天津海泰科技发展股份有限公司

TIANJIN HI-TECH DEVELOPMENT CO.,LTD.

二〇〇九年度股东大会

会议资料

二〇一〇年五月

会议议程

天津海泰科技发展股份有限公司

2009年度股东大会议程

会议时间：2010年5月18日上午10：00
会议地点：天津海泰科技发展股份有限公司会议室
会议出席人：2010年5月12日交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东及股东代理人；本公司董事、监事及高级管理人员；本公司聘请的律师
会议主持人：董事长 杨川
会议议程：
一、宣布会议正式开始；
二、董事会秘书宣布大会出席情况、会议事项及投票表决办法；
三、推举监票人；
四、审议各项议案，股东提问与解答：
1、《2009年度董事会工作报告》；
2、《2009年度监事会工作报告》；
3、《2009年度财务决算报告》；
4、《2009年度利润分配预案》；
5、《2009年年度报告及其摘要》；
6、《关于聘请公司2010年度财务审计机构的议案》；
7、《关于公司向银行申请授信额度的议案》；
8、《关于公司2010年度竞拍土地使用权及产权相关授权的议案》。
五、股东对上述议案进行投票表决；
六、宣布投票表决结果；
七、宣读股东大会决议；
八、宣读本次股东大会召开的法律意见书；
九、公司董事签署股东大会决议，董事、记录员签署会议记录；
十、宣布大会结束。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会
二〇一〇年五月十八日

天津海泰科技发展股份有限公司

2009 年度股东大会事项及投票表决办法

一、本次股东大会共审议八项议案，所有议案均作普通决议，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及有关法律、法规的规定，由出席本次大会表决股东（包括股东代理人）所持表决权总数的二分之一以上同意即为通过。

二、出席会议的股东和股东代理人以其所持的有表决权的股份股数行使表决权，每一股份享有一票表决权。

三、根据《公司章程》和《公司股东大会议事规则》的有关规定，大会投票表决工作设计票工作人员及监票人员。监票人经董事会提名，并提交参加投票表决的股东和股东代理人现场举手通过；计票工作人员由董事会指定。

监票人职责如下：

1、主持公司 2009 年度股东大会投票表决工作；

2、核对出席会议的股东和股东代理人人数及其代表的股份数；

3、全程监督发票、投票、验票、清点计票工作；

4、宣布各议案投票结果：同意票数、弃权和反对票数。

四、投票表决办法：

1、本次股东大会采取记名投票的表决方式；

2、出席会议的股东和股东代理人按照大会议程对各项议案进行逐项表决；

3、股东及股东代理人投票表决时，应填写股东名称（单位或姓名）、持有（代表）股份数额，并在表决票中的每项议案后的“同意”、“反对”、“弃权”表决栏内选择一项与自己意见相同的栏内划“√”，并在另外两栏内划“×”。

4、对同一议案表示两种不同意见或均不表示意见的视为废票。

五、大会主持人宣布表决是否有效，并当场宣布各议案表决结果，会议整个过程由北京市浩天信和律师事务所指派律师见证并出具律师意见书。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇一〇年五月十八日

议案一

2009 年度董事会工作报告

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》（2007 年修订）和《上海证券交易所股票上市规则》的规定，公司《2009 年度董事会工作报告》已经公司第六届董事会第十八次会议审议通过，具体内容详见公司《2009 年年度报告》第八部分。

公司《2009 年年度报告》刊载于上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）和公司网站投资者关系专栏。（http://www.hitech-develop.com/relation06.htm）

请各位股东审议表决。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇一〇年五月十八日

议案二

2009 年度监事会工作报告

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》（2007 年修订）和《上海证券交易所股票上市规则》的规定，公司《2009 年度监事会工作报告》已经公司第六届监事会第十次会议审议通过，具体内容详见公司《2009 年年度报告》第九部分。

