11
可抵扣亏损	415,704.51	-
合并抵销未实现内部利润	389,661.70	389,661.70
小计	22,910,302.12	15,029,039.41
递延所得税负债		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	-	-
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	-	-
小计	-	-

6.11.2 本期无未确认递延所得税资产。

6.11.3 本期无未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期。

6.11.4 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异。

项目	暂时性差异金额
可抵扣差异项目	
资产减值准备	548,765.94
应纳税预收款	13,742,363.88
税法允许结转抵扣费用	74,128,613.85
可抵扣亏损	1,662,818.04
合并抵销未实现内部利润	1,558,646.80
小计	91,641,208.51

6 合并财务报表项目附注（续）

6.12 资产减值准备明细

项目	2012年12月31日	本期计提额	本期减少额			2013年12月31日
			转回	转销	合计	
坏账准备	390,834.93	157,931.01	-	-	-	548,765.94
合计	390,834.93	157,931.01	-	-	-	548,765.94

6.13 短期借款

6.13.1 短期借款分类

借款类别	2013年12月31日	2012年12月31日
信用借款	400,000,000.00	350,000,000.00
合计	400,000,000.00	350,000,000.00

短期借款说明：

6.13.1.1 2013年1月11日本公司与交通银行股份有限公司天津市分行签订 A101GK13001 号借款合同，借款期限 2013/1/14-2014/1/10，利率 6.30%，借款本金人民币 100,000,000.00 元。

6.13.1.2 2013年7月19日本公司与兴业银行股份有限公司天津市分行签订兴津(流动)20131970 号借款合同，借款期限 2013/7/19-2014/7/18，利率 6.60%，借款本金人民币 100,000,000.00 元。

6.13.1.3 2013年8月16日本公司与兴业银行股份有限公司天津分行签订兴津(流动)20132278 号借款合同，借款期限 2013/8/15-2014/8/15，利率 6.60%，借款本金人民币 50,000,000.00 元。

6.13.1.4 2013年9月12日本公司与交通银行股份有限公司天津分行签订 A101GK13010 号借款合同，借款期限 2013/9/13-2014/6/24，利率 6.60%，借款本金人民币 100,000,000.00 元。

6.13.1.5 2013年12月23日本公司与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签订的借款合同（合同号为 77072013280505），借款期限 2013/12/24-2014/12/25，利率 6.60%，借款本金人民币 50,000,000.00 元。

6.13.2 本期无已到期未偿还的短期借款情况。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.14 应付账款

6.14.1

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1 年以内	212,002,743.43	108,061,753.40
1-2 年	20,367,107.13	26,289,308.65
2-3 年	23,103,979.20	68,654,195.91
3 年以上	73,742,925.34	30,900,002.85
合计	329,216,755.10	233,905,260.81

应付账款期末数比期初数增加 95,311,494.29 元，增加比例为 40.75%，增加原因：随各工程项目开发建设的陆续投入，应付工程款增加。

6.14.2 本报告期应付账款中应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方的款项情况见附注 7.5.2。

6.14.3 账龄超过一年的大额应付账款情况说明

单位名称	2013 年 12 月 31 日	未偿付原因
中国建筑第二工程局有限公司	41,995,004.60	工程周期长，未竣工结算
天津荣润世纪科技有限公司	16,674,811.00	工程周期长，未竣工结算
天津市建筑设计院	14,661,712.80	工程周期长，未竣工结算
中建三局建设工程股份有限公司	9,455,881.64	工程周期长，未竣工结算
中国建筑第八工程局有限公司天津分公司	9,086,797.72	工程周期长，未竣工结算
合计	91,874,207.76	

6.15 预收款项

6.15.1

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1 年以内	34,950,801.67	4,641,364.40
合计	34,950,801.67	4,641,364.40

6.15.2 本报告期预收款项中无预收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项或关联方款项。

6.15.3 本期末无账龄超过一年的大额预收款项情况。

6.15.4 预收款项年末数比年初数增加 30,309,437.27 元，增加比例为 653.03%，增加原因为：本公司海泰·精工国际等项目，本期达到预售状态所收取的预收房款。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.16 应付职工薪酬

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	219,779.48	12,119,509.60	12,119,509.60	219,779.48
二、职工福利费	-	1,007,534.51	1,007,534.51	-
三、社会保险费	-	1,633,650.83	1,622,207.19	11,443.64
其中：1.医疗保险费	-	484,907.82	482,278.98	2,628.84
2.基本养老保险费	-	988,450.19	980,614.83	7,835.36
3.年金缴费	-	-	-	-
4.失业保险费	-	97,150.43	96,170.99	979.44
5.工伤保险费	-	24,394.91	24,394.91	-
6.生育保险费	-	38,747.48	38,747.48	-
四、住房公积金	127,397.00	2,237,900.00	2,217,856.00	147,441.00
五、工会经费和职工教育经费	232,176.13	225,060.42	158,831.68	298,404.87
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、辞退福利	-	135,716.78	135,716.78	-
八、其他	-	-	-	-
合 计	<u>579,352.61</u>	<u>17,359,372.14</u>	<u>17,261,655.76</u>	<u>677,068.99</u>

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 298,404.87 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 135,716.78 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：当月工资下月初支付。

