

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

## 2016 年半年度报告

### 重要提示

- 一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、 公司全体董事出席董事会会议。
- 三、 本半年度报告未经审计。
- 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：保证半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  
无
- 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

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	5
第五节	重要事项.....	14
第六节	股份变动及股东情况.....	19
第七节	董事、监事、高级管理人员情况.....	22
第八节	财务报告.....	23
第九节	备查文件目录.....	76

## 第一节 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
海泰控股集团	指	天津海泰控股集团有限公司
本公司、海泰发展	指	天津海泰科技发展股份有限公司
BPO 基地	指	天津高新区国家软件及服务外包产业基地核心区项目
报告期内、本报告期、报告期	指	2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流动货币

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	天津海泰科技发展股份有限公司
公司的中文简称	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情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	天津海泰科技发展股份有限公司投资证券部

## 五、公司股票简况

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

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

## 一、公司主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	544,398,747.88	373,484,056.43	45.76
归属于上市公司股东的净利润	-33,065,432.00	8,589,701.73	-484.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-32,584,832.58	440,036.71	-7,505.03
经营活动产生的现金流量净额	-76,805,176.42	-87,288,587.95	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	1,723,052,361.14	1,756,117,793.14	-1.88
总资产	3,464,717,422.45	3,567,372,847.94	-2.88

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.0512	0.0133	-484.96
稀释每股收益(元/股)	-0.0512	0.0133	-484.96
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.0504	0.0007	-7,300.00
加权平均净资产收益率(%)	-1.90	0.49	减少2.39个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	-1.87	0.03	减少1.9个百分点

## 公司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增加，主要是本期公司商品批发贸易销售收入增加所致。

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，主要是本期公司毛利率较高的商品房销售收入减少以及利息支出增加所致。

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

## 二、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	550,000.00	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	161,961.47	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	-1,214,270.36	主要为工程款违约金支出 1,346,278.76 元
所得税影响额	21,709.47	
合计	-480,599.42	

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

公司管理层在“十三五”规划的开局之年，深入分析公司在市场竞争中所面临的机遇和挑战，进一步明确公司未来发展定位，积极推进在建项目建设进程，并制定了存量房产“去库存”等一系列工作举措，使公司上半年各项重点工作统筹有序、稳步推进。

报告期末，公司累计实现营业收入54,440万元，净利润-3,307万元。

#### （1）销售方面

报告期内，公司紧抓大客户招商工作，积极调整销售策略，提高推广效率，充分利用网络营销推广平台优势，在公司营销微信公众号发布项目消息吸引客户关注。公司加大招商推介力度，重点对华苑产业区、南开区、河西区、西青区等四个区域写字楼和产业园区项目开展调研和客户

拜访工作。积极推进蓝海科技园开盘销售工作。公司在做好市场化销售的同时，与滨海高新区各招商部门保持密切联系，认真做好入区项目承接工作。

## （2）建设方面

报告期内，公司积极推进在建项目施工进度。天津滨海高新区标准厂房示范园B区及蓝海科技园一期工程已全部竣工。2016年7月，海泰创意科技园项目全部竣工。

为提升公司建设项目建筑品质，公司积极推进绿建技术研究及应用工作。天津滨海高新区标准厂房示范园A区屋顶光伏发电工程已安装调试完毕并正式投入使用。蓝海科技园B座厂房通过LEED金牌认证，正在进行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，公司积极筹措资金，获得银行流动资金贷款4.6亿元，完成2亿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。

## （4）孵化器建设

公司积极推进孵化器配套服务设施建设工作，做好各工业园内餐厅招商及运营工作，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。

公司向天津市科委申报的《孵化企业市场推介服务平台》项目已获立项资金支持，并取得滨海高新区贸发局餐饮配套示范项目资金支持。

## （5）内部管理

公司认真做好建章立制工作，在认真梳理公司制度建设现状基础上，按照制度类别对公司现有制度进行分类梳理及完善，并新增《发票管理规定》、《重大财务异常、重大财产损失及风险隐患的报告制度》等制度。

## （一）主营业务分析

### 1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	544,398,747.88	373,484,056.43	45.76
营业成本	527,579,619.05	327,059,031.93	61.31
销售费用	2,751,233.84	4,247,886.77	-35.23
管理费用	9,670,640.80	10,852,559.24	-10.89
财务费用	31,955,250.34	21,236,144.74	50.48
经营活动产生的现金流量净额	-76,805,176.42	-87,288,587.95	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-13,338,038.53	1,404,169.97	-1,049.89
筹资活动产生的现金流量净额	-151,627,623.91	41,981,365.32	-461.18
营业税金及附加	2,535,337.28	7,500,767.92	-66.20

资产减值损失	908,982.16	351,607.41	158.52
投资收益	161,961.47	812,722.47	-80.07
营业外收入	698,256.01	10,053,522.56	-93.05
营业外支出	1,362,526.37	25.00	5,450,005.48
利润总额	-31,504,624.48	13,102,278.45	-340.45
所得税费用	1,560,807.52	4,512,576.72	-65.41
归属于上市公司股东的净利润	-33,065,432.00	8,589,701.73	-484.94

营业收入变动原因说明：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司商品批发贸易销售收入增加所致。

营业成本变动原因说明：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司商品批发贸易销售成本增加所致。

销售费用变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司物业费和办公费减少所致。

管理费用变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司工资性支出和中介费用减少所致。

财务费用变动原因说明：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司计提银行贷款和应付债券利息增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司收到的其他与经营活动有关的现金增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司收回投资所收到的现金减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司归还到期的非公开定向债务融资工具所致。

投资收益变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司理财产品投资收益减少所致。

营业税金及附加变动原因说明：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。

资产减值损失变动原因说明：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司计提坏账准备增加所致。

营业外收入变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是上年同期公司将 1,000 万元购房定金转营业外收入所致。

营业外支出变动原因说明：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司支付工程款违约金所致。

利润总额变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司毛利率较高的商品房销售收入减少以及利息支出增加所致。

所得税费用变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司利润总额减少所致。

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，主要是本期公司毛利率较高的商品房销售收入减少以及利息支出增加所致。

## 2、其他

### (1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司于 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 2016 年度第一期非公开定向债务融资工具（债券简称“16 海泰科技 PPN001”，债券代码“031664004”）已于 2016 年 1 月 27 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 2016 年 1 月 29 日到账（具体详见公司于 2016 年 1 月 30 日在上海证券交易所网站披露的《2016 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 2016-004）。

## （2）经营计划进展说明

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

## （二）行业、产品或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
地产开发	27,272,498.48	18,076,999.78	33.72	-70.73	-66.61	减少 8.18 个百分点
租赁行业	9,016,451.98	4,588,806.11	49.11	5.70	23.99	减少 7.51 个百分点
批发行业	504,793,600.36	502,739,828.63	0.41	87.77	87.29	增加 0.26 个百分点
服务行业	3,316,197.06	2,173,984.53	34.44	12.62	172.15	减少 38.43 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
商品房销 售收入	27,272,498.48	18,076,999.78	33.72	-70.73	-66.61	减少 8.18 个百分点



