

天津海泰科技发展股份有限公司

TIANJIN HI-TECH DEVELOPMENT CO., LTD.

二〇一三年年度报告

摘 要



二〇一四年四月

## 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	李刚		
电话	(022) 8568 9891		
传真	(022) 8568 9889		
电子信箱	ligang@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

	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比上年(末)增减 (%)	2011 年(末)
总资产	3,134,984,446.18	2,788,450,295.58	12.43	3,063,864,478.74
归属于上市公司股东的净资产	1,704,983,589.68	1,664,492,340.47	2.43	1,654,082,319.88
经营活动产生的现金流量净额	-270,115,755.00	-590,639,067.81	不适用	723,478,097.90
营业收入	869,842,884.84	838,931,952.35	3.68	1,175,826,348.74
归属于上市公司股东的净利润	40,491,249.21	42,715,811.89	-5.21	81,781,584.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	37,786,415.14	37,792,004.58	-0.01	38,746,534.40
加权平均净资产收益率 (%)	2.40	2.55	减少 0.15 个百分点	5.07
基本每股收益 (元 / 股)	0.06	0.07	-14.29	0.13
稀释每股收益 (元 / 股)	0.06	0.07	-14.29	0.13

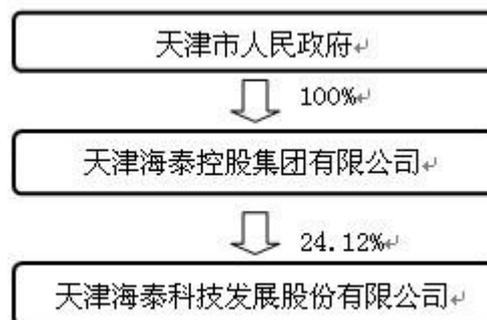
### 2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	70,596	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	68,645
---------	--------	-----------------------	--------

前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	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	24.12	155,853,788	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	无
王晴	境内自然 人	0.38	2,461,548	0	无
潘万华	境内自然 人	0.37	2,402,700	0	无
吴艳	境内自然 人	0.37	2,380,000	0	无
刘淑兰	境内自然 人	0.34	2,165,600	0	无
崔长军	境内自然 人	0.30	1,942,600	0	无
上海华晨实业公司	境内非国 有法人	0.27	1,755,896	0	无
龚秋文	境内自然 人	0.26	1,709,672	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	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、是否为一致行动人。				

### 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

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，在国家一系列“稳增长、调结构、促改革”政策措施的推动下，

宏观经济发展的基本面有所改善，国民经济呈现出整体平稳、稳中有进、稳中向好的态势。2013 年全国房地产开发投资 86013 亿元，比上年名义增长 19.8%。全国商品房销售面积 130551 万平方米，比上年增长 17.3%。全国商品房销售额 81428 亿元，增长 26.3%。2013 年全国楼市呈现出回暖趋势。

2013 年滨海高新区抢抓机遇，迎难而上，经济高位运行，全年实际完成工业总产值突破千亿大关，净增一倍以上；生产总值突破 600 亿元。滨海高新区继续推进“西强、东进、北扩”三区联动发展战略，为公司提供了更多的发展机遇。公司进一步明确了战略定位和三年发展规划，不断创新企业运营模式，完善企业管理制度。报告期内，公司注重工程项目科学化管理，招商销售方面取得了突破性进展。

#### （1）建设方面

公司全力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、海泰精工国际项目、海泰创意科技园、滨海高新区标准厂房示范园、蓝海科技园在内的工程项目建设进程。

公司通过强化优化设计、成本管控、招标管理和现场管理四个环节，以点带面，实现项目的全过程管理。同时，进一步强化工程管理制度建设，不断完善工作流程，加强项目监督力度，进一步提升项目管理专业化水平，确保公司自成立以来年度施工面积最大、分布区域最广、各专业协同难度最高的各建设项目顺利进行。

#### （2）销售方面

2013 年年初，受宏观经济调控影响，公司的房地产销售也受到一定程度的影响。在严峻的市场环境下，公司积极开拓招商思路，通过重点提升服务质量，认真分析客户特性，挖掘客户需求，并在滨海高新区政府、客户和公司三者需求之间寻求突破点，通过积极帮助购房客户争取更多政策支持，形成政府、客户和公司的良性互动，使公司在大客户招商工作方面取得了突破性进展。通过主动行销、精炼推广途径等营销手段加大公司在售项目的市场认知度。通过采用多渠道、多角度的推广模式，立体式地推进项目销售工作。