6.17 应交税费

税种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
增值税	-3,351.96	-53,953.12
营业税	4,224,247.15	2,436,189.55
企业所得税	11,161,353.42	1,662,141.68
个人所得税	18,665.37	6,910.67
城市维护建设税	339,098.47	210,699.40
房产税	1,082,389.58	1,115,898.87
教育费附加	289,623.33	192,976.04
防洪费	45,982.28	28,849.61
土地增值税	69,587,869.54	46,664,219.18
土地使用税	91,818.08	-
印花税	-	-
合 计	<u>86,837,695.26</u>	<u>52,263,931.88</u>

6 合并财务报表项目附注（续）

6.17 应交税费（续）

应交税费期末数比期初数增加 34,573,763.38 元，增加比例为 66.15%，增加原因：本公司 2013 年 12 月计提的所得税尚未缴纳以及本公司和本公司全资子公司天津海泰方成投资有限公司本期预提土地增值税的影响。

6.18 应付股利

单位名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	超过 1 年未支付原因
未托管股东	9,058,657.56	9,186,016.75	应付未托管股东尚未领取的股利
合计	9,058,657.56	9,186,016.75	

6.19 其他应付款

6.19.1

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1 年以内	45,838,603.15	25,582,470.40
1-2 年	2,759,136.93	26,060,967.16
2-3 年	22,251,528.68	1,422,305.02
3 年以上	2,070,045.07	1,213,340.05
合计	72,919,313.83	54,279,082.63

6.19.2 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方情况见附注 7.5.2。

6.19.3 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

对方名称	金额	未偿还原因
施丹姆善尔生物科技(天津)有限公司	10,000,000.00	购房定金
富通集团(天津)科技有限公司	3,723,693.50	购房定金
王东喜	1,945,588.00	购房定金
合计	15,669,281.50	

6.19.4 金额较大的其他应付款

对方名称	金额	性质或内容
天津滨海高新区资产管理有限公司	38,172,351.00	购房定金
施丹姆善尔生物科技(天津)有限公司	10,000,000.00	购房定金
王东喜	5,645,588.00	购房定金
富通集团(天津)科技有限公司	3,723,693.50	购房定金
徐维东 李锡彦	1,389,492.00	购房定金
陈建华	1,000,000.00	购房定金
合计	59,931,124.50	

6.19.5 其他应付款年末数与年初数增加 18,640,231.20 元，增加比例为 34.34%，增加的主要原因为本公司海泰·精工国际等项目收取的预售房屋定金。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.20 一年内到期的非流动负债

6.20.1

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	144,830,795.50	258,000,000.00
合 计	144,830,795.50	258,000,000.00

6.20.2 一年内到期的长期借款

6.20.2.1 一年内到期的长期借款

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	144,830,795.50	178,000,000.00
保证借款	-	80,000,000.00
合 计	144,830,795.50	258,000,000.00

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

6.20.2.2 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行有限公司天津西青支行	2012-7-31	2014-7-15	RMB	6.77	-	71,577,625.00	-	71,577,625.00
中国农业银行有限公司天津西青支行	2013-5-21	2014-11-21	RMB	6.77	-	32,817,700.00	-	-
上海浦东发展银行股份有限公司天津蒲泰支行	2013-9-30	2014-10-24	RMB	6.77	-	15,930,000.00	-	-
中国农业银行有限公司天津西青支行	2013-3-28	2014-9-27	RMB	6.77	-	10,799,834.00	-	-
上海浦东发展银行股份有限公司天津蒲泰支行	2013-10-29	2014-10-24	RMB	6.77	-	3,620,000.00	-	-
合计					-	134,745,159.00	-	71,577,625.00

6.20.2.3 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

6.21 长期借款

6.21.1 长期借款分类

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	344,938,125.00	154,667,625.00
保证借款	-	-
合 计	344,938,125.00	154,667,625.00

6 合并财务报表项目附注（续）

6.21 长期借款（续）

长期借款分类的说明：按借款性质分

6.21.2 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国工商银行股份有限公司天津西青支行	2013-1-23	2018-9-15	RMB	7.21	-	59,510,000.00	-	-
中国工商银行股份有限公司天津西青支行	2013-11-26	2018-9-15	RMB	7.04	-	54,000,000.00	-	-
中国工商银行股份有限公司天津南门外支行	2013-6-29	2018-9-5	RMB	6.55	-	35,711,977.00	-	-
中国工商银行股份有限公司天津西青支行	2012-12-7	2018-9-15	RMB	7.21	-	32,000,000.00	-	32,000,000.00
中国工商银行有限公司天津西青支行	2013/10/9	2018/9/15	RMB	7.04	-	27,260,000.00	-	-
合计					-	208,481,977.00	-	32,000,000.00

本期末长期借款中无外币借款。

长期借款期末数比期初数增加 190,270,500.00 元，增加比例为 123.02%，增加原因：随着公司各个地产项目的开发进度而增加借款所致。

本期无逾期长期借款，抵押借款抵押物情况见附注 6.7.4。

6.22 专项应付款

6.22.1

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日	备注说明
火炬发展金	700,000.00	-	700,000.00	-	
服务业基础设施建设资金	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	
小巨人成长计划拨款	-	1,400,000.00	-	1,400,000.00	
合计	5,700,000.00	1,400,000.00	700,000.00	6,400,000.00	

