

公司代码：600082

公司简称：海泰发展

天津海泰科技发展股份有限公司
2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经审计，2017 年度本公司母公司实现净利润 30,240,389.12 元，根据《公司章程》提取 10% 的法定盈余公积金 3,024,038.91 元，加年初未分配利润 426,128,696.35 元，扣除 2016 年度现金红利分配 0 元，2017 年度可供分配的利润合计为 453,345,046.56 元。

公司拟以 2017 年末总股本 646,115,826 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.11 元（含税），共计分配股利 7,107,274.09 元，剩余未分配利润 446,237,772.47 元结转下一年度。公司 2017 年度不进行资本公积金转增股本。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	海泰发展	600082	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李刚	
办公地址	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号	
电话	(022) 85689891	
电子信箱	ligang@hitech-develop.com	

2 报告期公司主要业务简介

（一）报告期内公司从事的主要业务

依据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》及《2017 年 4 季度上市公司行业分类结果》，公司属于“S90 综合类”。公司是国内最早一家“以创业孵化带动工业地产与产业投资”的工业园区类上市公司，以创业孵化服务为基础，孵化器及高新区基础设施建设、运营与产业投资两翼并举，主营业务涉及地产、高新产业投资、孵化服务、贸易等。

公司依托天津滨海高新区开发开放带来的有利机遇，将工业地产开发与运营作为公司的重点经营业务，自主开发建设了海泰绿色产业基地、海泰创新基地、天津高新区·国家软件及服务外包产业基地（“BPO 基地”）核心区、海泰·精工国际一期、蓝海科技园一期、海泰创意科技园、天津滨海高新区标准厂房示范园等工业园项目（项目全部位于天津滨海新区内），并积极推进绿色建筑技术研究及应用工作，提升公司项目的建筑品质，在同类产品市场竞争中突出产品亮点。

公司高新产业投资业务主要为通过多种方式对优秀企业进行股权投资，分享优秀企业高速成长的成果，为公司获得良好的投资收益。报告期内公司继续开展投资项目的调研工作，加大投资项目的拓展力度，公司将根据公司战略发展规划适时开展对外投资业务。

海泰孵化器 2005 年由国家科技部认定为国家级孵化器，主要为进驻企业提供融资咨询、专利服务、创业导师培训服务等专业化服务，发挥软件及服务外包产业集聚效应。加强对国家自主创新示范区政策研究，为在孵入区企业提供政策咨询服务，扩大孵化器的招商影响力。

贸易业务主要为钢铁等建材批发，经营主体为全资子公司天津海泰方通投资有限公司。报告期内，公司充分利用上市公司的品牌、资金、信誉等优势，以满足当地企业需求为导向，开展建材、五金等贸易业务。

（二）报告期内公司的经营模式

公司房地产开发业务板块主要为工业地产开发，经营模式以自主开发销售为主，辅以自持运营及对外租赁。公司从项目投资开发建设，到项目招商租售、物业管理，到入区企业的孵化培育形成完整的运营链条。公司获得土地后，由公司专业人员组织项目开发建设，主要通过招投标方式确定建设、勘察、设计、施工、监理等单位。工程所需要的建筑材料主要是由施工单位负责采购。在承包商和监理单位的选择上，公司严格要求参与竞标的单位必须具备与项目相符的资质等级，重点考察竞标单位的施工经验、市场信誉、专业化程度、技术水平、管理人员水平、相关监理经验等。在营销方面，根据项目特点，针对不同的客户需求，采取租售结合的方式进行招商并提供部分项目的前期物业服务管理。对于进驻企业，提供高新技术企业资质认证、专利申报、创业投融资咨询等服务。同时，开展配套服务设施建设，打造优质区域招商环境。延伸工业地产开发业务范畴，进行项目定制招商，提供项目代建管理等服务。公司的全产业链运营模式提升了公司资源

的利用率，有效地提升了公司的核心竞争力。

在高新产业投资业务领域，公司围绕转型升级的目标，开展可行性研究分析。通过加强与园区科创平台或专业投资机构的多方位合作，以高科技和新兴产业为投资方向，加大投资项目的拓展力度，最终实现股权增值并择机退出，打造公司新的利润中心和运营平台。

