

天津海泰科技发展股份有限公司
2019 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-71



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告

XYZH/2020TJA10048

天津海泰科技发展股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了天津海泰科技发展股份有限公司(以下简称海泰发展公司)财务报表,包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表,2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了海泰发展公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于海泰发展公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	审计中的应对
存货跌价的会计估计 如财务报表附注(六)5所示,海泰发展公司及其子公司(以下简称贵集团)年	存货跌价会计估计的相关主要审计程序 1) 取得贵集团对年末持有存货的跌价准备测试资料;

关键审计事项	审计中的应对
<p>末存货余额 264,606.59 万元，占资产总额比例 90.73%，其金额重大。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时，贵集团根据成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计，该估计存在重大不确定性和复杂性。</p> <p>由于存货金额重大，且可变现净值涉及重大会计估计，因此我们将存货跌价会计估计作为关键审计事项。</p>	<p>2) 复核贵集团年末存货成本的完整性、单位面积成本的准确性；</p> <p>3) 了解贵集团进行存货跌价测试时采用的关键估计和假设，主要包括与未来预计售价有关的关键估计和假设，并与市场可获取数据和贵集团销售计划进行比较，复核预计售价的合理性；</p> <p>4) 了解贵集团对未来可收回净值估计时的费用项目是否完整，是否充分考虑了项目相关的税金和费用，并结合历史数据对贵集团预测数据合理性进行分析复核。</p>

四、其他信息

海泰发展公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括海泰发展公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估海泰发展公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算海泰发展公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海泰发展公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对海泰发展公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致海泰发展公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就海泰发展公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师:

张焱



中国注册会计师:

刘志锋



二〇二〇年四月九日

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	83,781,213.08	544,945,588.12
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	20,705,669.94	941,878.68
应收款项融资			
预付款项	六、3		928,752.02
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	8,503,616.08	7,295,924.04
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	六、5	2,646,065,853.98	2,869,879,493.45
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	1,275,354.28	1,820,177.75
流动资产合计		2,760,331,707.36	3,425,811,814.06
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、7	113,686,514.08	62,103,164.60
固定资产	六、8	3,617,559.31	4,116,313.99
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、9	454,266.95	375,440.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、10	38,291,840.42	41,456,030.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		156,050,180.76	108,050,949.57
资产总计		2,916,381,888.12	3,533,862,763.63

法定代表人：任宇

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：王世琪

合并资产负债表 (续)

2019年12月31日

编制单位: 天津海泰科技发展股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、11	462,000,000.00	720,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、12	131,664,742.48	192,891,983.69
预收款项	六、13	3,215,771.02	96,987,171.89
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、14	2,159,662.20	2,135,110.65
应交税费	六、15	138,540,669.65	135,232,227.42
其他应付款	六、16	25,261,398.78	50,341,003.85
其中: 应付利息	六、16.1	948,535.69	12,986,018.71
应付股利	六、16.2	8,679,915.78	8,692,437.03
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、17	153,626,481.25	296,929,677.81
其他流动负债			
流动负债合计		916,468,725.38	1,494,517,175.31
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、18	281,667,616.19	336,077,007.22
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、19	7,400,000.00	7,400,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		289,067,616.19	343,477,007.22
负债合计		1,205,536,341.57	1,837,994,182.53
股东权益:			
股本	六、20	646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、21	412,590,525.25	412,590,525.25
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、22	105,506,048.92	103,534,839.17
一般风险准备			
未分配利润	六、23	546,633,146.38	533,627,390.68
归属于母公司股东权益合计		1,710,845,546.55	1,695,868,581.10
少数股东权益			
股东权益合计		1,710,845,546.55	1,695,868,581.10
负债和股东权益总计		2,916,381,888.12	3,533,862,763.63

法定代表人: 任宇



主管会计工作负责人: 李刚



会计机构负责人: 王世琪





母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		70,326,327.55	484,823,313.89
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	805,669.94	941,878.68
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十四、2	1,452,985,297.05	1,451,855,598.58
其中：应收利息			
应收股利			
存货		827,298,130.64	1,023,218,096.05
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		45,484.03	
流动资产合计		2,351,460,909.21	2,960,838,887.20
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	319,533,242.02	319,533,242.02
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		113,686,514.08	62,103,164.60
固定资产		2,851,844.76	3,232,534.00
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		454,266.95	375,440.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		24,921,123.32	28,323,688.23
其他非流动资产			
非流动资产合计		461,446,991.13	413,568,069.30
资产总计		2,812,907,900.34	3,374,406,956.50

法定代表人：任宇



主管会计工作负责人：李刚



会计机构负责人：王世琪



母公司资产负债表 (续)

2019年12月31日

编制单位: 天津海泰科技发展股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款		462,000,000.00	720,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		38,351,141.49	66,313,307.04
预收款项		2,788,338.16	96,920,009.42
合同负债			
应付职工薪酬		1,990,902.94	1,979,986.41
应交税费		92,462,352.91	92,814,720.06
其他应付款		150,421,624.44	153,484,903.11
其中: 应付利息		948,535.69	12,986,018.71
应付股利		8,679,915.78	8,692,437.03
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		153,626,481.25	296,929,677.81
其他流动负债			
流动负债合计		901,640,841.19	1,428,442,603.85
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		281,667,616.19	336,077,007.22
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		5,000,000.00	5,000,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		286,667,616.19	341,077,007.22
负债合计		1,188,308,457.38	1,769,519,611.07
股东权益:			
股本		646,115,826.00	646,115,826.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		408,797,765.35	408,797,765.35
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		105,506,048.92	103,534,839.17
未分配利润		464,179,802.69	446,438,914.91
股东权益合计		1,624,599,442.96	1,604,887,345.43
负债和股东权益总计		2,812,907,900.34	3,374,406,956.50

法定代表人: 任宇

主管会计工作负责人: 李刚

会计机构负责人: 王世琪



合并利润表
2019年度

编制单位：天津海泰科技发展有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		677,644,002.47	781,435,817.52
其中：营业收入	六、24	677,644,002.47	781,435,817.52
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		652,803,028.46	774,953,377.32
其中：营业成本	六、24	515,925,872.20	617,953,194.11
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六、25	24,601,765.72	37,079,655.16
销售费用	六、26	20,243,326.73	19,682,340.80
管理费用	六、27	10,837,452.49	12,359,150.04
研发费用			
财务费用	六、28	81,194,611.32	87,879,037.21
其中：利息费用		82,561,695.57	87,706,478.42
利息收入		1,415,859.08	2,729,731.12
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、29	701,965.23	94,931.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、31	737,524.96	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、30		-456,806.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、32	86,537.23	-583.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		26,367,001.43	6,119,981.80
加：营业外收入	六、33	394,270.64	10,658,978.88
减：营业外支出	六、34	2,361,473.89	2,316,532.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		24,399,798.18	14,462,428.51
减：所得税费用	六、35	9,422,832.73	-196,596.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		14,976,965.45	14,659,025.42
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		14,976,965.45	14,659,025.42
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		14,976,965.45	14,659,025.42
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		14,976,965.45	14,659,025.42
归属于母公司股东的综合收益总额		14,976,965.45	14,659,025.42
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0232	0.0227
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0232	0.0227

本年发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为

元。上年被合并方实现的净利润为

法定代表人：任宇

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：王世琪

任宇

李刚

王世琪

母公司利润表

2019年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十四、4	291,493,522.51	204,143,807.20
减：营业成本	十四、4	144,278,727.94	93,891,678.30
税金及附加		21,629,123.44	26,330,355.51
销售费用		7,836,550.83	4,949,223.50
管理费用		8,961,691.30	11,258,021.85
研发费用			
财务费用		81,762,970.47	85,142,551.36
其中：利息费用		82,561,695.57	84,342,265.36
利息收入		822,355.80	576,601.06
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		562,169.91	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-386,804.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）		75,541.43	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		27,662,169.87	-17,814,827.41
加：营业外收入		15,584.78	10,008,048.25
减：营业外支出		578,324.21	32,750.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		27,099,430.44	-7,839,529.29
减：所得税费用		7,387,332.91	-8,063,020.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		19,712,097.53	223,491.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		19,712,097.53	223,491.60
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		19,712,097.53	223,491.60
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：任宇