6.22.2 专项应付款说明：

本公司之子公司天津海泰企业孵化服务有限公司以前年度收到天津市财政局拨付的火炬发展金 700,000.00 元，本期项目验收合格将专项应付款 700,000.00 元转收入。

本公司以前年度收到天津市财政局关于天津市业务流程外包及文化创意产业展示中心的改扩建专项补助款 5,000,000.00 元，该项目目前尚在建设过程中。

本公司全资子公司天津海泰创意科技园投资有限公司本期收到天津市财政局关于天津市滨海新区科技小巨人成长计划项目专项补助款 1,400,000.00 元。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.23 其他非流动负债

6.23.1

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
文化发展引导资金	171,643.59	735,321.03
合计	171,643.59	735,321.03

6.23.2 应收政府补助情况

政府补助名称	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
文化发展引导 资金	735,321.03	-	563,677.44	-	171,643.59	与收益相关
	<u>735,321.03</u>	<u>-</u>	<u>563,677.44</u>	<u>-</u>	<u>171,643.59</u>	

天津市滨海新区财政局 2011 年给予本公司文化发展引导资金 1,500,000.00 元，用于减免重点网络动漫企业房租，根据天津滨海高新技术产业园区开发区管理委员会《给予重点企业房租减免的函》文件规定，以前年度共计减免房租 764,678.97 元。本年度给予天津海泰数字版权交易服务中心和福丰达动漫游戏制作有限公司减免租金共计 563,677.44 元。

其他非流动负债年末数比年初数减少 563,677.44 元，减少比例为 76.66%，减少原因为：本年度减免房租 563,677.44 元。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.24 股本

	2012 年 12 月 31 日	本次变动增减（+、-）					2013 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	646,115,826.00	-	-	-	-	-	646,115,826.00

6.25 资本公积

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	409,978,803.84	-	-	409,978,803.84
其他资本公积	2,611,721.41	-	-	2,611,721.41
合计	412,590,525.25	-	-	412,590,525.25

6.26 盈余公积

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积	79,533,341.70	4,003,770.35	-	83,537,112.05
任意盈余公积	12,705,928.92	-	-	12,705,928.92
合计	92,239,270.62	4,003,770.35	-	96,243,040.97

6.27 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	513,546,718.60	
调整年初未分配利润(调增+, 调减-)	-	
调整后年初未分配利润	513,546,718.60	
加: 本年归属于公司所有者的净利润	40,491,249.21	
减: 提取法定盈余公积	4,003,770.35	10%
提取任意盈余公积	-	
应付普通股股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
年末未分配利润	550,034,197.46	

6 合并财务报表项目附注（续）

6.28 营业收入及营业成本

6.28.1 营业收入

项目	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	869,842,884.84	838,931,952.35
其他业务收入	-	-
营业成本	726,339,550.87	721,521,729.81

6.28.2 主营业务（分行业）

行业名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
地产行业	298,152,807.32	169,388,422.82	246,401,979.00	144,006,937.39
租赁行业	23,439,327.70	11,891,324.09	24,832,205.96	10,862,201.81
批发行业	545,956,234.84	545,059,803.96	567,261,618.97	566,652,590.61
服务行业	2,294,514.98	-	436,148.42	-
合计	869,842,884.84	726,339,550.87	838,931,952.35	721,521,729.81

6.28.3 主营业务（分产品）

产品名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售收入	298,152,807.32	169,388,422.82	246,401,979.00	144,006,937.39
房产租赁收入	23,439,327.70	11,891,324.09	24,832,205.96	10,862,201.81
商品批发收入	545,956,234.84	545,059,803.96	567,261,618.97	566,652,590.61
孵化服务收入	2,294,514.98	-	436,148.42	-
合计	869,842,884.84	726,339,550.87	838,931,952.35	721,521,729.81

6.28.4 主营业务（分地区）

地区名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北	869,842,884.84	726,339,550.87	838,931,952.35	721,521,729.81
合计	869,842,884.84	726,339,550.87	838,931,952.35	721,521,729.81

6.28.5 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
天津市咸通生产资料有限责任公司	311,771,237.40	35.84%
天津市金属材料有限公司	131,371,736.75	15.10%
天津滨海高新区资产管理有限公司	120,128,240.00	13.81%
天津物产金属国际贸易有限公司	102,813,260.68	11.82%
天津汉柏科技有限公司	82,048,578.32	9.43%
合计	748,133,053.15	86.00%

6 合并财务报表项目附注（续）

6.29 营业税金及附加

项目	2013 年度	2012 年度	计缴标准
营业税	16,098,650.97	13,577,584.33	5%
城市维护建设税	1,136,536.74	951,472.95	7%
教育费附加	811,811.97	678,997.44	3%、2%
土地增值税	28,017,984.20	9,478,630.79	超率累进税率
增值税	-	9,669.06	3%
合计	46,064,983.88	24,696,354.57	

营业税金及附加本年发生数比上年发生数增加 21,368,629.31 元，增加比例为 86.53%，增加原因为：本公司以及本公司全资子公司天津海泰方成投资有限公司本期预提的土地增值税的影响。

