

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

## 2015 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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	魏莉	工作原因	尹琳

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）王世琪声明：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，2015 年度本公司母公司实现净利润 301,022.75 元，根据《公司章程》提取 10% 的法定盈余公积金 30,102.27 元，公司当年实现的可供分配利润为 270,920.48 元，2015 年末母公司未分配利润余额为 497,762,336.44 元。

根据公司 2016 年经营计划并结合公司行业特点及发展现状，2016 年公司对经营性现金流的需求压力较大，为实现公司 2016 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 2015 年度不分红不转增，剩余未分配利润 497,762,336.44 元转结下一年度。

该利润分配预案尚需公司 2015 年年度股东大会批准。

#### 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、 重大风险提示**

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节管理层讨论与分析中“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”部分内容。

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	管理层讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	33
第七节	优先股相关情况.....	37
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第九节	公司治理.....	42
第十节	公司债券相关情况.....	45
第十一节	财务报告.....	46
第十二节	备查文件目录.....	102

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
滨海新区	指	天津市滨海新区
滨海高新区	指	天津滨海高新技术产业开发区
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	2015 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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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媒体名称	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、 其他相关资料

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

## 七、 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	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
营业收入	683,751,062.04	921,410,362.12	-25.79	869,842,884.84
归属于上市公司股东的净利润	10,383,485.59	40,750,717.87	-74.52	40,491,249.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-15,237,997.92	27,790,407.79	-154.83	37,786,415.14
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	1,756,117,793.14	1,745,734,307.55	0.59	1,704,983,589.68
总资产	3,567,372,847.94	3,431,260,264.68	3.97	3,134,984,446.18
期末总股本	646,115,826.00	646,115,826.00	0.00	646,115,826.00

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
基本每股收益（元 / 股）	0.0161	0.0631	-74.48	0.0627
稀释每股收益（元 / 股）	0.0161	0.0631	-74.48	0.0627
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.0236	0.0430	-154.88	0.0585
加权平均净资产收益率 (%)	0.59	2.36	减少1.77个百分点	2.4
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-0.87	1.61	减少2.48个百分点	2.24

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

营业收入变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司商品房销售收入减少所致。

归属于上市公司股东的净利润变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司商品房销售收入减少导致本期公司利润总额减少所致。

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期归属于上市公司股东的净利润减少所致。

基本每股收益变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期归属于上市公司股东的净利润减少所致。

稀释每股收益变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期归属于上市公司股东的净利润减少所致。

扣除非经常性损益后的基本每股收益变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润减少所致。

## 八、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

## 九、2015 年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	218,581,870.26	154,902,186.17	166,988,901.27	143,278,104.34
归属于上市公司股东的净利润	-3,758,281.43	12,347,983.16	-13,751,929.38	15,545,713.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,758,534.18	4,198,570.89	-12,989,121.41	-2,688,913.22
经营活动产生的现金流量净额	-112,545,422.16	25,256,834.21	-38,103,527.09	11,853,251.62

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、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	2015 年金额	附注(如适用)	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	45,217.25	固定资产报废损失	-66,609.03	18,215.86
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	24,800,000.00	政府补贴收入	15,171,643.59	1,787,677.44

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				
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	1,857,798.15	理财产品投资收益	1,986,635.45	1,834,353.49
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,458,962.62	主要为确认的客户购房违约金收入1,000万元,违约金支出2,544,165.77元	142,290.01	-33,801.36
所得税影响额	-8,540,494.51		-4,273,649.94	-901,611.36
合计	25,621,483.51		12,960,310.08	2,704,834.07

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

##### (一) 报告期内公司从事的主要业务

依据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》及《2015年4季度上市公司行业分类结果》,公司属于“S90 综合类”。公司是国内最早一家“以创业孵化带动工业地产与产业投资”的工业园区类上市公司,以创业孵化服务为基础,孵化器及高新区基础设施建设、运营与产业投资两翼并举,主营业务涉及地产、高新产业投资、孵化服务、贸易等。

公司依托天津滨海高新区开发开放带来的有利机遇,将工业地产开发与运营作为公司的重点经营业务,自主开发建设了海泰绿色产业基地、海泰创新基地、天津高新区·国家软件及服务外包产业基地(“BPO基地”)核心区、海泰·精工国际一期、蓝海科技园一期、海泰创意科技园、天津滨海高新区标准厂房示范园等工业园项目(项目全部位于天津滨海新区内),并积极推进绿色建筑技术研究及应用工作,提升公司项目的建筑品质,在同类产品市场竞争中突出产品亮点。

公司高新产业投资业务主要为通过多种方式对优秀企业进行股权投资,分享优秀企业高速成长的成果,为公司获得良好的投资收益。报告期内公司继续开展投资项目的调研工作,加大投资项目的拓展力度,公司将根据公司战略发展规划适时开展对外投资业务。

海泰孵化器2005年由国家科技部认定为国家级孵化器,主要为进驻企业提供融资咨询、专利服务、创业导师培训服务等专业化服务,发挥软件及服务外包产业集聚效应。加强对国家自主创新示范区政策研究,为在孵入区企业提供政策咨询服务,扩大孵化器的招商影响力。

贸易业务主要为钢铁等建材批发，经营主体为全资子公司天津海泰方通投资有限公司。报告期内，公司充分利用上市公司的品牌、资金、信誉等优势，以满足当地企业需求为导向，开展天津地区建材、五金等贸易业务。

## （二）报告期内公司的经营模式

公司房地产开发业务板块主要为工业地产开发，经营模式以自主开发销售为主，辅以自持运营及对外租赁。公司从项目投资开发建设，到项目招商租售、物业管理，到入区企业的孵化培育形成完整的运营链条。公司获得土地后，由公司专业人员组织项目开发建设，主要通过招投标方式确定建设、勘察、设计、施工、监理等单位。工程所需要的建筑材料主要是由施工单位负责采购。在承包商和监理单位的选择上，公司严格要求参与竞标单位必须具备与项目相符的资质等级，重点考察竞标单位的施工经验、市场信誉、专业化程度、技术水平、管理人员水平、相关监理经验等。在营销方面，根据项目特点，针对不同的客户需求，采取租售结合的方式进行招商并提供部分项目的前期物业服务管理。对于进驻企业，提供高新技术企业资质认证、专利申请、创业投融资咨询等服务。同时，开展配套服务设施建设，打造优质区域招商环境。延伸工业地产开发业务范畴，进行项目定制招商，提供项目代建管理等服务。公司的全产业链运营模式提升了公司资源的利用率，是公司实力的体现，能够为公司带来持续稳定的收益，有效地提升了公司的核心竞争力。

在高新产业投资业务领域，公司计划主要依托天津滨海高新区的区位优势，通过加强与园区科创平台或专业投资机构的多方位合作，不断扩大投资项目来源，深化开展投资项目的调研工作，加大投资项目的拓展力度，最终实现股权增值并择机退出，打造公司新的利润中心和运营平台。

在孵化服务方面，公司提出三级孵化理论：一级孵化（基础层面服务）为初创的科技型企业提供创业孵化服务；二级孵化（发展层面服务）为重点企业提供产业孵化服务；三级孵化（提高层面服务）为成熟企业加速发展提供产业链孵化服务。公司以创新的三级孵化理念为理论指导，借助政府优惠政策的引导，通过企业化运作，为海泰孵化器内的中小型科技企业提供企业创业、创新、产业化成长需求的成长环境与专业化服务平台。

在贸易业务方面，公司属于市场销售型企业即建材销售商，处于行业的中下游流通环节，业务经营主要依托于专业市场。

## （三）报告期内行业情况

公司房地产开发业务主要受国家政策调控及开发项目的周期性影响，房地产业务销售收入有一定的波动，目前公司的项目规模、收入等在国内房地产行业中所占的市场份额较小，主要集中在天津滨海高新区。报告期内，国内经济增速下滑对房地产投资产生一定的影响，国内房地产市场受存量房数量较大的影响，投资增速降幅加大。在政府以“促消费、去库存”作为房地产行业调控总基调带动下，通过不断推出松绑贷款和降低税费等多重叠加政策，使房地产市场逐步回暖。同时，伴随经济引擎由投资驱动向创新驱动的转变，城市及工业园区经济规模的扩大，工业地产也将随着经济及技术的更新发展不断升级，为园区类开发企业带来新的发展机遇。在加快全面深

化改革的指引下，天津滨海高新区面临天津自贸区获批、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，为公司未来发展创造了更广阔的发展空间。

根据国家统计局公布的数据显示，2015 年房地产开发投资 95,979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%）；房地产开发企业房屋施工面积 735,693 万平方米，同比增长 1.3%；房屋竣工面积 100039 万平方米，同比下降 6.9%；房屋新开工面积 154,454 万平方米，同比下降 14.0%；土地购置面积 22,811 万平方米，同比下降 31.7%；商品房销售面积 128,495 万平方米，同比增长 6.5%。2015 年度天津市房地产开发投资 1,871.55 亿元，同比增长 10.1%，占全市城镇固定资产投资的比重为 15.2%，具体情况如下：

单位：亿元

住宅投资	同比增长	办公楼投资	同比增长	商业营业用房投资	同比增长	其他开发投资	同比增长
1,251.53	11.5%	107.70	-12.90%	249.01	14.3%	263.31	11.6%

注：上述数据来源于天津统计信息网

自 2015 年以来，中国股权投资呈现高速增长态势，投资案例数和投资金额双双创下历史新高，投资案例数突破 7,000 个，涉及金额近 800 亿美元，投资金额比 2014 年增长 16.2%。2015 年中国新募集 PE 和 VC 基金总数达 1,576 支，比 2014 年增长 123.2%，显示出中国 PE 行业整体竞争更趋激烈。

自十八届三中全会以来，国家制定并推出了一系列推动“大众创业，万众创新”的方针、政策，2015 年随着《关于大力推进大众创业万众创新若干政策的意见》、《关于加快构建大众创业万众创新支撑平台的指导意见》及《“十三五”规划建议全文》的发布，“创新”已提升至国家发展全局的核心位置，而孵化器作为中国房地产行业的分支业态，从商业模式上具备服务“创业”和“创新”的功能、具备拥抱新经济的便利条件，因此在时代呼唤“大众创业、万众创新”环境下，具备广阔的发展前景。

贸易行业受下游产业即房地产行业的影响较大，增长速度与国内经济增速的趋势基本保持同步。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

报告期内，公司主要资产未发生重大变化。其他资产变化情况详见“第四节 管理层讨论与分析”之“二、报告期内主要经营情况”之“（三）资产、负债情况分析”部分内容。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

## 三、报告期内核心竞争力分析

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。

京津冀协同发展给公司招商工作带来了更多的市场空间，公司积极承接北京高端产业转移工作，并重点加强对北京落户企业的上下游企业客户招商宣传和拓展工作，通过客户积累，吸引更多

多企业落户公司开发的特色工业园。公司借助与北京同类区域科技园互动机会，建立顺畅的沟通联络机制，满足企业升级外迁需求，争取更多机会引进招商资源。

公司在滨海高新区长期从事工业地产开发运营，拥有雄厚的资源储备和开发经验，多年来为滨海高新区招商引资做出了贡献。公司正在密切关注未来科技城开发建设情况，在未来科技城开发建设中，积极寻找机会参与项目建设，增加适宜的项目储备，推进公司未来持续稳定发展。

公司拥有良好的信誉，与银行等金融机构建立了密切合作，通过直接融资和间接融资为公司项目建设运营提供了坚实的资金保障。同时公司利用天津自贸区金融创新政策，研究新的融资思路和渠道，降低公司融资成本，为公司长期发展提供保障。

公司注重提升海泰国家级孵化器服务水平，创建更优的企业成长环境。通过加强国家自主创新示范区政策研究工作，积极响应“大众创业，万众创新”号召，利用公司房产资源筹划建设众创空间项目，更好地为在孵企业提供政策咨询服务，不断扩大海泰国家级孵化器的招商影响力。

公司具备完善的内部管理体系，覆盖了项目前期的可行性研究、土地获取、项目规划、项目施工、产品销售、客户服务等多个环节。公司注重对行业趋势、区域市场、竞争对手、客户价值等方面的系统调研，形成了以市场为基础、以客户诉求为导向的市场研究体系，为项目开发提供决策支持。各个管理模块及管理体系相辅相成，发挥协同效应，把控市场动态及全过程关键性节点，正确预估未来风险并作出准确及时的判断，确保各房地产项目的顺利实施。

公司拥有一支经验丰富的经营管理团队及敬业精业的专业人员队伍，积累了较为丰富的房地产开发和运作经验。

报告期内公司核心竞争力未发生重要变化。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、管理层讨论与分析

2015年中国经济下行压力持续加大，面对错综复杂的经济形势，党中央、国务院坚持稳中求进的工作总基调，强化供给侧改革，推进房地产“促消费、去库存”政策实施，不断推出供需两端的宽松政策，使房地产市场销售持续回暖。