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：王世琪

合并现金流量表
2019年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

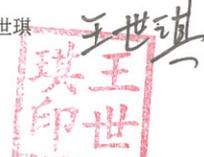
单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
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		613,410,442.20	961,281,151.05
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、36	15,877,514.55	26,966,562.45
经营活动现金流入小计		629,287,956.75	988,247,713.50
购买商品、接受劳务支付的现金		453,332,283.10	591,698,745.00
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
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		15,543,721.70	13,660,036.90
支付的各项税费		37,894,367.03	46,256,945.76
支付其他与经营活动有关的现金	六、36	35,856,082.99	36,180,289.43
经营活动现金流出小计		542,626,454.82	687,796,017.09
经营活动产生的现金流量净额		86,661,501.93	300,451,696.41
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		173,000,000.00	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		701,965.23	94,931.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		151,362.00	13,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		173,853,327.23	20,108,331.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		257,955.00	914,900.00
投资支付的现金		173,000,000.00	20,000,000.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		173,257,955.00	20,914,900.00
投资活动产生的现金流量净额		595,372.23	-806,568.49
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			
取得借款所收到的现金		968,000,000.00	1,460,600,000.00
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		968,000,000.00	1,460,600,000.00
偿还债务所支付的现金		1,421,392,712.85	1,575,031,003.47
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		88,531,574.58	97,681,065.50
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	六、36	8,400,000.00	720,000.00
筹资活动现金流出小计		1,518,324,287.43	1,673,432,068.97
筹资活动产生的现金流量净额		-550,324,287.43	-212,832,068.97
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		-463,067,413.27	86,813,058.95
加：期初现金及现金等价物余额		544,945,588.12	458,132,529.17
六、期末现金及现金等价物余额		81,878,174.85	544,945,588.12

法定代表人：任宇

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：王世琪



母公司现金流量表

2019年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
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		203,455,780.45	277,149,133.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,039,834,470.39	1,331,501,286.82
经营活动现金流入小计		1,243,290,250.84	1,608,650,420.54
购买商品、接受劳务支付的现金		28,880,566.75	16,682,677.14
支付给职工以及为职工支付的现金		12,302,262.46	11,250,251.85
支付的各项税费		35,082,822.40	28,102,954.82
支付其他与经营活动有关的现金		1,032,059,680.55	1,000,968,907.07
经营活动现金流出小计		1,108,325,332.16	1,057,004,790.88
经营活动产生的现金流量净额		134,964,918.68	551,645,629.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		134,362.00	3,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		134,362.00	3,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		189,665.00	454,769.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		189,665.00	454,769.00
投资活动产生的现金流量净额		-55,303.00	-451,369.00
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		968,000,000.00	1,460,600,000.00
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		968,000,000.00	1,460,600,000.00
偿还债务支付的现金		1,421,392,712.85	1,432,141,419.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		88,531,574.58	94,275,414.06
支付其他与筹资活动有关的现金		8,400,000.00	720,000.00
筹资活动现金流出小计		1,518,324,287.43	1,527,136,833.53
筹资活动产生的现金流量净额		-550,324,287.43	-66,536,833.53
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		-415,414,671.75	484,657,427.13
加：期初现金及现金等价物余额		484,823,313.89	165,886.76
六、期末现金及现金等价物余额		69,408,642.14	484,823,313.89

法定代表人：任宇

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：王世琪

合并股东权益变动表
2019年度

编制单位：天津海泰科技发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度												
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	股东 权益合计
一、上年年末余额	646,115,826.00		412,590,525.25				103,534,839.17		533,627,390.68		1,695,868,581.10		1,695,868,581.10
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	646,115,826.00		412,590,525.25				103,534,839.17		533,627,390.68		1,695,868,581.10		1,695,868,581.10
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							1,971,209.75		13,005,755.70		14,976,965.45		14,976,965.45
（一）综合收益总额									14,976,965.45		14,976,965.45		14,976,965.45
（二）股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积							1,971,209.75		-1,971,209.75				
2. 提取一般风险准备							1,971,209.75		-1,971,209.75				
3. 对股东的分配													
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	646,115,826.00		412,590,525.25				105,506,048.92		546,633,146.38		1,710,845,546.55		1,710,845,546.55

法定代表人：任宇 

主管会计工作负责人：李刚 

会计机构负责人：王世琪 



合并股东权益变动表 (续)

2019年度

编制单位: 天津海泰科技发展股份有限公司

2018年度

单位: 人民币元

项 目	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计		
	股本		资本公积		减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他权益工具	其他										
一、上年年末余额	646,115,826.00		412,590,525.25					103,512,490.01		526,097,988.51		1,688,316,829.77	1,688,316,829.77	
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	646,115,826.00		412,590,525.25					103,512,490.01		526,097,988.51		1,688,316,829.77	1,688,316,829.77	
三、本年增减变动金额 (减少以“一”号填列)								22,349.16		7,529,402.17		7,551,751.33	7,551,751.33	
(一) 综合收益总额								22,349.16		14,659,025.42		14,659,025.42	14,659,025.42	
(二) 股东投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积								22,349.16		-7,129,623.25		-7,107,274.09	-7,107,274.09	
2. 提取一般风险准备								22,349.16		-22,349.16				
3. 对股东的分配														
4. 其他														
(四) 股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	646,115,826.00		412,590,525.25					103,534,839.17		533,627,390.68		1,695,868,581.10	1,695,868,581.10	

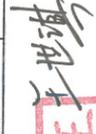
法定代表人: 任宇




主管会计工作负责人: 李刚




会计机构负责人: 王世琪




母公司股东权益变动表
2019年度

编制单位：天津海泰科技及发展股份有限公司
单位：人民币元

项 目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益 合计
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				103,534,839.17	446,438,914.91		1,604,887,345.43
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	646,115,826.00				408,797,765.35				103,534,839.17	446,438,914.91		1,604,887,345.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,971,209.75	17,740,887.78		19,712,097.53
（一）综合收益总额										19,712,097.53		19,712,097.53
（二）股东投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									1,971,209.75	-1,971,209.75		
1. 提取盈余公积									1,971,209.75	-1,971,209.75		
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	646,115,826.00				408,797,765.35				105,506,048.92	464,179,802.69		1,624,599,442.96

法定代表人：任宇

主管会计工作负责人：李刚

会计机构负责人：王世琪


任宇


李刚


王世琪

母公司股东权益变动表 (续)
2019年度

编制单位: 天津海泰科技发展股份有限公司

项 目	2019年度			2018年度					其他	股东权益 合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	646,115,826.00		408,797,765.35				103,512,490.01	453,345,046.56	1,611,771,127.92	
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	646,115,826.00		408,797,765.35				103,512,490.01	453,345,046.56	1,611,771,127.92	
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)							22,349.16	-6,906,131.65	-6,883,782.49	
(一) 综合收益总额								223,491.60	223,491.60	
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积							22,349.16	-7,129,623.25	-7,107,274.09	
2. 对股东的分配							22,349.16	-22,349.16		
3. 其他								-7,107,274.09	-7,107,274.09	
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	646,115,826.00		408,797,765.35				103,534,839.17	446,438,914.91	1,604,887,345.43	

法定代表人: 任宇

主管会计工作负责人: 李刚

会计机构负责人: 王世琪

王世琪印

李刚

任宇

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“本公司”，在包含子公司时统称“本集团”）是一家注册地设立于天津华苑产业园区的股份有限公司，持有注册号为91120000732820119B号的企业法人营业执照，注册资本人民币646,115,826.00元，法定代表人：宋克新。

本公司于2019年8月1日取得由天津滨海高新技术产业开发区市场质量监督管理局换发的统一社会信用代码为91120000732820119B号的企业法人营业执照，注册地址：天津新技术产业园区华苑产业区，注册资本人民币646,115,826.00元，法定代表人：任宇。

本公司经营范围为：向孵化高新技术成果和创业型科技企业、高新技术企业投资并进行产品的开发、生产；土地开发、房地产开发；技术开发、咨询、转让、服务（电子与信息、机电一体化、新材料、生物工程及制药、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料、仪器仪表的技术及产品）；物业管理；管理信息咨询；商品及物资的批发兼零售；科技产品及技术进出口业务；易货贸易及转口贸易；保税仓储；限分支机构经营；货运（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