6.30 销售费用

项目	2013 年度	2012 年度
物业管理费	662,330.00	362,214.12
过户费	134,081.10	314,060.98
工资	998,188.69	1,469,827.89
推广费	1,544,830.00	847,257.00
广告费	801,815.00	1,327,661.00
奖金	316,706.00	347,574.80
福利费	-	29,329.42
办公费	21,377.30	37,573.90
其他	1,356,007.50	297,182.11
合计	5,835,335.59	5,032,681.22

6.31 管理费用

项目	2013 年度	2012 年度
工资性支出	8,135,933.85	8,707,087.42
社保及住房公积金	1,915,995.49	1,929,550.29
税费	2,899,249.64	2,808,992.89
折旧及摊销	2,603,470.76	3,176,650.67
业务招待费	1,080,516.17	1,471,478.34
中介费用	2,497,816.00	1,431,501.72
办公费	1,940,565.83	2,609,637.72
差旅费	202,052.32	728,737.10
其他	674,100.84	1,025,353.55
合计	21,949,700.90	23,888,989.70

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.32 财务费用

项目	2013 年度	2012 年度
利息支出	21,471,401.81	21,859,369.89
减: 利息收入	2,765,388.13	10,093,338.68
利息净支出	18,706,013.68	11,766,031.21
汇兑损失	-	-
减: 汇兑收益	-	-
汇兑净损失	-	-
银行手续费	49,677.26	41,429.69
其他	-	126,280.00
合计	18,755,690.94	11,933,740.90

6.33 资产减值损失

项目	2013 年度	2012 年度
一、坏账损失	157,931.01	46,118.70
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	157,931.01	46,118.70

6.34 投资收益

6.34.1 投资收益明细情况

项目	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	665,520.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,834,353.49	1,957,258.44
持有至到期投资取得的投资收益	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他	-	-
合计	1,834,353.49	2,622,778.44

6 合并财务报表项目附注（续）

6.35 营业外收入

6.35.1

项 目	2013 年度	2012 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	24,430.02	178,563.48	24,430.02
其中：固定资产处置利得	24,430.02	178,563.48	24,430.02
无形资产处置利得	-	-	-
债务重组利得	-	-	-
非货币性资产交换所得	-	-	-
接受捐赠	-	-	-
政府补助	1,787,677.44	3,155,935.50	1,787,677.44
其他	36,618.56	705,501.51	36,618.56
合 计	1,848,726.02	4,040,000.49	1,848,726.02

6.35.2 政府补助明细

项 目	2013 年度	2012 年度	与资产相关/收益相关	说明
服务业引导专项资金	-	2,600,000.00		
文化发展引导资金	563,677.44	555,935.50	收益相关	
火炬发展基金	700,000.00	-	收益相关	
财政局孵化器考核奖励	504,000.00	-	收益相关	
守合同、重信用单位奖励	20,000.00	-	收益相关	
合计	1,787,677.44	3,155,935.50		

政府补助说明

6.35.2.1 本期由其他非流动负债-文化发展引导资金（用于企业房租减免）转入 563,677.44 元和本期收到滨海高新区守合同、重信用单位奖励 20,000.00 元；

6.35.2.2 本公司全资子公司天津海泰企业孵化服务有限公司 2013 年收到滨海高新区财政局孵化器年度考核奖励 504,000.00 元和根据验收合格由专项应付款火炬发展基金转入 700,000.00 元。

6.36 营业外支出

项 目	2013 年度	2012 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	6,214.16	97,702.51	6,214.16
其中：固定资产处置损失	6,214.16	97,702.51	6,214.16
无形资产处置损失	-	-	-
债务重组损失	-	-	-
非货币性资产交换损失	-	-	-
对外捐赠	-	-	-
其他	70,419.92	-	70,419.92
合 计	76,634.08	97,702.51	76,634.08

6 合并财务报表项目附注（续）

6.37 所得税费用

项 目	2013 年度	2012 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	21,736,150.58	8,807,828.76
递延所得税调整	-7,881,262.71	6,853,773.22
合 计	13,854,887.87	15,661,601.98

6.38 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

6.38.1 2013 年度每股收益

报告期利润	每股收益	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.06

6.38.2 2012 年度每股收益

报告期利润	每股收益	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.06

上述数据采用以下计算公式计算而得：

基本每股收益 = $P0 \div S$

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

其中：P0 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 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

公司若存在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 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，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。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

6 合并财务报表项目附注（续）
6.39 现金流量表项目注释
6.39.1 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
往来款	10,088,892.56	9,664,339.78
利息收入	2,765,388.13	10,093,338.68
财政补贴	1,924,000.00	7,600,000.00
合计	<u>14,778,280.69</u>	<u>27,357,678.46</u>

6.39.2 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
往来款	12,133,955.05	241,743,396.72
手续费	49,677.26	41,429.69
招待费	958,721.45	1,495,788.04
广告费	2,031,953.00	2,320,078.00
差旅费	182,472.07	391,859.10
电话费	41,755.86	35,727.47
会议费	32,360.00	724,591.00
其他	8,526,240.08	5,633,923.48
合计	<u>23,957,134.77</u>	<u>252,386,793.50</u>

