

公司代码：600082

公司简称：海泰发展

天津海泰科技发展股份有限公司

2014 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人宋克新、主管会计工作负责人李刚 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

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2014 年度本公司母公司实现净利润 42,153,078.63 元，根据《公司章程》提取 10%的法定盈余公积金 4,215,307.86 元，公司当年实现的可供分配利润为 37,937,770.77 元，2014 年末母公司未分配利润余额为 497,491,415.96 元。

根据公司 2015 年经营计划并结合公司行业特点及发展现状，2015 年公司对经营性现金流的需求压力较大，为实现公司 2015 年经营目标，进一步提升公司竞争实力，满足公司可持续发展的需要，谋求公司及股东利益最大化，经综合考虑公司 2014 年度不分红不转增，剩余未分配利润 497,491,415.96 元转结下一年度。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 其他

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	22
第六节	股份变动及股东情况.....	27
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	32
第八节	公司治理.....	38
第九节	内部控制.....	42
第十节	财务报告.....	44
第十一节	备查文件目录.....	109

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	2014 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，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
---------------	-------

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

公司报告期内注册情况未变更。

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

八、 其他

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	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	921,410,362.12	869,842,884.84	5.93	838,931,952.35
归属于上市公司股东的净利润	40,750,717.87	40,491,249.21	0.64	42,715,811.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,790,407.79	37,786,415.14	-26.45	37,792,004.58
经营活动产生的现金流量净额	-129,138,814.01	-270,115,755.00	不适用	-590,639,067.81
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	1,745,734,307.55	1,704,983,589.68	2.39	1,664,492,340.47
总资产	3,431,260,264.68	3,134,984,446.18	9.45	2,788,450,295.58

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.0631	0.0627	0.64	0.0661
稀释每股收益(元/股)	0.0631	0.0627	0.64	0.0661
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0430	0.0585	-26.50	0.0585
加权平均净资产收益率(%)	2.36	2.4	减少0.04个百分点	2.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.61	2.24	减少0.63个百分点	2.26

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注（如适用）	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	-66,609.03	固定资产报废损失	18,215.86	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	15,171,643.59	政府补贴收入	1,787,677.44	3,155,935.50
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	1,986,635.45	理财产品投资收益	1,834,353.49	1,957,258.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	142,290.01		-33,801.36	705,501.51
所得税影响额	-4,273,649.94		-901,611.36	-1,641,269.11
合计	12,960,310.08		2,704,834.07	4,923,807.31

四、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
博时现金	24,240,327.77		-24,240,327.77	670,455.06
银富货币	23,860,019.64		-23,860,019.64	673,982.89
建信货币		40,535,059.57	40,535,059.57	535,059.57
华夏现金增利基金		10,107,137.93	10,107,137.93	107,137.93
合计	48,100,347.41	50,642,197.50	2,541,850.09	1,986,635.45

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，中国经济呈现新常态，宏观经济运行总体基本平稳，经济增速虽有所回落，但在经济结构优化升级，增长动力多元化等方面出现新机遇。在前期限购、限贷调控政策整体不放松、信贷政策不断趋紧情况下，2014年上半年，房地产行业销售增速持续下行；进入下半年后，各地限购政策纷纷放松，央行、银监会于2014年9月30日联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》以及降息的刺激使得行业销售从10月份开始出现回暖迹象。随着房地产行业调控长效机制的有序推进、资本市场涉及房地产业务股权和债权再融资的放开，房地产行业的发展在经济发展进入新常态的影响下也必将步入成熟和理性的新常态。

随着全面深化改革，滨海高新区迎来了天津自贸区获批、京津冀一体化协同发展、国家自主创新示范区建设、滨海新区开发开放、未来科技城开发建设等一系列发展的新机遇。2014年滨海

高新区经济总量保持强势增长势头，“一区五园”工业总产值预计突破3500亿元，核心区地区生产总值预计突破千亿大关。

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因素，抢抓滨海高新区多重叠加的重大历史机遇，加快推进在建项目的建设进程，加大招商销售力度，使公司在项目建设与销售方面都取得了突破性进展。

报告期内，公司累计实现营业收入92,141.04万元，净利润4,075.07万元。

（1）建设方面

公司通过强化内部管理，实施过程控制，强化计划的跟进力度，最大限度保证了各项目开发节点按计划落实。公司在建的海泰·精工一期、海泰创意科技园、滨海高新区标准厂房示范园A区、蓝海科技园一期项目共计29.3万平方米全部完工，为公司可持续发展奠定了基础。

公司通过深化管理流程进一步完善制度建设。通过限额设计、招标工作总体策划、设计人员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。通过开展二次优化设计工作，营销人员定期到现场进行调研，从客户角度提出建议，设计和工程人员从专业角度提出建议，互相印证和借鉴，使设计更加合理，在降低工程成本同时，提升了产品的品质和形象。

报告期内，滨海高新区标准厂房示范园A区获得绿建设计标识一星级认证，蓝海科技园一期B厂房获得绿建设计标识三星级认证。

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，报告期内，公司获得滨海高新技术产业开发区管委会给予的1500万元招商环境配套补贴资金支持。

（2）销售方面

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，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，将华苑区域板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。

公司积极推进招商销售工作，多方拓展营销途径。通过微信、电商平台进行网络推广，采取线上推广、线下销售模式扩大公司的营销渠道。积极尝试引入销售代理机制，借鉴代理公司专业化管理体系，实现了双方在信息资源上的共享，进一步提升了公司营销管理水平。通过坚持对重点大客户进行长期跟踪，成功与华泰汽车集团（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30397万元的售房合同，并已履约完毕。同时，公司积极拓展租赁业务，通过对部分持有型物业实现整体包租，有效提高了公司资产运营效率。

报告期内，中科院天津电子信息产业园在BPO基地落地签约并举行了揭牌仪式，进一步提升了公司项目的知名度，拓宽了项目产业平台基础建设工作。

报告期内，公司实现商品房销售及租赁收入共计43,071万元。

（3）资金管理方面

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案。公司发行总规模 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》，并完成 2 亿元首期非公开定向债务融资工具的发行工作，为公司今后的发展提供了强有力的资金保证。同时通过多方面拓宽融资渠道，获得 3.9 亿元流动资金贷款，为公司正常有序运营提供资金保障。

（4）孵化器建设

公司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。

在扎实有效地做好各项孵化服务的同时，公司积极对新建项目进行科技企业孵化器申报工作，大港海泰创意科技园被天津市滨海新区科委确定为“滨海新区科技企业孵化器”。

（5）产业投资

随着公司在建项目逐渐投入使用，为满足公司自建物业管理区域不断扩大的市场需求，为客户提供更优质的全方位服务，进一步提升、维护和推广“海泰”品牌，报告期内，公司投资设立了天津海发物业管理有限公司。

（6）市值管理工作

公司持续开展市值管理研究工作，定期根据公司市值管理体系编制《市值管理报告》，对公司市值变化影响因素进行比较和分析。公司向上交所资本市场研究所提交的公司市值管理案例受到了相关部门的重视，入选《2014 年中国公司治理报告-市值管理探索与实践》系列报告。

（7）内部管理

报告期内，公司不断加强基础管理与制度建设，全面修订了《员工手册》与绩效考核管理办法，新建了《督办任务考核评分细则》。

为全面提升公司员工的职业素养与专业化水平，公司根据各专业需求，邀请业内资深人士为员工开展了多次主题培训讲座。

报告期内，公司获得市级五四红旗团支部、市级职工书屋以及滨海高新区模范职工之家荣誉称号。

（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	921,410,362.12	869,842,884.84	5.93
营业成本	748,453,189.87	726,339,550.87	3.04
销售费用	9,560,786.32	5,835,335.59	63.84
管理费用	19,322,606.21	21,949,700.90	-11.97
财务费用	34,456,016.42	18,755,690.94	83.71
经营活动产生的现金流量净额	-129,138,814.01	-270,115,755.00	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-672,452.54	-114,957.00	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	131,331,403.52	72,747,951.03	80.53

研发支出			
------	--	--	--

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 5.93%。

(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 83,069 万元，占公司营业收入的 90.15%。

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 (%)	情况说明
地产开发	土地成本	7,775,714.00	1.04	7,763,720.51	1.07	0.15	
	建安配套及其他	240,578,868.31	32.14	161,624,702.31	22.25	48.85	注
租赁行业	租赁成本	9,934,890.00	1.33	11,891,324.09	1.64	-16.45	
批发行业	商品采购	488,075,016.17	65.21	545,059,803.96	75.04	-10.45	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
地产开发	土地成本	7,775,714.00	1.04	7,763,720.51	1.07	0.15	
	建安配套及其他	240,578,868.31	32.14	161,624,702.31	22.25	48.85	注
租赁行业	租赁成本	9,934,890.00	1.33	11,891,324.09	1.64	-16.45	
批发行业	商品采购	488,075,016.17	65.21	545,059,803.96	75.04	-10.45	

注：本报告期分行业和分产品成本分析表中“建安配套及其他”增长 48.85%，主要原因是本报告期地产销售收入较上年同期增长所致。

(2) 主要供应商情况

报告期内，公司前五名供应商采购金额 6.65 亿元，占全部采购金额的 61.68 %。

4、 费用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业税金及附加	71,942,200.06	46,064,983.88	56.18
销售费用	9,560,786.32	5,835,335.59	63.84
财务费用	34,456,016.42	18,755,690.94	83.71
资产减值损失	463,905.72	157,931.01	193.74
营业外收入	15,313,933.60	1,848,726.02	728.35

(1) 营业税金及附加：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司地产销售收入较上年同期增长所致。

(2) 销售费用：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司支付的物业管理费增加所致。

(3) 财务费用：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司部分地产项目完工，贷款利息停止资本化，当期利息支出增加所致。

(4) 资产减值损失：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司计提坏帐准备增加所致。

(5) 营业外收入：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司收到政府补助增加所致。

5、 现金流

单位：元

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	-129,138,814.01	-270,115,755.00	
投资活动产生的现金流量净额	-672,452.54	-114,957.00	
筹资活动产生的现金流量净额	131,331,403.52	72,747,951.03	80.53

(1) 经营活动产生的现金流量净额：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司购买商品支付的现金减少所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司投资支付的现金增加所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司偿还银行借款支付的现金减少所致。

6、其他

(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

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。

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 日公司收到中国银行间市场交易商协会的《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。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 2014 年度第一期非公开定向债务融资工具（债券简称“14 海泰科技 PPN001”，债券代码“031490911”）已于 2014 年 10 月 23 日发行。发行规模为人民币 2 亿元，期限 1 年，票面利率 6.1%，发行款 2 亿元已于 2014 年 10 月 24 日到账。

上述事项相关公告分别刊登于 2014 年 6 月 14 日和 2014 年 10 月 25 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) 发展战略和经营计划进展说明

公司本期发展战略规划已在 2013 年度报告中作出说明，报告期内，战略规划未做调整。

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 (%)
地产行业	411,822,799.00	248,354,582.31	39.69	38.12	46.62	减少 3.49 个百分点
租赁行业	18,883,247.59	9,934,890.00	47.39	-19.44	-16.45	减少 1.88 个百分点
批发行业	488,548,126.05	488,075,016.17	0.10	-10.52	-10.45	减少 0.07 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	411,822,799.00	248,354,582.31	39.69	38.12	46.62	减少 3.49 个百分点
房产租赁收入	18,883,247.59	9,934,890.00	47.39	-19.44	-16.45	减少 1.88 个百分点
商品批发收入	488,548,126.05	488,075,016.17	0.10	-10.52	-10.45	减少 0.07 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明：