本公司属于综合类企业，主要进行房地产开发、房产租赁、贸易业务和商务服务。

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。

本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。

二、合并财务报表范围

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。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2. 持续经营

本集团自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力,无影响经营能力的重大事项。

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

本集团的营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团房地产开发业务由于开发期间较长,其营业周期一般超过一年,其他业务的营业周期通常为一年以内。

4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上年财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

8. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、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。

9. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的,按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额,其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失,计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的,此类金融资产,除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定,但下列情况除外:①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出,不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;除了获得股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得和损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益,且后续不得转入当期损益。当其终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产。本集团将其分类两位以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失,计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的,该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②金融资产发生转移,本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬;③金融资产发生转移,本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬,且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付)之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团的金融负债于初始确认时分类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。

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初始确认时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。按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)本集团具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;(2)本集团计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

(6) 金融资产减值：预期信用损失的估计

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1) 应收票据与应收账款：本集团根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计方法为：

类别	分类特征	预期信用损失计提比例 (%)
应收票据	信用等级高的银行承兑汇票和商业承兑汇票	0.00
	其他的应收票据	按逾期情况及其他客观证据，比照以下应收账款的预期信用损失计提比例进行处理。
应收账款账龄组合	未逾期的应收账款	0.50
	逾期1年以内	5.00
	逾期1-2年	20.00
	逾期2-3年	50.00
	逾期3年以上	80.00
应收账款单项计提	有客观证据表明其发生了损失的，如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收款项。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的，按100.00%计提。

2) 其他应收款项：本集团对其他应收款项按前述三阶段划分标准并根据以前年度的实际信用损失，考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计方法为：

阶段	信用风险特征	其他应收款计提比例 (%)
第一阶段	未逾期的一般往来款项及保证金押金等	3.00
第二阶段	逾期1年以内	5.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

阶段	信用风险特征	其他应收款计提比例 (%)
	逾期 1-2 年	20.00
	逾期 2-3 年	50.00
	逾期 3 年以上	80.00
第三阶段	有客观证据表明其发生了损失的,如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁,已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款项等。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认预期信用损失。无法可靠估计且收回可能性很小的,按 100.00%计提。

3) 应收及其他应收款项的核销: 如果本公司及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回, 则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是, 按照本公司及其子公司收回到期款项的程序, 被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

4) 单项金额重大的应收或其他应收款项是指单笔金额 100 万元以上的款项。

10. 存货

(1) 存货的分类

本集团存货主要包括在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、库存商品、低值易耗品等。

(2) 存货取得的计价方法

存货按成本进行初始计量。

开发产品的成本包括土地成本、基础设施支出、建筑安装工程支出、公共配套设施支出、开发项目完工之前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。其中公共配套设施费用指开发项目内发生的、独立的、非营利性的, 且产权属于全体业主的, 或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出, 以及由政府部门收取的公共配套设施费。

开发产品发生的应当计入成本的各项费用支出, 由单一成本核算对象负担的, 直接计入成本核算对象成本, 由几个成本核算对象共同负担的, 按最佳受益原则选择占地面积比例、建筑面积比例等合理的分配标准, 分配计入成本核算对象成本。

(3) 存货发出的计价方法

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

开发产品发出时,按最小成本核算对象的同类产品建筑面积平均法分摊核算。

意图出售而暂时出租的开发产品,区分土地成本、房产成本分别按土地出让年限、房产预计寿命、出租面积进行直线法摊销。

库存商品发出时,按加权平均法核算。

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(4) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

11. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%(含)以上但低于50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如:通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如:通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,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投资成本;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投资成本;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投资成本。

本集团对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算,剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12. 投资性房地产

本集团投资性房地产包括出租性房地产,采用成本模式计量。

本集团投资性房地产采用平均年限方法计提折旧或摊销。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	50	0	2.00
房屋建筑物	40	0	2.50

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

13. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年的有形资产的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	40-50	0-5	2.00-2.375
2	运输设备	8	5	11.875
3	机器设备	10	5	9.50
4	电子设备	5	3-5	19.00-19.40
5	办公设备	5	5	19.00

本集团于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的,租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧;否则,租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

14. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

15. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,在资产支出已经发生、

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果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，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

16. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、外购软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；外购软件无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

17. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对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，每年末均进行减值测试。

当资产公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于资产账面价值时，确认资产存在减值迹象，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

18. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

19. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、医疗保险、工伤保险、生育保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

20. 预计负债

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

对于未来经营亏损，不确认预计负债。

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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

21. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括房地产销售收入、房地产租赁收入、商品销售收入、咨询服务收入等，收入确认政策如下：

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

其中：房地产销售收入在工程已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续，房地产相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

房地产物业出租在已订立租赁合同，按合同受益期且与交易相关的经济利益能够流入企业时确认营业收入。

商品销售收入在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本集团不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

劳务收入，在提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

22. 政府补助

本集团的政府补助主要包括基础设施等项目补贴、招商服务支持或奖励等。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

与资产相关的政府补助确认为递延收益,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。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,应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益;用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,应当区分不同部分分别进行会计处理;难以区分的,应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与企业日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益;与企业日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

23. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

24. 租赁

本集团作为融资租赁承租方时,在租赁开始日,按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为融资租入固定资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,将两者的差额记录为未确认融资费用。

本集团作为经营租赁承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

25. 持有待售

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售: (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售; (2) 出售极可能发生, 即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前, 按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时, 其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提持有待售资产减值准备。

(2) 本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组, 在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件, 且短期(通常为3个月)内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的, 在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时, 比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额, 以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外, 由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额, 计入当期损益。

(3) 本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的, 无论出售后本集团是否保留部分权益性投资, 在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时, 在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别, 在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额应当予以恢复, 并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(5) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额, 先抵减处置组中商誉的账面价值, 再根据各项非流动资产账面价值所占比重, 按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额应当予以恢复, 并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值, 以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额, 根据处置组中除商誉外, 各项非流动资产账面价值所占比重, 按比例增加其账面价值。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(6) 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销, 持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件, 而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时, 按照以下两者孰低计量: (1) 划分为持有待售类别前的账面价值, 按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额; (2) 可收回金额。

(8) 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时, 将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

26. 终止经营

终止经营, 是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分, 且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别: (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区; (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分; (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

27. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

1) 财务报表列报:

2019年9月19日, 财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号), 根据通知本集团对财务报表格式进行了修订。

根据前述通知, 本集团对财务报表格式进行了修订, 修订后2019年度财务报表比较期(即2018年12月31日/2018年度)数据列报受重要影响的报表项目名称和金额情况列示如下:

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
合并财务报表项目			
应收票据及应收账款	941,878.68	应收票据	
		应收账款	941,878.68
应付票据及应付账款	192,891,983.69	应付票据	
		应付账款	192,891,983.69
母公司财务报表项目			

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

应收票据及应收账款	941,878.68	应收票据	
		应收账款	941,878.68
应付票据及应付账款	66,313,307.04	应付票据	
		应付账款	66,313,307.04

2) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更:

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业,自2018年1月1日起施行;其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。

3) 执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更:

根据财会〔2019〕8号《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》和财会〔2019〕9号《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》,财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求,相关修订适用于2019年1月1日之后的交易。

除上述会计政策变更外,本集团本年度无需要披露的其他会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

截至2019年12月31日,本集团无需要披露的会计估计变更事项。

(3) 2019年度执行新金融工具准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

2019年度执行新金融工具准则对本集团执行当年年初财务报表无影响。

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税(注1)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵	16%、13%、6%、5%

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	计税依据	税率
	扣的进项税后的余额计算)	
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	7%
教育费附加、地方教育费附加	应纳增值税及营业税额	3%、2%
土地增值税	转让房地产的增值额	超率累进税率
企业所得税(注2)	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 1：根据财政部、国家税务总局印发的《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。本集团对销售自行开发的房地产老项目，选择使用简易计税方法按照 5%的征收率计税。

根据财政部于 2019 年 3 月 20 日发布了《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39），自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的调整为 13%，本集团自 2019 年 4 月 1 日起，原使用 16%税率的项目调整为 13%税率。