6 合并财务报表项目附注（续）

6.40 现金流量表补充资料

6.40.1 现金流量表补充资料

项目	2013 年度	2012 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	40,491,249.21	42,715,811.89
加: 资产减值准备	157,931.01	46,118.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,378,371.88	2,561,196.89
无形资产摊销	231,069.60	596,251.88
长期待摊费用摊销	-	3,253.38
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)	26,163.67	-178,563.48
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	6,214.16	97,702.51
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	14,763,000.02	21,859,369.89
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,834,353.49	-2,622,778.44
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-7,881,262.71	6,853,773.22
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-509,493,203.24	-320,285,417.46
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-89,815,297.60	56,611,775.53
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	280,854,362.49	-398,897,562.32
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-270,115,755.00	-590,639,067.81
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	259,427,772.69	456,910,533.66
减: 现金的年初余额	456,910,533.66	946,949,052.35
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-197,482,760.97	-490,038,518.69

6 合并财务报表项目附注（续）

6.41 现金流量表补充资料（续）

6.41.2 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	2013 年度	2012 年度
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	-	-
2.处置子公司及其他营业单位收到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.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
4.处置子公司的净资产	-	-
流动资产	-	-
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-

6.41.3 现金和现金等价物的构成

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一、现金	259,427,772.69	456,910,533.66
其中：库存现金	53,385.72	96,312.35
可随时用于支付的银行存款	259,373,749.11	456,814,221.31
可随时用于支付的其他货币资金	637.86	-
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	259,427,772.69	456,910,533.66

7 关联方及关联交易

7.1 本公司的母公司情况

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	公司对本企业的持股比例 (%)	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	刘津元	投资	2,261,530,000.00	24.12	24.12	天津市人民政府	70043508-0

本公司的母公司情况说明：天津海泰控股集团有限公司是天津市人民政府授权的国有资产经营管理单位。

7.2 本公司的子公司情况

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	全资子公司	有限责任公司	天津	宋克新	咨询服务	2,000,000.00	100	100	75480564-9
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	宋克新	房地产开发	30,000,000.00	100	100	66030474-7
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	宋克新	建材批发、零售	10,000,000.00	100	100	66883836-4
天津海泰企业家俱乐部有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	温健	咨询服务	100,000.00	100	100	77734885-8
天津海泰方成投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	宋克新	房地产开发	67,350,000.00	100	100	66030475-5
天津海泰创意科技园投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	宋克新	房地产开发	75,000,000.00	100	100	57830864-2
天津滨海齐泰投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	宋克新	房地产开发	70,000,000.00	100	100	68471546-0
天津百竹科技产业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	宋克新	房地产开发	62,936,739.00	100	100	75814087-5

7 关联方及关联交易（续）
7.3 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
天津海泰科技投资管理有限公司	受同一控股股东控制	23899828-8
天津海泰市政绿化有限公司	受同一控股股东控制	23899660-2
天津海泰数码科技有限公司	受同一控股股东控制	71294307-4
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
天津海泰企业培训中心	受同一控股股东控制	77733419-X
天津滨海高新区装饰工程有限公司	受同一控股股东控制	70046446-3
天津滨海思纳投资有限公司	受同一控股股东控制	68471521-7
天津海泰建设开发有限公司	受同一控股股东控制	70049514-7
天津海泰公共保税仓库有限公司	受同一控股股东控制	75482333-7
天津海泰天云网络科技有限公司	受同一控股股东控制	67371420-0
天津海泰建设工程有限公司	受同一控股股东控制	76126576-7
天津海泰天功系统工程科技有限公司	受同一控股股东控制	57833215-9

7.4 关联交易情况
7.4.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2013 年度		2012 年度	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
天津海泰数码科技有限公司	弱电工程	协议价格	2,258,033.00	0.38	-	-
天津海泰市政绿化有限公司	绿化工程	公开招标	6,663,564.00	1.12	7,700,666.00	8.34
天津滨海高新区装饰工程有限公司	装修工程	公开招标	14,804,266.00	2.49	27,688,233.00	68.95
天津海泰公共保税仓库有限公司	咨询服务	协议价格	-	-	36,202.52	100.00
天津海泰天云网络科技有限公司	网络维护	协议价格	-	-	257,764.00	67.32
天津海泰建设工程有限公司	建筑工程	公开招标	24,097,000.00	4.06	-	-

7 关联方及关联交易（续）

7.4 关联交易情况（续）

7.4.2 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2013 年度		2012 年度	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
天津滨海思纳投资有限公司	代建费	协议价格	-	-	1,035,000.00	100.00

7.4.3 公司无受托管理/承包情况。

7.4.4 公司无委托管理/出包情况。

7.4.5 公司出租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
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	房屋 (G-1001-1)	2013/01/01	2013/12/31	市场价格	456,131.00
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	房屋(F-101/102)	2013/01/01	2013/12/31	市场价格	356,196.00
天津海泰科技发展股份有限公司	天津海泰投资担保有限责任公司	房屋(中北楼 503)	2013/01/01	2013/12/31	市场价格	1,088,360.00
天津海泰科技发展股份有限公司	天津海泰科技投资管理有限公司	房屋(中北楼 403)	2013/01/01	2013/12/31	市场价格	1,088,360.00
天津海泰科技发展股份有限公司	天津海泰天云网络科技有限公司	房屋(G 座 808)	2013/01/01	2013/12/31	市场价格	25,511.00
天津海泰科技发展股份有限公司	天津海泰天功系统工程科技有限公司	房屋 (G-1001-2)	2013/01/01	2013/12/31	市场价格	456,131.00