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 38.12%和 46.62%的主要原因是报告期内公司加大商品房推广力度,不断提高在售项目的市场认知度,销售收入增长明显。

本年度租赁行业和房产租赁收入中营业收入和营业成本比上期减少 19.44%和 16.45%的主要原因是报告期内客户退租增加所致。

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 10.52%和 10.45%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	921,410,362.12	5.93

主营业务分地区情况的说明

(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 (%)	情况说明
应收账款	2,535,437.15	0.07	175,525.70	0.01	1,344.48	注
预付款项	471,500.00	0.01	1,590,000.00	0.05	-70.35	注
其他应收款	4,178,065.42	0.12	2,839,435.44	0.09	47.14	注
无形资产	270,783.42	0.01	395,705.31	0.01	-31.57	注
应付票据	2,960,000.00	0.09		0.00	100.00	注
应付账款	440,790,306.42	12.85	329,216,755.10	10.50	33.89	注
预收款项	13,930,534.08	0.41	34,950,801.67	1.11	-60.14	注
应付职工薪酬	981,913.94	0.03	677,068.99	0.02	45.02	注
其他应付款	45,639,612.55	1.33	72,919,313.83	2.33	-37.41	注
一年内到期的非流动负债	197,629,553.00	5.76	144,830,795.50	4.62	36.46	注
其他流动负债	200,000,000.00	5.83		0.00	100.00	注

注：

- (1) 应收帐款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司应收客户售房款增加。
- (2) 预付账款：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司预付工程款减少。
- (3) 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和预缴电费款增加。
- (4) 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。
- (5) 应付票据：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司应付银行承兑汇票增加。
- (6) 应付帐款：本期期末数较上期期末数增加，主要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。
- (7) 预收帐款：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司将预收售房款转为收入。
- (8) 应付职工薪酬：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司计提工会经费和职工教育经费所致。
- (9) 其他应付款：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司将购房定金转为收入。
- (10) 一年内到期的非流动负债：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司一年到期的长期借款增加。
- (11) 其他流动负债：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司发行 2 亿元一年期非公开定向债务融资工具。

(四) 核心竞争力分析

滨海高新区多重叠加的重大历史机遇，为公司未来发展创造了更广阔的发展空间。

滨海高新区经济高速增长对工业地产及配套服务设施的刚性需求空间不断上升，公司工业地产项目的丰厚储备和在建项目逐步投入运营，为公司的未来业绩可持续发展提供了保障。公司拥有园区类工业地产长期开发的经验，公司根据市场需求所建设的各具特色的工业产业园，进一步提升了海泰品牌作为产业园开发与运营商的竞争地位。

作为国家级孵化器运营服务商，海泰企业孵化器着力发挥国家级孵化器品牌优势，积极拓展孵化器规模，提升服务意识，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，为公司招商引资起到推动作用。

公司更好地利用投融资运营平台，为项目建设提供更有力的资金保障，通过发行非公开定向债务融资工具等手段募集资金，为公司的长期发展提供资金支持。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

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、修理和其他服务业。	100.00%
--------------	--------------------------------------	---------

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 其他投资理财及衍生品投资情况

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
货币市场基金	自有资金	博时基金管理有限公司	2000 万元	T+1 日赎回	博时现金收益货币 A	市场化收益	盈利	否
货币市场基金	自有资金	银河基金管理有限公司	2000 万元	T+1 日赎回	银河银富货币 B	市场化收益	盈利	否
货币市场基金	自有资金	建信基金管理有限责任公司	4000 万元	T+1 日赎回	建信货币	市场化收益	盈利	否
货币市场基金	自有资金	华夏基金管理有限公司	1000 万元	T+1 日赎回	华夏现金增利货币 A	市场化收益	盈利	否

其他投资理财及衍生品投资情况的说明

博时现金收益货币 A 和银河银富货币 B 已于 2014 年 6 月 17 日全部赎回。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

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	11,779,346.13	11,703,183.56	-1,204,409.82
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000	529,996,272.05	17,512,860.44	-1,268,046.82
天津海泰方通投资有限公司	建材批 发、零售	10,000,000	98,974,130.09	13,460,242.66	222,896.45
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100,000	29,959.42	-1,358,112.24	-2,300.32
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000	187,404,277.37	149,556,014.51	2,603,040.21
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	75,000,000	370,257,752.90	107,323,462.04	-763,772.60
天津滨海齐泰投资有限公司	房地产开发	70,000,000	311,403,781.05	69,423,563.05	-153,866.43
天津百竹科技产业发展有限公司	房地产开发	62,936,739	546,505,138.58	41,574,055.81	-273,810.11
天津海发物业管理有限公司	物业管理	5,000,000	6,279,358.71	4,437,908.68	-562,091.32

5、非募集资金项目情况

适用 不适用

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
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）。	0.72	14.82	报告期内实现商品房销售收入 34637 万元，租赁收入 917 万元。
海泰·精工	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，总建设规模 20 万平	0.32	4.56	报告期内实现商品房销售收入 4395 万元

		方米，报告期末，一期 10 万平方米工程（含地下面积）已竣工。			
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，总建设规模 5.2 万平方米（含地下面积）。报告期末，该项目已完工，正在办理竣工手续工作。	0.5	2.49	尚未产生收益
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（含地下面积）工程已完工，正在办理竣工手续工作。	1.38	5.84	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 万平方米工程已完工，正在办理竣工手续工作。B 区 3.87 万平方米（含地下）工程正在进行外檐施工。	1.3	2.4	尚未产生收益
合计	59.31	/	4.22	30.11	/
非募集资金项目情况说明					

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

滨海高新区为贯彻落实国务院对天津国家自主创新示范区“要建设成为创新主体集聚区、产业发展先导区、转型升级引领区、开放创新示范区”的目标定位，紧紧围绕打造“具有国际竞争力的产业创新中心”这一主线，积极与京津冀现有制造企业结成合作伙伴，通过商业模式创新，重点打造新一代信息技术、智能装备制造、新能源、新能源汽车四个“千亿产业链”。

未来科技城着力引进投资强度高、产出效益高、科技含量高、产业关联度高的“四高”项目，致力于打造产业高端、产城融合、趋零排放的现代化新城。

公司将充分利用区域经济发展给公司带来的资源优势及政策优势，抢抓多重叠加的重大历史机遇，实现新的突破。积极开拓市场，在京冀外来资源中寻求合作商机，积极参与滨海高新区国家自主创新示范区创建及未来科技城的建设，做好未来科技城大项目的承接工作，做好土地调研

及储备工作。加强高科技产业投资研究工作，不断优化公司的产业结构，提高公司的经营效益与核心竞争力。

（二）公司发展战略

公司充分利用区域经济快速发展形成的资源优势和政策优势，不断谋求创新的经营模式。公司继续坚持“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”的指导思想，以工业地产开发建设、孵化服务、产业投资、资本运营等业务板块为载体，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

2015 年，公司将认真分析天津自贸区获批、京津冀一体化协同发展、国家自主创新示范区建设、滨海新区开发开放、未来科技城开发建设等多重叠加的重大历史机遇，做好以下几方面工作：

（1）建设方面

积极推进天津滨海高新区标准厂房示范园 B 区项目建设，争取 2015 年末全面竣工。做好 BPO 基地 B7 及 B8 地块项目、海泰·精工二期项目开工前准备工作。做好土地前期调研工作，积极寻求合适的土地储备项目。

推进基础环境设施建设，配合改善和提升区域环境，为承接大项目落地工作设计出更适宜的配套产品并提供更完善的配套服务。

（2）销售方面

在京津冀一体化国家重大政策战略背景下，制定有效的营销策略，加强树立“海泰”品牌，重点做好公司华苑板块蓝海科技园一期、海泰·精工一期、BPO 项目的营销推广工作。

做好天津滨海高新区标准厂房示范园项目营销推广工作，充分利用该区域标准厂房稀缺的市场机遇，做好滨海科技园大项目承接及销售转化工作。

加强销售团队培训常态化，进一步完善销售管理制度，梳理优化业务流程，加强内业管理，进一步提升公司营销管理水平。

（3）资金管理方面

以加强资金管理、拓展融资渠道为核心，在保证公司经营、建设资金需求和资金安全的同时最大限度降低融资成本。

根据 2015 年资金状况，公司将积极向多家银行申请流动资金贷款授信额度，确保公司经营资金的需求。做好在建项目贷款申请工作的同时，充分合理地利用非公开定向债务融资工具的额度，确保公司开发建设项目的资金需求。

（4）产业投资及孵化服务方面

立足产业投资与孵化服务的战略功能定位，继续开展投资项目的调研工作，加大投资项目的拓展力度。充分利用国家级孵化器功能，结合陆续出台的关于“大众创业，万众创新”扶持优惠政策，不断完善和发展孵化服务概念，丰富服务业务内容，打造公司新的利润中心和运营平台。

(5) 内控体系建设方面

全面提升经营管理水平和风险防范能力，继续对公司内控管理制度进行梳理，进一步完善各项内控管理制度，按照监管要求，加强公司内控管理制度的执行和监控力度。

(6) 投资者关系管理方面

坚持信息披露高质量和透明度，通过股东大会、年度报告业绩说明会、接待来访、答复质询等渠道开展与投资者的双向交流，建立稳定和优质的投资者基础，获得长期的市场支持。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

根据 2015 年资金状况，公司将积极向多家银行申请流动资金贷款授信额度，确保公司经营资金的需求。做好在建项目贷款申请工作的同时，充分合理地利用非公开定向债务融资工具的额度，确保公司开发建设项目的资金需求。

(五) 可能面对的风险

市场风险

国家宏观调控政策覆盖公司工业地产开发运营的各个阶段，包括土地供给政策、财税政策、融资方式和渠道限制、环境保护和社会责任等各个方面，均对公司盈利目标的实现产生一定的影响。

公司将密切关注宏观形势、市场及行业发展动向，深入研判政策走势。同时，公司将借助滨海高新区产业扶植政策日益完善的优势，吸引更多企业落户，并将京津冀 500 强企业及行业龙头企业作为主攻方向，上门服务，主动对接，推动项目签约落地工作。

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

适用 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

适用 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

适用 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。

公司近三年现金分红情况详见（二）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) 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(%)
2014 年	0	0	0	0	40,750,717.87	0
2013 年	0	0	0	0	40,491,249.21	0
2012 年	0	0	0	0	42,715,811.89	0

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

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 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

适用 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

适用 不适用

(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
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。
2014 年 1 月 26 日，公司与天津海泰投资担保有限责任公司签订了《天津市房屋租赁合同》，向海泰投资担保公司出租天津华苑产业区海泰西路 18 号中北楼 503 室房屋，合同金额为人民币 1,088,360 元。	上述关联交易公告刊登于 2014 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。
2014 年 3 月 27 日，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海泰大道破绿工作，合同金额为人民币 36,081.39 元。	上述关联交易公告刊登于 2014 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。
2014 年 3 月 28 日，公司与天津海泰天云网络科技有限公司签订了《天津市房屋租赁合同》，向海泰天云公司出租天津华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 G 座 808 室房屋，合同金额为人民币 5,103 元。	上述关联交易公告刊登于 2014 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。
2014 年 5 月 23 日，公司与天津滨海高新区装饰工程有限公司签订了《天津市建筑装饰工程施工合同》，由滨海装饰公司负责海泰软件出口基地 1214、1215 房间及财务室地面瓷砖整修工作。合同金额为人民币 2,093 元。	上述关联交易公告刊登于 2014 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。

