

天津海泰科技发展股份有限公司

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 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

1.4 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。

1.5 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	李刚
电话	(022) 8568 9891
传真	(022) 8568 9889
电子信箱	ligang@hitech-develop.com

1.6 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。

二 报告期主要业务或产品简介

（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的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、专利申报、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100,039万平方米，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

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。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	3,567,372,847.94	3,431,260,264.68	3.97	3,134,984,446.18
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
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
经营活动产生的现金流量净	-113,538,863.42	-129,138,814.01		

额				
期末总股本	646,115,826.00	646,115,826.00	0.00	646,115,826.00
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
加权平均净资产收益率(%)	0.59	2.36	减少1.77个百分点	2.4

四 2015年分季度的主要财务指标

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

五 股本及股东情况

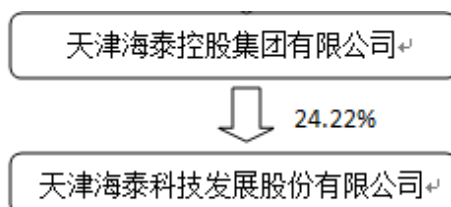
5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位：股

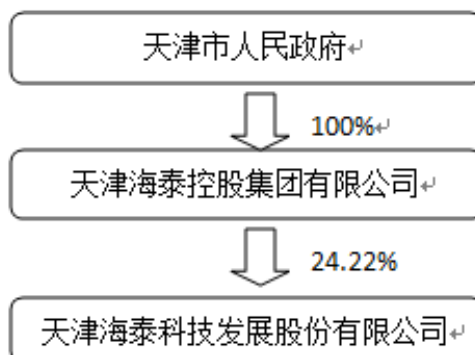
截止报告期末普通股股东总数(户)					49,900		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					52,004		
前10名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津海泰控股集团 有限公司	12,266	156,461,842	24.22	12,266	无		国有法 人
天津华苑置业有限 公司	0	31,730,164	4.91	0	无		境内非 国有法 人
陈月华	-1,091,100	6,100,000	0.94	0	无		境内自 然人
泰康人寿保险股份 有限公司一分红一	4,909,694	4,909,694	0.76	0	无		其他

个人分红—019L—FH002 沪							
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
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。						

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



5.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 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工作，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工作，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%。

1、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
地产开发	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
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。

2、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）。

3、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。

4、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	
2	BPO 基地 B7-B9、 A4-A6	176,265	316,598.21	
3	蓝海科技园二期-六期	42,927.72	147,857.83	
4	天津滨海高新区标准 厂房示范园 C 区	12,580.69	24,880.9	

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

(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

5、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。

6、重大资产和股权出售

无。

7、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	房地产	100%	30,000,000	480,514,422.07	28,511,684.38	10,998,823.94

投资有限公司	开发					
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

8、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

1、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。

2、 公司发展战略

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

3、 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凝聚力和向心力。

4、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。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

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》。