公司《2009 年年度报告》刊载于上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）和公司网站投资者关系专栏（http://www.hitech-develop.com/relation06.htm）

请各位股东审议表决。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇一〇年五月十八日

议案三

2009 年度财务决算报告

一、决算编制说明

本次决算的编制是在母公司的决算基础上，按合并报表的编制要求，编制的 2009 年度财务决算。本次决算范围包括天津海泰科技发展股份有限公司及下属的控股公司：天津海泰企业孵化服务有限公司、天津海泰企业家俱乐部有限公司、天津海泰方圆投资有限公司、天津海泰方通投资有限公司、天津海泰方达投资有限公司。

本报告期合并范围减少 2 家公司，增加 1 家公司。因出售股权导致本报告期不再纳入合并范围的公司有天津海泰企业培训中心、天津红磐房地产开发有限公司。投资注册一家全资子公司天津海泰方达投资有限公司。

二、主要财务指标说明

图表-1：主要财务指标 单位：万元

指　　标	2009 年	2008 年	增幅
营业收入	81,208	69,075	17.56%
利润总额	12,515	17,991	-30.44%
净利润	9,108	13,631	-33.18%
归属母公司净利润	9,100	13,733	-33.74%
总资产	275,580	335,972	-17.98%
归属母公司所有者权益	167,497	160,216	4.54%

截至 2009 年 12 月 31 日，公司营业收入为 8.1 亿元，同比增长 17.56%，主要原因是公司 2009 年末子公司物流贸易收入增长所致；

总资产达到 27.6 亿元，同比下降 17.98%，主要原因是公司报告期内出售子公司导致合并范围变动，以及偿还应付账款和贷款导致流动资产减少所致；

利润总额为 1.3 亿元，同比降低 30.44%，主要原因是公司报告期内地产业务销售利润率降低，导致公司整体销售利润率降低，以及报告期内孵化收入和政府补贴收入比上年减少所致；

归属母公司净利润为 0.91 亿元，同比减少 33.74%，主要原因是公司地产业务利润率下降、孵化收入和补贴收入减少导致公司利润总额降低所致；

归属母公司所有者权益为 1.67 亿元，同比增长 4.54%，主要原因是盈利导致所有者权益增加；

三、财务指标说明

（一）、资本变动说明

图表-2：资本结构比重对比 单位：万元

项　目	2009 年		2008 年	
	金额	比重	金额	比重
流动资产	228,802	83.03	282,431	84.06
可供出售金融资产	0	0.00	3,142	0.94
长期投资	18,047	6.55	17,893	5.33

投资性房地产	22,074	8.01	25,724	7.66
固定资产	6,166	2.24	6,399	1.90
无形资产	198	0.07	269	0.08
其他资产	293	0.11	114	0.03
资产合计	275,580	100	335,972	100
流动负债	47,936	17.39	105,183	31.31
非流动负债	60,026	21.78	70,095	20.86
归属母公司股东权益	167,497	60.78	160,216	47.69
少数股东权益	121	0.04	478	0.14
负债及权益合计	275,580	100	335,972	100

从图表-2来看，公司2009年资本结构与2008年相比，资产项目中流动资产比重略有降低，可供出售金融资产期末为零，投资性房地产、长期投资、固定资产等比重略有增长；负债及所有者权益项目中流动负债比重大幅降低。

