

天津海泰科技发展股份有限公司
TIANJIN HI-TECH DEVELOPMENT CO., LTD.

二〇〇九年半年度报告



二〇〇九年八月

目 录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	4
四、董事、监事和高级管理人员	6
五、董事会报告	6
六、重要事项	10
七、财务报告（未经审计）	15
八、备查文件目录	69

一、重要提示

- 1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 2、公司全体董事出席董事会会议。
- 3、公司半年度财务报告未经审计。
- 4、本公司不存在大股东占用资金情况。
- 5、本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。
- 6、公司负责人、主管会计工作负责人杨川先生及会计机构负责人倪琴溪女士声明:保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 基本情况简介

- 1、公司法定中文名称:天津海泰科技发展股份有限公司
公司法定中文名称缩写:海泰发展
公司法定英文名称:Tianjin Hi-Tech Development Co., Ltd.
公司法定英文名称缩写:HiTech Develop
- 2、公司 A 股上市交易所:上海证券交易所
公司 A 股简称:海泰发展
公司 A 股代码:600082
- 3、公司注册地址:天津新技术产业园区华苑产业区
公司办公地址:天津市华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 G 座 11 层
邮政编码:300384
公司国际互联网网址:[http:// www.hitech-develop.com](http://www.hitech-develop.com)
公司电子信箱:irm@hitech-develop.com
- 4、公司法定代表人:杨川
- 5、公司董事会秘书:温健
电话:(022) 8568 9999 转 8104
传真:(022) 8568 9889
E-mail:wenjian@hitech-develop.com
联系地址:天津市华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 G 座 11 层
- 6、公司信息披露报纸名称:上海证券报、中国证券报
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址:<http://www.sse.com.cn>
公司半年度报告备置地点:天津海泰科技发展股份有限公司金融证券部

(二) 主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	2,670,818,067.70	3,359,723,477.97	-20.50
所有者权益(或股东权益)	1,631,279,266.25	1,602,155,890.33	1.82
每股净资产(元)	2.525	2.480	1.81
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	71,151,012.33	48,636,384.71	46.29
利润总额	63,278,952.38	48,421,428.95	30.68
净利润	47,310,293.93	39,680,742.30	19.23
扣除非经常性损益后的净利润	16,989,947.08	36,316,228.45	-53.22
基本每股收益(元)	0.073	0.061	19.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.026	0.056	-53.57
稀释每股收益(元)	0.073	0.061	19.67
净资产收益率(%)	2.90	2.64	增加0.26个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-185,581,637.60	-143,803,523.54	-29.05
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.2872	-0.2226	-29.02

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	47,924,540.99
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	374,648.10
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,872,059.95
所得税影响额	-10,106,782.29
合计	30,320,346.85

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	61,754,465	19.12			+62,124,180	-103,878,645	-41,754,465	20,000,000	3.10
3、其他内资持股	12,958,662	4.01			+12,588,947	-2,592,525	+9,996,422	22,955,084	3.55
其中：境内非国有法人持股	12,958,662	4.01			+12,588,947	-2,592,525	+9,996,422	22,955,084	3.55
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	74,713,127	23.13			+74,713,127	-106,471,170	-31,758,043	42,955,084	6.65
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	248,344,786	76.87			+248,344,786	+106,471,170	+354,815,956	603,160,742	93.35
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	248,344,786	76.87			+248,344,786	+106,471,170	+354,815,956	603,160,742	93.35
三、股份总数	323,057,913	100			323,057,913	0	323,057,913	646,115,826	100

(1) 表格中“本次变动前”按 2008 年期末数据填列，“本次变动后”按截至 2009 年 6 月 30 日数据填列。

(2) 股份变动的过户情况：

报告期内，股改形成的 16 家有限售条件流通股股东向海泰控股集团偿还了其代垫的对价股份 369,715 股。海泰控股集团持有的限售股份增至 62,124,180 股，其他限售股份减至 12,588,947 股。

按照公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案实施有关内容规定，公司以 2008 年末总股本 323,057,913 股为基数，向全体股东每 10 股转增 10 股，新增股份共计 323,057,913 股。变动后公司总股本增至 646,115,826 股。本次利润分配及资本公积金转增股本除权、除息日为 2009 年 5 月 11 日。

报告期内，公司为包括海泰控股集团在内的 17 家股东办理了有限售条件的流通股上市申请，此次上市为公司第四次安排股改形成的有限售条件的流通股上市，上市数量为 106,471,170 股，上市流通日为 2009 年 5 月 25 日。相关上市流通公告刊登于 2008 年 5 月 27 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。

(二) 股东情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	61,254 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	23.86	154,149,372	+77,444,401	20,000,000	无
天津华苑置业有限公司	境内非国有法人	4.91	31,730,164	+15,565,082	0	无
天津滨海新城镇产业投资有限公司	境内非国有法人	1.51	9,748,712	-7,251,288	0	无
中国工商银行一天弘精选混合型证券投资基金	其他	0.81	5,265,800	+5,265,800	0	无
交通银行股份有限公司一建信优势动力股票型证券投资基金	其他	0.56	3,599,968	+3,599,968	0	无
申银万国证券股份有限公司	境内非国有法人	0.55	3,529,352	+1,764,676	0	无
周建涛	未知	0.49	3,160,380	+3,160,380	0	无
华润深国投信托有限公司一睿信证券投资集合资金信托计划	其他	0.46	2,970,000	+220,000	0	无
吴艳	境内自然人	0.43	2,797,800	+1,607,800	0	无
张芳	境内自然人	0.40	2,596,300	+2,596,300	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
天津海泰控股集团有限公司	134,149,372		人民币普通股			
天津华苑置业有限公司	31,730,164		人民币普通股			
天津滨海新城镇产业投资有限公司	9,748,712		人民币普通股			
中国工商银行一天弘精选混合型证券投资基金	5,265,800		人民币普通股			
交通银行股份有限公司一建信优势动力股票型证券投资基金	3,599,968		人民币普通股			
申银万国证券股份有限公司	3,529,352		人民币普通股			
周建涛	3,160,380		人民币普通股			
华润深国投信托有限公司一睿信证券投资集合资金信托计划	2,970,000		人民币普通股			
吴艳	2,797,800		人民币普通股			
张芳	2,596,300		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	公司未知前十名无限售条件股东之间,以及前十名无限售条件股东和前十名股东之间是否存在关联关系					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	天津海泰控股集团有限公司	20,000,000	2010年9月27日	0	自非公开发行之日起，在三十六个月内不上市交易。
2	中国电子财务有限责任公司	468,000	—	—	注
3	上海市房屋实业有限公司	351,000	—	—	注
4	上海钻石制针厂	234,000	—	—	注
5	天津市天海集团有限公司	187,200	—	—	注
6	中国石化集团上海海洋石油局	117,000	—	—	注
7	保利通信公司	105,300	—	—	注
8	天津农业生产资料有限责任公司	93,600	—	—	注
9	吉林省广发物贸有限公司	72,540	—	—	注
10	深圳燕丰贸易公司	70,200	—	—	注

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。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
靳祥麟	独立董事	6,100	0	3,000	9,200	二级市场卖出

注：其年初所持股数经股本转增后为 12,200 股。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内，公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、报告期内公司总体经营情况

2009 年 3 月，国务院正式将“天津新技术产业园区”更名为“天津滨海高新技术产业开发区”。至此，刚诞生的滨海高新区就迎来了一个扶植政策出台的密集期。最

先由科技部批复同意了《天津高新区创新型科技园区建设方案》，滨海高新区随即启动并开展创新型园区建设工作。跻身为全国仅四家的创新型园区之一，将为滨海高新区完成由单一功能区向滨海新区领航区的战略地位转变奠定坚实的基础。天津市政府也适时推出“聚焦滨海高新区”战略，将滨海高新区定位为支撑中国第三“增长极”的重要“创新极”。

滨海高新区的发展牵动滨海经济的脉搏，也日渐受到瞩目。在近期权威的“中国高新技术产业开发区投资环境竞争力”调查中，天津滨海高新技术产业开发区名列竞争力排行榜榜首。

面对震荡多变国际金融形势，滨海高新区在逆境中仍然保持了快速增长的良好势头，今年一季度，高新区核心区完成生产总值35.8亿元，同比增长37%；实现总收入163亿元，同比增长37.2%；完成三级财政收入21.1亿元，同比增长9.1%，其中区级财政收入16亿元，同比增长7.4%；完成固定资产投资22亿元，同比增长91.3%。

滨海高新区良好的发展趋势，一方面为公司的发展提供了契机，另一方面开发任务的紧迫也对公司的运营提出了新的要求。作为产业园开发、运营商及滨海高新区的主要开发建设者，公司经营层紧紧抓着这一难得的历史机遇，充分利用政策和融资平台的双重优势，在严峻的宏观经济形势下，审时度势，降低融资成本，加大现金回收，争取优惠政策支持，保持了较好的发展势头。

报告期末，公司累计实现营业收入 40,833.48 万元，比上年同期 231.26%，净利润 4,731.03 万元，比上年同期增长 19.23%。

(1) 工业地产业务稳健发展，重点项目取得突破性进展。

2009 年，公司结合市场情况，不断调整房产销售策略，稳固租赁业务，积极推进“海泰绿色产业基地项目”尾盘销售。同时公司紧紧抓住天津市和滨海高新区重点发展软件与服务外包的产业规划机遇，加快推进作为天津市 20 个重大服务业项目之一、“国家软件及服务外包产业基地核心区项目”（以下简称“BPO 基地”）的开发建设，并加大软件产业的招商营销力度。报告期末，“BPO 基地”28 万平方米首期工程已进入竣工验收阶段。

报告期内，公司积极推进“BPO 基地”大客户招商引资工作，与天津提爱斯翔泰信息系统有限公司签订了“土地使用权及在建工程转让协议”，向天津提爱斯翔泰信息系统有限公司转让了 BPO 基地中占地面积 5,863.7 平方米，建筑面积 8848 平方米的土地使用权及在建工程项目，合同金额 351.84 万元，同时与该公司签订了代建工程项目。

6 月 22 日，滨海高新区软件与服务外包产业基地举行了盛大开园仪式并正式投入使用。日本 TIS 数据中心、农行总行的客服中心、天津市 IC 设计中心等大客户已经签约落户，开园后即刻入驻。金蝶软件、卓联科技、滨海利泰和朗圣赛世等四家软件企业在开园当天也签约落户。

(2) 通过资本运作保证公司稳健的现金流。

报告期内，为保证现金流充足，公司将持有的天津红磐房地产开发有限公司 98.95% 股权以 3.9 亿元转让给天津开发区永泰房地产开发有限公司，实现了获利 4,000 万元。

报告期末，公司按照与高银地产控股有限公司签订的《关于华鼎公司股权转让事宜之框架协议》的约定，如期进行了第二阶段股权转让，将公司持有的华鼎公司 48.72% 的股权转让给广东高银房地产有限公司，转让金额为 1.9 亿元，相关款项将于年内结算。

(3) 积极扩大间接融资。

报告期内，公司依据市场环境准确判断信贷政策趋势，做好资金统筹安排工作。根据融资计划，公司上半年取得工商银行 7.9 亿和渤海银行 1.5 亿元贷款额度，为公司的经营发展提供了资金保障。

2、下半年工作重点

2009 年 8 月，天津滨海新区管委会部署了投资 1.5 万亿元实施的“十大战役”，掀起了一轮滨海新区建设和开发开放的新高潮。而公司此次资产重组的两大项目，就位于“十大战役”的主战场之一的“滨海科技园渤龙湖总部经济区”。下半年，公司将充分借助此次区域开发优势，加快推动资产重组项目成功实施并按期开发建设，扩大地产储备规模，并进一步完善运营服务体系，保持良好稳定的现金流状态，加快提升公司的资产运营效率，逐步使公司完成从单纯工业地产开发向区域地产综合开发运营商定位的转变。

