

天津海泰科技发展股份有限公司

600082

2014 年半年度报告



重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司负责人宋克新先生、**主管会计工作负责人宋克新先生及会计机构负责人（会计主管人员）倪琴溪女士声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。**

五、 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

六、 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.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	15
第六节	股份变动及股东情况.....	20
第七节	优先股相关情况.....	23
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	24
第九节	财务报告（未经审计）.....	26
第十节	备查文件目录.....	108

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
滨海新区	指	天津市滨海新区
滨海高新区	指	天津滨海高新技术产业开发区
公司、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
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

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、 基本情况变更简介

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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司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	本报告期(1 - 6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	280,892,177.10	365,834,878.94	-23.22
归属于上市公司股东的净利润	15,950,343.61	29,281,983.42	-45.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,690,965.76	28,597,614.74	-87.09
经营活动产生的现金流量净额	-53,379,854.09	-141,592,916.61	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,720,933,933.29	1,704,983,589.68	0.94
总资产	3,370,762,088.74	3,134,984,446.18	7.52

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1 - 6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.02	0.05	-60.00
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.05	-60.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.01	0.04	-75.00
加权平均净资产收益率(%)	0.93	1.74	减少 0.81 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.22	1.7	减少 1.48 个百分点

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-4,570.82	处置固定资产净损失
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	15,000,000.00	政府补贴收入
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	1,344,437.95	交易性金融资产投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支	5,970.00	

出		
所得税影响额	-4,086,459.28	
合计	12,259,377.85	

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

2014 年上半年中国经济走势低迷，房地产行业的不景气是导致 2014 年中国经济下行的关键因素。在政府相继出台的“微刺激”政策推动下，经济增长出现底部回升微弱迹象。

在京津冀一体化协同发展重大战略下，滨海高新区国家自主创新示范区建设、未来科技城北区开发、一区两街全面管理等一系列开发建设项目全面展开。上半年滨海高新区规模以上工业总产值保持高位运行，同比增长 30%。

报告期内，公司管理层认真分析国内宏观经济给公司经营带来的影响，抢抓滨海高新区经济快速增长的良好机遇，在挑战与机遇共存的形势下，加快在建项目的建设进程，加强招商销售力度，确保完成公司全年工作目标。

报告期末，公司累计实现营业收入 28,089 万元，净利润 1,595 万元。

1、 建设方面

公司全力推进海泰·精工一期、海泰创意科技园、滨海高新区标准厂房示范园、蓝海科技园等工程项目建设进程。公司通过深化建设管理流程进一步完善制度建设，落实工作流程的指标化管理，同时进一步加强在建项目的目标成本管理工作。通过限额设计、二次优化设计、招标工作总体策划、参与项目销售定价等方式有效控制成本，使建设成本力争达到预期目标要求。报告期内，海泰·精工一期项目全面竣工。

同时，鉴于公司多年来在滨海高新区软件与服务外包产业基地建设过程中，为区域环境提升，营造优质招商环境所做出的贡献，滨海高新技术产业开发区管委会给予公司 1500 万元招商环境配套补贴资金支持。

2、 销售方面

公司的房产销售受到房地产行业调控政策的影响。公司在认真梳理尾盘项目基础上，对新开盘及预售项目及时调整营销策划思路，积极拓展推广渠道，强化海泰品牌与项目之间的联动效应。公司在项目储备丰厚的背景下，提出“海泰·高新版图”大盘推广策略，将华苑区域版块内所有项目纳入到整体推广体系中，形成高档次、高品质国际企业墅区、商务办公、工业厂房、SOHO 办公等系列产品线，不断加强海泰品牌作为产业园开发与运营商的竞争优势。公司通过加强对重点项目的招商力度，实现了资金的快速回笼，并积极推进新开盘及预售项目签约工作，为完成全年目标任务奠定基础。公司于 2014 年 7 月，与华泰汽车集团（天津）有限公司就国家软件及服务外包产业基地项目签订了 3.04 亿元的售房合同。

报告期内，公司实现商品房销售及租赁收入共计 10,873 万元。

3、 资金管理方面

为应对国家从紧的货币政策，公司加强了再融资方案分析论证工作，不断探求创新融资方式。报告期内，公司拟发行总规模 10 亿元非公开定向债务融资工具的方案获得了中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》，为公司今后的发展提供了强有力的资金保证。公司同时多方面拓宽融资渠道，报告期内，公司已获得 2 亿元交通银行流动资金贷款，为公司经营提供了资金保障。

4、 孵化器建设

公司不断完善海泰孵化器软硬件基础设施建设工作。通过对孵化器内初创型企业及有融资需求的企业进行调研，更好地为有需求的企业与创业导师搭建沟通桥梁，为企业提供更多的专业化服务。同时加强培育小巨人企业工作，2014 年海泰孵化器 26 家企业成为高新区小巨人企业。

5、 产业投资

随着公司在建项目逐渐投入使用，为提高项目后期管理水平，提升公司产品的附加价值，

发挥物业管理在房地产开发及销售中的重要作用，公司投资设立了天津海发物业管理有限公司。

(一) 主营业务分析

1、 财务报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	280,892,177.10	365,834,878.94	-23.22
营业成本	237,011,231.76	281,110,384.39	-15.69
销售费用	2,531,031.04	3,118,597.32	-18.84
管理费用	11,584,055.85	13,767,778.79	-15.86
财务费用	16,071,106.42	10,207,180.29	57.45
经营活动产生的现金流量净额	-53,379,854.09	-141,592,916.61	
投资活动产生的现金流量净额	49,338,455.36	-61,610.00	80.18
筹资活动产生的现金流量净额	66,332,614.47	-93,100,445.12	171.25
营业税金及附加	8,067,597.69	19,479,362.30	-58.58
投资收益	1,344,437.95	868,644.19	54.77
营业外收入	15,005,970.00	43,847.39	34,123.18
营业外支出	4,570.82	0.00	100.00
所得税费用	5,610,966.91	9,662,173.37	-41.93

变动原因说明：

- (1) 营业收入：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司商品房销售收入减少所致。
- (2) 营业成本：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司商品房销售成本减少所致。
- (3) 销售费用：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司广告推广费减少所致。
- (4) 管理费用：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司业务招待费和评估咨询费减少所致。
- (5) 财务费用：本期数较上年同期数增加，主要是随着公司地产项目竣工长期借款利息停止资本化计入当期利息支出所致。
- (6) 经营活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司销售商品收到的现金增加所致。
- (7) 投资活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司赎回 4000 万元货币基金所致。
- (8) 筹资活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司归还银行借款减少所致。
- (9) 营业税金及附加：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司商品房销售收入减少所致。
- (10) 投资收益：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司取得货币基金投资收益增加所致。
- (11) 营业外收入：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司收到 1500 万元政府补助所致。
- (12) 营业外支出：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司处置固定资产净损失增加所致。
- (13) 所得税费用：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司利润总额减少所致。

2、 其它

(1) 经营计划进展说明

报告期内，公司管理层在董事会的领导下，稳步推进各项经营计划，具体工作进展情况详见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”。

(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 (%)
地产开发	99,524,970.00	59,938,096.97	39.78	-45.07	-41.04	减少 4.12 个百分点
租赁行业	9,206,047.26	4,973,934.89	45.97	-5.97	-8.71	增加 1.62 个百分点
批发行业	172,042,584.84	172,027,784.08	0.01	-1.60	-1.13	减少 0.47 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	99,524,970.00	59,938,096.97	39.78	-45.07	-41.04	减少 4.12 个百分点
房产租赁收入	9,206,047.26	4,973,934.89	45.97	-5.97	-8.71	增加 1.62 个百分点
商品批发收入	172,042,584.84	172,027,784.08	0.01	-1.60	-1.13	减少 0.47 个百分点

本报告期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减少 45.07% 和 41.04% 的主要原因是报告期内受房地产市场调控影响，商品房销售收入有所下降。

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	280,892,177.10	-23.22

(三) 核心竞争力分析

滨海高新区经济快速增长对工业地产的刚性需求空间持续稳定，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。随着公司在建项目逐步投入运营，公司工业地产项目丰厚的储备，为公司的未来业绩可持续发展提供了保障。公司根据市场需求所建设的各具特色的工业产业园，进一步提升海泰品牌作为产业园开发与运营商的竞争地位。