在孵化服务方面，公司提出三级孵化理论：一级孵化（基础层面服务）为初创的科技型企业提供创业孵化服务；二级孵化（发展层面服务）为重点企业提供产业孵化服务；三级孵化（提高层面服务）为成熟企业加速发展提供产业链孵化服务。公司以创新的三级孵化理念为理论指导，借助政府优惠政策的引导，通过企业化运作，为海泰孵化器内的中小型科技企业提供企业创业、创新、产业化成长需求的成长环境与专业化服务平台。

在贸易业务方面，公司属于市场销售型企业即建材销售商，处于行业的中下游流通环节，业务经营主要依托于专业市场。

（三）报告期内行业情况

2017 年是中国历史上房地产调控政策出台最密集的年份。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居，再次为房地产市场确立主基调。受调控政策趋严的影响，在“因城施策、因地制宜”的调控原则指导下，限购、限贷、限价、限售、打击“商改住”、鼓励租赁市场发展等多种政策被广泛应用到了各地楼市，有效挤出了投机需求，推动房地产市场平稳理性发展。

目前我国部分行业面临转型升级的战略机遇期，国家也出台了相关政策促进产业结构调整和完善的，工业地产作为推动产业发展的载体，也迎来了发展的窗口期。政府大力支持工业园区建设，通过减免税费、提供补贴等形式来促进工业园区的开发和运营。随着国家对异常火爆的住宅和商业地产宏观调控的加大，工业地产以其低风险的特点逐渐受到青睐。

自十八届三中全会以来，国家制定并推出了一系列推动“大众创业，万众创新”的方针、政策，2015 年随着《关于大力推进大众创业万众创新若干政策的意见》、《关于加快构建大众创业万众创新支撑平台的指导意见》及《“十三五”规划建议全文》的发布，“创新”已提升至国家发展全局的核心位置，而孵化器作为中国房地产行业的分支业态，从商业模式上具备服务“创业”和“创新”的功能，具备拥抱新经济的便利条件，因此在时代呼唤“大众创业、万众创新”环境下，具备广阔的发展前景。

贸易行业受下游产业即房地产行业的影响较大，增长速度与国内经济增速的趋势基本保持同步。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	3,592,639,699.56	3,403,576,284.85	5.55	3,567,372,847.94
营业收入	511,972,109.66	700,723,068.45	-26.94	683,751,062.04
归属于上市公司股东的净利润	14,278,422.09	-82,079,385.46	不适用	10,383,485.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-76,817,934.67	-81,536,292.77	不适用	-15,237,997.92
归属于上市公司股东的净资产	1,688,316,829.77	1,674,038,407.68	0.85	1,756,117,793.14
经营活动产生的现金流量净额	41,385,342.17	-69,047,078.50	不适用	-113,538,863.42
基本每股收益 (元/股)	0.0221	-0.1270	不适用	0.0161
稀释每股收益 (元/股)	0.0221	-0.1270	不适用	0.0161
加权平均净资产收益率(%)	0.85	-4.79	不适用	0.59

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	130,420,435.01	170,625,575.80	97,808,247.71	113,117,851.14
归属于上市公司股东的净利润	-15,969,828.91	-3,868,433.81	-23,556,117.27	57,672,802.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-16,098,348.91	-3,836,273.45	-23,357,834.18	-33,525,478.13
经营活动产生的现金流量净额	-5,473,090.30	33,680,585.61	2,874,765.73	10,303,081.13