7.4.6 公司无关联承租情况。

7 关联方及关联交易（续）

7.4 关联交易情况（续）

7.4.7 关联担保情况

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
天津海泰控股集团有限公司	天津海泰科技发展股份有限公司	200,000,000.00	2009-9-20	2013-11-25	是
天津海泰科技发展股份有限公司	天津百竹科技产业发展有限公司	440,000,000.00	2012-10-16	2018-9-15	否
天津海泰科技发展股份有限公司	天津海泰方圆投资有限公司	294,000,000.00	2012-7-31	2015-7-30	否
天津海泰科技发展股份有限公司	天津海泰创意科技园投资有限公司	190,000,000.00	2013-6-18	2018-9-5	否
天津海泰科技发展股份有限公司	天津滨海齐泰投资有限公司	130,000,000.00	2013-9-25	2015-12-25	否

关联担保情况说明：

7.4.7.1 本公司同中国工商银行股份有限公司天津南门外支行签订总额为 2.0 亿元的借款合同，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，其担保责任已于 2013 年 11 月 25 日履行完毕；

7.4.7.2 本公司全资子公司天津百竹科技产业发展有限公司同中国工商银行股份有限公司天津西青支行签订总额为 4.4 亿元的借款合同，期限自 2012 年 10 月 16 日起至 2018 年 9 月 15 日，该贷款由本公司提供保证担保，期末借款余额 21,158.00 万元；

7.4.7.3 本公司全资子公司天津海泰方圆投资有限公司同中国农业银行股份有限公司天津西青支行签订总额为 2.94 亿元的借款合同，期限自 2012 年 7 月 31 日起至 2015 年 7 月 30 日，该贷款由本公司提供保证担保，期末借款余额 17,350.69 万元；

7.4.7.4 本公司全资子公司天津海泰创意科技园投资有限公司同中国工商银行股份有限公司天津南门外支行签订总额为 1.90 亿元的借款合同，期限自 2013 年 6 月 18 日起至 2018 年 9 月 5 日，该贷款由本公司提供保证担保，期末借款余额 8,062.20 万元；

7.4.7.5 本公司全资子公司天津滨海齐泰投资有限公司同上海浦东发展银行股份有限公司天津蒲泰支行签订总额为 1.30 亿元的借款合同，期限自 2013 年 9 月 25 日起至 2015 年 12 月 25 日，该贷款由本公司提供保证担保，期末借款余额 2,406.00 万元。

7.4.8 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入 天津海泰建设开发有限公司	8,744,789.70	2012-12-16	2013-12-15	到期未归还本金，本期已归还资金占用费 1,263,687.48 元

7.4.9 关联方资产转让、债务重组情况

本期未发生关联方资产转让、债务重组情况。

7 关联方及关联交易（续）

7.4.10 关键管理人员薪酬

2013 年度本公司关键管理人员的报酬(包括货币和非货币形式)总额为 153.36 万元(2012 年度为 198.16 万元)。2013 年度本公司关键管理人员包括董事、监事、总经理、副总经理等共 9 人(2012 年度为 17 人,其中在本公司领取报酬的为 9 人(2012 年度为 17 人))。

7.5 关联方应收应付款项

7.5.1 上市公司无应收关联方款项。

7.5.2 上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	2013 年 12 月 31 日 账面余额	2012 年 12 月 31 日 账面余额
应付账款	天津海泰数码科技有限公司	947,633.00	1,103,315.00
应付账款	天津海泰市政绿化有限公司	4,536,668.30	8,120,339.30
应付账款	天津滨海高新区装饰工程有限公司	10,400,189.00	3,588,233.00
其他应付款	天津海泰科技投资管理有限公司	181,393.00	181,393.00
其他应付款	天津海泰企业培训中心	185,000.00	185,000.00
其他应付款	天津海泰投资担保有限责任公司	181,393.00	181,393.00
其他应付款	天津海泰建设开发有限公司	8,754,852.20	9,493,992.05

8 股份支付

本期不存在需披露的股份支付情况。

9 或有事项

截至 2013 年 12 月 31 日,本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

10 承诺事项

截至 2013 年 12 月 31 日,本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

11 资产负债表日后事项

11.1 重要的资产负债表日后事项说明。

2014 年 4 月 2 日，公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司发行非公开定向债务融资工具的议案》。

上述议案主要内容为：公司拟按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等相关规则规定，发行总额不超过人民币 10 亿元的非公开定向债务融资工具。具体内容如下：

- 1、计划发行规模：公司拟在中国银行间市场交易商协会注册不超过 10 亿元人民币的非公开定向债务融资工具。
- 2、发行方式：根据公司实际资金需求情况，在中国银行间交易市场商协会注册有效期（两年）内分期发行。
- 3、发行期限：根据公司资金需求，每期最长不超过 5 年。
- 4、承销方式：由主承销商以余额包销的方式，向银行间债券市场特定投资人发行。
- 5、发行利率：发行利率根据各期发行时银行间债券市场的市场状况最终确定。
- 6、发行对象：以非公开定向方式，向银行间债券市场特定数量的投资人（国家法律法规禁止的购买者除外）发行。