流动资产比重降低的主要原因是出售子公司股权导致合并范围变动，以及归还贷款导致货币资金减少所致；

可供出售金融资产期末为零的主要原因是公司报告期内出售了持有的国债所致；

长期投资增长的主要原因是公司报告期内投资了天津滨海高新区物业管理有限公司以及按照权益法核算的被投资公司天津海泰工业物业管理有限公司投资收益增加所致；

投资性房地产和固定资产比重增长的主要原因是公司资产总额降低所致；

无形资产比重降低的主要原因是无形资产摊销所致；

资产负债率下降的主要原因是公司报告期内归还贷款和支付应付款项所致。

（二）、盈利能力分析

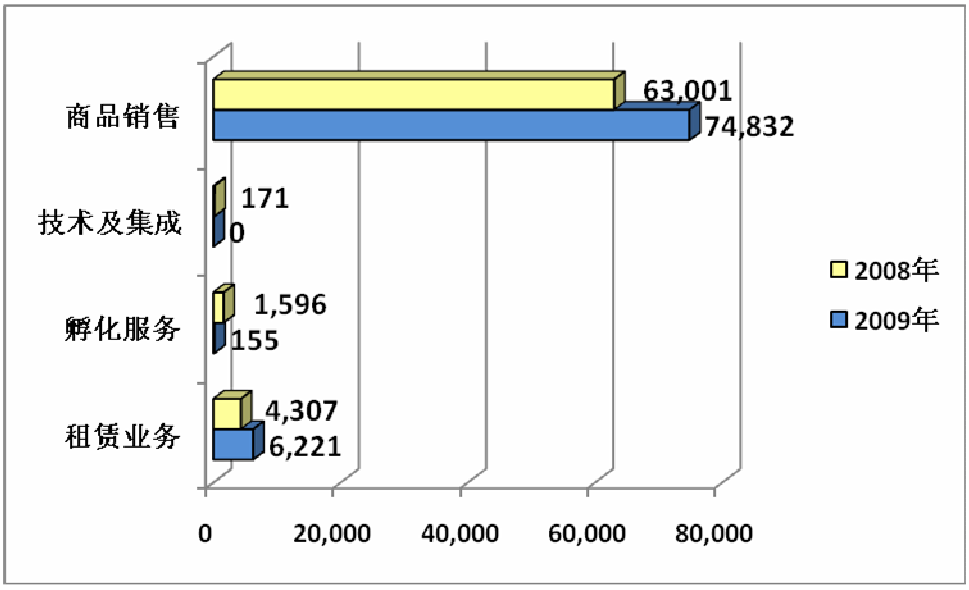
1. 营业收入、毛利分析

图表-3：营业收入和毛利构成表 **单位：万元**

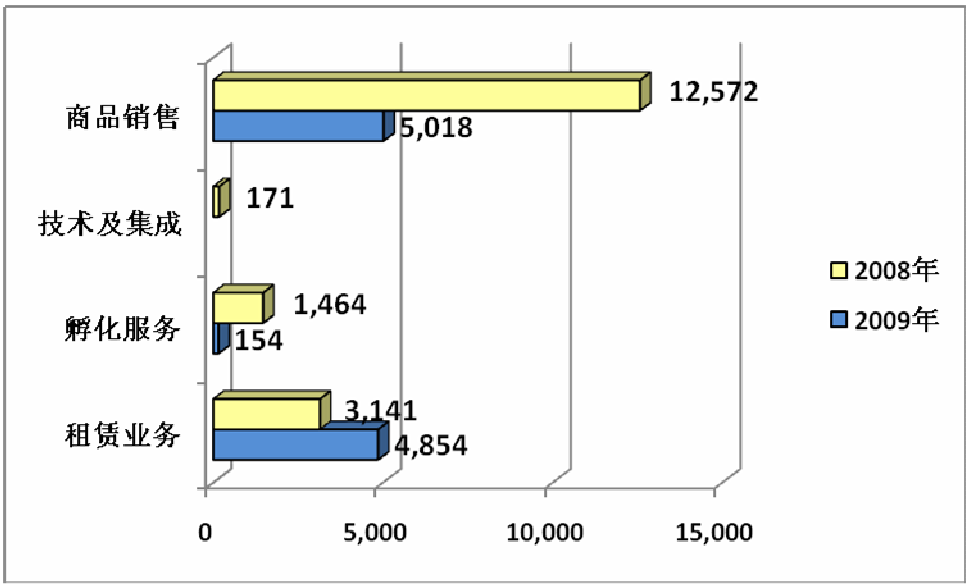
收入构成	2009年	2008年	增长额	增长幅度
租赁业务	6,221	4,307	1,914	44.44%
孵化服务	155	1,596	-1,441	-90.29%
技术及集成	0	171	-171	-100.00%
商品销售	74,832	63,001	11,831	18.78%
合　　计	81,208	69,075	12,133	17.56%
毛利构成	**2009年**	**2008年**	**增长额**	**增长幅度**
租赁业务	4,854	3,141	1,713	54.54%
孵化服务	154	1,464	-1,310	-89.48%
技术及集成		171	-171	-100.00%

