

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 2019 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人任宇、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

经审计，2019年度本公司母公司实现净利润19,712,097.53元，根据《公司章程》提取10%的法定盈余公积金1,971,209.75元，公司当年实现的可供分配利润为17,740,887.78元，2019年末母公司未分配利润余额为464,179,802.69元。

根据公司2020年经营计划并结合公司行业特点及发展现状，2020年公司对经营性现金流的需求压力较大，为实现公司2020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2019年度不分红不转增，剩余未分配利润464,179,802.69元转结下一年度。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中“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。

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	21
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	31
第七节	优先股相关情况.....	35
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	36
第九节	公司治理.....	40
第十节	公司债券相关情况.....	43
第十一节	财务报告.....	44
第十二节	备查文件目录.....	142

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	2019 年度
元、万元、亿元	指	人民币、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	任宇

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) 85689891
传真	(022) 85689889
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、证券日报
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、刘志锋

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	2019年	2018年	本期比上年同期增减 (%)	2017年
营业收入	677,644,002.47	781,435,817.52	-13.28	511,972,109.66
归属于上市公司股东的净利润	14,976,965.45	14,659,025.42	2.17	14,278,422.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,285,552.81	6,227,793.63	161.50	-76,817,934.67
经营活动产生的现金流量净额	86,661,501.93	300,451,696.41	-71.16	41,385,342.17
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	1,710,845,546.55	1,695,868,581.10	0.88	1,688,316,829.77
总资产	2,916,381,888.12	3,533,862,763.63	-17.47	3,592,639,699.56

（二）主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减 (%)	2017年
基本每股收益（元/股）	0.0232	0.0227	2.20	0.0221
稀释每股收益（元/股）	0.0232	0.0227	2.20	0.0221
扣除非经常性损益后的基本每股	0.0252	0.0096	162.50	-0.1189

收益（元/股）				
加权平均净资产收益率（%）	0.88	0.87	增加0.01个百分点	0.85
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.96	0.37	增加0.59个百分点	-4.57

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

报告期内归属于上市公司股东的净利润比上年同期数略有增加，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润大幅增加，其主要原因是：报告期内公司税金及附加、管理费用和财务费用相比上年同期减少所致。

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

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2019 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	270,374,565.08	155,184,063.42	67,942,166.12	184,143,207.85
归属于上市公司股东的净利润	8,641,209.90	9,856,789.17	-1,425,941.89	-2,095,091.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	8,641,179.90	10,954,469.95	-1,959,715.81	-1,350,381.23
经营活动产生的现金流量净额	26,098,028.65	96,539,803.35	-38,127,216.29	2,150,886.22

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	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	74,023.08	固定资产处置及报	-40,382.90	73,294,250.19

		废损失		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	310,255.49	政府补贴收入	10,650,000.00	20,028,560.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	/			128,500.00
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	701,965.23	理财产品投资收益	94,931.51	/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整				

对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,264,944.59		-2,267,753.83	-2,286,898.75
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额				
所得税影响额	-129,886.57		-5,562.99	-68,054.68
合计	-1,308,587.36		8,431,231.79	91,096,356.76

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、 其他

适用 不适用

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《2019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，主营业务涉及工业园区开发、高新产业投资、孵化服务、贸易等。

公司依托天津滨海新区开发开放带来的有利机遇，将工业园区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高新区内），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。

贸易业务主要为商品批发，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，开展钢材、日用品批发等贸易业务。

（二）报告期内公司的经营模式

公司工业园区开发及运营业务的经营模式，围绕自主开发项目以销售为主，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。延伸工业园区开发业务

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，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，公司围绕转型升级的目标，开展项目搜集和可行性研究分析。通过加强与园区科创平台或专业投资机构的多方位合作，以高科技和新兴产业为投资方向，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钢材、日用品销售商，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

近年来，随着中国城镇化进程的提速和产业发展升级诉求的加剧，产业园区开发建设运营受到各级政府的高度重视与支持，国家和地方政府适时出台了大量产业政策，以促进产业转型升级，推进区域经济高质量发展。依托京津冀协同发展重大战略，北京对所属城市群的引领带动作用更加明显，未来，随着产业转移以及产业升级加速推进，工业园区作为推动产业发展的载体，也必将迎来新的发展机遇。另一方面，众多局外企业通过合作加速布局产业园区开发建设，合作主体更加多元，合作方式更加多样，企业间纷纷通过资源整合、优势互补、联动发展，力求实现双方互利共赢，带动产业聚集，增强投资和运营产业园区开发建设的能力。

我国经济正向高质量发展阶段迈进，主要靠创新、创造发展来实现。2018年国务院发布《关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》，“创新”已提升至国家发展全局的核心位置。而孵化器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和广阔的发展前景。

贸易行业受下游产业即消费行业的影响较大，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

√适用 □不适用

公司通过天津产权交易中心公开挂牌转让位于滨海高新区华苑产业区海泰大道42号的BPO基地制餐中心全部房屋产权，标的总建筑面积为4837.98平方米。2019年3月1日，天津产权交易中心按照产权交易有关规定和程序，组织公司与天津柏美酒店管理有限公司签署了《资产买卖合同》，标的成交价格为38,703,840元。截至报告期末，上述款项已全部到账。（上述事项具体详见公司于2019年3月13日在上海证券交易所网站披露的《天津海泰科技发展股份有限公司关于挂牌出售资产的进展公告》公告编号：临2019-003）

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

2019年1月，在京津冀协同发展重大国家战略实施五周年的重要节点，习近平总书记亲临天津视察工作，对新阶段京津冀协同发展作出战略部署。天津市出台《加快推进新时代滨海新区高质量发展的意见》，为滨海新区新一轮开发开放和新时代高质量发展注入了新动力。滨海新区提出建设繁荣宜居智慧现代化海滨城市的目标，滨海新区的发展理念不仅要建设工业园区、开发区向建设与中心城区相辅相承的现代化城市转变，而且在经济量级、城市能级等方面要有显著变化，使产业基础更加雄厚、空间结构更加完备、发展环境更加优良、城市功能更加完善，努力建设成为中心城区的“姊妹城”，成为京津冀世界级城市群的重要支点和引擎。

滨海高新区面临京津冀协同发展、入选首批国家级战略型新兴产业集群的重大历史机遇，同时优质项目不断聚集，为公司未来发展创造了广阔的发展空间。公司充分挖掘京津冀协同发展给公司招商工作带来了更多的市场空间，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园区开发运营，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。公司拥有良好的信誉，与银行、融资租赁公司等机构建立了密

切合作，通过间接融资为公司项目建设运营提供了坚实的资金保障。公司通过加强国家自主创新示范区政策研究工作，更好地为在孵企业提供政策咨询服务，创建更优的企业成长环境，提升海泰国家级孵化器服务水平，不断扩大海泰国家级孵化器的招商影响力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019年，公司管理层认真研判行业形势，将园区招商销售工作作为重中之重，同时不断提升孵化器运营和物业服务管理水平，使公司各项经营指标和重点工作统筹有序、稳步推进。报告期末，公司累计实现营业收入67764.40万元，比上年同期减少13.28%；净利润1497.70万元，比上年同期增加了2.17%。

（1）销售方面

2019年，公司秉持“招商销售为核心”的理念，将招商、销售、租赁三项业务并举，优化工作方式，加强激励机制，调动各方积极因素，联动协同各部门促成交、抓回款，销售工作成效明显提升。

公司充分利用京津冀协同发展给公司招商销售工作带来的巨大商机，积极做好北京及其周边区域的渠道建设工作，选取多种宣传途径进行跨区域推广工作，不断扩大项目宣传辐射范围。同时，对北京部分产业园项目进行信息搜集，跟踪重点项目进行外埠拓展工作。

公司不断创新营销推广工作，逐步由传统广告推广形式向互联网平台转变，与安居客、搜房网、搜狐焦点等网站建立项目发布渠道，创新使用微聊客软件直接与互联网客户进行微信沟通，并利用58同城网站进行公司项目系统性宣传推介。公司持续与园区各招商部门保持沟通，向政府招商部门提供公司各项目的推介资料，以公司项目为载体配合政府招商工作。

公司加强配套服务招商，为项目引进品牌商业。与专业机构合作共同完成BPO基地项目整体商业配套规划方案；将便利蜂便利店引进绿色产业基地项目；根据BPO基地项目的商业需求，先后与星巴克、麦当劳、肯德基、7-11便利店、便利蜂便利店等配套项目沟通选址及开店相关事宜。公司通过天津产权交易中心公开挂牌转让的BPO基地制餐中心全部房产，成交价格为3870万元，已全部到账。

报告期内，公司实现园区开发及运营收入3.32亿元，比上年同期增加了9.21%。

（2）资金管理方面

公司积极拓展融资渠道筹集资金，努力降低融资成本。2019年取得流动资金贷款7.1亿元，取得银行授信额度1亿元；经与多家融资租赁公司反复洽商，最终获得1.2亿元3年期融资租赁借款额度，为公司调整长短期债务结构迈出实质性一步。

（3）孵化器建设

公司不断提升孵化器品牌的运营能力。根据科技部火炬中心公布的国家级孵化器2018年度考评结果，海泰孵化器获得年度考评优秀（A类）。目前，我公司是高新区唯一一家连续三年获得科技部火炬中心年度考核优秀（A类）的国家级孵化器。2019年获得了天津市科技局30万元资金支持。

（4）内部管理

公司始终把安全生产管理作为日常工作的重要任务，通过落实主体责任、强化日常管理、加大考核问责等措施，高标准严要求开展安全生产工作，推动公司安全平稳有序发展。

公司不断深化人力资源管理，结合公司深化改革业务转型，本着大部门管理制和全员招商原则，对公司组织结构进行调整，重新划分并明确各部门职责，细化岗位职责，实现岗位到人、责任到人，横向、纵向双线追责，进一步明晰管理责任，提高工作效率，为公司经营发展及转型升级奠定基础。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入67,764.40万元，同比减少13.28%，实现归属母公司净利润1,497.70万元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	677,644,002.47	781,435,817.52	-13.28
营业成本	515,925,872.20	617,953,194.11	-16.51
销售费用	20,243,326.73	19,682,340.80	2.85
管理费用	10,837,452.49	12,359,150.04	-12.31
研发费用			
财务费用	81,194,611.32	87,879,037.21	-7.61
经营活动产生的现金流量净额	86,661,501.93	300,451,696.41	-71.16
投资活动产生的现金流量净额	595,372.23	-806,568.49	173.82
筹资活动产生的现金流量净额	-550,324,287.43	-212,832,068.97	-158.57

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内,公司实现营业收入 6.8 亿元,同比减少 13.28%。

(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 (%)
科技园区开发	302,118,615.44	153,313,382.57	49.25	6.26	14.10	减少 3.48 个百分点
科技园区运营	29,814,861.93	17,465,886.86	41.42	33.66	60.16	减少 9.69 个百分点
商品批发	345,710,525.10	345,146,602.77	0.16	-27.19	-26.98	减少 0.29 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 (%)
科技园区开发	302,118,615.44	153,313,382.57	49.25	6.26	14.10	减少 3.48 个百分点
科技园区运营	29,814,861.93	17,465,886.86	41.42	33.66	60.16	减少 9.69 个百分点
商品批发	345,710,525.10	345,146,602.77	0.16	-27.19	-26.98	减少 0.29 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 (%)
华北地区	677,644,002.47	515,925,872.20	23.86	-13.28	-16.51	增加 2.94 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内，分行业和分产品情况表中“科技园区运营”板块营业收入和营业成本增长，且“科技园区运营”板块营业成本增长较大的主要原因是报告期内公司运营的科技园项目数量增加，且项目前期投入较大所致。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 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
科技园区开发	土地成本	5,777,118.35	1.12	7,637,656.27	1.24	-24.36	
	建安配套及其他	147,536,264.22	28.60	126,733,683.06	20.51	16.41	
科技园区运营	租赁成本	7,948,705.43	1.54	8,672,492.40	1.40	-8.35	
	服务成本	9,517,181.43	1.84	2,232,617.21	0.36	326.28	
商品批发	商品采购	345,146,602.77	66.90	472,676,745.17	76.49	-26.98	
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
科技园区开发	土地成本	5,777,118.35	1.12	7,637,656.27	1.24	-24.36	
	建安配套及其他	147,536,264.22	28.60	126,733,683.06	20.51	16.41	
科技园区运营	租赁成本	7,948,705.43	1.54	8,672,492.40	1.40	-8.35	
	服务成本	9,517,181.43	1.84	2,232,617.21	0.36	326.28	
商品批发	商品采购	345,146,602.77	66.90	472,676,745.17	76.49	-26.98	

成本分析其他情况说明

报告期内，“科技园区运营”板块成本中服务成本增长较大的主要原因是报告期内公司运营的科技园项目数量增加，且项目前期投入较大所致。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 59,432.15 万元，占年度销售总额 87.70%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 34,546.66 万元，占年度采购总额 100.00%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 17,304.86 万元，占年度采购总额 50.09%。

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	20,243,326.73	19,682,340.80	2.85
管理费用	10,837,452.49	12,359,150.04	-12.31
财务费用	81,194,611.32	87,879,037.21	-7.61
税金及附加	24,601,765.72	37,079,655.16	-33.65
投资收益	701,965.23	94,931.51	639.44
资产处置收益	86,537.23	-583.44	14,932.24
营业外收入	394,270.64	10,658,978.88	-96.30
所得税费用	9,422,832.73	-196,596.91	4,892.97

