

# 天津市天房科技发展股份有限公司

## 公开转让说明书



推荐主办券商



中原证券股份有限公司

二〇一三年六月

# 目 录

释 义.....	- 1 -
声 明.....	- 5 -
重大事项提示 .....	- 6 -
一、公司基本情况 .....	- 9 -
(一) 基本情况.....	- 9 -
(二) 股票挂牌情况.....	- 10 -
(三) 股权结构、主要股东情况及股本的形成及变化情况.....	- 11 -
(四) 公司董事、监事、高级管理人员.....	- 18 -
(五) 最近两年的主要会计数据和财务指标简表.....	- 23 -
(六) 本次挂牌有关机构.....	- 24 -
二、公司业务 .....	- 26 -
(一) 公司主营业务、主要产品或服务及其用途.....	- 26 -
(二) 公司主要服务流程及方式.....	- 33 -
(三) 公司业务的关键资源要素.....	- 33 -
(四) 与公司业务相关的情况.....	- 38 -
(五) 公司商业模式介绍.....	- 41 -
(六) 公司所处行业概况、基本风险特征及公司行业竞争地位.....	- 43 -
三、公司治理 .....	- 46 -
(一) 公司治理情况.....	- 46 -
(二) 董事会关于公司治理情况的讨论与评估.....	- 47 -
(三) 公司及控股股东、实际控制人最近两年违法违规及受处罚情况..	- 48 -
(四) 公司资产完整及人员、财务、机构和业务独立的情况.....	- 51 -
(五) 同业竞争情况.....	- 52 -
(六) 最近两年公司资金被控股股东、实际控制人占用及公司对外担保情况	- 54 -
(七) 公司董事、监事、高级管理人员其他情况.....	- 55 -

<b>四、公司财务</b> .....	<b>- 59 -</b>
(一) 最近两年经审计的财务报表.....	- 59 -
(二) 财务报表编制基础及合并财务报表范围.....	- 66 -
(三) 注册会计师审计意见.....	- 66 -
(四) 主要会计政策和会计估计.....	- 66 -
(五) 报告期会计政策或会计估计的变更情况.....	- 80 -
(六) 报告期利润形成的有关情况.....	- 80 -
(七) 报告期主要资产情况.....	- 85 -
(八) 报告期重大债务情况.....	- 92 -
(九) 报告期股东权益情况.....	- 98 -
(十) 关联方和关联关系.....	- 98 -
(十一) 关联交易情况.....	- 101 -
(十二) 需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项....	- 114 -
(十三) 报告期内资产评估情况.....	- 115 -
(十四) 股利分配政策和最近两年分配情况.....	- 115 -
(十五) 风险因素.....	- 115 -
<b>五、有关声明</b> .....	<b>- 122 -</b>
<b>六、附件</b> .....	<b>- 127 -</b>

## 释 义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

公司、股份公司、天房科技	指	天津市天房科技发展股份有限公司
有限公司	指	天津市天房科技发展有限公司
天房集团	指	天津市房地产开发经营集团有限公司
天房发展	指	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
腾达楼宇	指	天津市腾达楼宇自控有限公司
推荐主办券商、中原证券	指	中原证券股份有限公司
内核小组	指	中原证券股份有限公司股份转让系统推荐挂牌项目内部审核小组
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	最近一次由股东大会通过的《天津市天房科技发展股份有限公司章程》
有限公司《公司章程》	指	由有限公司股东会通过的《天津市天房科技发展有限公司章程》
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
管理层	指	董事、监事、高级管理人员的统称
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务总监统称
关联关系	指	公司与控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。
最近两年	指	2011 年度、2012 年度
三网融合	指	广播电视网、电信网与互联网的融合，其中互联网是核心。但在现阶段它并不意味着电信网、计算机网和有线电视网三大网络的物理合一，而主要是指高层业务应用的融合。其表现为技术上趋向一致，网络层上可以实现互联互通，形成无缝覆盖，业务层上互相渗透和交叉，应用层上趋向使用统一的 IP 协议，在经营上互相竞争、互相合作，朝着向用户提供多样化、多媒体化、个性化服务的同一目标逐渐交汇在一起，行业管制和政策方面也逐渐趋向统一。三大网络通过技术改造，能够提供包括语音、数据、图像等综合多

		媒体的通信业务。
ATS 系统	指	智能监控系统 (Automatic Test System)，是采用图像处理、模式识别和计算机视觉技术，通过在监控系统中增加智能视频分析模块，借助计算机强大的数据处理能力过滤掉视频画面无用的或干扰信息、自动识别不同物体，分析抽取视频源中关键有用信息，快速准确地定位事故现场，判断监控画面中的异常情况，并以最快和最佳的方式发出警报或触发其它动作，从而有效进行事前预警，事中处理，事后及时取证的全自动、全天候、实时监控的智能系统。
BA 系统	指	楼宇设备自控系统 (Building Automation System-RTU)，是以一台微机为中心，由符合工业标准的网络，对分布于监控现场的区域智能分站(即 DDC)进行连接，通过特定的末端设备，实现对楼宇机电设备集中监控和管理的专业楼宇自动化控制系统。
BIM 系统	指	建筑信息模型 (Building Information Modeling)，由 Autodesk 公司在 2002 年率先提出，现已在全球范围内得到业界的广泛认可，被誉为工程建设行业实现可持续设计的标杆。BIM 建筑信息模型，就是通过数字化技术，在计算机中建立虚拟的建筑、建筑信息模型，也就是提供了单一的、完整一致的、逻辑的建筑信息库。BIM 贯穿在建筑整个生命周期中，使设计数据、建造信息，维护信息等大量信息保存在 BIM 中，在建筑整个生命周期中得以重复、便捷地使用。
B/S 结构	指	Browser/Server (浏览器/服务器模式) 结构，是 WEB 兴起后的一种网络结构模式，WEB 浏览器是客户端最主要的应用软件。这种模式统一了客户端，将系统功能实现的核心部分集中到服务器上，简化了系统的开发、维护和使用。客户机上只要安装一个浏览器 (Browser)，大大简化了客户端电脑载荷，减轻了系统维护与升级的成本和工作量，降低用户总体成本。
C/S 结构	指	Client/Server(客户机/服务器) 结构，是大家熟知的软件系统体系结构，通过将任务合理分配到 Client 端和 Server 端，降低了系统的通讯开销，需要安装客户端才可进行管理操作。一般情况下，服务器端主要提供数据管理、数据共享、数据及系统维护和并发控制等，客户端程序主要完成用户的具体的业务。开发比较容易，操作简便，但应用程序的升级和客户端程序的维护较为复杂。

Internet/Intranet	指	Internet（因特网）是由那些使用公用语言互相通信的计算机连接而成的全球网络。Intranet 是利用各项技术建立起来的企业内部信息网络。这个概念包含以下两方面的涵义：一是 Intranet 是一种企业内部的计算机信息网络。这是它与 Internet 的重要区别之一；二是 Intranet 继承和发展了 Internet 的许多技术，主要有 WWW、电子邮件、数据库和网络操作系统等各项技术。
IPTV	指	IPTV 即交互式网络电视(Internet Protocol Television)，是一种利用宽带有线电视网，集互联网、多媒体、通讯等多种技术于一体，向家庭用户提供包括数字电视在内的多种交互式服务的崭新技术。用户在家中可以有两种方式享受 IPTV 服务：(1)计算机；(2)网络机顶盒+普通电视机。它能够很好地适应当今网络飞速发展的趋势，充分有效地利用网络资源。IPTV 既不同于传统的模拟式有线电视，也不同于经典的数字电视。因为传统的和经典的数字电视都具有频分制、定时、单向广播等特点，尽管经典的数字电视相对于模拟电视有许多技术革新，但只是信号形式的改变，没有触及媒体内容的传播方式。
ISO9001	指	第三方（社会上的认证机构）对供方的质量体系进行审核、评定和注册活动，其目的在于通过审核、评定和事后监督来证明供方的质量体系符合某种质量保证标准，对供方的质量保证能力给予独立的证实。
Java	指	一种可以撰写跨平台应用程序的面向对象的程序设计语言，由升阳（Sun Microsystems）公司的詹姆斯·高斯林（James Gosling）等人于 1990 年代初开发。
MS SQL Server	指	Microsoft Structured Query Language 的缩写，意思为结构化查询语言。SQL 语言的主要功能就是同各种数据库建立联系，进行沟通。按照 ANSI(美国国家标准协会)的规定，SQL 被作为关系型数据库管理系统的标准语言。
Microsoft.Net	指	是由微软开发，一个致力于敏捷软件开发（Agile software development）、快速应用开发（Rapid application development）、平台无关性和网络透明化的软件开发平台。.NET 是微软为下一个十年对服务器和桌面型软件工程迈出的第一步。.NET Framework 是以一种采用系统虚拟机运行的编程平台，以通用语言运行库（Common Language Runtime）为基础，支持多种语言（C#、VB、C++、Python 等）的开发。NET 也为应用程序接口（API）提供了新功能和开发工具。这些革新使得程序设计员可以同时进行 Windows 应用程序和网络应用程序以及组件和服务（web 服务）的开发。.NET 提供了一个新的反射性的

		且面向对象程序设计编程接口。
Oracle	指	甲骨文股份有限公司，是全球最大的数据库软件公司。
SSH	指	安全外壳协议（Secure Shell）的缩写，SSH 为建立在应用层和传输层基础上的安全协议。SSH 是目前较可靠，专为远程登录会话和其他网络服务提供安全性的协议。利用 SSH 协议可以有效防止远程管理过程中的信息泄露问题。
SAP BO	指	<b>SAP</b> 是公司名， <b>SAP</b> 公司于 1972 年在德国创立。目前是欧洲最大的软件企业，在 2007 年， <b>SAP</b> 宣布将以 47 亿欧元现金收购商务智能软件公司 Business Objects，正式进军商务智能领域。 <b>SAP BusinessObjects</b> 是 <b>SAP</b> 公司收购 Business Objects 之后推出的商务智能解决方案，简称 <b>SAP BO</b> 。它提供了全面的商务智能功能，赋予用户根据坚实的数据和分析结果来制定有效且明智决策的能力。
TDM	指	technology data management，即技术数据管理。

## 声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意下列风险及重大事项：

### 1、关联方较多、关联交易额度占比较大的风险

由于同受天房集团控制，公司与天房集团及其他32家直接控股企业、18家间接控股企业、虽未直接控股但可以施加重大影响的天津信和嘉寰等公司构成关联方。报告期内发生的关联交易分为两类，即日常性关联交易和偶发性关联交易。日常性关联交易包括关联销售和关联采购。

最近两年日常性关联交易中关联销售及关联采购情况如下：

项 目	2012 年度		2011 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
关联销售	189,093,817.96	45.03	54,235,310.17	24.82
扣除钢材贸易影响后	98,134,630.30	23.37	54,235,310.17	24.82
关联采购	131,960,490.51	43.16	27,911,623.95	18.91
扣除钢材贸易影响后	0.00	0.00	0.00	0.00

2011年、2012年，来自关联方的销售收入占公司主营业务收入的比例分别为24.82%、45.03%，占比有逐渐升高趋势；向关联方采购额占公司采购总额的比例分别为18.91%、43.16%，占比有逐渐升高趋势。2012年关联销售收入和采购占比升高的主要原因为进行票据融资而发生的钢材贸易额大幅增长。虽然以票据融资为目的的钢材贸易不具有可持续性，但扣除钢材贸易影响后，关联收入占比仍超过20%，仍然对公司主营业务产生较大影响。

报告期内发生的偶发性关联交易包括购买办公楼和接受关联方担保。

由于公司与关联方之间产业相关，扣除钢材贸易后的关联销售和采购具有持续发生的客观必要，且已发生交易的作价公允。但若公司内部控制有效性不足，运作不够规范，控股股东、实际控制人仍可能通过关联交易对公司及非关联股东造成不利影响。

### 2、控股股东不当控制的风险

天津市房地产开发经营集团有限公司为公司的控股股东，持股占比为69.98%，对公司经营管理拥有较大的影响力。

若天津市房地产开发经营集团有限公司利用其控股地位对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能影响公司经营和财务独立性，并给公司经营和其他股东利益带来风险。

### 3、公司治理不规范的风险

有限公司阶段，公司管理层规范治理意识相对薄弱，公司治理结构较为简单，公司治理机制不够健全。曾存在不规范票据融资、股东及关联方资金占用的行为；关联交易决策过程中关联方未执行回避表决；部分股东会缺少会议记录；个别届次股东会未按章程要求提前15天通知；会议通知多采用电话或口头形式且未保存书面记录等不规范情况。目前关联方资金占用情况及不规范票据融资行为情况已经清理完毕，控股股东已出具承诺，未来不会再与公司发生资金占用及不规范票据融资行为。