海泰企业孵化器作为国家级孵化器，通过不断完善硬件和软件配套设施建设，为企业提供专业化孵化服务，为公司招商销售起到推动作用。

报告期内，公司核心竞争力与前期相比未发生重大变化，亦无对公司产生严重影响的情况发生。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司以自有资金 5,000,000.00 元投资设立全资子公司天津海发物业管理有限公司。

被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
天津海发物业管理有限公司	物业管理服务；租赁和商务服务；批发和零售业；居民服务、修理和	100.00%

其他服务业。

(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		0		670,455.06
2	货币基金	150015	银富货币	20,000,000.00		0		673,982.89
合计				40,000,000.00	/	0		1,344,437.95

本报告期赎回货币基金 4000 万元。

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

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要控股公司情况

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	12,306,473.26	12,233,545.94	-674,047.44
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000	574,309,855.98	23,217,865.70	4,436,958.44
天津海泰方通投资有限公司	建材批发、零售	10,000,000	13,209,694.58	13,122,839.50	-114,506.71
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100,000	29,959.38	-1,358,112.28	-2,300.36
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000	186,449,562.93	150,998,279.48	4,045,305.18
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	75,000,000	256,915,282.39	107,886,517.06	-200,717.58
天津滨海齐泰投资有限公司	房地产开发	70,000,000	179,798,919.90	69,535,554.88	-41,874.60
天津百竹科技产业发展有限公司	房地产开发	62,936,739	459,092,151.83	41,747,749.63	-100,116.29
天津海发物业管理有限公司	物业管理	5,000,000	5,359,935.84	4,920,277.93	-79,722.07

(2) 净利润来源或投资收益对净利润影响达到 10% 以上的子公司

单位：元 币种：人民币

公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
天津海泰方圆投资有限公司	40,127,359.00	5,913,602.03	4,436,958.44
天津海泰方成投资有限公司	13,374,167.00	5,399,430.55	4,045,305.18

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	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
天津高新区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（含地下面积）。已竣工38万平方米（含地下面积）。	0.69	14.79	报告期内实现商品房销售收入4091万元，租赁收入449万元。
海泰精工国际	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）已竣工。	0.2	4.44	报告期内实现商品房销售收入4013万元
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，该项目正在进行配套	0.31	2.3	尚未产生收益

		工程。			
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）正在进行配套工程。	0.77	5.23	尚未产生收益
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，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 万平方米正在进行景观、配套工程，B 区 3.87 万平方米（含地下）主体已封顶，正在进行二次砌筑工程。	0.48	1.58	尚未产生收益
合计	59.31	/	2.45	28.34	/

二、 利润分配或资本公积金转增预案

- (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况
报告期内，公司无实施的利润分配方案。

三、 其他披露事项

- (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

鉴于公司目前现有合同情况，预计年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比有

较大增长。

(二) 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

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、 资产交易、企业合并事项

不适用

四、 公司股权激励情况及其影响

不适用

五、 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。	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。
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。	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。
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。	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。
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。	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。
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	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。

饰公司，中标金额为人民币 6,593,107 元。	
---------------------------	--

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	因燃气施工的需要,进行海泰大道破绿施工	协议价格	3.608139	87.4	货币
天津滨海高新区装饰工程有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	海泰软件出口基地 1214、1215 房间及财务室地面瓷砖整修工程	市场价格	0.2093	100	货币
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	海泰大道 36 号生活废弃物收集、转运	协议价格	0.52	12.60	货币
天津提爱斯海泰信息系统有限公司	其他	接受劳务	提供网络技术维护服务	协议价格	1.12	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	BPO 中北楼 503 室房屋租赁	市场价格	108.836	99.53	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	绿色产业基地 G 座 808 室房屋租赁	市场价格	0.5103	0.47	货币
合计				/	114.803739		/

关联交易对本公司独立性不存在影响。

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。

(二) 关联债权债务往来

1、 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。

六、 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	0
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 (%)	61.25
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)	1.94
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	9.28

(三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 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	天津海泰集团有	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;	否	是

	联 交 易	限 公 司		期 限 :长期 有效		
其他承诺	其他	天津海泰控股集团有限公司	<p>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。</p> <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>	承诺时间：2009年7月25日； 期限：长期有效	否	是

八、 聘任、解聘会计师事务所情况

因公司所聘请的众华会计师事务所（特殊普通合伙）聘期已满，根据公司 2013 年度股东大会决议，聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2014 年度财务报告审计机构和 2014 年度内控审计机构 具体详见公司于 2014 年 5 月 16 日在上海证券交易所网站披露的《2013 年度股东大会决议公告》（公告编号：临 2014-018）。

九、 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、 公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及证监会、交易所的相关规定，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、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《证券违法违规行为内部问责制度》并于 2014 年 5 月 15 日经第八届董事会第一次会议审议通过；修订了《公司章程》并于 2014 年 4 月 23 日经第七届董事会第三十三次会议、2014 年 5 月 15 日经 2013 年年度股东大会审议通过。

报告期内，公司强化信息披露及投资者关系管理工作，切实维护公司及全体股东合法利益。公司治理状况与中国证监会发布的有关上市公司治理规范的要求不存在差异。

十一、 其他重大事项的说明

1、 关于公司发行非公开定向债务融资工具事项

公司分别于 2014 年 3 月 17 日和 2014 年 4 月 2 日召开了第七届董事会第三十二次会议和 2014 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司发行非公开定向债务融资工具的议案》，同意公司按照《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，并授权公司董事长全权负责并组织实施与本次发行非公开定向债务融资工具相关的事宜。

上述事项相关公告分别刊登于 2014 年 3 月 18 日和 2014 年 4 月 3 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。

2014 年 6 月 13 日公司披露收到交易商协会的《接受注册通知书》（中市协注[2014]PPN301 号），交易商协会同意接受公司定向工具的注册。根据《接受注册通知书》，公司定向工具注册金额为 10 亿元，注册额度自《接受注册通知书》发出之日起 2 年内有效，由上海浦东发展银行股份有限公司主承销。公司在注册有效期内可分期发行定向工具，首期发行应在注册后 6 个月内完成。

上述事项相关公告刊登于 2014 年 6 月 14 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、 关于获得政府补贴事项

根据《关于招商服务配套补贴的批复》（津高新区管函【2014】37 号），天津海泰科技发展股份有限公司获得天津滨海高新技术产业开发区管理委员会招商环境配套补贴 1,500 万元，公司已于 2014 年 6 月 30 日收到上述资金。该笔政府补贴资金的取得将对公司 2014 年度的经营业绩产生一定的积极影响。

上述事项相关公告刊登于 2014 年 7 月 1 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、 重大合同签订事项

公司分别于 2014 年 7 月 11 日和 2014 年 7 月 28 日召开了第八届董事会第二次会议和 2014 年第二次临时股东大会，审议通过《关于与华泰汽车集团（天津）有限公司签署〈天津市商品房买卖合同〉的议案》。该项交易将对公司 2014 年的业绩带来积极的影响。

上述事项相关公告分别刊登于 2014 年 7 月 12 日和 2014 年 7 月 29 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。

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	16,126,964	2.5						16,126,964	2.5
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	16,126,964	2.5						16,126,964	2.5
其中：境内非国有法人持股	16,126,964	2.5						16,126,964	2.5
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	629,988,862	97.5						629,988,862	97.5
1、人民币普通股	629,988,862	97.5						629,988,862	97.5
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

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 股东情况

(一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5% 以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数	67,394
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	0	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
潘万华	境内自然人	0.37	2,401,200	0	0	无
吴艳	境内自然人	0.37	2,380,000	0	0	无
王晴	境内自然人	0.36	2,327,548	-52,000	0	无
刘淑兰	境内自然人	0.34	2,165,600	0	0	无
颜金春	境内自然人	0.33	2,135,900	2,034,200	0	无
崔长军	境内自然人	0.30	1,942,600	0	0	无
上海华农实业公司	境内非国有法人	0.27	1,755,896	0	0	无
龚秋文	境内自然人	0.27	1,730,372	20,700	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
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			
潘万华	2,401,200		人民币普通股 2,401,200			
吴艳	2,380,000		人民币普通股 2,380,000			
王晴	2,327,548		人民币普通股 2,327,548			
刘淑兰	2,165,600		人民币普通股 2,165,600			
颜金春	2,135,900		人民币普通股 2,135,900			