变动原因说明：

- (1) 销售费用：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司工资性支出增加所致。
- (2) 管理费用：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司中介费用减少所致。
- (3) 财务费用：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司利息费用支出减少所致。
- (4) 税金及附加：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司计提土地增值税数额减少所致。
- (5) 投资收益：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司理财产品投资收益增加所致。
- (6) 资产处置收益：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司固定资产处置收益增加所致。
- (7) 营业外收入：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司收到政府补助减少所致。
- (8) 所得税费用：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司递延所得税费用增加所致。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	86,661,501.93	300,451,696.41	-71.16
投资活动产生的现金流量净额	595,372.23	-806,568.49	173.82
筹资活动产生的现金流量净额	-550,324,287.43	-212,832,068.97	-158.57

(1) 经营活动产生的现金流量净额:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司销售商品收到的现金减少所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额:本期数较上年同期数增加,主要是本期公司取得投资收益收到现金增加所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司取得借款收到的现金减少所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 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	83,781,213.08	2.87	544,945,588.12	15.42	-84.63	
应收账款	20,705,669.94	0.71	941,878.68	0.03	2,098.34	
预付款项			928,752.02	0.03	-100.00	
投资性房地产	113,686,514.08	3.90	62,103,164.60	1.76	83.06	
短期借款	462,000,000.00	15.84	720,000,000.00	20.37	-35.83	
应付账款	131,664,742.48	4.51	192,891,983.69	5.46	-31.74	
预收款项	3,215,771.02	0.11	96,987,171.89	2.74	-96.68	
应付利息	948,535.69	0.03	12,986,018.71	0.37	-92.70	
一年内到期的非流动负债	153,626,481.25	5.27	296,929,677.81	8.40	-48.26	

其他说明

(1) 货币资金:本期期末数较上期期末数减少,主要是本期公司归还银行贷款和兑付到期应付债券所致。

(2) 应收账款:本期期末数较上期期末数增加,主要是本期公司应收货款增加所致。

(3) 预付账款:本期期末数较上期期末数减少,主要是本期公司结转预付电费所致。

(4) 投资性房地产:本期期末数较上期期末数增加,主要是本期公司存货重分类到投资性房地产所致。

(5) 短期借款:本期期末数较上期期末数减少,主要是本期公司归还银行贷款所致。

(6) 应付账款:本期期末数较上期期末数减少,主要是本期公司支付工程款所致。

(7) 预收账款:本期期末数较上期期末数减少,主要是本期公司将预收售房款转入收入所致。

(8) 应付利息:本期期末数较上期期末数减少,主要是本期公司支付债券利息所致。

(9) 一年内到期的非流动负债:本期期末数较上期期末数减少,主要是本期公司兑付一年内到期的应付债券所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

1) 本公司以本公司之子公司天津滨海齐泰投资有限公司账面价值为 257,488,303.54 元的标准厂房 A 区、B 区部分房产作为抵押担保,自交通银行股份有限公司天津分行取得借款,详见本附注七、31.(1)之说明。

2) 本公司以存货中账面价值为 91,922,135.63 元的华苑产业区海泰西路 18 号西 2、西 5 的部分房产作为抵押担保,自天津银行股份有限公司科技支行取得借款,详见本附注七、31.(1)之说明。

3) 本公司以存货中账面价值为 88,002,674.96 元的华苑产业区海泰西路 18 号西 2、西 5、南 1 的部分房产作为抵押担保,自浙商银行股份有限公司天津分行取得借款,详见本附注七、31.(1)之说明。

4) 本公司与基石京信(天津)融资租赁有限公司签订的融资租赁协议,以存货中账面价值 27,089,515.62 元的绿产二期 N 座地下餐厅部分房产和在投资性房地产中账面价值 38,978,561.83 元的绿产一期 G 座部分房产为融资租赁的标的物,以本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司账面价值 184,237,838.98 元的精工项目部分房产为抵押物,取得长期应付款,详见本附注七、46.1 之说明。

5) 本公司与冀银金融租赁股份有限公司签订的融资租赁协议,以账面价值 123,154,092.93 元的华苑产业区海泰西路 18 号中南楼部分房产为租赁物和抵押物,取得长期应付款,详见本附注七、46.1 之说明。

6) 本公司与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议,以华苑产业区海泰西路 18 号的西 4 楼电梯设备、电气设备、空调设备等设备设施为融资租赁标的物,以账面价值 71,310,474.80 元的海泰西路 18 号西 4-101 至西 4-503 计 16 套房地产为抵押物,取得长期应付款,详见本附注七、46.1 之说明。

7) 本公司与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议,以华苑产业区海泰西路 18 号的北 1 楼电梯设备、电气设备、空调设备等设备设施为融资租赁标的物,以账面价值为 59,571,956.40 元的海泰西路 18 号北 1-101 至北 1-503 19 套房地产为抵押物,取得长期应付款,详见本附注七、46.1 之说明。

8) 本公司于 2018 年 7 月与国药控股(中国)融资租赁有限公司签订融资租赁协议,协议约定以海泰西路高新区软件园内部分房屋设备为融资租赁标的物,取得长期应付款,该设备属于 BPO 基地项目不可分割的部分,详见本附注七、46.1 之说明。

9) 天津市建设工程咨询有限公司于 2019 年 3 月 14 日起诉本公司及本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司及天津海泰方成投资有限公司,要求支付咨询费共计 1,289,577.00 元,并支付违约金 838,020.23 元,并申请诉讼保全冻结本集团银行存款 1,903,038.23 元。

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

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 A 区 B 区	37,821.10	90,611	否
2	BPO 基地 B7-B9; A4-A6	158,935.83	209,245.03	否
3	蓝海科技园二期-六期	42,927.72	118,057.83	否
4	标准厂房示范园项目 C 区	12,495.17	24,161.33	否

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	报告期实际投资额
1	天津	天津高新区国家软件服务外包产业基地核心区项目(简称“BPO 基地”)	工业厂房	在建	403,983.90	605,975.85	381,313.54	2,217
2	天津	海泰·精工	工业厂房	在建	101,456.10	210,584.14	99,395.42	74
3	天津	海泰创意科技园	商业	竣工	24,843.24	51,700.05	51,700.00	2,363
4	天津	蓝海科技园	工业厂房	在建	122,424.90	310,200.00	87,917.70	77
5	天津	天津滨海高新区标准厂房示范园	工业厂房	在建	57,874.50	116,848.45	92,024.78	60

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	已预售面积
----	----	----	------	--------	-------

				(平方米)	(平方米)
1	华北地区	绿色产业基地	销售、出租	31,650.23	不适用
2	华北地区	创新基地	销售	12,488.86	不适用
3	华北地区	BPO 基地	销售、出租	106,619.62	不适用
4	华北地区	海泰精工	销售	46,425.82	不适用
5	华北地区	SOHO 项目	销售	21,003.54	不适用

报告期内，公司共计实现销售金额 21,715 万元，销售面积 24,338.14 平方米。

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	工业	14,657.65	3,526,345.39	否
2	天津	BPO 基地	工业	25,410.94	13,780,882.29	否
3	天津	海泰国际公寓	工业	311.48	15,238.10	否
4	天津	海泰火炬园 C 座	工业	7,443.92	1,552,589.04	否
5	天津	海泰创新基地	工业	1,551.43	97,590.28	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
89,729.41	8.76	0.00

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津海泰企业孵化服务有限公司	咨询服务	2,000,000	12,571,148.49	11,466,727.77	35,333.82
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000	509,875,195.03	41,078,466.05	-1,441,251.71
天津海泰方通投资有限公司	建材批发、零售	10,000,000	109,723,169.57	21,279,799.01	1,200,538.32
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100,000	0	-1,371,834.10	0
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000	196,566,175.74	166,518,810.61	4,782,202.05
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	75,000,000	354,289,634.23	89,368,746.78	-2,465,360.54
天津滨海齐泰投资有限公司	房地产开发	70,000,000	393,200,268.97	61,378,553.31	-339,754.94
天津百竹科技产业发展有限公司	房地产开发	62,936,739	630,024,137.15	21,903,909.95	-260,310.99
天津海发物业管理有限公司	物业管理	5,000,000	7,681,285.90	-4,944,218.99	-6,246,528.09

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

公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
天津海泰方成投资有限公司	20,614,636.34	6,451,162.74	4,782,202.05

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2019 年末中国的城镇化率已提升至 60%，未来将升至 80%。城镇化趋势将为城市的容纳能力、生活服务配套等方面提出新的要求，产城融合发展、城市群建设质量的提升等任务均为产业地产的发展带来新的契机。

2020 年，滨海新区要抢抓京津冀协同发展的战略机遇，以大力发展集聚经济、智能经济、开放经济为根基，加快培育新兴产业，建设世界一流产业创新中心；稳定工业生产，加快推进新旧动能转换；推进消费挖潜，大力发展现代服务业；抓好项目带动，全力推动投资稳定增长；提升自主创新能力，打造创新驱动发展先导区；持续深化改革，打造新时代高质量发展的标杆；继续扩大开放，打造服务京津冀协同发展示范区；增强人口人才吸引力，建设宜居宜业的现代化海滨城市。

随着滨海新区的发展，工业园区建设面临着新的机遇和挑战。公司将继续坚持以园区项目为平台载体，以高品质的运营服务为核心保障，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，服务京津冀协同发展示范区，积极承接北京高端产业转移工作，通过精细化产业招商和运营，延伸产业价值链。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、绿色节能的工业园区项目，满足客户对项目产品的更高要求。

（二） 公司发展战略

√适用 □不适用

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，工业园区开发运营和核心产业投资两翼并举”的指导思想，以科技园区开发建设、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，带动公司工业园区运营业务的核心竞争力；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

√适用 □不适用

2020 年，公司将充分把握京津冀协同发展的历史机遇，认真分析面临的形势任务，继续在招商销售、房屋租赁、工程建设和产业投资等方面加大工作力度，全力推进全年经济指标的完成。

1、深入挖掘项目潜力，积极做好招商租售工作

（1）以项目整体转让、大客户销售作为工作重心，拓展集团性购买客户，利用现有房源积极寻找有定制需求的客户，积极推动项目整体租售。并谋求以项目公司股权转让方式进行项目的整体销售。

（2）持续挖掘京津冀协同发展和北京区域企业外迁的项目，尝试建设吸引容纳外迁企业的特色项目平台，形成对某方面整体行业的带动作用。

（3）加强企业服务意识，与项目内各企业形成定期拜访沟通的联系机制，切实解决企业困难，排除企业经营的后顾之忧，建立良好关系，实现“以商招商”。

（4）打造良好营商环境，提升服务水平。全面做好 BPO 提升改造工作，打造中南楼综合商业体，充分利用政府支持及政策优势，推进招商引资，以点带面辐射周边区域。

2、创新运营管理模式，提升物业服务水平，完善孵化服务功能建设。

（1）推进海泰企业家俱乐部实体运营，探索绿色产业基地 H1 座、BPO 软件园商业综合体运营、光伏发电运营、进口小商品超市运营、会议服务等运营模式，完善园区配套服务功能。

（2）对自管物业项目的品质控制进行监管，完善配套设施和服务业态，提升项目整体品质，确保服务品质的同时对成本进行严格控制。

（3）2020 年为海泰国家级孵化器的“服务转型年”，公司将联合专业机构协助在孵企业申报自主知识产权和政府立项支持，配合其上市新三板。同时公司将筛选优质在孵企业，为产业投资进行项目储备。

3、创新融资模式，保障运营资金安全

多方面拓展公司融资渠道，力争在融资租赁、应收账款保理、固定资产收益贷款等方面寻求突破，努力降低公司融资成本，改善公司经营效益。

4、严谨认真做好科技产业投资及资本运作工作

做好投资项目调研及项目库跟踪工作，针对重点项目继续进行可行性研究及实施工作；研究资本市场再融资动态，对各种形式的再融资手段进行研究和分析，形成再融资方案；推进小商品贸易、进出口贸易，寻找新的收入和利润增长点。

5、积极开展工程建设，创建智慧型园区

工程建设将围绕公司新业态的定位，紧贴既有房产的租售方向，集中力量全面推动 BPO 园区综合提升改造，并通过引入光伏、人脸识别与物联网等前沿技术，进一步拉动高新区内孵化科技成果转化的应用，努力创建智慧型园区，以更好地提升园区的营商环境。

6、进一步夯实内部管理

(1) 持续优化人事、薪酬管理，围绕“招商销售核心”战略定位，统筹公司人员安排，坚持人事相宜、人岗相适，提高选人用人精准度，强化招商销售专业人才培养。同时，优化中层管理人员和业务骨干队伍结构，加大青年人才培养使用和锻炼力度，建立人才梯队，为中层管理队伍储备后继人才。

(2) 树立严防死守的安全意识，强化各项安全生产工作措施。做好危险点源防控管理和分析排查，严格落实安全管理理念，确保公司全年经营生产工作安全无事故。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、市场风险：

2020 年，新冠肺炎疫情的发生对中国经济产生了冲击，经济下行压力直接影响企业的购房意愿，从而对工业园区的房产销售产生不利影响。随着我国疫情形势不断好转，国家出台多项政策降低企业负担、促进企业发展。地方政府也相继推出了各类支持政策，降低企业经营压力。公司将积极研判政策形势，适时调整营销策略，一方面持续挖掘京津冀协同发展和北京区域企业外迁的项目，尝试建设吸引容纳外迁企业的特色项目平台，形成对某方面整体行业的带动作用。同时充分利用政府支持及政策优势，积极推进招商引资。