(1) 工业地产业务

①建设方面：今年下半年公司将进一步加大“BPO 基地核心区”项目的开发力度，包括总部基地、制餐中心、A 区配套公寓、BPO 大厦以及代建的农行呼叫中心、TIS 等项目在内，计划开工总面积达 31 万平方米。

②营销方面：公司将进一步加强营销工作，在兼顾海泰绿色产业基地存量厂房的租售业务的同时，充分借助天津滨海高新技术产业开发区为加快软件与服务外包产业发展制定的各项优惠政策，积极推进“BPO 基地”大客户、大项目及重点产业项目的招商引资工作，为公司业绩带来更多的利润增长点。

③项目储备方面：在对公司周边市场充分调研的基础上，积极推进地产项目的储备工作。今年下半年，公司将借助控股股东——海泰集团主导“滨海科技园渤龙湖总部经济区”和“南港工业区开发项目”两大滨海新区重点开发项目的机遇，积极获取项目资源，不仅实现对滨海高新区两个核心科技园开发建设的全面介入，还以滨海高新区为依托，逐步将公司的开发运营业务扩展到滨海新区。

(2) 运营服务

根据宏观经济发展变化，公司在运营服务中将密切关注工业园内企业行业变化，积极寻求滨海高新区相关政策支持，努力降低中小企业运营成本及风险，营造良好的企业成长环境，提升海泰发展工业园的品牌价值。

(3) 资本运作

公司将把握滨海高新区内高新产业聚集的优势，积极寻找科技产业股权投资机会。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、分产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
租赁业务收入	30,355,325.58	7,741,215.18	74.50	34.86	30.36	增加 0.88 个百分点
孵化服务收入	349,494.80	13,434.20	96.16	-97.79	-98.97	增加 4.42 个百分点
商品销售收入	377,629,955.19	359,406,888.14	4.83	353.67	709.84	减少 41.86 个百分点
合计	408,334,775.57	367,161,537.52	10.08	231.26	611.21	减少 48.04 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 0.13 万元。

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（%）
市区内	401,286,180.41	232.26
市区外	7,048,595.16	182.51
合计	408,334,775.57	231.26

（三）公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

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 63,720.10 万元，尚未使用 22,432.91 万元，尚未使用募集资金将按原定计划投入海泰绿色产业基地三期项目中。

2、募集资金承诺项目

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	9,767.10	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	-	-	-
合计	67,200	-	44,767.10	15,412.17	-	-	-	-	-
募集资金承诺项目使用情况说明	注 1：海泰绿色产业基地三期项目已纳入“国家软件及服务外包产业基地核心区”项目的整体规划中，目前正在开发建设中，尚未产生销售回款。 注 2：领世郡高档居住区海泰高层项目目前正在开发建设中，尚未产生销售回款。2009 年 1 月 5 日公司召开第六届董事会第九次会议和第六届监事会第五次会议，审议通过了《关于转让控股子公司天津红磬房地产开发有限公司股权的议案》。将公司所持有的控股子公司天津红磬房地产开发有限公司（以下简称“红磬公司”）98.95% 股权以 39,000 万元的价格转让给天津开发区永泰房地产开发有限公司（以下简称“永泰公司”），转让后公司不再持有红磬公司股权。该议案已经公司 2009 年第一次临时股东大会批准实施。截至本报告期末，公司已收到全部转让款。								

3、非募集资金项目情况

（1）国家软件及服务外包产业基地核心区项目

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 403,983.6 平方米（含募集资金投资项目），建筑面积 740,504 平方米（含地下），预计总投资金额 265,270 万

元。报告期内，28万平方米首期工程已取得销售许可证并进入竣工验收阶段。

(2) 海泰创新基地项目

该项目由公司参股10%的天津海泰方成投资有限公司开发。

该项目位于海泰南北大街与海泰发展五道交口，规划占地总面积68,400平方米，建筑面积123,068平方米（含地下），预计总投资金额39,450万元。报告期内，该项目已开盘销售并进入竣工验收阶段。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，健全内控制度。公司董事会各委员会及董、监事，高级管理人员都能够在日常经营中，严格按照公司现有各项制度规范运作，真正做到诚实守信、勤勉尽责。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2009年4月9日公司召开了2008年年度股东大会，会议审议通过的公司2008年度利润分配方案为：以2008年末总股本323,057,913股为基数，向全体股东每股派发现金红利0.05元（含税）；每10股派现金红利0.5元（含税）；共计派发股利16,152,895.65元。

会议审议通过的公司2008年度资本公积金转增股本方案为：以2008年末总股本323,057,913股为基数，向全体股东每股转增1股，每10股转增10股，共转增323,057,913股。

公司于2009年5月5日刊登了2008年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告，新增可流通股份已于2009年5月12日上市流通，现金红利已于2009年5月14日发放。

(三) 重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

2008年3月28日公司召开2007年年度股东大会审议通过了《关于投资津百新厦部分房产的议案》，同意以37,000万元的价格购买天津海泰控股集团有限公司所持有的津百新厦部分房产。

上述交易相关公告刊登于2008年3月7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。公司2007年年度股东大会决议公告刊登于2008年3月31日《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，津百新厦部分房产产权的过户工作已办理完毕。

2、出售资产情况

(1) 转让控股子公司天津华鼎置业有限公司股权事项

2008年12月8日，公司召开第六届董事会第八次会议审议通过了转让控股子公司

天津华鼎置业有限公司（以下简称“华鼎公司”）股权的议案，并经公司 2008 年第二次临时股东大会批准。公司将所持有的华鼎公司 100% 股权分两阶段以共计 39,000 万元的价格转让给高银地产控股有限公司或其指定的控股子公司。

上述交易相关公告刊登于 2008 年 12 月 10 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。公司 2008 年第二次临时股东大会决议公告刊登于 2008 年 12 月 26 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。

2008 年末，公司已与高银地产控股有限公司的控股子公司广东高银房地产有限公司签订了第一阶段股权转让协议，公司已收到第一阶段股权转让款 20,000 万元，第一阶段转让的华鼎公司 51.28% 的股权也已交割完毕。

报告期内，公司与广东高银房地产有限公司签订了第二次《股权转让协议》，将公司持有的华鼎公司 48.72% 的股权转让给广东高银房地产有限公司，转让金额为 1.9 亿元。根据《股权转让协议》规定，广东高银房地产有限公司将于 2009 年 12 月 31 日前，付清全部股权转让款。

（2）转让控股子公司天津红磬房地产开发有限公司股权事项

2009 年 1 月 5 日，公司召开第六届董事会第九次会议审议通过了关于转让控股子公司天津红磬房地产开发有限公司（以下简称“红磬公司”）股权的议案。并经公司 2009 年第一次临时股东大会批准。公司将所持有的红磬公司 98.95% 股权以 39,000 万元的价格转让给天津开发区永泰房地产开发有限公司（以下简称“永泰公司”）。

上述交易相关公告刊登于 2009 年 1 月 6 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。公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告刊登于 2009 年 1 月 22 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。

截至报告期末，公司已收到永泰公司的全部股权转让款。

（3）转让控股子公司天津海泰企业培训中心 100% 股权事项

2009 年 4 月 29 日，公司将控股子公司天津海泰企业培训中心 100% 股权出售给天津海泰投资咨询有限公司，转让价为 551,000 元。报告期内，该交易已经完成。

（五）报告期内公司重大关联交易事项

报告期内，公司无重大关联交易事项。

作为天津市 20 个重大服务业项目之一、滨海高新区“一号工程”的“国家软件及服务外包产业基地核心区项目（以下简称“BPO 基地”）”是目前公司建设运营的重点项目之一。考虑到大规模整体开发将大大提升该项目的产业聚集效应，提高项目开发的规模效益，有利于其长远发展。公司根据高新区产业发展招商布局，策划了华苑产业区部分的土地储备整合，按照《关于收回海泰方圆公司土地并置换新摘土地使用权的请示的批复》（津园区管函[2009]41 号）要求，经过公司与控股股东天津海泰控股集团（以下简称“海泰控股集团”）、天津滨海高新技术产业开发区管理委员会协商一致，土地收回与置换整体方案分两部分内容，公司将控股子公司天津海泰方圆投资有限公司名下的 09-04 地块原价回售给海泰控股集团，同时以竞买方式取得天津土地交易中心挂牌的，与 BPO 基地临近的 05-03 地块的土地使用权。该标的转让方为天津滨海高新区管委会。

公司将海泰方圆所持有的位于天津滨海高新区华苑科技园（环外部分）09-04 地块，宗地编号为“园 2007-014”，面积为 119,491.6 平方米的土地以前期支付的受让该宗土地的成本价格 100,372,944 元回售给海泰控股集团。同时，公司参与了天津土地交易中心挂牌的位于天津滨海高新区华苑科技园海泰大道东侧、出让土地面积 101,456.1

平方米、宗地编号为津高新(拍)G2009-26 号的国有建设用地使用权的拍卖,并以 6,850 万元的价格成功竞得该资产。

上述事项已经公司第六届董事会第十四次会议审议通过,相关交易公告刊登于 2009 年 8 月 26 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。该事项尚须公司股东大会审议。

(六) 托管情况

报告期内,公司无托管事项。

(七) 承包情况

报告期内,公司无承包事项。

(八) 租赁情况

报告期内,公司无租赁事项。

(九) 担保情况

报告期内,公司无担保事项。

(十) 委托理财情况

报告期内,公司无委托理财事项。

(十一) 其他重大合同

报告期内,公司无其他重大合同。

(十二) 承诺事项履行情况

公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

1、天津海泰控股集团有限公司在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况

股东名称	特殊承诺	承诺履行情况
天津海泰控股集团有限公司	为增加公司未来经营的稳定性,更好的回报流通股股东,如果公司股权分置改革方案获得通过,将在股改方案实施之日起一个月内,协助公司与第三方签署包租协议(包租对象为公司拥有的部分工业厂房和写字楼,合同有效期限不少于 5 年,包租收入每年不低于 5,000 万元,并以第一年为基数每年递增 1%~2%)	所有事项均按照承诺内容履行
	海泰集团持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起,在三十六个月内不上市交易。	
	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。被垫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。	
	自股权分置改革说明书公告之日起,对于反对或者未明确表示同意本次股权分置改革的非流通股股东,在本次股改方案实施之前	

	有权以公司 2005 年 9 月 30 日每股净资产 1.72 元为价格协商基础，向海泰集团出售其所持股份，然后由海泰集团向流通股股东支付相应的对价。	
--	---	--

2、天津海泰控股集团有限公司及其他发行对象在本公司 2007 年定向增发过程中做出的承诺事项及其履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况
天津海泰控股集团有限公司	天津海泰控股集团有限公司本次认购股份的禁售期为 36 个月，禁售期自 2007 年 9 月 26 日开始计算，即可以在 2010 年 9 月 27 日上市流通。	报告期内无违反相关承诺事项情况。
其他发行对象	其他发行对象本次认购股份的禁售期为 12 个月，禁售期自 2007 年 9 月 26 日开始计算，即可以在 2008 年 9 月 26 日上市流通。	报告期内无违反相关承诺事项情况。