2012年11月整体变更为股份公司后，公司对有限公司时期治理不规范的情况进行了统一整改，并重新制定《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等治理制度，建立了严格的内部控制体系，逐步完善了法人治理结构，公司管理层的规范意识也大为提高。但由于股份公司成立的时间较短，缺少实践运行经验，公司管理层对相关制度的完全理解和全面执行将有个过程，因此相关公司治理制度在执行过程中可能出现程序遗漏或错误等不规范现象，公司治理的规范运作效果仍待进一步考察和提高。

### 4、市场竞争加剧的风险

目前国内从事建筑智能化行业、具备建筑智能化工程承包资质的有 1,100 家左右，企业数量众多、规模较小，行业集中度低，前 10 名的企业完成总产值尚不足建筑智能化工程市场总规模的 5%。未来建筑智能化市场集中度将逐渐提高。因为低端市场激烈的同质化竞争将使大量缺乏核心竞争力的小公司处于生存边缘或被淘汰出局；高端市场的增速将快于行业整体发展速度，据世界建筑师协会预计，今后 10 年内，世界有一半以上的大型智能建筑工程都在中国。这对行业进入者的资金实力和技术能力提出越来越高的要求。但是，智能化行业相对较高的行业利润，不断吸引新进入者通过产业转型、直接投资、收购兼并、

投资参股及组建新公司等方式涉足，行业的市场竞争呈逐步加剧的态势，同时市场竞争向品牌化、个性化服务的方向发展。如果本公司不能保持现有的高速增长态势，迅速做大做强，则有可能导致公司市场地位下降的情形发生。

## 5、税收优惠政策变化的风险

2008年1月1日起《中华人民共和国企业所得税法》开始实施，根据该法及《高新技术企业认定管理办法》等规定，企业通过高新技术企业认定，可享受税率为15%的企业所得税优惠。公司于2010年12月取得天津市科学技术委员会、天津市财政局、天津市国家税务局、天津市地方税务局联合颁发的高新技术企业证书。税务机关核准公司2010年度至2012年度享受税率为15%的企业所得税优惠，2012年底税收优惠期已届满。目前公司已经提交复审申请并获受理，若能通过高新技术企业认定复审，公司将继续享受税率15%的企业所得税优惠；若不能通过认定复审，公司适用的企业所得税税率将恢复至25%。如公司未来不能通过高新技术企业认定复审，或虽通过复审但未来该项税收优惠政策发生不利变化，均将对公司盈利产生显著不利影响。

根据《财政部、国家税务总局关于贯彻落实<中共中央国务院关于加强技术创新，发展高科技，实现产业化的决定>有关税收问题的通知》（财税字[1999]273号）的规定，公司从事技术转让、技术开发业务和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入，免征营业税。若上述税收优惠政策发生不利变化，将对公司盈利产生不利影响。

公司最近两年享受的税收优惠及对公司净利润的影响金额如下：

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度
所得税减免总额	585.07	300.20
营业税减免总额	199.38	6.80
合计	784.45	307.00
净利润	3,810.06	2,548.08
税收优惠合计占净利润的比例	20.59%	12.05%

## 一、公司基本情况

### （一）基本情况

中文名称：天津市天房科技发展股份有限公司

英文名称：TianJin Tian Fang Science &Technology Development Co.,Ltd.

有限公司成立日期：2002 年 7 月 15 日

股份公司成立日期：2012 年 11 月 12 日

注册资本：13600 万元

住所：天津市华苑产业园区华天道 6 号海泰大厦 B 座 704 室-8

邮编：300191

组织机构代码：74136067-9

法定代表人：王 天

董事会秘书：张 龙

联系电话：022-2366-6688

联系传真：022-2366-6262

联系网址：<http://www.tftech.cn/>

电子邮箱：[office@tftech.cn](mailto:office@tftech.cn)

所属行业：根据中国证监会 2012 年修订颁布的《上市公司行业分类指引》及《国民经济行业分类标准》，公司所处行业属于“I65 软件与信息技术服务业”。

经营范围：

技术开发、咨询、服务、转让（电子与信息、新材料的技术及产品）；计算机及外围设备、电工器材、建筑材料、机械设备批发兼零售；电子工程；安全技术防范工程；建筑智能化工程；系统集成；建筑工程设计、咨询；消防工程、环境工程施工；机电设备安装；安全监视报警器材制造；电梯安装（取得特种设备安全监察部门许可后经营）；文化办公用机械修理；电器设备租赁；物业管理；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务、信息服务业务（仅限互联网信息服务）。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定执行）。

主营业务：建筑智能化工程设计与施工、软件开发与技术服务、三网融合的建设与运营、钢材贸易。

## （二）股票挂牌情况

- 1、股票代码：430228
- 2、股票简称：天房科技
- 3、股票种类：人民币普通股
- 4、每股面值：1.00 元
- 5、股票总量：136,000,000 股
- 6、挂牌日期：2013 年 月 日
- 7、股东所持股份的限售安排

根据《公司法》第一百四十二条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第2.8条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。”

挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。

因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

因公司发起人持股尚不满一年，在股份公司设立满一年之前（即2013年11月12日前），无可转让股份。

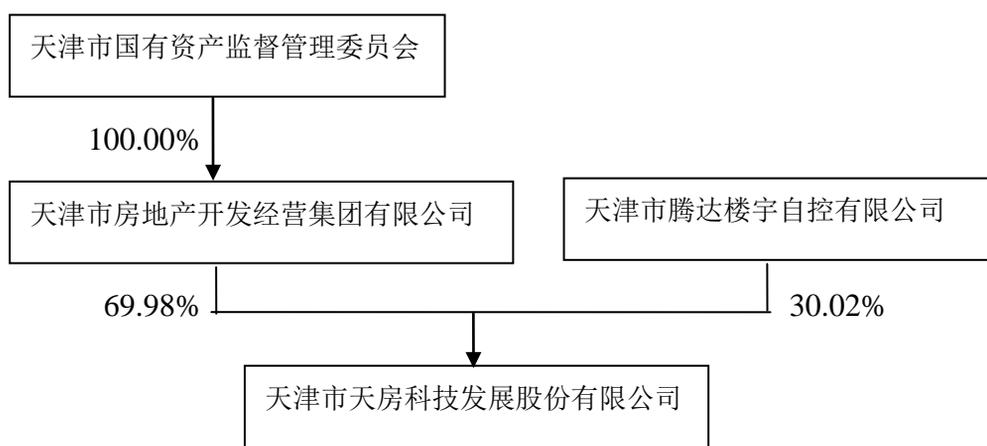
除上述情况，公司全体股东所持股份无冻结、质押或其他转让限制情况。

- 8、股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司控股股东天房集团承诺：作为天房科技的发起人股东，自天房科技成立之日起一年内不对外转让所持天房科技股份；前述锁定期满后，持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均不超过挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为天房科技成立满一年之日（即2013年11月12日）、挂牌满一年之日、挂牌满两年之日。

### （三）股权结构、主要股东情况及股本的形成及变化情况

#### 1、公司股权结构图



#### 2、控股股东基本情况

公司控股股东为天津市房地产开发经营集团有限公司，天房集团持有公司 9,517.83 万股股份，持股比例为 69.98%，所持股份性质为国有法人股，所持股份不存在质押或其他争议。

天房集团基本情况如下表所示：

名称：	天津市房地产开发经营集团有限公司
住所：	天津市河西区宾水道增 9 号 A 区 A 座 17-19 层
法定代表人：	马鹤亭
注册资本：	54,008 万元
公司类型：	有限责任公司（国有独资）
经营范围：	国家授权资产投资、控股；房地产开发、销售；建筑设计；工程承包；工程监理；物业经营及管理；建筑材料、设备的批发、零售；仓储；装饰装修；基础设施工程管理服务；建

筑工程技术咨询、服务；房产交易中介服务；房屋租赁；房地产信息咨询服务；建筑智能化工程；因特网信息服务（限分支机构经营）（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

天房集团创建于 1981 年，前身为天津市政府住宅统一建设办公室，后改建为天津市建设开发公司，1988 年 1 月在天津市建设开发公司的基础上，组建了天津市房地产开发经营集团有限公司，是天津市房地产综合开发企业。

天房集团作为天津市委、市政府批准组建的大型国有独资企业集团，主要经营范围为国家授权资产投资、控股，房地产开发、销售，物业经营及管理，目前已发展成为房地产和基础设施建设两大业务齐头并进，信息科技、建筑材料、现代物流等业务竞相发展的综合性企业。

截至 2011 年 12 月 31 日，天房集团合并资产总额为 459.79 亿元，合并负债总额为 367.73 亿元，合并所有者权益为 92.06 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 19.65 亿元。2011 年度，天房集团实现营业收入 90.68 亿元，净利润 6.75 亿元，其中归属母公司所有者的净利润为 2.02 亿元。

除持有公司股份之外，天房集团还拥有 32 家全资或控股的子公司（详情见第四节第（十）项第 2 小项其他关联方）。

### 3、公司实际控制人情况

由于天房集团系天津市国有资产监督管理委员会下属全资企业，因此公司的实际控制人为天津市国有资产监督管理委员会。

公司实际控制人最近两年未发生变化。

### 4、其他主要股东基本情况

名称：天津市腾达楼宇自控有限公司  
住所：河西区友谊路 11 号（化建写字楼内 515 室）  
法定代表人：张龙  
注册资本：1,000 万元  
公司类型：有限责任公司  
经营范围：自动化设备、计算机产品开发、技术咨询（不含中介）服务；办公用品及设备、装饰材料批发兼零售。（以上经营范围涉

及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。)

腾达楼宇持有股份公司 4,082.17 万股，持股比例为 30.02%，所持股份性质为法人股，所持股份不存在质押或其他争议。

腾达楼宇的股东结构为：自然人张青持有出资额 500 万元，占公司注册资本的 50%；自然人张龙持有出资额 460 万元，占腾达楼宇注册资本的 46%；自然人王怀彬持有出资额 40 万元，占腾达楼宇注册资本的 4%。其中张龙为天房科技副总经理兼董事会秘书、王怀彬为天房科技副董事长。

## 5、公司现有股东之间的关联关系

公司现有股东之间无关联关系。

## 6、公司设立以来股本的形成及变化情况

公司自2002年7月15日设立以来共发生过1次工商设立登记、5次涉及股权变动的工商变更登记，分别是：

### (1) 天津市天房科技发展有限公司的设立

天津市天房科技发展有限公司（以下简称“有限公司”）是由法人天津市房地产开发经营集团有限公司和天津市天房物业管理有限公司共同出资组建。有限公司注册资本为人民币 50 万元，实收资本为人民币 50 万元，其中天津市房地产开发经营集团有限公司出资人民币 40 万元，占注册资本的 80%；天津市天房物业管理有限公司出资人民币 10 万元，占注册资本的 20%，全体股东均以货币出资。有限公司法定代表人为张炳政。营业期限为 2002 年 7 月 15 日至 2012 年 7 月 14 日，住所地为华苑产业区华天道 7 号 B-301 室，经营范围是技术开发、咨询、服务、转让（电子与信息，新材料的技术及产品）计算机及外围设备、电工器材、建筑材料、机械设备批发兼零售。公司执行董事、经理为张炳政，监事为甄诚。

2002 年 6 月 21 日，天津市工商行政管理局园区分局向有限公司核发编号为 120193000001671 号《企业名称预先核准通知书》，核准有限公司名称为“天津市天房科技发展有限公司”。

2002 年 7 月 5 日，天津倚天有限责任会计师事务所出具倚天内验字 [2002]139 号《验资报告》，确认截至 2002 年 7 月 5 日有限公司 50 万元人民币

注册资本已经缴足。

2002年7月15日，天津市工商行政管理局核准了有限公司的设立登记，并核发注册号为1201931001798的《企业法人营业执照》。

有限公司设立时股权结构如下：

股 东	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
天津市房地产开发经营集团有限公司	40.00	货币	80.00
天津市天房物业管理有限公司	10.00		20.00
<b>合 计</b>	<b>50.00</b>		<b>100.00</b>

## （2）有限公司第一次股权转让

2002年9月9日，有限公司召开股东会，同意股东天津市天房物业管理有限公司将其持有的有限公司10万元出资转让给天津市腾达楼宇自控有限公司，天津市房地产开发经营集团有限公司将其持有的有限公司10万元出资转让给天津市腾达楼宇自控有限公司，并就上述变更修改公司章程。

2002年9月9日，各方签订了《出资转让协议》，并完成了转让款支付及交割履约手续。本次股权转让的价格均为每1元出资对价人民币1元。

2002年9月9日，有限公司召开股东会，同意选举田聪敏、王怀彬、王天为公司董事，免去张炳政执行董事兼经理职务；选举李毅为监事，免去甄诚监事职务；同意公司住所变更为华苑产业园区兰苑路3号华苑标准科技厂房201，并就上述变更修改公司章程。