房产租赁收入	9,016,451.98	4,588,806.11	49.11	5.70	23.99	减少 7.51 个百分点
商品批发收入	504,793,600.36	502,739,828.63	0.41	87.77	87.29	增加 0.26 个百分点
服务管理收入	3,316,197.06	2,173,984.53	34.44	12.62	172.15	减少 38.43 个百分点

#### 主营业务分行业和分产品情况的说明

本报告期地产行业和商品房销售收入中营业收入和营业成本分别比上期减少的主要原因是报告期内在售项目销售不畅，销售收入下降所致。

本报告期租赁行业和租赁收入中营业成本比上期增加的主要原因是租赁面积增加所致。

本报告期批发行业和商品批发收入中营业收入和营业成本分别比上期增长的主要原因是公司全资子公司天津海泰方通投资有限公司批发贸易业务规模增长所致。

本报告期服务行业和服务管理收入中营业成本分别比上期增长的主要原因是公司物业服务成本增长所致。

本报告期服务行业和服务管理收入中毛利率比上期下降的主要原因是营业成本增长所致。

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北	544,398,747.88	45.76

### (三) 核心竞争力分析

滨海新区围绕经济发展新常态和供给侧结构性改革，制定出台了促进新兴产业、总部经济、小巨人升级发展等9项政策，为滨海新区快速发展提供有利的政策支持。滨海高新区面临的京津冀一体化协同发展、国家自贸区、国家自主创新示范区创建、未来科技城市建设多重叠加的重大历史机遇，为公司未来发展创造了广阔的发展空间。

公司将充分挖掘京津冀协同发展给公司招商工作带来的市场空间，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，吸引更多企业落户公司开发的特色工业园。

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。公司在建项目天津滨海高新区标准厂房示范园B区、蓝海科技园一期及海泰创意科技园相继竣工，为公司提供了更多的项目招商储备资源。

公司拥有良好的信誉，与银行等金融机构建立了密切合作，通过多种融资渠道为公司项目建设运营提供了坚实的资金保障。

为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，公司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。

#### **（四）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）证券投资情况**

适用 不适用

##### **（2）持有其他上市公司股权情况**

适用 不适用

##### **（3）持有金融企业股权情况**

适用 不适用

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

## (1) 委托理财情况

□适用 √不适用

## (2) 委托贷款情况

□适用 √不适用

## (3) 其他投资理财及衍生品投资情况

√适用 □不适用

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
保证收益型	自有资金	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	3.50% (年化)	盈利	否
货币市场基金	自有资金	嘉实基金管理有限公司	1,000 万元	T+1 日赎回	嘉实货币 B	市场化收益	盈利	否
货币市场基金	自有资金	中融基金管理有限公司	500 万元	T+1 日赎回	中融货币 C	市场化收益	盈利	否
保本浮动收益型	自有资金	交通银行天津广开支行	2,000 万元	T+1 日赎回	蕴通财富日增利 S 款	1.8-2.95%(年化)	盈利	否

其他投资理财及衍生品投资情况的说明

本报告期赎回嘉实货币 B 和中融货币 C 共计 1,500 万元。

### 3、募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

#### (2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

#### (3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

### 4、主要子公司、参股公司分析

#### (1) 主要控股公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津海泰企业孵化服务有限公司	咨询服务	2,000,000	11,657,303.23	10,814,628.45	-273,771.55
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000	481,732,663.58	28,737,515.74	225,831.36
天津海泰方通投资有限公司	建材批发、零售	10,000,000	341,158,042.92	15,644,274.40	1,410,805.19
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100,000	29,959.51	-1,358,312.15	-199.98
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000	201,044,142.04	149,645,405.33	601,439.18
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	75,000,000	352,015,612.28	106,872,267.23	4,668.94
天津滨海齐泰投资有限公司	房地产开发	70,000,000	391,667,094.43	68,233,905.71	-1,000,075.51
天津百竹科技产业发展有限公司	房地产开发	62,936,739	669,663,833.37	45,207,545.26	3,035,929.93
天津海发物业管理有限公司	物业管理	5,000,000	4,131,886.83	1,693,317.73	-2,229,721.21

#### (2) 净利润来源或投资收益对净利润影响达到 10% 以上的子公司

单位：元 币种：人民币

公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
天津海泰方圆投资有限公司	2,354,019.00	300,053.58	225,831.36
天津海泰方通投资有限公司	504,793,600.36	1,880,713.58	1,410,805.19
天津海泰方成投资有限公司	2,712,337.00	926,037.78	601,439.18
天津海泰创意科技园投资有限公司	0	4,415.27	4,668.94
天津百竹科技产业发展有限公司	17,894,478.00	4,047,086.57	3,035,929.93

### 5、非募集资金项目情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
BPO 基地	23.53	该项目位于海泰华科九路与海泰大道交口，规划占地总面积 40.39 万平方米，建筑面积 74.05 万平方米（含地下面积）。已竣工 38 万平方米（含地下面积）。	0.07	15.17	报告期内实现商品房销售收入 431 万元，租赁收入 902 万元。
海泰·精工国际	9.59	该项目位于天津滨海高新区华苑科技园海泰大道东侧，占地面积 10.15 万平方米，总建设规模 20 万平方米，报告期末，一期 10 万平方米工程（含地下面积）已竣工。	0.07	4.81	报告期内实现商品房销售收入 235 万元
海泰创意科技园	3.18	该项目位于天津滨海新区大港板港路南，育梁路东，占地面积 2.48 万平方米，总建设规模 5.2 万平方米（含地下面积）。报告期末，该项目已完工，正在办理竣工手续工作。	0.06	2.81	尚未产生收益
蓝海科技园	18.4	该项目位于天津滨海新区华苑科技园环外 05-11 号地块，海泰大道东侧，占地面积 12.2 万平方米。总建筑面积为 31.02 万平方米。报告期末，一期 8.8 万平方米工程（含地下面积）已竣工。	0.23	6.76	报告期内实现商品房销售收入 1,789 万元
天津滨海高新区标准厂房示范园	4.61	该项目位于天津滨海新区起步区内规划次干路五西侧，占地面积 5.8 万平方米，总建筑面积 11.68 万平方米（含地下）。报	0.15	3.25	尚未产生收益

		告期末，一期 A 区、B 区 9.2 万平方米工程（含地下面积）已竣工。			
合计	59.31	/	0.58	32.8	/

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

### （一）报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内，公司无实施的利润分配方案。

### （二）半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

## 三、其他披露事项

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

适用 不适用

### （二）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

### （三）其他披露事项

无

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、破产重整相关事项

适用 不适用

**三、 资产交易、企业合并事项**

□适用 √不适用

**四、 公司股权激励情况及其影响**

□适用 √不适用

**五、 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**

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

单位：万元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
天津海泰市政绿化有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	生活废弃物收集、转运	协议价格	1.44	100	货币
合计				/	1.44	100	/
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) 共同对外投资的重大关联交易****1、 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。

**2、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(三) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

不适用。

**2、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**六、 重大合同及其履行情况****1、 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

## 2、担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						0							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						0							
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						0							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						3.04							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						3.04							
担保总额占公司净资产的比例(%)						17.65							
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）						1.83							
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）						1.83							
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2015年度股东大会相关授权金额。							