3、天津海泰控股集团有限公司 2008 年 10 月在二级市场增持公司股票时的承诺：

股东名称	承诺事项	承诺履行情况
天津海泰控股集团有限公司	天津海泰控股集团有限公司计划在未来半年内将视市场情况继续通过上海证券交易所交易系统二级市场增持本公司股票，累计不超过总股本的 5%（包括本次公告已增持的 1.88% 的股份），同时承诺在法定期限内不减持所持有本公司股份。	报告期内无违反相关承诺事项情况。

（十三）聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	深圳市鹏城会计师事务所有限公司

（十四）上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

（十五）其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

公司分别于 2009 年 7 月 25 日、2009 年 8 月 20 日召开第五届董事会第十三次会议和 2009 年第二次临时股东大会，审议通过了公司发行股份购买资产暨关联交易的相关议案。公司以非公开发行的方式向海泰控股集团发行股票。海泰控股集团以其持有的天津滨海颐和投资有限公司 100% 股权、天津滨海思纳投资有限公司 100% 股权，认购公司向其非公开发行的股份。天津滨海颐和投资有限公司名下所属资产为 1 块位于滨海高新区的居住用地，天津滨海思纳投资有限公司名下所属资产为 12 块位于滨海高新区的商业用地。

以 2009 年 6 月 30 日为评估基准日，滨海颐和 100% 股权净资产评估值总计人民币 37,265.55 万元，滨海思纳 100% 股权净资产评估值总计人民币 58,634.30 万元。本次向海泰控股集团发行股份的发行价格为 7.42 元/股，发行股数为 129,245,078 股。

相关董事会公告和股东大会公告分别刊登于 2009 年 7 月 28 日、2009 年 8 月 21

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。

(十六) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
临 2009-001, 天津海泰科技发展股份有限公司关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知	上海证券报 C8 版; 中国证券报 C11 版	2009 年 1 月 6 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-002, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届董事会第九次会议决议公告	上海证券报 C8 版; 中国证券报 C11 版	2009 年 1 月 6 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-003, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届监事会第五次会议决议公告	上海证券报 C8 版; 中国证券报 C11 版	2009 年 1 月 6 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-004, 天津海泰科技发展股份有限公司关于转让控股子公司天津红磬房地产开发有限公司股权的公告	上海证券报 C8 版; 中国证券报 C11 版	2009 年 1 月 6 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-005, 天津海泰科技发展股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 C56 版; 中国证券报 C11 版	2009 年 1 月 22 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-006, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届董事会第十次会议决议公告	上海证券报 C6 版; 中国证券报 B05 版	2009 年 2 月 4 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-007, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届董事会第十一次会议决议公告暨关于召开 2008 年年度股东大会的通知	上海证券报 C24 版; 中国证券报 D032 版	2009 年 3 月 20 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-008, 天津海泰科技发展股份有限公司第六届监事会第六次会议决议公告	上海证券报 C24 版; 中国证券报 D032 版	2009 年 3 月 20 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-009, 天津海泰科技发展股份有限公司 2008 年年度股东大会决议公告	上海证券报 C32 版; 中国证券报 D002 版	2009 年 4 月 10 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-010, 天津海泰科技发展股份有限公司关于天津滨海新城镇产业投资有限公司减持公司股份的公告	上海证券报 C33 版; 中国证券报 D002 版	2009 年 4 月 15 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-011, 天津海泰科技发展股份有限公司关于天津华苑置业有限公司减持公司股份的公告	上海证券报 113 版; 中国证券报 C003 版	2009 年 4 月 18 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-012, 天津海泰科技发展股份有限公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	上海证券报 C17 版; 中国证券报 D003 版	2009 年 5 月 5 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
临 2009-013, 天津海泰科技发展股份有限公司有限售条件的流通股上市公告	上海证券报 C17 版; 中国证券报 D003 版	2009 年 5 月 20 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn

七、财务报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八、1	656,138,150.79	905,922,524.96
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	八、2	90,374,648.10	1,509,209.72
应收票据	八、3		500,000.00
应收账款	八、4	29,049,738.50	3,880,489.27
预付款项	八、5	35,655,658.23	675,419,389.11
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、6	367,237.67	552,774.95
买入返售金融资产			
存货	八、7	1,376,435,234.13	1,236,520,812.17
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,188,020,667.42	2,824,305,200.18
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	八、8		31,423,464.40
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、9	180,078,900.84	178,933,424.98
投资性房地产	八、10	236,723,551.98	257,240,757.55
固定资产	八、11	62,551,214.62	63,989,818.09
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	八、12	2,342,341.95	2,689,394.65
开发支出			
商誉			259,464.57
长期待摊费用	八、13	32,180.18	30,102.22
递延所得税资产	八、14	1,069,210.71	851,851.33
其他非流动资产			
非流动资产合计		482,797,400.28	535,418,277.79
资产总计		2,670,818,067.70	3,359,723,477.97

流动负债：			
短期借款	八、17	250,000,000.00	460,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	八、18	308,690,250.90	313,539,379.27
预收款项	八、19	2,337,099.73	140,179,701.41
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、20	257,735.14	574,938.00
应交税费	八、21	6,497,284.58	47,729,432.32
应付利息		87,294.22	2,135,673.49
应付股利	八、22	11,362,839.13	20,103,223.98
其他应付款	八、23	8,432,577.08	17,570,001.12
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	八、24		50,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		587,665,080.78	1,051,832,349.59
非流动负债：			
长期借款	八、25	450,000,000.00	700,000,000.00
应付债券			
长期应付款	八、26	739,471.21	220,771.21
专项应付款	八、27	50,000.00	50,000.00
预计负债			
递延所得税负债	八、14		678,007.46
其他非流动负债			
非流动负债合计		450,789,471.21	700,948,778.67
负债合计		1,038,454,551.99	1,752,781,128.26
股东权益：			
股本	八、28	646,115,826.00	323,057,913.00
资本公积	八、29	561,474,165.49	886,566,100.85
减：库存股			
盈余公积	八、30	74,724,413.73	74,724,413.73
一般风险准备			
未分配利润	八、31	348,964,861.03	317,807,462.75
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,631,279,266.25	1,602,155,890.33
少数股东权益		1,084,249.46	4,786,459.38
股东权益合计		1,632,363,515.71	1,606,942,349.71
负债和股东权益合计		2,670,818,067.70	3,359,723,477.97

公司法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

母公司资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		532,703,571.77	792,267,782.43
交易性金融资产		90,374,648.10	1,509,209.72
应收票据			500,000.00
应收账款	九、1	30,125,738.50	4,956,489.27
预付款项		35,497,060.00	370,394,200.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	九、2	116,377,111.67	150,738,182.47
存货		1,357,240,940.52	838,134,316.13
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,162,319,070.56	2,158,500,180.02
非流动资产：			
可供出售金融资产			31,423,464.40
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	九、3	209,088,473.97	549,888,473.97
投资性房地产		236,723,551.98	257,240,757.55
固定资产	九、4	60,975,665.25	62,204,439.97
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,330,675.20	2,675,727.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		6,166.71	10,622.11
递延所得税资产		957,073.51	725,730.14
其他非流动资产			
非流动资产合计		510,081,606.62	904,169,216.06
资产总计		2,672,400,677.18	3,062,669,396.08
流动负债：			
短期借款		250,000,000.00	460,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		308,321,041.29	317,425,949.48

预收款项		1,802,833.23	103,752,272.91
应付职工薪酬		188,849.23	497,287.98
应交税费		10,746,823.82	51,063,603.41
应付利息		87,294.22	1,610,673.49
应付股利		11,362,839.13	20,103,223.98
其他应付款		8,429,849.88	8,612,074.88
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		590,939,530.80	963,065,086.13
非流动负债：			
长期借款		450,000,000.00	500,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			678,007.46
其他非流动负债			
非流动负债合计		450,000,000.00	500,678,007.46
负债合计		1,040,939,530.80	1,463,743,093.59
股东权益：			
股本		646,115,826.00	323,057,913.00
资本公积		561,707,353.33	886,799,288.69
减：库存股			
盈余公积		74,724,413.73	74,724,413.73
未分配利润		348,913,553.32	314,344,687.07
外币报表折算差额			
股东权益合计		1,631,461,146.38	1,598,926,302.49
负债和股东权益合计		2,672,400,677.18	3,062,669,396.08

公司法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

合并利润表

2009 年 1—6 月

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	本期金额	上期金额
一、营业总收入		408,334,775.57	123,268,340.49
其中：营业收入	八、32	408,334,775.57	123,268,340.49
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		385,628,428.19	79,468,098.78
其中：营业成本	八、32	367,161,537.52	51,625,036.14
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	八、33	4,092,147.16	7,320,751.55
销售费用		1,569,242.91	2,431,651.15
管理费用		10,613,535.51	13,882,749.21
财务费用	八、34	888,371.47	3,936,834.80
资产减值损失	八、35	1,303,593.62	271,075.93
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	八、36	374,648.10	
投资收益（损失以“－”号填列）	八、37	48,070,016.85	4,836,143.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		71,151,012.33	48,636,384.71
加：营业外收入	八、38	100.00	5,327.24
减：营业外支出	八、39	7,872,159.95	220,283.00
其中：非流动资产处置净损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		63,278,952.38	48,421,428.95
减：所得税费用	八、40	16,010,222.60	8,830,535.41
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		47,268,729.78	39,590,893.54
归属于母公司所有者的净利润		47,310,293.93	39,680,742.30
少数股东损益		-41,564.15	-89,848.76
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.073	0.123
（二）稀释每股收益		0.073	0.123

公司法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

母公司利润表

2009 年 1—6 月

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	本期金额	上期金额
一、营业收入	九、5	67,127,002.58	117,518,845.81
减：营业成本	九、5	26,464,991.18	48,517,305.22
营业税金及附加		4,059,700.91	7,263,456.85
销售费用		1,545,893.91	1,947,600.71
管理费用		9,512,108.93	11,071,498.61
财务费用		955,149.67	4,255,377.51
资产减值损失		1,303,557.62	262,685.99
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		374,648.10	
投资收益（损失以“－”号填列）	九、6	42,854,435.72	-8,784,626.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		66,514,684.18	35,416,293.97
加：营业外收入		100.00	140.00
减：营业外支出		81,643.00	217,126.00
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		66,433,141.18	35,199,307.97
减：所得税费用		15,711,379.28	8,830,987.07
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		50,721,761.90	26,368,320.90

公司法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

合并现金流量表

2009 年 1—6 月

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	本期金额	上期金额
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		303,532,709.71	82,198,586.19
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	八、41	180,445,437.74	427,036,422.36
经营活动现金流入小计		483,978,147.45	509,235,008.55
购买商品、接受劳务支付的现金		574,893,408.34	289,841,435.20
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,548,075.45	7,391,910.05
支付的各项税费		69,474,145.62	66,981,097.94
支付其他与经营活动有关的现金	八、42	17,644,155.64	288,824,088.90
经营活动现金流出小计		669,559,785.05	653,038,532.09
经营活动产生的现金流量净额		-185,581,637.60	-143,803,523.54
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		229,580.76	24,880,987.53
取得投资收益收到的现金		1,782.00	4,292,588.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		287,611,000.00	8,364,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		287,842,362.76	37,537,575.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		698,570.00	359,434,604.12
投资支付的现金		91,000,000.00	1,865,650.00
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			350,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		91,698,570.00	711,300,254.12
投资活动产生的现金流量净额		196,143,792.76	-673,762,678.55
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		50,000,000.00	410,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		50,000,000.00	410,000,000.00
偿还债务支付的现金		260,000,000.00	80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		50,346,529.33	30,755,101.84
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			
筹资活动现金流出小计		310,346,529.33	110,755,101.84
筹资活动产生的现金流量净额		-260,346,529.33	299,244,898.16
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		-249,784,374.17	-518,321,303.93
加：期初现金及现金等价物余额		905,922,524.96	934,425,347.00
六、期末现金及现金等价物余额		656,138,150.79	416,104,043.07