2002年9月9日，有限公司召开董事会，选举田聪敏为公司董事长，王怀彬为副董事长，聘任王天为公司经理，因有限公司章程约定董事长为公司法定代表人，故公司法定代表人变更为田聪敏。

2002年9月26日，天津市工商行政管理局核准了上述变更登记事项。至此，有限公司股权结构变更为：

股 东	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
天津市房地产开发经营集团有限公司	30.00	货币	60.00
天津市腾达楼宇自控有限公司	20.00		40.00
<b>合 计</b>	<b>50.00</b>		<b>100.00</b>

### (3) 有限公司第一次增加注册资本

2003年6月28日，有限公司召开股东会，同意公司注册资本由50万元增加至500万元，其中天房集团增资人民币270万元，腾达楼宇增资180万元，各股东均以货币出资；同意公司经营范围增加“电梯安装及物业管理”，变更后的经营范围为：技术开发、咨询、服务、转让（电子与信息，新材料的技术及产品）；计算机及外围设备、电工器材、建筑材料、机械设备批发兼零售；电子工程（取得资质后方可经营）、物业管理（取得资质后方可经营）、电梯安装，并就上述变更修改公司章程。

2003年7月1日，华夏松德会计师事务所出具了华夏松德验字（2003）84号《验资报告》，确认截至2003年6月30日止，公司已收到股东天房集团缴存的新增注册资本人民币270万元，收到股东腾达楼宇缴存的新增注册资本人民币180万元，各股东出资方式均为货币出资。

2003年7月30日，天津市工商行政管理局核准了上述变更登记事项。至此，有限公司股权结构变更为：

股 东	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
天津市房地产开发经营集团有限公司	300.00	货币	60.00
天津市腾达楼宇自控有限公司	200.00		40.00
<b>合 计</b>	<b>500.00</b>		<b>100.00</b>

### (4) 有限公司第二次增加注册资本

2005年8月8日，有限公司召开股东会，同意注册资本由500万元增加至2000万元，其中天房集团增加注册资本人民币900万元，腾达楼宇增加注册资本人民币600万元，各股东均以货币资金出资，并就上述变更修改公司章程。

2005年8月19日，天津倚天有限责任会计师事务所出具倚天内验字（2005）041号《验资报告》，确认截至2005年8月18日止，公司已收到股东天房集团缴存的新增注册资本人民币900万元、收到股东腾达楼宇缴存的新增注册资本人民币600万元，各股东出资方式均为货币出资。

2005年8月23日，天津市工商行政管理局核准了上述变更登记事项。至此，有限公司股权结构变更为：

股 东	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
天津市房地产开发经营集团有限公司	1,200.00	货币	60.00
天津市腾达楼宇自控有限公司	800.00		40.00
<b>合 计</b>	<b>2,000.00</b>		<b>100.00</b>

#### （5）有限公司第三次增加注册资本

2011年12月28日，有限公司召开股东会，同意注册资本由2000万元增加至10016万元。

2011年12月30日，天津诚泰有限责任会计师事务所出具津诚会字（2011）KN352号《验资报告》，确认截至2011年12月29日，公司已收到股东天房集团缴存的新增注册资本合计人民币5,809.60万元，其中货币出资4,000万元，未分配利润转增资本1,809.60万元。公司已收到股东腾达楼宇缴存的新增注册资本合计人民币2,206.40万元，其中货币出资1,000万元，未分配利润转增资本1206.40万元，并相应修改公司章程。

2011年12月31日，天津市工商行政管理局核准了上述变更登记事项。至此，有限公司股权结构变更为：

股 东	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
天津市房地产开发经营集团有限公司	7,009.60	货币	69.98
天津市腾达楼宇自控有限公司	3,006.40		30.02
<b>合 计</b>	<b>10,016.00</b>		<b>100.00</b>

#### （6）整体变更为股份公司

2012年10月17日，有限公司召开股东会，同意以2012年9月30日为审计、评估基准日，将公司组织形式从有限责任公司整体变更为股份有限公司。

2012年10月9日，华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）对有限公司全部资产进行审计并出具了华寅五洲（2012）1-0037号《审计报告》。截至2012年9月30日，有限公司净资产审计值为人民币139,799,509.56元。

2012年10月12日，天津华夏金信资产评估有限公司对有限公司全部资产和负债进行了评估，并出具了华夏金信评报字（2012）259号《资产评估报告书》。

截至 2012 年 9 月 30 日，有限公司净资产评估值为人民币 20,535.04 万元。

2012 年 10 月 22 日，华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）出具华寅五洲验字（2012）1-0057 号《验资报告》。对公司变更时的注册资本实收情况进行了审验。

2012 年 11 月 8 日，天津市天房科技发展股份有限公司(筹)召开创立大会。全体股东一致同意以有限公司全体股东作为股份公司发起人，以经审计的账面净资产人民币 139,799,509.56 元为依据整体变更设立股份公司，公司净资产中 13600 万元折为公司股份总额 13600 万股，每股面值人民币 1 元，同意将未折股的 3,799,509.56 元计入股份公司资本公积。公司注册资本为人民币 13600 万元。

2012 年 11 月 12 日，天津市工商行政管理局核准了上述变更登记事项，公司领取了注册号为 120193000016262 的《企业法人营业执照》，注册资本人民币 13600 万元，股本总额为 13600 万股。

股权结构为：

股 东	持股数量（万股）	出资方式	持股比例（%）
天津市房地产开发经营集团有限公司	9,517.83	净资产折股	69.98
天津市腾达楼宇自控有限公司	4,082.17		30.02
<b>合 计</b>	<b>13,600.00</b>		<b>100.00</b>

说明：公司历次股权变更的国有股权批复和备案情况

①天房集团对于有限公司股权转让的批复和确认

根据《关于授权房地产开发经营集团有限公司统一经营集团国有资产的批复》（津国资（1996）4号），天房集团是经过合法授权的国有资产经营管理单位。2012年12月5日，天房集团出具《关于控股子公司天津市天房科技发展有限公司历史沿革过程中股权转让和增资行为的说明》（以下简称《说明》），对有限公司阶段股权转让和历次增资行为确认如下：天房集团及天房物业2002年9月向腾达楼宇的股权转让行为经过天房集团国有资产管理部门批准同意，是天房集团真实意思的表示，且经过有限公司股东会审议通过，程序合法有效。本次股权转让中，天房集团与天房物业已足额收到对价支付，对有限公司、腾达楼宇均无潜在的法律纠纷。由于天房集团与天房物业向有限公司出资及股权转让的时间

间隔较短，在此期间有限公司的净资产并未发生较大变化，按原始出资金额核算此次股权转让价格的定价方式公允，因此虽然上述股权转让过程未履行国有资产评估程序，但未造成国有资产流失，也未对天房集团、天房物业及其他第三方造成任何损失。

### ②天房集团对有限公司增资行为的批复和确认

天房集团在《说明》中确认：公司 2003 年、2005 年、2011 年的三次增资过程均经过天房集团国有资产投资管理的内部决策程序，是天房集团真实意思的表示，且均经过有限公司股东会审议通过，审批程序合法有效。有限公司第三次增资完成后，虽然天房集团对有限公司持股比例发生变化，但由于其持股比例的变化方向为增加，且有限公司经营状况良好、盈利能力增长较快，提高国有资产控股比例有利于国有资产的保值增值，因此增资过程虽未履行国有资产评估程序，但并未造成国有资产流失。

### ③天津市国资委对于公司整体变更的批复

2012 年 10 月 22 日，天津市人民政府国有资产监督管理委员会出具“津国资企改[2012]311 号”《市国资委关于同意天津市天房科技发展有限公司股份制改制并进入股份报价转让系统的批复》，确认了天房科技的股权结构，即天房集团持股比例为 68.984%，腾达楼宇持股比例为 30.016%，同意天房科技整体变更为股份公司并进入股份报价转让系统，并要求公司在股份公司法人营业执照及企业国有资产产权登记证变更完毕后向天津市国资委备案。

### ④国有资产产权登记备案情况

2005 年 12 月 8 日，公司取得国有资产产权占用登记证，确认公司注册资本为 2000 万元，也即至 2005 年 12 月 8 日公司的国有资产产权登记情况得到确认。

2013 年 1 月 24 日，有限公司 2011 年增资至 10016 万元及 2012 年完成整体变更为股份有限公司的行为，已完成企业国有资产产权登记备案，公司取得编号为：1200002013012400016 的《企业国有资产产权登记表》。

## （四）公司董事、监事、高级管理人员

### 1、基本情况

#### （1）公司董事

**王 天**，男，1965年6月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1988年7月至1992年6月任天津市房地产开发经营集团有限公司工程师，1994年7月至2002年9月任天津市房地产发展（集团）股份有限公司高级工程师，2002年9月至2009年2月任天津市天房科技发展有限公司总经理，2009年2月至2012年11月任天津市天房科技发展有限公司董事长，现任股份公司法定代表人、董事长。曾于2011年获得天津市科学技术进步三等奖。

**王怀彬**，男，1960年10月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1982年7月至1986年9月任中国农机设计研究院呼和浩特分院助理工程师，1988年12月至今任天津理工大学计算机学院教师，2002年10月至2012年11月任天津市天房科技发展有限公司董事，现任股份公司副董事长、天津理工大学计算机与通信工程学院教授。曾于2000年获沈阳市科技进步三等奖1项，2006年获天津市科技进步三等奖1项，2009年获天津市科技进步二等奖1项，2011年获天津市科技进步三等奖1项。

**丁 浩**，男，1969年8月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。2007年10月至2009年10月任天津市房地产开发经营（集团）有限公司副部长，2009年10月至2012年11月任天津市天房科技发展有限公司总经理，现任股份公司董事、总经理。

**王 伟**，男，1965年9月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1988年7月至2005年3月任天津城市建设学院工程师，2005年3月至2012年11月任天津市天房科技发展有限公司副总经理，现任公司董事、副总经理。

**阎立新**，男，1969年3月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1991年7月至1996年5月任天津百货采购供应站会计，1996年6月至1998年7月任天津百货商务贸易总公司财务部副部长，1998年8月至2000年2月任天津百货商务贸易总公司财务部部长，2000年3月至2001年2月任天津百货商务贸易总公司总经理助理，2001年3月至2004年2月任天津百货商务贸易总公司董事、副总经理，2004年3月至2008年8月任天津市正泰实业总公司副总经理，2008年9月至今任天津市房地产开发经营集团有限公司财务部部长，现任股份公司董事，天津市天泰置业发展有限公司董事、财务总监及天津市房地产开发经营集团有限公司下属多家二、三级公司监事，详见“第三节第（七）

项第4小项在其他单位兼职情况”。

公司第一届董事会董事任期自2012年11月8日起至2015年11月7日止。

## （2）公司监事

**武 静**，女，1959年3月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1983年12月至1992年3月任天津市房地产开发经营集团综合发展部计划统计，1992年3月至2001年2月任天津市房地产（发展）集团股份有限公司策划部主管，2001年2月至2009年12月任天津市房地产开发经营集团有限公司投资管理部副部长，2010年1月至2012年7月任天津市房地产开发经营集团有限公司投资管理部兼审计部部长，2012年7月至今任天津市房地产开发经营集团有限公司副总经济师兼投资管理部、审计部部长。现任股份公司监事会主席、天津市房地产发展（集团）股份有限公司董事，及天津市房地产开发经营集团有限公司下属多家二、三级公司董事/监事，详见“第三节第（七）项第4小项在其他单位兼职情况”。

**周长齐**，男，1967年5月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1994年7月至2007年10月任赛丽电子系统（上海）有限公司总工程师，2008年10月至2012年11月任天津市天房科技发展有限公司集成部部长，现任股份公司职工监事、集成部部长。

**李 毅**，男，1961年11月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1987年12月至今任天津理工大学计算机学院教师，2002年10月至2012年11月任天津市天房科技发展有限公司监事，现任股份公司监事。

公司第一届监事会监事任期自2012年11月8日起至2015年11月7日止。

## （3）公司高级管理人员

**丁 浩**，简历同上，见第三节第（四）项第1小项。现任股份公司总经理。

**王 伟**，简历同上，见第三节第（四）项第1小项。现任股份公司副总经理。

**张 龙**，男，1964年12月生，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历。1998年11月至2002年7月任天津市腾达楼宇自控有限公司财务总监，2002年7月至2012年11月任天津市天房科技发展有限公司财务副总经理，2005年6月至今任天津市腾达楼宇自控有限公司法定代表人、执行董事，现任股份公司董事会秘书、副总经理，腾达楼宇法定代表人、执行董事。

**王平健**，男，1972年12月生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1994年7月至2002年7月任天津理工学院教师，2002年7月至2012年11月任天津市天房科技发展有限公司总工程师，现任股份公司副总经理。