## 七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与股改相关的承诺	其他	天津海泰控股集团有限公司	为保障公司股权分置改革顺利进行，海泰集团承诺：在实施股改方案时，对于反对或未明确表示同意以及由于其他原因无法执行对价安排的非流通股股东，将代其向流通股股东垫付对价股份。被代付对价的非流通股股东在办理其持有	承诺时间：2006年3月29日； 期限：长期有效	否	是



			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。			
其他承诺	解决同业竞争	天津海泰控股集团有限公司	我公司将不会从事及允许控制的企业从事与海泰发展构成同业竞争的业务；如有任何业务或资产在现在或未来与海泰发展构成同业竞争，则我公司承诺海泰发展可对其进行收购或由我公司自行放弃。	承诺时间：2007年1月10日； 期限：长期有效	否	是
	解决关联交易	天津海泰控股集团有限公司	本公司将规范和减少与海泰发展之间的关联交易；如果发生关联交易，将履行法定的决策程序，交易价格公允、公正，不侵害上市公司及其他非关联股东的利益。	承诺时间：2009年7月25日； 期限：长期有效	否	是
	其他	天津海泰控股集团有限公司	确保与上市公司做到“五独立”，即人员独立、资产独立、财务独立、机构独立、业务独立。1、保证上市公司与我公司及我公司控股子公司之间人员独立保证上市公司的高级管理人员不在上市公司与我公司之间双重任职；保证上市公司的劳动、人事及工资管理与我公司之间独立。2、保证上市公司资产独立完整保证上市公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	天津海泰控股集团有限公司	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	是	是

				日至 2016 年 1 月 10 日		
--	--	--	--	-----------------------------	--	--

#### 八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

根据公司 2015 年年度股东大会决议，续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度财务审计和内控审计机构，负责公司 2016 年度财务审计及内控审计工作。具体详见公司于 2016 年 5 月 20 日在上海证券交易所网站披露的《2015 年年度股东大会决议公告》（公告编号：临 2016-013）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

不适用

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

适用 不适用

#### 十、可转换公司债券情况

适用 不适用

#### 十一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及《公司章程》的规定，不断完善公司的法人治理结构，深入推进内控体系建设，不断加强信息披露及投资者关系管理工作，切实维护公司及全体股东合法利益。公司治理状况与中国证监会发布的有关上市公司治理规范的要求不存在差异。

#### 十二、其他重大事项的说明

（一）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

（二）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

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）				本次变动后		
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	13,740,164	2.127				-49,140	-49,140	13,691,024	2.119
1、国家持股									
2、国有法人持股	38,604	0.006				-38,604	-38,604	0	0
3、其他内资持股	13,701,560	2.121				-10,536	-10,536	13,691,024	2.119
二、无限售条件流通股份	632,375,662	97.873				+49,140	+49,140	632,424,802	97.881
1、人民币普通股	632,375,662	97.873				+49,140	+49,140	632,424,802	97.881
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	646,115,826	100						646,115,826	100

报告期内，公司普通股份总数未发生变化。

#### 2、股份变动情况说明

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。

#### (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津海泰控	12,266	12,266	0	0	接受偿还代	2016年1月

股集团有限公司					为垫付对价股份	15 日
其他有限售条件流通股股东	13,727,898	36,874	0	13,691,024	偿还代为垫付对价股份	2016 年 1 月 15 日
合计	13,740,164	49,140	0	13,691,024	/	/

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、 股东情况

### (一) 股东总数

截止报告期末股东总数(户)	48,187
---------------	--------

### (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	0	156,461,842	24.22	0	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	-320,000	5,780,000	0.89	0	无		境内自然 人
王乃友	0	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
中央汇金资产 管理有限责任 公司	0	1,705,000	0.26	0	无		未知
卢有刚	1,498,500	1,700,800	0.26	0	无		境内自然 人
马立晓	1,665,000	1,665,000	0.26	0	无		境内自然 人
毛明姣	0	1,656,850	0.26	0	无		境内自然 人
潘良乐	0	1,501,502	0.23	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	156,461,842	人民币普通股	156,461,842				
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	5,780,000	人民币普通股	5,780,000				
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				

中央汇金资产管理有限责任公司	1,705,000	人民币普通股	1,705,000
卢有刚	1,700,800	人民币普通股	1,700,800
马立晓	1,665,000	人民币普通股	1,665,000
毛明姣	1,656,850	人民币普通股	1,656,850
潘良乐	1,501,502	人民币普通股	1,501,502
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。”

**（三） 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

□适用 √不适用

**三、 控股股东或实际控制人变更情况**

□适用 √不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

(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、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李坤	监事	离任	因个人原因向公司提出辞呈，于2016年8月1日正式离任
杨欢	监事	选举	经2016年第一次临时股东大会选举产生

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2016年6月30日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1.	231,631,192.43	473,402,031.29
应收票据	七、2.	1,900,000.00	
应收账款	七、3.	5,125,512.94	4,761,276.95
预付款项	七、4.	745,272.80	777,876.80
其他应收款	七、5.	2,690,734.60	3,669,272.19
存货	七、6.	3,067,987,136.53	2,940,286,028.06
其他流动资产	七、7.	20,000,000.00	6,500,000.00
流动资产合计		3,330,079,849.30	3,429,396,485.29
<b>非流动资产：</b>			
投资性房地产	七、8.	68,404,836.46	69,616,608.49
固定资产	七、9.	39,755,493.47	40,705,670.67
无形资产	七、10.	84,783.48	146,783.46
递延所得税资产	七、11.	26,392,459.74	27,507,300.03
非流动资产合计		134,637,573.15	137,976,362.65
资产总计		3,464,717,422.45	3,567,372,847.94
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、12.	620,000,000.00	450,000,000.00
应付账款	七、13.	281,484,847.28	220,451,050.08
预收款项	七、14.	1,156,370.46	20,156,694.60
应付职工薪酬	七、15.	1,296,673.16	1,056,333.88
应交税费	七、16.	79,510,558.19	80,284,948.40
应付利息	七、17.	15,246,454.67	12,444,368.06
应付股利	七、18.	9,056,246.07	9,056,246.07
其他应付款	七、19.	22,659,327.48	22,810,829.71
一年内到期的非流动负债	七、20.	50,525,000.00	91,300,000.00
其他流动负债	七、21.		450,000,000.00
流动负债合计		1,080,935,477.31	1,357,560,470.80
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、22.	253,529,584.00	246,929,584.00
应付债券	七、23.	400,000,000.00	200,000,000.00
预计负债	七、24.		365,000.00
递延收益	七、25.	7,200,000.00	6,400,000.00
非流动负债合计		660,729,584.00	453,694,584.00
负债合计		1,741,665,061.31	1,811,255,054.80
<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	100,488,451.10
未分配利润	七、29.	563,857,558.79	596,922,990.79
归属于母公司所有者权益合计		1,723,052,361.14	1,756,117,793.14
所有者权益合计		1,723,052,361.14	1,756,117,793.14
负债和所有者权益总计		3,464,717,422.45	3,567,372,847.94