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

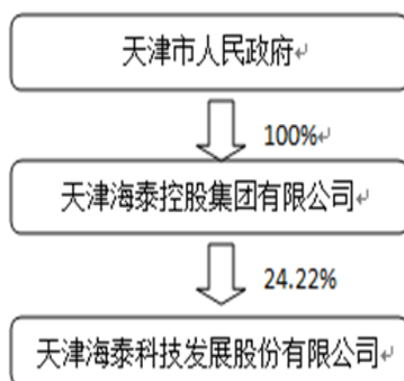
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					41, 254		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					38, 314		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津海泰控股集团有 限公司	0	156, 491, 048	24. 22	0	无	0	境内非 国有法 人
天津华苑置业有限公 司	0	31, 730, 164	4. 91	0	无	0	境内非 国有法 人
华融证券股份有限公 司	2, 335, 198	6, 868, 519	1. 06	0	无	0	境内非 国有法 人
陈月华	0	6, 000, 000	0. 93	0	无	0	境内自 然人
天津津融投资服务集 团有限公司	-255, 000	4, 804, 049	0. 74	0	无	0	境内非 国有法 人
马永健	4, 494, 600	4, 494, 600	0. 70	0	无	0	境内自 然人
赵宇	3, 800, 000	3, 800, 000	0. 59	0	无	0	境内自 然人
天津发展资产管理有 限公司	3, 543, 200	3, 543, 200	0. 55	0	无	0	境内非 国有法 人
大业信托有限责任公 司—大业信托·盛业 优选5号集合资金信托 计划	3, 086, 083	3, 086, 083	0. 48	0	无	0	境内非 国有法 人
牟海鹏	-180, 300	2, 416, 955	0. 37	0	无	0	境内自 然人
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、是否为一一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

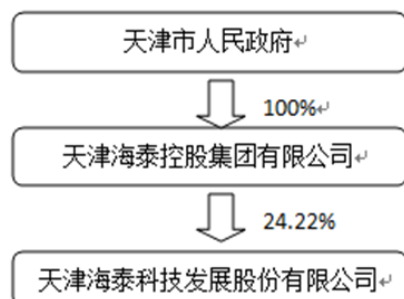
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



三 经营情况讨论与分析

（一）经营情况讨论与分析

2017 年我国经济增长总体平稳，经济结构不断优化，经济增长质量不断提高。房地产市场在强调坚持住房居住属性背景下，限购、限贷、限售叠加土地拍卖收紧，重点城市在严厉政策管控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，房地产市场交易增速整体下滑。随着调控的不断加深，加大了购房者持币观望态度。

2017 年，滨海高新区经济运行稳中有进，发展质量持续提升。新能源、新能源汽车、新一代信息技术等战略性新兴产业产值占工业产值比重达到 87.2%，服务业支撑能力不断提升，高端项目加速聚集，产业生态日趋完善。

公司管理层面对房地产发展新态势，全面谋划改革创新举措，深入挖掘市场竞争中的有利条件和积极因素，以市场化方式推动工业地产开发与租售运营管理，积极盘活资产，使公司全年各项经营指标和重点工作统筹有序、稳步推进。

报告期末，公司累计实现营业收入 5.12 亿元，比上年同期减少 26.94%；净利润 1427.84 万元。

（1）销售方面

面对全年工业地产市场萎缩情况，公司积极探索创新销售模式，在 BPO 项目整体销售模式取得较好业绩的基础上，继续探索新的营销模式，就海泰创意科技园等项目的整体销售及销售代理工作与多家房地产经纪公司进行洽谈。实时把握市场动向，在促进房屋销售的同时，加大利用现有楼宇和土地进行产业引进及合作的招商力度，将公司定制招商和较为完整的整栋楼宇作为大客户招商的主要载体，为拓展招商销售思路奠定了基础。积极探索符合公司产品特点的营销模式，在充分搜集外迁企业信息基础上，先后对 14 余个产业园进行陌拜，全年共陌拜客户 386 家。房屋租赁方面，公司在做好老客户日常服务和维护的同时，积极开拓新的房屋租赁市场，持续推动大客户租赁工作。报告期内，公司实现商品房销售及租赁收入 9766.95 万元，比上年同期增长 78.57 %。

报告期内公司积极盘活资产，向天津滨海高新区资产管理有限公司出售固定资产国际创业中心房产，产生处置收入 1.34 亿元，对公司的经营产生了积极影响，并改善了公司现金流，降低后期财务费用。

（2）建设方面

为提升公司建设项目建筑品质，公司积极推进绿建技术研究及绿建技术应用工作，实现节能增效目标。报告期内，完成天津滨海高新区标准厂房示范园等项目的充电桩设计方案，完成 BPO 基地项目燃气热泵采暖改造和微电网供热的设计方案。