**杜春鹰**，男，1975年1月生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1998年5月至2009年12月任天津天大天财股份有限公司开发事业部部长，2011年6月至2012年11月任天津市天房科技发展有限公司软件事业部副总经理，现任股份公司副总经理。

**胡振荣**，女，1959年1月生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1979年8月至1987年11月任国家建工总局六局一公司财务科主管会计，1987年12月至2003年12月任天津大港发电厂财务部主管会计，2004年1月至2012年11月任天津市天房科技发展有限公司财务总监，现任股份公司财务总监。

公司高级管理人员任期自2012年11月8日起至2015年11月7日止。

公司管理层之间无关联关系。

## 2、签订协议情况及稳定措施

公司与高级管理人员均签订了3年以上劳动合同，同时还签订了保密协议。

公司为稳定上述人员，采取的措施包括：建立科学合理的工作绩效考核体系、灵活的岗位升降机制、提供有竞争力的薪酬待遇、对于为公司发展做出特别贡献的人员实施项目奖励等措施。

## 3、持股情况

公司管理层持股情况如下：

姓名	身份	持股数(万股)	持股比例(%)
王天	董事长	0.00	0.00
王怀彬	副董事长	0.00	0.00
丁浩	董事、总经理	0.00	0.00
王伟	董事、副总经理	0.00	0.00
阎立新	董事	0.00	0.00
武静	监事会主席	0.00	0.00
周长齐	职工监事	0.00	0.00
李毅	监事	0.00	0.00

张 龙	董事会秘书、副总经理	0.00	0.00
王平健	副总经理	0.00	0.00
杜春鹰	副总经理	0.00	0.00
胡振荣	财务总监	0.00	0.00

## （五）最近两年的主要会计数据和财务指标简表

### 1、主要会计数据

单位：元

序号	指标	统计时点/周期	
		2012年12月31日	2011年12月31日
<b>一</b>	<b>资产负债表主要数据</b>		
1	资产总额	631,139,113.21	345,845,649.63
2	负债总额	485,478,198.00	238,285,358.43
3	股东权益合计	145,660,915.21	107,560,291.20
4	归属于公司股东的股东权益合计	145,660,915.21	107,560,291.20
<b>二</b>	<b>利润表主要数据</b>	<b>2012年度</b>	<b>2011年度</b>
1	营业收入	419,974,232.79	218,297,508.44
2	营业利润	42,977,425.86	27,009,201.42
3	净利润	38,100,624.01	25,480,791.27
4	净利润（扣除非经常性损益）	38,081,499.01	22,921,274.68
<b>三</b>	<b>现金流量表主要数据</b>	<b>2012年度</b>	<b>2011年度</b>
1	经营活动产生的现金流量净额	18,265,639.17	-15,159,988.04
2	投资活动产生的现金流量净额	-60,792,182.71	-105,271,263.64
3	筹资活动产生的现金流量净额	371,549,833.76	170,000,000.00
4	现金及现金等价物净增加额	329,023,290.22	49,568,748.32

### 2、主要财务指标

序号	指标	2012年度	2011年度
<b>一</b>	<b>盈利能力</b>		
1	销售毛利率（%）	19.66	23.00
2	销售净利率（%）	9.01	11.67
3	净资产收益率（%）	30.09	61.42
4	扣除非经常性损益的资产收益率（%）	30.08	55.25
5	每股收益（元）	0.28	0.51
6	按照现有股本总额（13600万股）计算的每股收益（元）	0.28	0.19
7	每股净资产（元）	1.07	1.07
8	按照现有股本总额（13600万股）计算的每股净资产（元）	1.07	0.79
<b>二</b>	<b>偿债能力</b>		
1	资产负债率（%）	76.92	68.90
2	流动比率（倍）	1.27	0.95
3	速动比率（倍）	1.25	0.94
4	EBITDA 利息保障倍数（倍）	4.79	9.43
<b>三</b>	<b>营运能力</b>		
1	资产周转率（倍）	0.86	1.13
2	应收账款周转率（倍）	11.73	10.69
3	存货周转率（倍）	72.96	85.41
<b>四</b>	<b>现金获取能力</b>		

1	每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.13	-0.15
2	按照现有股本总额（13600 万股）计算的每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.13	-0.11

- 注：1、销售毛利率=(营业收入-营业成本)÷营业收入×100%
- 2、销售净利率=归属于母公司股东的净利润÷营业收入×100%
- 3、净资产收益率=归属于母公司股东的净利润÷期初期末归属于母公司股东的加权平均所有者权益×100%，计算方式符合《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》。
- 4、净资产收益率（扣除非经常性损益）=(归属于母公司股东的净利润-非经常性净损益)÷期初期末归属于母公司股东的加权平均所有者权益×100%，计算方式符合《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》。
- 5、每股收益=归属于母公司股东的净利润÷加权平均股本数（或实收资本额），计算方式符合《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》。
- 6、每股净资产=期末归属于母公司股东的所有者权益÷期末股本数（或实收资本额）
- 7、资产负债率=期末负债总额÷期末资产总额×100%
- 8、流动比率=期末流动资产÷期末流动负债
- 9、速动比率=期末速动资产÷期末流动负债
- 10、EBITDA利息保障倍数=息税折旧摊销前利润（EBITDA）/利息费用
- 11、资产周转率=营业收入÷期初期末平均总资产
- 12、应收账款周转率=营业收入÷期初期末平均应收账款净值（扣除坏账准备）
- 13、存货周转率=营业收入÷期初期末平均存货净值（扣除存货跌价准备）
- 14、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额÷期末股本数（或实收资本额）
- 15、按照2012年11月整体变更为股份公司后最新股本13600万股计算两年期的每股收益、每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额

## （六）本次挂牌有关机构

**主办券商：中原证券股份有限公司**

法定代表人：菅明军

住所：河南省郑州市郑东新区商务外环路 10 号中原广发金融大厦

联系电话：010 6338 8723

传真：010 6338 8723

项目小组负责人：关伟

项目小组成员：李琼、刘国、王静雅

**律师事务所：北京思科律师事务所**

律师事务所负责人：宋一祺

住所：北京市石景山路甲 18 号院 2 号楼 F-2102

电话：022 8787 0757

传真：022 8787 0757

经办律师：邓懿、宋一祺

**会计师事务所：华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）**

会计师事务所负责人：方文森

住所：天津市开发区广场东路 20 号滨海金融街 E7106 室

电话：022 2319 3866

传真：022 2355 9045

经办会计师：方文森 沈芳

**资产评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司**

法定代表人：施耘清

住所：天津开发区广场东路 20 号滨海金融街 E65

电话：022 2319 5295

传真：022 2355 9045

经办资产评估师：王海霞、刘立

**证券登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司**

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

电话：010 5937 8888

服务热线：4008 058 058

**其他与公开转让有关的机构：无**

## 二、公司业务

### （一）公司主营业务、主要产品或服务及其用途

#### 1、主营业务概况

天津市天房科技发展股份有限公司是一家以从事建筑智能化工程总承包服务为主的综合性高新技术企业，其主营业务涵盖建筑智能化工程设计与施工、软件开发与技术服务、三网融合的建设与运营、钢材贸易。其中最近两年的钢材贸易主要基于票据融资的目的而发生，收入规模不具有持续性。

公司建筑智能工程涉及办公楼宇建筑、政府事业单位、科研单位、商业服务业建筑和现代化社区等与民生、经济发展密切相关的领域，通过构建建筑内的智能化集成管理系统，为用户提供更为健康、安全、便捷的办公及居住环境。

公司前身天津市天房科技发展有限公司成立于2002年，是大型国有企业天津市房地产开发经营集团有限公司旗下的一家高科技企业。公司拥有建筑智能化系统设计专项甲级资质、建筑智能化工程专业承包一级资质、安防工程一级资质、机电设备安装工程一级资质、消防设施工程、管道工程和环保工程三级资质、计算机系统集成三级资质等一系列的资质，并拥有21项计算机软件著作权。

公司凭借在房地产行业背景以及多年的行业积累，致力于以高效的管理、先进的技术和良好的业内口碑，持续不断地为行业客户提供优质的技术产品、解决方案和全面的专业服务。

公司自成立以来，盈利水平良好，维持着较高的增长速度。公司自设立以来，主营业务（或产品）未发生过重大变化。公司生产经营活动符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策及环境保护政策。

#### 2、公司主要产品（服务）及用途介绍

##### （1）建筑智能化工程设计与施工业务

建筑智能化工程是在建筑物中采用信息技术、自动控制技术、通信技术和计算机技术等现代技术，将建筑物建设或改造成为智能建筑、实现智能控制功能的全部过程。这一过程包括智能化方案咨询、规划设计、定制开发、设备提供、施工管理、系统集成以及增值服务。

传统的建筑工程主要涵盖三个环节的工程业务：房屋和土建工程、机电安装工程和装修装饰工程。自20世纪90年代起，随着计算机应用技术与通讯技术的发展，建筑智能化逐渐成为建筑工程中的一项新兴业务，市场需求增长迅速。智能建筑以建筑为平台，集其系统、结构、服务、管理等因素于一体，并达到它们之间的最优化组合，为建筑使用者提供一个高效、舒适、安全、便利的建筑环境，同时达到节能降耗的目的。目前建筑智能化工程投资额通常占建筑工程投资总额的5%-10%。

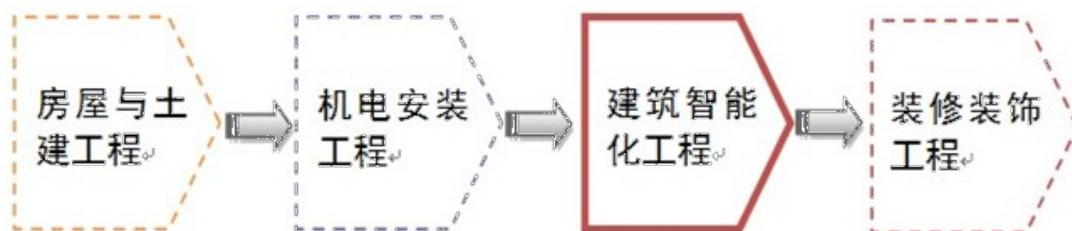


图 1：建筑工程的四个环节

公司设计与施工的智能化工程主要包括楼宇设备监测控制系统、安防监控系统、网络综合布线系统、停车场管理系统、公共广播系统及其他控制系统，子系统涵盖如各种建筑设施的智能化控制系统、小区周边红外报警系统、门禁系统、电子巡更系统、背景音乐系统、电梯运行状况实时监控系统、计算机网络系统、地下管线系统改造等工程。公司所设计和施工的建筑智能化工程是智能社区综合服务平台的重要组成部分。



图 2：公司建筑智能化工程业务

①楼宇设备检测控制系统（Building Automation System, BAS）

BAS是通过中央计算机系统的网络将分布在各监控现场的设备、设施进行联网控制，各子系统之间也可有信息相互联动。其控制的子系统涵盖空调与通风系统、变配电系统、公共照明系统、给排水系统、热泵与热交换系统、冷却与冷却系统和电梯与扶梯系统等。BAS运行的目标是对建筑物内所有建筑设备

进行全面有效的监控和管理，以保证建筑物内所有设备处于高效、节能和最佳运行状态。

## ②安防监控系统

公司为目标建筑提供全套的安防保障设计方案与实现办法，并可以根据客户的要求，进行定制化的选择搭配与技术开发。公司安防监控工程系统涵盖视频监控、巡更系统、门禁系统、可视对讲安防系统等数个独立的子系统，同时又可以相互协同，共同发挥安防监控效用。公司采用IP数字摄像机与全网络化技术，基于社区宽带网络平台，将建筑出入口（地上/地下）、主干道、停车区域、电梯间等场所全面联网；针对某些开放式建筑人员流动复杂、需要加强人防的特点，公司将保安人员携带的巡检器与建筑内的巡检信号点、管理主机与系统管理软件相连接，随时掌控巡更人员的信息，提高建筑安全性；基于网络的全数字化系统并与物业管理联网运行，建筑门禁采用可视对讲、掌纹识别、虹膜识别有机结合的技术，在方便业主同时提高安防级别。针对某些居民小区，公司技术可实现住户通过宅内主机与警卫室主机互相呼叫并通话；住户主机可连接火灾、煤气、门/窗磁、红外、紧急按钮等多种安防报警探头，警情发生时主机和各分机上会发出相应的报警语音提示，同时通过系统总线传送到小区警卫室和管理中心。

## ③综合布线系统

公司综合布线业务是将用户宽带、电话主干光纤和电视线路连接到业主方规划的机房，结合业主方要求执行水平布线与信息点分布；建设完成后宽带、电话、电视的运营根据公司与客户的约定，采取设备出租方式租给电信运营商或由公司实施管理运营。