#### （3）资金筹措方面

为应对国家从紧的货币政策，公司主要从三方面解决资金问题。

一是加强财务管控。在项目建设过程中，严格依据《建设项目资金计划管理办法》，加强审计、结算的管理工作，细化把控工程款支付环节。

二是多方面拓宽融资渠道。报告期内，公司共获得 4 亿元流动资金贷款，同时公司积极与多家银行进行合作洽谈，取得了海泰创意科技园、滨海齐泰项目共计 3.2 亿元的贷款授信额度。

三是积极盘活前次定向增发尚未使用的募集资金。经审慎考虑，为有效提高资金使用效率，降低财务费用，公司决定终止前次募投项目的建设，并将该项目尚余的 2.23 亿元募集资金及其衍生利息共计 2.4 亿元永久补充公司流动资金。报告期内，已完成相关法律程序。

#### (4) 孵化器建设

报告期内，公司完成海泰孵化业务战略发展方案，丰富完善公司孵化器服务内容。公司申请的大港海泰创意科技园申报平台项目，获得滨海新区科委《天津市滨海新区科技小巨人成长计划项目》专项资金支持。

报告期内，天津市科委在滨海高新区建设的国家 863 计划项目展示交易平台落户 BPO 基地，将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) 不断完善内控体系建设

报告期内，公司在运行内控制度基础上，新增和修订涉及招标管理、建设资金管理、资产管理等相关制度，加强对经济合同进行内控合规性审查工作，以提高企业经营管理水平和风险防范能力。

### (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	869,842,884.84	838,931,952.35	3.68
营业成本	726,339,550.87	721,521,729.81	0.67
销售费用	5,835,335.59	5,032,681.22	15.95
管理费用	21,949,700.90	23,888,989.70	-8.12
财务费用	18,755,690.94	11,933,740.90	57.17
经营活动产生的现金流量净额	-270,115,755.00	-590,639,067.81	
投资活动产生的现金流量净额	-114,957.00	70,460,325.00	-100.16
筹资活动产生的现金流量净额	72,747,951.03	30,140,224.12	141.36

## 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增加的主要原因是公司随着新项目的开盘销售，地产收入较上年同期增加，导致本报告期相比上年同期营业收入增加 3.68%。

### (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 74,813 万元，占公司营业收入的 86.00%。

## 3、 成本

### (1) 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 (%)
地产开发	土地成本	7,763,720.51	1.07	16,803,606.30	2.33	-53.80
	建安配套及其他	161,624,702.31	22.25	127,203,331.09	17.63	27.06
租赁行业	租赁成本	11,891,324.09	1.64	10,862,201.81	1.51	9.47
批发行业	商品采购	545,059,803.96	75.04	566,652,590.61	78.54	-3.81
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	7,763,720.51	1.07	16,803,606.30	2.33	-53.80
	建安配套及其他	161,624,702.31	22.25	127,203,331.09	17.63	27.06
房产租赁	租赁成本	11,891,324.09	1.64	10,862,201.81	1.51	9.47
商品批发	商品采购	545,059,803.96	75.04	566,652,590.61	78.54	-3.81

本年度分行业和分产品成本分析表中“土地成本”减少 53.80%，主要原因是本年度单位土地成本较高的项目占已售房产面积比例较上年同期下降所致。

### (2) 主要供应商情况

报告期内，公司前五名供应商采购金额 7.5 亿元，占全部采购金额的 61.14%。

#### 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 (%)
营业税金及附加	46,064,983.88	24,696,354.57	86.53
财务费用	18,755,690.94	11,933,740.90	57.17
资产减值损失	157,931.01	46,118.70	242.44
投资收益	1,834,353.49	2,622,778.44	-30.06
营业外收入	1,848,726.02	4,040,000.49	-54.24