公司不断强化成本控制，针对项目结算工作，深化管理流程，完善制度建设，完成了《项目结算审核时限管理办法》及《项目成本统计模板》。

（3）资金管理方面

报告期内，公司积极拓展融资渠道，与多家金融机构对接商洽，获得交通银行、光大银行等银行各项贷款 8.3 亿元，并取得海泰控股集团 3.6 亿元借款，为公司正常有序运营提供资金保障。积极推进收益权质押、融资租赁、超短期融资券等创新融资模式，不断优化公司现有的债务结构。

（4）孵化器建设

公司积极做好国家级孵化器品牌建设和维护工作，推进各科技项目立项结项工作。海泰孵化器在科技部火炬中心 2016 年国家级科技企业孵化器考核中被评为优秀（A 类）孵化器。“孵化企业市场推介服务平台”、“小巨人成长计划项目”等项目已建设完成并初步完成验收结题工作。

公司不断完善海泰孵化器招商服务配套工作，取得了良好的社会效益和经济效益，2017 年天津滨海高新区管委员会同意给予公司招商服务配套补贴 3,000 万元。报告期内上述款项已到账 2,000 万元。

（5）内部管理

公司不断完善管理制度体系建设，重点围绕基层党建工作、内控体系建设、工程建设管理、经济合同管理和“三重一大”管理五个环节，新建或修订《核算管理办法》、《反舞弊管理规定》、《职称管理办法》等制度十余项，并将党建相关内容加入公司章程，完成《章程》修订工作。公司通过组织开展法务等专业培训工作，不断提升员工职业素养与专业化水平，增强员工对公司的认同感和凝聚力。

公司不断完善安全制度体系建设工作，明确安全管理目标，使安全管理工作与日常管理有效接轨。完成《安全管理制度汇编》手册编制，做好危险点源防控管理和分析排查工作，确保公司全年生产经营工作安全无事故。

（二）报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 51,197.21 万元，同比减少 26.94%，实现归属母公司净利润 1,427.84 万元。

1、主营业务分析

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	511,972,109.66	700,723,068.45	-26.94
营业成本	472,417,594.72	678,668,209.21	-30.39
销售费用	19,240,242.76	8,921,118.46	115.67
管理费用	13,096,375.79	16,865,218.98	-22.35
财务费用	74,223,657.20	67,969,044.12	9.20
经营活动产生的现金流量净额	41,385,342.17	-69,047,078.50	不适用
投资活动产生的现金流量净额	146,662,643.75	-12,498,388.34	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	81,918,221.70	-203,690,242.90	不适用

（1）主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
房地产行业	78,430,369.92	45,785,740.35	41.62	114.30	89.48	增加 7.65 个百分点
租赁行业	19,239,098.72	8,606,108.80	55.27	6.32	-6.72	增加 6.25 个百分点
批发行业	411,901,940.90	410,933,345.00	0.24	-35.89	-35.81	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	78,430,369.92	45,785,740.35	41.62	114.30	89.48	增加 7.65 个百分点
房产租赁	19,239,098.72	8,606,108.80	55.27	6.32	-6.72	增加 6.25 个百分点
商品批发	411,901,940.90	410,933,345.00	0.24	-35.89	-35.81	减少 0.12 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
华北	511,972,109.66	472,417,594.72	7.73	-26.94	-30.39	增加 4.58 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

本年度分行业 and 分产品情况表中“房地产行业”和“商品房销售”营业收入和营业成本增加的主要原因是报告期内公司通过拓展营销渠道，地产销售成交量增长所致。

本年度分行业 and 分产品情况表中“批发行业”和“商品批发”营业收入和成本减少的主要原因是报告期内公司批发业务市场需求减少所致。

(2). 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比	情况说明

						例(%)	
地产开发	土地成本	2,178,138.67	0.46	1,367,536.04	0.2	59.27	
地产开发	建安配套及其他	43,607,601.68	9.23	22,796,519.26	3.36	91.29	
租赁行业	租赁成本	8,606,108.80	1.82	9,226,515.38	1.36	-6.72	
批发行业	商品采购	410,933,345.00	86.99	640,199,144.30	94.33	-35.81	
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(%)	情况说明
商品房销售	土地成本	2,178,138.67	0.46	1,367,536.04	0.2	59.27	
商品房销售	建安配套及其他	43,607,601.68	9.23	22,796,519.26	3.36	91.29	
房产租赁	租赁成本	8,606,108.80	1.82	9,226,515.38	1.36	-6.72	
商品批发	商品采购	410,933,345.00	86.99	640,199,144.30	94.33	-35.81	

