

天津海泰科技发展股份有限公司

TIANJIN HI-TECH DEVELOPMENT CO., LTD.

二〇一二年年度报告

摘 要



二〇一三年三月

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介。

股票简称	海泰发展	股票代码	600082
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式		董事会秘书	
姓名	曲阳		
电话	(022) 8568 9891		
传真	(022) 8568 9889		
电子信箱	quyang@hitech-develop.com		

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

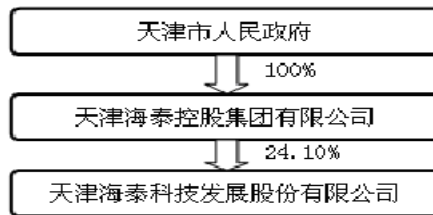
	2012 年（末）	2011 年（末）	本年（末） 比上年（末） 增减（%）	2010 年（末）	
				调整后	调整前
总资产	2,788,450,295.58	3,063,864,478.74	-8.99	3,119,426,462.50	2,953,780,050.74
归属于上市公司股东的净资产	1,664,492,340.47	1,654,082,319.88	0.63	1,732,316,113.71	1,677,799,976.75
经营活动产生的现金流量净额	-590,639,067.81	723,478,097.90	-181.64	67,676,667.75	84,738,375.83
营业收入	838,931,952.35	1,175,826,348.74	-28.65	842,685,627.53	842,685,627.53
归属于上市公司股东的净利润	42,715,811.89	81,781,584.94	-47.77	66,574,624.76	66,710,484.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	37,792,004.58	38,746,534.40	-2.46	25,986,955.24	25,986,955.24
加权平均净资产收益率（%）	2.55	5.07	减少 2.52 个百分点	3.92	4.05
基本每股收益（元 / 股）	0.07	0.13	-46.15	0.10	0.10
稀释每股收益（元 / 股）	0.07	0.13	-46.15	0.10	0.10

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	76,169 户	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	73,045 户			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津海泰控股集团有限公司	国有法人	24.10	155,736,382	236,562	0	无
天津华苑置业有限公司	境内非国有法人	4.91	31,730,164	0	0	无
吴艳	境内自然人	0.37	2,380,000	0	0	无
刘淑兰	境内自然人	0.34	2,165,600	0	0	无
上海华晨实业公司	境内非国有法人	0.33	2,153,596	1,025,445	0	无
华润深国投信托有限公司－福麟 9 号信托计划	其他	0.31	1,999,639	1,999,639	0	无
崔长军	境内自然人	0.30	1,942,600	0	0	无
潘万华	境内自然人	0.26	1,647,900	1,647,900	0	无
建投中信资产管理有限责任公司	境内非国有法人	0.24	1,580,306	0	0	无
西南证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.24	1,527,953	1,527,953	0	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，控股股东天津海泰控股集团有限公司与其他股东之间无关联关系，亦不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；公司未知其他股东之间是否存在关联关系、是否为一行动人。					

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、管理层讨论与分析

2012年，全球经济持续低迷，我国经济“在持续回落中，逐步趋稳”。“稳增长，调结构”成为我国经济发展的主基调。公司管理层审时度势，一方面顺应国家宏观调控形势，积极应对；另一方面，滨海高新区推进“西强、东进、北扩”三区联动发展战略，也为公司提供了更多的发展机遇，公司管理层进一步明确经营管理思路，不断提升各项工作的专业化和精细化水平、强化内控体系建设，确保完成公司全年工作目标。

公司作为产业园开发、运营商及滨海高新区的开发建设主要参与者，从滨海新区招

商引资需求出发，适时调整在建项目的开发进度，不断扩大公司经营规模，为公司未来业绩可持续增长提供了保障。

(1) 建设方面

报告期内，公司积极推进包括滨海高新区软件与服务外包基地“简称 BPO 基地”二期、海泰·精工、海泰创意科技园、滨海高新区标准厂房示范园、蓝海科技园在内的 100 多万平方重点工程项目的建设进程。报告期内，公司通过加强精细化管理，强化成本控制，提升设计水平，提升公司的品牌形象及核心竞争力。通过建立完善的三级开发计划管理体系，对工程的重要时间节点加强管控，有利推进了公司在建项目的实施进度。