公司法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

母公司现金流量表

2009 年 1—6 月

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	本期金额	上期金额
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		41,501,271.85	76,901,582.39
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		121,168,977.42	578,267,132.90
经营活动现金流入小计		162,670,249.27	655,168,715.29
购买商品、接受劳务支付的现金		171,435,858.43	198,714,597.89
支付给职工以及为职工支付的现金		6,944,938.39	5,887,832.06
支付的各项税费		66,432,518.19	66,184,479.06
支付其他与经营活动有关的现金		87,774,370.61	418,285,639.71
经营活动现金流出小计		332,587,685.62	689,072,548.72
经营活动产生的现金流量净额		-169,917,436.35	-33,903,833.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		33,322,298.02	27,408,912.29
取得投资收益收到的现金		1,782.00	4,159,975.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		287,611,000.00	8,364,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		320,935,080.02	39,932,888.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		235,325.00	358,765,290.00
投资支付的现金		100,000,000.00	1,585,115.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			350,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		100,235,325.00	710,350,405.00
投资活动产生的现金流量净额		220,699,755.02	-670,417,516.95
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			410,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			410,000,000.00
偿还债务支付的现金		260,000,000.00	80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		50,346,529.33	30,755,101.84
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		310,346,529.33	110,755,101.84
筹资活动产生的现金流量净额		-310,346,529.33	299,244,898.16
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		-259,564,210.66	-405,076,452.22
加：期初现金及现金等价物余额		792,267,782.43	811,471,353.96
六、期末现金及现金等价物余额		532,703,571.77	406,394,901.74

公司法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

合并所有者权益变动表

2009 年 1—6 月

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	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他		
一、上年年末余额	323,057,913.00	886,566,100.85		74,724,413.73		317,807,462.75		4,786,459.38	1,606,942,349.71
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	323,057,913.00	886,566,100.85		74,724,413.73		317,807,462.75		4,786,459.38	1,606,942,349.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	323,057,913.00	-325,091,935.36				31,157,398.28		-3,702,209.92	25,421,166.00
（一）净利润						47,310,293.93		-41,564.15	47,268,729.78
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-2,034,022.36							-2,034,022.36
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-2,051,340.55							-2,051,340.55
2.权益法									0.00

下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		17,318.19						17,318.19
4. 其他								0.00
上述(一)和(二)小计		-2,034,022.36			47,310,293.93		-41,564.15	45,234,707.42
(三)所有者投入和减少资本							-3,660,645.77	-3,660,645.77
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他							-3,660,645.77	-3,660,645.77
(四)利润分配					-16,152,895.65			-16,152,895.65
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配					-16,152,895.65			-16,152,895.65
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转	323,057,913.00	-323,057,913.00						
1. 资本公积转增资本(或股	323,057,913.00	-323,057,913.00						

本)								
2. 盈余公 积转增资 本(或股 本)								
3. 盈余公 积弥补亏 损								
4. 其他								
四、本期 期末余额	646,115,826.00	561,474,165.49		74,724,413.73		348,964,861.03		1,084,249.46 1,632,363,515.71

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	323,057,913.00	888,070,318.06		62,018,484.81		225,491,358.67		14,451,585.67	1,513,089,660.21
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	323,057,913.00	888,070,318.06		62,018,484.81		225,491,358.67		14,451,585.67	1,513,089,660.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-1,105,475.67				7,374,951.00		-10,478,939.45	-4,209,464.12
（一）净利润						39,680,742.30		-89,848.76	39,590,893.54
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-1,105,475.67						-10,389,090.69	-11,494,566.36
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-1,020,050.14							-1,020,050.14
2.权益法下被投资单位其他									

所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-85,425.53							-85,425.53
4. 其他								-10,389,090.69	-10,389,090.69
上述(一)和(二)小计		-1,105,475.67				39,680,742.30		-10,478,939.45	28,096,327.18
(三)所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-32,305,791.30			-32,305,791.30
4. 其他									
(五)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. 其他								
四、本期期末余额	323,057,913.00	886,964,842.39		62,018,484.81		232,866,309.67		3,972,646.22
								1,508,880,196.09

公司法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

母公司所有者权益变动表

2009 年 1—6 月

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	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	323,057,913.00	886,799,288.69		74,724,413.73	314,344,687.07		1,598,926,302.49
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	323,057,913.00	886,799,288.69		74,724,413.73	314,344,687.07		1,598,926,302.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	323,057,913.00	-325,091,935.36			34,568,866.25		32,534,843.89
（一）净利润					50,721,761.90		50,721,761.90
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-2,034,022.36					-2,034,022.36
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-2,051,340.55					-2,051,340.55
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响		17,318.19					17,318.19
4.其他							
上述（一）和（二）小计		-2,034,022.36			50,721,761.90		48,687,739.54
（三）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入所有者权益							

的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配					-16,152,895.65		-16,152,895.65
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配					-16,152,895.65		-16,152,895.65
3. 其他							
(五) 所有者权益内部结转	323,057,913.00	-323,057,913.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	323,057,913.00	-323,057,913.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	646,115,826.00	561,707,353.33		74,724,413.73	348,913,553.32		1,631,461,146.38

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额						
	股本	资本公积	减：库 存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末 余额	323,057,913.00	886,328,272.48		62,018,484.81	232,297,118.07		1,503,701,788.36
加：会计 政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初 余额	323,057,913.00	886,328,272.48		62,018,484.81	232,297,118.07		1,503,701,788.36
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号 填列）		-1,105,475.67			-5,937,470.40		-7,042,946.07
（一）净利润					26,368,320.90		26,368,320.90
（二）直接计 入所有者权益 的利得和损失		-1,105,475.67					-1,105,475.67
1. 可供出售金 融资产公允价 值变动净额		-1,020,050.14					-1,020,050.14
2. 权益法下被 投资单位其他 所有者权益变 动的影响							
3. 与计入所有 者权益项目相 关的所得税影 响		-85,425.53					-85,425.53
4. 其他							
上述（一）和 （二）小计		-1,105,475.67			26,368,320.90		25,262,845.23
（三）所有者 投入和减少资 本							
1. 所有者投入 资本							
2. 股份支付计 入所有者权益 的金额							

3. 其他							
(四) 利润分配					-32,305,791.30		-32,305,791.30
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配					-32,305,791.30		-32,305,791.30
3. 其他							
(五) 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. 其他							
四、本期期末余额	323,057,913.00	885,222,796.81		62,018,484.81	226,359,647.67		1,496,658,842.29

公司法定代表人：杨川

主管会计工作负责人：杨川

会计机构负责人：倪琴溪

（二）会计报表附注

一、企业的基本情况

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“公司”或“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。

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。实施整体资产置换以后，公司主要业务由原商品零售与批发及相关业务，变更为现在的高新技术企业孵化器建设和经营、创业孵化服务、土地开发、房地产开发、高新技术产业开发、投资及管理。

截至 2009 年 6 月 30 日，公司净资产为 1,631,279,266.25 元，其中：股本为 646,115,826.00 元。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司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、经营成果和现金流量等有关信息。

四、本公司的主要会计政策、会计估计

1. 会计年度

本公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 会计确认、计量和报告基础及计量属性

本公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告，分期结算账目和编制财务会计报告。

本公司一般采用历史成本计量模式，但在符合《企业会计准则》要求，且公允价值能够可靠取得的情况下，在金融工具、非共同控制下的企业合并、债务重组及非货币性资产交换等方面使用公允价值计量模式。

4. 现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是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且价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。该即期近似汇

率指交易发生日当月月初的汇率。

在资产负债表日,应当按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

(1) 外币货币性项目,采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益。

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。

(3) 以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动处理,计入当期损益。

6. 金融资产和金融负债

金融资产和金融负债的分类

本公司的金融资产在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款及应收款项、可供出售金额资产四类。

本公司的金融负债在初始确认时分为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)和其他金融负债两类。

金融工具的确认和后续计量

金融资产及金融负债初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产或金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量,且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但下列情况除外:

- a. 持有至到期投资以及贷款和应收款项,采用实际利率法按摊余成本进行计量;
- b. 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

本公司采用实际利率法按摊余成本对金融负债进行后续计量。但下列情况除外:

- a. 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计量;
- b. 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本计量。

金融工具公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融资产转移的确认和计量

金融资产的转移,指本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,则终止确认该金融资产;本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

本公司对于金融资产转移满足终止确认条件的,按照因转移而收到的对价,及原

直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和，与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。本公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

金融资产减值

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- a. 发行人或债务人发生严重的财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- g. 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款以摊余成本计量的金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值的，确认减值损失，计入当期损益。单项金额不重大的金融资产，可单独进行减值测试，或与经单独测试未发生减值的金融资产一起，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

(2) 应收款项减值损失的计量于坏账准备政策中说明。

(3) 可供出售金融资产减值损失的计量

可供出售金融资产发生减值的，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该等资产发生的减值损失，在以后会计期间不得转回。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

7. 坏账准备核算方法

坏账的确认标准

- a. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法

本公司对坏账损失采用备抵法核算。对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，对预计回收时间可确定的应收款项，按其未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额非重大的应收款项及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起先按类似信用风险特征划分为若干组合，再对这些组合在账龄分析的基础上并结合实际情况按一定比例确认减值损失，计提坏账准备，具体标准如下：

应收款项账龄	计提比例
1 年以内	5%
1 至 2 年	10%
2 至 3 年	30%
3-4 年	50%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

8. 存货核算方法

存货的分类

存货是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程中或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括库存商品、库存原材料、包装物、低值易耗品、在产品、开发成本、开发产品等七类。

存货的计价

存货盘存制度采用永续盘存法。主要原材料、库存商品的取得按实际成本核算，发出采用加权平均法核算；低值易耗品在领用时采用一次性摊销法核算。

存货跌价准备的计提方法

本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

9. 长期股权投资核算方法

长期股权投资的计价

(1) 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

- a. 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。
- b. 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。
- c. 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。
- d. 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

- a. 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初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- b. 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初始投资成本。
- c. 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初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。
- d. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；如非货币性资产交换不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。
- e. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值和应支付的相关税费确定。

收益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回冲减投资的账面价值。

采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

10、投资性房地产

本公司的投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- (1) 已出租的土地使用权；
- (2) 持有并准备增值后转让的土地使用权；
- (3) 已出租的建筑物。

本公司的投资性房产采用成本模式计量。

本公司对投资性房产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限 40 年计算折旧，计入当期损益。

本公司在资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

11. 固定资产核算方法

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法计算，并根据各类固定资产的原值、预计使用寿命和预计净残值（预计净残值率为原值的 5-10%）确定折旧率。已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产尚可使用年限、预计残值重新计算确定折旧率。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。现行分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋建筑物	40	5%	2.375%
运输设备	8	5%	11.875%
机器设备	10	5%	9.50%
电子设备	5	3%-5%	19.00%-19.40%
办公设备	5	5%	19.00%
土地	50	0%	2.00%

无法为本公司产生收益或暂时未使用（季节性停用除外）的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。租入固定资产按租赁期和估计净残值确定折旧率，计提折旧。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

12. 在建工程核算方法

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认固定资产，并截止利息资本化。

13. 无形资产计价和摊销方法

无形资产按照实际成本进行初始计量。无形资产于取得时分析判断其使用寿命，使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。具体摊销年限如下：