2、财务风险：

工业园区厂房去化周期较长，公司资金占用压力依然较大，同时银行在涉房类企业融资审批额度、流程等各方面存在诸多政策性限制，从而对公司融资形成较大压力。公司将充分利用京津冀协同发展给公司带来的历史性机遇，在促进房屋销售的同时，将公司定制招商和较为完整的整栋楼宇作为大客户招商的主要载体，解决去库存问题；同时，积极与国内有实力的地产公司洽谈未开发土地合作方案，降低投资风险。另一方面，公司将拓展融资及理财渠道，结合公司租售业务开展情况探索 ABS 融资模式，确保公司正常运营的资金需求。

(五) 其他

□适用 √不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，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

√适用 □不适用

公司现有利润分配政策为 2017 年根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红若干规定的决定》、《监管指引第 3 号——上市公司现金分红》和《上海证券交易所上市公司现金分红指引》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，即对《公司章程》第九章“财务会计制度、利润分配和审计”中第二节“利润分配”按照上

述指引进行了修订，符合中国证监会关于上市公司现金分红的有关规定。公司第九届董事会第六次会议及 2017 年第三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）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019 年	0	0	0	0	14,976,965.45	0
2018 年	0	0	0	0	14,659,025.42	0
2017 年	0	0.11	0	7,107,274.09	14,278,422.09	49.78

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(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方案预案的，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方案预案的原因	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。根据预测，2020 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 2019 年度暂不实行现金分红。	公司留存未分配利润的用途为维持日常业务的流动资金需求

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

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	承诺时间：2006 年 3 月 29 日；期限：长期有效	否	是

			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
其他承诺	解决关联交易	天津海泰控股集团有限公司	本公司将规范和减少与海泰发展之间的关联交易；如果发生关联交易，将履行法定的决策程序，交易价格公允、公正，不侵害上市公司及其他非关联股东的利益。	承诺时间：2009年7月25日；期限：长期有效	否	是
其他承诺	其他	天津海泰控股集团有限公司	确保与上市公司做到“五独立”，即人员独立、资产独立、财务独立、机构独立、业务独立。1、保证上市公司与我公司及我公司控股子公司之间人员独立保证上市公司的高级管理人员不在上市公司与我公司之间双重任职；保证上市公司的劳动、人事及工资管理与我公司之间独立。2、保证上市公司资产独立完整保证上市公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	承诺时间：2009年7月25日；期限：长期有效	否	是

			方面保持独立，保证上市公司业务独立。			
--	--	--	--------------------	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

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、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：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 万
境内会计师事务所审计年限	5 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 万

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司 2018 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 2019 年度财务及内控审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、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

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

1、2015年5月16日公司全资子公司海泰创意园与浙江中成涉及的工程合同纠纷案件在天津市第二中级人民法院审理。2016年12月23日法院一审判决海泰创意园支付工程款、违约金共计2,453.64万元。2017年1月5日海泰创意园针对一审判决上诉至天津市高级人民法院。2017年6月9日天津市高级人民法院做出判决维持一审原判结果，海泰创意园公司不服该判决进行上诉，天津高级人民法院判决：驳回上诉，维持原判。

2017年7月31日公司从银行和天津市滨海新区房屋管理中心获悉，因海泰创意园与浙江中成建设工程施工合同纠纷，天津市第二中级人民法院通过远程方式对海泰创意园银行账户中的银行存款合计159万元予以冻结；对海泰创意园拥有的商品房在建工程予以查封，查封期限为三年。（具体详见公司于2017年7月31日在上海证券交易所网站披露的《天津海泰科技发展股份有限公司关于子公司银行账户被冻结及资产被查封的公告》）

2017年10月20日天津市第二中级人民法院从创意园冻结银行账户扣划150万元，包括137.29万工程款及12.71万执行费。

2018年11月2日海泰创意园向天津市高级人民法院申请再审，被法院驳回。

2019年1月7日天津市第二中级人民法院执行裁定对海泰创意园相关房产启动司法拍卖程序。

2019年7月29日天津市第二中级人民法院将创意园相关房产在阿里司法拍卖网上进行公示并于2019年9月1日进行司法拍卖一拍，相关全部房产流拍。

2019年9月12日天津市第二中级人民法院将创意园相关房产在阿里司法拍卖网上进行公示并计划于2019年9月30日进行司法拍卖二拍。海泰创意园经与天津市第二中级人民法院及浙江中成沟通，同意支付浙江中成工程款及违约金等合计2,699.65万元。

2019年9月29日法院已撤回对海泰创意园所有被查封房产的二拍司法拍卖程序，并于2019年11月初完成对查封房产的解封程序，上述诉讼办结。

2、天津华惠安信装饰工程有限公司（以下简称“华惠安信公司”）于2017年11月以天津滨海高新区装饰工程有限公司（以下简称“滨海装饰公司”）拖欠工程款，而本公司作为该工程业主未与滨海装饰公司结算，不支付工程结算款为由向天津市西青区人民法院起诉滨海装饰公

司及本公司，要求滨海装饰公司支付工程款 4,701,276.00 元,逾期付款利息 881,895.00 元(自 2013 年 8 月 1 日起至 2017 年 11 月 22 日止)以及实际付款之日止的利息，同时要求本公司承担连带责任。上述案件目前尚在审理过程中。

3、天津市建设工程咨询有限公司于 2019 年 3 月 14 日起诉本公司及本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司及天津海泰方成投资有限公司，要求支付咨询费共计 1,289,577.00 元，并支付违约金 838,020.23 元，并申请诉讼保全冻结本集团银行存款 1,903,038.23 元。上述案件目前尚在审理过程中。

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且所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 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

适用 不适用

2019 年 9 月 19 日，公司召开第九届董事会第二十二次会议审议通过了《关于向控股股东海泰控股集团提供反担保暨关联交易的议案》，为解决公司流动资金需求，同意从天津银行取得 1 年期流动资金贷款 1 亿元，控股股东天津海泰控股集团有限公司对上述流动资金贷款业务提供担保，公司由子公司天津百竹科技产业发展有限公司为本次融资提供反担保。（上述交易相关公告刊登于 2019 年 9 月 20 日的《上海证券报》、《证券日报》，并刊载于上海证券交易所网站）。截至日前，上述款项已全部到账。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位: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	关联交易价格	关联交易金额	占同类 交易金 额的比例 (%)	关联 交易 结算 方式	市场 价格	交易价 格与市 场参考 价格差 异较大 的原因

天津滨海高新区物业管理有限公司	股东的子公司	接受劳务	BPO项目秩序委托服务19年11-12月	协议价格	320,000	320,000	100	货币		
天津滨海高新区物业管理有限公司	股东的子公司	购买商品	购买博朗礼盒套装	协议价格	25,012,572.50	25,012,572.50	12.81	货币		
天津滨海高新区物业管理有限公司	股东的子公司	购买商品	购买博朗礼盒套装	协议价格	40,034,318.60	40,034,318.60	20.51	货币		
天津滨海高新区物业管理有限公司	股东的子公司	购买商品	购买博朗礼盒套装	协议价格	70,120,084.00	70,120,084.00	35.93	货币		
天津滨海高新区物业管理有限公司	股东的子公司	购买商品	购买博朗礼盒套装	协议价格	51,529,360.00	51,529,360.00	26.40	货币		
天津滨海高新区物业管理有限公司	股东的子公司	购买商品	购买博朗礼盒套装	协议价格	8,487,024.00	8,487,024.00	4.35	货币		
合计				/	195,503,359.10	195,503,359.10	/	/	/	/
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。其中与天津滨海高新区物业管理有限公司的 6 笔关联交易为公司与其构成关联关系后向前追溯 12 个月的相关交易情况。
---------	---

(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**适用 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**适用 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**适用 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**适用 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**适用 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**适用 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**适用 不适用**3、 临时公告未披露的事项**适用 不适用**(五) 其他**适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司在追求健康可持续发展的同时，努力实现企业与员工、社会、自然的和谐统一，并以实际行动回报社会，创建和谐企业环境，践行社会责任。公司始终致力于天津高新区的开发建设，不断推进绿色建筑技术研究及应用，提升公司项目的建筑品质，在服务招商、保护环境、区域发展等方面贡献力量。

公司秉承和谐社会、以人为本的理念，积极参与结对帮扶困难村活动，将社会责任贯穿于公司发展的各个环节，通过社会创造财富，积极履行社会责任。

公司建立并不断完善治理结构，在机制上保证了所有股东公开、公平、公正的享有各项权益；建立了完善的人力资源管理制度，强化劳动用工与福利保障机制，加强员工业务和岗位培训，为员工每年安排体检并购买补充医疗保险，通过多种渠道和途径改善员工工作环境和生活环境，不断增强员工的凝聚力和归属感，实现员工与公司共同成长，切实维护员工的合法权益。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、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

(一) 普通股股份变动情况表

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（%）	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	12,263,624	1.898	-437,580	-437,580	11,826,044	1.830
1、国家持股						
2、国有法人持股	109,232	0.017	-109,232	-109,232	0	0
3、其他内资持股	12,154,392	1.881	-328,348	-328,348	11,826,044	1.830
二、无限售条件流通股	633,852,202	98.102	+437,580	+437,580	634,289,782	98.170
1、人民币普通股	633,852,202	98.102	+437,580	+437,580	634,289,782	98.170
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

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

2019年5月，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21,612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86,580股。（具体详见公司于2019年5月17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2019-012）。

2019年9月，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46,730股）在内的3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187,200股。（具体详见公司于2019年9月20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2019-021）。

2019年12月，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40,890股）在内的5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163,800股。（具体详见公司于2019年12月24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2019-025）。

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 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	109,232	109,232	0	0	接受偿还	2019年12月30日

股集团有限 公司					代为垫付 对价股份	
其他有限售 条件流通股 股东	12,154,392	328,348	0	11,826,044	偿还代为 垫付对价 股份	2019年12月30日
合计	12,263,624	437,580	0	11,826,044	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

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)	38,712
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	38,347

(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	109,232	156,927,378	24.29	0	无	0	国有法人
天津华苑置 业有限公司	0	31,730,164	4.91	0	无	0	境内非国有 法人
陈月华	97,000	6,097,000	0.94	0	无	0	境内自然人
天津津融投 资服务集团 有限公司	0	4,804,049	0.74	0	无	0	国有法人
蒋海滨	25,000	2,957,000	0.46	0	无	0	境内自然人
钱军	54,800	2,591,800	0.40	0	无	0	境内自然人
林惠明	2,462,700	2,462,700	0.38	0	无	0	境内自然人
楼景杭	2,457,100	2,457,100	0.38	0	无	0	境内自然人
李永波	2,356,681	2,356,681	0.36	0	无	0	境内自然人
刘淑兰	2,200,100	2,200,100	0.34	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
天津海泰控股集团有限公司	156,927,378	人民币普通股	156,927,378
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	6,097,000	人民币普通股	6,097,000
天津津融投资服务集团有限公司	4,804,049	人民币普通股	4,804,049
蒋海滨	2,957,000	人民币普通股	2,957,000
钱军	2,591,800	人民币普通股	2,591,800
林惠明	2,462,700	人民币普通股	2,462,700
楼景杭	2,457,100	人民币普通股	2,457,100
李永波	2,356,681	人民币普通股	2,356,681
刘淑兰	2,200,100	人民币普通股	2,200,100
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>上述股东中，控股股东天津海泰控股集团有限公司与天津华苑置业有限公司为一致行动人关系（具体详见公司于2020年1月3日在上海证券交易所网站披露的《关于控股股东一致行动人成员构成变动的提示性公告》公告编号：临2020-001）。</p> <p>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。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

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	吉林省广发物贸有限公司	72,540			注
4	深圳燕丰贸易公司	70,200			注
5	上海医药(集团)有限公司	46,800			注
6	天津开发区博瑞发展有限公司	35,100			注
7	九三学社天津市委员会科技部	23,400			注
8	天津渤海化工集团股份有限公司天津碱厂	23,400			注
9	天津市兆金系统工程开发公司	23,400			注
10	天津津强音响联销技术服务部	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，其可上市交易时间不早于 2007 年 5 月 17 日。

(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

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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	单泽峰
成立日期	1997 年 1 月 28 日
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）；基础配套设施建设、土地转让与房屋租赁；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 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