2014 年 5 月 28 日，公司全资子公司天津海发物业管理公司与天津海泰市政绿化有限公司签订了《海泰大道 36 号生活废弃物收集、转运协议书》，由海泰市政绿化公司负责海泰大道 36 号生活废弃物收集、转运工作，合同金额为人民币 5,200 元。	上述关联交易公告刊登于 2014 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。
2014 年 6 月 3 日，公司与天津提爱斯海泰信息系统有限公司签订了《技术服务协议》，由提爱斯海泰信息公司负责提供网络技术维护服务，合同金额为人民币 11,200 元。	上述关联交易公告刊登于 2014 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。
2014 年 12 月 18 日，公司董事会审议通过了公司全资子公司天津百竹科技产业发展有限公司与天津海泰建设开发有限公司签订《借款协议》，由海泰建设公司向百竹科技产业发展公司提供借款，合同金额为人民币 8,744,789.7 元。	上述关联交易公告刊登于 2014 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。

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
天津海泰咨询有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	协助公司改进质量管理体系, 并为其通过质量管理体系年度审核提供咨询服务	协议价格	0.3	21.13	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	提供海泰大道36号生活废弃物收集、转运服务	协议价格	0.96	67.6	货币
天津提爱斯海泰信息系统有限公司	其他	接受劳务	网络线路技术维护服务	协议价格	0.16	11.27	货币
合计				/	1.42	100	/
关联交易对上市公司独立性的影响					上述关联交易对本公司独立性不存在影响。		
关联交易的说明					上述关联交易价格根据市场价格确定, 不会损害公司和其他股东的利益。		

(二) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2014 年 12 月 18 日，公司召开第八届董事会第五次会议审议同意公司全资子公司天津百竹科技产业发展有限公司与天津海泰建设开发有限公司签订《借款协议》，期限一年，由海泰建设公司向百竹科技产业发展公司提供借款，合同金额为人民币 8,744,789.7 元，资金占用费用按照人民银行同期贷款基准利率收取。	上述交易相关公告刊登于 2014 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。

七、重大合同及其履行情况

1、 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2、 担保情况

适用 不适用

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）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系	
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（%）														60.38
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）														10.54
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														0
上述三项担保金额合计（C+D+E）														10.54

未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	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2013年度股东大会相关授权金额。

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(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	天津海泰控股集团有限公司	确保与上市公司做到“五独立”，即人员独立、资产独立、财务独立、机构独立、业务独立。1、保证上市公司与我公司及我公司控股子公司之间人员独立保证上市公司的高级管理人员不在上市公司与我公司之间双重任职；保证上市公司的劳动、人事及工资管理与我公司之间独立。2、保证上市公司资产独立完整保证上市公	承诺时间：2009年7月25日；期限：长期有效	否	是

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

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：	是	
	原聘任	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）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	40	40
境内会计师事务所审计年限	2 年	1 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	20

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

经公司 2013 年年度股东大会审议通过，公司聘任信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务及内控审计机构。

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、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

2014 年以前，本公司对获得的与资产相关或与以后期间收益相关的政府补助确认为递延收益，并将其年末余额在资产负债表中作为其他非流动负债列报。根据修订的《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》及应用指南，对上述政府补助余额应在资产负债表中直接列报为递延收益。本公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，2014 年比较财务报表已重新表述，2013 年度合并资产负债表调减其他非流动负债 171,643.59 元，专项应付款 6,400,000.00 元，调增递延收益 6,571,643.59 元，该调整对合并资产负债表的负债总额无影响。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、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），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。

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。

2、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》，由公司向华泰汽车集团（天津）有限公司出售公司所持有的位于华苑产业区海泰西路 18 号东 1\东 2\东 3 号楼，合同总金额 303,968,610.00 元。

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。

报告期内，公司已收回全部合同款项，该合同已履行完毕。

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

二、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	62,691
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	60,372

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例(%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津海泰控股集团有限公司	0	155,853,788	24.12	0	无	0	国有法人
天津华苑置业有限公司	0	31,730,164	4.91	0	无	0	境内非 国有法人
王晖	-655,798	2,600,000	0.40	0	无	0	境内自然 人
潘万华	0	2,401,200	0.37	0	无	0	境内自然 人
颜金春	264,100	2,400,000	0.37	0	无	0	境内自然 人
吴艳	-70,000	2,310,000	0.36	0	无	0	境内自然 人
王晴	0	2,000,000	0.31	0	无	0	境内自然 人
崔长军	0	1,942,600	0.30	0	无	0	境内自然 人
王利霞	1,757,656	1,757,656	0.27	0	无	0	境内自然 人
刘淑兰	-443,100	1,722,500	0.27	0	无	0	境内自然 人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
天津海泰控股集团有限公司	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				
王晖	2,600,000	人民币普通股	2,600,000				
潘万华	2,401,200	人民币普通股	2,401,200				
颜金春	2,400,000	人民币普通股	2,400,000				
吴艳	2,310,000	人民币普通股	2,310,000				

王晴	2,000,000	人民币普通股	2,000,000
崔长军	1,942,600	人民币普通股	1,942,600
王利霞	1,757,656	人民币普通股	1,757,656
刘淑兰	1,722,500	人民币普通股	1,722,500
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。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		
备注	根据中国登记结算公司《融资融券投资者信用账户持股明细》显示：王晖在中国民族证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户中持股 2,600,000 股，普通证券账户持股 0 股，合计持股比例 0.40%，在前十大股东中排名第三位。		

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 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。			
备注		上述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、控股股东及实际控制人变更情况

(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	1997-01-28
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）
未来发展战略	坚持“一核两翼双支撑”的产业发展布局理念，依托房地产与基础设施建设、金融与投资、高科技产业与服务业四大核心产业，打造拥有知名品牌、在国内外具有较强影响力和较强核心竞争力的大型国有集团，为天津滨海高新技术产业开发区创建优越的投资环境和全方位的服务体系。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内无控股和参股的其他境内外上市公司。
其他情况说明	天津海泰控股集团有限公司是天津市人民政府授权的国有资产经营管理单位。

2、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、法人

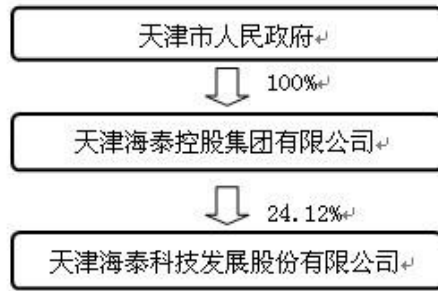
单位：元 币种：人民币

名称	天津市人民政府
----	---------

2、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。

3、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
宋克新	董事长、总经理	男	45	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		29.38	否
李林	董事	男	52	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		0.75	是
苏欣	董事	女	46	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		0	是
刘莉	董事、副总经理、党总支书记	女	53	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		29.79	否
李刚	董事、副总经理、财务负责人、董事会秘书	男	41	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		26.21	否
王为民	董事、副总经理	男	46	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		24.09	否
李小平	独立董事	男	49	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		3.6	否
尹琳	独立董事	女	47	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		3.6	否
魏莉	独立董事	女	57	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		3.6	否
孙士柱	监事会主席	男	52	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		0.75	是

王立芊	监事	男	36	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		14.89	否
李坤	监事	女	41	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		15.59	否
宋庆文	原董事	男	48	2011-03-28	2014-05-15	0	0	0		0.75	否
漆腊水	原独立董事	男	67	2011-03-28	2014-05-15	0	0	0		3	否
李志辉	原独立董事	男	56	2011-03-28	2014-05-15	0	0	0		3	否
李莉	原独立董事	女	54	2011-03-28	2014-05-15	0	0	0		3	否
徐国祥	原监事会主席	男	59	2011-03-28	2014-05-15	0	0	0		0.75	是
凌永立	原监事	男	50	2011-03-28	2014-05-15	0	0	0		2.4	否
韩凤敏	原监事	女	57	2011-03-28	2014-05-15	0	0	0		0.75	是
合计	/	/	/	/	/				/	165.9	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
宋克新	现任公司董事长、总经理。曾任公司第七届董事长、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。
李林	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。曾任公司第七届董事。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。
苏欣	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。
刘莉	现任公司第八届董事、副总经理、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。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。
李刚	现任公司第八届董事、副总经理、财务负责人、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。曾任公司第七届董事、副总经理、董事会秘书。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。
王为民	现任公司第八届董事、副总经理。曾任公司第七届董事、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。
李小平	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。
尹琳	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。担任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。
魏莉	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。
孙士柱	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。
王立芊	现任公司第八届职工监事、公司营销部部长。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。
李坤	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。
宋庆文	已离任
漆腊水	已离任
李志辉	已离任
李莉	已离任
徐国祥	已离任
凌永立	已离任
韩凤敏	已离任

其它情况说明

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

 适用 不适用

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

 适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期
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
苏欣	天津海泰控股集团有限公司	财务部资金主管	2004年5月
徐国祥	天津海泰控股集团有限公司	党委副书记	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
韩凤敏	天津海泰控股集团有限公司	人力资源部(党委组织部)部长	2007年1月14日
在股东单位任职情况的说明			

(二) 在其他单位任职情况

 适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期
李小平	天津滨海海胜股权投资管理公司	执行总裁	2013年1月
尹琳	中审华寅五洲会计师事务所	执行合伙人、副主任会计师	2001年
魏莉	天津凌宇律师事务所	主任	2003年4月
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
在其他单位任职情况的说明			

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、监事按股东大会决议确定的薪酬标准领取薪酬。(2) 公司高级管理人员薪酬根据公司制定的《高级管理人员薪酬管理办法》确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	165.9 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	165.9 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
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
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
凌永立	监事	离任	届满离任
韩凤敏	监事	离任	届满离任

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	69
主要子公司在职员工的数量	3
在职员工的数量合计	72
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	22
技术人员	27
财务人员	6
行政人员	17
合计	72
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士	2
硕士	4
大学本科	57
大学专科	7
专科以下	2
合计	72