类 别	摊销年限
土地使用权	50 年
软件	5 年

14. 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

15. 其他资产核算方法

其他资产按实际发生额计价。长期待摊费用在受益期内平均摊销。

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

16. 资产减值准备确定方法和计提依据

本公司对除存货、金融资产、递延所得税资产外的资产减值，按以下方法确定：

资产负债表日，如果有证据表明资产被闲置、有终止使用计划或市价大幅下跌、外部环境发生重大变化时，需对资产进行减值测试，按资产的可收回金额低于其账面价值的差额，确认资产减值损失，计入当期损益，计提相应的资产减值准备。对因企业合并所形成的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，每年都进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额，如果难以对单项资产的可回收金额进行估计，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

商誉减值的处理：商誉应结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，将商誉的账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。在进行减值测试时，先按照不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的资产减值损失，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的商誉减值损失。

17. 资产组的确定方法

资产组的认定

本公司对资产组的认定是以其产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据，并结合本公司管理生产经营活动的方式和资产的持续使用或者处置方式等。

资产组的减值

a. 本公司对资产组账面价值的确定基础与其可收回金额的确定方式相一致。

b. 本公司资产组账面价值包括可直接归属于资产组与可以合理和一致地分摊至资产组的资产账面价值，通常不包括已确认负债的账面价值，但如不考虑该负债就无法确定资产组可收回金额的除外。

c. 本公司对资产组可收回金额的确定是按照该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

d. 资产负债表日，本公司对资产组进行减值测试。按资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的差额确认资产减值损失；计提资产组的减值准备先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，并作为各单项资产的减值损失处理计入当期损益；抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额、该资产预计未来现金流量的现值和零，因此而导致的未能分摊的减值准备，按相关资产组或资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

18. 借款费用的核算方法

借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。借款费用同时具备下列条件时，借款费用予以资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

资本化期间

资本化期间是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化期间不包括在内。

暂停资本化期间

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 个月的，暂停借款费用的资本化。

借款费用资本化金额确定

(1) 公司为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 公司为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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，计算确定一般借款应予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(3) 一般借款的加权平均利率计算

一般借款加权平均利率

$$= \text{一般借款当期实际发生的利息之和} \div \text{一般借款本金加权平均数}$$

19. 预计负债的确认原则

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- a. 该义务是企业承担的现时义务；
- b. 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- c. 该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 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。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数应当分别下列情况处理：

- a. 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；

b. 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

(3) 确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

20. 收入确认原则

商品销售

本公司对已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本公司，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量的商品销售确认收入。

提供劳务(不包括长期合同)

在交易的结果能够可靠地估计（即劳务总收入及总成本能够可靠地计量，劳务的完成程度能够可靠地确定，相关的价款能够流入）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。

当交易的结果不能可靠地确定估计时，于决算日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已经发生的成本记入当年损益类账户。

让渡资产使用权

本公司对相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量的让渡资产使用权确认收入。

21. 政府补助

政府补助包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。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，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

22. 所得税的会计处理方法

本公司所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法。

(1) 递延所得税资产的确认

1. 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a. 该项交易不是企业合并；
- b. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

2. 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b. 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

3. 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

1. 商誉的初始确认；
2. 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：
 - a. 该项交易不是企业合并；
 - b. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。
3. 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：
 - a. 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
 - b. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 所得税费用计量

本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

- a. 企业合并；
- b. 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

23. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

编制方法

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整母公司对子公司的长期股权投资后编制。合并时抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响，并计算少数股东权益后，由母公司合并编制。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

会计政策的变更

天津海泰科技发展股份有限公司本年度未发生会计政策的变更。

会计估计变更

天津海泰科技发展股份有限公司本年度未发生会计估计的变更。

会计差错更正

天津海泰科技发展股份有限公司本年度未发生会计差错更正。

六、税项

税 项	计 税 基 础	税 率 %
增值税	应纳税销售收入	17
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	7
教育费附加	应纳增值税及营业税额	3
土地增值税(注)	转让房地产的增值额	超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25
防洪工程维护费	应纳增值税及营业税额	1

注：根据国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定：全国将从 2007 年 2 月 1 日起对房地产企业土地增值税项目进行全面清算，国家正式向房地产开发企业征收 30%至 60%不等的土地增值税。本公司按天津

市地方税务局印发的《天津市房地产开发企业土地增值税清算管理办法（试行）》的通知（津地税地[2007]25号）文件的相关规定，以转让房地产项目的增值额为计算依据，对本公司的土地增值税进行清算，使用四级超率累进税率。

其他税项：按税法有关规定计算缴纳。

七、控股子公司及合营企业、联营企业有关情况

所控制的境内外所有子公司情况及合并范围：

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	拥有股权		投资额 (万元)	主营业务	是否合并
			直接	间接			
天津海泰企业孵化服务有限公司	天津市	200	90%	-	200	注 1	是
天津海泰方圆投资有限公司	天津市	1,000	100%	-	1,000	注 2	是
天津海泰方通投资有限公司	天津市	1,000	100%	-	1,000	注 3	是
天津海泰企业家俱乐部有限公司	天津市	10	40%	60%	10	注 4	是
天津海泰方达投资有限公司	天津市	1,000	100%	-	1,000	注 5	是

注 1：电子信息、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、新型建筑材料的技术开发、咨询、服务、转让；企业管理咨询；五金、交电、化工、建筑材料、汽车配件、机械设备、电器设备、文化办公用机械、计算机及外围设备、日用百货的批发兼零售等

注 2：对高新技术企业进行投资、咨询；经济信息咨询；企业管理咨询

注 3：利用自有资金对高新科技企业进行投资；新材料、新型建筑材料、机电一体化、电子信息技术开发、咨询、服务、转让；计算机及外围设备、交电、通讯器材、金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械设备、电器设备、仪器仪表批发兼零售；计算机安装

注 4：企业管理咨询；投资咨询；文化教育信息咨询；商务信息咨询；会议服务；展览展示服务；礼仪服务；各类户外运动和赛事的组织、策划

注 5：房地产开发；对高新技术企业、房地产企业进行投资及咨询；经济信息咨询；企业管理咨询；房屋租赁。

合并报表范围的变化：

公司名称	合并范围变化	原因
天津红磐房地产开发有限公司	减少	出售
天津海泰企业培训中心	减少	出售
天津海泰方达投资有限公司	增加	投资成立

1、2009 年 1 月，本公司和天津开发区永泰房地产开发有限公司签订股权转让协议，本公司将所持有的天津红磐房地产开发有限公司 98.95%股权转让给天津开发区永泰房地产开发有限公司。

2、2009 年 4 月，本公司与天津海泰咨询有限公司签订股权转让协议，本公司将所持有的天津海泰企业培训中心 100%股权转让给天津海泰咨询有限公司。

3、2009 年 5 月，本公司投资成立了天津海泰方达投资有限公司，本期将其纳入合并会计报表范围。

本企业在上述公司持股比例与本公司在被投单位表决权比例一致。

八、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2009-06-30			2009-1-1		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
现金	-	-	50,066.19	-	-	178,556.84
银行存款	-	-	655,683,324.83	-	-	892,831,781.90
其他货币资金	-	-	404,759.77	-	-	12,912,186.22
合计			656,138,150.79			905,922,524.96

2、交易性金额资产

项目	2009-06-30	2009-1-1
基金投资	90,374,648.10	1,509,209.72

3、应收票据

项目	2009-06-30	2009-1-1
银行承兑汇票		500,000.00
合计		500,000.00

4、应收账款

(1) 应收账款风险分析

A、2009年6月30日应收账款风险分析

账龄	2009-06-30	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大的应收账款	30,016,500.47	92.34	3,324,753.77	26,691,746.70
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款				-
其他单项金额不重大的应收账款	2,490,633.22	7.66	132,641.42	2,357,991.80
合计	32,507,133.69	100.00	3,457,395.19	29,049,738.50

B、2009年1月1日应收账款风险分析

账龄	2009-1-1	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大的应收账款	5,932,425.00	98.30	2,120,550.00	3,811,875.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-
其他单项金额不重大的应收账款	102,725.64	1.70	34,111.37	68,614.27
合计	6,035,150.64	100.00	2,154,661.37	3,880,489.27

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收账款标准为100万元。

(2) 期末应收账款账龄分析

账龄	2009-06-30			2009-1-1		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
一年以内	30,556,708.60	94.00	1,506,970.10	4,084,725.55	67.68	204,236.28
一至二年				-	-	-
二至三年				-	-	-
三至四年				-	-	-
四至五年				-	-	-
五年以上	1,950,425.09	6.00	1,950,425.09	1,950,425.09	32.32	1,950,425.09
合计	32,507,133.69	100.00	3,457,395.19	6,035,150.64	100.00	2,154,661.37

(3) 截止2009年6月30日, 应收账款余额中无应收持有本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位款项;

(4) 截止2009年6月30日, 应收账款余额中前五名客户欠款合计为31,792,500.47元, 占期末应收账款总额的94.67%。

5、预付款项

账龄结构	2009-06-30	2009-1-1
一年以内	35,261,458.23	553,695,189.11
一至二年	390,000.00	121,720,000.00
二至三年	4,200.00	4,200.00
三至四年		
合计	35,655,658.23	675,419,389.11

(1) 截止2009年6月30日, 预付款项余额中无应收持有本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位款项;

(2) 截止2009年6月30日, 预付款项余额中前五名欠款合计为35,651,458.23元, 占期末预付款项总额的99.99%。

6、其他应收款

(1) 其他应收款风险分析

A、2009年6月30日其他应收款风险分析

账龄	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
单项金额重大的其他应收款	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-
其他单项金额不重大的其他应收款	505,584.39	100.00	138,346.72	367,237.67
合计	505,584.39	100.00	138,346.72	367,237.67

B、2009年1月1日其他应收款风险分析

账龄	金额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大的其他应收款				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	-	-	-	-
其他单项金额不重大的其他应收款	746,251.79	100.00	193,476.84	552,774.95
合计	746,251.79	100.00	193,476.84	552,774.95

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的其他应收款标准为100万元。

(2) 期末其他应收款账龄分析

账龄	2009-06-30			2009-1-1		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
一年以内	254,334.39	50.31	12,716.72	250,558.51	33.58	11,274.66
一至二年				65,358.79	8.76	5,259.88
二至三年	740.00	0.15	222.00	179,824.49	24.10	51,687.30
三至四年	250,510.00	49.54	125,408.00	250,510.00	33.56	125,255.00
五年以上						
合计	505,584.39	100.00	138,346.72	746,251.79	100.00	193,476.84

(3) 截止2009年6月30日，其他应收款余额中无应收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 截止2009年6月30日，其他应收款余额中前五名债务人欠款合计为458,738.79元，占期末其他应收款总额的90.73%。

7、存货

存货种类	2009-06-30		2009-1-1	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	-	-		
库存商品	19,194,293.61	-	11,488,192.93	
开发产品		-	-	
开发成本	1,357,240,940.52	-	1,225,032,619.24	
包装物		-	-	
在产品		-	-	
委托加工材料		-	-	
合计	1,376,435,234.13	-	1,236,520,812.17	

(1) 本公司计提存货跌价准备方法见附注四、8；

(2) 本公司期末存货不存在可变现净值低于账面成本的情况，故未计提存货跌价准备；

8、可供出售金融资产

项目	2009-06-30	2009-1-1
可供出售债券		31,423,464.40
可供出售基金		-
合计		31,423,464.40

9、长期股权投资

(1) 长期投资列示如下：

项 目	2009-1-1	本期增加	本期减少	因合并范围变化减少	2009-06-30
长期股权投资	178,933,424.98	1,145,475.86			180,078,900.84
减：减值准备	-				
合 计	178,933,424.98	1,145,475.86			180,078,900.84