## ④停车场管理系统

车库管理子系统在车库入口设置收费闸系统，实现收费、临时发卡收费、图像对比等功能；行车引导子系统在车库入口处实时反映库内车位状况，如在地面出入口显示每层剩余车位数量、在不同层间出入口显示相邻层的剩余车位量等。

## ⑤公共广播系统

系统按视听场所扩声系统的二级技术指标来设计，广播采用智能型集中控

制、分区播放的方式，属于语言广播、背景音乐广播兼用的具有多个业务播点的综合系统；同时系统具备消防联动功能，在有消防警情时，消防控制系统接管公共广播系统，作为消防广播使用。

### ⑥其他系统

公司的其他建筑智能化工程系统包括：a、智能SPD（Surge Protective Device，电涌保护器）系统，又名防雷器、避雷器，用于保护用电设备免遭雷电电磁脉冲或操作过电压破坏，可远程在线监测防雷模块的状态，实现故障报警及信息输出功能。b、ATS（Automatic Test System）智能监测系统：远程在线监测ATS系统的运行状况，并集成到BA（Building Automation）系统中。c、对媒体发布播控系统：适应高档写字楼的商业模式，目前属于公司的预留项目，将根据后期发展确定具体系统内容。

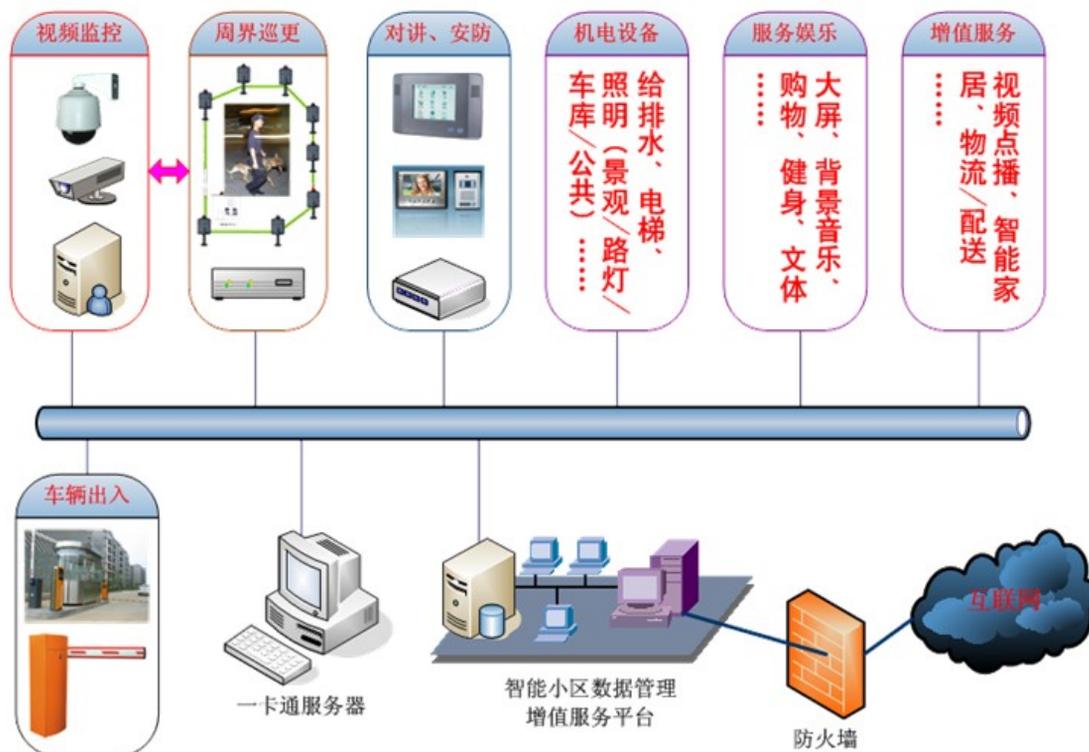


图 3：公司建筑智能化工程业务图示

### (2) 软件开发与技术服务

公司软件开发与技术服务业务涵盖软件设计与开发、数据库应用开发、网络建设与管理、信息通讯等方面，致力于为政府、大型企业提供专业化的信息化整体解决方案。

公司设有软件事业部，软件业务主要涉及两个方向：一是由天津市组织部牵头、面向全国组织系统推广的人员组织系统管理软件，如获得天津市人民政府颁发科学技术进步三等奖的《干部选拔任用记实监督系统》、《领导干部报告个人有关事项信息管理系统》等。二是BIM（Building Information Modeling，建筑信息模型）系统，即以建筑工程项目各项信息数据为基础，建立建筑物尤其是内部管道、线路和设备的3D电子模型，提供多种模拟数据服务，以实现在项目设计、施工和运维三个主要阶段的全生命周期对建筑进行信息化管理。这是公司软件业务的发展重点。

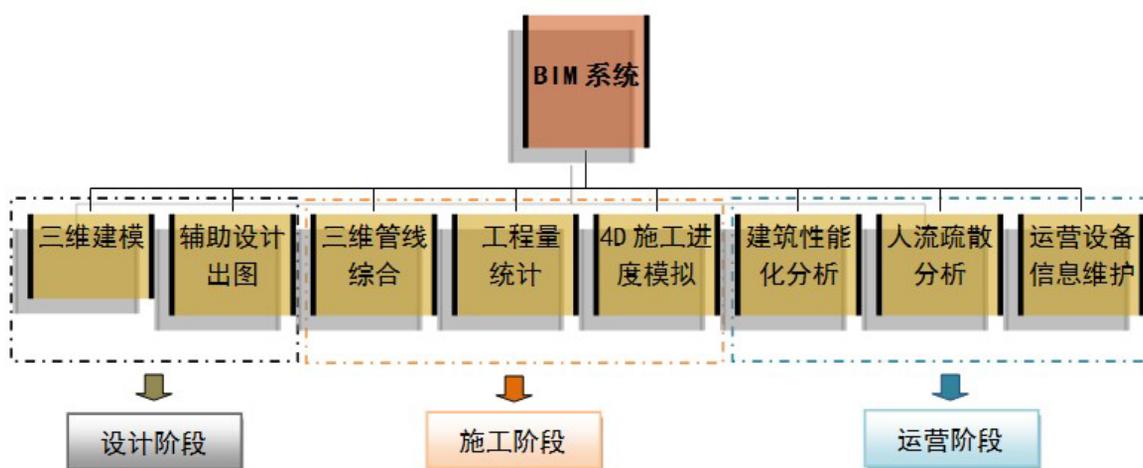


图 4：公司 BIM 系统服务内容

公司设计并提供的BIM系统服务可为建筑工程甲方提供对工程过程的智能管理，并且便于甲方的后续维护管理。公司的BIM系统已被列入天津市滨海新区科技创新计划重大项目，为公司建筑智能化工程业务提供了有效助力。

公司一方面通过自主研发核心产品，利用公司市场渠道进行产品推广；另一方面利用公司多年来在行业内积累的市场优势，整合国内大型软件开发商、硬件设备供应商、系统集成商为用户提供先进的产品和行业应用方案。公司的软件业务对建筑智能化工程业务和公司长期发展均有良好的辅助效用，通过软件开发、技术创新等业务，可保证公司技术上的先进性，对于保持公司高新技术企业资质、拓展市场等均有帮助。

### （3）三网融合

公司三网融合业务涵盖社区线缆铺设设计与施工、服务器终端运营、光纤

入户以及宽带光纤运营增值业务等。公司拥有增值电信业务经营许可证，通过宽带上网、IPTV、网络电话增值和宽带光纤运营增值业务盈利。公司铺设完工的线缆设施多采取向国有大型电信运营商出租或与其联合经营的方式，同时公司也提供自己的宽带覆盖服务。目前公司的三网融合工程已经覆盖约10万户家庭，宽带入户比例可达到20%左右。未来公司计划进一步扩大增值服务的范围，与社区物业充分合作，运用网络和通讯技术实现配送、医疗、社区养老等功能，该业务未来有望成长为公司盈利增长的新亮点。

### 3、公司主要产品（服务）的特点与意义

建筑智能化工程的市场需求一直在不断增长，建筑群的智能与否日渐成为一个国家高新技术水平的标志之一。它不仅可以满足现代人对办公与居住环境舒适、安全以及便捷等多方面的功能需求，同时也具有节能减排、降耗环保等一系列社会公益效应。

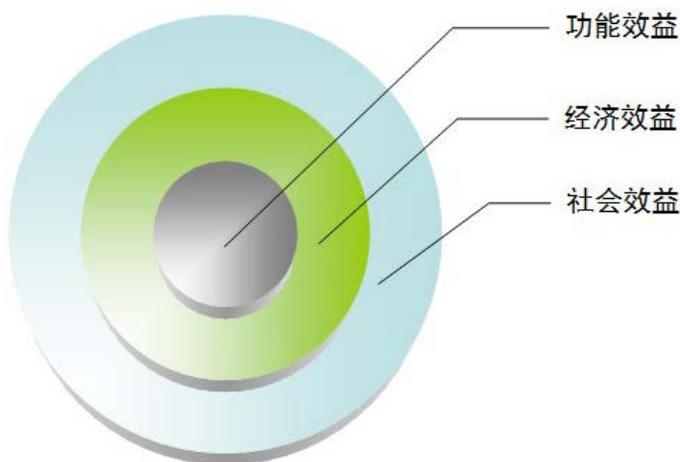


图 5：建筑智能化工程的意义

#### (1) 提供安全、舒适和高效便捷的环境

公司提供的建筑智能化以及与此相关的系统控制服务，可以提高建筑物使用人员的工作效率与生活的舒适感、安全感和便利感，在诸多方面显著提高建筑的实用性与功能性。

#### (2) 节省设备运行维护费用

建筑智能化系统的正常运行，可降低机电设备的维护成本。同时，由于系统的高度集成，系统的操作和管理也高度集中，人工成本得以降低，使建造者与使用者均获得良好的经济效益。

#### (3) 提供现代通信手段和信息服务

智能建筑中功能完备的通信系统，使得使用者可凭借多媒体方式高速处理各种图、文、音、像信息，突破了传统的地域局限，提高效率。

#### （4）节约能源

节能是智能建筑的基本功能，也是高效高回报率的具体体现。利用智能建筑能源控制与管理系统后一般可为业主节省能源达到10%-30%。

## （二）公司主要服务流程及方式

### 1、建筑智能化工程业务流程

公司前期由市场部通过网络资源、客户推荐、电话营销、招投标等方式广泛搜索潜在客户资源，后由公司工程技术、软件开发方面的核心技术人员或副总经理进行前期客户接触，以期快速掌握客户需求，确定客户需求后，由工程部、集成部、运维部、软件事业部等技术部门根据项目情况互相配合安排相关技术人员进行持续跟进，根据客户需求进行分析和设计，出具初步设计方案；合同签订过程中，由公司综合部和财务部配合业务部门完成合同的签订与款项及发票的收付与开具；在具体施工阶段，由物资供应部统一进行项目原材料的采购；工程交付后，公司提供一到二年的质保，客户有任何质量问题可以通过公司的呼叫中心进行问题反馈，公司工程部进行后续质量维护。

### 2、三网融合业务流程

由于公司三类业务客户的重合性，公司在自己业务覆盖的小区内进行三网融合业务推广，公司机电部负责具体前期基础设施搭建、后续的市场营销及客户维护。公司一般会在小区物业固定技术服务人员来处理售前客户咨询和售后维修服务工作。其他合同签订及采购流程同智能建筑业务。

### 3、软件开发与技术服务业务流程

公司软件事业部负责软件业务的研发、营销推广及销售。其他合同签订及采购流程同智能建筑业务。

## （三）公司业务的关键资源要素

### 1、公司业务所使用的主要技术

公司开发具有自主知识产权的软件产品、设计面向政府、企事业单位的项目管理软件系统、数据分析系统等，为了适应不同企业的个性化需求，在对企

业模型进行研究时，通过标准核心软件与行业特点相结合，研发了不同型号的版本，可供不同业务规模的企业选用。公司在技术方面采用了当今计算机领域最先进的Internet/Intranet、数据库同步复制技术、C/S、B/S等技术，可支持几乎所有知名的大型数据库管理系统，如Oracle、MS SQL Server、Microsoft. Net等。公司拥有自主研发的技术开发框架，可支持高效率的软件开发流程，同时公司拥有三维模型数据交换技术，开发了基于三维建筑模型的应用管理软件，应用水平在国内处于领先地位。

#### （1）自主研发的技术框架

公司利用java平台技术，基于成熟的SSH框架，结合公司长期的项目积累，自主研发了一套技术框架。框架包含基础类库、权限管理、日志管理、页面流设计、数据库管理等几大部分，包括30多个基础工具类以及数十个通用开发功能。技术框架在struct的标签应用类库的基础上，对常用的sturct标签按照实际开发应用需要，封装为便于操控的用户对象，降低了开发人员编写代码的复杂度，加快了系统的研发速度，提高了所开发应用系统的稳定性和可维护性。