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

2016年6月30日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		159,665,744.79	102,161,143.84
应收账款	十四、1.	5,125,512.94	4,761,276.95
预付款项		745,272.80	777,876.80
其他应收款	十四、2.	1,159,650,535.24	1,320,105,717.84
存货		1,147,679,562.40	1,149,116,628.63
其他流动资产		20,000,000.00	6,500,000.00
流动资产合计		2,492,866,628.17	2,583,422,644.06
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	十四、3.	319,533,242.02	319,533,242.02
投资性房地产		68,404,836.46	69,616,608.49
固定资产		38,976,002.32	39,871,038.48
无形资产		84,783.48	146,783.46
递延所得税资产		15,460,673.36	15,238,070.81
非流动资产合计		442,459,537.64	444,405,743.26
资产总计		2,935,326,165.81	3,027,828,387.32
<b>流动负债：</b>			
短期借款		620,000,000.00	450,000,000.00
应付账款		82,579,407.23	86,097,541.23
预收款项		1,134,288.08	2,235,195.41
应付职工薪酬		1,179,841.87	946,017.51
应交税费		47,822,136.86	47,868,789.27
应付利息		14,670,086.26	12,444,368.06
应付股利		9,056,246.07	9,056,246.07
其他应付款		135,560,118.90	110,650,850.88
其他流动负债			450,000,000.00
流动负债合计		912,002,125.27	1,169,299,008.43
<b>非流动负债：</b>			
应付债券		400,000,000.00	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		405,000,000.00	205,365,000.00
负债合计		1,317,002,125.27	1,374,664,008.43



<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	100,488,451.10
未分配利润		462,921,998.09	497,762,336.44
所有者权益合计		1,618,324,040.54	1,653,164,378.89
负债和所有者权益总计		2,935,326,165.81	3,027,828,387.32

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

2016 年 1—6 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		544,398,747.88	373,484,056.43
其中：营业收入	七、30.	544,398,747.88	373,484,056.43
二、营业总成本		575,401,063.47	371,247,998.01
其中：营业成本	七、30.	527,579,619.05	327,059,031.93
营业税金及附加	七、31.	2,535,337.28	7,500,767.92
销售费用	七、32.	2,751,233.84	4,247,886.77
管理费用	七、33.	9,670,640.80	10,852,559.24
财务费用	七、34.	31,955,250.34	21,236,144.74
资产减值损失	七、35.	908,982.16	351,607.41
投资收益（损失以“－”号填列）	七、36.	161,961.47	812,722.47
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-30,840,354.12	3,048,780.89
加：营业外收入	七、37.	698,256.01	10,053,522.56
其中：非流动资产处置利得			52,005.00
减：营业外支出	七、38.	1,362,526.37	25.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-31,504,624.48	13,102,278.45
减：所得税费用	七、39.	1,560,807.52	4,512,576.72
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-33,065,432.00	8,589,701.73
归属于母公司所有者的净利润		-33,065,432.00	8,589,701.73
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		-33,065,432.00	8,589,701.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		-33,065,432.00	8,589,701.73
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)		-0.0512	0.0133
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.0512	0.0133

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**  
2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十四、4.	16,406,582.48	47,584,859.06
减：营业成本	十四、4.	7,229,457.64	27,492,706.93
营业税金及附加		748,343.52	3,291,272.44
销售费用		1,605,394.33	2,559,371.76
管理费用		8,478,767.10	9,478,456.86
财务费用		32,100,039.55	18,813,220.05
资产减值损失		890,410.20	330,415.02
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5.	161,961.47	812,722.47
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-34,483,868.39	-13,567,861.53
加：营业外收入		693,796.00	10,052,105.56
其中：非流动资产处置利得			52,005.00
减：营业外支出		1,272,868.51	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-35,062,940.90	-3,515,755.97
减：所得税费用		-222,602.55	-82,603.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-34,840,338.35	-3,433,152.21
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-34,840,338.35	-3,433,152.21
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.0539	-0.0053
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.0539	-0.0053

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**  
2016 年 1—6 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		437,093,636.80	411,893,224.09
收到其他与经营活动有关的现金	七、40.	160,803,324.75	6,365,009.96
经营活动现金流入小计		597,896,961.55	418,258,234.05
购买商品、接受劳务支付的现金		646,782,558.25	468,424,811.00
支付给职工以及为职工支付的现金		9,967,248.44	10,335,376.93
支付的各项税费		6,517,541.50	15,850,717.65
支付其他与经营活动有关的现金	七、40.	11,434,789.78	10,935,916.42
经营活动现金流出小计		674,702,137.97	505,546,822.00
经营活动产生的现金流量净额		-76,805,176.42	-87,288,587.95
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		21,500,000.00	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金		161,961.47	1,454,919.97
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

投资活动现金流入小计		21,661,961.47	51,544,919.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			140,750.00
投资支付的现金		35,000,000.00	50,000,000.00
投资活动现金流出小计		35,000,000.00	50,140,750.00
投资活动产生的现金流量净额		-13,338,038.53	1,404,169.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		878,100,000.00	530,672,706.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、40.	800,000.00	
筹资活动现金流入小计		878,900,000.00	530,672,706.00
偿还债务支付的现金		992,275,000.00	459,227,690.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		38,252,623.91	29,463,649.69
筹资活动现金流出小计		1,030,527,623.91	488,691,340.68
筹资活动产生的现金流量净额		-151,627,623.91	41,981,365.32
<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>		-241,770,838.86	-43,903,052.66
加：期初现金及现金等价物余额		473,402,031.29	260,947,909.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		231,631,192.43	217,044,857.00

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

2016年1—6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		15,998,930.63	39,418,717.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,373,454,299.02	606,403,837.72
经营活动现金流入小计		1,389,453,229.65	645,822,555.68
购买商品、接受劳务支付的现金		3,292,822.00	21,207,510.80
支付给职工以及为职工支付的现金		9,270,645.56	9,693,193.75
支付的各项税费		2,786,197.81	12,310,689.57
支付其他与经营活动有关的现金		1,193,933,754.88	829,446,906.67
经营活动现金流出小计		1,209,283,420.25	872,658,300.79
经营活动产生的现金流量净额		180,169,809.40	-226,835,745.11
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		21,500,000.00	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金		161,961.47	1,454,919.97
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
投资活动现金流入小计		21,661,961.47	51,544,919.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			50,750.00
投资支付的现金		35,000,000.00	50,000,000.00

投资活动现金流出小计		35,000,000.00	50,050,750.00
投资活动产生的现金流量净额		-13,338,038.53	1,494,169.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		859,500,000.00	450,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		859,500,000.00	450,000,000.00
偿还债务支付的现金		939,500,000.00	288,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,327,169.92	12,377,517.34
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		968,827,169.92	300,377,517.34
筹资活动产生的现金流量净额		-109,327,169.92	149,622,482.66
<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>		57,504,600.95	-75,719,092.48
加：期初现金及现金等价物余额		102,161,143.84	158,015,282.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		159,665,744.79	82,296,190.44