(2) 长期股权投资

被投资单位	股权比例	初始投资额	期初数	本期权益调整	累计权益调整	本期增(减)	期末数
一、成本法核算单位：							
天津海泰方成投资有限公司	10.00%	10,000,000.00	6,735,000.00				6,735,000.00
天津华鼎置业有限公司	48.72%	350,000,000.00	170,513,473.97				170,513,473.97
小 计			177,248,473.97				177,248,473.97
二、权益法核算单位							
天津海泰工业物业管理有限公司	40%	2,000,000.00	1,684,951.01	145,475.86	-169,573.13		1,830,426.87
天津新技术产业园区物业管理有限公司	20%	1,000,000.00				1,000,000.00	1,000,000.00
小 计			1,684,951.01	145,475.86	-169,573.13	1,000,000.00	2,830,426.87
合 计			178,933,424.98	145,475.86	-169,573.13	1,000,000.00	180,078,900.84

公司的投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

10、投资性房地产

	2009-1-1	本期增加	本期减少	2009-6-30
房屋建筑物：				
其中：火炬园 C 座	11,563,152.56	0.00	180,231.47	11,382,921.09
环外一期	136,631,813.18	14,214.00	4,081,052.83	132,564,974.35
环外二期	109,045,791.81	118,352.00	16,388,487.27	92,775,656.54
合计	257,240,757.55	132,566.00	20,649,771.57	236,723,551.98

11、固定资产

项目	2009-1-1	本期增加额	因合并范围变化减少	2009-6-30
一、固定资产原值				
土地	8,181,822.41			8,181,822.41
房屋及建筑物	64,499,861.35			64,499,861.35
机器设备	13,629,850.99			13,629,850.99
运输设备	3,148,035.00		136,000.00	3,012,035.00
电子设备	2,520,825.03	136,791.00	159,639.73	2,497,976.30
办公设备	2,055,774.00	420,954.00	421,248.00	2,055,480.00
固定资产原值合计	94,036,168.78	557,745.00	716,887.73	93,877,026.05
二、累计折旧				
土地	1,241,828.56	81,818.22		1,323,646.78
房屋及建筑物	12,464,012.88	765,935.88		13,229,948.76
机器设备	12,330,655.12	255,274.38		12,585,929.50
运输设备	903,799.42	129,712.74	14,810.40	1,018,701.76
电子设备	1,695,987.13	200,226.48	44,794.52	1,851,419.09
办公设备	1,410,067.58	118,451.52	212,353.56	1,316,165.54
累计折旧合计	30,046,350.69	1,551,419.22	271,958.48	31,325,811.43
三、减值准备	-			
四、固定资产账面价值				
土地	6,939,993.85	-81,818.22	0	6,858,175.63
房屋及建筑物	52,035,848.47	-765,935.88	0	51,269,912.59
机器设备	1,299,195.87	-255,274.38	0	1,043,921.49
运输设备	2,244,235.58	-129,712.74	121,189.60	1,993,333.24
电子设备	824,837.90	-63,435.48	114,845.21	646,557.21
办公设备	645,706.42	302,502.48	208,894.44	739,314.46
固定资产账面价值合计	63,989,818.09	-993,674.22	444,929.25	62,551,214.62

(1) 本公司期末对各项固定资产进行检查，不存在预计可收回金额低于账面价值的情况，故未计提固定资产减值准备；

(2) 本公司固定资产未用于抵押。

12、无形资产

(1) 各类无形资产的披露如下：

项目	2009-1-1	本期增加额	本期减少额	因合并范围变化减少	2009-06-30
一、原价合计	4,042,680.00	18,445.00			4,061,125.00
土地使用权					
NC管理软件	886,200.00				886,200.00
用友UFMOBILE软件基础版	10,000.00				10,000.00
专利技术	-				-
朗新HR人力资源软件	54,500.00				54,500.00
HTOA管理软件	400,000.00				400,000.00
管理信息系统	-				-
HIS医疗管理系统开发	-				-
MIS公司管理信息系统	1,890,000.00				1,890,000.00
社区医疗服务平台	-				-
物资管理信息系统	-				-
俱乐部管理系统软件	20,000.00				20,000.00
人力资源管理系统（二期）	725,000.00				725,000.00
Office2007中文版	56,980.00				56,980.00
工程预算软件		18,445.00			18,445.00
二、累计摊销额合计	1,353,285.35	365,497.70			1,718,783.05
土地使用权	-				-
NC管理软件	458,203.34	88,620.00			546,823.34
用友UFMOBILE软件基础版	4,333.42	1,000.02			5,333.44
专利技术	-				-
朗新HR人力资源软件	71,116.64	77,950.02			149,066.66
HTOA管理软件	400,000.00				400,000.00
管理信息系统	-				-
HIS医疗管理系统开发	-				-
MIS公司管理信息系统	409,500.00	189,000.00			598,500.00
社区医疗服务平台	-				-
物资管理信息系统	-				-
俱乐部管理系统软件	6,333.27	1,999.98			8,333.25
人力资源管理系统（二期）	-				-
Office2007中文版	3,798.68	5,698.02			9,496.70
工程预算软件		1,229.66			1,229.66
三、减值准备累计金额	-				-
四、无形资产账面价值	2,689,394.65				2,342,341.95

本公司无形资产不存在因市价下跌、技术落后及不受法律保护等风险因素的影响而导致其预计创造的价值小于其账面价值的情况，故未计提无形资产减值准备。

13、长期待摊费用：

项目	原始金额	2009-1-1	本期增加	本期摊销	累计摊销	因合并范围 变化减少	2009-06-30
装修费	958,348.11	30,102.22	19,520.00	17,442.04	490,245.10		32,180.18
合计	958,348.11	30,102.22	19,520.00	17,442.04	490,245.10		32,180.18

14、递延所得税资产

项目	2009-06-30	2009-1-1
一、递延所得税资产		
坏账准备	898,051.47	587,030.06
存货跌价准备		
长期投资减值准备		
交易性金融资产公允价值变动	59,035.54	152,697.57
合并抵销未实现内部利润	112,123.70	112,123.70
合计	1,069,210.71	851,851.33
二、递延所得税负债		
可供出售金融资产		678,007.46
合计		678,007.46

15、资产减值准备

项目	2009-1-1	本期 计提额	本期减少额		2009-06-30
			转回	其他转出	
一、坏账准备	2,348,138.21	1,303,593.62		55,989.92	3,595,741.91
其中：应收账款	2,154,661.37	1,302,733.82			3,457,395.19
其他应收款	193,476.84	859.80		55,989.92	138,346.72
二、存货跌价准备					
其中：库存商品					
原材料					
委托加工物资					
三、长期股权投资减值准备					
合计	2,348,138.21	1,303,593.62		55,989.92	3,595,741.91

16、所有权受到限制的资产

资产类别	2009-1-1	本期增加额	本期减少额	2009-06-30
一、用于借款抵押的资产	-	-	-	-
开发成本-土地使用权	140,529,243.31		140,529,243.31	
合计	140,529,243.31		140,529,243.31	

以上抵押物为本公司之子公司天津红磬房地产开发有限公司抵押给中国工商银行股份有限公司天津南门外支行用于取得借款25,000万元，由于在本报告期内天津红磬

房地产开发有限公司已出售，该项资产随之转出。

17、短期借款：

借款类别	2009-06-30	2009-1-1
保证担保		
信用借款	250,000,000.00	460,000,000.00
合计	250,000,000.00	460,000,000.00

18、应付账款

账龄	2009-06-30	2009-1-1
应付账款	308,690,250.90	313,539,379.27

(1) 截止 2009 年 6 月 30 日，应付账款余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项；

(2) 本公司期末应付账款均属正常采购欠款，期末应付账款中不存在因拖欠供应商款项而引起法律纠纷的情况。

19、预收款项

账龄	2009-06-30	2009-1-1
预收款项	2,337,099.73	140,179,701.41

(1) 截止 2009 年 6 月 30 日，预收款项余额中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(2) 预收款项期末余额比期初余额减少 98.33%，主要是转出了预收转让天津红磐房地产开发有限公司股权款 102,940,000.00 元。

20、应付职工薪酬

项目	2009-1-1	本期增加额	本期支付额	因合并范围变化减少	2009-06-30
工资、奖金、津贴和补贴	33,298.96	2,133,006.26	2,133,006.22		33,299.00
职工福利费	-	170,396.34	170,396.34		
社会保险费		107,070.68	107,070.72		-0.04
其中：医疗保险费		26,831.00	26,831.04		-0.04
基本养老保险费		71,324.16	71,324.16		
年金缴费		-	-		
失业保险费		8,915.52	8,915.52		
工伤保险费	-	-	-		
生育保险费	-	-	-		
住房公积金	41,440.00	244,812.00	239,278.00		46,974.00
工会经费和职工教育经费	500,199.04	75,224.55	378,737.78	19,223.63	177,462.18
非货币性福利	-	-	-	-	-
因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-	-
合计	574,938.00	2,730,509.83	3,028,489.06	19,223.63	257,735.14

21、应交税费

税费项目	2009-06-30	2009-1-1
增值税	-4,402,296.25	-2,438,732.89
营业税	840,456.47	4,036,271.08
城建税	55,888.91	321,981.63
企业所得税	3,704,377.51	34,249,325.21
房产税	2,025,788.07	705,490.64
土地增值税	4,161,949.70	4,874,739.01
土地使用税	0.07	0.05
个人所得税	24,375.49	4,875,222.09
车船使用税	-	-
印花税	-	921,643.36
教育费附加	23,952.38	137,618.96
防洪费	62,792.23	45,873.18
合计	6,497,284.58	47,729,432.32

22、应付股利

项目	2009-06-30	2009-1-1
应付股利	11,362,839.13	20,103,223.98

23、其他应付款

项目	2009-06-30	2009-1-1
其他应付款	8,432,577.08	17,570,001.12

截止 2009 年 6 月 30 日，其他应付款余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

其他应付款期末余额比期初余额减少 52.01%，主要是由于暂借款减少以及天津红磬房地产开发有限公司不再纳入合并范围所致。

24、一年以内到期的非流动负债

项目	2009-06-30	2009-1-1
保证借款		50,000,000.00
合计		50,000,000.00

25、长期借款

项目	2009-06-30	2009-1-1
抵押		250,000,000.00
保证	450,000,000.00	450,000,000.00
合计	450,000,000.00	700,000,000.00

截止2009年6月30日，本公司无逾期银行借款。

26、长期应付款：

项目	2009-06-30	2009-1-1
孵化事业金	739,471.21	220,771.21

27、专项应付款

项目	2009-06-30	2009-1-1
科技三项经费	50,000.00	50,000.00

专项应付款期末余额是本公司之子公司天津海泰孵化服务有限公司收到的天津市科学技术委员会拨付的“海泰企业培训平台”的科技三项经费。

28、股本

项目	2009-1-1	本次变动增减(+、-)				2009-06-30
		配股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份						
1、国家持股	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	61,754,465	-	+62,124,180	-103,878,645	-41,754,465	20,000,000
3、其他内资持股	12,958,662	-	+12,588,947	-2,592,525	+9,996,422	22,955,084
其中：境内法人持股	12,958,662	-	+12,588,947	-2,592,525	+9,996,422	22,955,084
4、外资持股	-	-	-	-	-	-
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-
境外法人持股	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	74,713,127	-	+74,713,127	-106,471,170	-31,758,043	42,955,084
二、无限售条件流通股						
人民币普通股	248,344,786	-	+248,344,786	+106,471,170	+354,815,956	603,160,742
三、股份总数	323,057,913	-	323,057,913	0	323,057,913	646,115,826