#### （2）数据挖掘和数据仓库

公司利用SAP BO开发平台，能过通过建立一个庞大的数据仓库，把各个不同源的数据统一在一起，解决所有的数据冲突问题，然后把所有的数据整合到一个数据仓库内进行数据分析。利用在线分析处理技术、数据挖掘技术对数据仓库深度分析。整合了包括关联分析、聚类分析、预测、偏差分析等一系列常用算法，通过建立数学模型，利用神经网络算法、遗传算法、决策树算法等对数据仓库中海量数据进行深度分析，为用户建立决策支持系统。

#### （3）基于三维模型的数据交换系统及全生命周期管理软件

公司研发了基于三维建筑信息模型（简称BIM）技术的应用管理软件，实现了项目各阶段和参建各方的数据交换标准，将信息资源与空间模型结合，实现协同设计，降低项目成本，有效控制工期，优化建设过程，以统一的模型贯穿于项目各阶段，实现全生命周期管理。

在项目规划阶段，实现基于三维模型的优化设计、项目经济指标分析和方案快速筛选；在设计阶段，达到三维可视化，自动形成工程图纸和报告、计划等数据文件，所有信息协调、一致、联动，实现各专业的协同和可持续设计，

降低成本；在施工阶段，同步提供施工所需的信息，进度成本、清单等，预测成本花费，进行施工过程分析，避免冲突，提高施工的质量。在运营阶段，提供有关建筑使用情况或性能、建筑已用时间以及其他细节，为建筑项目运营维护提供数字化管理体系。

## 2、主要无形资产情况

公司拥有的无形资产主要为计算机软件著作权登记证书，详情如下：

序号	软件名称	证书编号	著作权人	授权时间	取得方式	实际使用情况
1	天房通用智能化缴费系统 V1.0	软著登字第 0161431 号	有限公司	2009.8.27	原始取得	商业智能项目
2	天房通用小区管理系统 V1.0	软著登字第 0161433 号	有限公司	2009.8.27	原始取得	商业智能项目
3	天房通用餐饮管理系统 V1.0	软著登字第 0159623 号	有限公司	2009.8.17	原始取得	商业智能项目
4	天房通用成本管理系统 V1.0	软著登字第 0159167 号	有限公司	2009.8.12	原始取得	商业智能项目
5	天房通用企业任务分配管理系统 V1.0	软著登字第 0161429 号	有限公司	2009.8.27	原始取得	商业智能项目
6	天房通用物业维修任务管理系统 V1.0	软著登字第 0161435 号	有限公司	2009.8.27	原始取得	商业智能项目
7	干部选拔任用工作记实监督系统 V1.0	软著登字第 0180369 号	有限公司	2009.11.17	原始取得	中组部项目
8	中管干部报告个人有关事项信息管理系统 V1.0	软著登字第 0297025 号	有限公司	2011.5.31	原始取得	中组部项目
9	“举报信息管理系统 V1.0	软著登字第 0297769 号	有限公司	2011.6.2	原始取得	中组部项目
10	历史遗留问题信访工作信息管理系统 V1.0	软著登字第 0297760 号	有限公司	2011.6.2	原始取得	中组部项目
11	干部选拔任用工作记实监督系统 V2.0	软著登字第 0297918 号	有限公司	2011.6.2	原始取得	中组部项目
12	天房科技网络视频摇号系统 V1.0	软著登字第 0367353 号	有限公司	2011.12.30	原始取得	商业智能项目
13	天房科技基于 BIM 研发的运营维护管理系统 V1.0	软著登字第 0428303 号	有限公司	2012.7.6	原始取得	BIM 项目
14	天房科技基于 BIM 研发的资产设施管理系统 V1.0	软著登字第 0428308 号	有限公司	2012.7.6	原始取得	BIM 项目
15	领导干部报告个人有关事项信息管理系统 V2.0	软著登字第 0430115 号	有限公司	2012.7.11	原始取得	中组部项目
16	天房科技企业知识库管理系统 V1.0	软著登字第 0443653 号	有限公司	2012.8.16	原始取得	商业智能项目

17	天房科技企业在线培训考试系统 V1.0	软著登字第 0443707 号	有限公司	2012.8.16	原始取得	商业智能项目
18	天房科技企业采购信息管理系统 V1.0	软著登字第 0443649 号	有限公司	2012.8.16	原始取得	商业智能项目
19	天房科技快速开发框架 (QuickSDF) 系统 V1.0	软著登字第 0444527 号	有限公司	2012.8.20	原始取得	基础平台框架
20	“一报告两评议”工作信息管理系统 V1.0	软著登字第 0499635 号	股份公司	2012.12.22	原始取得	中组部项目
21	领导干部报告个人有关事项信息管理系统 V3.0	软著登字第 0539643 号	股份公司	2013.4.15	原始取得	中组部项目

注：（1）根据《计算机软件保护条例》第十四条第三款规定“法人或者其他组织的软件著作权，保护期为 50 年，截止于软件首次发表后第 50 年的 12 月 31 日，但软件自开发完成之日起 50 年内未发表的，本条例不再保护”。上表所列的公司软件著作权均在保护期内，对公司正常使用及经营无影响。

（2）公司进行研究开发时，已经将相关研发费用予以费用化，故以上软件著作权未形成账面价值。

### 3、业务许可资格或资质情况

序号	资质名称	发证单位	证书编号	颁发日期	有效期
1	建筑业企业资质证书 (建筑智能化工程专业承包一级资质 09/10、管道工程专业承包三级 02/08、环保工程专业承包三级 02/08、机电设备安装工程专业承包一级 04/13、消防设施工程专业承包三级 08/11)	天津市城乡建设和交通委员会	B120401201930 1	2012.11.2 2	--
2	工程设计资质证书 (建筑智能化系统设计专项甲级证书)	中华人民共和国住房和城乡建设部	A112003682	2010.5.12	2010.5.12- 2015.5.12
3	计算机信息系统集成企业资质证书 (三级)	中华人民共和国工业和信息化部	Z312002010037 9	2010.8.17	2010.8.17- 2013.8.16
4	安防工程企业资质证书 (一级)	中国安全防范产品行业协会	ZAX-QZ 01201012010021	2010.12.2	2012.12.2- 2013.12.1
5	安全生产许可证	天津市城乡建设和交通委员会	(津)JZ 安许证 [2010]ZY000249 4	2010.12.3 1	2010.12.3 1- 2013.12.3 1
6	天津市安全技术防范系统设计、安装、维修企业备案登记证	天津市公安局	津公技防备字第 20120415 号	2012.4.9	2012.4.9- 2013.4.8
7	增值电信业务经营许可证	天津市通信管理局	津 B2-20090136	2013.2.16	2013.2.16- 2014.10.2 8
8	世标认证证书 GB/T1900-2008/ISO9001:2008,G	北京世标认证中心有限	Q3812Q22381R 3M	2012.9.18	至 2015.9.17

	B/T 50430-2007	公司			
9	世标认证国际标准认证证书 GB/T1900-2008/ISO9001:2008,G B/T 50430-2007	北京世标认证中心有限公司	J12Q21589R3M	2012.9.18	至 2015.9.17
10	AAA 信用等级证书	天津海泰信用服务有限公司	海泰评字 [2012]0050147-4 号	2012.9.13	至 2013.9.13
11	天津市科技型中小企业认定证书	天津市科学技术委员会	1009ZX0200071 1	2011.10.1 0	3 年
12	天津市滨海新区高新技术企业证书	天津市滨海新区人民政府	BHGQ20100107 3	2010.6.15	3 年
13	高新技术企业证书	天津市科委、天津市 市财政局、天津 市国税局、天津 市地税局	GR20101200008 7	2010.12.1 6	3 年

#### 4、重要固定资产情况

(1) 截止 2012 年 12 月 31 日公司重要固定资产情况

项目	原值	累计折旧	净值	成新率
房屋及建筑物	8,002,540.74	2,981,907.42	5,020,633.32	62.74%
运输设备	2,192,397.42	1,122,795.87	1,069,601.55	48.79%
电子设备	16,734,723.16	2,834,638.57	13,900,084.59	83.06%
网络传输设备	20,562,066.21	6,249,574.86	14,312,491.35	69.61%
办公家具	577,602.00	210,074.57	367,527.43	63.63%
合计	48,069,329.53	13,398,991.29	34,670,338.24	72.13%

(2) 公司房产情况

序号	名称	权利号	权属性质	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	权利人	取得方式	其他权属证明文件
1	房地证	房地证津字第 104031135079 号	股份 企业 产	南开区红旗 南路欣苑公 寓 4-8	509.27	有限公司	买受	购房发票
2	房地证	房地证津字第 111030753045 号	其他 房产	天津市西青 区侯台碧岭 园别墅 C 区 12 号	356.19	有限公司	买受	购房发票
3	房地证	房地证津字第 111030753046 号	其他 房产	天津市西青 区侯台碧岭 园别墅 C 区 10 号	356.19	有限公司	买受	购房发票
4	房地证	房地证津字第 111030753047 号	其他 房产	天津市西青 区侯台碧岭	356.19	有限公司	买受	购房发票

		号		园别墅C区 15号				
5	房地证	房地证津字第 111030753048 号	其他 房产	天津市西青 区侯台碧岭 园别墅C区 16号	356.19	有限公司	买受	购房发票
6	房地证	房地证津字第 111031128890 号	其他 房产	天津市西青 区侯台碧岭 园别墅A区 28号	356.19	有限公司	买受	购房发票

## 5、员工情况

截至2012年12月31日，本公司在职员工人数为194人。

### (1) 员工岗位结构

公司员工中行政管理人员25人、财务部12人、技术研发人员94人、工程施工人员46人、业务服务人员17人。

### (2) 员工教育程度

公司现有员工中硕士以上学历8人，本科学历91人，专科及以下学历95人。

### (3) 员工年龄分布

公司员工年龄结构以中青年为主，其中18至35岁151人，35岁以上43人。

### (4) 核心技术人员

王 天，简历见第三节第（四）项第1小项。

王 伟，简历见第三节第（四）项第1小项。

周长齐，简历见第三节第（四）项第1小项。

王平健，简历见第三节第（四）项第1小项。

杜春鹰，简历见第三节第（四）项第1小项。

## (四) 与公司业务相关的情况

### 1、报告期内公司收入构成情况

单位：元

收入分类	2012 年度	收入占比	2011 年度	收入占比
建筑智能化工程设计与施工	236,965,432.66	56.42%	157,333,784.57	72.07%
软件开发与技术服务	45,063,462.32	10.73%	11,481,719.67	5.26%
三网融合	5,989,714.73	1.43%	8,334,672.60	3.82%
钢材贸易	131,955,623.08	31.42%	41,147,331.60	18.85%
<b>合 计</b>	<b>419,974,232.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>218,297,508.44</b>	<b>100.00%</b>

## 2、报告期内公司销售情况

### (1) 销售概况

公司建筑智能化业务主要服务于建筑行业，软件开发业务的重点客户是政府、事业单位及大型企业客户（如酒店宾馆客户、保险金融客户、物业管理客户等），涉及电子政务、保险、税务、金融、办公自动化等领域。

### (2) 最近两年公司前 5 大客户情况

2011 年、2012 年，公司对前 5 名客户的合计销售额占当期销售总额的比例分别为 41.93%、50.66%，客户相对集中，但公司对任一单一客户的销售额占当期销售收入总额的比例均未超过 50%，未形成客户依赖。

公司最近两年前 5 名客户中天津市房地产发展（集团）股份有限公司、天津市天泰置业发展有限公司与公司存在同受天房集团控制的关联关系，天津信和嘉寰实业有限公司因受天房集团的重要影响而与公司存在关联关系。

除上述外，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、其他持有公司 5% 以上股份的股东不在最近两年前 5 名客户中占有权益，并且最近两年的前 5 名客户之间也不存在关联关系。

#### 2011 年对前 5 名客户销售额及占比：

客户名称	销售额（元）	占当期销售收入比例（%）
开发区欣普利商贸有限公司	27,903,840.59	12.78
天津市佳朋泰商贸有限公司	17,268,162.68	7.91
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	16,705,865.59	7.65
天津开发区华源实业有限公司	16,413,888.74	7.52
天津市昊诚伟业商贸有限公司	13,243,491.01	6.07
合计	91,535,248.61	41.93

注：公司与开发区欣普利商贸有限公司的销售业务内容全部为与票据融资相关的钢材贸易，剔除钢材贸易后，2011 年公司对前 5 名客户的合计销售额占年度销售总额（不含钢材贸易销售）的比例为 38.08%。