(1) 营业税金及附加：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司预提土地增值税所致。

(2) 财务费用：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司利息收入减少所致。

(3) 资产减值损失：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司计提坏帐准备增加所致。

(4) 投资收益：本期期末数较上期期末数减少，主要是上期公司转让天津滨海高新区物业管理有限公司股权取得 665,520 元投资收益，本期未发生此事项。

(5) 营业外收入：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司收到政府补助减少所致。

#### 5、 现金流

单位：元 币种：人民币

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	-270,115,755.00	-590,639,067.81	
投资活动产生的现金流量净额	-114,957.00	70,460,325.00	-100.16
筹资活动产生的现金流量净额	72,747,951.03	30,140,224.12	141.36

(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增加，主要是本期公司销售商品收到的现金增加以及归还往来款减少所致。

(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减少，主要是公司上年同期收回 7000 万元委托贷款而本期未发生所致。

(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银行借款收到的现金增加以及分配股利支付的现金减少所致。

## (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 (%)
地产行业	298,152,807.32	169,388,422.82	43.19	21.00	17.63	增加 1.63 个百分点
租赁行业	23,439,327.70	11,891,324.09	49.27	-5.61	9.47	减少 6.99 个百分点
批发行业	545,956,234.84	545,059,803.96	0.16	-3.76	-3.81	增加 0.05 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	298,152,807.32	169,388,422.82	43.19	21.00	17.63	增加 1.63 个百分点
房产租赁收入	23,439,327.70	11,891,324.09	49.27	-5.61	9.47	减少 6.99 个百分点
商品批发收入	545,956,234.84	545,059,803.96	0.16	-3.76	-3.81	增加 0.05 个百分点

本年度地产行业和商品房销售收入中营业收入和营业成本分别比上期增加 21.00% 和 17.63% 的主要原因是报告期新的地产项目竣工，公司加大商品房推广力度，销售收入增长明显。

本年度租赁行业和租赁收入中营业成本比上期增加 9.47% 的主要原因是公司出租的房产计提的折旧增加所致。

本年度批发行业和商品批发收入中营业收入和营业成本分别比上期减少 3.76% 和 3.81% 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减少所致。

### 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	869,842,884.84	3.68

**(三) 资产、负债情况分析**
**1、 资产负债情况分析表**

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 (%)
货币资金	259,427,772.69	8.28	456,910,533.66	16.39	-43.22
应收票据			11,724,933.00	0.42	-100.00
应收账款	175,525.70	0.01	1,537,686.72	0.06	-88.59
预付款项	1,590,000.00	0.05	69,060.00	0.00	2,202.35
其他应收款	2,839,435.44	0.09	2,151,425.96	0.08	31.98
无形资产	395,705.31	0.01	587,274.91	0.02	-32.62
递延所得税资产	22,910,302.12	0.73	15,029,039.41	0.54	52.44
应付账款	329,216,755.10	10.50	233,905,260.81	8.39	40.75
预收款项	34,950,801.67	1.11	4,641,364.40	0.17	653.03
应交税费	86,837,695.26	2.77	52,263,931.88	1.87	66.15
其他应付款	72,919,313.83	2.33	54,279,082.63	1.95	34.34
一年内到期的非流动负债	144,830,795.50	4.62	258,000,000.00	9.25	-43.86
长期借款	344,938,125.00	11.00	154,667,625.00	5.55	123.02
其他非流动负债	171,643.59	0.01	735,321.03	0.03	-76.66

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减少, 主要是因为本期公司将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兑付所致。

(3) 应收帐款: 本期期末数较上期期末数减少, 主要是因为本期公司收到客户所欠房租。

(4) 预付账款: 本期期末数较上期期末数增加, 主要是因为本期公司预付工程款增加。

(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电力公司押金款增加。

(6) 无形资产：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司无形资产摊销所致。

(7) 递延所得税资产：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司预提土地增值税增加。

(8) 应付帐款：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，应付工程款增加。

(9) 预收帐款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司预收售房款增加。

(10) 应交税费：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司预提土地增值税增加。

(11) 其他应付款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为本期公司收到购房定金增加。

(12) 一年内到期的非流动负债：本期期末数较上期期末数减少，主要是因为本期公司归还了一年到期的长期借款。

(13) 长期借款：本期期末数较上期期末数增加，主要是因为随着公司各个地产项目的开发建设，银行借款增加所致。

(14) 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 563,677.44 元。

#### (四) 核心竞争力分析

滨海高新区近几年开发开放步伐加快，并以天津未来科技城作为滨海高新区“赶超跨越”和“三区联动”发展战略的主战场，以“智慧经济城、创新先导城”为总要求，以“三个国际一流”为总体发展目标。