注 2：本集团内各企业所得税纳税主体的企业所得税税率均为 25%。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2019年1月1日，“年末”系指2019年12月31日，“本年”系指2019年1月1日至12月31日，“上年”系指2018年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	16,070.72	43,962.78
银行存款	83,765,142.36	544,901,625.34
其他货币资金		
合计	83,781,213.08	544,945,588.12
其中：存放在境外的款项总额		

注：年末因涉及诉讼被冻结银行存款 1,903,038.23 元，涉诉冻结情况详见本附注“十、1”之说明。

2. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,588,571.41	11.04	2,588,571.41	100.00	
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,588,571.41	11.04	2,588,571.41	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
按组合计提坏账准备	20,848,073.62	88.96	142,403.68	0.68	20,705,669.94
其中：账龄组合	20,848,073.62	88.96	142,403.68	0.68	20,705,669.94
合计	23,436,645.03	100.00	2,730,975.09	11.65	20,705,669.94

(续表)

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,588,571.41	67.57	2,588,571.41	100.00	
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,588,571.41	67.57	2,588,571.41	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
按组合计提坏账准备	1,242,202.24	32.43	300,323.56	24.18	941,878.68
其中：账龄组合	1,242,202.24	32.43	300,323.56	24.18	941,878.68
合计	3,830,773.65	100.00	2,888,894.97	75.41	941,878.68

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	注
合计	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	

注：截至2019年12月31日，本公司应收天津市北方职业人才管理服务有限公司租赁费2,588,571.41元，本公司已于2015年起诉要求对方偿付欠款并胜诉，并申请强制执行，经受理法院反馈天津市北方职业人才管理服务有限公司暂无财产可供执行。因该款项收回存在重大不确定性，本公司已于2016年全额计提坏账准备。

2) 组合中，按账龄计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期的应收账款	20,000,000.00	100,000.00	0.50
逾期1年以内	848,073.62	42,403.68	5.00
逾期1-2年			20.00
逾期2-3年			50.00
逾期3年以上			80.00
合计	20,848,073.62	142,403.68	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
未逾期	20,000,000.00
1年以内(含1年)	848,073.62
1-2年	
2-3年	
3-4年	1,448,571.41
4-5年	1,140,000.00
5年以上	
合计	23,436,645.03

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	2,888,894.97	100,000.00	257,919.88		2,730,975.09
合计	2,888,894.97	100,000.00	257,919.88		2,730,975.09

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
北方国际集团嘉济(天津)科技股份有限公司	20,000,000.00	1年以内	85.34	100,000.00
天津市北方职业人才管理服务服务有限公司	2,588,571.41	3年以上	11.04	2,588,571.41
天津滨海高新区资产管理有限公司	848,073.62	1年以内	3.62	42,403.68
合计	23,436,645.03	-	100.00	2,730,975.09

3. 预付款项

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内				
1-2年			928,752.02	100.00
2-3年				
3年以上				
合计			928,752.02	100.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,503,616.08	7,295,924.04
合计	8,503,616.08	7,295,924.04

4.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金保证金	6,969,908.85	7,875,400.00
预付水电费	889,159.90	131,633.25
备用金等	845,402.80	131,494.30
其它	62,142.96	
合计	8,766,614.51	8,138,527.55

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
年初余额	842,603.51			842,603.51
年初其他应收款 账面余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	14,474.76			14,474.76
本年转回	594,079.84			594,079.84
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	262,998.43			262,998.43

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	2,457,145.26
1-2年	5,632,976.75
2-3年	48,882.50
3-4年	23,595.00
4-5年	402,590.00
5年以上	201,425.00
合计	8,766,614.51

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	842,603.51	14,474.76	594,079.84		262,998.43
合计	842,603.51	14,474.76	594,079.84		262,998.43

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
天津市西青区人民法院	诉讼前保全保证金	6,723,725.00	注1	76.70	201,711.75
国网天津市电力公司	其中电费押金100,000.00元,代垫电费740,554.95元	840,554.95	注2	9.59	25,216.65
邓浩钰	备用金	373,532.24	1年以内	4.26	11,205.97
李浩松	备用金	323,713.20	1年以内	3.69	9,711.40
天津市林海建设工程集团有限公司	代垫水电费	125,855.75	注3	1.44	3,775.67
合计		8,387,381.14		95.68	251,621.44

注1:天津市西青区人民法院本年末余额6,723,725.00元,其中账龄1年以内金额740,554.00元,1-2年金额5,583,171.00元,4-5年金额400,000.00元。

注2:国网天津市电力公司本年末余额840,554.95元,其中账龄1年以内金额740,554.95元,5年以上金额100,000.00元。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注 3:天津市林海建设工程集团有限公司本年末余额 125,855.75 元,其中账龄 1 年以内金额 3,382.50 元,1-2 年金额 49,805.75 元,2-3 年金额 48,082.50 元,3-4 年金额 23,595.00 元,4-5 年金额 990.00 元。

5. 存货

(1) 存货分类

	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	2,468,741,153.76		2,468,741,153.76
开发成本	177,324,700.22		177,324,700.22
合计	2,646,065,853.98		2,646,065,853.98

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	2,711,155,393.48		2,711,155,393.48
开发成本	158,724,099.97		158,724,099.97
合计	2,869,879,493.45		2,869,879,493.45

(2) 开发产品

项目	年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰绿色产业基地一期	7,319,401.16		7,319,401.16
海泰绿色产业基地二期	43,352,253.21		43,352,253.21
海泰创新基地	57,773,418.53		57,773,418.53
BPO 基地一期	573,907,502.16		573,907,502.16
海泰·软件园 SOHO	107,940,363.42		107,940,363.42
海泰创意科技园	340,907,738.33		340,907,738.33
海泰·精工国际一期	371,296,565.28		371,296,565.28
天津滨海高新区标准厂房示范园 A、B 区	370,205,243.76		370,205,243.76
蓝海科技园一期	596,038,667.91		596,038,667.91
合计	2,468,741,153.76		2,468,741,153.76

(续表)

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
海泰绿色产业基地一期	15,038,698.99		15,038,698.99
海泰绿色产业基地二期	43,278,941.61		43,278,941.61
海泰创新基地	68,304,777.89		68,304,777.89
海泰国际公寓	53,965,322.10		53,965,322.10
BPO 基地一期	679,635,727.42		679,635,727.42
海泰·软件园 SOHO	139,025,124.10		139,025,124.10
海泰创意科技园	340,907,738.33		340,907,738.33
海泰·精工国际一期	377,455,608.72		377,455,608.72
天津滨海高新区标准厂房示范园 A、B 区	370,356,502.15		370,356,502.15
蓝海科技园一期	623,186,952.17		623,186,952.17
合计	2,711,155,393.48		2,711,155,393.48

(3) 开发成本

项目	年末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园二期	31,950,588.29		31,950,588.29
天津滨海高新区标准厂房示范园 C 区	16,894,616.50		16,894,616.50
BPO 基地	93,659,124.31		93,659,124.31
海泰·精工国际二期	34,820,371.12		34,820,371.12
合计	177,324,700.22		177,324,700.22

(续表)

项目	年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
蓝海科技园二期	15,875,488.29		15,875,488.29
天津滨海高新区标准厂房示范园 C 区	16,873,445.11		16,873,445.11
BPO 基地	91,154,795.45		91,154,795.45
海泰·精工国际二期	34,820,371.12		34,820,371.12
合计	158,724,099.97		158,724,099.97

(4) 存货受限情况

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 本公司以本公司之子公司天津滨海齐泰投资有限公司账面价值为257,488,303.54元的标准厂房A区、B区部分房产作为抵押担保,自交通银行股份有限公司天津分行取得借款,详见本附注六、11.(1)之说明。

2) 本公司以存货中账面价值为91,922,135.63元的华苑产业区海泰西路18号西2、西5的部分房产作为抵押担保,自天津银行股份有限公司科技支行取得借款,详见本附注六、11.(1)之说明。

3) 本公司以存货中账面价值为88,002,674.96元的华苑产业区海泰西路18号西2、西5、南1的部分房产作为抵押担保,自浙商银行股份有限公司天津分行取得借款,详见本附注六、11.(1)之说明。

4) 本公司与基石京信(天津)融资租赁有限公司签订的融资租赁协议,以存货中账面价值27,089,515.62元的绿产二期N座地下餐厅部分房产和在投资性房地产中账面价值38,978,561.83元的绿产一期G座部分房产为融资租赁的标的物,以本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司账面价值184,237,838.98元的精工项目部分房产为抵押物,取得长期应付款,详见本附注六、18.1之说明。