29、资本公积

项目	2009-1-1	本期增加	本期减少	2009-06-30
资本溢价	881,920,357.08		323,057,913.00	558,862,444.08
其它资本公积	4,645,743.77		2,034,022.36	2,611,721.41
合计	886,566,100.85		325,091,935.36	561,474,165.49

资本溢价本期减少323,057,913元系本报告期内实施资本公积转增股本，按照每10股转增10股，共计转增的股本数额为323,057,913股。

30、盈余公积

项目	2009-1-1	本期增加	本期减少	2009-6-30
法定盈余公积	74,724,413.73			74,724,413.73
合计	74,724,413.73			74,724,413.73

31、未分配利润

项目	2009年6月30日
归属于母公司所有者的净利润	47,310,293.93
加：年初未分配利润	317,807,462.75
减：计提法定盈余公积	
减：应付普通股股利	16,152,895.65
减：转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	348,964,861.03

报告期分配普通股股利系根据 2008 年年度股东大会决议，以公司总股本 323,057,913.00 元为基数，按每 10 股派 0.5 元（含税）向全体股东进行分配，共计派发股利 16,152,895.65 元。

32、营业总收入、成本、毛利

(1) 营业总收入

	本期数	上年同期数
营业收入		
租赁业务收入	30,355,325.58	22,508,569.11
孵化服务收入	349,494.80	15,814,186.00
技术及集成收入		1,705,777.00
商品销售收入	377,629,955.19	83,239,808.38
营业收入合计	408,334,775.57	123,268,340.49

(2) 营业成本

项目	本期数	上年同期数
营业成本		
租赁业务成本	7,741,215.18	5,938,226.52
孵化服务成本	13,434.20	1,306,918.52
技术及集成成本		
商品销售成本	359,406,888.14	44,379,891.10
营业成本合计	367,161,537.52	51,625,036.14

(3) 毛利及毛利率

项目	本期数	上年同期数
营业毛利		
租赁业务毛利	22,614,110.40	16,570,342.59
孵化服务毛利	336,060.60	14,507,267.48
技术及集成毛利	0.00	1,705,777.00
商品销售毛利	18,223,067.05	38,859,917.28
营业毛利合计	41,173,238.05	71,643,304.35
毛利率	10.08%	58.12%

(4) 前五名客户销售收入总额及占营业收入的比例

项目	本期数	上年同期数
前五名客户销售收入总额	357,628,026.72	50,196,815.70
占营业收入的比例	87.73%	40.72%

33、营业税金及附加

项目	本期数	上年同期数
营业税	3,384,574.87	5,928,328.42
教育费附加	236,210.97	179,714.31
城建税	103,645.55	412,788.55
土地增值税	367,715.77	799,920.27
合计	4,092,147.16	7,320,751.55

34、财务费用

项目	本期数	上年同期数
利息支出	4,714,279.59	7,226,831.62
减：利息收入	3,847,231.44	3,303,937.33
减：汇兑收益		
金融机构手续费及其他	21,323.32	13,940.51
合计	888,371.47	3,936,834.80

35、资产减值损失

项目	本期数	上年同期数
坏账损失	1,303,593.62	271,075.93
存货跌价损失		
长期投资减值损失		
合计	1,303,593.62	271,075.93

36、公允价值变动收益

项目	本期数	上年同期数
交易性金融资产公允价值变动收益	374,648.10	

37、投资收益

收益项目	本期数	上年同期数
处置金融资产投资收益	3,103,435.72	4,116,385.33
处置长期股权投资收益	44,821,105.27	584,588.90
期末调整的被投资公司所有者权益净增减额	145,475.86	135,168.77
合计	48,070,016.85	4,836,143.00

38、营业外收入

项目	本期数	上年同期数
政府补助		5,187.24
处置固定资产净收益		
其他	100.00	140.00
合计	100.00	5,327.24

39、营业外支出

项目	本期数	上年同期数
罚款支出		3,157.00
处置固定资产净损失		
滞纳金及违约金	81,643.00	
诉讼费		
捐赠支出		
其他支出	7,790,516.95	217,126.00
合计	7,872,159.95	220,283.00

40、所得税费用

项目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	16,241,565.97	8,799,826.99
递延所得税费用	-231,343.37	30,708.42
合计	16,010,222.60	8,830,535.41

41、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
政府补助		
利息收入	3,778,004.06	3,303,937.33
往来款	176,667,433.68	423,732,485.03
其他		
合计	180,445,437.74	427,036,422.36

42、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年同期数
管理及销售费用	5,172,072.91	8,506,508.84
往来款	12,472,082.73	280,317,580.06
合计	17,644,155.64	288,824,088.90

43、现金流量表补充资料

	本期数	上年同期数
一、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	47,268,729.78	39,590,893.54
加:资产减值准备	1,303,593.62	271,075.93
固定资产折旧	1,588,831.94	2,148,392.57
无形资产摊销	365,497.70	1,300,869.53
长期待摊费用摊销	17,442.04	93,295.36
处置非流动资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损益	-374,648.10	
财务费用	1,056,209.59	7,226,525.00
投资损失	-48,070,016.85	-4,836,143.00
递延所得税资产减少	-231,356.87	30,708.42
递延所得税负债增加		
存货的减少	-422,162,427.97	-704,949,629.26
经营性应收项目的减少	317,673,506.46	-81,957,652.46
经营性应付项目的增加	-84,016,998.94	597,278,140.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-185,581,637.60	-143,803,523.54
二、不涉及现金收支的投资及筹资活动		
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	-	-
三、现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	656,138,150.79	416,104,043.07
减:现金的期初余额	905,922,524.96	934,425,347.00
加:现金等价物的期末余额		

	本期数	上年同期数
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-249,784,374.17	-518,321,303.93

附注九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款风险分析

A、2009年6月30日应收账款风险分析

账龄	2009-6-30	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大的应收账款	31,092,500.47	92.58	3,324,753.77	27,767,746.70
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款				
其他单项金额不重大的应收账款	2,490,633.22	7.42	132,641.42	2,357,991.80
合计	33,583,133.69	100.00	3,457,395.19	30,125,738.50

B、2009年1月1日应收账款风险分析

账龄	2009-1-1	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大的应收账款	7,008,425.00	98.56	2,120,550.00	4,887,875.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款				
其他单项金额不重大的应收账款	102,725.64	1.44	34,111.37	68,614.27
合计	7,111,150.64	100.00	2,154,661.37	4,956,489.27

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收账款标准为100 万元。

(2) 期末应收账款账龄分析

账龄	2009-6-30			2009-1-1		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
一年以内	30,556,708.60	90.99	1,506,970.10	4,084,725.55	57.44	204,236.28
一至二年				1,076,000.00	15.13	
二至三年	1,076,000.00	3.20				
三至四年						
四至五年						
五年以上	1,950,425.09	5.81	1,950,425.09	1,950,425.09	27.43	1,950,425.09
合计	33,583,133.69	100.00	3,457,395.19	7,111,150.64	100.00	2,154,661.37

(3) 截止2009年6月30日, 应收账款余额中无应收持有本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位款项

(4) 截止2009年6月30日, 应收账款余额中前五名客户欠款合计为31,792,500.47 元, 占期末应收账款总额的 94.67 %。

2、其他应收款

(1) 期末其他应收款风险分析

A、2009年6月30日其他应收款风险分析

账龄	金额	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大的其他应收款	116,010,000.00	99.57		116,010,000.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款				
其他单项金额不重大的其他应收款	505,404.39	0.43	138,292.72	367,111.67
合计	116,515,404.39	100.00	138,292.72	116,377,111.67

B、2009年1月1日其他应收款风险分析

账龄	金额	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大的其他应收款	150,390,723.00	99.68		150,390,723.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款				
其他单项金额不重大的其他应收款	484,928.39	0.32	137,468.92	347,459.47
合计	150,875,651.39	100.00	137,468.92	150,738,182.47

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的其他应收款标准为100万元。

(2) 期末其他应收款账龄分析

账龄	2009-6-30			2009-1-1		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
一年以内	15,250,334.39	13.09	12,316.72	49,541,869.11	32.84	6,804.04
一至二年	101,014,000.00	86.69	400.00	101,075,178.79	66.99	5,241.88
二至三年	560.00		168.00	8,093.49	0.01	168.00
三至四年	250,510.00	0.22	125,408.00	250,510.00	0.16	125,255.00
五年以上						
合计	116,515,404.39	100.00	138,292.72	150,875,651.39	100.00	137,468.92

(3) 截止2009年6月30日，其他应收款余额中无应收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

3、长期股权投资

项目	2009-1-1	本期增加	本期减少	因合并范围变化减少	2009-6-30
长期股权投资	549,888,473.97	10,000,000.00	350,800,000.00		209,088,473.97
减：减值准备					
合计	549,888,473.97	10,000,000.00	350,800,000.00		209,088,473.97

长期股权投资列示如下：

被投资单位	股权比例 (%)	初始投资额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一. 成本法核算单位：						
天津海泰企业孵化服务有限公司	90.00	1,800,000.00	1,800,000.00			1,800,000.00
天津海泰企业培训中心	100.00	800,000.00	800,000.00		800,000.00	0.00
天津海泰企业家俱乐部有限公司	40.00	40,000.00	40,000.00			40,000.00
天津海泰方成投资有限公司	10.00	6,735,000.00	6,735,000.00			6,735,000.00
天津海泰方圆投资有限公司	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00
天津红磬房地产开发有限公司	98.95	350,000,000.00	350,000,000.00		350,000,000.00	0.00
天津海泰方通投资有限公司	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00
天津华鼎置业有限公司	48.72	170,513,473.97	170,513,473.97			170,513,473.97
天津海泰方达投资有限公司	100.00	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00
合计			549,888,473.97	10,000,000.00	350,800,000.00	209,088,473.97

4、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

项目	2009-1-1	本期增加额	本期减少额	2009-6-30
一、固定资产原值				
土地	8,181,822.41			8,181,822.41
房屋及建筑物	64,499,861.35			64,499,861.35
机器设备	13,629,850.99			13,629,850.99
运输设备	2,109,955.00			2,109,955.00
电子设备	1,838,029.48	113,050.00		1,951,079.48
办公设备	1,139,228.00	970.00		1,140,198.00
固定资产原值合计	91,398,747.23	114,020.00		91,512,767.23
二、累计折旧				0.00
土地	1,241,828.56	81,818.22		1,323,646.78
房屋及建筑物	12,464,012.88	765,935.88		13,229,948.76
机器设备	12,330,655.12	255,274.38		12,585,929.50
运输设备	846,864.88	125,278.62		972,143.50
电子设备	1,394,876.23	79,524.75		1,474,400.98
办公设备	916,069.59	34,962.87		951,032.46
累计折旧合计	29,194,307.26	1,342,794.72		30,537,101.98
三、减值准备	0.00	0.00		0.00
四、固定资产账面价值	62,204,439.97			60,975,665.25

(1) 本公司无用于抵押的固定资产；

(2) 本公司尚无：暂时闲置的固定资产、已提足折旧仍继续使用的固定资产、已报废和拟处置的固定资产。

5、营业收入、成本、毛利

(1) 营业收入

	本期数	上年同期数
营业收入		
租赁业务收入	30,355,325.58	22,508,569.11
孵化服务收入		15,018,250.00
商品销售收入	36,771,677.00	79,992,026.70
营业收入合计	67,127,002.58	117,518,845.81