(2) 销售方面

报告期内，受宏观经济及国家对房地产行业的调控影响，公司的房地产销售业务也受到一定程度的影响。面对严峻的市场形势，公司一方面在推广方式、渠道拓展及客户开拓与管理上积极进行探索与创新，尝试“行销”、服务招商以及“微博”营销等方式，加大了商品房的推广力度；另一方，对 BPO 基地项目加大持有型物业的招商力度，通过以出租方式吸引产业龙头企业入驻 BPO 基地，更好地实现产业聚集作用。报告期内，公司不断为入驻企业完善配套环境建设，提升项目品质。

(3) 资金筹措方面

面对 2012 年国家从紧的货币政策，公司多方面拓展融资渠道，全年取得 10.84 亿元贷款授信额度，其中流动资金贷款 3.5 亿元，项目贷款 7.34 亿元，为公司工业地产项目提供了充足的资金保障。

(4) 孵化器建设

报告期内，全国高校科技创新成果转化中心落户 BPO 基地，将更有利于提高公司国家级孵化器品牌的知名度，促进公司周边在售项目的推广工作。

(5) 内控体系建设

报告期内，为加强和规范公司内部控制，提高公司经营管理水平和风险防范能力，公司启动了内控体系建设实施工作。

(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	838,931,952.35	1,175,826,348.74	-28.65
营业成本	721,521,729.81	1,005,713,310.28	-28.26
销售费用	5,032,681.22	6,153,606.42	-18.22
管理费用	23,888,989.70	30,378,902.78	-21.36
财务费用	11,933,740.90	12,157,270.45	-1.84
经营活动产生的现金流量净额	-590,639,067.81	723,478,097.90	-181.64
投资活动产生的现金流量净额	70,460,325.00	-335,012,346.03	121.03
筹资活动产生的现金流量净额	30,140,224.12	-121,286,642.09	124.85

现金流量科目变动分析见（一）、6 条。

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司报告期营业收入减少的主要原因是报告期上期一次性出售津百商厦房产 4.1 亿元，导致本报告期相比上年同期营业收入减少 28.65%。

(2) 主要销售客户的情况

报告期内，公司前五名客户的营业收入为 62,501 万元，占公司营业收入的 74.50%。

3、成本

(1) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

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 (%)
地产开发	土地成本	16,803,606.30	2.33	17,757,973.54	1.77	-5.37
	建安配套及其他	127,203,331.09	17.63	580,286,915.86	57.70	-78.08
租赁行业	租赁成本	10,862,201.81	1.51	5,320,894.90	0.53	104.14
批发行业	商品采购	566,652,590.61	78.53	402,347,525.98	40.00	40.84
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 (%)
商品房销售	土地成本	16,803,606.30	2.33	17,757,973.54	1.77	-5.37
	建安配套及其他	127,203,331.09	17.63	580,286,915.86	57.70	-78.08
房产租赁	租赁成本	10,862,201.81	1.51	5,320,894.90	0.53	104.14
商品批发	商品采购	566,652,590.61	78.53	402,347,525.98	40.00	40.84

本年度分行业和分产品成本分析表中“建安配套及其他”减少 78.08%的主要原因是公司 2011 年一次性出售成本为 3.80 亿元的津百商厦房产所致。

本年度分行业和分产品成本分析表中“租赁成本”增长 104.14%的主要原因是公司本报告期租赁业务规模增长的同时毛利率由上期的 72.25%，减少为 56.26%所致。

本年度分行业和分产品成本分析表中“商品采购”增长 40.84%的主要原因是公司全资子公司天津海泰方通投资有限公司批发贸易业务规模增长所致。

(2) 主要供应商情况

报告期内，公司前五名供应商采购金额 1.24 亿元，占采购总额的 77.30%。

4、费用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
资产减值损失	46,118.70	-289,043.48	115.96