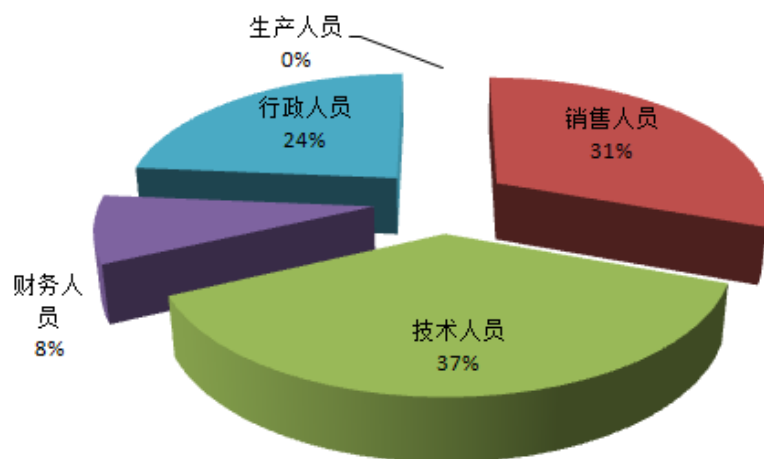
(二) 薪酬政策

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。

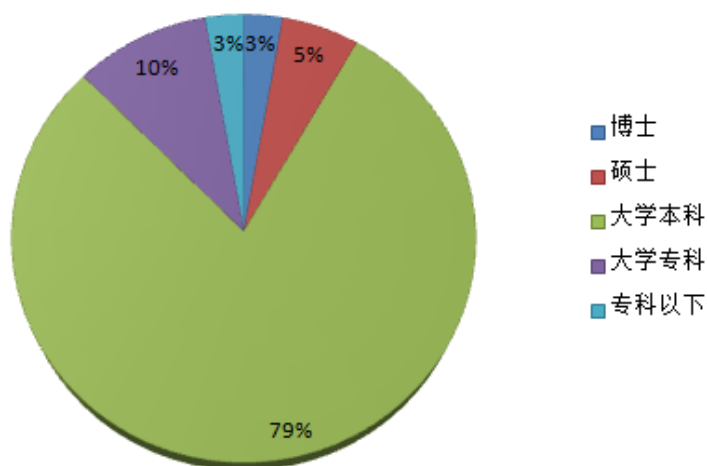
(三) 培训计划

2014 年度，为提高员工业务能力和专业化水平，公司特聘请外部专业讲师为企业员工进行课程培训，全年公司共组织开展了包括“经济合同的签署与后续管理”、“关键敏感岗位法律常识”、“公文写作”、“关于建设部 16 号令《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》的理解与法务相结合”等在内的 9 项专题培训，切实加强了企业员工业务素养，保障公司业务有序开展。

(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	23572
劳务外包支付的报酬总额	656287.04

七、其他

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

2014 年，公司依据《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，持续健全法人治理结构，完善内控体系，严格按照已制定的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。

为进一步完善公司治理结构，健全内部约束和责任追究机制，促进公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员遵守证券法律法规，提高规范运作水平，根据天津证监局《关于进一步建立健全辖区上市公司证券违法违规行为内部问责机制的通知》（津证监公司字【2014】2号）、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，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。2014年10月29日，根据天津证监局《关于印发〈天津辖区上市公司建立健全证券违法违规行为内部问责制度工作指引〉（试行）的通知》（津证监上市字【2014】61号）的要求，公司对《证券违法违规行为内部问责管理制度》进行了修订，并经第八届董事会第四次会议、第八届监事会第三次会议审议通过。

报告期内，公司根据《上海证券交易所股票上市规则》（2013年12月27日）等相关法律法规对原公司章程进行梳理，并对公司章程部分条款进行了修订，公司分别于2014年4月23日、2014年5月15日召开第七届董事会三十三次会议、2013年年度股东大会审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》。

2014年度，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。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，公司严格执行《内幕信息知情人登记管理制度》，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
2014年第一次临时股东大会	2014年4月2日	《关于公司发行非公开定向债务融资工具的议案》。	全部通过	www.sse.com.cn	2014年4月3日
2013年年度股东大会	2014年5月15日	1、《2013年度董事会工作报告》； 2、《2013年度监事会工作报告》； 3、《2013年度独立董事述职报告》； 4、《2013年度财务决算报告》； 5、《2013年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》； 6、《2013年年度报告及其摘要》； 7、《关于聘请公司2014年度审计机构的议案》； 8、《关于公司及公司全资子公司申请2014年度综合授信额度的议案》； 9、《关于公司2014年度竞拍土地使用权及产权相关授权的议案》； 10、《关于修改〈公司章程〉的议案》； 11、《关于公司董事会换届选举的议案》； 12、	全部通过	www.sse.com.cn	2014年5月16日

		《关于公司监事会换届选举的议案》。			
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 7 月 28 日	《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》。	全部通过	www.sse.com.cn	2014 年 7 月 29 日

股东大会情况说明

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
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
宋克新	否	8	6	2	0	0	否	3
李林	否	8	6	2	0	0	否	3
苏欣	否	5	5	0	0	0	否	1
刘莉	否	8	6	2	0	0	否	3
李刚	否	8	6	2	0	0	否	3
王为民	否	8	6	2	0	0	否	3
尹琳	是	5	5	0	0	0	否	1
李小平	是	5	5	0	0	0	否	1
魏莉	是	5	5	0	0	0	否	1
宋庆文	否	3	1	2	0	0	否	2
漆腊水	是	3	1	2	0	0	否	2
李志辉	是	3	1	2	0	0	否	2
李莉	是	3	1	2	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	0

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 4 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，各专门委员会为公司年报审计，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）2014 年度审计委员会会议情况

1、2014 年 1 月 21 日，审计委员会召开了第七届董事会审计委员会第十二次会议，审议通过了《关于公司及公司全资子公司因公开招标等事项导致关联交易的议案》。

2、2014 年 4 月 12 日，审计委员会召开了第七届董事会审计委员会第十三次会议，审议通过了《2013 年度审计报告》、《2014 年第一季度财务报表》、《关于众华会计师事务所（特殊普通

合伙)对公司 2013 年度审计工作的总结报告及聘请审计机构的议案》、《董事会审计委员会 2013 年度履职情况汇总报告》、《公司 2013 年度内部控制评价报告》、《公司 2013 年度内部控制审计报告》。

3、2014 年 8 月 18 日, 审计委员会召开了第八届董事会审计委员会第一次会议, 审议通过了《2014 年半年度财务报告》。

4、2014 年 12 月 15 日, 审计委员会召开了第八届董事会审计委员会第二次会议, 审议通过了《关于关联交易的议案》。

(二) 2014 年度提名委员会会议情况

1、2014 年 4 月 11 日, 提名委员会召开了第七届董事会提名委员会第四次会议, 审议通过了《关于提名公司第八届董事会董事候选人的议案》。

2、2014 年 12 月 15 日, 提名委员会召开了第八届董事会提名委员会第一次会议, 审议通过了《关于聘任公司财务负责人的议案》。

(三) 2014 年度薪酬与考核委员会会议情况

1、2014 年 4 月 12 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四次会议, 审议通过了《公司董事、监事及高级管理人员 2013 年度薪酬情况》。

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

报告期内公司严格按照《高级管理人员薪酬管理办法》对公司高级管理人员实施考评。

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。

公司内部控制的目的是：1、建立和完善符合上市公司要求的公司治理结构及内部组织结构，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，促进公司实现发展战略，提高经营效率；2、建立行之有效的风险控制体系，提高风险意识，强化风险管理，最大限度的减少或规避风险，保证公司各项经营活动规范和有序地进行；3、堵塞漏洞，消除隐患，防止并及时发现和纠正错误及舞弊行为，保护公司资产的安全、完整；4、合理保证公司财务报告及相关信息真实、合法、完整；5、确保国家有关法律法规和公司内部控制制度的贯彻执行。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

(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

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。纳入评价范围的单位包括公司及所属的全部控股子公司，纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的 100%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 100%；纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。纳入评价范围的业务和事项包括内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、持续监督五大要素共计 26 项业务。

公司根据经济形势、产业政策、融资环境、市场竞争、资源供给等经济因素，对外部宏观风险进行总体判断，全面系统地收集相关信息。结合公司实际情况，及时进行风险评估、风险识别、

风险分析，并按照风险发生的可能性及其影响程度等，对识别的风险进行分析和排序，确定关注重点和优先控制的风险，通过综合运用风险规避、风险降低、风险分担和风险承受等措施，相应调整风险应对策略，实现对风险的有效控制。

公司依据企业内部控制规范体系组织开展内部控制评价工作。公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准，并与以前年度保持一致。

报告期内，根据财务报告内部控制缺陷的认定标准，公司不存在财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。根据非财务报告内部控制缺陷的认定标准，未发现公司非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

公司根据2014年度的内控运行情况，对内部控制的有效性进行了自我评价，并编制了《2014年度内部控制评价报告》（具体内容详见同日刊登于上海证券交易所网站的《2014年度内部控制评价报告》）。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2014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2014年度内部控制审计报告》

（XYZH/2014TJA1025-2），认为公司于2014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。

是否披露内部控制审计报告：是

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 财务报告

一、审计报告

XYZH/2014TJA1025-1

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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：张萱

中国注册会计师：张菁

中国 北京

二〇一五年四月二十二日

财务报表

合并资产负债表

2014 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	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1.	260,947,909.66	259,427,772.69
应收票据			
应收账款	六、2.	2,535,437.15	175,525.70
预付款项	六、3.	471,500.00	1,590,000.00
其他应收款	六、4.	4,178,065.42	2,839,435.44
买入返售金融资产			
存货	六、5.	2,973,322,235.10	2,681,244,637.28
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6.	50,642,197.50	48,100,347.41
流动资产合计		3,292,097,344.83	2,993,377,718.52
非流动资产：			
投资性房地产	六、7.	72,010,020.37	74,362,500.66
固定资产	六、8.	41,790,017.10	43,938,219.57
无形资产	六、9.	270,783.42	395,705.31
递延所得税资产	六、10.	25,092,098.96	22,910,302.12
其他非流动资产			
非流动资产合计		139,162,919.85	141,606,727.66
资产总计		3,431,260,264.68	3,134,984,446.18
流动负债：			
短期借款	六、11.	390,000,000.00	400,000,000.00
应付票据	六、12.	2,960,000.00	
应付账款	六、13.	440,790,306.42	329,216,755.10
预收款项	六、14.	13,930,534.08	34,950,801.67
应付职工薪酬	六、15.	981,913.94	677,068.99
应交税费	六、16.	80,576,015.51	86,837,695.26
应付利息	六、17.	2,710,000.01	
应付股利	六、18.	9,058,121.62	9,058,657.56
其他应付款	六、19.	45,639,612.55	72,919,313.83
一年内到期的非流动负债	六、20.	197,629,553.00	144,830,795.50
其他流动负债	六、21.	200,000,000.00	
流动负债合计		1,384,276,057.13	1,078,491,087.91
非流动负债：			
长期借款	六、22.	294,849,900.00	344,938,125.00
递延收益	六、23.	6,400,000.00	6,571,643.59
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		301,249,900.00	351,509,768.59
负债合计		1,685,525,957.13	1,430,000,856.50
所有者权益			
股本	六、24.	646,115,826.00	646,115,826.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、25.	412,590,525.25	412,590,525.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、26.	100,458,348.83	96,243,040.97
一般风险准备			
未分配利润	六、27.	586,569,607.47	550,034,197.46
归属于母公司所有者权益合计		1,745,734,307.55	1,704,983,589.68
少数股东权益			
所有者权益合计		1,745,734,307.55	1,704,983,589.68
负债和所有者权益总计		3,431,260,264.68	3,134,984,446.18

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：倪琴溪

母公司资产负债表

2014 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		158,015,282.92	79,576,478.11
应收账款	十四、1.	2,535,437.15	175,525.70
预付款项		50,000.00	50,000.00
其他应收款	十四、2.	725,324,281.89	373,355,340.24
存货		1,178,479,703.54	1,384,047,335.55
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		50,642,197.50	48,100,347.41
流动资产合计		2,115,046,903.00	1,885,305,027.01
非流动资产：			
长期股权投资	十四、3.	319,533,242.02	314,533,242.02
投资性房地产		72,010,020.37	74,362,500.66
固定资产		41,424,965.79	43,313,632.13
无形资产		270,783.42	395,705.31
递延所得税资产		15,428,201.52	15,740,792.04
其他非流动资产			
非流动资产合计		448,667,213.12	448,345,872.16
资产总计		2,563,714,116.12	2,333,650,899.17
流动负债：			
短期借款		390,000,000.00	400,000,000.00
应付票据			
应付账款		119,877,154.03	187,400,071.61
预收款项		719,780.08	732,086.67
应付职工薪酬		872,949.01	583,579.66
应交税费		55,471,892.36	62,325,089.94