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	1,730,372	人民币普通股	1,730,372
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责任公司	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天津碱厂	23,400			注
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、是否为一致行动人。		

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

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 持股变动情况

- (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情况
报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、 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
苏欣	董事	选举	换届选举
尹琳	独立董事	选举	换届选举
李小平	独立董事	选举	换届选举
魏莉	独立董事	选举	换届选举
孙士柱	监事会主席	选举	换届选举
李坤	监事	选举	换届选举
宋庆文	董事	离任	届满离任
漆腊水	独立董事	离任	届满离任
李志辉	独立董事	离任	届满离任
李莉	独立董事	离任	届满离任
徐国祥	监事会主席	离任	届满离任
韩凤敏	监事	离任	届满离任
凌永立	监事	离任	届满离任

三、 其他说明

公司第八届董事、监事及高级管理人员简历：

(一) 第八届董事会成员简历

1、宋克新先生，1970 年出生，硕士研究生，中共党员。现任公司第八届董事长、总经理。历任天津海泰建设开发有限公司执行董事总经理，兼任天津海泰环保科技有限公司董事长，天津海泰建设开发有限公司副总经理。曾任公司第七届董事长、总经理。

2、刘莉女士，1962 年出生，大学专科学历，高级政工师，中共党员。现任公司第八届董事、副总经理、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。曾任公司第七届董事、副总经理，第七届职工监事。

3、李刚先生，1974 年出生，博士研究生，中共党员。现任公司第八届董事、副总经理、董事会秘书。兼任天津海发物业管理有限公司执行董事、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。曾任公司第七届董事、副总经理、董事会秘书。

4、王为民先生，1969 年出生，博士后，正高级工程师，滨海科协常委，南开大学商学院工程管理专业硕士研究生校外导师。现任公司第八届董事、副总经理。历任天津海泰房地产开发有限公司副总经理，天津海泰控股集团有限公司管理人员，河北建设集团有限公司总裁助理。曾任公司第七届董事、副总经理。

5、李林先生，1963 年出生，大学学历，中共党员。现任公司第八届董事，天津海泰控股

集团有限公司企业运营部部长。历任天津师范大学教育系教师、天津新技术产业园区总公司工业投资分公司助理经理、天津新技术产业园区报关行经理、天津海泰控股集团有限公司资产部部长、天津海泰控股集团有限公司投资发展部部长。曾任公司第七届、第六届董事。

6、苏欣女士，1969 年出生，大学学历。现任公司第八届董事，天津海泰控股集团有限公司财务部资金主管。历任天津市中嘉农业生产资料有限公司财务部部长、天津市农业生产资料有限责任公司审计部副部长、天津市农业生产资料总公司财务部总帐会计。

7、尹琳女士，1968 年出生，硕士学位在读，注册会计师、注册资产评估师、注册税务师。现任公司第八届独立董事，中审华寅五洲会计师事务所执行合伙人、副主任会计师。目前担任的主审的上市公司包括：天津港（600717）、泰达股份（000652）、天津海运（600751）、天药股份（600488）、中环股份（002129）。作为专业人员参与了天津市国资委组织的有关国有企业集团执行新准则的审核工作、中国证监会天津证监局组织的研发费用资本化的课题研究等专业工作、作为天津市科委系统项目评审财务专家参与科技成果及小巨人项目的评审工作。

8、李小平先生，1966 年出生，硕士研究生。现任公司第八届独立董事，天津滨海海胜股权投资基金管理公司执行总裁、南开大学经济学院兼职硕士生导师。历任方正期货有限公司董事长兼 CEO、方正证券股份有限公司助理总裁、方正证券天津营业部总经理、浙江证券天津琼州道营业部兼贵州路营业部总经理、金信证券天津营业部副总经理、天津环球高新技术有限公司财务总监、投资管理部总经理、中国北方工业天津公司财务科长、审计部主管、经营管理部主管、外贸财务负责人。

9、魏莉女士，1958 年出生，硕士研究生，一级律师。现任公司第八届独立董事，天津凌宇律师事务所主任。兼任天津市第十六届人大代表、天津市河西区第十六届人大代表、中国农工民主党高教委员会委员、天津仲裁委员会仲裁员、天津肿瘤医院伦理委员会委员、天津市公安局监督员、天津滨海能源发展股份有限公司独立董事、天津泰达股份有限公司独立董事。历任天津市第一律师事务所律师、天津市红桥区第一律师事务所律师副主任、天津市第一律师事务所律师，组建合伙制贤达律师事务所，创办天津凌宇律师事务所。

（二）第八届监事会成员简历

1、孙士柱先生，1963 年出生，大学学历，中级审计师，中共党员。现任公司第八届监事会主席、天津海泰控股集团有限公司财务管理部副部长。曾在天津审计局第二分局、天津市审计局财金处工作。历任天津审计局第二分局事业科科长、天津市审计局财金处副主任科员。曾任公司第五届、第六届、第七届监事。

2、李坤女士，1973 年出生，硕士研究生学历，中共党员。现任公司第八届监事、公司综合管理部副部长。曾在天津市建委安居工程办公室、公司资产运营部、企划部、金融证券部、投资管理部工作。

3、王立芊先生，1979 年出生，本科学历，中共党员。现任公司第八届职工监事、公司营销部部长助理。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。曾任公司第七届职工监事

（三）高级管理人员简历

- 1、宋克新先生简历同上。
- 2、刘莉女士简历同上。
- 3、李刚先生简历同上。
- 4、王为民先生简历同上。

第九节 财务报告（未经审计）

一、 财务报表

合并资产负债表

2014 年 6 月 30 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	321,718,988.43	259,427,772.69
交易性金融资产	6.2		48,100,347.41
应收账款	6.3	577,567.72	175,525.70
预付款项	6.4	1,150,000.00	1,590,000.00
其他应收款	6.5	3,669,663.88	2,839,435.44
存货	6.6	2,904,574,446.41	2,681,244,637.28
流动资产合计		3,231,690,666.44	2,993,377,718.52
非流动资产：			
投资性房地产	6.7	72,837,222.23	74,362,500.66
固定资产	6.8	42,900,731.85	43,938,219.57
无形资产	6.9	332,783.40	395,705.31
递延所得税资产	6.10	23,000,684.82	22,910,302.12
非流动资产合计		139,071,422.30	141,606,727.66
资产总计		3,370,762,088.74	3,134,984,446.18
流动负债：			
短期借款	6.12	400,000,000.00	400,000,000.00
应付账款	6.13	381,214,258.01	329,216,755.10
预收款项	6.14	141,512,404.54	34,950,801.67
应付职工薪酬	6.15	799,110.63	677,068.99
应交税费	6.16	72,855,671.94	86,837,695.26
应付利息	6.17	142,762.48	0.00
应付股利	6.18	9,058,657.56	9,058,657.56
其他应付款	6.19	50,779,263.20	72,919,313.83
一年内到期的非流动负债	6.20	233,554,483.50	144,830,795.50
流动负债合计		1,289,916,611.86	1,078,491,087.91
非流动负债：			
长期借款	6.21	353,339,900.00	344,938,125.00
专项应付款	6.22	6,400,000.00	6,400,000.00

其他非流动负债	6.23	171,643.59	171,643.59
非流动负债合计		359,911,543.59	351,509,768.59
负债合计		1,649,828,155.45	1,430,000,856.50
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
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	6.26	96,243,040.97	96,243,040.97
一般风险准备			
未分配利润	6.27	565,984,541.07	550,034,197.46
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,720,933,933.29	1,704,983,589.68
少数股东权益			
所有者权益合计		1,720,933,933.29	1,704,983,589.68
负债和所有者权益 总计		3,370,762,088.74	3,134,984,446.18

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

2014 年 6 月 30 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		281,274,784.01	79,576,478.11
交易性金融资产			48,100,347.41
应收票据			
应收账款	13.1	577,567.72	175,525.70
预付款项		50,000.00	50,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	13.2	397,495,847.43	373,355,340.24
存货		1,367,435,589.29	1,384,047,335.55
流动资产合计		2,046,833,788.45	1,885,305,027.01
非流动资产：			