2015年，在京津冀协同发展、建设天津自由贸易试验区、加快滨海新区开发开放、建设国家自主创新示范区、“一带一路”建设五大战略机遇叠加背景下，滨海新区招商引资保持稳定增长势头，一批大项目好项目落户滨海新区。2015年滨海高新区经济总量保持强势增长势头，全年完成规模以上工业总产值1,572亿元，增长17.7%；完成固定资产投资450亿元，增长16%。

公司管理层认真分析国内外宏观经济给公司经营带来的影响因素及五大战略机遇叠加为公司创造的前所未有的发展条件和政策优势，编制了公司“十三五”发展规划，通过调研分析，努力开拓公司经营发展新的局面，并在提升招商服务、项目建设、资本运营水平等方面，制定了一系列切实可行的创新举措，确保公司全年各项重点工作稳步实施。

报告期末，公司累计实现营业收入68,375.11万元，净利润1,038.35万元。

### （1）销售方面

报告期内，面对工业地产市场萎缩情况，公司充分利用京津冀协同发展给招商工作带来的重大商机，通过与驻京机构及企业签订合作意向，拓展北京销售市场。积极做好与滨海高新区管委会招商部门的对接工作，及时了解重点客户实际需求情况，做好重点招商项目落地工作。通过对老业主进行新项目宣传推广工作，加强自主营销工作，成功促成了老客户的再次购买。积极拓展网络宣传渠道，完善以海泰·精工国际一期、蓝海科技园、BPO基地为核心项目的微信公共平台建设。报告期内，公司实现商品房销售及租赁收入12,998.73万元。

### （2）建设方面

报告期内，公司不断深化管理流程及完善制度建设，建立并执行“七步走”结算审核流程，形成了“交叉审核、层层监管”管理模式，保证了公司工程结算和付款流程的规范合理。

公司积极推进天津滨海高新区标准厂房示范园B区项目建设进程，该项目已基本完工，正在进行竣工验收工作。

为提升公司建设项目建筑品质，在同类市场竞争中提升亮点，公司积极推进绿建技术研究及绿建技术应用工作，并与中国建筑科学研究院等单位建立了长期合作关系，为今后绿建项目合作推广打好基础。充分利用光伏技术，完成了天津滨海高新区标准厂房示范园A区分布式光伏发电项目设备安装和光伏板铺设工作。蓝海科技园一期业主活动中心已开展绿色建筑运营标识二星级评选准备工作。

### （3）资金管理方面

报告期内，公司积极拓展融资渠道，取得了银行流动资金贷款共计4.5亿元，并完成6.5亿元非公开定向债务融资工具发行工作，为公司正常有序运营提供资金保障。

公司积极拓展理财渠道，通过购买理财产品抵押开具银行承兑汇票等模式，盘活待付资金，提高公司理财收益。

公司不断加强融资创新研究工作，对滨海新区自贸区及国家自主创新示范区在财政扶持、金融支持等方面的政策进行分析，对各类型融资方式进行调研，力争寻求创新融资渠道，不断降低公司融资成本。

### （4）孵化器建设

公司积极推进孵化器配套服务设施建设，做好各工业园内餐厅及BPO商业内街招商及运营工作，为入驻企业提供更加便利的优质服务，不断提升了公司工业地产项目的核心竞争力。

积极按照国家“大众创业、万众创新”的创新发展要求，充分利用现有孵化器，探索建立“众创空间”经营模式，目前已与大港街办事处以海泰创意科技园项目为载体签订了“众创空间”建设合作协议书。公司向天津市科委申报的“孵化企业市场推介服务平台”项目已完成审核工作。

报告期内，鉴于公司多年来在滨海高新区软件与服务外包产业基地建设过程中，为区域环境提升，营造优质招商环境所做出的贡献，滨海高新技术产业开发区管委会给予公司2,480万元突出贡献奖。

### (5) 产业投资

报告期内，公司加强高科技产业投资领域调研工作，多方寻求区内外优质投资项目，建立投资项目信息库，对重点项目进行投资可行性分析，为提升公司经营业绩寻求新的利润增长点。

### (6) 市值管理工作

报告期内，为更真实全面地反应公司市值管理情况，公司对现行的市值管理评价指标体系进行了分析，编制了《市值管理体系模型指标修订分析说明》及《市值管理现状及关于开展市值管理工作的建议》，提出了按照中国上市公司市值管理绩效评价暨资本品牌评价指标模型修订公司市值管理评价体系指标，并对长期开展市值管理工作进行了规划，并定期编制市值管理评价分析报告。

### (7) 内部管理

公司始终坚持提升软实力，提高公司项目科技含量和加快引进培养急需人才，结合公司发展实际，完成“天津市专家服务基地”、“天津市青年就业见习基地”和“天津市认定企业技术中心”三个市级资质的申报工作并取得批复文件。

公司不断加强安全管理工作，编制《2015年天津海泰科技发展股份有限公司安全生产责任制考核细则》，并纳入公司各部门全年经营考核指标。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 6.83 亿元，同比减少 25.79%，实现归属母公司净利润 1,038.35 万元，同比减少 74.52%。

### (一) 主营业务分析

#### 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	683,751,062.04	921,410,362.12	-25.79
营业成本	617,044,487.39	748,453,189.87	-17.56
销售费用	6,464,726.93	9,560,786.32	-32.38
管理费用	19,315,402.78	19,322,606.21	-0.04
财务费用	47,826,975.88	34,456,016.42	38.81
经营活动产生的现金流量净额	-113,538,863.42	-129,138,814.01	不适用
投资活动产生的现金流量净额	45,199,857.70	-672,452.54	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	280,793,127.35	131,331,403.52	113.81

### 1、收入和成本分析

报告期内主营业务收入为 6.83 亿元，比上年同期减少 25.79%。

#### (1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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 (%)
房地产行业	111,234,243.00	54,137,975.56	51.33	-72.99	-78.20	增加 11.64 个百分点
租赁行业	18,753,008.24	9,255,780.53	50.64	-0.69	-6.84	增加 3.25 个百分点
批发行业	550,488,436.26	550,078,503.39	0.07	12.68	12.70	减少 0.03 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	111,234,243.00	54,137,975.56	51.33	-72.99	-78.20	增加 11.64 个百分点
房产租赁	18,753,008.24	9,255,780.53	50.64	-0.69	-6.84	增加 3.25 个百分点
商品批发	550,488,436.26	550,078,503.39	0.07	12.68	12.70	减少 0.03 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
华北	683,751,062.04	617,044,487.39	9.76	-25.79	-17.56	减少 9.01 个百分点

#### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

本年度分行业和分产品情况表中“房地产行业”和“商品房销售”收入减少的主要原因是公司报告期内工业地产市场萎缩，导致地产销售成交量减少所致。

本年度分行业和分产品情况表中“房地产行业”和“商品房销售”毛利率增长的主要原因是公司开发的毛利率较高的“海泰·精工国际”项目相比上年同期在房地产行业收入中占比提高所致。“海泰·精工国际”项目以为业主提供休闲、回归自然的舒适创业环境为出发点，建筑布局高度低、密度小，紧邻马球运动公园，为公司所开发的高品质工业地产项目之一。

报告期内，公司前五名客户的营业收入为 45,648.61 万元，占公司营业收入的 66.76%。

## (2) 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	土地成本	3,977,452.97	0.64	7,775,714.00	1.04	-48.85	注

发	建安配套及其他	50,160,522.59	8.13	240,578,868.31	32.14	-79.15	注
租赁行业	租赁成本	9,255,780.53	1.50	9,934,890.00	1.33	-6.84	
批发行业	商品采购	550,078,503.39	89.15	488,075,016.17	65.21	12.70	
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
商品房销售	土地成本	3,977,452.97	0.64	7,775,714.00	1.04	-48.85	注
	建安配套及其他	50,160,522.59	8.13	240,578,868.31	32.14	-79.15	注
房产租赁	租赁成本	9,255,780.53	1.50	9,934,890.00	1.33	-6.84	
商品批发	商品采购	550,078,503.39	89.15	488,075,016.17	65.21	12.70	

注：成本分析其他情况说明

本年度分行业和分产品成本分析表中“土地成本”和“建安配套及其他”下降较大，主要原因是本年度地产销售收入较上年同期下降所致。

报告期内，公司前五名供应商采购金额 5.73 亿元，占全部采购金额的 78.63%。

## 2、费用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	6,464,726.93	9,560,786.32	-32.38
财务费用	47,826,975.88	34,456,016.42	38.81
营业税金及附加	15,264,360.24	71,942,200.06	-78.78
营业外收入	34,853,153.63	15,313,933.60	127.59
营业外支出	2,548,973.76	66,609.03	3,726.77
所得税费用	1,121,850.35	13,694,899.67	-91.81

(1) 销售费用：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司支付的物业管理费减少所致。

(2) 财务费用：本报告期较上年同期增加，主要是因为本期公司银行贷款和非公开定向债务融资工具规模增长所致。

(3) 营业税金及附加：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司商品房销售收入较上年同期减少所致。

(4) 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以及将收取的购房定金作为违约金转为本公司的违约金收入所致。

(5) 营业外支出：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司支付违约金所致。

(6) 所得税费用：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司利润总额减少所致。

### 3、研发投入

报告期内，公司无研发投入。

### 4、现金流

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	-113,538,863.42	-129,138,814.01	不适用
投资活动产生的现金流量净额	45,199,857.70	-672,452.54	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	280,793,127.35	131,331,403.52	113.81

(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，主要是本期公司支付工程款减少导致购买商品、接受劳务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增加，主要是本期公司收回投资收到的现金增加所致。

(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，主要是本期公司发行非公开定向债务融资工具收到的现金增加所致。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司收到天津滨海高新技术产业开发区管理委员会给予的突出贡献奖励 2,480 万元，详见 2016 年 1 月 1 日在上海证券交易所网站披露的《关于获得政府补贴的公告》（公告编号：临 2016—001）。

#### (三) 资产、负债情况分析

##### 资产及负债状况

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
货币资金	473,402,031.29	13.27	260,947,909.66	7.61	81.42	注
应收账款	4,761,276.95	0.13	2,535,437.15	0.07	87.79	注
预付账款	777,876.80	0.02	471,500.00	0.01	64.98	注
其他流动资产	6,500,000.00	0.18	50,642,197.50	1.48	-87.16	注
无形资产	146,783.46	0.00	270,783.42	0.01	-45.79	注
应付票据			2,960,000.00	0.09	-100.00	注
应付账款	220,451,050.08	6.18	440,790,306.42	12.85	-49.99	注
预收账款	20,156,694.60	0.57	13,930,534.08	0.41	44.69	注
应付利息	12,444,368.06	0.35	2,710,000.01	0.08	359.20	注

其他应付款	22,810,829.71	0.64	45,639,612.55	1.33	-50.02	注
一年内到期的非流动负债	91,300,000.00	2.56	197,629,553.00	5.76	-53.80	注
其他流动负债	450,000,000.00	12.61	200,000,000.00	5.83	125.00	注
应付债券	200,000,000.00	5.61			100.00	注

注：其他说明

(1) 货币资金：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司发行非公开定向债务融资工具所致。

(2) 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房租增加所致。

(3) 预付账款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司预付天津热力公司供热费所致。

(4) 其他流动资产：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司赎回货币基金所致。

(5) 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。

(6) 应付票据：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司银行承兑汇票到期解付所致。

(7) 应付帐款：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司应付工程款减少所致。

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

(9) 应付利息：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司计提非公开定向债务融资工具利息所致。

(10) 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订购房款转为收入所致。

(11) 一年内到期的非流动负债：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司一年到期的长期借款减少所致。

(12) 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和 2.5 亿元 180 天非公开定向债务融资工具所致。

(13) 应付债券：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 亿元三年期非公开定向债务融资工具所致。

#### (四) 房地产行业经营性信息分析

##### 1、报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目

1	海泰·精工国际 A 区 B 区	37,821.1	111,188.72	否
2	BPO 基地 B7-B9、 A4-A6	176,265	316,598.21	否
3	蓝海科技园二期-六 期	42,927.72	147,857.83	否
4	天津滨海高新区标 准厂房示范园 C 区	12,580.69	24,880.9	否

## 2、报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营 业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积(万 平方米)	总建筑 面积(万 平方米)	报告期末累 计已竣工面 积(万平方 米)	报告期 实际投 资额
1	天津	BPO 基地	工业 厂房	在建	40.39	74.05	38	0.27
2	天津	海泰·精工国 际	工业 厂房	在建	10.15	21.06	10	0.18
3	天津	海泰创意科 技园	商业	在建	2.48	5.2	0	0.26
4	天津	蓝海科技园	工业 厂房	在建	12.2	31.02	0	0.69
5	天津	天津滨海高 新区标准厂 房示范园	工业 厂房	在建	5.8	11.68	5	0.70