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**  
2016 年 1—6 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	100,488,451.10	596,922,990.79		1,756,117,793.14
二、本年期初余额	646,115,826.00	412,590,525.25	100,488,451.10	596,922,990.79		1,756,117,793.14
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)				-33,065,432.00		-33,065,432.00
(一)综合收益总额				-33,065,432.00		-33,065,432.00
(二)所有者投入和减少资本						
(三)利润分配						
(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	563,857,558.79		1,723,052,361.14

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	100,458,348.83	586,569,607.47		1,745,734,307.55
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)				8,589,701.73		8,589,701.73
(一)综合收益总额				8,589,701.73		8,589,701.73
(二)所有者投入和减少资本						
(三)利润分配						
(四)所有者权益内部结转						

(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本期期末余额	646,115,826.00	412,590,525.25	100,458,348.83	595,159,309.20	1,754,324,009.28

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

2016 年 1—6 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	100,488,451.10	497,762,336.44	1,653,164,378.89
二、本年期初余额	646,115,826.00	408,797,765.35	100,488,451.10	497,762,336.44	1,653,164,378.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-34,840,338.35	-34,840,338.35
（一）综合收益总额				-34,840,338.35	-34,840,338.35
（二）所有者投入和减少资本					
（三）利润分配					
（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	462,921,998.09	1,618,324,040.54

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	100,458,348.83	497,491,415.96	1,652,863,356.14
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）				-3,433,152.21	-3,433,152.21
（一）综合收益总额				-3,433,152.21	-3,433,152.21

(二) 所有者投入和减少资本					
(三) 利润分配					
(四) 所有者权益内部结转					
(五) 专项储备					
(六) 其他					
四、本期期末余额	646,115,826.00	408,797,765.35	100,458,348.83	494,058,263.75	1,649,430,203.93

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，与上期相比，本年合并财务报表范围无变化。

详见本附注“八、合并范围的变化”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编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“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

本集团的记账本位币为人民币。

## 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

## 5、合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

## 7、现金及现金等价物的确定标准

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

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币交易

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

### (2) 外币财务报表的折算

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

## 9、金融工具

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产

#### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产:取得该金融资产的目的是为了在短期内出售;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩

并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

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

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

## 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

### 3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

## （2）金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

## 2) 金融负债终止确认条件

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

## (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

## 10、应收款项

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。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，如有客观证据，其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

**(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:**

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
合并范围内关联方组合	不计提坏账准备，但对经营状况异常的子公司的应收款项单独计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的  
适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5	5
其中：1年以内分项，可添加行		
1—2年	10	10
2—3年	30	30
3年以上		
3—4年	50	50
4—5年	80	80
5年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的  
适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的  
适用 不适用

**(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:**

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

**11、存货****(1) 存货的分类**

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

**(2) 存货取得的计价方法**

存货按成本进行初始计量。

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

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

**(3) 存货发出的计价方法**

开发产品发出时，按最小成本核算对象的同类产品建筑面积平均法分摊核算。

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

库存商品发出时，按加权平均法核算。

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

#### (4) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

#### (5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

## 12、长期股权投资

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

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

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

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

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

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

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

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

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

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

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

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



置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

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

### 13、投资性房地产

#### (1) 如果采用成本计量模式的：

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。

### （1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

**(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

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。

**(1) 经营租赁的会计处理方法**

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。

**(2) 融资租赁的会计处理方法**

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。

**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	应纳税增值额	17%、6%、5%
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 2）	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 1）	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 2：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	36,283.73	38,209.00
银行存款	231,594,908.70	473,363,822.29
合计	231,631,192.43	473,402,031.29

### 2、应收票据

#### （1）应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,900,000.00	
合计	1,900,000.00	

#### （2）期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	81,000,000.00	
合计	81,000,000.00	

### 3、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 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,258,323.15	100.00	1,132,810.21	18.10	5,125,512.94	5,320,290.87	100.00	559,013.92	10.51	4,761,276.95
合计	6,258,323.15	/	1,132,810.21	/	5,125,512.94	5,320,290.87	/	559,013.92	/	4,761,276.95

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	2,768,849.65	138,442.46	5
1 年以内小计	2,768,849.65	138,442.46	5
1 至 2 年	1,140,000.00	114,000.00	10
2 至 3 年	2,098,722.50	629,616.75	30
5 年以上	250,751.00	250,751.00	100
合计	6,258,323.15	1,132,810.21	

(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	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
富通集团(天津)科技有限公司	2,098,722.50	2-3 年	33.53	629,616.75
天津市北方职业人才管理服务有限公司	1,845,714.29	注	29.49	149,285.71
天津捷希肿瘤医院有限公司	1,099,750.46	1 年以内	17.57	54,987.52
天津尚膳餐饮管理有限公司	349,789.49	1 年以内	5.59	17,489.47
天津滨海高新区软件园管理中心	285,264.49	1 年以内	4.56	14,263.22
合计	5,679,241.23		90.74	865,642.67

注：应收天津市北方职业人才管理服务有限公司款项账龄明细为一年以内的金额 705,714.29 元；1-2 年的金额 1,140,000.00 元。

#### 4、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
1 至 2 年	695,272.80	93.29		
3 年以上	50,000.00	6.71	50,000.00	6.43
合计	745,272.80	100.00	777,876.80	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	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
天津市热力公司	695,272.80	1-2年	93.29
天津滨海高新区物业管理有限公司	50,000.00	3年以上	6.71
合计	745,272.80		100.00

5、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(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,971,329.11	100.00	1,280,594.51	32.25	2,690,734.60	4,614,680.83	100.00	945,408.64	20.49	3,669,272.19
合计	3,971,329.11	/	1,280,594.51	/	2,690,734.60	4,614,680.83	/	945,408.64	/	3,669,272.19

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	1,107,568.38	55,378.43	5.00
1年以内小计	1,107,568.38	55,378.43	5.00
1至2年	1,560,060.73	156,006.08	10.00
2至3年	3,200.00	960.00	30.00
3至4年	500.00	250.00	50.00
4至5年	1,160,000.00	928,000.00	80.00
5年以上	140,000.00	140,000.00	100.00
合计	3,971,329.11	1,280,594.51	

(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	2,180,687.00	2,738,638.00
预付水电费	1,701,042.66	1,846,313.83



备用金等	89,599.45	29,729.00
合计	3,971,329.11	4,614,680.83

## (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	预付电费及电费押金	2,169,225.19	注	54.63	972,922.52
天津市西青区人民法院	保证金	400,000.00	1年以内	10.07	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	5.31	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	4.53	172,000.00
天津市华新水务有限公司	水费押金	40,000.00	4-5年	1.01	32,000.00
合计	/	3,000,227.19	/	75.55	1,207,472.62

注:其他应收天津市电力公司款项账龄明细为1-2年的金额1,089,225.19元;4-5年的金额1,080,000.00元。

## 6、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	2,591,577,667.20		2,591,577,667.20	1,587,891,242.22		1,587,891,242.22
开发成本	476,409,469.33		476,409,469.33	1,352,339,166.18		1,352,339,166.18
合计	3,067,987,136.53		3,067,987,136.53	2,940,286,028.06		2,940,286,028.06

开发产品:

项目	期末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
绿色产业基地一期	20,483,720.90		20,483,720.90
绿色产业基地二期	43,301,031.16		43,301,031.16
海泰创新基地	80,617,627.52		80,617,627.52
海泰国际公寓	54,847,313.77		54,847,313.77

BPO 基地一期	759,620,188.09		759,620,188.09
海泰·软件园 SOHO	182,006,056.66		182,006,056.66
海泰·精工国际一期	439,795,447.14		439,795,447.14
天津滨海高新区标准厂房示范园 A 区 B 区	374,738,729.51		374,738,729.51
蓝海科技园一期	636,167,552.45		636,167,552.45
<b>合计</b>	<b>2,591,577,667.20</b>		<b>2,591,577,667.20</b>

(续表)

项目	期初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
绿色产业基地一期	20,483,720.90		20,483,720.90
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
<b>合计</b>	<b>1,587,891,242.22</b>		<b>1,587,891,242.22</b>

开发成本:

项目	期末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园二期	15,875,488.29		15,875,488.29
天津滨海高新区标准厂房示范园 C 区	16,863,561.21		16,863,561.21
海泰创意科技园	331,257,264.02		331,257,264.02
BPO 基地	85,862,605.04		85,862,605.04
海泰·精工国际二期	26,550,550.77		26,550,550.77
<b>合计</b>	<b>476,409,469.33</b>		<b>476,409,469.33</b>

(续表)

项目	期初金额		
	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>

**(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 9,501,822.40 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 182,675,000.00 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 326,158,952.42 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 121,379,584.00 元。

**7、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	20,000,000.00	6,500,000.00
合计	20,000,000.00	6,500,000.00

其他说明

该理财产品为银行理财产品。

**8、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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	86,675,062.80	6,084,583.19	92,759,645.99
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
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	22,254,428.47	888,609.03	23,143,037.50
2. 本期增加金额	1,159,615.40	52,156.63	1,211,772.03
(1) 计提或摊销	1,159,615.40	52,156.63	1,211,772.03
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	23,414,043.87	940,765.66	24,354,809.53
三、减值准备			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	63,261,018.93	5,143,817.53	68,404,836.46
2. 期初账面价值	64,420,634.33	5,195,974.16	69,616,608.49

## 9、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	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	60,168,333.61	13,101,153.00	3,556,754.95	2,025,673.15	2,684,322.42	81,536,237.13
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	60,168,333.61	13,101,153.00	3,556,754.95	2,025,673.15	2,684,322.42	81,536,237.13
二、累计折旧						
1. 期初余额	22,586,836.03	12,453,846.94	1,643,792.87	1,690,558.64	2,455,531.98	40,830,566.46
2. 本期增加金额	699,158.04		166,342.92	52,770.50	31,905.74	950,177.20
(1) 计提	699,158.04		166,342.92	52,770.50	31,905.74	950,177.20
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	23,285,994.07	12,453,846.94	1,810,135.79	1,743,329.14	2,487,437.72	41,780,743.66
三、减值准备						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	36,882,339.54	647,306.06	1,746,619.16	282,344.01	196,884.70	39,755,493.47
2. 期初账面价值	37,581,497.58	647,306.06	1,912,962.08	335,114.51	228,790.44	40,705,670.67

## 10、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			
3. 本期减少金额			
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	4,160,521.20	4,517,063.70
2. 本期增加金额		61,999.98	61,999.98
(1) 计提		61,999.98	61,999.98
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	356,542.50	4,222,521.18	4,579,063.68
三、减值准备			
四、账面价值			

1. 期末账面价值		84,783.48	84,783.48
2. 期初账面价值		146,783.46	146,783.46

## 11、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	2,413,404.75	603,351.19	1,504,422.56	376,105.63
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	2,116,228.67	529,057.17
应纳税预收款	1,292,883.51	323,220.88	6,661,226.90	1,665,306.73
税法允许结转抵扣的费用	98,188,675.21	24,547,168.80	98,188,675.20	24,547,168.80
合计	105,569,838.92	26,392,459.74	110,029,200.11	27,507,300.03

### (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
可抵扣亏损	41,126,129.63	3,848,626.82
合计	41,126,129.63	4,028,626.82

### (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	
2017年	169,613.36	169,613.36	
2018年	164,106.04	164,106.04	
2019年	1,320,283.57	1,320,283.57	
2020年	2,140,178.76	2,140,178.76	
2021年	38,344,106.60		
合计	42,138,288.33	3,848,626.82	/

注：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此本公司及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未确认与可抵扣亏损相关的递延所得税资产。

**12、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
信用借款	620,000,000.00	450,000,000.00
合计	620,000,000.00	450,000,000.00

短期借款分类的说明：

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	2016/1/8	2016/12/24	5.05	100,000,000.00
交通银行股份有限公司天津市分行	2016/1/13	2016/12/24	5.05	100,000,000.00
渤海银行股份有限公司天津分行	2016/3/25	2016/9/24	4.785	30,000,000.00
广发银行股份有限公司天津分行	2015/9/8	2016/9/8	5.06	30,000,000.00
广发银行股份有限公司天津分行	2016/6/21	2017/6/21	4.785	50,000,000.00
天津滨海农村商业银行股份有限公司和平支行	2015/12/4	2015/12/2	4.785	30,000,000.00
天津银行股份有限公司科技支行	2015/12/28	2016/12/25	4.785	100,000,000.00
上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	2016/5/3	2017/4/29	4.785	50,000,000.00
河北银行股份有限公司天津王顶堤支行	2016/6/3	2017/6/3	4.35	30,000,000.00
浙商银行股份有限公司天津分行	2016/6/30	2016/12/30	4.35	100,000,000.00
合计				620,000,000.00

**(2) 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

**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	281,416,170.66	220,293,846.18
材料款	68,676.62	157,203.90
合计	281,484,847.28	220,451,050.08

**(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
天津二建建筑工程有限公司	35,738,298.48	未到付款期
浙江中成建工集团有限公司天津分公司	31,072,910.50	未到付款期

天津市热力公司	28,433,079.50	未到付款期
天津中天建都市建筑设计有限公司	17,856,070.00	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
合计	128,984,908.48	/

#### 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
预收房租款	1,134,288.08	2,235,195.41
预收物业费	22,082.38	27,021.19
合计	1,156,370.46	20,156,694.60

#### 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	1,054,810.88	3,984,851.05	3,744,511.77	1,295,150.16
二、离职后福利-设定提存计划	1,523.00	200,567.96	200,567.96	1,523.00
合计	1,056,333.88	4,185,419.01	3,945,079.73	1,296,673.16

##### (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	226,900.32	2,647,715.25	2,647,715.25	226,900.32
二、职工福利费				
三、社会保险费	808.44	213,127.32	213,127.32	808.44
其中：医疗保险费	808.44	213,127.32	213,127.32	808.44
四、住房公积金	143,633.00	316,506.00	316,392.00	143,747.00
五、工会经费和职工教育经费	683,469.12	240,225.28		923,694.40
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、劳务派遣		567,277.20	567,277.20	
合计	1,054,810.88	3,984,851.05	3,744,511.77	1,295,150.16