本年度公司资产减值损失较上期增长 115.96%的主要原因是公司计提的坏账准备增加所致。

5、研发支出

公司无研发支出。

6、现金流

单位：元 币种：人民币

主要会计科目	本期数	上年同期数	增减变化 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-590,639,067.81	723,478,097.90	-181.64
投资活动产生的现金流量净额	70,460,325.00	-335,012,346.03	121.03
筹资活动产生的现金流量净额	30,140,224.12	-121,286,642.09	124.85

(1) 经营活动产生的现金流量净额：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司销售商品收到的现金减少以及归还往来款所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额：本期期末数较上期期末数增加，主要是公司上年同期发生投资支付现金 1.69 亿元以及取得子公司支付现金 2.21 亿元，而本期未发生所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司取得借款收到的现金增加以及归还银行借款支付的现金减少所致。

7、其他

公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

公司报告期内利润总额和净利润降低较大的主要原因是公司报告期内收到的政府补助较上年同期减少所致。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
地产开发	246,401,979.00	144,006,937.39	41.56	-67.28	-75.92	增加 20.98 个百分点
租赁行业	24,832,205.96	10,862,201.81	56.26	29.53	104.14	减少 15.99 个百分点
批发行业	567,261,618.97	566,652,590.61	0.11	40.67	40.84	减少 0.12 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售收入	246,401,979.00	144,006,937.39	41.56	-67.28	-75.92	增加 20.98 个百分点
房产租赁收入	24,832,205.96	10,862,201.81	56.26	29.53	104.14	减少 15.99 个百分点
商品批发收入	567,261,618.97	566,652,590.61	0.11	40.67	40.84	减少 0.12 个百分点

本年度地产开发和商品房销售收入中营业收入和营业成本分别比上期减少 67.28% 和 75.92% 的主要原因是报告期上期一次性出售津百商厦房产 4.1 亿元所致。

本年度租赁行业和租赁收入中营业成本比上年增长 104.14% 的主要原因是公司租赁业务规模增长的同时，毛利率下降所致。

本年度批发行业 and 商品批发收入中营业收入和营业成本分别比上期增长 40.67% 和 40.84% 的主要原因是公司全资子公司天津海泰方通投资有限公司批发贸易业务规模增长所致。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北	838,931,952.35	-28.65

(三) 资产、负债情况分析

资产负债情况分析表

单位：元 币种：人民币

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 (%)
货币资金	456,910,533.66	16.39	946,949,052.35	30.91	-51.75
应收票据	11,724,933.00	0.42			100.00
应收账款	1,537,686.72	0.06	2,790,903.14	0.09	-44.90
预付款项	69,060.00	0.00	63,597,480.00	2.08	-99.89
其他应收款	2,151,425.96	0.08	811,196.77	0.03	165.22
存货	2,109,130,891.25	75.64	1,462,148,958.04	47.72	44.25
其他流动资产			70,000,000.00	2.28	-100.00
长期股权投资			1,000,000.00	0.03	-100.00
投资性房地产	98,781,944.47	3.54	401,646,290.96	13.11	-75.41
长期待摊费用		0.00	3,253.38	0.00	-100.00
递延所得税资产	15,029,039.41	0.54	21,882,812.63	0.71	-31.32
预收款项	4,641,364.40	0.17	61,010,986.33	1.99	-92.39
应付利息			566,331.03	0.02	-100.00
其他应付款	54,279,082.63	1.95	358,210,062.55	11.69	-84.85
一年内到期的非流动负债	258,000,000.00	9.25			100.00
长期借款	154,667,625.00	5.55	324,677,061.00	10.60	-52.36
专项应付款	5,700,000.00	0.20	700,000.00	0.02	714.29
其他非流动负债	735,321.03	0.03	1,291,256.53	0.04	-43.05

说明：

(1) 货币资金：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司各个地产项目陆续开发建设，投入的建设资金大幅增加。

(2) 应收票据：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司收到天津滨海高新区资产管理有限公司用于支付购房款的商业承兑汇票。

(3) 应收账款：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司收到客户所欠购房款。

(4) 预付账款：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司将上期预付购买土地款转入开发成本。

(5) 其他应收款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司支付天津电力

公司押金款增加。

(6) 存货：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司各个地产项目陆续开发建设以及将部分投资性房地产转为存货核算。