#### 2012 年对前 5 名客户销售额及占比：

客户名称	销售额（元）	占当期销售收入比例（%）
天津信和嘉寰实业有限公司	90,959,187.66	21.66

天津市天泰置业发展有限公司	51,462,546.11	12.25
天津市东丽区体育局	29,040,000.00	6.91
开发区欣普利商贸有限公司	23,398,772.42	5.57
天津三建建筑工程有限公司	17,894,072.00	4.26
合计	212,754,578.19	50.66

注：公司与天津信和嘉寰实业有限公司、开发区欣普利商贸有限公司的销售业务内容全部为与票据融资相关的钢材贸易，剔除钢材贸易后，2012年公司对前5名客户的合计销售额占年度销售总额（不含钢材贸易销售）的比例为45.74%。

### 3、报告期内公司采购情况

#### （1）采购概况

公司生产所需材料主要包括计算机、通信、网络、控制、视频监控和多媒体等电子设备以及各类线、管、槽等材料。以上产品均为市场化产品，国内市场供应充足。公司生产或服务中消耗的主要能源是电力，耗用量小，市场供应充足。

#### （2）最近两年公司前5大供应商情况

2011年、2012年，公司对前5名供应商的合计采购额占当期采购总额的比例分别为38.15%、51.70%，供应商相对集中。2011年、2012年对天津信和嘉寰实业有限公司的采购内容，以及2012年对天津天房建材有限公司采购内容均主要为钢材，且钢材贸易的交易背景均为票据融资，而天房集团已经承诺未来不会发生相关行为，因此采购将不具有持续性。公司采购内容的可替代性较强，因此公司供应商虽相对集中，但不会导致公司对其形成采购依赖。

公司最近两年前5名供应商中，天津天房建材有限公司与公司存在同受天房集团控制的关联关系，天津信和嘉寰实业有限公司因受天房集团的重要影响而与公司存在关联关系。

除上述外，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、其他持有公司5%以上股份的股东不在最近两年前5名供应商中占有权益，并且最近两年的前5名供应商之间也不存在关联关系。

2011年对前5名供应商采购额及占比：

供应商名称	采购额（元）	占当期采购总额比例（%）
天津信和嘉寰实业有限公司	27,911,623.95	18.91
天津市中钨株洲硬质合金有限公司	16,311,000.00	11.05
广东威创视讯科技有限公司	5,500,000.00	3.73
北京世纪澄通电子有限公司	3,600,000.00	2.44
北京绿博恒科技发展有限公司	2,976,685.00	2.02
<b>合计</b>	<b>56,299,308.95</b>	<b>38.15</b>

注：公司与天津信和嘉寰实业有限公司的采购业务内容全部为与票据融资相关的钢材贸易，剔除钢材贸易后，2011年公司对前5名供应商的合计采购额占年度采购总额（不含钢材贸易采购）的比例为28.61%。

2012年前5名供应商采购额及占比：

供应商名称	采购额（元）	占当期采购总额比例（%）
天津天房建材有限公司	108,377,755.56	35.45
天津信和嘉寰实业有限公司	23,405,299.15	7.66
天津众业达电气有限公司	10,361,585.97	3.39
天津嘉世源商贸有限公司	9,167,668.00	3.00
天津正誉科技发展有限公司	6,739,628.00	2.20
<b>合计</b>	<b>158,051,936.68</b>	<b>51.70</b>

注：公司与天津天房建材有限公司、天津信和嘉寰实业有限公司的采购业务内容全部为与票据融资相关的钢材贸易，剔除钢材贸易后，2012年公司对前5名供应商的合计采购额占年度采购总额（不含钢材贸易采购）的比例为21.15%。

#### 4、报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

截至2012年12月31日，公司正在履行和待履行重大业务合同列表如下：

单位：元

序号	对方单位	合同性质	合同金额	合同期间	合同履行情况
1	东软集团股份有限公司	计算机系统集成合同	6,869,750.00	2012.4.26--	执行中
2	天津房地产发展（集团）股份有限公司	施工合同	6,860,599.00	2012.10.25-2013.10.30	合同已签订但尚未开始执行
3	天津市华兆房地产开发有限公司	施工合同	12,229,639.00	2012.8.4-2013.12.30	执行中

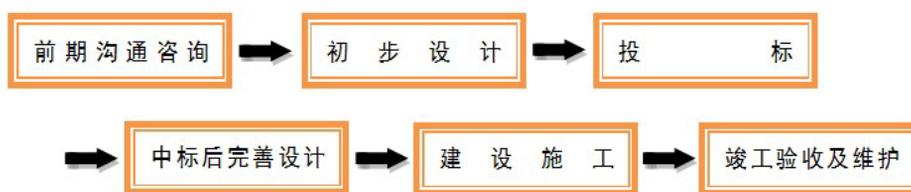
4	中新天津生态城经济局	施工合同	27,702,928.93	2012.12.31-2013.8.31	执行中
5	北京诚达交通科技有限公司	销售合同(传输设备、软件及相关服务)	6,392,460.00	2012.9.5--	执行中
6	天津开发区华源实业有限公司	销售合同(单相断路器、隔离开关设备)	5,146,536.00	2012.9.26--	执行中

## (五) 公司商业模式介绍

### 1、建筑智能化工程业务模式

公司的建筑智能化工程或直接与建设单位甲方签署项目承包协议，或与土建公司等总承包商签署分包协议，专业负责目标建筑的智能化工程建设。

公司建筑智能化工程主要由以下几个环节组成：



由于建筑智能化工程涉及的子系统较多，公司在前期需要与建筑单位进行充分沟通交流，使设计初稿方案尽量满足建筑单位各方面的需求，这将使企业在招投标的过程中获得优势地位。

经过公开招投标并取得项目后，公司将进一步完善设计方案，为客户提供定制式、个性化的设计方案，并对自主开发的软硬件进行二次深度开发。

在施工阶段，公司负责设计方案的实现，组织并进行现场安装、布线以及各个子系统的开通、调试，将软件操作系统与硬件联网并保证所有功能的开通。在施工的同时，公司会根据建筑单位的要求，向其销售工程中安装的部分设备。

在工程交付后，工程项目一般有一至两年的质保期，在此期间公司为客户提供免费的技术维护，保证智能化工程得以持续顺畅运营。

### 2、软件开发与技术服务业务模式

公司软件开发与技术服务的业务模式有两种，一种模式是根据用户要求建造出软件系统或者系统中的部分软件，以向用户收取软件开发费用，并通过为用户提供软件维护服务收取维护费用；另一种模式是公司自行开发软件系统，

通过出售实现软件开发收入，并通过为用户提供软件维护服务收取维护费用。

公司软件业务于2007年开始加大投入，设计并完成制作了面向中组部及全国组织系统的系列软件；自2009年开始，公司的BIM软件项目被列入天津市滨海新区科技创新计划重大项目，目前是公司软件业务的主要盈利点，占软件与技术开发业务收入的70%左右。到目前为止，公司上述软件的前期投入阶段已基本度过，进入收益期后将开始为公司创造较高的利润。

未来公司还计划开发一些物业管理等软件项目，并对已开发完成的软件不断改进和完善。虽然公司后续对研发会持续投入，但该项业务整体已经进入盈利的良性循环。

### 3、三网融合业务模式

公司三网融合业务主要是在完成前期铺设、布线工程并实现管线入户后，通过为居民提供宽带上网、IPTV及网络电话等服务，收取相关费用。

公司的宽带光纤运营增值收益主要包括服务器托管收益、服务器空间租用收益、网游用户付费收益和云软件租用收入等。三网融合宽带光纤的入户，为云计算、云空间提供了大的发展空间，邮箱租用、服务器托管、云软件使用、空间租用、网游将迎来跨越式发展。

## （六）公司所处行业概况、市场规模、基本风险特征及公司行业竞争地位

### 1、公司所处行业概况

根据中国证监会2012年修订颁布的《上市公司行业分类指引》及国民经济行业分类标准公司所处行业属于“I65 软件与信息技术服务业”。根据公司从事业务的细分市场来看，公司处于建筑智能化领域。

建筑智能化是指利用现代通信技术、信息技术、计算机网络技术、监控技术等，通过对建筑和建筑设备的自动检测与优化控制、信息资源的优化管理，实现对建筑物的智能控制与管理，以满足用户对建筑物的监控、管理和信息共享的需求，从而使智能建筑具有安全、舒适、高效和环保的特点。

传统的建筑工程主要涵盖三个环节的工程业务：房屋和土建工程、机电安装工程和装修装饰工程。自20世纪90年代起，随着计算机应用技术与通讯技术

的发展，建筑智能化逐渐成为建筑工程中的一项新兴业务，市场需求增长迅速。智能建筑以建筑为平台，集其系统、结构、服务、管理等因素于一体，并达到它们之间的最优化组合，为建筑使用者提供一个高效、舒适、安全、便利的建筑环境，同时达到节能降耗的目的。目前建筑智能化工程投资额一般占建筑工程投资总额的5%-10%。

## 2、市场规模

2012年前三季度，我国建筑业完成产值85243亿元，第三季度增长率为18.5%，比上季度增速回升了0.3个百分点，下游行业的持续增长推动了建筑智能化行业的发展。智能建筑行业市场在2005年首次突破200亿元之后，也以每年20%以上的增长态势发展，预计2012年市场规模将达到861亿元。粗略估计，目前全国从事智能建筑的企业超过3000家，产品供应商近3000家，具备智能化工程承包资质的企业有1100家左右。（数据来源：慧聪智能家居网）

## 3、行业基本风险特征

### （1）行业风险

近年来宏观经济发展态势良好，为智能建筑行业发展提供了良好的发展环境。此外，在人力成本上升、能源稀缺、经济转型和结构升级的背景下，国内智能化技术应用领域的不断扩展，公司的主营业务规模及利润也呈现快速增长态势。但是如果国家宏观经济形势发生重大变化、智能化下游行业的产业政策导向发生变更，导致下游行业发展放缓，可能对本公司的发展环境和市场需求造成不利影响。

### （2）市场风险

随着大型项目日益增多，行业技术的不断提高和行业管理的日益规范，建筑智能化行业进入壁垒日益提高，对建筑智能化行业内企业的规模和资金实力的要求越来越高，资本实力较小、缺乏业绩、技术支撑的企业将被市场淘汰。但是，智能化行业相对较高的行业利润，不断吸引新进入者通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股及组建新公司等方式涉足，行业的市场竞争呈逐步加剧的态势，同时市场竞争向品牌化、个性化服务的方向发展。如果本公司不能保持现有的高速增长态势，迅速做大做强，则有可能导致公司市场地位下降的情形发生。

### （3）政策风险

近年来，国家颁布了一系列政策、法规积极鼓励智能化行业发展，这些政策规定对行业发展起着巨大的政策支持。一旦国家取消对智能化行业的政策倾斜及财政补贴，将会对行业发展造成不利影响。

### 4、公司行业竞争地位

目前建筑智能化行业缺乏权威的统计数据，公司无法准确定义其市场地位。现代的智能建筑工程按施工工序已分为：土建工程、机电工程、建筑智能化工程、装饰装修工程等 4 个工序，各工序占建筑工程投资总额的比重不尽相同。通常情况下，土建工程、机电工程、建筑智能化工程和装饰装修工程占投资总额的比例分别约为：40%、25%、5%和 30%。根据同花顺资讯数据，2012年全年天津市房屋建筑竣工价值累计达535.62亿元，若按照5%的投资比例，天津2012年的建筑智能化工程的市场规模约为26.78亿元左右。公司2012年建筑智能化工程设计与施工业务收入约2.37亿元，则市场份额约为8.85%。

公司资质完整，且在天津地区多次承接大型智能工程，经验丰富，业绩突出，市场地位处于中上游地位。

### 三、公司治理

#### (一) 公司治理情况

##### 1、股东大会、董事会、监事会制度的建立健全及运行情况

有限公司期间，公司设立董事会，董事 3 人；未设立监事会，设监事 1 人。有限公司阶段，公司治理结构较为简单，公司治理机制不够健全。曾存在不规范票据融资、股东及关联方资金占用的行为；部分股东会缺少会议记录；个别届次股东会未按章程要求提前 15 天通知；会议通知多采用电话或口头形式且未保存书面记录等不规范情况。

目前关联方资金占用及不规范票据融资情况已经清理完毕，且控股股东已出具承诺，未来不会再与公司发生资金占用及不规范票据融资的行为。

2012 年 11 月 8 日，公司全体发起人依法召开公司创立大会。依据《公司法》的相关规定，创立大会通过了股份公司的《公司章程》，选举产生了公司第一届董事会成员及第一届监事会中的股东代表监事，2 名股东代表监事与 1 名职工代表监事组成第一届监事会。此外，公司 2013 年第 1 次临时股东大会还通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等治理细则。

2012 年 11 月 8 日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举产生了公司董事长，并根据董事长提名，聘任了公司总经理及其他高级管理人员。同时审议通过了《重大信息内部管理制度》、《信息披露管理制度》、《总经理工作细则》等内部治理文件。