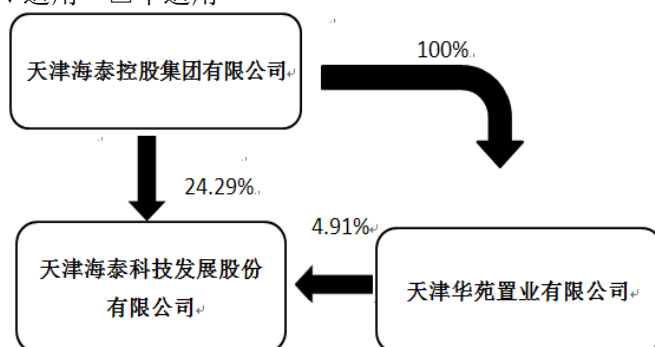
适用 不适用

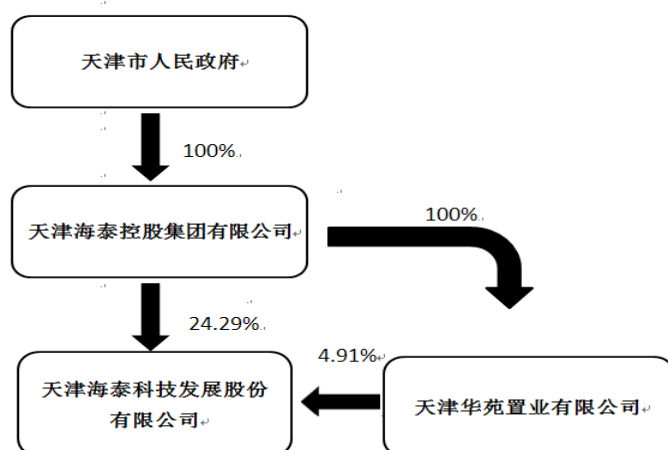
4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况**1 法人**适用 不适用**2 自然人**适用 不适用**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**适用 不适用**4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期**适用 不适用**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**适用 不适用**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**适用 不适用**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**适用 不适用**五、其他持股在百分之十以上的法人股东**适用 不适用**六、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
任宇	董事长	男	44	2019-07-18	2020-05-15	0	0	0	/	6.18	否
	总经理			2019-07-02	2020-05-15						
李林	董事	男	57	2010-07-30	2020-05-15	0	0	0	/	0	是
杨烁	董事	男	48	2017-05-15	2020-05-15	0	0	0	/	25.83	否
	副总经理			2015-09-10	2020-05-15						
李刚	董事	男	46	2013-06-17	2020-05-15	0	0	0	/	25.71	否
	副总经理			2013-05-30	2020-05-15						
	董事会秘书			2013-05-30	2020-05-15						
	财务负责人			2014-12-18	2020-05-15						
王为民	董事	男	51	2013-06-17	2020-05-15	0	0	0	/	0	是
杨欢	董事	女	37	2017-05-15	2020-05-15	0	0	0	/	0	是
李小平	独立董事	男	54	2014-05-15	2020-05-15	0	0	0	/	7.2	否
尹琳	独立董事	女	52	2014-05-15	2020-05-15	0	0	0	/	7.2	否
魏莉	独立董事	女	62	2014-05-15	2020-05-15	0	0	0	/	7.2	否
孙士柱	监事会主席	男	57	2008-03-28	2020-05-15	0	0	0	/	0	是
于滢	监事	女	40	2017-05-15	2020-05-15	0	0	0	/	0	是
王世琪	监事	男	42	2019-07-25	2020-05-15	0	0	0	/	26.88	否
宋克新	原董事长	男	50	2013-05-30	2019-07-18	0	0	0	/	22.82	是
	原总经理			2011-09-08	2019-07-02						
王立芊	原监事	男	41	2012-03-26	2019-07-25	0	0	0	/	23.78	否

合计	/	/	/	/	/			/	152.8	/
----	---	---	---	---	---	--	--	---	-------	---

姓名	主要工作经历
任宇	现任公司董事长、总经理。历任天津海泰商务会展服务有限公司董事长、天津海泰旅游管理有限公司董事长、总经理、天津海泰控股集团有限公司招商工作部部长。
李林	现任公司董事，天津海泰控股集团有限公司总经理办公室主任。曾任公司第七届、第八届董事。历任天津海泰控股集团有限公司投资发展部部长、天津海泰控股集团有限公司企业运营部部长、天津海泰控股集团有限公司资产部部长。
杨烁	现任公司董事、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。曾任公司第七届、第八届董事、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。
王为民	现任公司董事，天津滨海高新区开发建设有限公司副总经理。曾任公司第七届、第八届董事、副总经理。历任天津海泰房地产开发有限公司副总经理，天津海泰控股集团有限公司管理人员，河北建设集团有限公司总裁助理。
杨欢	现任公司董事，天津海泰控股集团有限公司企业运营部职员。历任中建国际（北京）设计顾问有限公司轨道交通事业部运营主管、天津海泰控股集团有限公司招商工作部项目经理。
李小平	现任海胜航信（天津）投资管理有限公司董事长，天津海泰科技发展股份有限公司、天津经纬辉开光电股份有限公司独立董事。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	现任公司独立董事，中审华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	现任公司独立董事，天津凌宇律师事务所主任。兼任天津市律师协会第七届理事、天津市人民监督员、天津市第十六届人大代表、天津市河西区第十七届人大代表、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、天津交通集团有限公司外部董事。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，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	现任公司监事会主席，天津海泰控股集团有限公司企业运营部审计专员。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员、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。
于澹	现任公司监事，天津海泰控股集团有限公司投资发展部副部长。曾任天津海泰控股集团有限公司资金运营部副部长，天津海泰建设开发有限公司财务部部长。

王世琪	现任公司职工监事、财务部部长。历任天津海泰科技发展股份有限公司财务部副部长、职员。
-----	---

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、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	任期终止日期
李林	天津海泰控股集团有限公司	总经理办公室主任	2017年5月	2020年5月
孙石柱	天津海泰控股集团有限公司	企业运营部审计专员	2016年2月	2020年5月
于滢	天津海泰控股集团有限公司	投资发展部副部长	2017年5月	2020年5月
杨欢	天津海泰控股集团有限公司	企业运营部职员	2013年7月	2020年5月
在股东单位任职情况的说明	无			

(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	任期终止日期
李小平	海胜航信（天津）投资管理有限公司	董事长	2015年	2020年5月
尹琳	中审华会计师事务所	执行合伙人、副主任会计师	2001年	2020年5月
魏莉	天津凌宇律师事务所	主任	2001年	2020年5月
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用 不适用

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	152.8 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	152.8 万元

四、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
宋克新	董事长、总经理	离任	工作原因
王立芊	监事	离任	个人原因
任宇	董事长	选举	经公司 2019 年第一次临时股东大会选举通过
任宇	总经理	聘任	经公司第九届董事会第十九次会议聘任
王世琪	监事	选举	2019 年 7 月 25 日经公司职工代表大会选举通过

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	49
主要子公司在职员工的数量	27
在职员工的数量合计	76
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	19
技术人员	32
财务人员	8
行政人员	17
合计	76
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	11
本科	50
专科	10
专科以下	4
合计	76

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司实行月度绩效考核结果与员工薪酬挂钩。

(三) 培训计划

适用 不适用

2019 年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电器安全使用专项培训、消防应急演练、房屋租赁销售法务风险专项讲座等在内的 6 次专题培训，切实加强了企业员工业务素养，保障了公司各项业务有序开展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

2019 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。

2019 年 4 月，公司根据财政部颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会[2017]9 号），于 2019 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会[2017]14 号）对公司会计政策进行了相应变更，并于 2019 年 4 月 18 日经公司第九届董事会第十七次会议及第九届监事会第十一次会议审议通过。

2019 年度，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

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
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 13 日	www.sse.com.cn	2019 年 5 月 14 日
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 7 月 18 日	www.sse.com.cn	2019 年 7 月 19 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 9 月 19 日	www.sse.com.cn	2019 年 9 月 20 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
任宇	否	4	4	0	0	0	否	1
李林	否	7	7	0	0	0	否	3
杨烁	否	7	7	0	0	0	否	3
李刚	否	7	7	0	0	0	否	3
王为民	否	7	7	0	0	0	否	3
杨欢	否	7	7	0	0	0	否	3
李小平	是	7	7	0	0	0	否	3
尹琳	是	7	7	0	0	0	否	3
魏莉	是	7	7	0	0	0	否	3
宋克新	否	3	3	0	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	7
-------------	---

其中：现场会议次数	7
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

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司共召开 4 次审计委员会会议，1 次提名委员会，1 次薪酬与考核委员会会议。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) 2019 年度审计委员会会议情况

1、2019 年 4 月 9 日，审计委员会召开了第九届董事会审计委员会第六次会议，审议通过了《2018 年度审计报告》、《关于信永中和会计师事务所有限公司对公司 2018 年度审计工作的总结报告及续聘审计机构的议案》（含聘请内控审计）、《天津海泰科技发展股份有限公司董事会审计委员会 2018 年度履职情况汇总报告》、《2018 年度内部控制评价报告》、《2018 年度内部控制审计报告》。

2、2019 年 4 月 24 日，审计委员会召开了第九届董事会审计委员会第七次会议，审议通过了《2019 年第一季度财务报表》

3、2019 年 8 月 20 日，审计委员会召开了第九届董事会审计委员会第八次会议，审议通过了《2019 年半年度财务报表》。

4、2019 年 10 月 23 日，审计委员会召开了第九届董事会审计委员会第九次会议，审议通过了《2019 年第三季度财务报表》。

(二) 2019 年度薪酬与考核委员会会议情况

2019 年 4 月 9 日，薪酬与考核委员会召开了第九届董事会薪酬与考核委员会第二次会议，审议通过了《公司董事、监事及高级管理人员 2018 年度薪酬情况》。

(三) 2019 年度提名委员会会议情况

2019 年 7 月 1 日，提名委员会召开了第九届董事会提名委员会第一次会议，审议通过了《关于提名任宇先生担任公司总经理的议案》、《关于提名任宇先生为公司第九届董事会董事候选人的议案》。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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

适用 不适用

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 2020 年 4 月 10 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2019 年内部控制评价报告》。

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

适用 不适用

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 2019 年度内部控制审计报告》（XYZH/2020TJA10049 号）。详见公司于 2020 年 4 月 10 日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上披露的《2019 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

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

XYZH/2020TJA10048

天津海泰科技发展股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了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2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的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2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于海泰发展公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	审计中的应对
<p>存货跌价的会计估计</p> <p>如财务报表附注（六）5所示，海泰发展公司及其子公司（以下简称贵集团）年末存货余额264,606.59万元，占资产总额比例90.73%，其金额重大。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时，贵集团根据成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估</p>	<p>存货跌价会计估计的相关主要审计程序</p> <p>1)取得贵集团对年末持有存货的跌价准备测试资料；</p> <p>2)复核贵集团年末存货成本的完整性、单位面积成本的准确性；</p> <p>3)了解贵集团进行存货跌价测试时采用的关键估计和假设，主要包括与未来预计售价有</p>

关键审计事项	审计中的应对
<p>计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计，该估计存在重大不确定性和复杂性。</p> <p>由于存货金额重大，且可变现净值涉及重大会计估计，因此我们将存货跌价会计估计作为关键审计事项。</p>	<p>关的关键估计和假设，并与市场可获取数据和贵集团销售计划进行比较，复核预计售价的合理性；</p> <p>4)了解贵集团对未来可收回净值估计时的费用项目是否完整，是否充分考虑了项目相关的税金和费用，并结合历史数据对贵集团预测数据合理性进行分析复核。</p>

四、 其他信息

海泰发展公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括海泰发展公司2019年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估海泰发展公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算海泰发展公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海泰发展公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对海泰发展公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致海泰发展公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就海泰发展公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

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

(项目合

中国注册会计师：刘志锋

中国 北京

二〇二〇年四月九日

二、财务报表

合并资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	83,781,213.08	544,945,588.12
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	20,705,669.94	941,878.68
应收款项融资			
预付款项	七、7		928,752.02
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	8,503,616.08	7,295,924.04
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	2,646,065,853.98	2,869,879,493.45
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、12	1,275,354.28	1,820,177.75
流动资产合计		2,760,331,707.36	3,425,811,814.06
非流动资产：			
发放贷款和垫款			

债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、19	113,686,514.08	62,103,164.60
固定资产	七、20	3,617,559.31	4,116,313.99
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	454,266.95	375,440.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、29	38,291,840.42	41,456,030.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		156,050,180.76	108,050,949.57
资产总计		2,916,381,888.12	3,533,862,763.63
流动负债：			
短期借款	七、31	462,000,000.00	720,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、35	131,664,742.48	192,891,983.69
预收款项	七、36	3,215,771.02	96,987,171.89
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	2,159,662.20	2,135,110.65
应交税费	七、38	138,540,669.65	135,232,227.42
其他应付款	七、39	25,261,398.78	50,341,003.85
其中：应付利息		948,535.69	12,986,018.71
应付股利		8,679,915.78	8,692,437.03
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、41	153,626,481.25	296,929,677.81
其他流动负债			

流动负债合计		916,468,725.38	1,494,517,175.31
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、46	281,667,616.19	336,077,007.22
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、49	7,400,000.00	7,400,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		289,067,616.19	343,477,007.22
负债合计		1,205,536,341.57	1,837,994,182.53
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、51	646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、53	412,590,525.25	412,590,525.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、57	105,506,048.92	103,534,839.17
一般风险准备			
未分配利润	七、58	546,633,146.38	533,627,390.68
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,710,845,546.55	1,695,868,581.10
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		1,710,845,546.55	1,695,868,581.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,916,381,888.12	3,533,862,763.63

法定代表人：任宇 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

2019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	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		70,326,327.55	484,823,313.89
交易性金融资产			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	805,669.94	941,878.68
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	1,452,985,297.05	1,451,855,598.58
其中：应收利息			
应收股利			
存货		827,298,130.64	1,023,218,096.05
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		45,484.03	
流动资产合计		2,351,460,909.21	2,960,838,887.20
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	319,533,242.02	319,533,242.02
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		113,686,514.08	62,103,164.60
固定资产		2,851,844.76	3,232,534.00
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		454,266.95	375,440.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		24,921,123.32	28,323,688.23
其他非流动资产			
非流动资产合计		461,446,991.13	413,568,069.30
资产总计		2,812,907,900.34	3,374,406,956.50
流动负债：			
短期借款		462,000,000.00	720,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		38,351,141.49	66,313,307.04
预收款项		2,788,338.16	96,920,009.42