(7) 其他流动资产：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司收回到期的委托贷款。

(8) 长期股权投资：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司转让了天津滨海高新区物业管理有限公司 20% 的股权。

(8) 投资性房地产：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司将部分投资性房地产由长期持有出租改为拟对外出售，于改变用途之日起转为存货核算。

(9) 长期待摊费用：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司装修费已摊销完毕。

(10) 递延所得税资产：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司应纳税预收售房款减少。

(11) 预收帐款：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司将预收售房款转为收入。

(12) 应付利息：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为公司本期期末没有预提的银行贷款利息。

(13) 其他应付款：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司归还天津海泰控股集团有限公司 2.3562 亿元暂借款。

(14) 一年内到期的非流动负债：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为公司 2.58 亿元长期借款将于 2013 年到期，调整到一年内到期的非流动负债核算。

(15) 长期借款：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为公司 2.58 亿元长期借款将于 2013 年到期，调整到一年内到期的非流动负债核算。

(16) 专项应付款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司收到天津市财政局关于天津市业务流程外包及文化创意产业展示中心的改扩建专项补助款 500 万元。

(17) 其他非流动负债：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为天津市滨海新区财政局 2011 年给予本公司文化发展引导资金 1,500,000.00 元，用于减免重点网络动漫企业房租，本期减免房租 555,935.50 元。

(四) 核心竞争力分析

滨海高新区近几年快速发展的良好趋势，为公司的发展提供了难得的历史机遇。滨海高新区的高速发展对工业地产的刚性需求空间不断上升，以科技中小企业为主体的客户群体，对提供良好的投资环境和配套服务的集约化工业园区需求将日益增加。公司一方面充分利用高新区招商引资政策和融资平台的双重优势，扩大了公司地产项目储备规模，为公司未来业绩的长期可持续增长提供物质基础和空间保障；另一方面，公司经过十几年的发展，实现了孵化服务、工业地产、产业投资三项主营业务协调发展，公司整体实力持续增强。

公司作为工业产业园开发、运营商及滨海高新区的主要开发建设者，按照“组织架构更完善、设计理念更超前、预算审算更严格、工程管理更细致、营销策划更高超、售后服务更贴心、延伸服务更超值”的目标，不断提升工业地产业务的核心地位和引领作用，逐步培育海泰发展主业的竞争优势，逐步确立产业园开发、运营商的市场定位。

国家软件出口基地、国家火炬计划软件产业基地、国家 863 软件专业孵化器、天津华苑软件园、全国高校科技创新成果转化中心、世界及国家知名企业相继落户公司开发建设的工业产业园区，入驻企业产生的产业聚集效应，进一步提升公司工业地产品牌的知名度。

海泰企业孵化器作为天津唯一国家级孵化器，以创新的三级孵化理念为指导，从战略管理的角度不断谋求创新、多元化、专业化运作模式。通过专业孵化器的运营，引进行业主导企业带动区域产业经济，聚集更多的高科技和投融资服务客户。

（五）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

单位：万元

报告期内投资额	0
投资额增减变动数	-26,953.3
上年同期投资额	26,953.3

（1）证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	期末账面价值 (元)	占期末证券总 投资比例(%)	报告期损益 (元)
1	货币基金	050003	博时现金	20,000,000.00	23,331,027.24	50.43	1,008,231.63
2	货币基金	150015	银富货币	20,000,000.00	22,934,966.68	49.57	949,026.81

（2）持有其他上市公司股权情况

本年度公司未持有其他上市公司股权。

（3）持有非上市金融企业股权情况

本年度公司未持有非上市金融企业股权。

（4）买卖其他上市公司股份的情况

本年度无买卖其他上市公司股份的情况。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

（1）委托理财情况

本年度公司无委托理财情况。

（2）委托贷款情况

委托贷款项目情况

单位：万元 币种：人民币

借款方名称	委托 贷款 金额	贷款期限	贷 款 利 率	是 否 逾 期	是否关 联交易	是 否 展 期	是 否 涉 诉	资金来源是 否为募集资 金	预期收 益	投资盈 亏
天津海天新铁国 际贸易有限公司	7,000	2011年11月17 日至2012年5 月16日	8%	否	否	否	否	自有资金非 募集资金	279.23	281.55