##### (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	179,869.28	179,869.28	1,353.76
2、失业保险费	169.24	20,698.68	20,698.68	169.24

3、企业年金缴费				
合计	1,523.00	200,567.96	200,567.96	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	84,703.25	-72,004.08
营业税	-471,944.45	-362,772.70
企业所得税	-1,403,435.64	-826,050.80
个人所得税	8,790.08	62,018.49
城市维护建设税	7,196.36	5,123.02
土地增值税	80,946,789.76	80,920,946.11
房产税	324,031.62	541,046.00
教育费附加	12,473.04	14,700.78
防洪费	1,954.17	1,941.58
合计	79,510,558.19	80,284,948.40

## 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	576,368.41	
企业债券利息	13,758,333.30	11,680,555.56
短期借款应付利息	911,752.96	763,812.50
合计	15,246,454.67	12,444,368.06

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	9,056,246.07
合计	9,056,246.07	9,056,246.07

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

超过1年未支付应付股利的原因未托管股东尚未办理领取手续。

## 19、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

√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	7,567,209.67	7,073,132.10
往来款	184,875.00	1,233,311.60



押金及保证金	7,911,866.34	6,181,806.89
预提费用	4,026,488.70	6,135,725.79
契税和维修基金	266,778.46	206,201.16
其他	2,702,109.31	1,980,652.17
合计	22,659,327.48	22,810,829.71

## (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	50,525,000.00	91,300,000.00
合计	50,525,000.00	91,300,000.00

其他说明：

借款明细如下：

贷款银行	借款期限	利率	期末余额	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%	42,625,000.00	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%	7,900,000.00	创意科技园项目建设	本公司提供保证担保、以创意科技园在开发项目作抵押担保

## 21、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		450,000,000.00
合计		450,000,000.00

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

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	/	/	/	450,000,000	450,000,000		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
抵押借款	253,529,584.00	246,929,584.00
合计	253,529,584.00	246,929,584.00

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	期末余额	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%	113,479,584.00	创意科技园项目建设	本公司提供保证担保、以创意科技园在开发项目作抵押担保

## 23、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	400,000,000.00	200,000,000.00
合计	400,000,000.00	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
16 海泰科技 PPN001	100	2016 年 1 月 27 日	3 年	200,000,000		200,000,000	6.5%			200,000,000
合计	/	/	/	400,000,000	200,000,000	200,000,000				400,000,000

#### 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
未决诉讼	365,000.00		工程款争议
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“中建二局”）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 4,493,208.90 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，要求中建二局按方案进行维修或支付维修、修复费用 508.7 万元。根据西青法院（2015）青民一初字第 4755 号民事判决书判决结果，我公司需支付中建二局违约金 1,567,868.51 元，中建二局需支付我公司维修费 1,443,616.00 元。我公司根据判决转回预计负债，并将违约金超出预计负债的部分 1,272,868.51 元计入营业外支出。

#### 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	800,000.00		7,200,000.00	项目未完结
合计	6,400,000.00	800,000.00		7,200,000.00	/

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
孵化企业市场推介服务平台		800,000.00			800,000.00	与资产相关

项目						
合计	6,400,000.00	800,000.00			7,200,000.00	/

## 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	87,782,522.18			87,782,522.18
任意盈余公积	12,705,928.92			12,705,928.92
合计	100,488,451.10			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	596,922,990.79	586,569,607.47
调整后期初未分配利润	596,922,990.79	586,569,607.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-33,065,432.00	8,589,701.73
期末未分配利润	563,857,558.79	595,159,309.20

## 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	544,398,747.88	527,579,619.05	373,484,056.43	327,059,031.93
合计	544,398,747.88	527,579,619.05	373,484,056.43	327,059,031.93

主营业务收入按类别明细：

类别	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售收入	27,272,498.48	18,076,999.78	93,178,324.00	54,134,662.67

房产租赁收入	9,016,451.98	4,588,806.11	8,530,352.58	3,700,890.98
商品批发收入	504,793,600.36	502,739,828.63	268,830,680.97	268,424,667.04
其他服务收入	3,316,197.06	2,173,984.53	2,944,698.88	798,811.24
<b>合计</b>	<b>544,398,747.88</b>	<b>527,579,619.05</b>	<b>373,484,056.43</b>	<b>327,059,031.93</b>

## 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
营业税	1,724,224.24	5,121,160.77
城市维护建设税	155,064.28	355,780.46
教育费附加	110,684.15	258,191.38
土地增值税	545,364.61	1,765,635.31
<b>合计</b>	<b>2,535,337.28</b>	<b>7,500,767.92</b>

## 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	938,217.01	1,742,006.20
工资	438,463.00	505,552.86
其他	877,549.33	947,039.62
奖金	425,405.98	504,335.88
推广费	23,050.00	161,159.00
广告费	18,085.00	58,387.00
过户费	14,475.69	29,309.04
办公费	15,987.83	300,097.17
<b>合计</b>	<b>2,751,233.84</b>	<b>4,247,886.77</b>

## 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	4,936,163.52	5,535,184.70
中介费用	790,614.00	1,092,912.00
税费	1,170,118.43	1,208,180.83
折旧及摊销	1,012,177.18	1,061,794.92
社保及住房公积金	798,447.91	814,711.56
差旅费	6,575.90	11,589.00
办公费	106,534.40	155,166.76
其他	844,657.46	929,999.47
业务招待费	5,352.00	43,020.00
<b>合计</b>	<b>9,670,640.80</b>	<b>10,852,559.24</b>

## 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	31,552,888.12	21,039,523.83

利息收入	-1,734,977.15	-433,398.70
其他支出	2,137,339.37	630,019.61
合计	31,955,250.34	21,236,144.74

其他说明：

财务费用-其他支出中含应付债券发行费用 480,000.00 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	908,982.16	351,607.41
合计	908,982.16	351,607.41

### 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
理财产品的投资收益	161,961.47	812,722.47
合计	161,961.47	812,722.47

### 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		52,005.00	
其中：固定资产处置利得		52,005.00	
政府补助	550,000.00		550,000.00
违约金收入		10,000,000.00	
其他	148,256.01	1,517.56	148,256.01
合计	698,256.01	10,053,522.56	698,256.01

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
企业纳税十强贡献奖	300,000.00		与收益相关
餐饮配套示范项目支持	250,000.00		与收益相关
合计	550,000.00		/

### 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
----	-------	-------	---------------

违约金支出	1,346,278.76		1,346,278.76
其他	16,247.61	25.00	16,247.61
合计	1,362,526.37	25.00	1,362,526.37

### 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	445,791.06	4,577,939.00
递延所得税费用	1,115,016.46	-65,362.28
合计	1,560,807.52	4,512,576.72

#### (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	-31,504,624.48
按法定/适用税率计算的所得税费用	-7,876,156.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-207,264.71
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	9,644,228.35
所得税费用	1,560,807.52

### 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	550,000.00	
往来款	2,692,410.30	5,150,044.84
利息收入	1,734,977.15	433,398.70
其他	379,873.65	781,566.42
票据贴现	155,446,063.65	
合计	160,803,324.75	6,365,009.96