应付职工薪酬		1,990,902.94	1,979,986.41
应交税费		92,462,352.91	92,814,720.06
其他应付款		150,421,624.44	153,484,903.11
其中：应付利息		948,535.69	12,986,018.71
应付股利		8,679,915.78	8,692,437.03
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		153,626,481.25	296,929,677.81
其他流动负债			
流动负债合计		901,640,841.19	1,428,442,603.85
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		281,667,616.19	336,077,007.22
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		5,000,000.00	5,000,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		286,667,616.19	341,077,007.22
负债合计		1,188,308,457.38	1,769,519,611.07
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		408,797,765.35	408,797,765.35
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		105,506,048.92	103,534,839.17
未分配利润		464,179,802.69	446,438,914.91
所有者权益（或股东权益）合计		1,624,599,442.96	1,604,887,345.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,812,907,900.34	3,374,406,956.50

法定代表人：任宇 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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		677,644,002.47	781,435,817.52
其中：营业收入	七、59	677,644,002.47	781,435,817.52

利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		652,803,028.46	774,953,377.32
其中：营业成本	七、59	515,925,872.20	617,953,194.11
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	24,601,765.72	37,079,655.16
销售费用	七、61	20,243,326.73	19,682,340.80
管理费用	七、62	10,837,452.49	12,359,150.04
研发费用			
财务费用	七、64	81,194,611.32	87,879,037.21
其中：利息费用		82,561,695.57	87,706,478.42
利息收入		1,415,859.08	2,729,731.12
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	七、66	701,965.23	94,931.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、69	737,524.96	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、70		-456,806.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、71	86,537.23	-583.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		26,367,001.43	6,119,981.80
加：营业外收入	七、72	394,270.64	10,658,978.88
减：营业外支出	七、73	2,361,473.89	2,316,532.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		24,399,798.18	14,462,428.51
减：所得税费用	七、74	9,422,832.73	-196,596.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		14,976,965.45	14,659,025.42
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		14,976,965.45	14,659,025.42

2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		14,976,965.45	14,659,025.42
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		14,976,965.45	14,659,025.42
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		14,976,965.45	14,659,025.42
（二）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)		0.0232	0.0227
（二）稀释每股收益(元/股)		0.0232	0.0227

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：任宇 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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	291,493,522.51	204,143,807.20
减：营业成本	十七、4	144,278,727.94	93,891,678.30
税金及附加		21,629,123.44	26,330,355.51
销售费用		7,836,550.83	4,949,223.50
管理费用		8,961,691.30	11,258,021.85
研发费用			
财务费用		81,762,970.47	85,142,551.36
其中：利息费用		82,561,695.57	84,342,265.36
利息收入		822,355.80	576,601.06
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		562,169.91	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-386,804.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）		75,541.43	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		27,662,169.87	-17,814,827.41
加：营业外收入		15,584.78	10,008,048.25
减：营业外支出		578,324.21	32,750.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		27,099,430.44	-7,839,529.29
减：所得税费用		7,387,332.91	-8,063,020.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		19,712,097.53	223,491.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		19,712,097.53	223,491.60
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			

2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		19,712,097.53	223,491.60
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：任宇 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
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		613,410,442.20	961,281,151.05
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			

拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	15,877,514.55	26,966,562.45
经营活动现金流入小计		629,287,956.75	988,247,713.50
购买商品、接受劳务支付的现金		453,332,283.10	591,698,745.00
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		15,543,721.70	13,660,036.90
支付的各项税费		37,894,367.03	46,256,945.76
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	35,856,082.99	36,180,289.43
经营活动现金流出小计		542,626,454.82	687,796,017.09
经营活动产生的现金流量净额		86,661,501.93	300,451,696.41
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		173,000,000.00	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		701,965.23	94,931.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		151,362.00	13,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		173,853,327.23	20,108,331.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		257,955.00	914,900.00
投资支付的现金		173,000,000.00	20,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		173,257,955.00	20,914,900.00
投资活动产生的现金流量净额		595,372.23	-806,568.49
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		968,000,000.00	1,460,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		968,000,000.00	1,460,600,000.00
偿还债务支付的现金		1,421,392,712.85	1,575,031,003.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		88,531,574.58	97,681,065.50
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、76	8,400,000.00	720,000.00
筹资活动现金流出小计		1,518,324,287.43	1,673,432,068.97
筹资活动产生的现金流量净额		-550,324,287.43	-212,832,068.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-463,067,413.27	86,813,058.95
加：期初现金及现金等价物余额		544,945,588.12	458,132,529.17
六、期末现金及现金等价物余额		81,878,174.85	544,945,588.12

法定代表人：任宇 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

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		203,455,780.45	277,149,133.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,039,834,470.39	1,331,501,286.82
经营活动现金流入小计		1,243,290,250.84	1,608,650,420.54
购买商品、接受劳务支付的现金		28,880,566.75	16,682,677.14
支付给职工及为职工支付的现金		12,302,262.46	11,250,251.85
支付的各项税费		35,082,822.40	28,102,954.82
支付其他与经营活动有关的现金		1,032,059,680.55	1,000,968,907.07
经营活动现金流出小计		1,108,325,332.16	1,057,004,790.88
经营活动产生的现金流量净额		134,964,918.68	551,645,629.66
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		134,362.00	3,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		134,362.00	3,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		189,665.00	454,769.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		189,665.00	454,769.00
投资活动产生的现金流量净额		-55,303.00	-451,369.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		968,000,000.00	1,460,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		968,000,000.00	1,460,600,000.00
偿还债务支付的现金		1,421,392,712.85	1,432,141,419.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		88,531,574.58	94,275,414.06
支付其他与筹资活动有关的现金		8,400,000.00	720,000.00
筹资活动现金流出小计		1,518,324,287.43	1,527,136,833.53
筹资活动产生的现金流量净额		-50,324,287.43	-66,536,833.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-415,414,671.75	484,657,427.13
加：期初现金及现金等价物余额		484,823,313.89	165,886.76
六、期末现金及现金等价物余额		69,408,642.14	484,823,313.89

法定代表人：任宇 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

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度												少数 股东 权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股 本)	其他权益工 具			资本公积	减: 库存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他			小 计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期 末余额	646,115,826.00				412,590,525.25				103,534,839.17		533,627,390.68		1,695,868,581.10		1,695,868,581.10
加:会计政 策变更															
前期 差错更正															
同一 控制下企业 合并															
其他															
二、本年期 初余额	646,115,826.00				412,590,525.25				103,534,839.17		533,627,390.68		1,695,868,581.10		1,695,868,581.10
三、本期增 减变动金额 (减少以 “-”号填 列)									1,971,209.75		13,005,755.70		14,976,965.45		14,976,965.45
(一)综合 收益总额											14,976,965.45		14,976,965.45		14,976,965.45
(二)所有 者投入和减 少资本															
1.所有者投															

入的普通股															
2. 其他权益 工具持有者 投入资本															
3. 股份支付 计入所有者 权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润 分配									1,971,209.75	-1,971,209.75					
1. 提取盈余 公积									1,971,209.75	-1,971,209.75					
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															
1. 资本公积 转增资本 (或股本)															
2. 盈余公积 转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积 弥补亏损															
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益															
5. 其他综合 收益结转留 存收益															
6. 其他															

2019 年年度报告

(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				105,506,048.92		546,633,146.38		1,710,845,546.55	1,710,845,546.55

项目	2018 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	646,115,826.00				412,590,525.25				103,512,490.01		526,097,988.51		1,688,316,829.77		1,688,316,829.77
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	646,115,826.00				412,590,525.25				103,512,490.01		526,097,988.51		1,688,316,829.77		1,688,316,829.77
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)								22,349.16		7,529,402.17		7,551,751.33		7,551,751.33	
(一) 综合										14,659,025.42		14,659,025.42		14,659,025.42	

收益总额														
(二)所有者投入和减少资本														
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
(三)利润分配								22,349.16	-7,129,623.25	-7,107,274.09				-7,107,274.09
1.提取盈余公积								22,349.16	-22,349.16					
2.提取一般风险准备														
3.对所有者的分配									-7,107,274.09	-7,107,274.09				-7,107,274.09
4.其他														
(四)所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本(或股本)														
2.盈余公积转增资本(或股本)														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收														

益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(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			103,534,839.17		533,627,390.68		1,695,868,581.10	1,695,868,581.10

法定代表人：任宇 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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				103,534,839.17	446,438,914.91	1,604,887,345.43
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				103,534,839.17	446,438,914.91	1,604,887,345.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,971,209.75	17,740,887.78	19,712,097.53
（一）综合收益总额										19,712,097.53	19,712,097.53
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											

2019 年年度报告

2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								1,971,209.75	-1,971,209.75		
1. 提取盈余公积								1,971,209.75	-1,971,209.75		
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(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			105,506,048.92	464,179,802.69	1,624,599,442.96	

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	646,115,8				408,797,7				103,512,	453,345,	1,611,771

2019 年年度报告

	26.00				65.35				490.01	046.56	,127.92
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				103,512,490.01	453,345,046.56	1,611,771,127.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									22,349.16	-6,906,131.65	-6,883,782.49
（一）综合收益总额										223,491.60	223,491.60
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									22,349.16	-7,129,623.25	-7,107,274.09
1. 提取盈余公积									22,349.16	-22,349.16	
2. 对所有者（或股东）的分配										-7,107,274.09	-7,107,274.09
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											

2019 年年度报告

(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				103,534,839.17	446,438,914.91	1,604,887,345.43

法定代表人：任宇 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

适用 不适用

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 91120000732820119B 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。

本公司于 2019 年 8 月 1 日取得由天津滨海高新技术产业开发区市场质量监督管理局换发的统一社会信用代码为 91120000732820119B 号的企业法人营业执照，注册地址：天津新技术产业园区华苑产业区，注册资本人民币 646,115,826.00 元，法定代表人：任宇。

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

适用 不适用

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

本集团自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响经营能力的重大事项。

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：

适用 不适用

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

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本集团的营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团房地产开发业务由于开发期间较长，其营业周期一般超过一年，其他业务的营业周期通常为一年以内。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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。

8. 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。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

10. 金融工具

适用 不适用

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

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源

生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产。本集团将其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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，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风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

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直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）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中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(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。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条

款和条件间接地形成合同义务。(2) 如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算, 需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具, 是作为现金或其他金融资产的替代品, 还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者, 该工具是发行方的金融负债; 如果是后者, 该工具是发行方的权益工具。在某些情况下, 一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具, 其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值, 则无论该合同权利或义务的金额是固定的, 还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量的变动而变动, 该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具进行分类时, 考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务, 则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的, 相关利息、股利、利得或损失, 以及赎回或再融资产生的利得或损失等, 本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的, 其发行、回购、出售或注销时, 本集团作为权益的变动处理, 不确认权益工具的公允价值变动。

(6) 金融资产减值: 预期信用损失的估计

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等, 以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息, 以发生违约的风险为权重, 计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额, 确认预期信用损失。

于每个资产负债表日, 本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具, 按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具, 按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1) 应收票据与应收账款：本集团根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计方法为：

类别	分类特征	预期信用损失计提比例 (%)
应收票据	信用等级高的银行承兑汇票和商业承兑汇票	0.00
	其他的应收票据	按逾期情况及其他客观证据，比照以下应收账款的预期信用损失计提比例进行处理。
应收账款账龄组合	未逾期的应收账款	0.50
	逾期 1 年以内	5.00
	逾期 1-2 年	20.00
	逾期 2-3 年	50.00
	逾期 3 年以上	80.00
应收账款单项计提	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收款项。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按 100.00% 计提。

2) 其他应收款项：本集团对其他应收款项按前述三阶段划分标准并根据以前年度的实际信用损失，考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计方法为：

阶段	信用风险特征	其他应收款计提比例 (%)
第一阶段	未逾期的一般往来款项及保证金押金等	3.00
第二阶段	逾期 1 年以内	5.00
	逾期 1-2 年	20.00
	逾期 2-3 年	50.00
	逾期 3 年以上	80.00
第三阶段	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款项等。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按 100.00% 计提。

3) 应收及其他应收款项的核销：如果本公司及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司及其子公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

4) 单项金额重大的应收或其他应收款项是指单笔金额 100 万元以上的款项。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

15. 存货

适用 不适用

(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。

16. 持有待售资产

适用 不适用

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(2) 本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

(3) 本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(5) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(6) 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：(1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；(2) 可收回金额。

(8) 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

17. 债权投资**(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

18. 其他债权投资**(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

19. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期股权投资

适用 不适用

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。

21. 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	50	0	2.00
房屋建筑物	40	0	2.50

22. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

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、折旧率如上。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√适用 不适用

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。

23. 在建工程√适用 不适用

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。

24. 借款费用√适用 不适用

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。

25. 生物资产 适用 不适用**26. 油气资产** 适用 不适用**27. 使用权资产** 适用 不适用**28. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**√适用 不适用

本集团无形资产包括土地使用权、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；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。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

29. 长期资产减值

适用 不适用

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。

30. 长期待摊费用

适用 不适用

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。

31. 职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法**

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

32. 租赁负债

适用 不适用

33. 预计负债

适用 不适用

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。

34. 股份支付

适用 不适用

35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

36. 收入

适用 不适用

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。

37. 政府补助

适用 不适用

本集团的政府补助主要包括基础设施等项目补贴、招商服务支持或奖励等。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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。

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按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

38. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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。

39. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

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。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

41. 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

1) 财务报表列报:

2019年9月19日,财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号),根据通知本集团对财务报表格式进行了修订。

根据前述通知,本集团对财务报表格式进行了修订,修订后2019年度财务报表比较期(即2018年12月31日/2018年度)数据列报受重要影响的报表项目名称和金额情况列示如下:

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
合并财务报表项目			
应收票据及应收账款	941,878.68	应收票据	
		应收账款	941,878.68
应付票据及应付账款	192,891,983.69	应付票据	
		应付账款	192,891,983.69
母公司财务报表项目			
应收票据及应收账款	941,878.68	应收票据	
		应收账款	941,878.68
应付票据及应付账款	66,313,307.04	应付票据	
		应付账款	66,313,307.04

2) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更:

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业,自2018年1月1日起施行;其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。本集团已采用上述准则编制2019年度财务报表。修订后的新金融工具准则对本集团无显著影响。

3) 执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更:

根据财会〔2019〕8号《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》和财会〔2019〕9号《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》,财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求,相关修订适用于2019年1月

1 日之后的交易。本集团已采用上述准则编制 2019 年度财务报表。修订后的非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团无显著影响。

上述会计政策变更，已经公司董事会审议通过。除上述会计政策变更外，本集团本年度无需要披露的其他重要会计政策变更。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

42. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	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)	16%、13%、6%、5%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	7%
企业所得税	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	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、国家税务总局印发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。本集团对销售自行开发的房地产老项目，选择使用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。根据财政部于 2019 年 3 月 20 日发布了《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39），自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的调整为 13%，本集团自 2019 年 4 月 1 日起，原使用 16% 税率的项目调整为 13% 税率。

注 2：本集团内各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

2. 税收优惠适用 不适用**3. 其他**适用 不适用**七、合并财务报表项目注释****1、货币资金**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	16,070.72	43,962.78
银行存款	83,765,142.36	544,901,625.34
其他货币资金		
合计	83,781,213.08	544,945,588.12
其中：存放在境外的 款项总额		

其他说明

注：因涉及诉讼案件，年末本集团被冻结银行存款 1,903,038.23 元。详见本附注“十四、2.(1)”之说明。

2、交易性金融资产适用 不适用**3、衍生金融资产**适用 不适用**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**适用 不适用**(2). 期末公司已质押的应收票据**适用 不适用**(3). 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**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**适用 不适用**(5). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内未逾期（含 1 年）	20,000,000.00
1 年以内（含 1 年）	848,073.62
1 年以内小计	20,848,073.62
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	1,448,571.41
4 至 5 年	1,140,000.00
5 年以上	
合计	23,436,645.03

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

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 (%)	

按单 项计 提坏 账准 备	2,588,571. 41	11.0 4	2,588,571 .41	100. 00		2,588,571 .41	67.5 7	2,588,571 .41	100. 00	
其中：										
单 项金 额重 大并 单 项计 提坏 账准 备的 应 收 账 款	2,588,571. 41	11.0 4	2,588,571 .41	100. 00		2,588,571 .41	67.5 7	2,588,571 .41	100. 00	
按 组 合 计 提 坏 账 准 备	20,848,073 .62	88.9 6	142,403.6 8	0.68	20,705,669 .94	1,242,202 .24	32.4 3	300,323.5 6	24.1 8	941,878. 68
其中：										
账 龄 组 合	20,848,073 .62	88.9 6	142,403.6 8	0.68	20,705,669 .94	1,242,202 .24	32.4 3	300,323.5 6	24.1 8	941,878. 68
合 计	23,436,645 .03	/	2,730,975 .09	/	20,705,669 .94	3,830,773 .65	/	2,888,894 .97	/	941,878. 68

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	
合计	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

注:截至2019年12月31日,本公司应收天津市北方职业人才管理服务有限公司租赁费2,588,571.41元,本公司已于2015年起诉要求对方偿付欠款并胜诉,并申请强制执行,经受理法院反馈天津市北方职业人才管理服务有限公司暂无财产可供执行。因该款项收回存在重大不确定性,本公司已于2016年全额计提坏账准备。

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目:账龄组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期的应收账款	20,000,000.00	100,000.00	0.50
逾期1年以内	848,073.62	42,403.68	5.00
逾期1-2年			20.00
逾期2-3年			50.00
逾期3年以上			80.00
合计	20,848,073.62	142,403.68	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	2,888,894.97	100,000.00	257,919.88			2,730,975.09
合计	2,888,894.97	100,000.00	257,919.88			2,730,975.09

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

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
北方国际集团嘉济(天津)科技股份有限公司	20,000,000.00	1年以内	85.34	100,000.00
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	3年以上	11.04	2,588,571.41
天津滨海高新区资产管理有限公司	848,073.62	1年以内	3.62	42,403.68
合计	23,436,645.03	-	100.00	2,730,975.09

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

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				
1至2年			928,752.02	100.00
2至3年				
3年以上				
合计			928,752.02	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,503,616.08	7,295,924.04
合计	8,503,616.08	7,295,924.04

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	

1 年以内	2,457,145.26
1 年以内小计	2,457,145.26
1 至 2 年	5,632,976.75
2 至 3 年	48,882.50
3 年以上	
3 至 4 年	23,595.00
4 至 5 年	402,590.00
5 年以上	201,425.00
合计	8,766,614.51

(2). 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	6,969,908.85	7,875,400.00
预付水电费	889,159.90	131,633.25
备用金等	845,402.80	131,494.30
其它	62,142.96	
合计	8,766,614.51	8,138,527.55

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	842,603.51			842,603.51
2019年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	14,474.76			14,474.76
本期转回	594,079.84			594,079.84
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	262,998.43			262,998.43

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	842,603.51	14,474.76	594,079.84			262,998.43
合计	842,603.51	14,474.76	594,079.84			262,998.43

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 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
天津市西青区人民法院	诉讼前保全保证金	6,723,725.00	注 1	76.70	201,711.75
国网天津市电力公司	其中电费押金 100,000.00 元,代垫电费 740,554.95 元	840,554.95	注 2	9.59	25,216.65
邓浩钰	备用金	373,532.24	1 年以内	4.26	11,205.97
李浩松	备用金	323,713.20	1 年以内	3.69	9,711.40
天津市林海建设工程有限公司	代垫水电费	125,855.75	注 3	1.44	3,775.67
合计	/	8,387,381.14	/	95.68	251,621.44

注 1: 天津市西青区人民法院本年末余额 6,723,725.00 元, 其中账龄 1 年以内金额 740,554.00 元, 1-2 年金额 5,583,171.00 元, 4-5 年金额 400,000.00 元。

注 2: 国网天津市电力公司本年末余额 840,554.95 元, 其中账龄 1 年以内金额 740,554.95 元, 5 年以上金额 100,000.00 元。

注 3: 天津市林海建设工程有限公司本年末余额 125,855.75 元, 其中账龄 1 年以内金额 3,382.50 元, 1-2 年金额 49,805.75 元, 2-3 年金额 48,082.50 元, 3-4 年金额 23,595.00 元, 4-5 年金额 990.00 元。

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、 存货

(1). 存货分类

√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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	2,468,741,153.76		2,468,741,153.76	2,711,155,393.48		2,711,155,393.48
开发成本	177,324,700.22		177,324,700.22	158,724,099.97		158,724,099.97
合计	2,646,065,853.98		2,646,065,853.98	2,869,879,493.45		2,869,879,493.45

1) 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	7,319,401.16		7,319,401.16
海泰绿色产业基地二期	43,352,253.21		43,352,253.21
海泰创新基地	57,773,418.53		57,773,418.53
BPO 基地一期	573,907,502.16		573,907,502.16
海泰·软件园 SOHO	107,940,363.42		107,940,363.42
海泰创意科技园	340,907,738.33		340,907,738.33
海泰·精工国际一期	371,296,565.28		371,296,565.28
天津滨海高新区标准厂房示范园 A、B 区	370,205,243.76		370,205,243.76
蓝海科技园一期	596,038,667.91		596,038,667.91
合计	2,468,741,153.76		2,468,741,153.76

(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	15,038,698.99		15,038,698.99
海泰绿色产业基地二期	43,278,941.61		43,278,941.61
海泰创新基地	68,304,777.89		68,304,777.89
海泰国际公寓	53,965,322.10		53,965,322.10
BPO 基地一期	679,635,727.42		679,635,727.42
海泰·软件园 SOHO	139,025,124.10		139,025,124.10
海泰创意科技园	340,907,738.33		340,907,738.33
海泰·精工国际一期	377,455,608.72		377,455,608.72
天津滨海高新区标准厂房示范园 A、B 区	370,356,502.15		370,356,502.15
蓝海科技园一期	623,186,952.17		623,186,952.17
合计	2,711,155,393.48		2,711,155,393.48

2) 开发成本

项目	年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园二期	31,950,588.29		31,950,588.29
天津滨海高新区标准厂房示范园 C 区	16,894,616.50		16,894,616.50
BPO 基地	93,659,124.31		93,659,124.31
海泰·精工国际二期	34,820,371.12		34,820,371.12
合计	177,324,700.22		177,324,700.22

(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	16,873,445.11		16,873,445.11
BPO 基地	91,154,795.45		91,154,795.45
海泰·精工国际二期	34,820,371.12		34,820,371.12
合计	158,724,099.97		158,724,099.97

(2). 存货跌价准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

□适用 √不适用

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

(1) 存货受限情况

1) 本公司以本公司之子公司天津滨海齐泰投资有限公司账面价值为 257,488,303.54 元的标准厂房 A 区、B 区部分房产作为抵押担保，自交通银行股份有限公司天津分行取得借款，详见本附注七、31.(1)之说明。

2) 本公司以存货中账面价值为 91,922,135.63 元的华苑产业区海泰西路 18 号西 2、西 5 的部分房产作为抵押担保，自天津银行股份有限公司科技支行取得借款，详见本附注七、31.(1)之说明。

3) 本公司以存货中账面价值为 88,002,674.96 元的华苑产业区海泰西路 18 号西 2、西 5、南 1 的部分房产作为抵押担保，自浙商银行股份有限公司天津分行取得借款，详见本附注七、31.(1)之说明。

4) 本公司与基石京信(天津)融资租赁有限公司签订的融资租赁协议，以存货中账面价值 27,089,515.62 元的绿产二期 N 座地下餐厅部分房产和在投资性房地产中账面价值 38,978,561.83 元的绿产一期 G 座部分房产为融资租赁的标的物，以本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司账面价值 184,237,838.98 元的精工项目部分房产为抵押物，取得长期应付款，详见本附注七、46.1 之说明。

5) 本公司与冀银金融租赁股份有限公司签订的融资租赁协议，以账面价值 123,154,092.93 元的华苑产业区海泰西路 18 号中南楼部分房产为租赁物和抵押物，取得长期应付款，详见本附注七、46.1 之说明。

6) 本公司与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，以华苑产业区海泰西路 18 号的西 4 楼电梯设备、电气设备、空调设备等设备设施为融资租赁标的物，以账面价值 71,310,474.80 元的海泰西路 18 号西 4-101 至西 4-503 计 16 套房地产为抵押物，取得长期应付款，详见本附注七、46.1 之说明。

7) 本公司与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，以华苑产业区海泰西路 18 号的北 1 楼电梯设备、电气设备、空调设备等设备设施为融资租赁标的物，以账面价值为 59,571,956.40 元的海泰西路 18 号北 1-101 至北 1-503 19 套房地产为抵押物，取得长期应付款，详见本附注七、46.1 之说明。

8) 本公司于 2018 年 7 月与国药控股（中国）融资租赁有限公司签订融资租赁协议，协议约定以海泰西路高新区软件园内部分房屋设备为融资租赁标的物，取得长期应付款，该设备属于 BPO 基地项目不可分割的部分，详见本附注七、46.1 之说明。

10、持有待售资产

适用 不适用

11、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

12、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	1,195,413.61	1,676,892.47
增值税留抵税额	79,940.67	143,285.28
合计	1,275,354.28	1,820,177.75

13、债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

14、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

16、长期股权投资

适用 不适用

17、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

18、其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

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	86,442,839.75	6,068,457.08		92,511,296.83

2. 本期增加金额	53,965,322.12			53,965,322.12
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	53,965,322.12			53,965,322.12
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	140,408,161.87	6,068,457.08		146,476,618.95
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	29,207,164.05	1,200,968.18		30,408,132.23
2. 本期增加金额	2,279,241.60	102,731.04		2,381,972.64
(1) 计提或摊销	2,279,241.60	102,731.04		2,381,972.64
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	31,486,405.65	1,303,699.22		32,790,104.87
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	108,921,756.22	4,764,757.86		113,686,514.08
2. 期初账面价值	57,235,675.70	4,867,488.90		62,103,164.60

注：年末受限投资性房地产情况详见本附注七、9. 其他说明之说明。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

20、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,617,559.31	4,116,313.99
固定资产清理		
合计	3,617,559.31	4,116,313.99

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

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	4,348,914.4 1	211,134.9 9	3,610,795.0 9	979,990.30	2,257,573.5 6	11,408,408.3 5
2 . 本 期增 加金 额				49,990.04	22,692.58	72,682.62
1) 购 置				49,990.04	22,692.58	72,682.62
2) 在 建工 程转 入						
3) 企 业合 并增 加						
3 . 本 期减			1,116,707.0 0			1,116,707.00

少金额						
1) 处置或报废			1,116,707.00			1,116,707.00
4 . 期末余额	4,348,914.41	211,134.99	2,494,088.09	1,029,980.34	2,280,266.14	10,364,383.97
二、累计折旧						
1 . 期初余额	1,759,071.70	200,578.24	2,604,235.58	856,229.00	1,871,979.84	7,292,094.36
2 . 本期增加金额	101,403.84		299,593.51	35,426.55	57,674.48	494,098.38
1) 计提	101,403.84		299,593.51	35,426.55	57,674.48	494,098.38
3 . 本期减少金额			1,039,368.08			1,039,368.08
1) 处置或报废			1,039,368.08			1,039,368.08
4 . 期末余额	1,860,475.54	200,578.24	1,864,461.01	891,655.55	1,929,654.32	6,746,824.66
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	2,488,438.87	10,556.75	629,627.08	138,324.79	350,611.82	3,617,559.31	
2 · 期初账面价值	2,589,842.71	10,556.75	1,006,559.51	123,761.30	385,593.72	4,116,313.99	