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，公司紧抓高新区高速发展给公司带来的良好机遇，全力推进各工程项目的建设进程，并通过不断加强工程项目管理，完善工程管理流程，为客户提供优质产品。同时，公司不断完善项目配套环境，提升工业地产项目的服务品质。

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、天津滨海高新区软件园、全国高校科技创新成果转化中心、中科院电子信息产业园、中国惠普有限公司等世界及国内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国家级孵化器，不断完善硬件和软件配套设施建设，为企业提供一站式服务平台。同时，通过重点建设融资服务、专利服务、创业导师培训服务三大平台，为入驻企业提供更多的专业化服务，不断提升海泰孵化器竞争实力。

## (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	0
上年同期投资额	0

### (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)	持有数量(股)	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		24,240,327.77	50.40	909,300.53
2	货币基金	150015	银富货币	20,000,000.00		23,860,019.64	49.60	925,052.96
合计				40,000,000.00	/	48,100,347.41	100	1,834,353.49

### 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事项。

#### (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

## 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	22,312.76	87,828.00	0	
合计	/	87,828.00	22,312.76	87,828.00	0	/

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。2013 年度公司投入使用募集资金 22,312.76 万元，截至 2013 年 12 月 31 日，已累计使用募集资金总额 87,828.00 万元，尚未使用募集资金总额为 0。

## (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	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募资金本年度投入金额	募集资金实际累计投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	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
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	否	35,000	0	35,000	是	已转让	注 1	注 1	注 1	注 1	注 1
投资开发海泰绿色产业基地三期项目	是	32,200	0	9,887.25	是	已终止	注 2	注 2	注 2	注 2	注 2

合计	/	67,200	0	44,887.25	/	/	/	/	/	/
----	---	--------	---	-----------	---	---	---	---	---	---

注 1: 2009 年内, 公司已将红磬开发项目转让, 全部转让款已收回。(关于该项目转让的详细信息, 参见公司 2009 年公告内容。)

注 2: 详见“(3) 募集资金变更项目情况”。

### (3) 募集资金变更项目情况

单位: 万元 币种: 人民币

变更投资项目资金总额		22,312.76								
变更后的项目名称	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	本年度投入金额	累计实际投入金额	是否符合计划进度	变更项目的预计收益	产生收益情况	项目进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明
将剩余募集资金 22,312.76 万元及利息用于永久补充流动资金	投资开发海泰绿色产业基地三期项目	22,312.76	22,312.76	22,312.76	是	-	-	-	-	-
合计	/	22,312.76	22,312.76	22,312.76	/	/	/	/	/	/

公司于 2013 年 3 月 18 日召开了第七届董事会第二十一次会议和第七届监事会第九次会议, 并于 2013 年 4 月 10 日召开了 2012 年年度股东大会, 审议通过了《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》, 同意终止原募集资金投资项目——投资开发海泰绿色产业基地三期项目, 并将剩余募集资金 22,312.76 万元及利息用于永久补充流动资金的用途。公司承诺在本次剩余募集资金及利息补充流动资金后的 12 个月内, 公司不进行高风险投资以及为除公司全资子公司外的其他单位或个人提供财务资助。

上述相关公告分别刊登于 2013 年 3 月 20 日和 2013 年 4 月 11 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。

#### 4、 主要子公司、参股公司分析

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	13,009,146.16	12,907,593.38	492,682.30
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000	467,575,722.32	18,780,907.26	-1,329,759.22
天津海泰方通投资有限公司	建材批发、零售	10,000,000	13,321,705.43	13,237,346.21	515,347.15
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100,000	29,959.34	-1,355,811.92	-3,519.35
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000	187,082,407.18	146,952,974.30	1,796,943.98
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	75,000,000	226,953,300.50	108,087,234.64	-920,535.85
天津滨海齐泰投资有限公司	房地产开发	70,000,000	165,715,744.63	69,577,429.48	-172,372.58
天津百竹科技产业发展有限公司	房地产开发	62,936,739	415,207,128.79	41,847,865.92	74,759.25