## 3、报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平 方米)	已预售面积(平 方米)
1	华北地区	海泰绿色产业 基地	销售、出租	14,380.29	不适用
2	华北地区	海泰创新基地	销售	18,998.54	不适用
3	华北地区	BPO 基地	销售、出租	61,878.14	不适用
4	华北地区	海泰·精工国际	销售	52,493.84	不适用
5	华北地区	海泰·软件园 SOHO	销售	24,886.81	不适用

## 4、报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营 业态	出租房地产的建 筑面积(平方米)	出租房地产 的租金收入	是否采用公允 价值计量模式
1	天津	海泰绿色产业基地 N 座、G 座（不包含 3-6 层）、H1 座	工业	27,990.29	659.50	否

2	天津	BPO 基地	工业	71,420.2	865.12	否
3	天津	海泰国际公寓	工业	6,185.32	146.88	否
4	天津	海泰火炬园 C 座	工业	7,443.92	203.80	否

## 5、报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
143,822.96	5.59	2,735.91

### (五) 投资状况分析

#### 1、对外股权投资总体分析

报告期内，公司无对外投资情况。

##### (1) 重大的股权投资

无。

##### (2) 重大的非股权投资

无。

### (六) 重大资产和股权出售

无。

### (七) 主要控股参股公司分析

公司名称	业务性质	股权比例	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	100%	2,000,000	11,126,963.30	11,088,400.00	-614,783.56
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	100%	30,000,000	480,514,422.07	28,511,684.38	10,998,823.94
天津海泰方通投资有限公司	建材批发、零售	100%	10,000,000	572,352,535.07	14,233,469.21	773,226.55
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100%	100,000	29,959.49	-1,358,112.17	0.07
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	100%	67,350,000	202,514,252.73	149,043,966.15	-512,048.36
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	100%	75,000,000	339,311,892.22	106,867,598.29	-455,863.75
天津滨海齐泰投资有限公司	房地产开发	100%	70,000,000	339,616,314.44	69,233,981.22	-189,581.83
天津百竹科技产业发展有限公司	房地产开发	100%	62,936,739	610,613,664.42	42,171,615.33	597,559.52

天津海发物业管理有限公司	物业管理	100%	5,000,000	9,952,109.58	3,923,038.94	-514,869.74
--------------	------	------	-----------	--------------	--------------	-------------

2015 年净利润超过公司净利润 10%的子公司：

单位：元 币种：人民币

公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
天津海泰方圆投资有限公司	60,919,626.00	13,029,935.46	10,998,823.94

#### （八）公司控制的结构化主体情况

报告期内，公司无控制的结构化主体。

### 三、公司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 2015 年继续呈现出强劲的发展势头，主要经济指标增速较大。滨海高新区始终瞄准世界产业前沿趋势，以培育产业生态为主线，以创新招商模式为抓手，通过加强平台建设，项目集聚效应不断显现。滨海高新区坚持以国家自主创新示范区建设为核心，大力实施“一个体系、五个突破”行动计划，巩固放大“高”和“新”的竞争优势。加强国家自主创新示范区顶层设计与战略谋划，完成产业发展和空间布局等三个规划的编制。根据京津冀协同发展形势需求，不断完善招商政策。

近四年来，滨海高新区先后吸引高水平项目 240 余个，投资 1,400 亿元，为聚集和加速形成新能源汽车、光热发电、新一代信息技术、文化创意等支撑高新区未来发展的千亿产业集群奠定了坚实基础。在全市发展战略中的地位和作用不断凸显，为打造世界一流科技园区、迈向更高水平发展奠定坚实基础。

随着滨海高新区的发展，工业园区建设面临着新的机遇和挑战，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，做好土地调研及储备工作，不断完善项目生活配套需求。开发建设低碳环保、绿色节能的工业地产项目，满足客户对地产项目产品的更高要求。

#### （二）公司发展战略

公司充分利用区域快速经济发展给公司带来的资源优势和政策优势，不断谋求创新的经营模式。公司继续坚持“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

2016 年，在五大战略机遇叠加效应下，公司积极谋划“十三五”开局之年。在经济下行压力下，公司深刻感受到市场竞争中所面临的挑战和考验，也充分认识到加快发展的有力条件和积极因素，全力推进各项重点工作实现突破：

#### 1、加大项目引进及招商力度

（1）把握五大战略机遇叠加的新形势，重点运用好京津冀协同发展及自创区的政策优势，强化北京外迁优质项目招商力度，加强对外迁项目信息收集和跟进。

（2）服务好现有大客户，建立大客户服务细则，努力引导和挖掘老客户再次购买需求，力争“做好一个、吸引一批”；积极跟进现有意向大客户，加快合同转化进程；积极拓展招商渠道，发掘新的大客户源。

（3）加强与高新区投促局、未来科技城综合办等招商部门对接，定期向相关部门发送房屋及定制招商土地信息，重点做好产业项目落地承接及定制建设项目服务工作。

（4）加强网络推广，利用网络营销传播范围广，速度快的优势，丰富自建网络渠道的内容，加强与知名专业招商网站的线上及线下合作。

（5）加强与专业招商服务机构的合作，扩大公司在工业地产、写字楼等专业领域的产品知名度。

（6）加强团队建设，优化考核机制，提升营销团队的市场化运作水准。

（7）加强租赁后期服务和自管物业服务水平，以优质服务提升公司产品品牌形象，通过建立和维护良好客户关系保留优质客户资源。

#### 2、稳步推进地产项目开发建设

结合公司实际情况，公司 2016 年暂不计划开发新项目，无计划新开工面积，计划竣工面积 17.99 万平方米。2015 年公司无新开工项目及竣工项目。上述计划综合考虑了 2015 年中国房地产行业大环境的影响，2015 年房地产市场整体处于高库存状态，房地产投资增速持续下行，房地产的销售面积、新开工面积、土地的销售面积同比下降。

#### 3、提升投资及资金管理水平

（1）推进战略性新兴及高科技产业股权投资，丰富公司业务板块，获取投资收益。

（2）继续关注研究新型融资渠道，为公司经营提供资金保障。

#### 4、加强绿建领域研究工作，不断提高项目管理水平

（1）不断加强绿建技术领域研究和应用，做好蓝海科技园一期项目业主活动中心绿色建筑二星认证材料准备工作。

（2）为更好的对新项目策划提供参考依据，做好竣工项目决算及后评价工作。

（3）与天津理工大学合作研究 BIM 数据平台课题，并向天津市科委进行立项申报工作。

(4)不断加强成本管控工作,通过对设计院出具的施工图中的设备品牌及型号进行优化选型,降低成本;为避免清单漏项、漏量及工程量错误,选用两家咨询单位同时对施工图纸进行计算,严控清单的准确性。

#### 5、创新企业配套服务

(1)不断完善租赁后期服务,加快打造具有较强竞争优势的特色化配套服务体系。

(2)积极推进“互联网+”业务,提供更多的物业增值服务。由清洁、安保等基础物业服务向利用互联网平台扩大经营客户资源的方向转变,打造新的利润增长点。

(3)积极加强自管项目园区安全管理,积极消除安全隐患,以优质的物业管理水平提升产品的市场认知和公司的品牌形象。

(4)做好“孵化企业市场推介服务平台”后期运行工作,丰富完善创业孵化服务功能。

#### 6、夯实公司内部管理

(1)严格执行《公司“三重一大”管理细则》等管理制度,不断完善安全管理制度体系,确保“平安海泰”安全发展目标的顺利实现。

(2)结合公司业务发展现状,逐步搭建和完善以档案管理信息化为代表的信息管理平台,不断提升公司信息化管理水平。

(3)加强制度建设与基础管理工作,通过开展各类活动丰富员工文化生活,进一步增强公司员工的凝聚力和向心力。

### (四) 可能面对的风险

2016年世界经济预计将继续呈现偏弱的增长态势,受美联储加息、资本外流和相关改革滞后的影响,新兴市场国家的经济增长仍存在较多不确定因素。中国经济增长底部企稳的态势会日益明显,经济结构调整和改革步伐加快,“十三五”时期将实现平稳开局。

受整体经济形势下滑影响,使很多企业经营形势存在诸多不确定因素,短期内会影响客户购房意愿,影响公司工业地产销售工作。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,并将京冀外部资源定为主要核心区域招商目标,上门服务,主动对接,推动项目签约落地工作。

随着在建项目的陆续竣工,公司库存增加,资金占用压力不断增大。公司一方面加强营销团队建设,实现销售业绩的新突破,解决去库存问题;另一方面,公司将加强资金管理、积极拓展融资渠道,确保公司正常运营的资金需求。

### 四、公司因不适用准则规定或特殊原因,未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股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。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股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（%）
2015 年	0	0	0	0	10,383,485.59	0
2014 年	0	0	0	0	40,750,717.87	0
2013 年	0	0	0	0	40,491,249.21	0

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例（%）
2015 年	0	0

#### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
结合行业发展的态势，根据公司实际情况，公司目前发展所处属于成长期且有重大资金支出阶段。根	公司留存未分配利润的用途为公司在建项目的后续资金投入、2016 年对外投资计划以及

据预测，2016 年流动性资金仍将处于趋紧的局面。因此，为避免营运资金周转困难的风险，拟定 2015 年度暂不实行现金分红。	维持日常业务的流动资金需求。
--	----------------

具体说明如下：

### 1、行业及公司经营基本情况

依据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》及《2015 年 4 季度上市公司行业分类结果》，公司属于“S90 综合类”。公司是国内最早一家“以创业孵化带动工业地产与产业投资”的工业园区类上市公司，以创业孵化服务为基础，孵化器及高新区基础设施建设、运营与产业投资两翼并举，主营业务涉及地产、高新产业投资、孵化服务、贸易等。

2015 年中国经济下行压力持续加大，面对错综复杂的经济形势，党中央、国务院坚持稳中求进的工作总基调，强化供给侧改革，推进房地产“促消费、去库存”政策实施，不断推出供需两端的宽松政策，使房地产市场销售持续回暖。

工业地产行业是典型的资金密集型行业，项目的运作过程，在很大程度上就是资金运作或资金循环的过程，对企业现金流有较高的要求。受宏观经济调控的影响，公司的房地产销售以及信贷融资都会受到一定程度的影响。另外，土地市场的价格存在不确定性，取得土地的周期和流程较长，成本可控性较弱，公司保持必备的现金储备，有利于公司更好地应对土地市场的波动，也有利于公司节省融资成本。

在京津冀协同发展、建设天津自由贸易试验区、加快滨海新区开发开放、建设国家自主创新示范区、“一带一路”建设五大战略机遇叠加背景下，公司将充分利用区域经济快速发展给公司带来的资源优势和政策优势，不断谋求创新的经营模式，加快推进在建项目的建设进程，加大招商销售推广工作，加大投资项目的拓展力度，未来资金需求较大。

结合行业发展的态势，根据公司实际情况，公司目前发展所处属于成长期且有重大资金支出阶段。根据预测，2016 年流动性资金仍将处于趋紧的局面。因此，为避免营运资金周转困难的风险，拟定 2015 年度暂不实行现金分红。

### 2、公司未来资金需求分析

公司 2015 年度现金流量情况及未来预计资金需求情况如下：

单位：万元

年度	经营活动产生的现金净流量	投资活动产生的现金净流量	筹资活动产生的现金净流量	期末现金及现金等价物余额	预计未来一年资金需求
2015 年	-11,353.89	4,519.99	28,079.31	47,340.20	126,200

注：以上数据系公司合并报表口径数据。

公司发展所需的资金来源主要为公司自有资金、销售回款资金、发行债券及向金融机构借款等。为保证公司持续、健康、稳定发展，2016 年公司资金需求主要包括四方面：一是日常经营方面的资金需求；二是项目工程建设支出；三是获取土地储备的资金需求；四是归还金融机构借款的资金需求。为实现 2016 年经营发展目标，公司将根据业务发展需要安排资金计划，严格依照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及《上市规则》等法律法规约定的程序履行必要的审批和公告程序，全面统筹资金调度，严格控制各项费用支出，合理安排资金使用计划，支持公司的健康快速发展，并结合向金融机构借款等多种融资方式来满足资金需求。

### 3、公司资金的收益情况

公司最近三年的净资产收益率及每股收益如下：

净利润		加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元)	
			基本每股收益	稀释每股收益
2015年	归属于公司普通股股东的净利润	0.59	0.0161	0.0161
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.87	-0.0236	-0.0236
2014年	归属于公司普通股股东的净利润	2.36	0.06	0.06
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.61	0.04	0.04
2013年	归属于公司普通股股东的净利润	2.40	0.06	0.06
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.24	0.06	0.06