公司于2011年11月16日召开第七届董事会第十次会议，审议通过了《关于开展委托贷款业务的议案》。同意公司委托招商银行股份有限公司天津分行贷款人民币7000万元给天津海天新铁国际贸易有限公司，用于流动资金周转。

上述交易相关公告刊登于2011年11月18日的《上海证券报》和《中国证券报》，并刊载于上海证券交易所网站。

报告期内，公司已收到上述委托贷款本息。

（3）其他投资理财及衍生品投资情况

本年度公司无其他投资理财及衍生品投资情况。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2007	非公开发行	87,828.00	120.15	63,840.25	22,312.76	公司拟终止该募投项目的建设，将尚余的 22,312.76 万元募集资金及利息用于永久补充流动资金

公司于 2007 年通过非公开发行募集资金 87,828.00 万元，扣除发行费用 1,674.99 万元后，募集资金净额为 86,153.01 万元。截至目前已累计使用 63,840.25 万元，尚未使用 22,312.76 万元。

经公司第七届董事会第二十一次会议与第七届监事会第九次会议审议通过，公司拟终止该募投项目的建设，将尚余的 22,312.76 万元募集资金及利息用于永久补充流动资金的用途，待该地块拆迁完成，具备项目实施条件后，公司将结合实际情况及市场状况，确定是否继续进行项目建设并制定具体方案。

(2) 募集资金承诺项目使用情况

单位：万元 币种：人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
投资开发海泰绿色产业基地三期项目	32,200	否	9,887.25	4,902.30	注 1	是	-	-	-
收购并增资控股天津红磬房地产开发有限公司，该公司将开发领世郡高档居住区海泰高层项目	35,000	否	35,000	10,509.87	注 2	是	否	注 2	-
合计	67,200	-	44,887.25	15,412.17	-	-	-	-	-
募集资金承诺项目使用情况说明	<p>注 1：“海泰绿色产业基地三期”项目是公司的募投项目之一，该项目计划投资 32,200 万元，项目预计 2006 年 12 月开工，2008 年 9 月竣工。增发成功后，公司如期开展了项目配套，基础设施的建设施工，已投入募集资金 9,887.25 万元，但由于项目地块一直未能彻底完成拆迁工作，导致项目的主体施工迟迟未能展开，严重影响了项目的计划工期。对此，公司自 2011 年半年报开始，均在定期报告中对此予以专项披露，并多次要求尽快完成拆迁。但至今为止，项目地块仍未彻底完成拆迁。项目主体工程的建设仍未开展。募集资金 22,312.76 万元尚未使用。</p> <p>募投项目迟迟未能开工，其周围 500 米内公司拥有的其他项目陆续建成，合计约 35.5 万平方米。在这一现状下，该募投项目的继续建设势必造成公司产品的自我竞争。以目前房地产市场的销售情况，即使募投项目建成，也会面临一个较长的销售周期。鉴于此，基于以下考虑，公司决定终止该募投项目的建设，将尚余的 22,312.76 万元募集资金及利息用于永久补充流动资金的用途，待该地块拆迁完</p>								

	<p>成，具备项目实施条件后，公司将结合实际情况及市场状况，确定是否继续进行项目建设并制定具体方案：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、由于拆迁的拖后，项目难以在可预料的短期内建设完工； 2、避免周边同类项目产品的自我竞争； 3、盘活已专户存储了 5 年半的增发资金 22,312.76 万元； 4、在房企融资困难的背景下，支持公司的营运资金使用； 5、减少对外融资需求，降低相应的财务费用支出，从而提升公司业绩； 6、由于周边项目贷款工作已落实，剩余募集资金转作流动资金可满足 30% 的自有资金比例，故建议用于永久补充流动资金； 7、周边项目已陆续建成，资金投入后将产生较迅速的投资回报，有利于公司发展，为股东创造更大的经济效益。 <p>注 2：原计划投资 3.5 亿元收购并增资控股天津红磬房地产开发有限公司（以下简称“红磬公司”）已于 2007 年全部投入完毕。投入后红磬公司开发的领世郡高档居住区海泰高层项目开发进展正常，但 2008 年下半年以来，由于宏观经济形势的变化和民用住宅房地产行业发展趋势的持续回落，项目面临的市场状况有了较大的改变。通过对未来房地产行业的预判，为了降低投资风险，确保募投项目实现盈利，经公司 2009 年第一次临时股东大会审议批准，公司向天津开发区永泰房地产开发有限公司转让其所持有的红磬公司 98.95% 股权，股权转让总价款为 3.9 亿元，产生利润约 4000 万元，转让后公司不再持有红磬公司股权。2009 年内，公司已收到全部转让款。</p>
--	---