5) 本公司与冀银金融租赁股份有限公司签订的融资租赁协议,以账面价值123,154,092.93元的华苑产业区海泰西路18号中南楼部分房产为租赁物和抵押物,取得长期应付款,详见本附注六、18.1之说明。

6) 本公司与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议,以华苑产业区海泰西路18号的西4楼电梯设备、电气设备、空调设备等设备设施为融资租赁标的物,以账面价值71,310,474.80元的海泰西路18号西4-101至西4-503计16套房地产为抵押物,取得长期应付款,详见本附注六、18.1之说明。

7) 本公司与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议,以华苑产业区海泰西路18号的北1楼电梯设备、电气设备、空调设备等设备设施为融资租赁标的物,以账面价值为59,571,956.40元的海泰西路18号北1-101至北1-503 19套房地产为抵押物,取得长期应付款,详见本附注六、18.1之说明。

8) 本公司于2018年7月与国药控股(中国)融资租赁有限公司签订融资租赁协议,协议约定以海泰西路高新区软件园部分房屋设备为融资租赁标的物,取得长期应付款,该设备属于BPO基地项目不可分割的部分,详见本附注六、18.1之说明。

6. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
预缴企业所得税	1,195,413.61	1,676,892.47	预缴企业所得税

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额	性质
增值税留抵税额	79,940.67	143,285.28	增值税留抵税额
合计	1,275,354.28	1,820,177.75	

7. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	86,442,839.75	6,068,457.08	92,511,296.83
2. 本年增加金额	53,965,322.12		53,965,322.12
(1) 存货重分类到投资性房地产	53,965,322.12		53,965,322.12
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	140,408,161.87	6,068,457.08	146,476,618.95
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	29,207,164.05	1,200,968.18	30,408,132.23
2. 本年增加金额	2,279,241.60	102,731.04	2,381,972.64
(1) 计提或摊销	2,279,241.60	102,731.04	2,381,972.64
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	31,486,405.65	1,303,699.22	32,790,104.87
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值	108,921,756.22	4,764,757.86	113,686,514.08
2. 年初账面价值	57,235,675.70	4,867,488.90	62,103,164.60

注: 年末受限投资性房地产情况详见本附注六、5.(4)之说明。

8. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	3,617,559.31	4,116,313.99
固定资产清理		
合计	3,617,559.31	4,116,313.99

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

8.1 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	运输设备	机器设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1. 年初余额	4,348,914.41	3,610,795.09	211,134.99	979,990.30	2,257,573.56	11,408,408.35
2. 本年增加金额				49,990.04	22,692.58	72,682.62
(1) 购置				49,990.04	22,692.58	72,682.62
3. 本年减少金额		1,116,707.00				1,116,707.00
(1) 处置或报废		1,116,707.00				1,116,707.00
4. 年末余额	4,348,914.41	2,494,088.09	211,134.99	1,029,980.34	2,280,266.14	10,364,383.97
二、累计折旧						
1. 年初余额	1,759,071.70	2,604,235.58	200,578.24	856,229.00	1,871,979.84	7,292,094.36
2. 本年增加金额	101,403.84	299,593.51		35,426.55	57,674.48	494,098.38
(1) 计提	101,403.84	299,593.51		35,426.55	57,674.48	494,098.38
3. 本年减少金额		1,039,368.08				1,039,368.08
(1) 处置或报废		1,039,368.08				1,039,368.08
4. 年末余额	1,860,475.54	1,864,461.01	200,578.24	891,655.55	1,929,654.32	6,746,824.66
三、减值准备						
1. 年初余额						
2. 本年增加金额						
3. 本年减少金额						
4. 年末余额						
四、账面价值						
1. 年末账面价值	2,488,438.87	629,627.08	10,556.75	138,324.79	350,611.82	3,617,559.31
2. 年初账面价值	2,589,842.71	1,006,559.51	10,556.75	123,761.30	385,593.72	4,116,313.99

9. 无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	356,542.50	4,689,108.51	5,045,651.01
2. 本年增加金额		169,339.62	169,339.62
(1) 购置		169,339.62	169,339.62
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	356,542.50	4,858,448.13	5,214,990.63
二、累计摊销			

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	土地使用权	软件	合计
1. 年初余额	356,542.50	4,313,668.06	4,670,210.56
2. 本年增加金额		90,513.12	90,513.12
(1) 计提		90,513.12	90,513.12
3. 本年减少金额			
4. 年末余额	356,542.50	4,404,181.18	4,760,723.68
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本年增加金额			
3. 本年减少金额			
4. 年末余额			
四、账面价值			
1. 年末账面价值		454,266.95	454,266.95
2. 年初账面价值		375,440.45	375,440.45

10. 递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,993,973.52	748,493.38	3,731,498.48	932,874.62
内部交易未实现利润	1,119,486.38	279,871.60	1,119,486.38	279,871.60
可抵扣亏损			20,302,593.09	5,075,648.27
税法允许结转抵扣的费用	149,053,901.76	37,263,475.44	140,670,544.17	35,167,636.04
合计	153,167,361.66	38,291,840.42	165,824,122.12	41,456,030.53

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	56,456,920.42	46,318,089.59
合计	56,456,920.42	46,318,089.59

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2019年		118,291.81	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

年份	年末金额	年初金额	备注
2020年	1,198,600.84	1,198,600.84	
2021年	13,616,274.62	13,616,274.62	
2022年	20,165,608.62	20,204,875.90	
2023年	11,180,046.42	11,180,046.42	
2024年	10,296,389.92		
合计	56,456,920.42	46,318,089.59	

注：由于未来五年内能否获得足够的应纳税所得额弥补可抵扣亏损具有不确定性，因此本公司之子公司天津海泰创意科技园投资有限公司、天津海泰企业家俱乐部有限公司等未确认与可抵扣亏损相关的递延所得税资产。

11. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	332,000,000.00	250,000,000.00
保证借款	100,000,000.00	150,000,000.00
信用借款	30,000,000.00	320,000,000.00
合计	462,000,000.00	720,000,000.00

1) 本公司向交通银行股份有限公司天津分行借款 142,000,000.00 元，其中借款金额为 42,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 12 月 27 日至 2020 年 12 月 23 日，借款金额为 100,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 9 月 20 日至 2020 年 4 月 30 日，本公司将本公司之子公司天津滨海齐泰投资有限公司账面价值为 257,488,303.54 元的标准厂房 A 区、B 区部分房产作为抵押，截至 2019 年 12 月 31 日借款余额为 142,000,000.00 元。

2) 本公司向天津银行股份有限公司科技支行借款 100,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 12 月 4 日至 2020 年 12 月 3 日，本公司将存货中账面价值为 91,922,135.63 元的华苑产业区海泰西路 18 号西 2、西 5 的部分房产作为抵押，截至 2019 年 12 月 31 日借款余额为 100,000,000.00 元。

3) 本公司向浙商银行股份有限公司天津分行借款 90,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 10 月 24 日至 2020 年 4 月 23 日，本公司将存货中账面价值为 88,002,674.96 元的华苑产业区海泰西路 18 号西 2、西 5、南 1 的部分房产作为抵押，截止 2019 年 12 月 31 日借款余额为 90,000,000.00 元。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4) 本公司向天津银行股份有限公司科技支行借款 100,000,000.00 元,借款期限为 2019 年 10 月 8 日至 2020 年 9 月 30 日,本公司之控股股东天津海泰控股集团有限公司为此借款提供担保,本公司之子公司天津百竹科技产业发展有限公司为此借款提供反担保,截至 2019 年 12 月 31 日借款余额为 100,000,000.00 元。

5) 本公司向天津滨海农村商业银行股份有限公司西青中北支行借款 30,000,000.00 元,借款期限为 2019 年 11 月 13 日至 2020 年 11 月 11 日,截止 2019 年 12 月 31 日借款余额为 30,000,000.00 元。

12. 应付账款

(1) 应付账款明细

项目	年末余额	年初余额
工程款	126,019,869.07	192,133,265.67
物业服务费	5,644,873.41	690,041.40
材料款		68,676.62
合计	131,664,742.48	192,891,983.69