成本分析其他情况说明

本年度分行业和分产品成本分析表中“土地成本”和“建安配套及其他”增长较大，主要原因是本年度地产销售收入较上年同期增加所致。

本年度分行业和分产品成本分析表中“批发行业”和“商品批发”下降较大，主要原因是公司批发业务市场需求减少所致。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 42,324 万元，占年度销售总额 82.67%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 48,079 万元，占年度采购总额 90.33%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

2. 费用

√适用 □不适用

单位：元 货币：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
销售费用	19,240,242.76	8,921,118.46	115.67
管理费用	13,096,375.79	16,865,218.98	-22.35
财务费用	74,223,657.20	67,969,044.12	9.20
税金及附加	14,063,363.94	6,233,968.61	125.59
资产减值损失	-1,645,478.97	3,415,748.42	-148.17
投资收益	128,500.00	1,014,339.36	-87.33
营业外收入	20,586,061.25	1,442,126.03	1,327.48
所得税费用	-2,537,656.43	255,945.65	-1,091.48
资产处置收益	73,339,166.65		100.00

变动原因说明：

（1）销售费用：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司工程项目完工交付使用，相应的物业费支出增加以及销售佣金增加所致。

（2）管理费用：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司工资性支出和中介费用减少以及自2016年5月1日，原在管理费用核算的房产税、土地使用税、车船使用税及印花税等相关税费改为在税金及附加项目核算所致。

（3）财务费用：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司借款数额增加所致。

（4）税金及附加：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司计提土地增值税数额增加所致。

（5）资产减值损失：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司应收帐款和其他应收款数额减少，计提坏账损失减少所致。

（6）投资收益：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司理财产品投资收益减少所致。

（7）营业外收入：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司收到政府补助增加所致。

（8）所得税费用：本报告期较上年同期减少，主要是本期公司递延所得税费用减少所致。

（9）资产处置收益：本报告期较上年同期增加，主要是本期公司出售固定资产国际创业中心大楼，取得固定资产处置损益所致。

3. 研发投入

研发投入情况表

☐适用 ☒不适用

情况说明

☐适用 ☒不适用

4. 现金流

☒适用 ☐不适用

单位：元 货币：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	41,385,342.17	-69,047,078.50	不适用
投资活动产生的现金流量净额	146,662,643.75	-12,498,388.34	不适用

筹资活动产生的现金流量净额	81,918,221.70	-203,690,242.90	不适用
---------------	---------------	-----------------	-----

(1) 经营活动产生的现金流量净额:本期数较上年同期数增加,主要是本期公司购买商品和支付工程款减少所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额:本期数较上年同期数增加,主要是本期公司处置固定资产收到现金所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额:本期数较上年同期数增加,主要是上期公司兑付4.5亿元到期非公开定向债务融资工具所致。

5. 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

6. 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	458,975,149.17	12.78	188,166,321.55	5.53	143.92	注
应收票据	20,000,000.00	0.56			100.00	注
应收帐款	425,961.90	0.01	3,976,418.29	0.12	-89.29	
预付账款	1,532,699.28	0.04	50,000.00	0.00	2,965.40	注
其他流动资产			20,000,000.00	0.59	-100.00	注
固定资产	4,266,111.54	0.12	38,832,789.27	1.14	-89.01	注
无形资产	800.00	0.00	37,716.82	0.00	-97.88	注
应交税费	111,491,257.69	3.10	83,410,689.36	2.45	33.67	注
其他应付款	367,737,772.96	10.24	33,987,105.65	1.00	981.99	注
一年内到期的非流动负债	342,889,584.00	9.54	81,625,000.00	2.40	320.08	注
长期借款			177,374,584.00	5.21	-100.00	注
应付债券	200,000,000.00	5.57	400,000,000.00	11.75	-50.00	注
长期应付款	57,000,000.00	1.59			100.00	注
预计负债			1,480,301.90	0.04	-100.00	注