长期股权投资	13.3	319,533,242.02	314,533,242.02
投资性房地产		72,837,222.23	74,362,500.66
固定资产		42,400,892.26	43,313,632.13
无形资产		332,783.40	395,705.31
递延所得税资产		15,816,192.03	15,740,792.04
非流动资产合计		450,920,331.94	448,345,872.16
资产总计		2,497,754,120.39	2,333,650,899.17
流动负债：			
短期借款		400,000,000.00	400,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		142,115,242.61	187,400,071.61
预收款项		139,815,595.54	732,086.67
应付职工薪酬		699,784.37	583,579.66
应交税费		48,585,879.52	62,325,089.94
应付利息		71,666.69	
应付股利		9,058,657.56	9,058,657.56
其他应付款		132,844,007.96	57,669,492.63
流动负债合计		873,190,834.25	717,768,978.07
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	171,643.59
非流动负债合计		5,171,643.59	5,171,643.59
负债合计		878,362,477.84	722,940,621.66
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	96,243,040.97
未分配利润		468,235,010.23	459,553,645.19
所有者权益（或股东权益）合计		1,619,391,642.55	1,610,710,277.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,497,754,120.39	2,333,650,899.17

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
2014 年 1—6 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		280,892,177.10	365,834,878.94
其中：营业收入	6.28	280,892,177.10	365,834,878.94
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		275,676,703.71	327,803,213.73
其中：营业成本	6.28	237,011,231.76	281,110,384.39
利息支出			
手续费及佣金支出			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	6.29	8,067,597.69	19,479,362.30
销售费用	6.30	2,531,031.04	3,118,597.32
管理费用	6.31	11,584,055.85	13,767,778.79
财务费用	6.32	16,071,106.42	10,207,180.29
资产减值损失	6.33	411,680.95	119,910.64
投资收益（损失以“-”号填列）	6.34	1,344,437.95	868,644.19
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,559,911.34	38,900,309.40
加：营业外收入	6.35	15,005,970.00	43,847.39
减：营业外支出	6.36	4,570.82	
其中：非流动资产处置损失		4,570.82	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,561,310.52	38,944,156.79
减：所得税费用	6.37	5,610,966.91	9,662,173.37
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,950,343.61	29,281,983.42
归属于母公司所有者的净利润		15,950,343.61	29,281,983.42
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	6.38	0.02	0.05
（二）稀释每股收益	6.38	0.02	0.05
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		15,950,343.61	29,281,983.42
归属于母公司所有者的综合收益总额		15,950,343.61	29,281,983.42

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
2014 年 1—6 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	13.4	55,229,491.26	169,769,841.08
减：营业成本	13.4	30,207,128.44	100,981,819.68
营业税金及附加		3,994,841.69	12,706,702.57
销售费用		2,127,222.61	2,203,519.07
管理费用		10,244,955.24	12,019,937.21
财务费用		13,168,860.18	10,447,249.51
资产减值损失		351,750.16	46,707.51
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	13.5	1,344,437.95	868,644.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,520,829.11	32,232,549.72
加：营业外收入		15,000,020.00	43,847.33
减：营业外支出		4,570.82	
其中：非流动资产处置损失		4,570.82	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,474,620.07	32,276,397.05
减：所得税费用		2,793,255.03	7,514,759.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,681,365.04	24,761,637.63
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		8,681,365.04	24,761,637.63

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
2014 年 1—6 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		378,811,270.55	297,996,419.80
收到的税费返还		75,306.41	
收到其他与经营活动有关的现金	6.39	32,634,389.89	7,422,959.82
经营活动现金流入小计		411,520,966.85	305,419,379.62
购买商品、接受劳务支付的现金		415,257,186.73	397,550,776.85
支付给职工以及为职工支付的现金		10,956,360.75	9,607,782.53
支付的各项税费		31,562,306.80	23,099,033.13
支付其他与经营活动有关的现金	6.39	7,124,966.66	16,754,703.72
经营活动现金流出小计		464,900,820.94	447,012,296.23
经营活动产生的现金流量净额		-53,379,854.09	-141,592,916.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		40,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		9,444,785.36	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,200.00	
投资活动现金流入小计		49,445,985.36	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		107,530.00	61,610.00
投资活动现金流出小计		107,530.00	61,610.00
投资活动产生的现金流量净额		49,338,455.36	-61,610.00

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		297,125,463.00	263,078,176.50
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		297,125,463.00	263,078,176.50
偿还债务支付的现金		200,000,000.00	330,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,792,848.53	26,178,621.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		230,792,848.53	356,178,621.62
筹资活动产生的现金流量净额		66,332,614.47	-93,100,445.12
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		62,291,215.74	-234,754,971.73
加：期初现金及现金等价物余额		259,427,772.69	456,910,533.66
六、期末现金及现金等价物余额		321,718,988.43	222,155,561.93

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

2014 年 1—6 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		156,952,524.85	167,426,358.83
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		339,296,822.75	220,182,145.31
经营活动现金流入小计		496,249,347.60	387,608,504.14
购买商品、接受劳务支付的现金		52,139,467.89	64,506,896.76
支付给职工以及为职工支付的现金		10,405,674.21	8,574,805.60
支付的各项税费		24,055,002.69	16,960,162.24
支付其他与经营活动有关的现金		239,032,685.60	195,539,756.50
经营活动现金流出小计		325,632,830.39	285,581,621.10
经营活动产生的现金流量净额		170,616,517.21	102,026,883.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		40,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		9,444,785.36	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,200.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		49,445,985.36	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		107,530.00	61,610.00

的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		5,000,000.00	45,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,107,530.00	45,061,610.00
投资活动产生的现金流量净额		44,338,455.36	-45,061,610.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		200,000,000.00	100,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金		200,000,000.00	330,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,256,666.67	18,411,202.71
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		213,256,666.67	348,411,202.71
筹资活动产生的现金流量净额		-13,256,666.67	-248,411,202.71
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		201,698,305.90	-191,445,929.67
加：期初现金及现金等价物余额		79,576,478.11	324,110,648.45
六、期末现金及现金等价物余额		281,274,784.01	132,664,718.78

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
2014 年 1—6 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			96,243,040.97		550,034,197.46			1,704,983,589.68
二、本年初余额	646,115,826.00	412,590,525.25			96,243,040.97		550,034,197.46			1,704,983,589.68
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							15,950,343.61			15,950,343.61
(一)净利润							15,950,343.61			15,950,343.61
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							15,950,343.61			15,950,343.61
(三)所有者投入和减少资本										
(四)利润分配										
(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		565,984,541.07			1,720,933,933.29

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			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)							29,281,983.42		29,281,983.42	
(一)净利润							29,281,983.42		29,281,983.42	
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							29,281,983.42		29,281,983.42	
(三)所有者投入和减少资本										
(四)利润分配										
(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		542,828,702.02		1,693,774,323.89	

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

2014 年 1—6 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			96,243,040.97		459,553,645.19	1,610,710,277.51
二、本年初余额	646,115,826.00	408,797,765.35			96,243,040.97		459,553,645.19	1,610,710,277.51
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							8,681,365.04	8,681,365.04
(一)净利润							8,681,365.04	8,681,365.04
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							8,681,365.04	8,681,365.04
(三)所有者投入和减少资本								
(四)利润分配								
(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			96,243,040.97		468,235,010.23	1,619,391,642.55

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			92,239,270.62		423,519,712.01	1,570,672,573.98

二、本年年 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)							24,761,637.63	24,761,637.63
(一)净利 润							24,761,637.63	24,761,637.63
(二)其他 综合收益								
上述(一) 和(二)小 计							24,761,637.63	24,761,637.63
(三)所有 者投入和 减少资本								
(四)利润 分配								
(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			92,239,270.62		448,281,349.64	1,595,434,211.61

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

天津海泰科技发展股份有限公司
2014 年半年度财务报表附注

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八月二十七日第八届董事会第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，国有股东投入的固定资产，按国有资产管理部门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		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		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		3,000.00	-	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		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		7,500.00	-	100	100	是		-	-
天津海发物业管理有限公司	全资子公司	天津	物业管理	500.00		500.00	-	100	100	是		-	-

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）

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）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，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定执行。）

利用自有资金对高新科技企业进行投资；新材料、新型建筑材料、机电一体化、电子信息技术开发、咨询、服务、转让；计算机及外围设备、交电、通讯器材、金属材料、建筑材料、化工轻材料（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）

对高新科技企业进行投资、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限内经营，国家有专营专项规定的按规定办理）物业管理服务；租赁和商务服务业；批发和零售业；居民服务、修理和其他服务业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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		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		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		14,703.19	-	100	100	是	-	-	-