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要控股公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津海泰企业孵化服务有限公司	咨询服务	2,000,000	13,069,932.50	12,354,911.08	-308,040.84
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000	326,762,419.87	20,110,666.48	-759,837.76
天津海泰方通投资有限公司	建材批发、零售	10,000,000	37,695,979.29	12,721,999.06	413,265.25
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100,000	30,690.85	-1,352,292.57	-8,310.98
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000	188,046,084.46	145,156,030.32	37,331,007.78
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	30,000,000	133,852,024.54	64,007,770.49	409,054.65
天津滨海齐泰投资有限公司	房地产开发	70,000,000	71,104,238.81	69,749,802.06	-173,561.82
天津百竹科技产业发展有限公司	房地产开发	62,936,739	151,768,200.30	41,773,106.67	504,803.76

(2) 净利润来源或投资收益对净利润影响达到 10% 以上的子公司

单位：元 币种：人民币

公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
天津海泰方成投资有限公司	166,513,627.00	49,841,817.92	37,331,007.78

本期期末数较上期期末数增加，主要是因为商品房销售收入增加。

5、非募集资金项目情况

单位：亿元 币种：人民币

项目名称	项目总金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
国家软件及服务外包产业基地核心区项目（简称“BPO 基地”）	23.53	该项目位于海泰华科九路与海泰大道交口，规划占地总面积 40.39 万平方米，建筑面积 74.05 万平方米（含地下面积），其中 28 万平方米（含地下面积）已竣工。报告期末在建工程 10 万平方米，其中 5.3 万平方米工程已基本完工。	2.05	13.1	报告期内实现商品房销售收入 6872.24 万元，租赁收入 822.23 万元。
海泰·精工	9.59	该项目位于天津滨海高新区华苑科技园海泰大道东侧，占地面积 10.15 万平方米，总建设规模 20 万平方米，报告期末，一期 10 万平方米工程（含地下面积）已进行装修及配套工程。	2.2	3.15	尚未产生收益
海泰创意科技园	3.18	该项目位于天津滨海新区大港板港路南，育梁路东，占地面积 2.48 万平方米，总建设规模 5.2 万平方米（含地下面积）。报告期末，已进行主体施工阶段。	0.28	1.08	尚未产生收益
蓝海科技园	18.4	该项目位于天津滨海新区华苑科技园环外 05-11 号地块，海泰大道东侧，占地面积 12.2 万平方米。总建筑面积为 31.02 万平方米。报告期末，一期 8.8 万平方米工程（含地下面积）已进行基础施工阶段。	0.36	1.3	尚未产生收益
天津滨海高新区标准厂房示范园	4.61	该项目位于天津滨海新区起步区内规划次干路五西侧，占地面积 5.8 万平方米，总建筑面积 10.46 万平方米。报告期末，一期 5.3 万平方米工程已完成桩基工程。	0.11	0.56	尚未产生收益

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

2012 年，天津滨海高新区经济发展呈现出发展速度明显加快、经济总量迅速扩大、综合实力显著提升的鲜明特点。预计 2012 年高新区实现地区生产总值 630 亿元，同比净增 266 亿元；完成工业总产值 850 亿元，同比增长 53.9%。

海泰控股集团 in 区域发展中担当着主力军的功能定位，在“西强、东进、北扩”战略部署中，海泰控股集团肩负起开发建设、自主创新、招商引资等任务。公司作为控股股东唯一控股的上市公司，在区域开发建设中的优势明显，且滨海高新区迅速发展势必