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

21、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

22、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

23、 油气资产

适用 不适用

24、 使用权资产

适用 不适用

25、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	356,542.50			4,689,108.51	5,045,651.01
2. 本期增加金额				169,339.62	169,339.62
(1) 购置				169,339.62	169,339.62
(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			4,858,448.13	5,214,990.63
二、累计摊销					
1. 期初余额	356,542.50			4,313,668.06	4,670,210.56
2. 本期增加金额				90,513.12	90,513.12
(1) 计提				90,513.12	90,513.12
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	356,542.50			4,404,181.18	4,760,723.68
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				454,266.95	454,266.95
2. 期初账面价值				375,440.45	375,440.45

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

29、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	2,993,973.52	748,493.38	3,731,498.48	932,874.62
内部交易未实现利润	1,119,486.38	279,871.60	1,119,486.38	279,871.60
可抵扣亏损			20,302,593.09	5,075,648.27
税法允许结转抵扣的费用	149,053,901.76	37,263,475.44	140,670,544.17	35,167,636.04
合计	153,167,361.66	38,291,840.42	165,824,122.12	41,456,030.53

(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		
可抵扣亏损	56,456,920.42	46,318,089.59
合计	56,456,920.42	46,318,089.59

(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
2019		118,291.81	
2020	1,198,600.84	1,198,600.84	
2021	13,616,274.62	13,616,274.62	
2022	20,165,608.62	20,204,875.90	
2023	11,180,046.42	11,180,046.42	
2024	10,296,389.92		
合计	56,456,920.42	46,318,089.59	/

其他说明：

√适用 □不适用

由于未来五年内能否获得足够的应纳税所得额弥补可抵扣亏损具有不确定性，因此本公司之子公司天津海泰创意科技园投资有限公司、天津海泰企业家俱乐部有限公司等未确认与可抵扣亏损相关的递延所得税资产。

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

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	332,000,000.00	250,000,000.00
保证借款	100,000,000.00	150,000,000.00
信用借款	30,000,000.00	320,000,000.00
合计	462,000,000.00	720,000,000.00

短期借款分类的说明：

1) 本公司向交通银行股份有限公司天津分行借款 142,000,000.00 元，其中借款金额为 42,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 12 月 27 日至 2020 年 12 月 23 日，借款金额为 100,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 9 月 20 日至 2020 年 4 月 30 日，本公司将本公司之子公司天津滨海齐泰投资有限公司账面价值为 257,488,303.54 元的标准厂房 A 区、B 区部分房产作为抵押，截至 2019 年 12 月 31 日借款余额为 142,000,000.00 元。

2) 本公司向天津银行股份有限公司科技支行借款 100,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 12 月 4 日至 2020 年 12 月 3 日，本公司将存货中账面价值为 91,922,135.63 元的华苑产业区海泰西路 18 号西 2、西 5 的部分房产作为抵押，截至 2019 年 12 月 31 日借款余额为 100,000,000.00 元。

3) 本公司向浙商银行股份有限公司天津分行借款 90,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 10 月 24 日至 2020 年 4 月 23 日，本公司将存货中账面价值为 88,002,674.96 元的华苑产业区海泰西路 18 号西 2、西 5、南 1 的部分房产作为抵押，截止 2019 年 12 月 31 日借款余额为 90,000,000.00 元。

4) 本公司向天津银行股份有限公司科技支行借款 100,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 10 月 8 日至 2020 年 9 月 30 日，本公司之控股股东天津海泰控股集团有限公司为此借款提供担保，本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司为此借款提供反担保，截至 2019 年 12 月 31 日借款余额为 100,000,000.00 元。

5) 本公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司西青中北支行借款 30,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 11 月 13 日至 2020 年 11 月 11 日，截止 2019 年 12 月 31 日借款余额为 30,000,000.00 元。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

32、交易性金融负债

□适用 √不适用

33、衍生金融负债

□适用 √不适用

34、应付票据**(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

35、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	126,019,869.07	192,133,265.67
物业服务费	5,644,873.41	690,041.40
材料款		68,676.62
合计	131,664,742.48	192,891,983.69

(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
天津中天建都市建筑设计有限公司	15,932,387.40	未结算
天津市建筑设计院	12,901,535.80	未结算
天津华汇工程建筑设计有限公司	5,714,932.00	未结算
天津市热力公司	4,076,744.00	未结算
北京建工总机电设备安装工程有限公司	3,950,530.00	未结算
天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	未结算
天津津滨能源有限公司	3,230,000.00	未结算
天津二建建筑工程有限公司	2,788,774.58	未结算
浙江中成建工集团有限公司天津分公司	2,947,592.60	未结算
中建三局建设工程股份有限公司	2,064,868.64	未结算
合计	57,195,598.02	/

其他说明

□适用 √不适用

36、预收款项**(1). 预收账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租款	2,811,195.30	2,479,358.00
预收物业费	404,575.72	67,162.47
预收房款		94,440,651.42
合计	3,215,771.02	96,987,171.89

(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

其他说明

□适用 √不适用

37、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	2,134,703.65	14,853,710.57	14,829,159.00	2,159,255.22
二、离职后福利-设定提存计划	407.00	1,238,633.28	1,238,633.30	406.98
三、辞退福利		10,378.00	10,378.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,135,110.65	16,102,721.85	16,078,170.30	2,159,662.20

(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	891,090.72	10,772,209.53	10,772,209.53	891,090.72
二、职工福利费		687,125.44	687,125.44	
三、社会保险费	95.00	863,355.99	863,095.99	355.00
其中：医疗保险费	95.00	800,323.78	800,063.78	355.00
工伤保险费		27,659.02	27,659.02	
生育保险费		35,373.19	35,373.19	
四、住房公积金	168.00	2,151,734.00	2,149,607.00	2,295.00
五、工会经费和职工教育经费	1,243,349.93	379,285.61	357,121.04	1,265,514.50
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	2,134,703.65	14,853,710.57	14,829,159.00	2,159,255.22

(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	380.00	1,203,258.86	1,203,258.86	380.00
2、失业保险费	27.00	35,374.42	35,374.44	26.98
3、企业年金缴费				
合计	407.00	1,238,633.28	1,238,633.30	406.98

其他说明：

适用 不适用

38、 应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	307,041.94	11,298,959.48
消费税		
营业税		
企业所得税	2,019,246.40	
个人所得税	420,795.42	112,621.55
城市维护建设税	89,686.07	856,915.84
土地增值税	135,075,494.82	121,814,701.55
房产税	559,944.49	412,885.58
教育费附加	65,061.46	612,800.82
防洪费	3,399.05	123,342.60
合计	138,540,669.65	135,232,227.42

39、 其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	948,535.69	12,986,018.71
应付股利	8,679,915.78	8,692,437.03
其他应付款	15,632,947.31	28,662,548.11
合计	25,261,398.78	50,341,003.85

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 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
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		12,025,000.01
短期借款应付利息	948,535.69	961,018.70
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	948,535.69	12,986,018.71

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(1). 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
普通股股利	8,679,915.78	8,692,437.03
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	8,679,915.78	8,692,437.03

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。

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
押金及保证金	6,809,674.37	7,233,040.17
购房定金	4,308,228.61	5,775,369.75
往来款	1,770,996.82	1,443,616.00
预提费用	1,031,093.13	12,299,241.36
其他	1,047,691.99	1,656,490.27
契税和维修基金	665,262.39	254,790.56
合计	15,632,947.31	28,662,548.11

(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
天津滨海高新区资产管理有限公司	1,588,161.75	未结算
塔塔信息技术(中国)股份有限公司天津分公司	871,421.94	未结算
合计	2,459,583.69	/

其他说明：

适用 不适用

40、持有待售负债

□适用 √不适用

41、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		
1年内到期的应付债券		200,000,000.00
1年内到期的长期应付款	153,626,481.25	96,929,677.81
1年内到期的租赁负债		
合计	153,626,481.25	296,929,677.81

其他说明：

注1：本公司2016年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”）发行规模为人民币2亿元，期限三年，票面利率6.5%，按年付息。发行款2亿元于2019年1月29日已到期。公司已于2019年1月25日完成实际兑付。

注2：一年内到期的长期应付款详见本附注七、46.1长期应付款之说明。

42、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

43、长期借款**(1). 长期借款分类**

□适用 √不适用

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

44、应付债券**(1). 应付债券**

□适用 √不适用

(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

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、租赁负债

适用 不适用

46、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	281,667,616.19	336,077,007.22
专项应付款		
合计	281,667,616.19	336,077,007.22

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付融资租赁款	529,726,505.16	503,075,447.93
未确认融资费用	-96,719,820.13	-67,781,350.49
一年内到期的长期应付款	-96,929,677.81	-153,626,481.25
合计	336,077,007.22	281,667,616.19

其他说明：

1) 本公司于 2018 年 12 月与基石京信(天津)融资租赁有限公司签订融资租赁协议, 协议约定融资租赁标的物为存货中账面价值 27,089,515.62 元的绿产二期 N 座地下餐厅部分房产和投资性房地产中账面价值 38,978,561.83 元的绿产一期 G 座部分房产, 抵押物为本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司账面价值 184,237,838.98 元的精工项目部分房产, 租赁期为 2018 年 12 月 30 日至 2022 年 8 月 30 日。截至 2019 年 12 月 31 日, 应付融资租赁款 141,943,280.11 元, 未确认融资费用 18,556,278.72 元, 其中重分类至一年内到期的其他非流动资产的金额为 42,801,695.91 元。

2) 本公司于 2018 年 7 月与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议, 协议约定融资租赁标的物 and 抵押物均为账面价值 123,154,092.93 元的华苑产业区海泰西路 18 号中南楼部分房产, 租

赁期为 2018 年 7 月 24 日至 2021 年 7 月 5 日。截至 2019 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 46,398,189.83 元，未确认融资费用 2,942,936.95 元。

本公司于 2019 年 4 月份与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为华苑产业区海泰西路 18 号的西 4 楼电梯设备、电气设备、空调设备等设备设施，抵押物账面价值 71,310,474.80 元的海泰西路 18 号西 4-101 至西 4-503 16 套房地产，租赁期为 2019 年 5 月 16 日至 2022 年 5 月 15 日。截至 2019 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 45,751,600.48 元，未确认融资费 4,575,126.57 元。

本公司于 2019 年 8 月份与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为华苑产业区海泰西路 18 号的北 1 楼电梯设备、电气设备、空调设备等设备设施，抵押物为账面价值 59,571,956.40 元的海泰西路 18 号北 1-101 至北 1-503 19 套房地产，租赁期为 2019 年 9 月 16 日至 2022 年 9 月 15 日。截至 2019 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 69,762,377.51 元，未确认融资费 8,273,344.22 元。

截至 2019 年 12 月 31 日，上述融资租赁应付款一年内到期金额为 68,210,918.78 元，已重分类至一年内到期的其他非流动负债。

3) 本公司于 2018 年 7 月与国药控股(中国)融资租赁有限公司签订融资租赁协议，协议约定融资租赁标的物为海泰西路高新区软件园内部分房屋设备，租赁期为 2018 年 7 月 30 日至 2023 年 8 月 30 日。截至 2019 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 199,220,000.00 元，未确认融资费 33,433,664.03 元，其中重分类至一年内到期的其他非流动资产的金额为 42,613,866.56 元。

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

47、长期应付职工薪酬

适用 不适用

48、预计负债

适用 不适用

49、递延收益

递延收益情况

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	7,400,000.00			7,400,000.00	项目相关存货尚未实现销售
合计	7,400,000.00			7,400,000.00	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

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	本期计入其他收益金额	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	与收益相关
小巨人成长计划项目	1,400,000.00					1,400,000.00	与收益相关
孵化平台项目	1,000,000.00					1,000,000.00	与收益相关
合计	7,400,000.00					7,400,000.00	

其他说明：

适用 不适用

50、其他非流动负债

适用 不适用

51、股本

适用 不适用

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

52、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

53、资本公积

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
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

54、 库存股

□适用 √不适用

55、 其他综合收益

□适用 √不适用

56、 专项储备

□适用 √不适用

57、 盈余公积

√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
法定盈余公积	90,828,910.25	1,971,209.75		92,800,120.00
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	103,534,839.17	1,971,209.75		105,506,048.92

58、 未分配利润

√适用 □不适用

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	533,627,390.68	526,097,988.51
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	533,627,390.68	526,097,988.51
加:本期归属于母公司所有者的净利润	14,976,965.45	14,659,025.42
减:提取法定盈余公积	1,971,209.75	22,349.16
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		7,107,274.09
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	546,633,146.38	533,627,390.68

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

59、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	677,644,002.47	515,925,872.20	781,435,817.52	617,953,194.11
其他业务				
合计	677,644,002.47	515,925,872.20	781,435,817.52	617,953,194.11

60、税金及附加

√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
消费税		
营业税		
城市维护建设税	802,050.71	1,389,383.07
教育费附加	573,124.25	990,711.90
资源税		
房产税	360,784.97	650,320.04
土地使用税	1,005,752.80	1,041,943.82
车船使用税		
印花税	402,035.30	382,553.60
土地增值税	21,445,817.32	32,271,506.45
其他税费	12,200.37	353,236.28
合计	24,601,765.72	37,079,655.16