应付利息		2,710,000.01	
应付股利		9,058,121.62	9,058,657.56
其他应付款		127,140,862.87	57,669,492.63
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		200,000,000.00	
流动负债合计		905,850,759.98	717,768,978.07
非流动负债:			
递延收益		5,000,000.00	5,171,643.59
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,000,000.00	5,171,643.59
负债合计		910,850,759.98	722,940,621.66
所有者权益:			
股本		646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		408,797,765.35	408,797,765.35
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		100,458,348.83	96,243,040.97
未分配利润		497,491,415.96	459,553,645.19
所有者权益合计		1,652,863,356.14	1,610,710,277.51
负债和所有者权益总计		2,563,714,116.12	2,333,650,899.17

法定代表人: 宋克新

主管会计工作负责人: 李刚

会计机构负责人: 倪琴溪

合并利润表

2014 年 1—12 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		921,410,362.12	869,842,884.84
其中: 营业收入	六、28.	921,410,362.12	869,842,884.84
二、营业总成本		884,198,704.60	819,103,193.19
其中: 营业成本	六、28.	748,453,189.87	726,339,550.87
利息支出			
手续费及佣金支出			
营业税金及附加	六、29.	71,942,200.06	46,064,983.88
销售费用	六、30.	9,560,786.32	5,835,335.59
管理费用	六、31.	19,322,606.21	21,949,700.90
财务费用	六、32.	34,456,016.42	18,755,690.94
资产减值损失	六、33.	463,905.72	157,931.01
投资收益(损失以“—”号填列)	六、34.	1,986,635.45	1,834,353.49
其中: 对联营企业和合营企业的投资			

收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		39,198,292.97	52,574,045.14
加：营业外收入	六、35.	15,313,933.60	1,848,726.02
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	六、36.	66,609.03	76,634.08
其中：非流动资产处置损失		66,609.03	6,214.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		54,445,617.54	54,346,137.08
减：所得税费用	六、37.	13,694,899.67	13,854,887.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		40,750,717.87	40,491,249.21
归属于母公司所有者的净利润		40,750,717.87	40,491,249.21
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		40,750,717.87	40,491,249.21
归属于母公司所有者的综合收益总额		40,750,717.87	40,491,249.21
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0631	0.0627
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0631	0.0627

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：倪琴溪

母公司利润表
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十四、4.	375,271,318.07	292,279,519.50
减：营业成本	十四、4.	221,087,628.49	169,426,865.25
营业税金及附加		63,069,255.22	29,741,481.95
销售费用		7,517,710.84	3,633,085.19
管理费用		16,880,856.04	18,835,195.47
财务费用		27,199,409.27	19,361,501.78
资产减值损失		449,976.67	44,670.21
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5.	1,986,635.45	1,834,353.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		41,053,116.99	53,071,073.14
加：营业外收入		15,306,902.59	644,375.96
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		27,294.68	76,126.89
其中：非流动资产处置损失		27,294.68	5,706.97
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		56,332,724.90	53,639,322.21
减：所得税费用		14,179,646.27	13,601,618.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		42,153,078.63	40,037,703.53
五、其他综合收益的税后净额			

六、综合收益总额		42,153,078.63	40,037,703.53
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0652	0.0620
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0652	0.0620

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：倪琴溪

合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		943,463,900.01	961,847,328.54
收到的税费返还		75,306.41	
收到其他与经营活动有关的现金	六、38.	37,535,646.21	14,778,280.69
经营活动现金流入小计		981,074,852.63	976,625,609.23
购买商品、接受劳务支付的现金		961,195,864.87	1,167,112,064.50
支付给职工以及为职工支付的现金		18,148,400.03	16,186,917.78
支付的各项税费		99,234,058.21	39,485,247.18
支付其他与经营活动有关的现金	六、38.	31,635,343.53	23,957,134.77
经营活动现金流出小计		1,110,213,666.64	1,246,741,364.23
经营活动产生的现金流量净额		-129,138,814.01	-270,115,755.00
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	
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的现金		118,437.90	114,957.00
投资支付的现金		50,000,000.00	
投资活动现金流出小计		50,118,437.90	114,957.00
投资活动产生的现金流量净额		-672,452.54	-114,957.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		793,806,328.00	786,191,295.50
筹资活动现金流入小计		793,806,328.00	786,191,295.50
偿还债务支付的现金		601,695,795.50	659,090,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,779,128.98	54,353,344.47
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		662,474,924.48	713,443,344.47
筹资活动产生的现金流量净额		131,331,403.52	72,747,951.03
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		1,520,136.97	-197,482,760.97
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		260,947,909.66	259,427,772.69
----------------	--	----------------	----------------

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：倪琴溪

母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		342,576,397.30	323,806,184.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		644,756,422.69	626,970,354.96
经营活动现金流入小计		987,332,819.99	950,776,539.10
购买商品、接受劳务支付的现金		69,395,826.79	100,337,341.10
支付给职工以及为职工支付的现金		17,110,406.24	14,872,977.51
支付的各项税费		87,931,720.27	30,734,459.52
支付其他与经营活动有关的现金		893,541,460.33	764,159,356.30
经营活动现金流出小计		1,067,979,413.63	910,104,134.43
经营活动产生的现金流量净额		-80,646,593.64	40,672,404.67
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		118,437.90	114,957.00
投资支付的现金		50,000,000.00	
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		55,118,437.90	45,114,957.00
投资活动产生的现金流量净额		-5,672,452.54	-45,114,957.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		589,400,000.00	400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		589,400,000.00	400,000,000.00
偿还债务支付的现金		400,000,000.00	608,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,642,149.01	32,091,618.01
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		424,642,149.01	640,091,618.01
筹资活动产生的现金流量净额		164,757,850.99	-240,091,618.01
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		78,438,804.81	-244,534,170.34
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		158,015,282.92	79,576,478.11
----------------	--	----------------	---------------

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：倪琴溪

合并所有者权益变动表
 2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上年期末余额	646,115,826.00	412,590,525.25				96,243,040.97		550,034,197.46		1,704,983,589.68
二、本年期初余额	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)						4,215,307.86		36,535,410.01		40,750,717.87
(一)综合收益总额								40,750,717.87		40,750,717.87
(二)所有者投入和减少资本										
(三)利润分配						4,215,307.86		-4,215,307.86		
1.提取盈余公积						4,215,307.86		-4,215,307.86		
2.提取一般风险准备										
(四)所有者权益内部结转										
(五)专项储备										
(六)其他										
四、本期期末余额	646,115,826.00	412,590,525.25				100,458,348.83		586,569,607.47		1,745,734,307.55

项目	上期		
	归属于母公司所有者权益		少数股东
			所有者权益合计

	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	权益
一、上年期末余额	646,115,826.00	412,590,525.25				92,239,270.62		513,546,718.60	1,664,492,340.47
二、本年期初余额	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) 综合收益总额								40,491,249.21	40,491,249.21
(二) 所有者投入和减少资本									
(三) 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									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	646,115,826.00	412,590,525.25				96,243,040.97		550,034,197.46	1,704,983,589.68

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：倪琴溪

母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计

一、上年期末余额	646,115,826.00	408,797,765.35				96,243,040.97	459,553,645.19	1,610,710,277.51
二、本年期初余额	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)						4,215,307.86	37,937,770.77	42,153,078.63
(一) 综合收益总额							42,153,078.63	42,153,078.63
(二) 所有者投入和减少资本								
(三) 利润分配						4,215,307.86	-4,215,307.86	
1. 提取盈余公积						4,215,307.86	-4,215,307.86	
2. 对所有者(或股东)的分配								
3. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
(五) 专项储备								
(六) 其他								
四、本期期末余额	646,115,826.00	408,797,765.35				100,458,348.83	497,491,415.96	1,652,863,356.14

项目	上期							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	646,115,826.00	408,797,765.35				92,239,270.62	423,519,712.01	1,570,672,573.98
二、本年期初余额	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) 综合收益总额							40,037,703.53	40,037,703.53
(二) 所有者投入和减少资本								
(三) 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. 对所有者(或股东)的分配								
3. 其他								

(四) 所有者权益内部结转								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本期期末余额	646,115,826.00	408,797,765.35				96,243,040.97	459,553,645.19	1,610,710,277.51

法定代表人：宋克新

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：倪琴溪

二、公司基本情况

1、基本情况

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”）是一家注册地设立于天津华苑产业园区的股份有限公司，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）。

本公司属于综合类企业，主要进行房地产开发、房产租赁、贸易业务和商务服务。

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

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

2、合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括本公司、本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司等十家公司，与上年相比，本年因设立子公司天津海发物业管理有限公司增加一家公司。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

三、财务报表的编制基础

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

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

5. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

7. 现金及现金等价物的确定标准

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

8. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易

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

(2) 外币财务报表的折算

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

9. 金融工具

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在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资产。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在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资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。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，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

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。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，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直接计入股东权益，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的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于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，按成本计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他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。

本集团可供出售金融资产，年末按照本节“（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法”确认的公允价值，较按照历史成本计量原则确认的成本，下跌幅度达到或超过 30%以上；或截至资产负债表日持续下跌时间已经达到或超过 12 个月，本集团根据成本与年末公允价值的差额确认累积应计提的减值准备。

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发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。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后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的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。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

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。

2) 金融负债终止确认条件

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

10. 应收款项

(1) 单项金额重大并单独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。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

合并范围内关联方组合	不计提坏账准备，但对经营状况异常的子公司的应收款项单独计提坏账准备。
------------	------------------------------------

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上		
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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。

11. 存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得的计价方法

存货按成本进行初始计量。

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

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

(3) 存货发出的计价方法

开发产品发出时，按最小成本核算对象的同类产品建筑面积平均法分摊核算。

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

库存商品发出时，按加权平均法核算。

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(4) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

12. 长期股权投资

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

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

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

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

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

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

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

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

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

13. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

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

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

14. 固定资产

(1) 确认条件

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

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

(2) 折旧方法

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

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

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

（3） 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

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

15. 在建工程

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

16. 借款费用

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

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

17. 无形资产

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

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

18. 长期资产减值

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

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

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

19. 长期待摊费用

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

20. 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

21. 预计负债

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

对于未来经营亏损，不确认预计负债。

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

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

22. 收入

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

收入的金额按照本集团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集团，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。

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

房地产物业出租在已订立租赁合同，按合同受益期且与交易相关的经济利益能够流入企业时确认营业收入。

商品销售收入在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本集团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。

劳务收入，在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。

23. 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。

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

政府补助为与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。政府补助为与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；政府补助为用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

24. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

25. 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。

本集团作为融资租赁承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日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，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

本集团作为经营租赁承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

26. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

财政部于 2014 年新颁布或修订了《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》等一系列企业会计准则，本集团已按相关要求执行上述企业会计准则，并按照有关的衔接规定对比较财务报表进行调整。执行新准则对比较财务报表的影响如下：