会带来对工业地产非常大的市场需求，给公司带来了较大的未来发展空间。我们将抓住这一良机，不断创造出符合实际需求的工业地产精品，努力塑造自身成为滨海高新区工业地产开发及高端运营商的主力军地位，充分分享区域发展的成果。

2013 年中央经济工作会议指出加快调整产业结构，提高产业整体素质。加快科技创新，加强产品创新、品牌创新、产业组织创新、商业模式创新，凸显了决策层对科技创新的高度重视。公司作为专业的国家级孵化器，可以有效地搭建企业与政府之间的桥梁，有效地保障相关扶持政策落实到企业。作为中小企业充分享受国家扶持政策的捷径，必将有越来越多的中小企业愿意进入到公司开发的工业园中，享受专业的孵化服务。

（二）公司发展战略

公司作为海泰控股集团唯一控股的上市公司，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，制定了“以创业孵化服务为基础，工业地产开发运营和核心产业投资两翼并举”的发展战略。进一步明确了以孵化服务和投、融资服务提升工业地产品质，以工业地产拉动综合地产，最终成为产业园开发、运营商的市场定位。

（三）经营计划

2012 年随着央行在“稳增长”的背景下两次降息，两次下调存款准备金率，房地产开发企业的资金成本及资金状况有所好转，刚性需求也将陆续释放。

2013 年公司将依据市场需求情况，对外积极拓展市场渠道，强化品牌建设，加强与资本市场的联系，对内理顺和加强基础管理，利用上市公司的平台，努力增加新的资源储备，不断寻求新的利润增长点，并重点做好以下几方面工作：

（1）建设方面：公司将积极推进“BPO 基地”二期、海泰·精工、海泰创意科技园、滨海高新区标准厂房示范园、蓝海科技园项目建设进度，进一步加强项目建设管理，继续优化规范开发建设流程，完善建设管理制度。同时在滨海高新区“西强、东进、北扩”战略区域内积极寻找土地资源及项目合作机会，推进项目储备工作。

（2）销售方面：积极推进在售及在租项目营销工作，同时推进海泰创意科技园、海泰·精工项目前期销售策划工作，筹备项目开盘准备工作。

（3）内控体系规范化实施方面：加强上市公司内控制度执行和监控工作，规范上市公司日常经营管理，符合监管要求。

（4）资金筹措方面：积极跟进各项目进度，确保公司在建项目资金需求。2013 年 1 月，已获得 1 亿元流动资金贷款信用额度，同时积极与多家银行进行合作洽谈，申报项目贷款资金。为拓展公司融资渠道，创新融资方式，公司拟定了“短期融资券”的融资方案，发行总额不超过人民币 6 亿元，该工作正在有序进行中。

（5）产业投资

以滨海高新区成为“新三板”首批扩容试点区域为契机，对符合国家产业规划要求，具备长期发展潜力的高新技术企业进行深度调研及筛选工作，从中审慎选取优质标的企业进行投资。

（6）孵化器建设方面：进一步发挥孵化服务功能，充分利用园区产业扶持政策，拓展楼宇经济，促进中小企业发展的同时提升公司地产业务的发展空间。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2013 年 1 月已获得 1 亿元流动资金贷款信用额度，同时积极与多家银行进行合作洽谈，申报项目贷款资金。为拓展公司融资渠道，创新融资方式，公司拟定了“短期融资券”的融资方案，发行总额不超过人民币 6 亿元，该工作正在有序进行中。

（五）可能面对的风险

（1）市场风险

2012 年全球经济增长明显放缓，我国的投资增长也面临一定下行压力，受宏观经济及国家对房地产行业的调控影响，会制约一部分企业投资与落户，公司的房地产销售业务将会受到一定程度的影响。

（2）经营风险

受国际金融危机及国内经济放缓的双重影响，业主购房意愿会逐步向租赁转化，在短期内可能影响资金回笼速度。同时公司较大规模的开发建设，可能会出现短期资金压力，为保证公司的持续、稳健发展，公司将积极进行财务筹划，并围绕全年授信计划加大融资力度。

四、财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

6.2 本报告期无前期会计差错更正。

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围未发生变化。

天津海泰科技发展股份有限公司
法定代表人：徐蔚莉

二〇一三年三月十八日