商品销售	5,018	12,572	-7,554	-60.09%
合　　计	10,026	17,348	-7,322	-42.21%

图表-4：营业收入增长对比



图表-5：营业毛利增长对比



从图表-3 和图表-4 可以看出，2009 年公司商品销售和租赁业务收入比上年同期有所增长，而技术及集成和孵化服务收入比上年同期有所下降。

其中：

✧ 租赁业务收入增长的主要原因是公司可租面积的增加所致；

✧ 商品销售收入增长的主要原因是公司批发贸易收入增长所致；

✧ 技术及集成收入为零的主要原因是本公司将子公司天津津微软件技术有限公司股权出售后，公司业务范围内不再包含技术及集成业务所致；

✧ 孵化服务收入下降的主要原因是公司孵化业务规模缩小所致。

从图表-3 和图表-5 可以看出，2009 年公司除租赁业务外，各项收入毛利均较去年同期有所下降，其中：

- ✧ 孵化服务业务毛利下降的主要原因是收入减少；
- ✧ 技术及集成业务毛利下降的主要原因是业务范围发生变化；
- ✧ 商品销售毛利降低的主要原因是公司地产收入毛利率下降所致；
- ✧ 租赁业务毛利增长的主要原因是租赁收入的增长和利润率的提高。

2. 利润构成分析

图表-6：利润构成表

项目	金额（万元）		增长额	增长率
	2009 年	2008 年	（万元）	%
营业收入	81,208	69,075	12,133	17.56%
营业毛利	10,026	17,348	-7,322	-42.21%
减：营业税金及附加	1,691	2,012	-321	-15.95%
销售费用	396	947	-551	-58.18%
管理费用	2,607	2,393	214	8.94%
财务费用	378	1,598	-1,220	-76.35%
资产减值损失	297	54	243	450.00%
加：公允价值变动收益	103	-61	164	-268.85%
投资收益	4,846	2,730	2,116	77.51%
营业外收支净额	2,910	4,977	-2,067	-41.53%
利润总额	12,515	17,991	-5,476	-30.44%
归属于母公司净利润	9,100	13,733	-4,633	-33.74%

从图表-6 可以看出，2009 年营业收入与去年同期相比有所增长，但公司归属母公司净利润有所下降，其主要原因是公司地产业务利润率下降、以及孵化业务收入和补贴收入减少所致。

其他增减变动较大项目原因如下：

- ✧ 营业税金的减少主要原因是营业收入下降所致；
- ✧ 销售费用降低的主要原因是公司相比上年同期合并范围变化所致；
- ✧ 财务费用降低的主要原因是公司归还部分流动贷款所致；
- ✧ 资产减值损失增长的主要原因是公司应收账款增长导致坏账准备计提数增加所致；
- ✧ 公允价值变动收益增加的主要原因是公司报告期内购买的货币基金期末市值增长所致；
- ✧ 投资收益增长的主要原因是公司报告期内出售红磐公司股权产生收益所致；
- ✧ 营业外收支净额减少的主要原因是公司收到的财政补贴减少所致。

公司《2009 年度财务决算报告》已经第六届董事会第十八次会议和第六届监事会第十次会议审议通过，请各位股东审议表决。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇一〇年五月十八日