### 4、留存未分配利润的确切用途及预计收益情况

公司留存未分配利润的用途为公司在建项目的后续资金投入、2016年对外投资计划以及维持日常业务的流动资金需求。

公司未分配利润的使用，将有利于降低公司的财务费用及增强核心竞争力，顺利推进公司战略的发展。

综上所述，拟定的2015年度利润分配预案有利于维护广大投资者特别是中小投资者的长远利益，有助于优化公司资产业务结构、提高公司抗风险能力及盈利水平，从而进一步提升公司的核心竞争能力。

## 二、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

### (一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方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	承诺时间：2007年1月10	否	是

		限公司	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。	日；期限：长期有效		
其他承诺	解决关联交易	天津海泰集团有限公司	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对其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。	承诺时间：2009年7月25日；期限：长期有效	否	是
其他承诺	其他	天津海泰集团有限公司	承诺未来六个月内不减持公司股票	承诺时间：2015年7月11日；期限：2015年7月11日至2016年1月10日	是	是

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

□适用 √不适用

**四、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

2015年4月22日，公司召开第八届董事会第六次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，具体详见公司于2015年4月23日在上海证券交易所网站披露的《董事会对公司会计政策变更的说明》。

**(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

**五、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	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
境内会计师事务所审计年限	2年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	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**

√适用 □不适用

经公司2014年年度股东大会审议通过，公司续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2015年度财务及内控审计机构。

**六、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施**

不适用。

**七、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**八、重大诉讼、仲裁事项**

□适用 √不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

**九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

适用 不适用

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、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

1、报告期内，公司全资子公司天津海泰方成投资有限公司涉及工程合同纠纷案件，2015 年 6 月 29 日经天津市第一中级人民法院终审判决，判决支付原告浙江中成建工集团有限公司质保金、违约金及受理费共计 920,151.78 元。目前正在与原告商洽过程中。

2、报告期内，公司全资子公司天津海泰方成投资有限公司涉及工程合同纠纷案件，2015 年 12 月 8 日经天津市高级人民法院终审判决。目前天津海泰方成投资有限公司已按照天津市第一中级人民法院下达《执行通知书》支付原告中国建筑第二工程局有限公司工程款、违约金及诉讼费共计 5,414,322 元，已执行完毕。

除此之外，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

**十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响**

适用 不适用

**十二、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**

报告期内，无已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项。

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

不适用。

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

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 2014 年度改进质量管理体系，并为其通过质量管理体系年度审核提供	协议价格	0.3	17.44	货币

			咨询服务				
天津海泰市政绿化有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	海泰大道36号生活废弃物收集、转运	协议价格	0.96	55.81	货币
天津提爱斯海泰信息系统有限公司	其他	接受劳务	为海泰·精工国际项目招商中心提供网络服务	协议价格	0.16	9.3	货币
天津海泰天功系统工程科技有限公司	其他	其它流入	租赁海泰绿色产业基地G座10层1001-2房屋	市场价格	53.2153	100	货币
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2015年度改进质量管理体系，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	17.44	货币
合计						54.9353	不适用
大额销货退回的详细情况					无		
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) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

- 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项  
不适用。
- 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项  
不适用。
- 3、 临时公告未披露的事项  
适用 不适用
- 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况  
不适用。

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

- 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项  
不适用。
- 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项  
不适用。

## 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四) 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

不适用。

## 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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有限公司提供借款，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）。

上述款项目前已全部归还。

## 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 十三、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

## (二) 担保情况

适用 不适用

单位：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		
公司及其子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）											6.3		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）											6.3		
担保总额占公司净资产的比例（%）											35.87		
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)	4.4
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)	4.4
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2014年度股东大会相关授权金额。

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1、其他投资理财及衍生品投资情况

√适用 □不适用

投资类型	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	投资盈亏	是否涉诉
保本固定收益型	中国银河证券股份有限公司	5,000 万元	107 天	“银河金山”收益凭证 597 期	盈利	否
货币市场基金	建信基金管理有限责任公司	4,000 万元	T+1 日赎回	建信货币	盈利	否
货币市场基金	华夏基金管理有限责任公司	1,000 万元	T+1 日赎回	华夏现金增利货币 A	盈利	否
货币市场基金	广发基金管理有限责任公司	2,000 万元	T+1 日赎回	广发货币 B	盈利	否
货币市场基金	华夏基金管理有限责任公司	2,000 万元	T+1 日赎回	华夏现金增利货币 A	盈利	否
保证收益型	上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	1,000 万元	3 个月	利多多对公结构性存款 2015 年 JG619 期	盈利	否
保证收益型	上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	650 万元	6 个月	利多多对公结构性存款 2015 年 JG1097 期	盈利	否

其他投资理财及衍生品投资情况的说明

本报告期赎回建信货币、华夏现金增利货币 A 和广发货币 B 共计 9,000 万元。

### (四) 其他重大合同

2015 年 6 月 29 日公司召开第八届董事会第七次会议审议通过了《关于与天津中环电子信息集团有限公司签署〈天津市商品房买卖合同〉的议案》，天津中环电子信息集团有限公司向我公司下属子公司天津海泰方圆投资有限公司购买滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道 36 号 C5 号楼，合同总金额为 30,811,255 元。具体详见公司于 2015 年 6 月 30 日在上海证券交易所网站披露的《第八届董事会第七次会议决议公告》（公告编号：临 2015-012）。

报告期内，公司已收回全部合同款项，该合同已履行完毕。

#### 十四、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

##### 1、非公开定向债务融资工具发行情况

公司于 2014 年 4 月 2 日召开 2014 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司发行非公开定向债务融资工具的议案》，批准公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行规模不超过人民币 10 亿元的非公开定向债务融资工具（具体详见公司于 2014 年 4 月 3 日在上海证券交易所网站披露的《2014 年第一次临时股东大会决议公告》公告编号：临 2014-007）。

2014 年 6 月 14 日，公司发布了《关于发行非公开定向债务融资工具获准注册的公告》，公司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》发出之日起 2 年内有效，由上海浦东发展银行股份有限公司主承销（具体详见公司于 2014 年 6 月 14 日在上海证券交易所网站披露的《关于发行非公开定向债务融资工具获准注册的公告》公告编号：临 2014-021）。

公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具（债券简称“15 海泰科技 PPN001”，债券代码“031564069”）已于 2015 年 6 月 10 日发行。本期发行规模为人民币 2 亿元，期限 1 年，票面利率 5.75%，发行款 2 亿元已于 2015 年 6 月 11 日到账。（具体详见公司于 2015 年 6 月 12 日在上海证券交易所网站披露的《2015 年度第一期非公开定向债务融资工具发行情况公告》公告编号：临 2015-010）。

公司 2015 年度第二期非公开定向债务融资工具（债券简称“15 海泰科技 PPN002”，债券代码“031564136”）发行规模为人民币 2.5 亿元，期限 180 天，票面利率 5%。现已完成发行并到账。（具体详见公司于 2015 年 9 月 30 日在上海证券交易所网站披露的《2015 年度第二期非公开定向债务融资工具发行情况公告》公告编号：临 2015-018）。

公司 2015 年度第三期非公开定向债务融资工具（债券简称“15 海泰科技 PPN003”，债券代码“031564160”）已于 2015 年 11 月 17 日发行。本期发行规模为人民币 2 亿元，期限 3 年，票面利率 6.5%，发行款 2 亿元已于 2015 年 11 月 18 日到账。（具体详见公司于 2015 年 11 月 20 日在上海证券交易所网站披露的《2015 年度第三期非公开定向债务融资工具发行情况公告》公告编号：临 2015-020）。

##### 2、获得政府补贴情况

公司获得天津滨海高新技术产业开发区管理委员会给予的突出贡献奖励 2,480 万元。（具体详见公司于 2016 年 1 月 1 日在上海证券交易所网站披露的《关于获得政府补贴的公告》公告编号：临 2016-001）。

#### 十五、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，公司认真遵守国家法律、法规、政策的要求，始终依法经营，积极纳税，发展就业岗位，支持、带动了地方经济的发展，不存在有损于社会经济发展、环境保护等社会责任的事项。

(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  
不适用。

#### 十六、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	16,126,964	2.500				-2,386,800	-2,386,800	13,740,164	2.127
1、国家持股									
2、国有法人持股	0	0				+38,604	+38,604	38,604	0.006
3、其他内资持股	16,126,964	2.500				-2,425,404	-2,425,404	13,701,560	2.121
二、无限售条件流通股份	629,988,862	97.500				+2,386,800	+2,386,800	632,375,662	97.873
1、人民币普通股	629,988,862	97.500				+2,386,800	+2,386,800	632,375,662	97.873
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	646,115,826	100				0	0	646,115,826	100

报告期内，公司普通股股份总数未发生变化。

#### 2、普通股股份变动情况说明

1、2015年7月13日，按照公司股权分置改革方案相关规定，公司为包括海泰控股集团（此前海泰控股集团接受偿还的对价股份595,788股）在内的4家符合上市流通条件的有限售条件股东办理了上市流通，该部分股份共计2,386,800股。（具体详见公司于2015年7月8日在上海证券交易所网站披露的《股改限售股上市流通公告》公告编号：临2015-014）。

在本次有限售条件的流通股上市申请前，海泰控股集团接受了其他有限售条件流通股股东偿还的对价股份595,788股。

2、2016年1月15日，按照公司股权分置改革方案相关规定，公司为包括海泰控股集团（此前海泰控股集团接受偿还的对价股份12,266股）在内的4家符合上市流通条件的有限售条件股东办理了上市流通，该部分股份共计49,140股。（具体详见公司于2016年1月12日在上海证券交易所网站披露的《股改限售股上市流通公告》公告编号：临2016-002）。

在本次有限售条件的流通股上市申请前，海泰控股集团接受了其他有限售条件流通股股东偿还的对价股份 12,266 股。

因此，截至 2015 年 12 月 31 日，海泰控股集团持有的有限售条件的流通股数量为 12,266 股，占总股本的 0.002%。股改形成的其他有限售条件流通股股东持股数量为 13,727,898 股，占总股本的 2.125%。

### （一）限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津海泰控股集团有限公司	0	595,788	608,054	12,266	接受偿还代为垫付对价股份	2016年1月15日
其他有限售条件流通股股东	16,126,964	1,791,012	-608,054	13,727,898	偿还代为垫付对价股份	2016年1月15日
合计	16,126,964	2,386,800	0	13,740,164	/	/

变动原因详见本节“一、普通股股本变动情况”之“2、普通股股份变动情况说明”。

### 二、证券发行与上市情况

报告期内，公司无证券发行与上市情况。

### 三、股东和实际控制人情况

#### （一）股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	49,900
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	52,004

#### （二）截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（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	12,266	156,461,842	24.22	12,266	无		国有法人
天津华苑置业有限公司	0	31,730,164	4.91	0	无		境内非国有法人
陈月华	-1,091,100	6,100,000	0.94	0	无		境内自然人

泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	4,909,694	4,909,694	0.76	0	无	其他
杨光	3,870,000	3,900,000	0.60	0	无	境内自然人
西藏鸿烨投资有限公司	3,781,751	3,781,751	0.59	0	无	境内非国有法人
王乃友	200,000	2,220,000	0.34	0	无	境内自然人
刘淑兰	0	2,200,100	0.34	0	无	境内自然人
章安	0	2,064,400	0.32	0	无	境内自然人
吴立新	1,448,700	1,953,500	0.30	0	无	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	156,449,576		人民币普通股	156,449,576		
天津华苑置业有限公司	31,730,164		人民币普通股	31,730,164		
陈月华	6,100,000		人民币普通股	6,100,000		
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	4,909,694		人民币普通股	4,909,694		
杨光	3,900,000		人民币普通股	3,900,000		
西藏鸿烨投资有限公司	3,781,751		人民币普通股	3,781,751		
王乃友	2,220,000		人民币普通股	2,220,000		
刘淑兰	2,200,100		人民币普通股	2,200,100		
章安	2,064,400		人民币普通股	2,064,400		
吴立新	1,953,500		人民币普通股	1,953,500		
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、是否为一行动人。					

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国电子财务有限责任公司	468,000			注
2	上海钻石制针厂	234,000			注
3	上海浦东荣城建筑安装工程有限 公司	117,000			注
4	吉林省广发物贸有限公司	72,540			注
5	深圳燕丰贸易公司	70,200			注
6	上海医药(集团)有限公司	46,800			注
7	天津开发区博瑞发展有限公司	35,100			注

8	九三学社天津市委员会科技部	23,400			注
9	天津渤海化工集团股份有限公司 天津碱厂	23,400			注
10	天津市兆金系统工程开发公司	23,400			注
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系、是否为一 致行动人。			