11.2 资产负债表日后利润分配情况说明

本公司 2013 年度不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

12 其他重要事项

以公允价值计量的资产和负债

项目	年初余额	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末余额
金融资产					
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)	46,265,993.92	-	-	-	48,100,347.41
2.衍生金融资产	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	-	-	-	-	-
金融资产小计	46,265,993.92	-	-	-	48,100,347.41
投资性房地产	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
上述合计	46,265,993.92	-	-	-	48,100,347.41
金融负债	-	-	-	-	-

13 公司财务报表主要项目注释

13.1 应收账款

13.1.1 应收账款按种类分析如下：

种类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款(账龄分析法)	250,751.00	100.00	75,225.30	30.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	250,751.00	100.00	75,225.30	30.00

种类	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款(账龄分析法)	1,631,815.02	100.00	94,128.30	5.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	1,631,815.02	100.00	94,128.30	5.77

应收账款种类的说明：详见附注 3.8。

13.1.2 无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

13.1.3 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	-	-	-	1,381,064.02	84.63	69,053.20
1 至 2 年	-	-	-	250,751.00	15.37	25,075.10
2 至 3 年	250,751.00	100.00	75,225.30	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	250,751.00	100.00	75,225.30	1,631,815.02	100.00	94,128.30

13 公司财务报表主要项目注释(续)

13.1 应收账款（续）

13.1.4 无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

13.1.5 本期无转回或收回情况。

13.1.6 本报告期无实际核销的应收账款情况。

13.1.7 本报告期应收账款中无欠持公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

13.1.8 应收账款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占应收账款总 额比例（%）
天津海泰时代餐饮服务有限公司	非关联方	250,751.00	2 至 3 年	100.00
合计		250,751.00		100.00

13.1.9 期末无应收关联方账款情况。

13.1.10 无终止确认的应收账款情况。

13.1.11 本期无以应收账款为标的进行证券化的事项。

13 公司财务报表主要项目注释(续)

13.2 其他应收款

13.2.1 其他应收款按种类分析如下:

种类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款(账龄分析法)	373,619,340.24	100.00	264,000.00	0.07
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	<u>373,619,340.24</u>	<u>100.00</u>	<u>264,000.00</u>	<u>0.07</u>

种类	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款(账龄分析法)	242,949,318.10	100.00	200,426.79	0.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	<u>242,949,318.10</u>	<u>100.00</u>	<u>200,426.79</u>	<u>0.08</u>

其他应收款种类的说明: 详见附注 3.8。

13.2.2 无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

13.2.3 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	372,419,340.24	99.68	36,000.00	242,829,318.10	99.95	80,426.79
1 至 2 年	1,080,000.00	0.29	108,000.00	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	120,000.00	0.03	120,000.00	120,000.00	0.05	120,000.00
合计	<u>373,619,340.24</u>	<u>100.00</u>	<u>264,000.00</u>	<u>242,949,318.10</u>	<u>100.00</u>	<u>200,426.79</u>

13 公司财务报表主要项目注释(续)
13.2 其他应收款 (续)

13.2.4 无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

13.2.5 本期无转回或收回情况。

13.2.6 本报告期无实际核销的应收账款情况。

13.2.7 本报告期其他应收账款中无欠持公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

13.2.8 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例 (%)
天津海泰方圆投资有限公司	全资子公司	222,400,000.00	一年以内	59.53
天津百竹科技产业发展有限公司	全资子公司	110,200,000.00	一年以内	29.50
天津滨海齐泰投资有限公司	全资子公司	28,500,000.00	一年以内	7.63
天津海泰创意科技园投资有限公司	全资子公司	9,322,800.00	一年以内	2.50
天津海泰企业家俱乐部有限公司	全资子公司	1,276,540.24	一年以内	0.34
合计		371,699,340.24		99.50

13.2.9 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例 (%)
天津海泰方圆投资有限公司	全资子公司	222,400,000.00	一年以内	59.53
天津百竹科技产业发展有限公司	全资子公司	110,200,000.00	一年以内	29.50
天津滨海齐泰投资有限公司	全资子公司	28,500,000.00	一年以内	7.63
天津海泰创意科技园投资有限公司	全资子公司	9,322,800.00	一年以内	2.50
天津海泰企业家俱乐部有限公司	全资子公司	1,276,540.24	一年以内	0.34
合计		371,699,340.24		99.50

13.2.10 无终止确认的其他应收款情况。

13.2.11 本期无以其他应收款为标的进行证券化的事项。

13 公司财务报表主要项目注释(续)
13.3 长期股权投资
13.3.1 长期股权投资情况表

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	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	本年计提减值准备	本期现金红利
天津海泰企业孵化服务有限公司	成本法	1,800,000.00	3,176,530.00	-	3,176,530.00	100.00	100.00	-	-	-	-
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	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-	-
天津海泰方成投资有限公司	成本法	6,735,000.00	85,125,045.23	-	85,125,045.23	100.00	100.00	-	-	-	-
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	-	-	-	-
天津海泰创意科技园投资有限公司	成本法	75,000,000.00	30,000,000.00	45,000,000.00	75,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-	-
天津百竹科技产业发展有限公司	成本法	147,031,900.00	41,268,302.91	-	41,268,302.91	100.00	100.00	-	-	-	-
天津滨海齐泰投资有限公司	成本法	73,039,400.00	69,923,363.88	-	69,923,363.88	100.00	100.00	-	-	-	-
合计		343,646,300.00	269,533,242.02	45,000,000.00	314,533,242.02			-	-	-	-