2014 年以前，本公司对获得的与资产相关或与以后期间收益相关的政府补助确认为递延收益，并将其年末余额在资产负债表中作为其他非流动负债列报。根据修订的《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》及应用指南，对上述政府补助余额应在资产负债表中直接列报为递延收益。本公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，2014 年比较财务报表已重新表述，2013 年度合并资产负债表调减其他非流动负债 171,643.59 元，专项应付款 6,400,000.00 元，调增递延收益 6,571,643.59 元，2013 年度母公司资产负债表调减其他非流动负债 171,643.59 元，专项应付款 5,000,000.00 元，调增递延收益 5,171,643.59 元，该调整对合并资产负债表及母公司资产负债表的负债总额均无影响。

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

27. 其他

本报告期无需要披露的前期差错更正事项。

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税（注 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%

消费税		
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%
企业所得税（注 3）	应纳税所得额	25%
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（注 2）	转让房地产的增值额	超率累进税率
防洪工程维护费	应纳增值税及营业税额	1%

注 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。

注 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。

注 3：本集团不同企业所得税纳税主体的企业所得税税率均为 25%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2. 其他

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	48,180.74	53,385.72
银行存款	260,850,564.35	259,373,749.11
其他货币资金	49,164.57	637.86
合计	260,947,909.66	259,427,772.69
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

2、 应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,787,658.00	100.00	252,220.85	9.05	2,535,437.15	250,751.00	100.00	75,225.30	30.00	175,525.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	2,787,658.00	/	252,220.85	/	2,535,437.15	250,751.00	/	75,225.30	/	175,525.70

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	2,536,907.00	126,845.35	5.00
1 年以内小计	2,536,907.00	126,845.35	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年	250,751.00	125,375.50	50.00
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	2,787,658.00	252,220.85	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
富通集团(天津)科技有限公司	2,098,722.50	1 年以内	75.29	104,936.12
天津市北方职业人才管理服务有 限公司	415,200.00	1 年以内	14.89	20,760.00
天津海泰时代餐饮服务有限公司	250,751.00	3-4 年	9.00	125,375.50
天津金海湾航空服务有限公司	17,884.50	1 年以内	0.64	894.23
天津海泰天云网络科技有限公司	5,100.00	1 年以内	0.18	255.00
合计	2,787,658.00		100.00	252,220.85

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	421,500.00	89.40	1,540,000.00	96.86
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	50,000.00	10.60	50,000.00	3.14
合计	471,500.00	100.00	1,590,000.00	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
青岛光普乐光导照明技术有限公司	199,500.00	1 年以内	42.31
天津市建设工程招标有限公司	138,000.00	1 年以内	29.27
天津市城西广源电力工程有限公司	84,000.00	1 年以内	17.82
天津滨海高新区物业管理有限公司	50,000.00	3 年以上	10.60
合计	471,500.00	—	100.00

4、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,938,516.23	100.00	760,450.81	15.40	4,178,065.42	3,312,976.08	100.00	473,540.64	14.29	2,839,435.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	4,938,516.23	/	760,450.81	/	4,178,065.42	3,312,976.08	/	473,540.64	/	2,839,435.44

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	2,108,016.23	105,400.81	5.00
1 年以内小计	2,108,016.23	105,400.81	5.00
1 至 2 年	1,520,500.00	152,050.00	10.00
2 至 3 年	1,090,000.00	327,000.00	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	80,000.00	40,000.00	50.00
4 至 5 年	20,000.00	16,000.00	80.00
5 年以上	120,000.00	120,000.00	100.00
合计	4,938,516.23	760,450.81	--

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

押金保证金	3,355,799.51	2,930,000.00
预付水电费	1,508,834.77	382,476.08
备用金等	73,881.95	500.00
合计	4,938,516.23	3,312,976.08

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津市电力公司	押金及预缴款	3,662,637.20	账龄 1 年以内的金额为: 1,062,637.20 元; 1-2 年的金额为: 1,520,000.00 元; 2-3 年的金额为: 1,080,000.00 元	74.16	529,131.86
员工餐厅押金	押金	414,394.71	1 年以内	8.39	20,719.74
天津市自来水集团有限公司	押金	180,000.00	3 年以上	3.64	156,000.00
天津市河东区人民法院	保证金	100,000.00	1 年以内	2.02	5,000.00
天津二建建筑工程有限公司	预缴款	97,455.65	1 年以内	1.97	4,872.78
合计	/	4,454,487.56	/	90.18	715,724.38

5、 存货

(1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,681,112,726.93		1,681,112,726.93	1,183,350,946.73		1,183,350,946.73
开发成本	1,292,209,508.17		1,292,209,508.17	1,497,893,690.55		1,497,893,690.55
合计	2,973,322,235.10		2,973,322,235.10	2,681,244,637.28		2,681,244,637.28

(2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

本期增加存货中含有借款费用资本化 30,028,742.90 元。

a) 存货的说明:

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 238,145,000.00 元。

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 498,084,772.46 元的开发产品（土地权证编号为房地证津字 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 81,201,148.00 元。

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 158,680,950.46 元的在建项目标准厂房示范园项目 A 区（土地权证编号为房地证津字第 116051200056 号）抵押给浦发银行浦泰支行取得借款 47,378,405.00 元。

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 356,875,770.73 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 125,754,900.00 元。

6、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
理财产品	50,642,197.50	48,100,347.41
合计	50,642,197.50	48,100,347.41

其他说明

该理财产品为货币基金理财投资

7、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	86,547,144.80	6,084,583.19		92,631,727.99
2. 本期增加金额	98,059.00			98,059.00
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他	98,059.00			98,059.00
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	86,645,203.80	6,084,583.19		92,729,786.99
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	17,598,748.48	670,478.85		18,269,227.33

2. 本期增加金额	2,336,713.57	113,825.72		2,450,539.29
(1) 计提或摊销	2,336,713.57	113,825.72		2,450,539.29
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	19,935,462.05	784,304.57		20,719,766.62
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	66,709,741.75	5,300,278.62		72,010,020.37
2. 期初账面价值	68,948,396.32	5,414,104.34		74,362,500.66

8、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	机器设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	60,168,333.61	3,489,517.00	13,109,312.99	2,320,142.14	3,334,385.42	82,421,691.16
2. 本期增加金额				161,825.90	8,460.00	170,285.90
(1) 购置				161,825.90	8,460.00	170,285.90
3. 本期减少金额				427,994.89	661,723.00	1,089,717.89
(1) 处置或报废				427,994.89	661,723.00	1,089,717.89
4. 期末余额	60,168,333.61	3,489,517.00	13,109,312.99	2,053,973.15	2,681,122.42	81,502,259.17
二、累计折旧						
1. 期初余额	19,790,203.87	1,749,888.76	12,452,374.45	1,930,617.96	2,560,386.55	38,483,471.59
2. 本期增加金额	1,398,316.08	345,190.54	1,472.49	137,523.23	316,329.00	2,198,831.34
(1) 计提	1,398,316.08	345,190.54	1,472.49	137,523.23	316,329.00	2,198,831.34
3. 本期减少金额				405,894.65	564,166.21	970,060.86
(1) 处置或报废				405,894.65	564,166.21	970,060.86
4. 期末余额	21,188,519.95	2,095,079.30	12,453,846.94	1,662,246.54	2,312,549.34	39,712,242.07
三、减值准备						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	38,979,813.66	1,394,437.70	655,466.05	391,726.61	368,573.08	41,790,017.10
2. 期初账面价值	40,378,129.74	1,739,628.24	656,938.54	389,524.18	773,998.87	43,938,219.57

9、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	356,542.50			4,681,125.00	5,037,667.50
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额				373,820.34	373,820.34
(1) 处置				373,820.34	373,820.34

4. 期末余额	356,542.50			4,307,304.66	4,663,847.16
二、累计摊销					
1. 期初余额	356,542.50			4,285,419.69	4,641,962.19
2. 本期增加金额				124,921.89	124,921.89
(1) 计提				124,921.89	124,921.89
3. 本期减少金额				373,820.34	373,820.34
(1) 处置				373,820.34	373,820.34
4. 期末余额	356,542.50			4,036,521.24	4,393,063.74
三、减值准备					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				270,783.42	270,783.42
2. 期初账面价值				395,705.31	395,705.31

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 _____

10、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	991,951.92	247,987.98	548,765.94	137,191.48
内部交易未实现利润	1,558,646.78	389,661.70	1,558,646.80	389,661.70
可抵扣亏损			1,662,818.04	415,704.51
应纳税预收款	9,199,720.13	2,299,930.04	13,742,363.88	3,435,590.97
税法允许结转抵扣的费用	88,618,076.94	22,154,519.24	74,128,613.85	18,532,153.46
合计	100,368,395.77	25,092,098.96	91,641,208.51	22,910,302.12

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
合计				

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产				
递延所得税负债				

(4). 未确认递延所得税资产明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	522,453.00	
可抵扣亏损	12,130,821.89	3,793,935.93
资产减值准备	20,719.74	
合计	12,673,994.63	3,793,935.93

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年	134,911.03	134,911.03	
2016 年	3,325,305.50	3,325,305.50	
2017 年	312,407.91	169,613.36	
2018 年	164,106.04	164,106.04	
2019 年	8,194,091.41		
合计	12,130,821.89	3,793,935.93	/

其他说明:

注: 由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性, 因此本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司、天津海泰企业孵化服务有限公司、天津海发物业管理有限公司、天津滨海齐泰投资有限公司、天津百竹科技产业发展有限公司、天津海泰创意科技园投资有限公司未确认与可抵扣亏损相关的递延所得税资产。

11、短期借款

(1). 短期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	390,000,000.00	400,000,000.00
合计	390,000,000.00	400,000,000.00

短期借款分类的说明:

说明：信用借款明细如下：

贷款银行	借款期限		利率	金额
	借款日	约定还款日		
交通银行股份有限公司天津市分行	2014/01/10	2015/01/07	6.60%	100,000,000.00
交通银行股份有限公司天津市分行	2014/06/25	2015/01/07	6.60%	100,000,000.00
上海浦东发展银行股份有限公司天津浦泰支行	2014/12/23	2015/12/23	6.16%	50,000,000.00
天津银行股份有限公司科技支行	2014/08/29	2015/08/28	6.60%	100,000,000.00
渤海银行股份有限公司天津广开支行	2014/12/19	2015/06/18	6.16%	40,000,000.00
合计	--	--	--	390,000,000.00

12、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	2,960,000.00	
合计	2,960,000.00	

本期末已到期未支付的应付票据总额为_____元。

13、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	440,666,010.19	329,092,458.87
材料款	124,296.23	124,296.23
合计	440,790,306.42	329,216,755.10

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第二工程局有限公司	18,168,513.12	未到付款期
浙江中成建工集团有限公司天津分公司	18,037,744.78	未到付款期
天津荣润世纪科技有限公司	15,884,550.00	未到付款期
天津市建筑设计院	13,854,190.80	未到付款期
天津滨海高新区装饰工程有限公司	10,400,189.00	未到付款期
合计	76,345,187.70	/

其他说明

14、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	13,210,754.00	34,218,715.00
预收房租款	719,780.08	732,086.67
合计	13,930,534.08	34,950,801.67

15、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	668,254.19	17,680,133.04	17,367,996.29	980,390.94
二、离职后福利-设定提存计划	8,814.80	964,879.41	972,171.21	1,523.00
三、辞退福利		5,194.00	5,194.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	677,068.99	18,650,206.45	18,345,361.50	981,913.94