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

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

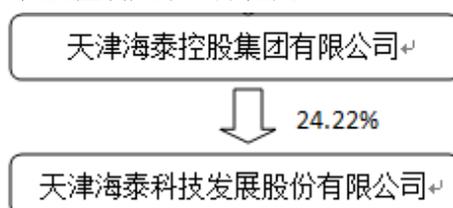
##### 1、法人

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
主要经营业务	技术开发、咨询、转让及服务（电子与信息、机电一体化、新材料、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料等技术及产品）；商业、物资供销的批发兼零售（国家有专项规定的除外）；天津新技术产业园区华苑产业区基础配套设施建设、土地开发与转让；房地产开发、房屋租赁；产权交易代理中介服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内无控股和参股的其他境内外上市公司。
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。

##### 3、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



##### (二) 实际控制人情况

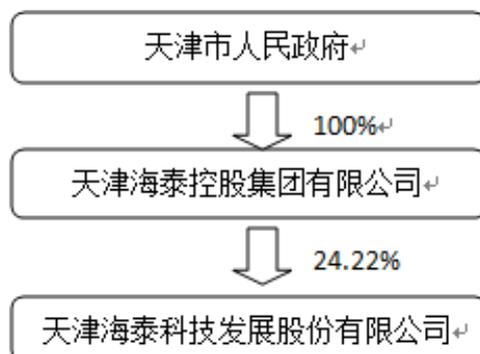
##### 1、法人

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



五、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 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

√适用 □不适用

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	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
宋克新	董事长	男	46	2013-05-30	2017-05-15	0	0	0		30.78	否
宋克新	总经理	男	46	2011-09-08	2017-05-15	0	0	0		-	否
李林	董事	男	53	2010-07-30	2017-05-15	0	0	0		0	是
王鑫	董事	男	33	2015-05-13	2017-05-15	0	0	0		0	是
刘莉	董事	女	54	2011-09-08	2017-05-15	0	0	0		25.04	是
杨烁	副总经理	男	44	2015-09-10	2017-05-15	0	0	0		4.74	是
李刚	董事	男	42	2013-06-17	2017-05-15	0	0	0		27.29	否
李刚	副总经理	男	42	2013-05-30	2017-5-15	0	0	0		-	否
李刚	董事会秘书	男	42	2013-05-30	2017-05-15	0	0	0		-	否
李刚	财务负责人	男	42	2014-12-18	2017-05-15	0	0	0		-	否
王为民	董事	男	47	2013-06-17	2017-05-15	0	0	0		24.62	否
王为民	副总经理	男	47	2013-05-30	2017-05-15	0	0	0		-	否
李小平	独立董事	男	50	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		7.2	是
尹琳	独立董事	女	48	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		7.2	是
魏莉	独立董事	女	58	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		7.2	是
孙士柱	监事会主席	男	53	2008-03-28	2017-05-15	0	0	0		0	是
王立芊	监事	男	37	2012-03-26	2017-05-15	0	0	0		16.81	否
李坤	监事	女	42	2014-05-15	2017-05-15	0	0	0		15.64	否
苏欣	原董事	女	47	2014-05-15	2015-05-13	0	0	0		0	是
刘莉	原副总经理	女	54	2011-09-08	2015-9-10	0	0	0		-	是

合计	/	/	/	/	/			/	166.52	/
----	---	---	---	---	---	--	--	---	--------	---

注：

1、报告期内，公司现任及离任董事、监事和高级管理人员均未买入、卖出或持有公司股票。此外，公司也未实施股权激励计划或授予任何一位董事、监事和高级管理人员限制性股票。

2、报告期内，宋克新、刘莉、李刚、王为民同时担任本公司董事和高级管理人员期间，上述人员报告期内领取的报酬仅在董事一职中体现，其他任职不再重复注明领取报酬的情况。

姓名	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投资发展部部长。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企业运营部部长。
王鑫	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职员。兼任天津国际体育发展有限公司董事、天津津微软件技术有限公司董事、天津信托有限责任公司监事。历任中国国际跨国公司促进会项目经理、天津海泰控股集团有限公司招商工作部项目经理。
刘莉	现任公司第八届董事、天津海泰控股集团有限公司党委办公室（组织部）主任，曾任公司第八届副总经理、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。
杨烁	现任公司副总经理，曾任天津海泰市政绿化有限公司副总经理。
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、中国农工民主党天津市市委会监督员、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。天津市国资委聘请外部董事并派至天津泰达控股有限公司董事会任外部董事。天津市律师协会参政议政专门委员会主任。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至今。
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纪检监察室（审计部）审计专员。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、天津海泰控股集团有限公司财务管理部副部长。
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。
苏欣	已离任

**（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	投资发展部部长	2015年8月31日
苏欣	天津海泰控股集团有限公司	资金运营部副部长	2016年2月26日
孙士柱	天津海泰控股集团有限公司	纪检监察室（审计部）审计专员	2016年2月26日
王鑫	天津海泰控股集团有限公司	企业运营部职员	2013年7月1日
刘莉	天津海泰控股集团有限公司	党委办公室（组织部）主任	2015年8月31日

**（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

### 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实际支付情况	166.52 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	166.52 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
杨烁	副总经理	聘任	经公司第八届董事会第九次会议聘任为副总经理
王鑫	董事	选举	经公司 2014 年年度股东大会审议通过, 选举为董事
刘莉	副总经理	离任	工作原因
苏欣	董事	离任	工作原因

### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用  不适用

## 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	72
主要子公司在职员工的数量	3
在职员工的数量合计	75
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	26
财务人员	5
行政人员	22
合计	75
教育程度	
教育程度类别	数量 (人)
博士	2
硕士	7
大学本科	58
大学专科	6
专科以下	2
合计	75

### (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

2015 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消防知识培训，“依法建筑工程合同相关法务知识”培训，以“海泰蓝海科技园”开盘项目为主题的营销培训，开展“深刻领会十三五精神全面推进依法治国”讲座等在内的 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) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	18192
劳务外包支付的报酬总额	536829.55

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

2015 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, 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, 2015 年 5 月 13 日经 2014 年年度股东大会审议通过。

报告期内, 公司依据相关法律法规对《信息披露管理制度》进行了修订, 并于 2015 年 8 月 27 日召开第八届董事会第八次会议审议通过《关于修订〈信息披露管理制度〉的议案》。

2015 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。

报告期内, 公司治理与中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年年度股东大会	2015 年 5 月 13 日	www. sse. com. cn	2015 年 5 月 14 日

## 三、 董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		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	
宋克新	否	5	5	0	0	0	否	1
李林	否	5	5	0	0	0	否	1
苏欣	否	1	1	0	0	0	否	1
刘莉	否	5	5	0	0	0	否	1
李刚	否	5	5	0	0	0	否	1
王为民	否	5	5	0	0	0	否	1
王鑫	否	4	4	0	0	0	否	0
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

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	0

现场结合通讯方式召开会议次数	0
----------------	---

## （二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

报告期内，公司共召开 3 次审计委员会会议，1 次薪酬与考核委员会会议，2 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）2015 年度审计委员会会议情况

1、2015 年 4 月 10 日，审计委员会召开了第八届董事会审计委员会第三次会议，审议通过了《2014 年度审计报告》、《2015 年第一季度财务报表》、《关于续聘 2015 年度财务审计和内控审计机构的议案》、《董事会审计委员会 2014 年度履职情况报告》、《2014 年度内部控制评价报告》、《2014 年度内部控制审计报告》、《关于公司会计政策变更的议案》。

2、2015 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四次会议，审议通过了《2015 年半年度财务报告》。

3、2015 年 10 月 23 日，审计委员会召开了第八届董事会审计委员会第五次会议，审议通过了《2015 年第三季度财务报表》。

### （二）2015 年度提名委员会会议情况

1、2015 年 4 月 10 日，提名委员会召开了第八届董事会提名委员会第二次会议，审议通过了《关于提名王鑫先生为公司第八届董事会董事候选人的议案》。

2、2015 年 9 月 7 日，提名委员会召开了第八届董事会提名委员会第三次会议，审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》。

### （三）2015 年度薪酬与考核委员会会议情况

1、2015 年 4 月 10 日，薪酬与考核委员会召开了第八届董事会薪酬与考核委员会第一次会议，审议通过了《公司董事、监事及高级管理人员 2014 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。

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

适用 不适用

详见公司于 2016 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上披露的《2015 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

**九、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）对公司具了标准无保留意见的《天津海泰科技发展股份有限公司 2015 年度内部控制审计报告》（XYZH/2016TJA10288 号）。详见公司于 2016 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上披露的《2015 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

## **第十节 公司债券相关情况**

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

XYZH/2016TJA10287

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 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 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 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 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

二〇一六年四月二十八日

### 二、财务报表

**合并资产负债表**  
2015 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1.	473,402,031.29	260,947,909.66
应收账款	七、2.	4,761,276.95	2,535,437.15
预付款项	七、3.	777,876.80	471,500.00
其他应收款	七、4.	3,669,272.19	4,178,065.42
存货	七、5.	2,940,286,028.06	2,973,322,235.10
其他流动资产	七、6.	6,500,000.00	50,642,197.50
流动资产合计		3,429,396,485.29	3,292,097,344.83
<b>非流动资产：</b>			
投资性房地产	七、7.	69,616,608.49	72,010,020.37
固定资产	七、8.	40,705,670.67	41,790,017.10
无形资产	七、9.	146,783.46	270,783.42
递延所得税资产	七、10.	27,507,300.03	25,092,098.96
非流动资产合计		137,976,362.65	139,162,919.85
资产总计		3,567,372,847.94	3,431,260,264.68
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、11.	450,000,000.00	390,000,000.00
应付票据	七、12.		2,960,000.00
应付账款	七、13.	220,451,050.08	440,790,306.42
预收款项	七、14.	20,156,694.60	13,930,534.08
应付职工薪酬	七、15.	1,056,333.88	981,913.94
应交税费	七、16.	80,284,948.40	80,576,015.51
应付利息	七、17.	12,444,368.06	2,710,000.01
应付股利	七、18.	9,056,246.07	9,058,121.62
其他应付款	七、19.	22,810,829.71	45,639,612.55
一年内到期的非流动负债	七、20.	91,300,000.00	197,629,553.00
其他流动负债	七、21.	450,000,000.00	200,000,000.00
流动负债合计		1,357,560,470.80	1,384,276,057.13
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、22.	246,929,584.00	294,849,900.00
应付债券	七、23.	200,000,000.00	
预计负债	七、24.	365,000.00	
递延收益	七、25.	6,400,000.00	6,400,000.00
非流动负债合计		453,694,584.00	301,249,900.00
负债合计		1,811,255,054.80	1,685,525,957.13
<b>所有者权益</b>			
股本	七、26.	646,115,826.00	646,115,826.00
资本公积	七、27.	412,590,525.25	412,590,525.25
盈余公积	七、28.	100,488,451.10	100,458,348.83
未分配利润	七、29.	596,922,990.79	586,569,607.47
归属于母公司所有者权益合计		1,756,117,793.14	1,745,734,307.55
所有者权益合计		1,756,117,793.14	1,745,734,307.55
负债和所有者权益总计		3,567,372,847.94	3,431,260,264.68

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：王世琪

## 母公司资产负债表

2015 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		102,161,143.84	158,015,282.92
应收账款	十五、1.	4,761,276.95	2,535,437.15
预付款项		777,876.80	50,000.00
其他应收款	十五、2.	1,320,105,717.84	725,324,281.89
存货		1,149,116,628.63	1,178,479,703.54
其他流动资产		6,500,000.00	50,642,197.50
流动资产合计		2,583,422,644.06	2,115,046,903.00
<b>非流动资产:</b>			
长期股权投资	十五、3.	319,533,242.02	319,533,242.02
投资性房地产		69,616,608.49	72,010,020.37
固定资产		39,871,038.48	41,424,965.79
无形资产		146,783.46	270,783.42
递延所得税资产		15,238,070.81	15,428,201.52
非流动资产合计		444,405,743.26	448,667,213.12
资产总计		3,027,828,387.32	2,563,714,116.12
<b>流动负债:</b>			
短期借款		450,000,000.00	390,000,000.00
应付账款		86,097,541.23	119,877,154.03
预收款项		2,235,195.41	719,780.08
应付职工薪酬		946,017.51	872,949.01
应交税费		47,868,789.27	55,471,892.36
应付利息		12,444,368.06	2,710,000.01
应付股利		9,056,246.07	9,058,121.62
其他应付款		110,650,850.88	127,140,862.87
其他流动负债		450,000,000.00	200,000,000.00
流动负债合计		1,169,299,008.43	905,850,759.98
<b>非流动负债:</b>			
应付债券		200,000,000.00	
预计负债		365,000.00	
递延收益		5,000,000.00	5,000,000.00
非流动负债合计		205,365,000.00	5,000,000.00
负债合计		1,374,664,008.43	910,850,759.98
<b>所有者权益:</b>			
股本		646,115,826.00	646,115,826.00
资本公积		408,797,765.35	408,797,765.35
盈余公积		100,488,451.10	100,458,348.83
未分配利润		497,762,336.44	497,491,415.96
所有者权益合计		1,653,164,378.89	1,652,863,356.14
负债和所有者权益总计		3,027,828,387.32	2,563,714,116.12