#### 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）。已竣工 38 万平方米（含地下面积）。	1.0	14.1	报告期内实现商品房销售收入 22666 万元，租赁收入 994 万元。
海泰精工国际	9.59	该项目位于天	1.09	4.24	

项目		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）已进入装修阶段。			
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，该项目已进入配套阶段。	0.91	1.99	
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）已进入配套阶段。	1.54	4.46	
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，	0.54	1.10	

		占地面积 5.8 万平方米，总建筑面积 11.68 万平方米（含地下）。报告期末，一期 A 区 5.3 万平方米正在进行主体二次结构施工，B 区 3.87 万平方米（含地下）正在进行基础施工。			
合计	59.31	/	5.08	25.89	/

## 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

2013 年滨海新区开发开放步伐加快，相继出台促进新区发展的 10 项措施，加大财税、金融、土地等方面支持力度，全面推进滨海新区开发开放。滨海新区全年规模以上工业总产值 1.61 万亿元，增长 13.2%，重点项目建设进展顺利，功能区建设继续加快，建设成效显著。

天津未来科技城作为滨海高新区“赶超跨越”和“三区联动”发展战略的主战场，以项目招商为核心，以人才建设为重点，以环境建设为基础，以社会事业建设为保障，大力推进高端项目、高端研发机构和高端人才的引进，“三高”聚集效应初步显现。公司作为专业的国家级孵化器运营商，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。

### （二） 公司发展战略

公司充分利用区域经济快速发展给公司带来的资源优势和政策优势，不断谋求创新的经营模式，公司坚持“以创业孵化服务为基础，工业地产开发运营和核心产业投资两翼并举”的发展战略，通过提升孵化服务，带动公司工业地产业务的核心竞争力；通过加强产业投资业务，为公司未来发展提供更多的发展空间；通过加强融资平台建设，保障公司持续稳定发展。

### （三） 经营计划

2014 年，国家宏观经济将继续保持稳中向好势头，公司将依据市场需求情况，围绕全年工作任务指标，重点做好工程建设及招商销售工作。

重点工作安排如下：

(1) 建设方面：继续推进在建项目的开发进度，不断提升项目管理专业化水平，年内实现海泰·精工一期、海泰创意科技园、蓝海科技园一期、天津滨海高新区标准厂房示范园 A 区工程全面竣工。同时，积极在滨海新区寻找土地储备项目，做好获取土地前期调研工作。

(2) 招商销售方面：不断提升“海泰”品牌市场价值，进一步加强销售团队专业化建设工作，继续做好与政府相关部门的招商协作工作。加快现房销售工作，实现资金的迅速回笼。同时以市场需求为导向，做好海泰创意科技园、蓝海科技园一期项目的营销策划工作，开展滨海高新区标准厂房定制化招商工作。

(3) 内控体系建设方面：继续对公司内控管理制度进行梳理和完善，按照监管要求，加强公司内控制度执行和监控力度。

(4) 资金管理方面：根据工程项目建设进度，加快新项目贷款审批进度，力争项目贷款及时到位，同时不断开拓新的融资渠道，为公司各项目建设提供充足的资金保障。

(5) 产业投资及孵化服务方面：继续开展投资项目调研工作。充分利用国家级孵化器功能，不断完善和发展孵化服务概念，丰富服务业务内容，逐步打造公司新的利润中心和运营平台。

(6) 投资者关系管理方面：进一步加强与投资者、监管部门、交易所、地方政府及有关部门的沟通与联系，健全投资者关系管理体系，促进公司规范有序健康发展。

#### (四) 可能面对的风险

##### 1、市场风险

2013 年，70 个大中城市中，一、二线城市的房价涨幅较大。由于受近几年房地产价格不断上涨因素影响，制约了一部分业主的购买力，业主购房意愿可能会逐步向租赁转化，公司的房地产销售业务或因此受到一定程度的影响。

##### 2、经营风险

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，拓展融资渠道，并围绕全年授信计划加大融资力度，保证资金供应。

#### 四、财务报告

- 4.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更。
- 4.2 本报告期无前期会计差错更正。
- 4.3 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：宋克新

---

二〇一四年四月二十五日