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
天津中天建都市建筑设计有限公司	15,932,387.40	未结算
天津市建筑设计院	12,901,535.80	未结算
天津华汇工程建筑设计有限公司	5,714,932.00	未结算
天津市热力公司	4,076,744.00	未结算
北京建工总机电设备安装工程有限公司	3,950,530.00	未结算
天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	未结算
天津津滨能源有限公司	3,230,000.00	未结算
天津二建建筑工程有限公司	2,788,774.58	未结算
浙江中成建工集团有限公司天津分公司	2,947,592.60	未结算
中建三局建设工程股份有限公司	2,064,868.64	未结算
合计	57,195,598.02	

13. 预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收房租款	2,811,195.30	2,479,358.00
预收物业费	404,575.72	67,162.47
预收房款		94,440,651.42

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
合计	3,215,771.02	96,987,171.89

14. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	2,134,703.65	14,853,710.57	14,829,159.00	2,159,255.22
离职后福利-设定提存计划	407.00	1,238,633.28	1,238,633.30	406.98
辞退福利		10,378.00	10,378.00	
合计	2,135,110.65	16,102,721.85	16,078,170.30	2,159,662.20

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	891,090.72	10,772,209.53	10,772,209.53	891,090.72
职工福利费		687,125.44	687,125.44	
社会保险费	95.00	863,355.99	863,095.99	355.00
其中: 医疗保险费	95.00	800,323.78	800,063.78	355.00
工伤保险费		27,659.02	27,659.02	
生育保险费		35,373.19	35,373.19	
住房公积金	168.00	2,151,734.00	2,149,607.00	2,295.00
工会经费和职工教育经费	1,243,349.93	379,285.61	357,121.04	1,265,514.50
合计	2,134,703.65	14,853,710.57	14,829,159.00	2,159,255.22

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	380.00	1,203,258.86	1,203,258.86	380.00
失业保险费	27.00	35,374.42	35,374.44	26.98
合计	407.00	1,238,633.28	1,238,633.30	406.98

15. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
土地增值税	135,075,494.82	121,814,701.55

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	2,019,246.40	
房产税	559,944.49	412,885.58
个人所得税	420,795.42	112,621.55
增值税	307,041.94	11,298,959.48
城市维护建设税	89,686.07	856,915.84
教育费附加	65,061.46	612,800.82
防洪费	3,399.05	123,342.60
合计	138,540,669.65	135,232,227.42

16. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	948,535.69	12,986,018.71
应付股利	8,679,915.78	8,692,437.03
其他应付款	15,632,947.31	28,662,548.11
合计	25,261,398.78	50,341,003.85

16.1 应付利息

项目	年末余额	年初余额
企业债券利息		12,025,000.01
短期借款应付利息	948,535.69	961,018.70
合计	948,535.69	12,986,018.71

16.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
未托管股东	8,679,915.78	8,692,437.03
合计	8,679,915.78	8,692,437.03

超过1年未支付应付股利的原因：未托管股东尚未办理领取手续。

16.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
押金及保证金	6,809,674.37	7,233,040.17
购房定金	4,308,228.61	5,775,369.75

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	1,770,996.82	1,443,616.00
预提费用	1,031,093.13	12,299,241.36
其他	1,047,691.99	1,656,490.27
契税和维修基金	665,262.39	254,790.56
合计	15,632,947.31	28,662,548.11

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
天津滨海高新区资产管理有限公司	1,588,161.75	未结算
塔塔信息技术(中国)股份有限公司天津分公司	871,421.94	未结算
合计	2,459,583.69	

17. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款		
一年内到期的应付债券		200,000,000.00
一年内到期的长期应付款	153,626,481.25	96,929,677.81
合计	153,626,481.25	296,929,677.81

注1: 本公司2016年第一期非公开定向债务融资工具(债券简称“16海泰科技PPN001”,债券代码“031664004”)发行规模为人民币2亿元,期限三年,票面利率6.5%,按年付息。发行款2亿元于2019年1月29日已到期。公司已于2019年1月25日完成实际兑付。

注2: 一年内到期的长期应付款详见本附注六、18.1长期应付款之说明。

18. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	281,667,616.19	336,077,007.22
专项应付款		
合计	281,667,616.19	336,077,007.22

18.1 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
应付融资租赁款	503,075,447.93	529,726,505.16

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

款项性质	年末余额	年初余额
未确认融资费用	-67,781,350.49	-96,719,820.13
一年内到期的长期应付款	-153,626,481.25	-96,929,677.81
合计	281,667,616.19	336,077,007.22

1) 本公司于 2018 年 12 月与基石京信(天津)融资租赁有限公司签订融资租赁协议, 协议约定融资租赁标的物为存货中账面价值 27,089,515.62 元的绿产二期 N 座地下餐厅部分房产和投资性房地产中账面价值 38,978,561.83 元的绿产一期 G 座部分房产, 抵押物为本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司账面价值 184,237,838.98 元的精工项目部分房产, 租赁期为 2018 年 12 月 30 日至 2022 年 8 月 30 日。截至 2019 年 12 月 31 日, 应付融资租赁款 141,943,280.11 元, 未确认融资费用 18,556,278.72 元, 其中重分类至一年内到期的其他非流动资产的金额为 42,801,695.91 元。

2) 本公司于 2018 年 7 月与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议, 协议约定融资租赁标的物和抵押物均为账面价值 123,154,092.93 元的华苑产业区海泰西路 18 号中南楼部分房产, 租赁期为 2018 年 7 月 24 日至 2021 年 7 月 5 日。截至 2019 年 12 月 31 日, 应付融资租赁款 46,398,189.83 元, 未确认融资费用 2,942,936.95 元。

本公司于 2019 年 4 月份与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议, 协议约定融资租赁标的物为华苑产业区海泰西路 18 号的西 4 楼电梯设备、电气设备、空调设备等设备设施, 抵押物账面价值 71,310,474.80 元的海泰西路 18 号西 4-101 至西 4-503 16 套房地产, 租赁期为 2019 年 5 月 16 日至 2022 年 5 月 15 日。截至 2019 年 12 月 31 日, 应付融资租赁款 45,751,600.48 元, 未确认融资费 4,575,126.57 元。

本公司于 2019 年 8 月份与冀银金融租赁股份有限公司签订融资租赁协议, 协议约定融资租赁标的物为华苑产业区海泰西路 18 号的北 1 楼电梯设备、电气设备、空调设备等设备设施, 抵押物为账面价值 59,571,956.40 元的海泰西路 18 号北 1-101 至北 1-503 19 套房地产, 租赁期为 2019 年 9 月 16 日至 2022 年 9 月 15 日。截至 2019 年 12 月 31 日, 应付融资租赁款 69,762,377.51 元, 未确认融资费 8,273,344.22 元。

截至 2019 年 12 月 31 日, 上述融资租赁应付款一年内到期金额为 68,210,918.78 元, 已重分类至一年内到期的其他非流动负债。

3) 本公司于 2018 年 7 月与国药控股(中国)融资租赁有限公司签订融资租赁协议, 协议约定融资租赁标的物为海泰西路高新区软件园内部房屋设备, 租赁期为 2018 年 7 月 30 日至 2023 年 8 月 30 日。截至 2019 年 12 月 31 日, 应付融资租赁款 199,220,000.00 元, 未确认融资费 33,433,664.03 元, 其中重分类至一年内到期的其他非流动资产的金额为 42,613,866.56 元。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

19. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	7,400,000.00			7,400,000.00	项目相关存货尚未实现销售
合计	7,400,000.00			7,400,000.00	—

(2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
服务业基础设施建设基金	5,000,000.00					5,000,000.00	与收益相关
小巨人成长计划项目	1,400,000.00					1,400,000.00	与收益相关
孵化平台项目	1,000,000.00					1,000,000.00	与收益相关
合计	7,400,000.00					7,400,000.00	

20. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	646,115,826.00						646,115,826.00

21. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	409,978,803.84			409,978,803.84
其他资本公积	2,611,721.41			2,611,721.41
合计	412,590,525.25			412,590,525.25

22. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	90,828,910.25	1,971,209.75		92,800,120.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
任意盈余公积	12,705,928.92			12,705,928.92
合计	103,534,839.17	1,971,209.75		105,506,048.92

23. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	533,627,390.68	526,097,988.51
加：年初未分配利润调整数		
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
本年年初余额	533,627,390.68	526,097,988.51
加：本年归属于母公司所有者的净利润	14,976,965.45	14,659,025.42
减：提取法定盈余公积	1,971,209.75	22,349.16
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		7,107,274.09
转作股本的普通股股利		
本年年末余额	546,633,146.38	533,627,390.68

24. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	677,644,002.47	515,925,872.20	781,435,817.52	617,953,194.11
其他业务				
合计	677,644,002.47	515,925,872.20	781,435,817.52	617,953,194.11

25. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	21,445,817.32	32,271,506.45
土地使用税	1,005,752.80	1,041,943.82
城市维护建设税	802,050.71	1,389,383.07
教育费附加	573,124.25	990,711.90
印花税	402,035.30	382,553.60

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	360,784.97	650,320.04
其他税费	12,200.37	353,236.28
合计	24,601,765.72	37,079,655.16

26. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
物业管理费	15,953,337.29	14,503,124.87
工资性支出	3,562,346.65	2,358,692.23
推广费	68,814.77	5,492.00
办公费	29,226.06	3,833.50
销售佣金		1,737,488.29
广告费		76,551.09
其他	629,601.96	997,158.82
合计	20,243,326.73	19,682,340.80

27. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资性支出	5,717,515.93	5,996,362.03
社保及住房公积金	2,203,885.91	1,817,614.89
中介费用	1,184,309.38	2,934,605.45
折旧及摊销	516,467.59	533,244.14
办公费	144,916.60	202,452.21
保险费	90,402.02	204,778.57
差旅费	29,151.16	41,764.50
业务招待费	8,216.66	325.00
其他	942,587.24	628,003.25
合计	10,837,452.49	12,359,150.04

28. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	82,561,695.57	87,706,478.42
减：利息收入	1,415,859.08	2,729,731.12
加：汇兑损失		
其他支出	48,774.83	2,902,289.91
合计	81,194,611.32	87,879,037.21

29. 投资收益

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
理财产品的投资收益	701,965.23	94,931.51
合计	701,965.23	94,931.51

30. 资产减值损失 (损失以“-”号填列)

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失		-456,806.47
合计		-456,806.47

31. 信用减值损失 (损失以“-”号填列)

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	157,919.88	
其他应收款坏账损失	579,605.08	
合计	737,524.96	

32. 资产处置收益 (损失以“-”号填列)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	86,537.23	-583.44	86,537.23
其中:固定资产处置收益	86,537.23	-583.44	86,537.23
合计	86,537.23	-583.44	86,537.23

33. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得		400.00	
与企业日常活动无关的政府补助	310,255.49	10,650,000.00	310,255.49
其他	84,015.15	8,578.88	84,015.15
合计	394,270.64	10,658,978.88	394,270.64

(2) 政府补助明细

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
国家级孵化器奖励金	300,000.00		天津滨海高新区管委会财务管理中心-天津火炬创业园协调服务中心《2018年我市绩效考核优秀和良好的国家级孵化器拟奖励名单公示》	与收益相关
稳岗补贴	10,255.49			与收益相关
招商服务配套补贴		10,000,000.00	天津滨海高新技术产业开发区管理委员会津高新区管函【2017】158号关于招商服务配套补贴的批复	与收益相关
孵化器年度考核奖励		650,000.00	天津高新区技术产业开发区财政局产业与创新政策专户关于天津高新区《科技企业孵化器管理办法》(津高新区管发【2011】42号)第十五条	与收益相关
合计	310,255.49	10,650,000.00		

34. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	12,514.15	40,199.46	12,514.15
违约金支出	2,342,148.68	2,076,332.71	2,342,148.68
其他	6,811.06	200,000.00	6,811.06
合计	2,361,473.89	2,316,532.17	2,361,473.89

35. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	6,258,642.62	9,587,087.03
递延所得税费用	3,164,190.11	-9,783,683.94
合计	9,422,832.73	-196,596.91

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	24,399,798.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	6,099,949.55
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	788,175.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,816.82
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,544,524.53
其他	
所得税费用	9,422,832.73

36. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	14,123,023.79	12,440,489.61
政府补贴	310,255.49	10,650,000.00
利息收入	1,415,859.08	2,729,731.12
保证金	150.00	200,000.00
其他	28,226.19	946,341.72
合计	15,877,514.55	26,966,562.45

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
付现费用	16,996,762.48	20,785,165.53
企业间资金往来	16,825,803.05	12,953,369.53
财务手续费支出	48,774.83	2,182,289.91
冻结的银行存款	1,903,038.23	
其他	81,704.40	259,464.46
合计	35,856,082.99	36,180,289.43

3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
融资租赁保证金及手续费	8,400,000.00	
债券发行费用		720,000.00
合计	8,400,000.00	720,000.00

(2) 合并现金流量表补充资料

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	14,976,965.45	14,659,025.42
加: 资产减值准备		456,806.47
信用减值损失	-737,524.96	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,876,071.02	2,906,457.38
无形资产摊销	90,513.12	7,163.40
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”填列)	-86,537.23	583.44
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	12,514.15	39,799.46
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)	82,561,695.57	88,385,723.70
投资损失(收益以“-”填列)	-701,965.23	-94,931.51
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	3,164,190.11	-9,783,683.94
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)	169,848,317.35	139,372,637.52
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-20,580,560.60	12,559,518.09
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-162,859,138.59	51,099,976.98
其他	-1,903,038.23	842,620.00
经营活动产生的现金流量净额	86,661,501.93	300,451,696.41
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	81,878,174.85	544,945,588.12
减: 现金的年初余额	544,945,588.12	458,132,529.17
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-463,067,413.27	86,813,058.95

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	81,878,174.85	544,945,588.12
其中: 库存现金	16,070.72	43,962.78
可随时用于支付的银行存款	81,862,104.13	544,901,625.34
现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	81,878,174.85	544,945,588.12
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

37. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,903,038.23	涉及被冻结款项
存货	875,687,477.24	用于借款抵押担保或融资租赁担保

七、合并范围的变化

本集团本年合并财务报表的合并范围与上年相比未发生变动。

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津海泰企业孵化服务有限公司	天津	天津	咨询服务	100.00		投资设立
天津海泰方圆投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		投资设立
天津海泰方通投资有限公司	天津	天津	建材批发、零售	100.00		投资设立
天津海泰企业家俱乐部有限公司	天津	天津	咨询服务	40.00	60.00	投资设立
天津海泰方成投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津海泰创意科技园投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		投资设立
天津滨海齐泰投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津百竹科技产业发展有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天津海发物业管理有限公司	天津	天津	物业服务	100.00		投资设立

九、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
天津海泰控股集团有限公司	天津	投资	5,561,530,000.00	24.29	29.20

注:本年天津海泰控股集团有限公司(以下简称“海泰控股”)完成对天津华苑置业有限公司(以下简称“华苑置业”)的股权收购,华苑置业成为海泰控股的全资子公司,因华苑置业对本公司持有31,730,164股,占比4.91%,故海泰控股年末对本公司的表决权变更为29.20%。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天津海泰控股集团有限公司	5,561,530,000.00			5,561,530,000.00

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
天津海泰控股集团 有限公司	156,927,378.00	156,818,146.00	24.29	24.27

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.(1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
天津海泰投资担保有限责任公司	受同一控股股东控制
天津海泰市政绿化有限公司	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
天津海泰数码科技有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区装饰工程有限公司	受同一控股股东控制
天津海泰天功系统工程科技有限公司	受同一控股股东控制
天津华苑置业有限公司	受同一控股股东控制
天津滨海高新区物业管理有限公司	受同一控股股东控制
公司董事、监事及关键管理人员	公司关键管理人员

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天津海泰市政绿化有限公司	其他劳务		62,800.00
天津滨海高新区物业管理有限公司(注)	采购商品及接受劳务	173,048,636.81	
合计		173,048,636.81	62,800.00

注: 由于天津滨海高新区物业管理有限公司控股股东华苑置业因海泰控股集团收购其股权, 而成为本公司的关联方。根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的有关规定, 天津滨海高新区物业管理有限公司与本集团在收购完成之前发生的上述交易列示为关联交易。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 关联出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
天津海泰科技发展股份有限公司	天津海泰天功系统工程科技有限公司	绿产G座 1001-2室		1,200,129.95