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:王世琪

**合并利润表**  
2015 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		683,751,062.04	921,410,362.12
其中:营业收入	七、30.	683,751,062.04	921,410,362.12
二、营业总成本		706,407,704.12	884,198,704.60
其中:营业成本	七、30.	617,044,487.39	748,453,189.87
营业税金及附加	七、31.	15,264,360.24	71,942,200.06
销售费用	七、32.	6,464,726.93	9,560,786.32
管理费用	七、33.	19,315,402.78	19,322,606.21
财务费用	七、34.	47,826,975.88	34,456,016.42
资产减值损失	七、35.	491,750.90	463,905.72
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	七、36.	1,857,798.15	1,986,635.45
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		-20,798,843.93	39,198,292.97
加:营业外收入	七、37.	34,853,153.63	15,313,933.60
其中:非流动资产处置利得		50,000.24	
减:营业外支出	七、38.	2,548,973.76	66,609.03
其中:非流动资产处置损失		4,782.99	66,609.03
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		11,505,335.94	54,445,617.54
减:所得税费用	七、39.	1,121,850.35	13,694,899.67
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		10,383,485.59	40,750,717.87
归属于母公司所有者的净利润		10,383,485.59	40,750,717.87
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		10,383,485.59	40,750,717.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		10,383,485.59	40,750,717.87
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)		0.0161	0.0631
(二)稀释每股收益(元/股)		0.0161	0.0631

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:王世琪

**母公司利润表**  
2015 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	十五、4.	66,734,054.72	375,271,318.07
减: 营业成本	十五、4.	30,665,808.36	221,087,628.49
营业税金及附加		4,542,106.03	63,069,255.22
销售费用		4,392,699.75	7,517,710.84
管理费用		16,012,971.91	16,880,856.04
财务费用		46,187,669.48	27,199,409.27
资产减值损失		521,658.56	449,976.67
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	十五、5.	1,857,798.15	1,986,635.45
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-33,731,061.22	41,053,116.99
加: 营业外收入		34,850,170.80	15,306,902.59
其中: 非流动资产处置利得		50,000.24	
减: 营业外支出		646,116.99	27,294.68
其中: 非流动资产处置损失		4,782.99	27,294.68
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		472,992.59	56,332,724.90
减: 所得税费用		171,969.84	14,179,646.27
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		301,022.75	42,153,078.63
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		301,022.75	42,153,078.63
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0005	0.0652
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0005	0.0652

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: 王世琪

## 合并现金流量表

2015 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		765,858,150.69	943,463,900.01
收到的税费返还			75,306.41
收到其他与经营活动有关的现金	七、40.	28,352,847.61	37,535,646.21
经营活动现金流入小计		794,210,998.30	981,074,852.63
购买商品、接受劳务支付的现金		854,296,235.43	961,195,864.87
支付给职工以及为职工支付的现金		17,795,100.52	18,148,400.03
支付的各项税费		23,942,735.65	99,234,058.21
支付其他与经营活动有关的现金	七、40.	11,715,790.12	31,635,343.53
经营活动现金流出小计		907,749,861.72	1,110,213,666.64
经营活动产生的现金流量净额		-113,538,863.42	-129,138,814.01
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		150,000,000.00	40,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,499,995.65	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		152,499,995.65	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		800,137.95	118,437.90
投资支付的现金		106,500,000.00	50,000,000.00
投资活动现金流出小计		107,300,137.95	50,118,437.90
投资活动产生的现金流量净额		45,199,857.70	-672,452.54
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		1,188,542,390.00	793,806,328.00
筹资活动现金流入小计		1,188,542,390.00	793,806,328.00
偿还债务支付的现金		842,242,048.70	601,695,795.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		65,083,403.95	60,779,128.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、40.	423,810.00	
筹资活动现金流出小计		907,749,262.65	662,474,924.48
筹资活动产生的现金流量净额		280,793,127.35	131,331,403.52
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		212,454,121.63	1,520,136.97
加：期初现金及现金等价物余额		260,947,909.66	259,427,772.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		473,402,031.29	260,947,909.66

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：王世琪

## 母公司现金流量表

2015 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
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		57,724,147.74	342,576,397.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		26,845,101.45	644,756,422.69
经营活动现金流入小计		84,569,249.19	987,332,819.99
购买商品、接受劳务支付的现金		32,593,633.60	69,395,826.79
支付给职工以及为职工支付的现金		16,591,412.05	17,110,406.24
支付的各项税费		16,047,786.59	87,931,720.27
支付其他与经营活动有关的现金		594,453,093.29	893,541,460.33
经营活动现金流出小计		659,685,925.53	1,067,979,413.63
经营活动产生的现金流量净额		-575,116,676.34	-80,646,593.64
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		150,000,000.00	40,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,499,995.65	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		90,000.00	1,200.00
投资活动现金流入小计		152,589,995.65	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		293,420.00	118,437.90
投资支付的现金		106,500,000.00	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
投资活动现金流出小计		106,793,420.00	55,118,437.90
投资活动产生的现金流量净额		45,796,575.65	-5,672,452.54
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
取得借款收到的现金		1,098,295,000.00	589,400,000.00
筹资活动现金流入小计		1,098,295,000.00	589,400,000.00
偿还债务支付的现金		590,000,000.00	400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		34,783,228.39	24,642,149.01
支付其他与筹资活动有关的现金		45,810.00	
筹资活动现金流出小计		624,829,038.39	424,642,149.01
筹资活动产生的现金流量净额		473,465,961.61	164,757,850.99
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-55,854,139.08	78,438,804.81
加: 期初现金及现金等价物余额		158,015,282.92	79,576,478.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		102,161,143.84	158,015,282.92

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: 王世琪

**合并所有者权益变动表**  
2015 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	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	646,115,826.00	412,590,525.25	100,458,348.83	586,569,607.47		1,745,734,307.55
加: 会计政策变更						
二、本年期初余额	646,115,826.00	412,590,525.25	100,458,348.83	586,569,607.47		1,745,734,307.55
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			30,102.27	10,353,383.32		10,383,485.59
(一) 综合收益总额				10,383,485.59		10,383,485.59
(二) 所有者投入和减少资本						
(三) 利润分配			30,102.27	-30,102.27		
1. 提取盈余公积			30,102.27	-30,102.27		
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						
(六) 其他						
四、本期期末余额	646,115,826.00	412,590,525.25	100,488,451.10	596,922,990.79		1,756,117,793.14

项目	上期					
	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	盈余公积	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

2015 年年度报告

(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					
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、本期末余额	646,115,826.00	412,590,525.25	100,458,348.83	586,569,607.47	1,745,734,307.55

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：王世琪

母公司所有者权益变动表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期				
	股本	资本公积	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	100,458,348.83	497,491,415.96	1,652,863,356.14
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	646,115,826.00	408,797,765.35	100,458,348.83	497,491,415.96	1,652,863,356.14
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			30,102.27	270,920.48	301,022.75
(一) 综合收益总额				301,022.75	301,022.75
(二) 所有者投入和减少资本					
(三) 利润分配			30,102.27	-30,102.27	
1. 提取盈余公积			30,102.27	-30,102.27	
2. 对所有者(或股东)的分配					
3. 其他					

2015 年年度报告

(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	100,488,451.10	497,762,336.44	1,653,164,378.89

项目	上期				
	股本	资本公积	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					
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	100,458,348.83	497,491,415.96	1,652,863,356.14

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：王世琪

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

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，本年合并财务报表范围无变化。

详见本附注“八、合并范围的变更”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“五、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

## 2、 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 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

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

## 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）现值低于账面减值的差额，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

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

**(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。
单项金额重大并单独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：

##### 折旧或摊销方法

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

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

## 六、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  
适用 不适用

## 七、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	38,209.00	48,180.74
银行存款	473,363,822.29	260,850,564.35
其他货币资金		49,164.57
合计	473,402,031.29	260,947,909.66

### 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	5,320,290.87	100.00	559,013.92	10.51	4,761,276.95	2,787,658.00	100.00	252,220.85	9.05	2,535,437.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	5,320,290.87	/	559,013.92	/	4,761,276.95	2,787,658.00	/	252,220.85	/	2,535,437.15

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			
1 年以内	2,970,817.37	148,540.87	5.00
1 年以内小计	2,970,817.37	148,540.87	5.00
1 至 2 年	2,098,722.50	209,872.25	10.00
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年	250,751.00	200,600.80	80.00
5 年以上			
合计	5,320,290.87	559,013.92	

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	1-2 年	39.45	209,872.25
天津捷希肿瘤医院有限公司	1,453,000.00	1 年以内	27.31	72,650.00
天津市北方职业人才管理服务有限 公司	1,140,000.00	1 年以内	21.43	57,000.00
天津海泰时代餐饮服务有限公司	250,751.00	4-5 年	4.71	200,600.80
天津尚膳餐饮管理有限公司	183,639.48	1 年以内	3.45	9,181.97
合计	5,126,112.98		96.35	549,305.02

## 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	727,876.80	93.57	421,500.00	89.40
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	50,000.00	6.43	50,000.00	10.60
合计	777,876.80	100.00	471,500.00	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(%)
天津市热力公司	727,876.80	1 年以内	93.57
天津滨海高新区物业管理有限公司	50,000.00	3 年以上	6.43
合计	777,876.80		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	4,614,680.83	100.00	945,408.64	20.49	3,669,272.19	4,938,516.23	100.00	760,450.81	15.40	4,178,065.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	4,614,680.83	/	945,408.64	/	3,669,272.19	4,938,516.23	/	760,450.81	/	4,178,065.42

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			
1 年以内	2,603,188.74	130,159.43	5.00
1 年以内小计	2,603,188.74	130,159.43	5.00
1 至 2 年	710,992.09	71,099.21	10.00
2 至 3 年	500.00	150.00	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	1,080,000.00	540,000.00	50.00
4 至 5 年	80,000.00	64,000.00	80.00
5 年以上	140,000.00	140,000.00	100.00
合计	4,614,680.83	945,408.64	

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：

适用 不适用

### (2) 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	2,738,638.00	3,355,799.51
预付水电费	1,846,313.83	1,508,834.77
备用金等	29,729.00	73,881.95
合计	4,614,680.83	4,938,516.23

### (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

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	电费押金	2,361,503.21	注	51.17	628,150.32
天津市南开区人民法院	保证金	750,000.00	1 年以内	16.25	37,500.00
天津市西青区人民法院	保证金	400,000.00	1 年以内	8.67	20,000.00
天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心	墙改基金	211,002.00	1 年以内	4.57	10,550.10
天津市自来水集团有限公司	水费押金	180,000.00	4 年以上	3.90	172,000.00
合计	/	3,902,505.21	/	84.56	868,200.42

注：其他应收天津市电力公司款项账龄明细为 1 年以内的金额 800,000.00 元；1-2 年的金额 481,503.21 元；3-4 年的金额 1,080,000.00 元。

## 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
库存商品	55,619.66		55,619.66			
开发产品	1,587,891,242.22		1,587,891,242.22	1,681,112,726.93		1,681,112,726.93
开发成本	1,352,339,166.18		1,352,339,166.18	1,292,209,508.17		1,292,209,508.17
合计	2,940,286,028.06		2,940,286,028.06	2,973,322,235.10		2,973,322,235.10

开发产品：

项目	年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰绿色产业基地一期	20,483,720.90		20,483,720.90
海泰绿色产业基地二期	43,587,383.56		43,587,383.56
海泰创新基地	82,088,194.40		82,088,194.40
海泰国际公寓	55,581,439.75		55,581,439.75
BPO 基地一期	760,340,169.57		760,340,169.57
海泰·软件园 SOHO	184,453,440.19		184,453,440.19
海泰·精工国际一期	441,356,893.85		441,356,893.85
合计	1,587,891,242.22		1,587,891,242.22

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰绿色产业基地一期	21,250,167.98		21,250,167.98
海泰绿色产业基地二期	44,241,555.36		44,241,555.36
海泰创新基地	84,739,874.10		84,739,874.10
海泰国际公寓	57,049,691.70		57,049,691.70
BPO 基地一期	774,820,236.53		774,820,236.53
海泰·软件园 SOHO	200,926,428.80		200,926,428.80
海泰·精工国际一期	498,084,772.46		498,084,772.46
合计	1,681,112,726.93		1,681,112,726.93