(2). 短期薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	219,779.48	12,859,048.78	12,860,503.58	218,324.68
二、职工福利费		861,680.04	861,680.04	
三、社会保险费	2,628.84	645,768.92	647,329.32	1,068.44
其中：医疗保险费	2,628.84	582,446.38	584,006.78	1,068.44
工伤保险费		22,143.28	22,143.28	
生育保险费		35,429.26	35,429.26	
补充医疗保险		5,750.00	5,750.00	
四、住房公积金	147,441.00	2,003,033.00	2,005,128.00	145,346.00
五、工会经费和职工教育经费	298,404.87	444,539.89	127,292.94	615,651.82
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、劳务派遣		866,062.41	866,062.41	
合计	668,254.19	17,680,133.04	17,367,996.29	980,390.94

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	7,835.36	876,280.93	882,762.53	1,353.76
2、失业保险费	979.44	88,598.48	89,408.68	169.24
3、企业年金缴费				
合计	8,814.80	964,879.41	972,171.21	1,523.00

其他说明：

16、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	-28,910.16	-3,351.96
消费税		
营业税	-1,112,265.22	4,224,247.15
企业所得税	6,199,073.26	11,161,353.42
个人所得税	6,884.84	18,665.37
城市维护建设税	-38,237.52	339,098.47
土地增值税	75,092,538.90	69,587,869.54
房产税	444,756.41	1,082,389.58
教育费附加	20,097.82	289,623.33
防洪费	-7,922.82	45,982.28
土地使用税		91,818.08
合计	80,576,015.51	86,837,695.26

其他说明：

17、 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息	2,338,333.33	
短期借款应付利息	371,666.68	
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	2,710,000.01	

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元 币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因
合计		/

其他说明：

18、 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	9,058,121.62	9,058,657.56
合计	9,058,121.62	9,058,657.56

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

19、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
订购房款	23,588,126.51	57,215,903.50
往来款	8,281,557.87	8,754,852.20
押金及保证金	7,314,272.61	5,336,295.58
预提费用	3,553,216.32	
契税和维修基金	2,439,675.71	1,301,890.00
其他	462,763.53	310,372.55
合计	45,639,612.55	72,919,313.83

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
施丹姆善尔生物科技(天津)有限公司	10,000,000.00	购房定金
天津海泰建设开发有限公司	7,754,852.20	往来款
富通集团(天津)科技有限公司	2,824,241.00	购房定金
合计	20,579,093.20	/

其他说明

20、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	197,629,553.00	144,830,795.50
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	197,629,553.00	144,830,795.50

其他说明：

借款明细如下：

贷款银行	借款期限	利率	年末余额	用途	抵押担保情况
中国农业银行股份有限公司天津西青支行	2012/6/26-2015/6/25	中国人民银行同期同类贷款基准利率上浮 10%	81,201,148.00	精工国际一期项目建设	本公司提供保证担保，以精工国际一期开发产品作抵押担保
上海浦东银行股份有限公司天津分行	2013/9/25-2015/12/25	中国人民银行同期同类贷款基准利率上浮 10%	47,378,405.00	标准厂房示范园项	本公司提供保证担保，以标准厂房示范园 A 区的在开发项目作抵押

				目建设	担保
中国工商银行股份有限公司天津西青支行	2012/12/30-2015/10/15	中国人民银行贷款基准利率上浮10%	52,500,000.00	蓝海科技园一期项目建设	本公司提供保证担保,以蓝海科技园土地使用权作抵押担保
中国工商银行股份有限公司天津南门外支行	2013/6/18-2015/9/4	中国人民银行贷款基准利率上浮10%	16,550,000.00	创意科技园项目建设	本公司提供保证担保,以创意科技园在开发项目作抵押担保

21、其他流动负债

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	200,000,000.00	0
合计	200,000,000.00	0

短期应付债券的增减变动:

单位:元 币种:人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 海泰科技 PPN001	100	2014年10月23日	1年	200,000,000		200,000,000	6.1%			200,000,000
合计	/	/	/	200,000,000		200,000,000	6.1%			200,000,000

其他说明:

本年本公司获准非公开定向债务融资工具注册金额为人民币10亿元,注册额度自《接受注册通知书》发出之日即2014年6月9日起2年内有效。本公司2014年度第一期非公开定向债务融资工具(债券简称“14海泰科技 PPN001”,债券代码“031490911”)发行规模为人民币2亿元,期限1年,票面利率6.1%,发行款2亿元已于2014年10月24日到账。

22、长期借款

(1). 长期借款分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	294,849,900.00	344,938,125.00
保证借款		

信用借款		
合计	294,849,900.00	344,938,125.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

抵押借款明细如下：

贷款银行	借款期限	利率	年末余额	用途	抵押担保情况
中国工商银行股份有限公司天津西青支行	2012/12/30-2018/9/15	中国人民银行贷款基准利率上浮 10%	185,645,000.00	蓝海科技园一期项目建设	本公司提供保证担保，以蓝海科技园土地使用权作抵押担保
中国工商银行股份有限公司天津南门外支行	2013/6/18-2018/9/5	中国人民银行贷款基准利率上浮 10%	109,204,900.00	创意科技园项目建设	本公司提供保证担保，以创意科技园在开发项目作抵押担保

23、递延收益

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	6,571,643.59		171,643.59	6,400,000.00	项目未完结
合计	6,571,643.59		171,643.59	6,400,000.00	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
服务业基础设施建设基金	5,000,000.00				5,000,000.00	与资产相关
小巨人成长计划项目	1,400,000.00				1,400,000.00	与收益相关
文化发展引导资金	171,643.59		171,643.59			与收益相关
合计	6,571,643.59		171,643.59		6,400,000.00	/

其他说明：

24、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	646,115,826.00						646,115,826.00
------	----------------	--	--	--	--	--	----------------

其他说明:

25、资本公积

单位: 元 币种: 人民币

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

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

26、盈余公积

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	83,537,112.05	4,215,307.86		87,752,419.91
任意盈余公积	12,705,928.92			12,705,928.92
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	96,243,040.97	4,215,307.86		100,458,348.83

盈余公积说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

27、未分配利润

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	550,034,197.46	513,546,718.60
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	550,034,197.46	513,546,718.60
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	40,750,717.87	40,491,249.21
减: 提取法定盈余公积	4,215,307.86	4,003,770.35
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	586,569,607.47	550,034,197.46

28、营业收入和营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	921,410,362.12	748,453,189.87	869,842,884.84	726,339,550.87
其他业务				
合计	921,410,362.12	748,453,189.87	869,842,884.84	726,339,550.87

29、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	21,628,958.87	16,098,650.97
城市维护建设税	1,521,594.62	1,136,536.74
教育费附加	1,086,853.33	811,811.97
资源税		
土地增值税	47,704,793.24	28,017,984.20
合计	71,942,200.06	46,064,983.88

其他说明：

30、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
物业管理费	4,606,344.62	662,330.00
工资	1,824,349.00	998,188.69
其他	735,506.72	1,356,007.50
奖金	604,477.47	316,706.00
过户费	530,613.00	134,081.10
广告费	476,594.00	801,815.00
推广费	470,580.00	1,544,830.00
办公费	312,321.51	21,377.30
合计	9,560,786.32	5,835,335.59

其他说明：

31、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资性支出	8,166,522.47	8,135,933.85
税费	2,740,184.29	2,899,249.64
折旧及摊销	2,322,280.74	2,603,470.76
办公费	1,826,498.77	1,940,565.83
社保及住房公积金	1,743,416.97	1,915,995.49
中介费用	1,257,114.00	2,497,816.00
其他	904,463.83	674,100.84
差旅费	274,129.14	202,052.32
业务招待费	87,996.00	1,080,516.17
合计	19,322,606.21	21,949,700.90

其他说明：

32、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	34,907,897.40	21,471,401.81
减：利息收入	-1,106,444.22	-2,765,388.13
加：汇兑损失		
加：其他支出	654,563.24	49,677.26
合计	34,456,016.42	18,755,690.94

其他说明：

其他支出中含债券手续费 600,000.00 元。

33、 资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	463,905.72	157,931.01
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、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	463,905.72	157,931.01

其他说明：

34、 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		

可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品的投资收益	1,986,635.45	1,834,353.49
合计	1,986,635.45	1,834,353.49

其他说明：

35、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		24,430.02	
其中：固定资产处置利得		24,430.02	
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	15,171,643.59	1,787,677.44	15,171,643.59
其他	142,290.01	36,618.56	142,290.01
合计	15,313,933.60	1,848,726.02	15,313,933.60

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
招商服务费及配套补贴	15,000,000.00		与收益相关
重信用单位奖励		20,000.00	与收益相关
文化发展引导资金(房租减免)	171,643.59	563,677.44	与收益相关
火炬发展基金		700,000.00	与收益相关
财政局孵化器考核奖励		504,000.00	与收益相关
合计	15,171,643.59	1,787,677.44	/

其他说明：

36、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	66,609.03	6,214.16	66,609.03
其中：固定资产处置损失	66,609.03	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	
合计	66,609.03	76,634.08	66,609.03

其他说明：

37、所得税费用

(1). 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	15,876,696.51	21,736,150.58
递延所得税费用	-2,181,796.84	-7,881,262.71
合计	13,694,899.67	13,854,887.87

(2). 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	54,445,617.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	13,611,404.39
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	90,984.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,228,079.33
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,220,014.67
其他	575.08
所得税费用	13,694,899.67

其他说明：

38、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	21,310,401.99	10,088,892.56
政府补贴	15,000,000.00	1,924,000.00
利息收入	1,089,985.22	2,765,388.13
其他	135,259.00	
合计	37,535,646.21	14,778,280.69

收到的其他与经营活动有关的现金说明:

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	18,807,998.49	12,133,955.05
物业管理费	5,927,207.21	746,936.00
其他	5,471,061.97	7,821,059.94
广告费	847,581.00	2,031,953.00
会议费	317,572.88	32,360.00
差旅费	114,605.74	182,472.07
招待费	94,753.00	958,721.45
手续费	54,563.24	49,677.26
合计	31,635,343.53	23,957,134.77

支付的其他与经营活动有关的现金说明:

39、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	40,750,717.87	40,491,249.21
加: 资产减值准备	463,905.72	157,931.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,649,370.63	2,378,371.88
无形资产摊销	124,921.89	231,069.60
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
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	66,609.03	6,214.16
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	35,507,897.40	14,763,000.02

投资损失（收益以“-”号填列）	-1,986,635.45	-1,834,353.49
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,181,796.84	-7,881,262.71
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）	-262,899,854.92	-509,493,203.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,043,947.15	-89,815,297.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	59,409,997.81	280,854,362.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-129,138,814.01	-270,115,755.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	260,947,909.66	259,427,772.69
减：现金的期初余额	259,427,772.69	456,910,533.66
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,520,136.97	-197,482,760.97

(2). 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	260,947,909.66	259,427,772.69
其中：库存现金	48,180.74	53,385.72
可随时用于支付的银行存款	260,850,564.35	259,373,749.11
可随时用于支付的其他货币资金	49,164.57	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	260,947,909.66	259,427,772.69
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