61、销售费用

√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
物业管理费	15,953,337.29	14,503,124.87
工资性支出	3,562,346.65	2,358,692.23
推广费	68,814.77	5,492.00
办公费	29,226.06	3,833.50
销售佣金		1,737,488.29
广告费		76,551.09
其他	629,601.96	997,158.82
合计	20,243,326.73	19,682,340.80

62、管理费用

√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
工资性支出	5,717,515.93	5,996,362.03

社保及住房公积金	2,203,885.91	1,817,614.89
中介费用	1,184,309.38	2,934,605.45
折旧及摊销	516,467.59	533,244.14
办公费	144,916.60	202,452.21
保险费	90,402.02	204,778.57
差旅费	29,151.16	41,764.50
业务招待费	8,216.66	325.00
其他	942,587.24	628,003.25
合计	10,837,452.49	12,359,150.04

63、研发费用

□适用 √不适用

64、财务费用

√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
利息费用	82,561,695.57	87,706,478.42
利息收入	-1,415,859.08	-2,729,731.12
其他支出	48,774.83	2,902,289.91
合计	81,194,611.32	87,879,037.21

65、其他收益

□适用 √不适用

66、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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		

可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
理财产品的投资收益	701,965.23	94,931.51
合计	701,965.23	94,931.51

67、净敞口套期收益□适用 不适用**68、公允价值变动收益**□适用 不适用**69、信用减值损失** 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
其他应收款坏账损失	579,605.08	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
应收账款坏账损失	157,919.88	
合计	737,524.96	

70、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		-456,806.47
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		-456,806.47

71、资产处置收益

√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
非流动资产处置收益	86,537.23	-583.44
其中：固定资产处置收益		
合计	86,537.23	-583.44

72、营业外收入

营业外收入情况

√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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		400.00	
其中：固定资产处置利得		400.00	
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	310,255.49	10,650,000.00	310,255.49
其他	84,015.15	8,578.88	84,015.15
合计	394,270.64	10,658,978.88	394,270.64

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
国家级孵化器奖励金	300,000.00		与收益相关
稳岗补贴	10,255.49		与收益相关
招商服务配套补贴		10,000,000.00	与收益相关

孵化器年度考核奖励		650,000.00	与收益相关
合计	310,255.49	10,650,000.00	

其他说明：

适用 不适用

73、营业外支出

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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	12,514.15	40,199.46	12,514.15
其中：固定资产处置损失	12,514.15	40,199.46	12,514.15
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	2,342,148.68	2,076,332.71	2,342,148.68
其他	6,811.06	200,000.00	6,811.06
合计	2,361,473.89	2,316,532.17	2,361,473.89

74、所得税费用

(1). 所得税费用表

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
当期所得税费用	6,258,642.62	9,587,087.03
递延所得税费用	3,164,190.11	-9,783,683.94
合计	9,422,832.73	-196,596.91

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	24,399,798.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	6,099,949.55
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	788,175.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏	-9,816.82

损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,544,524.53
所得税费用	9,422,832.73

其他说明：

适用 不适用

75、其他综合收益

适用 不适用

76、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

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
往来款	14,123,023.79	12,440,489.61
政府补贴	310,255.49	10,650,000.00
利息收入	1,415,859.08	2,729,731.12
保证金	150.00	200,000.00
其他	28,226.19	946,341.72
合计	15,877,514.55	26,966,562.45

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

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
付现费用	16,996,762.48	20,785,165.53
企业间资金往来	16,825,803.05	12,953,369.53
财务手续费支出	48,774.83	2,182,289.91
冻结的银行存款	1,903,038.23	
其他	81,704.40	259,464.46
合计	35,856,082.99	36,180,289.43

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√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
融资租赁保证金及手续费	8,400,000.00	
债券发行费用		720,000.00
合计	8,400,000.00	720,000.00

77. 现金流量表补充资料**(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	14,976,965.45	14,659,025.42
加：资产减值准备		456,806.47
信用减值损失	-737,524.96	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,876,071.02	2,906,457.38
使用权资产摊销		
无形资产摊销	90,513.12	7,163.40
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）	-86,537.23	583.44
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	12,514.15	39,799.46
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	82,561,695.57	88,385,723.70
投资损失（收益以“-”号填列）	-701,965.23	-94,931.51
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,164,190.11	-9,783,683.94
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）	169,848,317.35	139,372,637.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-20,580,560.60	12,559,518.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-162,859,138.59	51,099,976.98
其他	-1,903,038.23	842,620.00
经营活动产生的现金流量净额	86,661,501.93	300,451,696.41
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		

现金的期末余额	81,878,174.85	544,945,588.12
减：现金的期初余额	544,945,588.12	458,132,529.17
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	-463,067,413.27	86,813,058.95

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	81,878,174.85	544,945,588.12
可随时用于支付的银行存款	16,070.72	43,962.78
可随时用于支付的其他货币资金	81,862,104.13	544,901,625.34
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	81,878,174.85	544,945,588.12
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

78. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

79. 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	1,903,038.23	涉及被冻结款项
应收票据		
存货	875,687,477.24	用于借款抵押担保或融资租赁
固定资产		
无形资产		
合计	877,590,515.47	/

80、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

81、 套期

□适用 √不适用

82、 政府补助**(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
国家级孵化器奖励金	300,000.00	营业外收入	300,000.00
稳岗补贴	10,255.49	营业外收入	10,255.49

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

83、 其他

□适用 √不适用

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

其他说明：

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、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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). 重要的非全资子公司

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、 其他

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

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

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

适用 不适用

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	5,561,530,000.00	24.29	29.20

注：本年天津海泰控股集团有限公司（以下简称“海泰控股”）完成对天津华苑置业有限公司（以下简称“华苑置业”）的股权收购，华苑置业成为海泰控股的全资子公司，因华苑置业对本公司持有 31,730,164 股，占比 4.91%，故海泰控股年末对本公司的表决权变更为 29.20%。

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	5,561,530,000.00			5,561,530,000.00

(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	156,927,378.00	156,818,146.00	24.29	24.27

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

详见附注“九、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、 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
天津海泰天功系统工程科技有限公司	母公司的控股子公司
天津华苑置业有限公司	母公司的控股子公司
天津滨海高新区物业管理有限公司	母公司的控股子公司
公司董事、监事及关键管理人员	其他

5、 关联交易情况**(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

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
天津海泰市政绿化有限公司	其他劳务		62,800.00
天津滨海高新区物业管理有限公司	采购商品及接受劳务	173,048,636.81	
合计		173,048,636.81	62,800.00

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

由于天津滨海高新区物业管理有限公司控股股东华苑置业因海泰控股集团收购其股权，而成为本公司的关联方。根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的有关规定，天津滨海高新区物业管理有限公司与本集团在收购完成之前发生的上述交易列示为关联交易。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

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	绿产 G 座 1001-2 室		1,200,129.95

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津海泰控股集团 有限公司	100,000,000.00	2019/10/8	2020/9/30	否
天津海泰控股集团 有限公司	238,000,000.00	2018/10/30	2023/8/30	否

关联担保情况说明

适用 不适用

1) 本公司同天津银行股份有限公司科技支行签订借款金额为 100,000,000.00 元的借款合同，期限自 2019 年 10 月 8 日起至 2020 年 9 月 30 日止，该借款由天津海泰控股集团有限公司提供保证担保，由本公司之全资子公司天津百竹科技产业发展有限公司提供反担保，截止 2019 年 12 月 31 日借款余额为 100,000,000.00 元。

2) 本公司与国药控股（中国）融资租赁有限公司签订融资租赁协议，取得融资租赁款本金金额为 2.38 亿元，该融资租赁事项由天津海泰控股集团有限公司提供保证担保，由本公司之全资子公司天津海泰方圆投资有限公司提供反担保。截止 2019 年 12 月 31 日，应付融资租赁款 199,220,000.00 元，未确认融资费 33,433,664.03 元，其中一年内到期的金额为 42,613,866.56 元。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 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	152.81	144.77

2019 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 152.81 万元（2018 年度为 144.77 万元）。2019 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、总经理等共 9 人（2018 年度为 12 人），其中在本公司领取报酬的为 9 人（2018 年度为 7 人）。

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 关联方应收应付款项**(1). 应收项目**

□适用 √不适用

(2). 应付项目

√适用 □不适用

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	3,588,233.00	3,588,233.00
应付账款	天津海泰数码科技有限公司	473,066.55	473,066.55
应付账款	天津滨海高新区物业管理有限公司	320,000.00	
应付账款	天津海泰市政绿化有限公司	47,938.00	456,940.00
其他应付款	天津海泰投资担保有限责任公司		181,393.00

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

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

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

适用 不适用

2、 或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用 不适用

天津华惠安信装饰工程有限公司（以下简称“华惠安信公司”）于2017年11月以天津滨海高新区装饰工程有限公司（以下简称“滨海装饰公司”）拖欠工程款，而本公司作为该工程业主未与滨海装饰公司结算，不支付工程结算款为由向天津市西青区人民法院起诉滨海装饰公司及本公司，要求滨海装饰公司支付工程款4,701,276.00元，逾期付款利息881,895.00元（自2013年8月1日起至2017年11月22日止）以及实际付款之日止的利息，同时要求本公司承担连带责任。

天津市建设工程咨询有限公司于2019年3月14日起诉本公司及本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司及天津海泰方成投资有限公司，要求支付咨询费共计1,289,577.00元，并支付违约金838,020.23元，并申请诉讼保全冻结本集团银行存款1,903,038.23元。上述案件目前尚在审理过程中。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

十五、 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

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项**1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

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

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	

其中：1 年以内分项	
1 年以内	848,073.62
1 年以内小计	848,073.62
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	1,448,571.41
4 至 5 年	1,140,000.00
5 年以上	
合计	3,436,645.03

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

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 (%)	
按单项计提坏账准备	2,588,571.41	75.32	2,588,571.41	100.00		2,588,571.41	67.57	2,588,571.41	100.00	
其中：										

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,588,571.41	75.32	2,588,571.41	100.00		2,588,571.41	67.57	2,588,571.41	100.00	
按组合计提坏账准备	848,073.62	24.68	42,403.68	5.00	805,669.94	1,242,202.24	32.43	300,323.56	24.18	941,878.68
其中：										
账龄组合	848,073.62	24.68	42,403.68	5.00	805,669.94	1,242,202.24	32.43	300,323.56	24.18	941,878.68
合计	3,436,645.03	/	2,630,975.09	/	805,669.94	3,830,773.65	/	2,888,894.97	/	941,878.68

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	注
合计	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	/

注：截至2019年12月31日，本公司应收天津市北方职业人才管理服务有限公司租赁费2,588,571.41元，本公司已于2015年起诉要求对方偿付欠款并胜诉，并申请强制执行，经受理法院反馈天津市北方职业人才管理服务有限公司暂无财产可供执行。因该款项收回存在重大不确定性，本公司已于2016年全额计提减值准备。

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期的应收账款			0.50
逾期 1 年以内	848,073.62	42,403.68	5.00
逾期 1-2 年			20.00
逾期 2-3 年			50.00
逾期 3 年以上			80.00
合计	848,073.62	42,403.68	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	2,888,894.97		257,919.88			2,630,975.09
合计	2,888,894.97		257,919.88			2,630,975.09

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

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
天津市北方职业人才管	2,588,571.41	3 年以上	75.32	2,588,571.41

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
理服务有限公司				
天津滨海高新区资产管理有限公司	848,073.62	1 年以内	24.68	42,403.68
合计	3,436,645.03		100.00	2,630,975.09

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,452,985,297.05	1,451,855,598.58
合计	1,452,985,297.05	1,451,855,598.58

其他说明:

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	118,538,999.91
1 年以内小计	118,538,999.91
1 至 2 年	430,101,619.02
2 至 3 年	155,955,068.00
3 年以上	
3 至 4 年	77,028,465.27
4 至 5 年	164,021,213.90
5 年以上	507,566,538.98
合计	1,453,211,905.08

(2). 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	1,445,658,304.13	1,446,143,970.46
押金保证金	6,775,258.85	6,173,100.00
备用金等	716,199.14	69,386.18
其它	62,142.96	
合计	1,453,211,905.08	1,452,386,456.64

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

2019年1月1日余额	530,858.06			530,858.06
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	304,250.03			304,250.03
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	226,608.03			226,608.03

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	530,858.06		304,250.03			226,608.03
合计	530,858.06		304,250.03			226,608.03

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 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
天津百竹科技产业发展有限公司	往来款	567,922,126.11	1年以内至5年以上	39.08	

天津海泰方圆投资有限公司	往来款	433,424,815.18	1年以内至5年以上	29.83	
天津滨海齐泰投资有限公司	往来款	297,927,125.19	1年以内至5年以上	20.50	
天津海泰方通投资有限公司	往来款	73,574,067.08	1年以内	5.06	
天津海泰创意科技园投资有限公司	往来款	66,181,848.87	1年以内至5年以上	4.55	
合计	/	1,439,029,982.43	/	99.02	

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□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
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	3,176,530.00			3,176,530.00		

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

(1). 营业收入和营业成本情况

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	291,493,522.51	144,278,727.94	204,143,807.20	93,891,678.30
其他业务				
合计	291,493,522.51	144,278,727.94	204,143,807.20	93,891,678.30

5、投资收益

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
----	----	----

非流动资产处置损益	74,023.08	固定资产处置及报废损失
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	310,255.49	政府补贴收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	701,965.23	理财产品投资收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,264,944.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-129,886.57	
少数股东权益影响额		
合计	-1,308,587.36	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	0.88	0.0232	0.0232
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.96	0.0252	0.0252

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

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：任宇

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 10 日

修订信息

适用 不适用