(2) 营业成本

项目	本期数	上年同期数
营业成本		
租赁业务成本	7,741,215.18	5,938,226.52
孵化服务成本		1,258,174.62
技术及集成成本		
商品销售成本	18,723,776.00	41,320,904.08
营业成本合计	26,464,991.18	48,517,305.22

(3) 毛利及毛利率

项目	本期数	上年同期数
营业毛利		
租赁业务毛利	22,614,110.40	16,570,342.59
孵化服务毛利		13,760,075.38
技术及集成毛利		
商品销售毛利	18,047,901.00	38,671,122.62
营业毛利合计	40,662,011.40	69,001,540.59
毛利率	60.57%	58.72%

(4) 前五名客户销售收入总额及占营业收入的比例

项目	本期数	上年同期数
前五名客户销售收入总额	41,178,484.47	50,196,815.70
占营业收入的比例	61.34%	42.71%

6、投资收益

收益项目	本期数	上年同期数
处置可供出售金融资产投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	3,103,435.72	3,983,773.05
处置长期股权投资收益	39,751,000.00	-12,768,400.00
期末调整的被投资公司所有者权益净增减额		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
合计	42,854,435.72	-8,784,626.95

7. 现金流量表补充资料

	本期数	上年同期数
一、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	50,721,761.90	26,368,320.90
加：资产减值准备	1,303,557.62	262,685.99
固定资产折旧	1,342,794.72	1,773,198.52
无形资产摊销	363,497.72	1,126,384.87
长期待摊费用摊销	4,455.40	4,370.52
处置非流动资产的损失	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损益	-374,648.10	-
财务费用	1,056,209.59	7,226,525.00
投资损失	-42,854,435.72	8,784,626.95
递延所得税资产减少	-231,343.37	31,160.08
递延所得税负债增加		-
存货的减少	-474,788,433.82	-642,413,097.09
经营性应收项目的减少	344,007,343.53	-17,952,767.62

	本期数	上年同期数
经营性应付项目的增加	-50,468,195.82	580,884,758.45
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-169,917,436.35	-33,903,833.43
二、不涉及现金收支的投资及筹资活动		
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	-	-
三、现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	532,703,571.77	406,394,901.74
减:现金的期初余额	792,267,782.43	811,471,353.96
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	-259,564,210.66	-405,076,452.22

附注十、或有事项

无

附注十一、资产负债表日后事项

无

附注十二、关联方关系及其交易

(一) 关联方及其关系

1、存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地址	注册资本 (万元)	拥有股权 比例	主营业务	与本公司 关系	经济性质	法定代表人
天津海泰控股集团有限公司	天津市	187,023	23.86%	注 1	控股股东	有限责任公司 (国有独资)	宗国英
天津海泰企业孵化服务有限公司	天津市	200	90%	注 2	子公司	有限责任公司	温健
天津海泰方达投资有限公司	天津市	1,000	100%	注 3	子公司	有限责任公司	温健
天津海泰方圆投资有限公司	天津市	1,000	100%	注 4	子公司	有限责任公司	郭风滨
天津海泰方通投资有限公司	天津市	1,000	100%	注 5	子公司	有限责任公司	郭风滨
天津海泰企业家俱乐部有限公司	天津市	10	100%	注 6	子公司	有限责任公司	温健

注 1: 技术开发、咨询转让及服务; 商业、物资供销的批发兼零售; 天津新技术产业园区华苑产业区基础配套设施建设、土地开发与转让; 房地产开发、房屋租赁; 产权交易代理中介服务

注 2: 电子信息、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、新型建筑材料的技术开发、咨询、服务、转让; 企业管理咨询; 五金、交电、化工、建筑材料、汽车配件、机械设备、电器设备、文化办公用机械、计算机及外围设备、日用百货的批发兼零售等

注 3: 房地产开发; 对高新技术企业、房地产企业进行投资及咨询; 经济信息咨询; 企业管理咨询; 房屋租赁

注 4: 对高新技术企业进行投资、咨询; 经济信息咨询; 企业管理咨询

注 5：利用自有资金对高科技企业进行投资；新材料、新型建筑材料、机电一体化、电子信息技术开发、咨询、服务、转让；计算机及外围设备、交电、通讯器材、金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械 设备、电器设备、仪器仪表批发兼零售；计算机安装

注 6：企业管理咨询；投资咨询；文化教育信息咨询；商务信息咨询；会议服务；展览展示服务；礼仪服务；各类户外运动和赛事的组织、策划

存在控制关系关联方的注册资本及其变化

关联方名称	2009-1-1	本期增加	本期减少	2009-6-30
天津海泰控股集团有限公司	500,000,000.00	1,370,230,000.00		1,870,230,000.00
天津海泰企业孵化服务有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
天津海泰方达投资有限公司		10,000,000.00	-	10,000,000.00
天津海泰方圆投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
天津海泰方通投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
天津海泰企业家俱乐部有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00

存在控制关系的关联方所持股份及其变化

关联方名称	2009-1-1	比例	本期增加(减少)	2009-6-30	比例
天津海泰控股集团有限公司	76,704,971.00	23.74%	77,444,401.00	154,149,372.00	23.86%
天津海泰企业孵化服务有限公司	1,800,000.00	90%	-	1,800,000.00	90%
天津海泰企业培训中心	800,000.00	100%	-800,000.00	0	
天津海泰方圆投资有限公司	10,000,000.00	100%	-	10,000,000.00	100%
天津海泰方通投资有限公司	10,000,000.00	100%	-	10,000,000.00	100%
天津红磐房地产开发有限公司	350,000,000.00	98.95%	-350,000,000.00	0	
天津海泰企业家俱乐部有限公司	100,000.00	100%	-	100,000.00	100%
天津海泰方达投资有限公司			10,000,000.00	10,000,000.00	100%

2、不存在控制关系的关联方的情况

关联方名称	关联关系
天津新技术产业园区海泰数码科技有限公司	受同一控股股东控制
天津市鼎志诚数码科技有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰科技投资管理有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰投资担保有限责任公司	受同一控股股东控制
天津津微软件技术有限公司	受同一控股股东控制
天津津微首佳软件技术有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰投资咨询有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰方成投资有限公司	参股公司
天津海泰市政绿化有限公司	受同一控股股东控制
天津市海泰拓思科技发展有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰工业物业管理有限公司	参股公司

3、关联交易

(1) 定价政策

本公司与关联方的购销活动按合同价格(双方协议价格)结算。

(2) 交易事项

1. 本公司向关联方销售商品、提供劳务情况

本公司之子公司天津海泰企业孵化服务有限公司为天津海泰工业物业管理有限公司提供服务,本报告期取得服务费收入 16,075.00 元。

本公司之子公司天津海泰企业家俱乐部有限公司为天津新技术产业园区海泰数码科技有限公司提供服务,本报告期取得服务费收入 1,300.00 元。

2. 本公司从关联方购入商品、接受劳务情况

本公司本报告期由天津新技术产业园区海泰数码科技有限公司提供宽带服务共计 96,900.00 元。

本公司本报告期支付给天津海泰投资担保有限责任公司咨询费 150,000.00 元。

本公司本报告期支付给天津海泰市政绿化有限公司工程款 10,309,024.00 元。

3. 关联方之间的租赁情况

天津市新技术产业园区海泰数码科技有限公司承租本公司物业,本报告期支付租金 439,638.00 元。

4. 关联方之间的担保和抵押

本公司向中国建设银行股份有限公司天津和平支行借款 4.5 亿元,期限自 2008 年 6 月 30 日起至 2011 年 6 月 29 日,该贷款由天津海泰控股集团有限公司提供保证担保。

5. 关联方之间的子公司股权出售及资产转让情况

本报告期内本公司出售天津海泰企业培训中心 100% 股权给天津海泰投资咨询有限公司,转让价为 551,000.00 元。

本报告期内根据高新区产业发展布局和招商需求,子公司天津海泰方圆投资有限公司将其位于天津滨海高新区华苑产业区面积为 119,491.6 平方米的土地转让给天津海泰控股集团有限公司,转让价为 100,372,944.00 元。

本报告期内本公司完成了津百商厦部分产权过户手续。

(3) 未结算的关联方往来

科目名称	关联方	2009-6-30	占该账项比例	2009-1-1	占该账项比例
预付款项	天津海泰控股集团有限公司			370,000,000.00	54.78%
预付款项	天津海泰方成投资有限公司			44,820,000.00	6.64%
应付账款	天津新技术产业园区海泰数码科技有限公司	150,000.00	0.05%	150,000.00	0.05%
应付账款	天津海泰市政绿化有限公司	2,849,915.00	0.92%	356,962.00	0.11%
应付账款	天津海泰工业物业管理有限公司	30,400.00	0.01%	38,000.00	0.01%
应收账款	天津津微首佳软件技术有限公司	116,637.00	0.37%		

附注十三、本公司承诺事项

截止本报告日,本公司无应披露而未披露的承诺事项。

附注十四、其他重大事项。

1. 2008 年 12 月, 本公司与高银地产控股有限公司签订股权转让框架协议及以此为基础的系列股权转让协议, 将公司持有的子公司天津华鼎置业有限公司 100% 股权分两步以共计 39,000 万元的价格转让给高银地产控股有限公司或其指定的控股子公司。

第一阶段转让天津华鼎置业有限公司 51.28% 的股权, 转让价格为 20,000 万元, 2008 年底前已完成交易。

第二阶段转让天津华鼎置业有限公司剩余股权, 转让价格为 19,000 万元。本报告期内本公司与广东高银房地产有限公司签署股权转让协议, 广东高银房地产有限公司将于 2009 年 12 月 31 日或之前支付 19,000 万元转让款。

2. 本报告期内本公司将天津红磬房地产开发有限公司 98.95% 股权转让给天津开发区永泰房地产开发有限公司, 转让价为 39,000 万元。

附注十五、相关指标计算表

1. 本公司本期净资产收益率和每股收益有关指标如下:

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本	稀释
归属普通股股东的净利润	2.90	2.92	0.073	0.073
扣除非经营性损益后归属普通股股东的净利润	1.04	1.05	0.026	0.026

2. 本公司扣除非经常性损益后的利润计算如下:

项 目	本期发生额
净利润 (归属于母公司普通股股东的净利润):	47,310,293.93
非流动资产处置损益	47,924,540.99
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-
各种形式的政府补贴	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
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	-
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	-
交易性金融资产产生的公允价值变动损益	374,648.10
以前年度已经计提各项减值准备的转回	-
各项营业外收支	-7,872,059.95
其他非经常性损益项目	-
所得税影响	-10,106,782.29
少数股东损益影响	-
非经常性损益合计	30,320,346.85
扣除非经营性损益后的净利润	16,989,947.08

3. 计算方法

(1) 全面摊薄净资产收益率的计算公式如下:

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

其中, P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

(2) 加权平均净资产收益率的计算公式如下:

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中: P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; NP 为归属于公司普通股股东的净利润; E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产; E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产; E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产; M₀ 为报告期月份数; M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数; M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数; E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动; M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

(3) 基本每股收益参照如下公式计算:

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中: P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润; S 为发行在外的普通股加权平均数; S₀ 为期初股份总数; S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数; S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; S_j 为报告期因回购等减少股份数; S_k 为报告期缩股数; M₀ 为报告期月份数; M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数; M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(4) 稀释每股收益参照如下公式计算:

稀释每股收益 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中, P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。

八、备查文件目录

- (一) 载有董事长签名的半年度报告文本；
- (二) 载有公司法人代表、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件正本及公告原件；
- (四) 其他有关资料。

董事长：杨川 _____

天津海泰科技发展股份有限公司
二〇〇九年八月三十一日