开发成本

项目	年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值

蓝海科技园	579,392,795.50		579,392,795.50
天津滨海高新区标准厂房示范园	338,116,781.92		338,116,781.92
海泰创意科技园	325,167,478.61		325,167,478.61
BPO 基地	83,111,827.88		83,111,827.88
海泰·精工国际二期	26,550,282.27		26,550,282.27
<b>合计</b>	<b>1,352,339,166.18</b>		<b>1,352,339,166.18</b>

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园	524,007,766.22		524,007,766.22
天津滨海高新区标准厂房示范园	306,243,712.56		306,243,712.56
海泰创意科技园	356,875,770.73		356,875,770.73
BPO 基地	78,632,976.39		78,632,976.39
海泰·精工国际二期	26,449,282.27		26,449,282.27
<b>合计</b>	<b>1,292,209,508.17</b>		<b>1,292,209,508.17</b>

**(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 27,359,116.91 元

期末存货受限情况说明:

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 207,050,000.00 元。

2) 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 325,167,478.61 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 131,179,584.00 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	6,500,000.00	50,642,197.50
<b>合计</b>	<b>6,500,000.00</b>	<b>50,642,197.50</b>

其他说明

该理财产品为结构性存款

**7、投资性房地产**

适用 不适用

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	86,645,203.80	6,084,583.19		92,729,786.99
2. 本期增加金额	29,859.00			29,859.00
(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	29,859.00			29,859.00
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	86,675,062.80	6,084,583.19		92,759,645.99
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	19,935,462.05	784,304.57		20,719,766.62
2. 本期增加金额	2,318,966.42	104,304.46		2,423,270.88
(1) 计提或摊销	2,318,966.42	104,304.46		2,423,270.88
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	22,254,428.47	888,609.03		23,143,037.50
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	64,420,634.33	5,195,974.16		69,616,608.49
2. 期初账面价值	66,709,741.75	5,300,278.62		72,010,020.37

## 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	运输设备	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	2,053,973.15	2,681,122.42	81,502,259.17
2. 本期增加金额		827,737.95		59,200.00	3,200.00	890,137.95
(1) 购置		827,737.95		59,200.00	3,200.00	890,137.95
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		760,500.00	8,159.99	87,500.00		856,159.99
(1) 处置或报废		760,500.00	8,159.99	87,500.00		856,159.99

4. 期末余额	60,168,333.61	3,556,754.95	13,101,153.00	2,025,673.15	2,684,322.42	81,536,237.13
二、累计折旧						
1. 期初余额	21,188,519.95	2,095,079.30	12,453,846.94	1,662,246.54	2,312,549.34	39,712,242.07
2. 本期增加金额	1,398,316.08	271,188.57		111,437.10	150,734.64	1,931,676.39
(1) 计提	1,398,316.08	271,188.57		111,437.10	150,734.64	1,931,676.39
3. 本期减少金额		722,475.00		83,125.00	7,752.00	813,352.00
(1) 处置或报废		722,475.00		83,125.00	7,752.00	813,352.00
4. 期末余额	22,586,836.03	1,643,792.87	12,453,846.94	1,690,558.64	2,455,531.98	40,830,566.46
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	37,581,497.58	1,912,962.08	647,306.06	335,114.51	228,790.44	40,705,670.67
2. 期初账面价值	38,979,813.66	1,394,437.70	655,466.05	391,726.61	368,573.08	41,790,017.10

## 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	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	356,542.50	4,307,304.66	4,663,847.16
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
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	4,036,521.24	4,393,063.74
2. 本期增加金额		123,999.96	123,999.96
(1) 计提		123,999.96	123,999.96
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	356,542.50	4,160,521.20	4,517,063.70
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			

(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值		146,783.46	146,783.46
2. 期初账面价值		270,783.42	270,783.42

## 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

适用  不适用

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	1,504,422.56	376,105.63	991,951.92	247,987.98
内部交易未实现利润	1,558,646.78	389,661.70	1,558,646.78	389,661.70
可抵扣亏损	2,116,228.67	529,057.17		
应纳税预收款	6,661,226.90	1,665,306.73	9,199,720.13	2,299,930.04
税法允许结转抵扣的费用	98,188,675.20	24,547,168.80	88,618,076.94	22,154,519.24
合计	110,029,200.11	27,507,300.03	100,368,395.77	25,092,098.96

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

适用  不适用

### (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

适用  不适用

### (4) 未确认递延所得税资产明细

适用  不适用

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	180,000.00	522,453.00
可抵扣亏损	3,848,626.82	10,118,601.59
资产减值准备		20,719.74
合计	4,028,626.82	10,661,774.33

### (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

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2016 年	54,445.09	3,325,305.50	
2017 年	169,613.36	312,407.91	
2018 年	164,106.04	164,106.04	
2019 年	1,320,283.57	6,316,782.14	

2020 年	2,140,178.76		
合计	3,848,626.82	10,118,601.59	/

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

√适用 □不适用

### (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	450,000,000.00	390,000,000.00
合计	450,000,000.00	390,000,000.00

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	2015/1/19	2016/1/18	6.1600%	100,000,000.00
交通银行股份有限公司天津市分行	2015/1/9	2016/1/8	6.1600%	100,000,000.00
渤海银行股份有限公司天津分行	2015/8/20	2016/2/19	5.3350%	40,000,000.00
广发银行股份有限公司天津分行	2015/5/15	2016/5/15	5.6100%	50,000,000.00
广发银行股份有限公司天津分行	2015/9/8	2016/9/8	5.0600%	30,000,000.00
天津滨海农村商业银行股份有限公司和平支行	2015/12/3	2016/12/2	4.7850%	30,000,000.00
天津银行股份有限公司科技支行	2015/12/25	2016/12/24	4.7850%	100,000,000.00
合计	—	—	—	450,000,000.00

## 12、应付票据

√适用 □不适用

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

## 13、应付账款

### (1) 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	220,293,846.18	440,666,010.19
材料款	157,203.90	124,296.23
合计	220,451,050.08	440,790,306.42

## (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江中成建工集团有限公司天津分公司	33,087,796.00	未到付款期
天津二建建筑工程有限公司	16,524,966.90	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	12,983,535.80	未到付款期
中国建筑第二工程局有限公司	10,592,156.08	未到付款期
合计	89,073,004.78	/

## 14、预收款项

## (1) 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	17,894,478.00	13,210,754.00
预收房租款	2,235,195.41	719,780.08
预收物业费	27,021.19	
合计	20,156,694.60	13,930,534.08

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

## (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

## 15、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

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	980,390.94	16,958,871.05	16,884,451.11	1,054,810.88
二、离职后福利-设定提存计划	1,523.00	939,013.06	939,013.06	1,523.00
三、辞退福利		26,770.00	26,770.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	981,913.94	17,924,654.11	17,850,234.17	1,056,333.88

## (2) 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

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	218,324.68	11,355,161.86	11,346,586.22	226,900.32
二、职工福利费		860,924.40	860,924.40	
三、社会保险费	1,068.44	861,544.43	861,804.43	808.44
其中：医疗保险费	1,068.44	622,652.18	622,912.18	808.44
工伤保险费		21,227.12	21,227.12	
生育保险费		217,665.13	217,665.13	
四、住房公积金	145,346.00	2,094,521.00	2,096,234.00	143,633.00
五、工会经费和职工教育经费	615,651.82	463,342.19	395,524.89	683,469.12
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、劳务派遣		1,323,377.17	1,323,377.17	
合计	980,390.94	16,958,871.05	16,884,451.11	1,054,810.88

## (3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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
1、基本养老保险	1,353.76	894,299.71	894,299.71	1,353.76
2、失业保险费	169.24	44,713.35	44,713.35	169.24
3、企业年金缴费				
合计	1,523.00	939,013.06	939,013.06	1,523.00

## 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	-72,004.08	-28,910.16
消费税		
营业税	-362,772.70	-1,112,265.22
企业所得税	-826,050.80	6,199,073.26
个人所得税	62,018.49	6,884.84
城市维护建设税	5,123.02	-38,237.52
土地增值税	80,920,946.11	75,092,538.90
房产税	541,046.00	444,756.41
教育费附加	14,700.78	20,097.82
防洪费	1,941.58	-7,922.82
合计	80,284,948.40	80,576,015.51

## 17、应付利息

√适用 □不适用

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	11,680,555.56	2,338,333.33
短期借款应付利息	763,812.50	371,666.68
划分为金融负债的优先股\永续债利息		

合计	12,444,368.06	2,710,000.01
----	---------------	--------------

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

## 18、应付股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	9,056,246.07	9,058,121.62
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	9,056,246.07	9,058,121.62

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：  
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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
订购房款	7,073,132.10	23,588,126.51
往来款	1,233,311.60	8,281,557.87
押金及保证金	6,181,806.89	7,314,272.61
预提费用	6,135,725.79	3,553,216.32
契税和维修基金	206,201.16	2,439,675.71
其他	1,980,652.17	462,763.53
合计	22,810,829.71	45,639,612.55

### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
富通集团(天津)科技有限公司	2,824,241.00	购房定金
天津滨海高新区资产管理有限公司	1,291,336.00	购房定金
合计	4,115,577.00	/

## 20、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

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	91,300,000.00	197,629,553.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	91,300,000.00	197,629,553.00

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
中国工商银行股份有限公司天津西青支行	2012/12/30-2016/10/15	中国人民银行贷款基准利率上浮10%	67,000,000.00	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	2013/6/18-2016/9/4	中国人民银行贷款基准利率上浮10%	24,300,000.00	海泰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	450,000,000.00	200,000,000.00
合计	450,000,000.00	200,000,000.00

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

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	
15 海泰科技 PPN001	100	2015年6月10日	1年	200,000,000		200,000,000	5.75%			200,000,000
15 海泰科技 PPN002	100	2015年09月22日	180天	250,000,000		250,000,000	5%			250,000,000
合计	/	/	/	650,000,000	200,000,000	450,000,000			200,000,000	450,000,000

## 22、长期借款

√适用 □不适用

### (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	246,929,584.00	294,849,900.00
保证借款		

信用借款		
合计	246,929,584.00	294,849,900.00

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%	140,050,000.00	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%	106,879,584.00	海泰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、应付债券

√适用 □不适用

#### (1) 应付债券

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
非公开定向债务融资工具	200,000,000.00	
合计	200,000,000.00	

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

√适用 □不适用

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
15 海泰科技 PPN003	100	2015年11月17日	3年	200,000,000		200,000,000	6.5%			200,000,000
合计	/	/	/	200,000,000		200,000,000				200,000,000

### 24、预计负债

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼		365,000.00	工程款争议
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			

其他			
合计		365,000.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

中国建筑第二工程局有限公司（以下简称“中国二建”）以欠付工程款为案由在天津西青法院起诉本公司，要求本公司支付工程欠款 4,493,208.9 元并承担违约金 4,661,091.57 元。鉴于诉争工程确存在工程质量问题，本公司要求彻底解决工程质量缺陷后再支付工程款，本公司提起反诉，要求中国二建按方案进行维修或支付维修、修复费用 508.7 万元。根据代理律师意见估计，法院支持的违约金数额应不超过 29.5 万元，本公司承担的诉讼费预计不超过 7 万元，合计 36.5 万元。

## 25、递延收益

√适用 □不适用

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	6,400,000.00			6,400,000.00	项目未完结
合计	6,400,000.00			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
合计	6,400,000.00				6,400,000.00	/

## 26、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

## 27、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

## 28、 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	87,752,419.91	30,102.27		87,782,522.18
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	100,458,348.83	30,102.27		100,488,451.10

## 29、 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	586,569,607.47	550,034,197.46
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	586,569,607.47	550,034,197.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	10,383,485.59	40,750,717.87
减：提取法定盈余公积	30,102.27	4,215,307.86
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	596,922,990.79	586,569,607.47

## 30、 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	683,751,062.04	617,044,487.39	921,410,362.12	748,453,189.87
其他业务				
合计	683,751,062.04	617,044,487.39	921,410,362.12	748,453,189.87

主营业务收入按类别明细：

类别	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售收入	111,234,243.00	54,137,975.56	411,822,799.00	248,354,582.31
房产租赁收入	18,753,008.24	9,255,780.53	18,883,247.59	9,934,890.00
商品批发收入	550,488,436.26	550,078,503.39	488,548,126.05	488,075,016.17
其他服务收入	3,275,374.54	3,572,227.91	2,156,189.48	2,088,701.39
合计	683,751,062.04	617,044,487.39	921,410,362.12	748,453,189.87

## 31、 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	6,673,553.24	21,628,958.87
城市维护建设税	466,798.88	1,521,594.62
教育费附加	295,638.61	1,086,853.33
资源税		
土地增值税	7,828,369.51	47,704,793.24
合计	15,264,360.24	71,942,200.06