3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
天津海泰控股集团有限公司	天津海泰发展科技股份有限公司	100,000,000.00	2019/10/8	2020/9/30	否
天津海泰控股集团有限公司	天津海泰发展科技股份有限公司	238,000,000.00	2018/10/30	2023/8/30	否

关联担保情况说明:

1) 本公司同天津银行股份有限公司科技支行签订借款金额为 100,000,000.00 元的借款合同,期限自 2019 年 10 月 8 日起至 2020 年 9 月 30 日止,该借款由天津海泰控股集团有限公司提供保证担保,由本公司之全资子公司天津百竹科技产业发展有限公司提供反担保,截止 2019 年 12 月 31 日借款余额为 100,000,000.00 元。

2) 本公司与国药控股(中国)融资租赁有限公司签订融资租赁协议,取得融资租赁款本金金额为 2.38 亿元,该融资租赁事项由天津海泰控股集团有限公司提供保证担保,由本公司之全资子公司天津海泰方圆投资有限公司提供反担保。截止 2019 年 12 月 31 日,应付融资租赁款 199,220,000.00 元,未确认融资费 33,433,664.03 元,其中一年内到期的金额为 42,613,866.56 元。

4. 关键管理人员薪酬

2019 年度本公司关键管理人员的报酬(包括货币和非货币形式)总额为 152.81 万元(2018 年度为 144.77 万元)。2019 年度本公司关键管理人员包括董事、监事、总经理、副总经理及当年度届满离任的原董事、总经理等共 9 人(2018 年度为 12 人),其中在本公司领取报酬的为 9 人(2018 年度为 7 人)。

(三) 关联方往来余额

1. 应付项目

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	天津滨海高新区装饰工程有限公司	3,588,233.00	3,588,233.00
应付账款	天津海泰数码科技有限公司	473,066.55	473,066.55
应付账款	天津滨海高新区物业管理有限公司	320,000.00	
应付账款	天津海泰市政绿化有限公司	47,938.00	456,940.00
其他应付款	天津海泰投资担保有限责任公司		181,393.00

十、或有事项

1、未决诉讼

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月以天津滨海高新区装饰工程有限公司(以下简称“滨海装饰公司”)拖欠工程款,而本公司作为该工程业主未与滨海装饰工程公司结算,不支付工程结算款为由向天津市西青区人民法院起诉滨海装饰公司及本公司,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,同时要求本公司承担连带责任。

天津市建设工程咨询有限公司于2019年3月14日起诉本公司及本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司及天津海泰方成投资有限公司,要求支付咨询费共计1,289,577.00元,并支付违约金838,020.23元,并申请诉讼保全冻结本集团银行存款1,903,038.23元。

上述案件目前尚在审理过程中。

2、截至2019年12月31日,本集团无需要披露的其他重大或有事项。

十一、承诺事项

截至2019年12月31日,本集团无需要披露的重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

1、根据2020年4月9日本公司第九届第二十六次董事会决议,本公司2019年度拟不进行利润分配,不进行资本公积金转增股本,该事项尚需提交本公司股东大会通过。

2、截至本财务报告报出日,本集团无需要披露的重大资产负债表其他日后事项。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

十三、其他重要事项

截至2019年12月31日,本集团无需要披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
其中: 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,588,571.41	75.32	2,588,571.41	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
按组合计提坏账准备					
其中: 账龄组合	848,073.62	24.68	42,403.68	5.00	805,669.94
合计	3,436,645.03	100.00	2,630,975.09	76.56	805,669.94

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,588,571.41	67.57	2,588,571.41	100.00	
其中: 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,588,571.41	67.57	2,588,571.41	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
按组合计提坏账准备	1,242,202.24	32.43	300,323.56	24.18	941,878.68
其中: 账龄组合	1,242,202.24	32.43	300,323.56	24.18	941,878.68
合计	3,830,773.65	100.00	2,888,894.97	75.41	941,878.68

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津市北方职业人才管理服务有限公司	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	注
合计	2,588,571.41	2,588,571.41	100.00	

注：截至2019年12月31日，本公司应收天津市北方职业人才管理服务有限公司租赁费2,588,571.41元，本公司已于2015年起诉要求对方偿付欠款并胜诉，并申请强制执行，经受理法院反馈天津市北方职业人才管理服务有限公司暂无财产可供执行。因该款项收回存在重大不确定性，本公司已于2016年全额计提减值准备。

2) 组合中，按账龄计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期的应收账款			0.50
逾期1年以内	848,073.62	42,403.68	5.00
逾期1-2年			20.00
逾期2-3年			50.00
逾期3年以上			80.00
合计	848,073.62	42,403.68	

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	848,073.62
1-2年	
2-3年	
3-4年	1,448,571.41
4-5年	1,140,000.00
5年以上	
合计	3,436,645.03

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	2,888,894.97		257,919.88		2,630,975.09
合计	2,888,894.97		257,919.88		2,630,975.09

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
天津市北方职业人才管理服务服务有限公司	2,588,571.41	3年以上	75.32	2,588,571.41
天津滨海高新区资产管理有限公司	848,073.62	1年以内	24.68	42,403.68
合计	3,436,645.03	-	100.00	2,630,975.09

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,452,985,297.05	1,451,855,598.58
合计	1,452,985,297.05	1,451,855,598.58

2.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	1,445,658,304.13	1,446,143,970.46
押金保证金	6,775,258.85	6,173,100.00
备用金等	716,199.14	69,386.18
其它	62,142.96	
合计	1,453,211,905.08	1,452,386,456.64

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
年初余额	530,858.06			530,858.06
年初其他应收款 账面余额在本年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提				
本年转回	304,250.03			304,250.03
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	226,608.03			226,608.03

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	118,538,999.91
1-2年	430,101,619.02
2-3年	155,955,068.00
3-4年	77,028,465.27
4-5年	164,021,213.90
5年以上	507,566,538.98
合计	1,453,211,905.08

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	530,858.06		304,250.03		226,608.03
合计	530,858.06		304,250.03		226,608.03

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
天津百竹科技产业发展有限公司	往来款	567,922,126.11	1年以内至5年以上	39.08	
天津海泰方圆投资有限公司	往来款	433,424,815.18	1年以内至5年以上	29.83	
天津滨海齐泰投资有限公司	往来款	297,927,125.19	1年以内至5年以上	20.50	
天津海泰方通投资有限公司	往来款	73,574,067.08	1年以内	5.06	
天津海泰创意科技园投资有限公司	往来款	66,181,848.87	1年以内至5年以上	4.55	
合计		1,439,029,982.43		99.02	

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	319,533,242.02		319,533,242.02	319,533,242.02		319,533,242.02
合计	319,533,242.02		319,533,242.02	319,533,242.02		319,533,242.02

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
天津海泰企业孵化服务有限公司	3,176,530.00			3,176,530.00		
天津海泰企业家俱乐部有限公司	40,000.00			40,000.00		
天津海泰方圆投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
天津海泰方成投资有限公司	85,125,045.23			85,125,045.23		
天津海泰方通投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
天津海泰创意科技园投资有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
天津滨海齐泰投资有限公司	69,923,363.88			69,923,363.88		
天津百竹科技产业发展有限公司	41,268,302.91			41,268,302.91		
天津海发物业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	319,533,242.02			319,533,242.02		

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

4. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	291,493,522.51	144,278,727.94	204,143,807.20	93,891,678.30
其他业务				
合计	291,493,522.51	144,278,727.94	204,143,807.20	93,891,678.30

十五、财务报告批准

本财务报告于2020年4月9日由本公司董事会批准报出。

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表补充资料

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定,本集团2019年度非经常性损益如下:

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	74,023.08	固定资产处置及报废损失
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	310,255.49	政府补贴收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	701,965.23	理财产品投资收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允		

天津海泰科技发展股份有限公司财务报表补充资料

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	说明
价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,264,944.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-1,178,700.79	
所得税影响额	-129,886.57	
少数股东权益影响额(税后)		
合计	-1,308,587.36	

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010年修订)》的规定,本集团2019年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下:

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	0.88	0.0232	0.0232
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	0.96	0.0252	0.0252

天津海泰科技发展股份有限公司

二〇二〇年四月九日