其他说明

(1) 货币资金:本期期末数较上期期末数增加,主要是本期公司处置固定资产收到现金以及向母公司天津海泰控股集团有限公司借款所致。

(2) 应收票据:本期期末数较上期期末数增加,主要是本期公司应收银行承兑汇票增加所致。

(3) 应收帐款：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司收到车位转让费和房屋租金所致。

(4) 预付账款：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司预付电费增加所致。

(5) 其他流动资产：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司收回到期的理财产品所致。

(6) 固定资产：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司出售固定资产国际创业中心大楼所致。

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

(8) 应交税费：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司计提土地增值税所致。

(9) 其他应付款：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司向母公司天津海泰控股集团有限公司借款 3 亿元所致。

(10) 一年内到期的非流动负债：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司将一年内到期的长期借款和一年内到期的非公开定向债务融资工具转入所致。

(11) 长期借款：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司将一年内到期的长期借款转出所致。

(12) 应付债券：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期公司将一年内到期非公开定向债务融资工具转出所致。

(13) 长期应付款：本期期末数较上期期末数增加，主要是本期公司向母公司天津海泰控股集团有限公司借款 5700 万元所致。

(14) 预计负债：本期期末数较上期期末数减少，主要是本期诉讼已全部判决，本公司已按判决确认相应的支出及现时负债义务，并将预计负债转销所致。

7. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至报告期末主要资产受限情况

(1) 天津华惠安信装饰工程有限公司（以下简称“华惠安信公司”）于 2017 年 11 月向天津市西青区人民法院起诉滨海装饰公司，要求滨海装饰公司支付工程款 4,701,276.00 元，逾期付款利息 881,895.00 元（自 2013 年 8 月 1 日起至 2017 年 11 月 22 日止）以及实际付款之日止的利息。同时就本公司作为该工程业主未与滨海装饰工程公司结算及支付工程结算款为由要求滨海装饰公司支付同时要求本公司承担连带责任。截至 2017 年 12 月 31 日，上述案件尚未判决。因华惠安信公司向法院申请了诉讼保全，本公司银行账户被冻结 755,116.39 元。我公司于 2018 年 3 月向法院缴纳保全金后，银行账户冻结已经解除。

(2) 本公司之全资子公司天津百竹科技产业发展有限公司将存货中账面价值为 45,275,417.29 元的土地（房地证津字第 116051100047 号）抵押给中国工商银行股份有限公司天津西青支行，截至 2017 年 12 月 31 日借款余额为 73,550,000.00 元。

(3) 本公司之全资子公司天津海泰创意科技园投资有限公司将存货中账面价值为 325,167,478.61 元的创意科技园项目抵押给中国工商银行股份有限公司天津南门外支行，截至 2017 年 12 月 31 日借款余额为 69,339,584.00 元。另因涉及诉讼案件，天津海泰创意科技园投资有限公司拥有的存货被查封，银行账户被冻结金额 87,503.61 元。（具体详见公司于 2017 年 8 月 1 日在上海证券交易所网站披露的《天津海泰科技发展股份有限公司关于子公司银行账户被冻结及资产被查封的公告》公告编号：临 2017-022）。

8. 行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

8.1 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目
1	海泰精工 A 区 B 区	37,821.1	90,611	否
2	BP0 基地 B7--B9;A4--A6	158,935.83	209,245.03	否
3	蓝海科技园 二期 --六期	42,927.72	118,057.83	否
4	标准厂房示范园项目 C 区	12,495.17	24,161.33	否

8.2 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津	天津高新区国家软件及服务外包产业基地核心区项目（简称“BP0 基地”）	工业厂房	在建	403,983.90	605,975.85		381,313.54		674
2	天 海		工	在建	101,456.10	210,584.14		99,395.42		1,131