### 32、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	2,466,765.38	4,606,344.62
工资	2,119,551.25	1,824,349.00
其他	581,786.99	735,506.72
奖金	504,335.88	604,477.47
推广费	381,385.70	470,580.00
广告费	251,950.00	476,594.00
过户费	152,752.23	530,613.00
办公费	6,199.50	312,321.51
合计	6,464,726.93	9,560,786.32

### 33、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	7,887,914.04	8,166,522.47
中介费用	3,208,621.60	1,257,114.00
税费	2,458,435.54	2,740,184.29
折旧及摊销	2,055,676.35	2,322,280.74
社保及住房公积金	1,825,173.05	1,743,416.97
差旅费	669,081.19	274,129.14
办公费	629,293.87	1,826,498.77
其他	527,507.14	904,463.83
业务招待费	53,700.00	87,996.00
合计	19,315,402.78	19,322,606.21

### 34、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	47,298,011.37	34,907,897.40
利息收入	-1,271,975.21	-1,106,444.22
其他支出	1,800,939.72	654,563.24
合计	47,826,975.88	34,456,016.42

其他说明：

财务费用-其他支出中含应付债券发行费用 1,705,000.00 元。

**35、资产减值损失**

√适用 □不适用

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	491,750.90	463,905.72
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	491,750.90	463,905.72

**36、投资收益**

√适用 □不适用

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	1,857,798.15	1,986,635.45
合计	1,857,798.15	1,986,635.45

**37、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	50,000.24		50,000.24

其中：固定资产处置利得	50,000.24		50,000.24
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	24,800,000.00	15,171,643.59	24,800,000.00
违约金收入（注）	10,000,000.00		10,000,000.00
其他	3,153.39	142,290.01	3,153.39
合计	34,853,153.63	15,313,933.60	34,853,153.63

注：本公司于 2011 年 6 月 23 日与施丹姆善尔生物科技（天津）有限公司（以下简称“定购方”）签订了《房屋定购协议》，定购方于协议签订时支付公司 1,000 万元购房定金。后因定购方未履行协议购买房屋，依据《房屋定购协议》中明确规定的违约条款，本公司就定购方违约事宜委托公司聘请的事务所履行了相关法律程序，依法解除《房屋定购协议》，收取的购房定金公司作为违约金转为本公司的违约金收入。

计入当期损益的政府补助  
 适用  不适用

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
招商政策支持	24,800,000.00		与收益相关
招商服务费及配套补贴		15,000,000.00	与收益相关
文化发展引导资金（房租减免）		171,643.59	与收益相关
合计	24,800,000.00	15,171,643.59	/

### 38、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	4,782.99	66,609.03	4,782.99
其中：固定资产处置损失	4,782.99	66,609.03	4,782.99
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			
违约金支出	2,544,165.77		2,544,165.77
其他	25.00		25.00
合计	2,548,973.76	66,609.03	2,548,973.76

### 39、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	3,537,051.42	15,876,696.51
递延所得税费用	-2,415,201.07	-2,181,796.84

合计	1,121,850.35	13,694,899.67
----	--------------	---------------

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额
利润总额	11,505,335.94
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,876,333.99
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-24,308.95
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	79,129.72
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,344,349.08
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	535,044.69
其他	-0.02
所得税费用	1,121,850.35

## 40、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
政府补贴	24,800,000.00	15,000,000.00
往来款	2,280,702.40	21,310,401.99
利息收入	1,271,975.21	1,089,985.22
其他	170.00	135,259.00
合计	28,352,847.61	37,535,646.21

## (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
物业管理费	4,590,762.56	5,927,207.21
其他	2,894,750.31	5,471,061.97
往来款	2,188,057.87	18,807,998.49
广告费	633,335.70	847,581.00
会议费	635,493.37	317,572.88
差旅费	669,081.19	114,605.74
招待费	53,700.00	94,753.00
手续费	50,609.12	54,563.24
合计	11,715,790.12	31,635,343.53

## (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
抵押借款手续费用	378,000.00	
债券发行费用	45,810.00	
合计	423,810.00	

## 41、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	10,383,485.59	40,750,717.87
加：资产减值准备	491,750.90	463,905.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,354,947.27	4,649,370.63
无形资产摊销	123,999.96	124,921.89
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）	-50,000.24	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,782.99	66,609.03
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	49,048,821.37	35,507,897.40
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,857,798.15	-1,986,635.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,415,201.07	-2,181,796.84
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）	60,395,323.95	-262,899,854.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,515,174.27	-3,043,947.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-231,503,801.72	59,409,997.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-113,538,863.42	-129,138,814.01
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	473,402,031.29	260,947,909.66
减：现金的期初余额	260,947,909.66	259,427,772.69
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	212,454,121.63	1,520,136.97

## (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	473,402,031.29	260,947,909.66
其中：库存现金	38,209.00	48,180.74
可随时用于支付的银行存款	473,363,822.29	260,850,564.35
可随时用于支付的其他货币资金		49,164.57
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	473,402,031.29	260,947,909.66

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		
-----------------------------	--	--

**42、所有权或使用权受到限制的资产**

√适用 □不适用

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	370,442,895.90	用于长期借款抵押担保
固定资产		
无形资产		
合计	370,442,895.90	/

其他说明：

上述存货资产抵押受限情况详见本报告“七、5. 存货”项下抵押情况说明。

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**2、同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、反向购买**

□适用 √不适用

**4、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

**九、在其他主体中的权益****1、在子公司中的权益**

√适用 □不适用

**(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、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## 4、 重要的共同经营

适用 不适用

## 十、关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	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公司	天津	投资	2,561,530,000.00	24.22	24.22

本企业的母公司情况的说明

#### (1) 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

#### (2) 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	156,461,842.00	155,853,788.00	24.22	24.12

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、1、（1）企业集团的构成”列示。

### 3、 其他关联方情况

适用 不适用

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	母公司的全资子公司
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
天津海泰咨询有限公司	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

#### 4、关联交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

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	800,000.00	13,728,006.00
天津海泰市政绿化有限公司	其他劳务	9,600.00	
天津海泰咨询有限公司	咨询服务	3,000.00	
天津提爱斯海泰信息系统有限公司	网络工程	1,600.00	11,200.00
天津海泰建设工程有限公司	建筑工程		15,631,381.00
天津海泰市政绿化有限公司	绿化工程		4,053,219.39
天津海泰数码科技有限公司	弱电工程		900,538.00
合计		814,200.00	34,324,344.39

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

##### (2) 关联租赁情况

√适用 □不适用

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
天津海泰天功系统工程科技有限公司	房屋(G-1001-2)	456,131.00	
天津海泰投资担保有限责任公司	房屋(中北楼 503)		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
合计		456,131.00	1,093,463.00

**(3) 关联担保情况**

√适用 □不适用

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	是
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	是

## 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 207,050,000.00 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，期末借款已清偿完毕，担保责任已履行完毕；

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 131,179,584.00 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，期末借款已清偿完毕，担保责任已履行完毕。

**(4) 关联方资金拆借**

√适用 □不适用

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	7,744,789.70	2013/12/25	2015/12/25	本期已归还全部本金及资金占用费，其中支付本期资金占用费 356,616.02 元，支付前期资金占用费 536,768.17 元。
拆出				

**(5) 关联方资产转让、债务重组情况**

□适用 √不适用

**(6) 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

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	166.52	165.93
----------	--------	--------

2015 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 166.52 万元（2014 年度为 165.93 万元）。2015 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、副总经理等共 14 人（2014 年度为 19 人），其中在本公司领取报酬的为 10 人（2014 年度为 18 人）。

## 5、 关联方应收应付款项

√适用 □不适用

### (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	8,454,819.00	17,146,102.00
应付账款	天津海泰建设工程有限公司	1,741,381.00	1,741,381.00
应付账款	天津海泰市政绿化有限公司	1,414,901.00	4,966,581.00
应付账款	天津海泰数码科技有限公司	628,171.00	628,171.00
其他应付款	天津海泰企业培训中心	185,000.00	185,000.00
其他应付款	天津海泰投资担保有限责任公司	181,393.00	181,393.00
其他应付款	天津海泰科技投资管理有限公司	181,393.00	181,393.00
其他应付款	天津海泰建设开发有限公司		8,281,557.87

## 十一、 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

## 十二、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

□适用 √不适用

### 2、 或有事项

□适用 √不适用

### 十三、 资产负债表日后事项

#### 1、 重要的非调整事项

适用 不适用

#### 2、 利润分配情况

适用 不适用

根据本公司第八届第十一次董事会决议，本公司 2015 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。

### 十四、 其他重要事项

#### 1、 前期会计差错更正

适用 不适用

#### 2、 债务重组

适用 不适用

#### 3、 资产置换

适用 不适用

#### 4、 年金计划

适用 不适用

#### 5、 终止经营

适用 不适用

#### 6、 分部信息

适用 不适用

### 十五、 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	5,320,290.87	100.00	559,013.92	10.51	4,761,276.95	2,787,658.00	100.00	252,220.85	9.05	2,535,437.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	5,320,290.87	/	559,013.92	/	4,761,276.95	2,787,658.00	/	252,220.85	/	2,535,437.15

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			
1年以内	2,970,817.37	148,540.87	5.00
1年以内小计	2,970,817.37	148,540.87	5.00
1至2年	2,098,722.50	209,872.25	10.00
2至3年			
3年以上			
3至4年			
4至5年	250,751.00	200,600.80	80.00
5年以上			
合计	5,320,290.87	559,013.92	

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	1-2年	39.45	209,872.25
天津捷希肿瘤医院有限公司	1,453,000.00	1年以内	27.31	72,650.00
天津市北方职业人才管理服务有限 公司	1,140,000.00	1年以内	21.43	57,000.00
天津海泰时代餐饮服务有限公司	250,751.00	4-5年	4.71	200,600.80
天津尚膳餐饮管理有限公司	183,639.48	1年以内	3.45	9,181.97

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
合计	5,126,112.98		96.35	549,305.02

## 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	1,320,857,564.45	100.00	751,846.61	0.06	1,320,105,717.84	725,861,263.01	100.00	536,981.12	0.07	725,324,281.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,320,857,564.45	/	751,846.61	/	1,320,105,717.84	725,861,263.01	/	536,981.12	/	725,324,281.89

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			
1 年以内	1, 431, 951. 27	71, 597. 56	5. 00
1 年以内小计	1, 431, 951. 27	71, 597. 56	5. 00
1 至 2 年	202, 490. 52	20, 249. 05	10. 00
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年	1, 080, 000. 00	540, 000. 00	50. 00
4 至 5 年			
5 年以上	120, 000. 00	120, 000. 00	100. 00
合计	2, 834, 441. 79	751, 846. 61	

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	1, 318, 023, 122. 66		
合计	1, 318, 023, 122. 66		—

## (2) 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1, 318, 023, 122. 66	723, 521, 640. 64
押金保证金	2, 350, 800. 00	2, 021, 404. 80
预付水费	453, 912. 79	256, 835. 62
备用金	29, 729. 00	61, 381. 95
合计	1, 320, 857, 564. 45	725, 861, 263. 01

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

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
天津海泰方通投资有限公司	往来款	557, 835, 306. 74	1 年以内	42. 22	
天津海泰方圆投资有限公司	往来款	376, 507, 958. 30	3 年以内	28. 50	
天津百竹科技产业发展有限公司	往来款	217, 917, 470. 66	3 年以内	16. 49	
天津滨海齐泰投资有限公司	往来款	132, 216, 271. 19	3 年以内	10. 01	

天津海泰创意科技园投资有限公司	往来款	27,888,312.53	3 年以内	2.11	
合计	/	1,312,365,319.42	/	99.33	

### 3、长期股权投资

√适用 □不适用

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	319,533,242.02		319,533,242.02
对联营、合营企业投资						
合计	319,533,242.02		319,533,242.02	319,533,242.02		319,533,242.02

#### (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

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	319,533,242.02			319,533,242.02		

#### (2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

### 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	66,734,054.72	30,665,808.36	375,271,318.07	221,087,628.49
其他业务				
合计	66,734,054.72	30,665,808.36	375,271,318.07	221,087,628.49

## 5、投资收益

√适用 □不适用

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	1,857,798.15	1,986,635.45
合计	1,857,798.15	1,986,635.45

## 十六、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	45,217.25	固定资产报废损失
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）	24,800,000.00	政府补贴收入
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,857,798.15	理财产品投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,458,962.62	主要为确认的客户购房违约金收入 1,000 万元，违约金支出 2,544,165.77 元
所得税影响额	-8,540,494.51	
少数股东权益影响额		
合计	25,621,483.51	

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产	每股收益
-------	---------	------

	收益率 (%)	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.59	0.0161	0.0161
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.87	-0.0236	-0.0236

### 3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人、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	报告期在《上海证券报》及上海证券交易所网站披露的所有公告。

董事长：宋克新

董事会批准报送日期：2016 年 4 月 28 日