40、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

货币资金		
应收票据		
存货	1,058,916,910.94	用于长期借款抵押担保
固定资产		
无形资产		
合计	1,058,916,910.94	/

其他说明：

上述存货资产抵押受限情况详见本报告“六、5. 存货”项下抵押情况说明。

七、合并范围的变化

(1). 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

一揽子交易

适用 不适用

非一揽子交易

适用 不适用

(2). 其他原因的合并范围变动

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

本公司本期新设全资子公司天津海发物业管理有限公司，投资成本 5,000,000.00 元。

(3). 其他

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
天津海泰企业孵化服务有限公司	天津	天津	咨询服务	100.00		投资设立
天津海泰方圆投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		投资设立
天津海泰方通投资有限公司	天津	天津	建材批发、零售	100.00		投资设立
天津海泰企业家俱乐部有限公司	天津	天津	咨询服务	40.00	60.00	投资设立
天津海泰方成投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津海泰创意科技园投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		投资设立
天津滨海齐泰投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津百竹科技产业发展有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津海发物业管理有限公司	天津	天津	物业服务	100.00		投资设立

(2). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

本集团无使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

九、关联方及关联交易

(1). 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
天津海泰控股集团有限	天津	投资	2,561,530,000.00	24.12	24.12

公司					
----	--	--	--	--	--

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是_____

其他说明:

控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天津海泰控股集团有限公司	2,561,530,000.00			2,561,530,000.00

控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
天津海泰控股集团有限公司	155,853,788.00	155,853,788.00	24.12	24.12

(2). 本企业的子公司情况

子公司情况详见本附注“八、(一).(1) 企业集团的构成”列示。

(3). 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津滨海思纳投资有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海颐和投资有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰企业培训中心	母公司的控股子公司
天津海泰投资担保有限责任公司	母公司的控股子公司
天津海泰市政绿化有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰科技投资管理有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰建设开发有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰数码科技有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海高新区装饰工程有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰天云网络科技有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰天功系统工程科技有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰建设工程有限公司	母公司的控股子公司
天津提爱斯海泰信息系统有限公司	其他

其他说明

(4). 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津滨海高新区装饰工程有限公司	装饰工程	13,728,006.00	14,804,266.00
天津海泰建设工程有限公司	建筑工程	15,631,381.00	24,097,000.00
天津海泰市政绿化有限公司	绿化工程	4,053,219.39	6,663,564.00
天津海泰数码科技有限公司	弱电工程	900,538.00	2,258,033.00
天津提爱斯海泰信息系统有限公司	网络工程	11,200.00	
合计		34,324,344.39	47,822,863.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津滨海思纳投资有限公司	管理服务	319,702.24	
合计		319,702.24	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
天津海泰投资担保有限责任公司	房屋(中北楼 503)	1,088,360.00	1,088,360.00
天津海泰天云网络科技有限公司	房屋(G座 808)	5,103.00	25,511.00
天津海泰数码科技有限公司	房屋(G-1001-1)		456,131.00
天津海泰数码科技有限公司	房屋(F-101/102)		356,196.00
天津海泰天功系统工程科技有限公司	房屋(G-1001-2)		456,131.00
天津海泰科技投资管理有限公司	房屋(中北楼 403)		1,088,360.00
合计		1,093,463.00	3,470,689.00

3、 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

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

天津海泰方圆投资有限公司	294,000,000.00	2012/7/31	2015/7/30	否
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
天津滨海齐泰投资有限公司”	130,000,000.00	2013/9/25	2015/12/25	否

本公司作为被担保方

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

关联担保情况说明

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 238,145,000.00 元;

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 81,201,148.00 元;

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 125,754,900.00 元;

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 47,378,405.00 元。

4、关联方资金拆借

单位: 元 币种: 人民币

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	2015/12/25	本期归还本金 100 万元, 本期计提资金占用费 526,705.67 元, 累计未付资金占用费余额为 536,768.17 元。
拆出				

--	--	--	--	--

5、 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

6、 关键管理人员报酬

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	165.93	181.11

2014 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 165.93 万元(2013 年度为 181.11 万元)。2014 年度本公司关键管理人员包括董事、监事、总经理、副总经理及当年度届满离任的原董事、监事等共 19 人(2013 年度为 18 人)，其中在本公司领取报酬的为 18 人(2013 年度为 18 人)。

(5). 关联方应收应付款项

1、 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津海泰天云网络科技有限公司	5,100.00	255.00		

2、 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	天津滨海高新区装饰工程有限公司	17,146,102.00	10,400,189.00
应付账款	天津海泰建设工程有限公司	1,741,381.00	
应付账款	天津海泰市政绿化有限公司	4,966,581.00	4,536,668.30
应付账款	天津海泰数码科技有限公司	628,171.00	947,633.00
其他应付款	天津海泰建设开发有限公司	8,281,557.87	8,754,852.20
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

十、股份支付

(1). 股份支付总体情况

适用 不适用

(2). 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

(3). 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

(4). 股份支付的修改、终止情况

(5). 其他

十一、承诺及或有事项

(1). 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2014 年 12 月 31 日，本集团未发生需要披露的重大承诺事项。

(2). 或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2014 年 12 月 31 日，本集团未发生需要披露的重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

根据本公司第八届第六次董事会决议，本公司 2014 年度拟不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本，该事项尚需提交本公司股东大会通过。

截至本财务报告报出日，本集团无需要披露的其他重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

(1). 其他

截至 2014 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的其他重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,787,658.00	100.00	252,220.85	9.05	2,535,437.15	250,751.00	100.00	75,225.30	30	175,525.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	2,787,658.00	/	252,220.85	/	2,535,437.15	250,751.00	/	75,225.30	/	175,525.70

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
	2,536,907.00	126,845.35	5
1 年以内小计	2,536,907.00	126,845.35	5
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年	250,751.00	125,375.50	50
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	2,787,658.00	252,220.85	

确定该组合依据的说明:

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
富通集团(天津)科技有限公司	2,098,722.50	1 年以内	75.29	104,936.12
天津市北方职业人才管理服务有 限公司	415,200.00	1 年以内	14.89	20,760.00
天津海泰时代餐饮服务有限公司	250,751.00	3-4 年	9.00	125,375.50
天津金海湾航空服务有限公司	17,884.50	1 年以内	0.64	894.23
天津海泰天云网络科技有限公司	5,100.00	1 年以内	0.18	255.00
合计	2,787,658.00	—	100.00	252,220.85

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	725,861,263.01	100.00	536,981.12	0.07	725,324,281.89	373,619,340.24	100.00	264,000.00	0.07	373,355,340.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	725,861,263.01	/	536,981.12	/	725,324,281.89	373,619,340.24	/	264,000.00	/	373,355,340.24

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	419,622.37	20,981.12	5.00
1 年以内小计	419,622.37	20,981.12	5.00
1 至 2 年	720,000.00	72,000.00	10.00
2 至 3 年	1,080,000.00	324,000.00	30.00
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	120,000.00	120,000.00	100.00
合计	2,339,622.37	536,981.12	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	723,521,640.64		
合计	723,521,640.64		—

(2). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	723,521,640.64	371,699,340.24
押金保证金	2,021,404.80	1,920,000.00
预付水费	256,835.62	
备用金	61,381.95	
合计	725,861,263.01	373,619,340.24

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
天津海泰方圆投资有限公司	往来款	331,600,000.00	2 年以内	45.68	
天津百竹科技产业发展有限公司	往来款	183,800,000.00	2 年以内	25.32	
天津滨海齐泰投资有限公司	往来款	95,500,000.00	2 年以内	13.16	

天津海泰方通投资有限公司	往来款	85,300,000.00	1 年以内	11.75	
天津海泰创意科技园投资有限公司	往来款	26,042,800.00	2 年以内	3.59	
合计	/	722,242,800.00	/	99.50	

3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	319,533,242.02		319,533,242.02	314,533,242.02		314,533,242.02
对联营、合营企业投资						
合计	319,533,242.02		319,533,242.02	314,533,242.02		314,533,242.02

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津海泰企业孵化服务有限公司	3,176,530.00			3,176,530.00		
天津海泰企业家俱乐部有限公司	40,000.00			40,000.00		
天津海泰方圆投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津海泰方成投资有限公司	85,125,045.23			85,125,045.23		
天津海泰方通投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
天津海泰创意科技园投资有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
天津滨海齐泰投资有限公司	69,923,363.88			69,923,363.88		
天津百竹科技产业发展有限公司	41,268,302.91			41,268,302.91		
天津海发物业管理有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
合计	314,533,242.02	5,000,000.00		319,533,242.02		

4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	375,271,318.07	221,087,628.49	292,279,519.50	169,426,865.25
其他业务				
合计	375,271,318.07	221,087,628.49	292,279,519.50	169,426,865.25

其他说明：

5、 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品取得的投资收益	1,986,635.45	1,834,353.49
合计	1,986,635.45	1,834,353.49

十五、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-66,609.03	固定资产报废损失
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	15,171,643.59	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	1,986,635.45	理财产品投资收益
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	142,290.01	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-4,273,649.94	
少数股东权益影响额		
合计	12,960,310.08	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.36	0.0631	0.0631
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.61	0.0430	0.0430

3、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

3、境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称。

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位:元 币种:人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	456,910,533.66	259,427,772.69	260,947,909.66
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	11,724,933.00		
应收账款	1,537,686.72	175,525.70	2,535,437.15
预付款项	69,060.00	1,590,000.00	471,500.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2,151,425.96	2,839,435.44	4,178,065.42
买入返售金融资产			
存货	2,109,130,891.25	2,681,244,637.28	2,973,322,235.10
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	46,265,993.92	48,100,347.41	50,642,197.50
流动资产合计	2,627,790,524.51	2,993,377,718.52	3,292,097,344.83
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	98,781,944.47	74,362,500.66	72,010,020.37
固定资产	46,261,512.28	43,938,219.57	41,790,017.10
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	587,274.91	395,705.31	270,783.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	15,029,039.41	22,910,302.12	25,092,098.96
其他非流动资产			
非流动资产合计	160,659,771.07	141,606,727.66	139,162,919.85
资产总计	2,788,450,295.58	3,134,984,446.18	3,431,260,264.68
流动负债:			
短期借款	350,000,000.00	400,000,000.00	390,000,000.00

向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			2,960,000.00
应付账款	233,905,260.81	329,216,755.10	440,790,306.42
预收款项	4,641,364.40	34,950,801.67	13,930,534.08
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	579,352.61	677,068.99	981,913.94
应交税费	52,263,931.88	86,837,695.26	80,576,015.51
应付利息			2,710,000.01
应付股利	9,186,016.75	9,058,657.56	9,058,121.62
其他应付款	54,279,082.63	72,919,313.83	45,639,612.55
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	258,000,000.00	144,830,795.50	197,629,553.00
其他流动负债			200,000,000.00
流动负债合计	962,855,009.08	1,078,491,087.91	1,384,276,057.13
非流动负债：			
长期借款	154,667,625.00	344,938,125.00	294,849,900.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	6,435,321.03	6,571,643.59	6,400,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	161,102,946.03	351,509,768.59	301,249,900.00
负债合计	1,123,957,955.11	1,430,000,856.50	1,685,525,957.13
所有者权益：			
股本	646,115,826.00	646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	412,590,525.25	412,590,525.25	412,590,525.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	92,239,270.62	96,243,040.97	100,458,348.83

一般风险准备			
未分配利润	513,546,718.60	550,034,197.46	586,569,607.47
归属于母公司所有者 权益合计	1,664,492,340.47	1,704,983,589.68	1,745,734,307.55
少数股东权益			
所有者权益合计	1,664,492,340.47	1,704,983,589.68	1,745,734,307.55
负债和所有者权益 总计	2,788,450,295.58	3,134,984,446.18	3,431,260,264.68

5、其他

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	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
备查文件目录	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
备查文件目录	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

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 22 日