议案四

2009年度利润分配预案

经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计，2009年度本公司母公司实现净利润93,391,545.86元，根据《公司章程》提取10%的法定盈余公积金9,339,154.59元，加年初未分配利润314,344,687.07元，扣除2008年度现金红利分配16,152,895.65元，2009年度可供分配的利润合计为382,244,182.69元。

由于公司未来一年地产项目开工资金需求较大,为保证公司发展及股东的长远利益,公司2009年度不分红不转增，剩余未分配利润382,244,182.69元转结下一年度。

公司《2009年度利润分配预案》已经第六届董事会第十八次会议和第六届监事会第十次会议审议通过，请各位股东审议表决。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇一〇年五月十八日

议案五

2009 年年度报告及其摘要

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》（2007 年修订）和《上海证券交易所股票上市规则》的规定，经第六届董事会第十八次会议和第六届监事会第十次会议审议通过，公司已于 2010 年 4 月 27 日公布了《2009 年年度报告及其摘要》。

公司《2009 年年度报告及其摘要》刊载于上海证券交易所（http://www.sse.com.cn）网站和公司网站投资者关系专栏（http://www.hitech-develop.com/relation06.htm）。

请各位股东审议表决。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇一〇年五月十八日

议案六

关于聘请公司2010年度财务审计机构的议案

根据公司2008年年度股东大会决议，公司聘请深圳市鹏城会计师事务所有限公司为公司2009年度的审计机构，并支付2009年度审计费用人民币40万元。现聘期已满，拟续聘深圳市鹏城会计师事务所有限公司为公司2010年度审计机构，并提请股东大会授权董事会决定深圳市鹏城会计师事务所有限公司2010年度的审计费用。

该议案已经第六届董事会第十八次会议审议通过，请各位股东审议表决。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇一〇年五月十八日

议案七

关于公司向银行申请授信额度的议案

根据公司 2010 年度经营发展需要，为保障公司经营的持续性和各地产项目投资建设的有序推进，依据 2010 年度经营和投资计划，公司拟申请包括短期贷款、长期贷款等在内的总额不超过人民币 10 亿元的贷款，担保方式为信用担保或自有资产抵押。

2010 年度在总额不超过人民币 10 亿元的贷款授权额度范围内，拟全权委托公司董事长杨川先生在 2009 年度股东大会通过之日起至 2010 年度股东大会召开日之内，确定银行授信具体额度和期限，并按公司合同管理制度规定的程序与银行等金融机构签署《贷款合同》以及与贷款相关的《抵押合同》《反担保合同》等法律文书，公司董事会将不再逐笔形成董事会决议。

该议案已经第六届董事会第十八次会议审议通过，请各位股东审议表决。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇一〇年五月十八日

议案八

关于公司2010年度竞拍土地使用权及产权相关授权的议案

根据《上海证券交易所股票上市规则（2008年修订）》、上海证券交易所《关于规范从事房地产开发业务的上市公司竞拍土地信息披露有关问题的通知》等相关规定，为进一步规范公司的信息披露行为，保护投资者合法权益，同时满足公司2010年度经营发展需要，公司对2010年度可能发生的竞拍土地总金额及可能发生的产权竞买金额进行了合理预计。

经公司预估测算，2010年度公司预计可能发生的土地竞拍总金额为10亿元。在此额度内，提请股东大会授权公司董事会在2009年度股东大会通过之日起至2010年度股东大会召开日之内，参加与公司主业相关的建设用地使用权挂牌出让竞买相关活动并办理相关事宜。

此外提请股东大会在单笔交易金额不超过人民币 10 亿元的额度内，授权公司董事会在 2009 年度股东大会通过之日起至 2010 年度股东大会召开日之内，参加与公司主业相关的产权交易机构公开挂牌交易产权的竞买相关活动并办理相关事宜。

该议案已经第六届董事会第十八次会议审议通过，请各位股东审议表决。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇一〇年五月十八日