13.3.2 无向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况。

13.3.3 根据本公司第七届董事会第二十次会议决议，公司以自有现金 45,000,000.00 元对全资子公司天津海泰创意科技园投资有限公司进行增资。本次增资后，天津海泰创意科技园投资有限公司注册资本由 30,000,000.00 元增至 75,000,000.00 元。

13 公司财务报表主要项目注释（续）

13.4 营业收入及营业成本

13.4.1 营业收入

项目	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	292,279,519.50	104,937,406.38
其他业务收入	-	-
营业成本	169,426,865.25	55,343,621.91

13.4.2 主营业务（分行业）

行业名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
地产行业	266,926,774.32	157,535,541.16	80,070,182.00	44,810,810.34
租赁行业	23,439,327.70	11,891,324.09	24,650,375.96	10,532,811.57
服务行业	1,913,417.48	-	216,848.42	-
合计	<u>292,279,519.50</u>	<u>169,426,865.25</u>	<u>104,937,406.38</u>	<u>55,343,621.91</u>

13.4.3 主营业务（分产品）

产品名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售收入	266,926,774.32	157,535,541.16	80,070,182.00	44,810,810.34
房产租赁收入	23,439,327.70	11,891,324.09	24,650,375.96	10,532,811.57
孵化服务收入	1,913,417.48	-	216,848.42	-
合计	<u>292,279,519.50</u>	<u>169,426,865.25</u>	<u>104,937,406.38</u>	<u>55,343,621.91</u>

13.4.4 主营业务（分地区）

地区名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北	<u>292,279,519.50</u>	<u>169,426,865.25</u>	<u>104,937,406.38</u>	<u>55,343,621.91</u>
合计	<u>292,279,519.50</u>	<u>169,426,865.25</u>	<u>104,937,406.38</u>	<u>55,343,621.91</u>

13 公司财务报表主要项目注释（续）

13.4 营业收入及营业成本（续）

13.4.5 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
天津滨海高新区资产管理有限公司	120,128,240.00	41.10%
天津汉柏科技有限公司	82,048,578.32	28.07%
戴景明	38,513,810.00	13.18%
天津市天堰医教科技开发有限公司	9,237,051.00	3.16%
天津滨海高新技术产业开发区软件园管理中心	4,232,947.51	1.45%
合计	254,160,626.83	86.96%

营业收入说明

营业收入本年发生数比上年发生数增加 1.87 亿元，增加比例为 178.53%，主要原因为：滨海高新区资产管理有限公司购买 BPO 基地南二楼及 SOHO 项目 B4、B5 楼确认 1.2 亿元收入。

13.5 投资收益

13.5.1 投资收益明细情况

项目	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,834,353.49	1,957,258.44
持有至到期投资取得的投资收益	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
合计	1,834,353.49	1,957,258.44

13.5.2 无按成本法核算的长期股权投资收益。

13.5.3 无按权益法核算的长期股权投资收益。

本报告期不存在投资收益汇回存在重大限制的情形。

13 公司财务报表主要项目注释(续)

13.6 现金流量表补充资料

项目	2013 年度	2012 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	40,037,703.53	5,307,431.85
加: 资产减值准备	44,670.21	92,516.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,061,075.65	2,097,620.72
无形资产摊销	231,069.60	594,585.03
长期待摊费用摊销	-	-
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)	26,163.67	-152,297.48
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	5,706.97	94,045.31
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	14,763,000.02	21,859,369.89
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,834,353.49	-1,957,258.44
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-3,991,988.87	570,494.04
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	13,291,303.33	-82,556,739.27
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-118,957,093.61	-21,664,128.09
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	94,995,147.66	-278,880,854.43
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	40,672,404.67	-354,595,213.90
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	79,576,478.11	324,110,648.45
减: 现金的年初余额	324,110,648.45	732,036,343.28
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-244,534,170.34	-407,925,694.83

13.7 无反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况。

14 补充资料

14.1 当期非经常性损益明细表

项目	2013 年度	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	18,215.86	处置固定资产净收益
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,787,677.44	政府补贴收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	1,834,353.49	交易性金融资产投资收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-33,801.36	违约金等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	-901,611.36	
少数股东权益影响额（税后）	-	
合计	2,704,834.07	

14 补充资料（续）

14.2 本报告期无境内外会计准则下会计数据差异

14.3 净资产收益率及每股收益

报告期净利润	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	2.40%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	2.24%	0.06	0.06

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P_0}{E_0 + \frac{NP}{2} + E_i \times \frac{M_i}{M_0} - E_j \times \frac{M_j}{M_0} \pm E_k \times \frac{M_k}{M_0}}$$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

15 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

第十一节 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

董事长：宋克新
天津海泰科技发展股份有限公司
2014 年 4 月 25 日