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。）

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。）

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

公司于 2014 年 3 月 5 日投资 500 万元成立天津海发物业管理有限公司，本报告期将该公司纳入合并范围。

6 合并财务报表项目附注

6.1 货币资金

项 目	2014 年 6 月 30 日			2014 年 1 月 1 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			47,114.45			53,385.72
小计			47,114.45			53,385.72
银行存款						
人民币			321,622,708.41			259,373,749.11
小计			321,622,708.41			259,373,749.11
其他货币资金						
人民币			49,165.57			637.86
小计			49,165.57			637.86
合计			321,718,988.43			259,427,772.69

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。

6.2 交易性金融资产

项 目	2014 年 6 月 30 日 公允价值	2014 年 1 月 1 日 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
衍生金融资产		-
套期工具		-
其他		-
合计		48,100,347.41

6.2.1 上述交易性金融资产系基金投资。

6.2.2 交易性金融资产期末数比期初数减少 48,100,347.41 元，减少比例为 100%，减少原因为：本期赎回货币基金。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.3 应收账款

6.3.1 应收账款按种类分析如下：

种类	2014 年 6 月 30 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)	726,742.82	100.00	149,175.10	20.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款		-		
合计	726,742.82	100.00	149,175.10	20.53

种类	2014 年 1 月 1 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

应收账款种类的说明：详见附注 3.8。

6.3.2 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）

6.3 应收账款（续）

6.3.3 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2014 年 6 月 30 日			2014 年 1 月 1 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	475,991.82	65.50	23,799.60			
1 至 2 年	-	-	-			
2 至 3 年				250,751.00	100.00	75,225.30
3 年以上	250,751.00	34.50	125,375.50	-	-	
合计	726,742.82	100.00	149,175.10	250,751.00	100.00	75,225.30

6.3.4 无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

6.3.5 本期无转回或收回情况。

6.3.6 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）

6.3 应收账款（续）

6.3.7 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	3 年以上	34.50
天津高银国际俱乐部有限公司	非关联方	198,000.00	1 年以内	27.24
天津滨海高新技术产业开发区软件园管理中心	非关联方	149,763.50	1 年以内	20.61
博睿祥科技（天津）有限公司	非关联方	128,228.32	1 年以内	17.65
合计		726,742.82		100.00

6.3.8 期末无应收关联方账款情况。

6.3.9 本期无终止确认的应收账款情况。

6.3.10 本期无以应收账款为标的进行证券化的事项。

6.4 预付账款

6.4.1 预付账款按账龄列示

账龄	2014 年 6 月 30 日		2014 年 1 月 1 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	1,100,000.00	95.65	1,540,000.00	96.86
1—2 年	-	-	-	-
2—3 年	-	-	-	-
3 年以上	50,000.00	4.35	50,000.00	3.14
合计	1,150,000.00	100.00	1,590,000.00	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。

6.4.2 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 合并财务报表项目附注（续）

6.5 其他应收款

6.5.1 其他应收款按种类分析如下：

种类	2014 年 6 月 30 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)	4,480,935.67	100.00	811,271.79	18.10
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	4,480,935.67	100.00	811,271.79	18.10

种类	2014 年 1 月 1 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	3,312,976.08	100.00	473,540.64	14.29

其他应收款种类的说明：详见附注 3.8。

6.5.2 无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

6.5.3 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2014 年 6 月 30 日			2014 年 1 月 1 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	2,184,435.67	48.75	109,221.79	1,619,139.27	48.87	80,956.96
1 至 2 年	720,500.00	16.08	72,050.00	1,207,836.81	36.46	120,783.68
2 至 3 年	1,090,000.00	24.32	327,000.00	156,000.00	4.71	46,800.00
3 年以上	486,000.00	10.85	303,000.00	330,000.00	9.96	225,000.00
合计	4,480,935.67	100.00	811,271.79	3,312,976.08	100.00	473,540.64

6.5.4 本期无转回或收回情况。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.5 其他应收款（续）

6.5.5 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。

6.5.6 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	1,080,000.00	2 至 3 年	24.10
国网天津市电力公司	非关联方	800,000.00	1 年以内	17.85
天津市电力公司城西供电分公司	非关联方	720,000.00	1 至 2 年	16.07
天津市西青区人民法院	非关联方	355,587.80	1 年以内	7.94
天津市电力公司滨海供电分公司	非关联方	300,000.00	1 年以内	6.69
合计		3,255,587.80		72.65

6.5.7 本报告期无应收关联方款项。

6.5.8 本期无终止确认的其他应收款情况。

6.5.9 本期无以其他应收款为标的进行证券化的事项。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.6 存货

6.6.1 存货分类

项 目	2014 年 6 月 30 日			2014 年 1 月 1 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	1,252,203,348.61	-	1,252,203,348.61	1,497,893,690.55	-	1,497,893,690.55
库存商品	1,652,371,097.80	-	1,652,371,097.80	1,183,350,946.73	-	1,183,350,946.73
合计	2,904,574,446.41	-	2,904,574,446.41	2,681,244,637.28	-	2,681,244,637.28

6.6.2 存货跌价准备

种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本		-	-	-	-
库存商品		-	-	-	-
合计		-	-	-	-

6.6.3 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。

6.6.4 存货的说明：

6.6.4.1 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 238,830,000.00 元。

6.6.4.2 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 68,341,266.33 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 186,378,943.50 元。

6.6.4.3 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 47,175,540.00 元。

6.6.4.4 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 250,940,763.77 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 114,509,900.00 元。

6.6.5 本期增加存货中含有借款费用资本化 15,205,663.78 元。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.7 投资性房地产

6.7.1 按成本计量的投资性房地产

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 6 月 30 日
一、账面原值合计	92,631,727.99			92,631,727.99
1.房屋、建筑物	86,547,144.80			86,547,144.80
2.土地使用权	6,084,583.19			6,084,583.19
二、累计折旧和累计摊销合计	18,269,227.33	1,525,278.43		19,794,505.76
1.房屋、建筑物	17,598,748.48	1,458,609.71		19,057,358.19
2.土地使用权	670,478.85	66,668.72		737,147.57
三、投资性房地产账面净值合计	74,362,500.66	-1,525,278.43		72,837,222.23
1.房屋、建筑物	68,948,396.32	-1,458,609.71	-	67,489,786.61
2.土地使用权	5,414,104.34	-66,668.72	-	5,347,435.62
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	74,362,500.66	-1,525,278.43	-	72,837,222.23
1.房屋、建筑物	68,948,396.32	-1,458,609.71	-	67,489,786.61
2.土地使用权	5,414,104.34	-66,668.72	-	5,347,435.62

本期折旧和摊销额：1,525,278.43 元。

投资性房地产本年减值准备计提额：0 元。

6.7.2 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)

6.8 固定资产

6.8.1 固定资产情况

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加		本期减少	2014 年 6 月 30 日
一、账面原值合计	82,421,691.16	107,530.00		117,696.17	82,411,524.99
其中：房屋建筑物	60,168,333.61				60,168,333.61
机器设备	13,109,312.99				13,109,312.99
运输工具	3,489,517.00				3,489,517.00
电子设备	2,320,142.14	107,530.00		117,696.17	2,309,975.97
办公设备	3,334,385.42				3,334,385.42
		本期 新增	本期计提		
二、累计折旧合计	38,483,471.59	-	1,139,246.90	111,925.35	39,510,793.14
其中：房屋建筑物	19,790,203.87	-	699,158.04		20,489,361.91
机器设备	12,452,374.45	-	1,472.49		12,453,846.94
运输工具	1,749,888.76	-	173,819.94		1,923,708.70
电子设备	1,930,617.96		73,619.21	111,925.35	1,892,311.82
办公设备	2,560,386.55	-	191,177.22		2,751,563.77
三、固定资产账面净值合计	43,938,219.57	-	-	-	42,900,731.85
其中：房屋建筑物	40,378,129.74	-	-	-	39,678,971.70
机器设备	656,938.54	-	-	-	655,466.05
运输工具	1,739,628.24	-	-	-	1,565,808.30
电子设备	389,524.18	-	-	-	417,664.15
办公设备	773,998.87	-	-	-	582,821.65
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	43,938,219.57	-	-	-	42,900,731.85
其中：房屋建筑物	40,378,129.74	-	-	-	39,678,971.70
机器设备	656,938.54	-	-	-	655,466.05
运输工具	1,739,628.24	-	-	-	1,565,808.30
电子设备	389,524.18	-	-	-	417,664.15
办公设备	773,998.87	-	-	-	582,821.65