	津	泰·精工	业厂房							
3	天津	海泰创意科技园	商业	竣工	24,843.24	51,700.05		51,700.00		244
4	天津	蓝海科技园	工业厂房	在建	122,424.90	310,200.00		87,917.70		1,253
5	天津	天津滨海新区标准厂房示范园	工业厂房	在建	57,874.50	116,848.45		92,024.78		1,765

9 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	华北地区	绿色产业基地	销售、出租	10,838.59	不适用
2	华北地区	创新基地	销售	17,179.72	不适用
3	华北地区	BPO 基地	销售、出租	61,878.14	不适用
4	华北地区	海泰精工	销售	49,686.96	不适用
5	华北地区	SOHO 项目	销售	16,487.17	不适用

10 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积(平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用公允价值 计量模式
1	天津	海泰绿色产业基地	工业	16,864.71	429.37	否
2	天津	BPO 基地	工业	23,237.50	1227.23	否
3	天津	海泰国际公寓	工业	6,185.76	2.29	否
4	天津	海泰火炬园 C 座	工业	7,443.92	245.83	否
5	天津	海泰创新基地	工业	284.96	7.43	否

11 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
146,388.96	5.46	0

12 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

报告期内，公司将持有的固定资产天津华苑产业区华天道2号（国际创业中心写字楼）转让给天津滨海高新区资产管理有限公司，交易价格133,905,497元。（具体详见公司于2017年11月30日在上海证券交易所网站披露的《天津海泰科技发展股份有限公司出售资产公告》公告编号：临2017-033、2017年12月2日披露的《天津海泰科技发展股份有限公司第九届董事会第八次会议决议公告》公告编号：临2017-036以及2017年12月16日披露的《天津海泰科技发展股份有限公司2017年第四次临时股东大会决议公告》公告编号：临2017-040）。

13 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

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	11,809,768.41	10,757,815.18	-515,747.54
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000	507,962,736.31	25,970,686.49	-1,723,367.34
天津海泰方通投资有限公司	建材批发、零售	10,000,000	798,395,930.94	18,473,274.85	2,217,633.01
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100,000	29,961.21	-1,358,510.45	-180.68
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000	179,427,249.03	154,092,915.15	4,775,150.01
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	75,000,000	356,132,282.62	94,538,304.71	-7,415,377.59
天津滨海齐泰投资有限公司	房地产开发	70,000,000	393,261,827.42	64,286,851.31	-2,438,326.03
天津百竹科	房地产开发	62,936,739	646,319,524.53	27,867,324.23	-9,871,468.23

技产业发展有限公司					
天津海发物业管理有限公司	物业管理	5,000,000	7,222,275.98	2,349,897.18	-990,282.64

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 货币：人民币

公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
天津海泰方通投资有限公司	411,901,940.90	2,956,844.01	2,217,633.01
天津海泰方成投资有限公司	11,766,554.10	6,010,777.08	4,775,150.01

14 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

(三) 公司关于公司未来发展的讨论与分析

1.行业格局和趋势

☒适用 ☐不适用

2017 年，滨海新区提出创建繁荣宜居智慧新城的奋斗目标，制定出台以“三大经济”为支撑，精准实施“六大行动”的“三六一”战略，打造集聚经济、开放经济、智能经济，着力优化发展环境，着力转变增长方式，以智能科技为指引，全面促进产业转型升级。

滨海高新区 2017 年新能源、新能源汽车、新一代信息技术等战略性新兴产业产值占工业产值比重达到 87.2%，服务业支撑能力不断提升。高端项目加速聚集，产业生态日趋完善，签约落地国科量子、赛德美新能源汽车动力电池回收、中电光谷等一批龙头项目。获批全国双创示范基地、国家“十三五”服务业综合改革试点区域和国家知识产权服务业集聚发展试验区，一批高水平创新平台相继落地。2018 年将突出规划引领，打造一流载体平台。华苑科技园将充分发挥毗邻市区的区位优势，打造成为有影响力的总部基地、研发机构密集区、科技成果展示和交易中心。未来科技城核心区要突出新能源和新能源汽车产业的发展方向，打造产城融合示范区。