#### (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	3,197,321.61	3,336,105.23
其他	5,594,324.49	4,037,068.94
往来款	2,004,475.10	2,769,401.58
广告费	41,135.00	109,746.00
会议费	600.00	
差旅费	6,575.90	11,589.00
招待费	7,011.00	43,020.00
手续费	583,346.68	628,985.67
合计	11,434,789.78	10,935,916.42

## (3) 收到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
“孵化企业市场推介服务平台项目”补贴	800,000.00	
合计	800,000.00	

## 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	-33,065,432.00	8,589,701.73
加：资产减值准备	908,982.16	351,607.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	950,177.20	999,794.94
无形资产摊销	61,999.98	61,999.98
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）		-51,975.00
财务费用（收益以“-”号填列）	31,552,888.12	21,039,523.83
投资损失（收益以“-”号填列）	-161,961.47	-812,722.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,114,840.29	-64,112.28
存货的减少（增加以“-”号填列）	-116,987,514.04	-29,453,440.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	101,525,227.83	-388,637,310.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-62,704,384.49	300,688,344.81
经营活动产生的现金流量净额	-76,805,176.42	-87,288,587.95
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	231,631,192.43	217,044,857.00
减：现金的期初余额	473,402,031.29	260,947,909.66
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-241,770,838.86	-43,903,052.66

## (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	231,631,192.43	473,402,031.29
其中：库存现金	36,283.73	38,209.00
可随时用于支付的银行存款	231,594,908.70	473,363,822.29



二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	231,631,192.43	473,402,031.29

**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
存货	371,434,369.71	用于长期借款抵押担保
合计	371,434,369.71	/

其他说明：

上述存货资产抵押受限情况详见本报告“七、6. 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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

#### 5、 其他

本集团本期合并财务报表的合并范围与上期相比未发生变动。

## 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、与金融工具相关的风险**

□适用 √不适用

**十一、公允价值的披露**

□适用 √不适用

**十二、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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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 (%)	
	期末余额	期初余额	期末比例	期初比例
天津海泰控股集团有限公司	156,461,842.00	156,461,842.00	24.22	24.22

**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	母公司的控股子公司
天津海泰投资担保有限责任公司	母公司的全资子公司
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	母公司的全资子公司

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	母公司的全资子公司
天津海泰咨询有限公司	母公司的控股子公司
天津海泰众和房地产开发有限公司	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	2,200,000.00	7,400,000.00
天津海泰建设工程有限公司	建筑工程	1,741,381.00	
天津海泰市政绿化有限公司	绿化工程		2,247,425.00
<b>合计</b>		<b>3,941,381.00</b>	<b>9,647,425.00</b>

##### (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
<b>合计</b>			<b>456,131.00</b>

##### (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
天津海泰创意科技园投资有限公司	190,000,000.00	2013/6/18	2018/9/5	否

#### 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 182,675,000.00 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 121, 379, 584.00 元。

(4) 关联方资金拆借

适用 不适用

(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

5、 关联方应收应付款项

适用 不适用

(1). 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	6, 701, 712.00	8, 454, 819.00
应付账款	天津海泰建设工程有限公司	0.00	1, 741, 381.00
应付账款	天津海泰市政绿化有限公司	1, 414, 901.00	1, 414, 901.00
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

十三、 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

十四、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 应收账款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,258,323.15	100.00	1,132,810.21	18.10	5,125,512.94	5,320,290.87	100.00	559,013.92	10.51	4,761,276.95
合计	6,258,323.15	/	1,132,810.21	/	5,125,512.94	5,320,290.87	/	559,013.92	/	4,761,276.95

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	2,768,849.65	138,442.46	5.00
1 年以内小计	2,768,849.65	138,442.46	5.00
1 至 2 年	1,140,000.00	114,000.00	10.00
2 至 3 年	2,098,722.50	629,616.75	30.00
5 年以上	250,751.00	250,751.00	100.00
合计	6,258,323.15	1,132,810.21	

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	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
富通集团（天津）科技有限公司	2,098,722.50	2-3 年	33.53	629,616.75
天津市北方职业人才管理服务有 限公司	1,845,714.29	注	29.49	149,285.71
天津捷希肿瘤医院有限公司	1,099,750.46	1 年以内	17.57	54,987.52
天津尚膳餐饮管理有限公司	349,789.49	1 年以内	5.59	17,489.47
天津滨海高新区软件园管理中心	285,264.49	1 年以内	4.56	14,263.22
合计	5,679,241.23		90.74	865,642.67

注：应收天津市北方职业人才管理服务有  
限公司款项账龄明细为一年以内的金额 705,714.29 元；1-2 年的金额 1,140,000.00 元。

## 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 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,160,718,995.76	100.00	1,068,460.52	0.09	1,159,650,535.24	1,320,857,564.45	100.00	751,846.61	0.06	1,320,105,717.84
合计	1,160,718,995.76	/	1,068,460.52	/	1,159,650,535.24	1,320,857,564.45	/	751,846.61	/	1,320,105,717.84

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	783,784.70	39,189.24	5.00
1年以内小计	783,784.70	39,189.24	5.00
1至2年	452,712.79	45,271.28	10.00
4至5年	1,080,000.00	864,000.00	80.00
5年以上	120,000.00	120,000.00	100.00
合计	2,436,497.49	1,068,460.52	

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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	1,158,282,498.27		
合计	1,158,282,498.27		

## (2) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

## (3) 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	1,158,282,498.27	1,318,023,122.66
押金保证金	1,800,800.00	2,350,800.00
预付水费	589,095.22	453,912.79
备用金	46,602.27	29,729.00
合计	1,160,718,995.76	1,320,857,564.45

## (4) 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
天津海泰方圆投资有限公司	往来款	376,507,958.30	3年以内	32.44	
天津海泰方通投资有限公司	往来款	325,379,382.36	1年以内	28.03	
天津百竹科技产业发展有限公司	往来款	277,219,135.93	3年以内	23.88	
天津滨海齐泰投资有限公司	往来款	132,216,271.19	3年以内	11.39	
天津海泰创意科技园投资有限公司	往来款	44,424,912.53	3年以内	3.83	
合计	/	1,155,747,660.31	/	99.57	

## (5) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## 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
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	3,176,530.00			3,176,530.00		

孵化服务有限公司						
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	16,406,582.48	7,229,457.64	47,584,859.06	27,492,706.93
合计	16,406,582.48	7,229,457.64	47,584,859.06	27,492,706.93

## 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
理财产品取得的投资收益	161,961.47	812,722.47
合计	161,961.47	812,722.47

## 十五、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
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）	550,000.00	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	161,961.47	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	-1,214,270.36	主要为工程款违约金支出 1,346,278.76 元
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	21,709.47	
合计	-480,599.42	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.90	-0.0512	-0.0512
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.87	-0.0504	-0.0504

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 第九节 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。
	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。
	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 8 月 29 日

(本页无正文，为天津海泰科技发展股份有限公司 2016 年半年度报告全文之签字盖章页)

天津海泰科技发展股份有限公司 (盖章)

法定代表人 (签字):



宋克新

二〇一六年八月二十九日