本期折旧额：1,139,246.90 元；

本期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）

6.8 固定资产（续）

6.8.2 本期无暂时闲置的固定资产情况。

6.8.3 本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

6.8.4 本期无通过经营租赁租出的固定资产。

6.8.5 期末无持有待售的固定资产情况。

6.8.6 本期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

6.9 无形资产

6.9.1 无形资产情况

项目	2014 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2014 年 6 月 30 日
一、账面原值合计	5,037,667.50		-	5,037,667.50
土地使用权	356,542.50		-	356,542.50
软件	4,681,125.00		-	4,681,125.00
二、累计摊销合计	4,641,962.19	62,921.91	-	4,704,884.10
土地使用权	356,542.50		-	356,542.50
软件	4,285,419.69	62,921.91	-	4,348,341.60
三、无形资产账面净值合计	395,705.31	-62,921.91		332,783.40
土地使用权	-			
软件	395,705.31	-62,921.91		332,783.40
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	395,705.31	-62,921.91		332,783.40
土地使用权	-			
软件	395,705.31	-62,921.91	-	332,783.40

6.9.2 本年摊销额：62,921.91 元。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.10 递延所得税资产/递延所得税负债

6.10.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
递延所得税资产：		
资产减值准备	227,574.18	137,191.48
应纳税预收款	3,435,590.97	3,435,590.97
税法允许结转抵扣费用	18,532,153.46	18,532,153.46
可抵扣亏损	415,704.51	415,704.51
合并抵销未实现内部利润	389,661.70	389,661.70
小计	23,000,684.82	22,910,302.12
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	-	-

6.10.2 本期无未确认递延所得税资产。

6.10.3 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。

6.10.4 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	910,296.72
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	92,002,739.29

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.11 资产减值准备明细

项目	2014 年 1 月 1 日	本期 计提额	本期减少额			2014 年 6 月 30 日
			转回	转销	合计	
坏账准备	548,765.94	418,780.95	7,100.00		7,100.00	960,446.89
合计	548,765.94	418,780.95	7,100.00		7,100.00	960,446.89

6.12 短期借款

6.12.1 短期借款分类

借款类别	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
信用借款	400,000,000.00	400,000,000.00
合 计	400,000,000.00	400,000,000.00

短期借款说明：

6.12.1.1 2014 年 1 月 15 日本公司与交通银行股份有限公司天津市分行签订 A101GK14002 号借款合同，借款期限 2014/1/15-2015/1/07，利率 6.60%，借款本金人民币 100,000,000.00 元。

6.12.1.2 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。

6.12.1.3 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。

6.12.1.4 2014 年 6 月 25 日本公司与交通银行股份有限公司天津分行签订 A101GK14012 号借款合同，借款期限 2014/6/25-2015/1/07，利率 6.60%，借款本金人民币 100,000,000.00 元。

6.12.1.5 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。

6.12.2 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）

6.13 应付账款

6.13.1

项目	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
1 年以内	288,035,599.65	212,002,743.43
1-2 年	25,703,468.13	20,367,107.13
2-3 年	8,216,807.65	23,103,979.20
3 年以上	59,258,382.58	73,742,925.34
合计	381,214,258.01	329,216,755.10

6.13.2 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。

6.13.3 账龄超过一年的大额应付账款情况说明

单位名称	2014 年 6 月 30 日	未偿付原因
中国建筑第二工程局有限公司	30,536,683.08	工程周期长，未竣工结算
天津荣润世纪科技有限公司	15,884,550.00	工程周期长，未竣工结算
天津市建筑设计院	12,983,535.80	工程周期长，未竣工结算
江苏盐城二建集团有限公司	11,749,423.00	工程周期长，未竣工结算
天津二建建筑工程有限公司	9,817,957.00	工程周期长，未竣工结算
合计	80,972,148.88	

6.14 预收款项

6.14.1

项目	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
1 年以内	141,512,404.54	34,950,801.67
合计	141,512,404.54	34,950,801.67

6.14.2 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。

6.14.3 本期末无账龄超过一年的大额预收款项情况。

6.14.4 预收款项期末数比期初数增加 106,561,602.87 元，增加比例为 304.89%，增加的主要原因是：预收华泰汽车集团（天津）有限公司购房款

6 合并财务报表项目附注（续）

6.15 应付职工薪酬

项目	2014年1月 1日	本期增加	本期减少	2014年6月 30日
一、工资、奖金、津贴和补贴	219,779.48	3,470,950.00	3,449,951.14	240,778.34
二、职工福利费	-			
三、社会保险费	11,443.64	410,761.70	420,096.30	2,109.04
其中：1.医疗保险费	2,628.84	209,929.40	211,626.60	931.64
2.基本养老保险费	7,835.36	178,517.60	185,306.40	1,046.56
3.年金缴费	-			
4.失业保险费	979.44	22,314.70	23,163.30	130.84
5.工伤保险费	-			
6.生育保险费	-			
四、住房公积金	147,441.00	350,905.00	351,039.00	147,307.00
五、工会经费和职工教育经费	298,404.87	118,941.38	8,430.00	408,916.25
六、非货币性福利	-			
七、辞退福利	-			
八、其他	-			
合计	<u>677,068.99</u>	<u>4,351,558.08</u>	<u>4,229,516.44</u>	<u>799,110.63</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 408,916.25 元，非货币性福利金额 0元，因解除劳动关系给予补偿 0 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：当月工资下月初支付。

6.16 应交税费

税种	2014年6月30日	2014年1月1日
增值税	-54,856.10	-3,351.96
营业税	-703,694.21	4,224,247.15
企业所得税	5,560,623.50	11,161,353.42
个人所得税	6,253.42	18,665.37
城市维护建设税	-9,637.54	339,098.47
房产税	364,819.69	1,082,389.58
教育费附加	40,526.37	289,623.33
防洪费	-3,837.12	45,982.28
土地增值税	67,655,473.92	69,587,869.54
土地使用税		91,818.08
印花税	0.01	-

合 计	<u>72,855,671.94</u>	<u>86,837,695.26</u>
-----	----------------------	----------------------

6 合并财务报表项目附注（续）

6.17 应付利息

项目	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
分期付息到期还本的长期借款利息	71,095.79	
短期借款应付利息	71,666.69	
合计	142,762.48	

6.18 应付股利

单位名称	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日	超过 1 年未支付原因
未托管股东	9,058,657.56	9,058,657.56	应付未托管股东尚未领取的股利
合计	9,058,657.56	9,058,657.56	

6.19 其他应付款

6.19.1

项目	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
1 年以内	28,800,706.98	45,838,603.15
1-2 年	2,159,136.93	2,759,136.93
2-3 年	2,441,761.72	22,251,528.68
3 年以上	17,377,657.57	2,070,045.07
合计	50,779,263.20	72,919,313.83

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
合计	13,723,693.50	

6.19.4 金额较大的其他应付款

对方名称	金额	性质或内容
华泰汽车集团(天津)有限公司	14,535,394.26	代收代付政府基金税费
施丹姆善尔生物科技(天津)有限公司	10,000,000.00	购房定金
天津海泰建设开发有限公司	8,754,852.20	暂借款
富通集团(天津)科技有限公司	3,723,693.50	购房定金
戴景明	2,000,000.00	购房定金
合计	39,013,939.96	

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	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
一年内到期的长期借款		
	233,554,483.50	144,830,795.50
合 计	233,554,483.50	144,830,795.50

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	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
抵押借款	233,554,483.50	144,830,795.50
保证借款		-
合 计	233,554,483.50	144,830,795.50

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 (%)	2014 年 6 月 30 日		2014 年 1 月 1 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	-	32,817,700. 00
中国农业银行有 限公司天津西青 支行	2013-3-28	2015-6-25	RMB	6.77	-	22,915,000. 00	-	
上海浦东发展银 行有限公司天津 浦泰支行	2013-1-24	2014-10-24	RMB	6.77	-	15,930,000. 00	-	15,930,000. 00
中国农业银行有 限公司天津西青 支行	2013-5-3	2015-6-25	RMB	6.77	-	11,810,516. 00	-	
合计					-	155,050,841. .00	-	120,325,325. .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	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
抵押借款	353,339,900.00	344,938,125.00
保证借款		-