随着滨海高新区的发展，工业园区建设面临着新的机遇和挑战。公司将充分利用区域经济发展给公司带来的资源优势及政策优势，抢抓多重叠加的重大历史机遇，实现新的突破。积极开拓市场，在京冀外来资源中寻求合作商机，积极参与滨海高新区国家自主创新示范区创建及未来科技城的建设，做好土地调研及储备工作，不断完善项目生活配套需求，开发建设低碳环保、绿色节能的工业地产项目，满足客户对地产项目产品的更高要求。

2.公司发展战略

☒适用 ☐不适用

公司充分利用区域经济快速发展给公司带来的资源优势和政策优势，不断谋求创新的经营模式。公司继续坚持“以创业孵化服务为基础，工业地产开发运营和核心产业投资两翼并举”的指导思想，以工业地产开发建设、孵化服务、产业投资、资本运营等业务板块为载体，通过提升孵化服务，带动公司工业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。

3.经营计划

√适用 □不适用

2018年,公司将充分把握京津冀协同发展等五大战略叠加的历史机遇,认真分析面临的形势任务,继续在招商销售、房屋租赁、工程建设和产业投资等方面加大工作力度,全力推进全年经济指标的完成。

1、多措并举突破招商销售瓶颈

(1)加大宣传投入,提升公司项目的知名度。通过加大媒体宣传力度。利用京津冀协同发展和北京区域企业外迁的机遇,与专业中介机构进行合作。

(2)创新招法聚集人气,争取与高新区政府在招商引资方面寻求更多政策性支持,进一步加强大客户招商力度。

(3)继续探索代理销售、整体销售等模式。对现有在售项目采用自主销售和渠道代理并举的方式,加快销售进度。

(4)对大港创意园、渤龙产业园等项目积极探索以股权转让方式进行整体销售。

(5)进一步完善配套功能,提升招商环境,通过将部分房产改为专供配套用途的特定招商用房,更好为客户提供配套服务。

2、全面做好工程建设提升改善工作

(1)持续做好房地产市场调研,根据市场情况积极推进未开发项目研发工作,适时启动新项目建设开发。围绕拟开发的新项目做好方案策划工作。

(2)继续关注绿建等高新技术成果转化进展,争取在后续建设项目中逐步实践应用。

(3)做好项目成本后评价工作,完成蓝海科技园一期、渤龙产业园A区、B区、海泰创意园3个项目的项目成本后评价工作。

3、提升完善孵化器运营及服务水平

积极配合天津滨海高新区管委会工作,按照以孵化器为核心,围绕众创空间、党建工作、物业工作、商业协会等“五位一体”的孵化工作思路,更好的为入驻高新区企业提供各项服务。

4、进一步提升投资管理水平

扩大投资项目考察范围,做好项目调研分析工作,针对重点项目继续进行可行性研究及实施工作。

5、不断完善企业配套服务

公司将陆续开展工程物业承接工作,建立健全管理制度,加强人员队伍建设,提升自管项目物业管理水平。

6、进一步夯实内部管理

(1)加强公司业务骨干和后备干部的内部培养,不断优化公司人才选拔、培养和激励体系机制。

(2)做好危险点源防控管理和分析排查,严格落实安全管理理念,确保公司全年经营生产工作安全无事故。

4.可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险:

2018年,房地产市场收紧趋势不变,公司将加强政策研究,不断适应宏观调控政策的变化,最大程度降低政策变化对经营管理造成的影响。

2、市场风险：

随着国家对房地产短期、长期一系列调控措施的实施，以及市场预期的变化情况，或将影响公司的销售和资金回笼速度。公司将根据市场变化情况，适时调整营销策略。

3、财务风险：

工业地产去化周期较长，公司资金占用压力依然较大。公司将充分利用京津冀协同发展给公司带来的历史性机遇，在促进房屋销售的同时，加大利用现有楼宇和土地进行产业引进及合作的招商力度，将公司定制招商和较为完整的整栋楼宇作为大客户招商的主要载体，解决去库存问题；另一方面，公司将加强资金管理、积极拓展融资渠道，研究资产证券化、信托贷款等新融资渠道，确保公司正常运营的资金需求。

四、涉及财务报告的相关事项

本集团合并财务报表范围包括本公司、本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司等十家公司，与上年相比，本年合并财务报表范围无变化。