合计	353,339,900.00	344,938,125.00
----	----------------	----------------

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（%）	2014年6月30日		2014年1月1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	-	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	-	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	-	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
中国工商银行股份有限公司天津西青支行	2013-10-9	2018-9-15	RMB	7.04	-	27,260,000.00	-	27,260,000.00
合计					-	208,481,977.00	-	208,481,977.00

本期末长期借款中无外币借款。

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	2014年1月1日	本期增加	本期减少	2014年6月30日	备注说明
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	6,400,000.00			6,400,000.00	

6.22.2 专项应付款说明：

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以前年度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	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
文化发展引导资金	171,643.59	171,643.59
合计	171,643.59	171,643.59

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	171,643.59	-			171,643.59	与收益相关
	171,643.59				171,643.59	

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 1,328,356.41 元。本期减免房租 0 元。

6.24 股本

	2014 年 1 月 1 日	本次变动增减（+、-）					2014 年 6 月 30 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	2014 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 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	2014 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 日
----	----------------	------	------	-----------------

法定盈余公积	83,537,112.05	-	83,537,112.05
任意盈余公积	12,705,928.92	-	12,705,928.92
合计	96,243,040.97	-	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	550,034,197.46	
调整年初未分配利润(调增+ , 调减-)	-	
调整后年初未分配利润	550,034,197.46	
加：本年归属于公司所有者的净利润	15,950,343.61	
减：提取法定盈余公积		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	565,984,541.07	

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	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	280,892,177.10	365,834,878.94
其他业务收入		
营业成本	237,011,231.76	281,110,384.39

6.28.2 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
地产行业	99,524,970.00	59,938,096.97	181,198,653.32	101,659,983.13
租赁行业	9,206,047.26	4,973,934.89	9,790,266.76	5,448,762.79
批发行业	172,042,584.84	172,027,784.08	174,845,958.86	174,001,638.47
服务行业	118,575.00	71,415.82		
合计	<u>280,892,177.10</u>	<u>237,011,231.76</u>	<u>365,834,878.94</u>	<u>281,110,384.39</u>

6.28.3 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售收入	99,524,970.00	59,938,096.97	181,198,653.32	101,659,983.13
房产租赁收入	9,206,047.26	4,973,934.89	9,790,266.76	5,448,762.79
商品批发收入	172,042,584.84	172,027,784.08	174,845,958.86	174,001,638.47
孵化服务收入	118,575.00	71,415.82		
合计	<u>280,892,177.10</u>	<u>237,011,231.76</u>	<u>365,834,878.94</u>	<u>281,110,384.39</u>

6.28.4 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北	280,892,177.10	237,011,231.76	365,834,878.94	281,110,384.39

合计	<u>280,892,177.10</u>	<u>237,011,231.76</u>	<u>365,834,878.94</u>	<u>281,110,384.39</u>
----	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

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
天津物产金属国际贸易有限公司	172,042,584.84	61.25
天津滨海高新区资产管理有限公司	38,172,351.00	13.59
刘俊峰	10,699,697.00	3.81
南乐元	5,909,073.00	2.10
费莹 康博轩	<u>5,673,830.00</u>	<u>2.02</u>
合计	<u>232,497,535.84</u>	<u>82.77</u>

6 合并财务报表项目附注（续）

6.29 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	5,430,322.57	9,549,446.00	5%
城市维护建设税	380,122.60	673,840.89	7%
教育费附加	271,515.94	481,314.93	3%、2%
土地增值税	1,985,636.58	8,774,760.48	超率累进税率
增值税			3%
合计	8,067,597.69	19,479,362.30	

6.30 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
物业管理费	295,293.00	222,424.00
过户费	94,971.06	34,725.78
工资	476,943.72	491,832.98
推广费	170,680.00	930,286.20
广告费	88,479.00	530,615.00
奖金	604,477.47	316,706.88
福利费	220.00	
办公费	3,397.62	7,177.30
其他	796,569.17	584,829.18
合计	2,531,031.04	3,118,597.32

6.31 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资性支出	5,602,413.89	5,738,102.61
社保及住房公积金	910,717.12	995,656.40
税费	1,358,031.77	1,388,220.78
折旧及摊销	1,200,322.82	1,352,913.96
业务招待费	40,527.00	719,991.97
办公费	151,210.04	198,352.30
差旅费	87,281.20	116,603.26
其他	2,233,552.01	3,257,937.51
合计	11,584,055.85	13,767,778.79

6 合并财务报表项目附注（续）

6.32 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	16,390,947.23	11,494,999.97
减：利息收入	343,098.18	1,309,469.38
利息净支出	16,047,849.05	10,185,530.59
银行手续费	23,257.37	21,649.70
合计	16,071,106.42	10,207,180.29

6.33 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	411,680.95	119,910.64
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	411,680.95	119,910.64

6.34 投资收益

6.34.1 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
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	1,344,437.95	868,644.19
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	1,344,437.95	868,644.19

6 合并财务报表项目附注（续）

6.35 营业外收入

6.35.1

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
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	15,000,000.00		15,000,000.00
其他	5,970.00	43,847.39	5,970.00
合 计	15,005,970.00	43,847.39	15,005,970.00

6.35.2 政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/收益相关	说明
招商服务配套补贴	15,000,000.00		收益相关	
合计	15,000,000.00			

政府补助说明

本期公司收到天津滨海高新技术产业开发区管理委员会招商环境配套补贴 1,500 万元。

6.36 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,570.82		4,570.82
其中：固定资产处置损失	4,570.82		4,570.82
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			
合 计	4,570.82		4,570.82

6 合并财务报表项目附注（续）

6.37 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	5,701,349.61	9,691,073.75
递延所得税调整	-90,382.70	-28,900.38
合 计	5,610,966.91	9,662,173.37

6.38 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

6.38.1 2014 年 1-6 月每股收益

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	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.01	0.01

6.38.2 2013 年 1-6 月每股收益

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	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.04	0.04

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	本期发生额	上期发生额
往来款	17,291,291.71	6,114,120.44
利息收入	343,098.18	1,308,839.38
财政补贴	15,000,000.00	
合计	32,634,389.89	7,422,959.82

6.39.2 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	882,455.30	9,729,147.79
手续费	19,442.37	20,444.67
招待费	46,256.00	621,008.97
广告费	95,218.00	532,045.00
差旅费	87,281.20	116,603.26
电话费	13,981.20	19,789.33
会议费	3,250.00	21,273.00
其他	5,977,082.59	5,694,391.70
合计	7,124,966.66	16,754,703.72

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	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	15,950,343.61	29,281,983.42
加：资产减值准备	411,680.95	119,910.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,139,246.90	1,216,362.38
无形资产摊销	62,921.91	140,325.84
长期待摊费用摊销	0.00	
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）	0.00	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,570.82	26,163.67
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	15,359,802.02	4,874,666.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,344,437.95	-868,644.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-90,382.70	-28,900.38
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）	-206,228,721.71	-85,477,357.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-123,067,938.67	-69,875,220.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	244,423,060.73	-21,002,206.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-53,379,854.09	-141,592,916.61
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	321,718,988.43	222,155,561.93
减：现金的年初余额	259,427,772.69	456,910,533.66
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	62,291,215.74	-234,754,971.73

6 合并财务报表项目附注（续）

6.40 现金流量表补充资料（续）

6.40.2 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息		
1.取得子公司及其他营业单位的价格	-	-
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
4.取得子公司的净资产	-	-
流动资产	-	-
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
非流动负债	-	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1.处置子公司及其他营业单位的价格	-	-
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	-	-

6.40.3 现金和现金等价物的构成

项目	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
一、现金	321,718,988.43	259,427,772.69
其中：库存现金	47,114.45	53,385.72
可随时用于支付的银行存款	321,622,708.41	259,373,749.11
可随时用于支付的其他货币资金	49,165.57	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	321,718,988.43	259,427,772.69

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	2,561,530,000.00	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
天津海发物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	李刚	物业管理	5,000,000.00	100	100	09159406-9

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
天津海泰咨询有限公司	受同一控股股东控制	71285632-5
天津提爱斯海泰信息系统有限公司	其他	67147541-0

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	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
天津海泰数码科技有限公司	弱电工程	公开招标	1,220,000.00	72.62	1,113,715.00	100.00
天津海泰市政绿化有限公司	绿化工程	公开招标	1,951,201.39	100.00	4,601,650.00	100.00
天津滨海高新区装饰工程有限公司	装修工程	公开招标	4,642,093.00	22.64	4,000,000.00	89.19
天津海泰数码科技有限公司	网络维护	协议价格	132,000.00	60.77		
天津海泰建设工程有限公司	给排水以及室外工程	公开招标	6,150,000.00	16.52	13,543,000.00	100.00
天津海泰咨询有限公司	咨询服务	协议价格	3,000.00	1.84		

7 关联方及关联交易（续）

7.4 关联交易情况（续）

7.4.2 公司无出售商品/提供劳务情况。

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	天津海泰投资担保有限责任公司	房屋(中北楼 503)	2014/01/01	2014/12/31	市场价格	544,180.00
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)	2014/01/01	2014/3/31	市场价格	5,103.00

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 23,883.00 万元；

7.4.7.2 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 18,637.89 万元；

7.4.7.3 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 11,450.99 万元；

7.4.7.4 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浦泰支行签订总额为 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 4,717.55 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	2013-12-25	2014-12-24	尚未到期

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）

7.5 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	2014 年 6 月 30 日	2014 年 1 月 1 日
		账面余额	账面余额
应付账款	天津海泰数码科技有限公司	592,633.00	947,633.00
应付账款	天津海泰市政绿化有限公司	15,212,965.71	4,536,668.30
应付账款	天津滨海高新区装饰工程有限公司	12,480,198.00	10,400,189.00
应付账款	天津海泰建设工程有限公司	14,128,176.00	
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	8,754,852.20

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 2014 年 6 月 30 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 2014 年 6 月 30 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**

公司分别于 2014 年 7 月 11 日和 2014 年 7 月 28 日召开了第八届董事会第二次会议和 2014 年第二次临时股东大会，审议通过《关于与华泰汽车集团（天津）有限公司签署〈天津市商品房买卖合同〉的议案》。该项交易将对公司 2014 年的业绩带来积极的影响。

11.2 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利 无
经审议批准宣告发放的利润或股利 无

12 其他重要事项**以公允价值计量的资产和负债**

项目	2014 年 1 月 1 日	本期公允价 值变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提 的减值	2014 年 6 月 30 日
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）	48,100,347.41	-	-	-	0.00
2.衍生金融资产	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	-	-	-	-	-
金融资产小计	48,100,347.41	-	-	-	0.00
投资性房地产	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
上述合计	48,100,347.41	-	-	-	0.00
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	2014 年 6 月 30 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)	726,742.82	100.00	149,175.10	20.53
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>726,742.82</u>	<u>100.00</u>	<u>149,175.10</u>	<u>20.53</u>

种类	2014 年 1 月 1 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	<u>250,751.00</u>	<u>100.00</u>	<u>75,225.30</u>	<u>30.00</u>

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	2014 年 6 月 30 日			2014 年 1 月 1 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	475,991.82	65.50	23,799.60	-	-	
1 至 2 年	-	-	-	-	-	
2 至 3 年	-	-	-	250,751.00	100.00	75,225.30
3 年以上	250,751.00	34.50	125,375.50	-	-	
合计	<u>726,742.82</u>	<u>100.00</u>	<u>149,175.10</u>	<u>250,751.00</u>	<u>100.00</u>	<u>75,225.30</u>

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	3 年以上	34.50
天津高银国际俱乐部有限公司	非关联方	198,000.00	1 年以内	27.24
天津滨海高新技术产业开发区软件园管理中心	非关联方	149,763.50	1 年以内	20.61
博睿祥科技(天津)有限公司	非关联方	128,228.32	1 年以内	17.65
合计		726,742.82		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	2014 年 6 月 30 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)	398,037,647.79	100.00	541,800.36	0.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	398,037,647.79	100.00	541,800.36	0.14

种类	2014 年 1 月 1 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	373,619,340.24	100.00	264,000.00	0.07

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	2014 年 6 月 30 日			2014 年 1 月 1 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	396,117,647.79	99.52	25,800.36	372,419,340.24	99.68	36,000.00
1 至 2 年	720,000.00	0.18	72,000.00	1,080,000.00	0.29	108,000.00
2 至 3 年	1,080,000.00	0.27	324,000.00	-	-	-
3 年以上	120,000.00	0.03	120,000.00	120,000.00	0.03	120,000.00
合计	398,037,647.79	100.00	541,800.36	373,619,340.24	100.00	264,000.00

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	216,600,000.00	一年以内	54.42
天津百竹科技产业发展有限公司	全资子公司	125,900,000.00	一年以内	31.63
天津滨海齐泰投资有限公司	全资子公司	41,500,000.00	一年以内	10.43
天津海泰创意科技园投资有限公司	全资子公司	10,322,800.00	一年以内	2.59
天津海泰企业家俱乐部有限公司	全资子公司	1,278,840.64	一年以内	0.32
合计		395,601,640.64		99.39

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	216,600,000.00	一年以内	54.42
天津百竹科技产业发展有限公司	全资子公司	125,900,000.00	一年以内	31.63
天津滨海齐泰投资有限公司	全资子公司	41,500,000.00	一年以内	10.43
天津海泰创意科技园投资有限公司	全资子公司	10,322,800.00	一年以内	2.59
天津海泰企业家俱乐部有限公司	全资子公司	1,278,840.64	一年以内	0.32
合计		395,601,640.64		99.39

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	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
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	75,000,000.00		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
天津海发物业管理有限公司	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	100.00
合计		348,646,300.00	314,533,242.02	5,000,000.00	319,533,242.02		

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 本期公司以自有现金 5,000,000.00 元投资设立全资子公司天津海发物业管理有限公司。

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	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	55,229,491.26	169,769,841.08
其他业务收入		
营业成本	30,207,128.44	100,981,819.68

13.4.2 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
地产行业	46,023,444.00	25,233,193.55	159,979,574.32	95,533,056.89
租赁行业	9,206,047.26	4,973,934.89	9,790,266.76	5,448,762.79
服务行业				
合计	55,229,491.26	30,207,128.44	169,769,841.08	100,981,819.68

13.4.3 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售收入	46,023,444.00	25,233,193.55	159,979,574.32	95,533,056.89
房产租赁收入	9,206,047.26	4,973,934.89	9,790,266.76	5,448,762.79
孵化服务收入				
合计	55,229,491.26	30,207,128.44	169,769,841.08	100,981,819.68

13.4.4 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北	55,229,491.26	30,207,128.44	169,769,841.08	100,981,819.68
合计	55,229,491.26	30,207,128.44	169,769,841.08	100,981,819.68

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	38,172,351.00	69.12
天津开发区翔龙网络科技有限公司	5,100,000.00	9.23
塔塔信息技术（中国）股份有限公司	1,378,417.86	2.50
天津恩梯梯数据有限公司	1,143,450.10	2.07
天津捷希肿瘤医院有限公司	883,000.00	1.60
合计	46,677,218.96	84.52

13.5 投资收益

13.5.1 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
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	1,344,437.95	868,644.19
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	1,344,437.95	868,644.19

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	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	8,681,365.04	24,761,637.63
加：资产减值准备	351,750.16	46,707.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,014,499.05	1,037,489.03
无形资产摊销	62,921.91	140,325.84
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,570.82	26,163.67
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	13,328,333.36	4,874,666.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,344,437.95	-868,644.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-75,399.99	-11,676.88
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）	18,137,024.69	67,095,755.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-24,415,986.23	11,609,666.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	154,871,876.35	-6,685,208.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	170,616,517.21	102,026,883.04
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	281,274,784.01	132,664,718.78
减：现金的年初余额	79,576,478.11	324,110,648.45
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	201,698,305.90	-191,445,929.67

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	本期发生额	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	-4,570.82	处置固定资产净损失
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	15,000,000.00	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	1,344,437.95	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	5,970.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-4,086,459.28	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	12,259,377.85	

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	0.93%	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	0.22%	0.01	0.01

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

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。

天津海泰科技发展股份有限公司
 法定代表人： 
 主管会计工作的负责人： 
 会计机构负责人： 
 日期：2014年8月27日






(本页无正文，为天津海泰科技发展股份有限公司 2014 年半年度报告全文之签字盖章页)



天津海泰科技发展股份有限公司 (盖章)

法定代表人 (签字):




宋克新

二〇一四年八月二十七日