2012 年 11 月 8 日，公司第一届监事会召开第一次会议，选举产生了公司监事会主席。至此，公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立健全了股份公司公司治理的制度体系。

公司整体变更后，能够按照《公司章程》及相关治理制度规范运行。截至本公开转让说明书出具日，一共召开 7 次股东大会、7 次董事会、2 次监事会，均符合《公司法》以及《公司章程》的要求，决议内容符合《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定的情形，会议程序规范、会议记录完整。

## 2、股东大会、董事会、监事会和有关人员履行职责情况

有限公司时期，公司股东会及相关管理人员能够按照《公司法》、《公司章程》中的相关规定，在增加注册资本、减少注册资本、股权转让、关联交易、整体变更等事项上认真召开股东会，形成相关决议。但股东会的执行也存在一定的不足之处，例如：《公司章程》未明确规定股东会、执行董事（及董事会）、总经理在重大投资、对外担保、关联交易等重大事项决策上的权限范围等。

有限公司阶段，董事会能够履行章程赋予的权利和义务，勤勉尽职。有限公司阶段，监事会及监事能够对公司运作进行监督。

股份公司成立后，通过制定《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及《监事会议事规则》，进一步完善了公司的重大事项分层决策制度。公司“三会”的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能按照“三会”议事规则履行其权利和义务，严格执行“三会”决议。但由于股份公司成立时间尚短，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识和执行能力仍待进一步提高。

## 3、职工代表监事履行责任情况

自公司职工代表大会选举职工代表监事以来，该名监事能够履行章程赋予的权利和义务，每次董事会均能列席，并对董事会决议事项提出建议。

### （二）董事会关于公司治理情况的讨论与评估

股份公司成立时，公司严格按照《公司法》制定了《公司章程》，《公司章程》第二十八条第（五）款规定了股东的知情权；第四十四条规定了股东的召集权和主持权，第四十九条规定了股东的临时提案权等参与权；第二十八条第（三）款以及第六十五条规定了股东的质询权；第二十八条第（二）款、第五十五条以及第七十三条规定了股东的表决权。综上，《公司章程》对于股东知情权、参与权、质询权和表决权等权利的规定完整、明确，贴近《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》的相关规定。此外，《公司章程》还规定了关联股东和董事回避制度。

2013年2月，公司2013年第一次临时股东大会通过了《关于启用公司新章程，同时废止旧章程的议案》，新的公司章程增加了有关投资者关系管理、纠纷解决机制等内容，符合《非上市公众公司监管指引第3号章程必备条款》的

要求。

在内部管理制度建设方面，公司已结合自身特点建立了一套较为健全的内部控制制度，并得到有效执行，从而保证了公司各项经营活动正常、有序地进行，保护了公司资产的安全和完整。公司制定的各项内部控制制度涉及行政、人事、业务、技术、财务等方面，涵盖了财务管理、资产管理、业务管理、人事管理等整个经营过程的管理控制。总体而言，公司的内部控制机制和内部控制制度不存在重大缺陷，实际执行过程中亦不存在重大偏差，公司内部控制制度体现了完整性、合理性和有效性。

公司董事会认为，公司现有的一整套公司治理制度能给所有股东，尤其是中小股东提供合适的保护，并且保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。该套制度能够有效地提高公司治理水平和决策科学性、保护公司及股东利益，有效识别和控制经营中的重大风险，便于接受投资者及社会公众的监督，推动公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷，并能够严格有效地执行。

### （三）公司及控股股东、实际控制人最近两年违法违规及受处罚情况

#### 1、公司违法违规及受处罚情况

最近两年，公司曾存在开具无真实交易背景票据进行融资的行为（以下简称“不规范票据融资”）。具体表现为以下两种形式：（1）以一份钢材采购业务合同向多家银行重复申请承兑汇票融资；（2）以未实际执行的采购合同向银行申请开具承兑汇票融资。票据发生额、无真实交易背景票据额度及占比详见下表：

单位：万元

项目		2012 年度/ 2012 年 12 月 31 日	2011 年度/ 2011 年 12 月 31 日
票据发生额		63,294.76	5,490.97
其中	无真实交易背景票据	50,646.00	5,000.00
	占发生额比例	80.02%	91.06%
票据期末余额		454.49	5,490.97
其中	无真实交易背景票据	0.00	5,000.00
	占期末余额比例	0.00%	91.06%

公司开具无真实交易背景的银行承兑汇票，目的是为其控股股东天房集团提供融资。所融资金的使用方是天房集团，相应融资成本和费用也都由天房集团承担。

2012年12月起，公司逐步规范票据行为，强化内部控制，严格票据业务的审批程序，从2012年12月1日至本公开转让说明书出具日，没有新发生开具无真实交易背景票据的行为。所有票据均及时履行了相关票据义务，不存在逾期票据及欠息情况，不存在纠纷。截至2012年12月20日，开具的无真实交易背景的票据已经全部完成解付。

上述不规范票据融资行为虽然违反《中华人民共和国票据法》第十条：“票据的签发、取得和转让，应当遵循诚实信用的原则，具有真实的交易关系和债权债务关系。票据的取得，必须给付对价，即应当给付票据双方当事人认可的相对应的代价”，但根据《中华人民共和国票据法》第一百零二条“有下列票据欺诈行为之一的，依法追究刑事责任：”、第一百零三条“有前条所列行为之一，情节轻微，不构成犯罪的，依照国家有关规定给予行政处罚。”判断，公司不规范票据融资行为不属于《中华人民共和国票据法》所述可能被行政处罚的行为之一，所以公司不会因不规范票据融资行为受到行政处罚。

同时，公司的董事及高级管理人员未从中取得任何个人利益，不存在票据欺诈行为，亦未因过往期间该等不规范票据融资行为受到过任何行政处罚。

公司就此事项出具了《关于规范票据管理的承诺函》：“将严格按照《票据法》等有关法律、法规要求开具所有票据，规范票据管理，杜绝发生任何违反票据管理相关法律法规的票据行为。”

公司控股股东天房集团也就此事项出具了《关于规范公司票据使用的承诺函》：“（1）截至2012年12月20日，确保天房科技开具的不规范票据完成解付；（2）不允许再发生与天房科技进行不规范票据的融资行为；（3）如天房科技因上述不规范使用票据行为而受到任何处罚，或因该等行为而被任何第三方追究任何形式的法律责任，以及造成有关损失均由我集团承担相应责任。”

由于不规范票据融资额度较大，导致公司相关财务信息发生较大变动，其具体影响分析如下：

单位：万元

项目	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总额	63,113.91	34,584.56
扣除不规范票据融资后资产总额	63,113.91	29,584.56
变化比例	0.00%	-14.46%
负债总额	48,547.82	23,828.54
扣除不规范票据融资后负债总额	48,547.82	18,828.54
变化比例	0.00%	-20.98%
资产负债率	76.92%	68.90%
扣除不规范票据融资后	76.92%	63.64%
变化比例	0.00%	-5.26%
货币资金	38,840.43	5,938.10
扣除不规范票据融资后	38,840.43	3,438.10
变化比例	0.00%	-42.10%
应付票据	454.49	5,490.97
扣除不规范票据融资后	454.49	490.97
变化比例	0.00%	-91.06%
预付账款	4,790.43	9,084.26
扣除不规范票据融资后	4,790.43	1,349.92
变化比例	0.00%	-85.14%
其他应收款	199.07	4,301.24
扣除不规范票据融资后	199.07	2,186.44
变化比例	0.00%	-49.17%
其他应付款	6,471.41	4,834.50
扣除不规范票据融资后	6,471.41	2,099.25
变化比例	0.00%	-56.58%
期末现金及现金等价物余额	38,840.43	5,938.10
扣除不规范票据融资后	38,840.43	3,438.10
变化比例	0.00%	-42.10%

综合来看，不规范票据融资导致公司2011年末资产总额、负债总额虚增；导致2011年末货币资金和应付票据大量增加；导致2011年末资产负债率上升，公司偿债能力受到一定程度影响。但上述财务信息的重大变化不会导致投资者对于公司资产质量和投资价值的高估，不影响公司财务信息披露的真实、准确和完整性。

综上，公司不规范使用票据行为的风险已经消除或得到保障，不会造成或有的利益损失、也不会对公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌构成实质性障碍。

公司律师认为：报告期内，公司与控股股东及其控股子公司之间的部分银行承兑汇票往来没有真实的交易背景，存在不规范之处，但公司已清理完毕，实际控制人已承诺承担全部责任，该等票据融资行为不会对公司或公司其他股东的利益造成损害，对本次公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让不构成实质性法律障碍。

除上述情况外，有限公司及公司最近两年不存在其他违法违规及受到行政处罚的情况。公司及法定代表人王天对此作出了书面声明并签字，承诺其真实性。

## **2、控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况**

控股股东、实际控制人最近两年内没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚的情况；没有因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形或其它不诚信行为。公司控股股东、实际控制人已对此作出了书面声明，承诺其真实性。

## **（四）公司资产完整及人员、财务、机构和业务独立的情况**

### **1、资产完整性**

公司由有限公司整体变更设立，原有限公司的业务、资产、债权、债务均已整体进入公司。公司合法拥有其办公用房的所有权以及与生产经营相关的软件著作权等资产的所有权。

公司与股东之间的资产权属清晰，生产经营场所独立，不存在依靠股东的生产经营场所进行生产经营的情况，目前不存在公司以资产为其股东提供担保的情形，公司对所有资产拥有完全的控制支配权。

### **2、人员独立性**

公司的董事、监事、总经理及其他高级管理人员，均以合法程序选举或聘任，不存在控股股东、实际控制人超越公司股东大会和董事会作出人事任免决定的情况。

公司的总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，并无在控股股东中担任除董事、监事以外的其他职务，亦没有在控股股东中领薪；公司的财务人员没有在股东单位及其下属企业兼职。

### 3、财务独立性

公司设有独立的财务部门，并已按《中华人民共和国会计法》等有关法律法规的要求建立独立的财务核算体系，能够独立地作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司独立在银行开立账户，不存在与股东单位及其下属企业共用银行账户的情形。公司作为独立的纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

### 4、机构独立性

公司已经建立健全了股东大会、董事会、监事会及总经理负责的管理层等机构及相应的议事规则，形成完整的法人治理结构。公司建立了适应经营需要的组织结构，拥有完整的业务系统及配套部门，各部门已构成一个有机整体，有效运作。公司与股东单位之间不存在混合经营、合署办公的情况，公司各职能部门与股东单位及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东单位干预公司正常经营活动的现象。

### 5、业务独立性

公司主要从事建筑智能化工程设计与施工、软件开发与技术服务、三网融合的建设与运营以及钢材贸易，公司拥有独立的研发、应用体系，不依赖股东单位及其他关联方，与控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在同业竞争。

公司控股股东及主要股东腾达楼宇已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺事项参见本节第（五）项同业竞争情况。

综上所述，公司资产完整，在人员、财务、机构、业务方面目前与股东单位相互独立，拥有独立完整的资产结构和业务系统，已形成自身的核心竞争力，具有独立面向市场的经营能力。

## （五）同业竞争情况

公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务情况。除控制本公司外，天房集团控制的其他一级企业总计为 32 家、间接

控制的二级、三级子公司共 18 家。上述同一控制下关联公司与本公司主营业务差别较大，未涉及建筑智能化、三网融合、软件开发与技术服务等业务内容，也不具备相关业务的经营资质，与公司不构成同业竞争。

为避免未来发生同业竞争的可能，公司控股股东签署了《避免同业竞争承诺书》，表示目前不持有直接用于建筑智能化、三网融合、软件开发等业务的资产和业务，天房集团及其控股子公司（含直接控股和间接控股）的其他企业与天房科技不存在同业竞争情况。同时承诺：“除持有天房科技的股份外，天房集团将不会持有其他直接用于建筑智能化、三网融合、软件开发等业务的资产和业务；天房集团将不会直接或间接经营、并促使天房集团的控股子公司不直接或间接经营与天房科技经营的上述业务构成竞争的业务，也不会投资于与天房科技经营的上述业务构成竞争的其他企业；自本承诺函出具之日起，如天房集团及其控股子公司遇到天房科技上述主要业务范围内的业务机会，天房集团将促使其控股子公司将该等机会介绍予天房科技，并不会自行或通过天房集团的控股子公司直接或间接利用该机会从事建筑智能化、三网融合、软件开发等业务；将在法律、法规、规范性文件及公司章程所规定的框架内，依法行使股东权利，不以控股股东身份谋求不正当利益；若违反上述承诺，本公司将对由此给天房科技造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿。”

公司与另一重要股东——腾达楼宇在经营范围上有两处相近，其一是“计算机及外围设备、建筑材料批发兼零售”；其二是“计算机网络系统集成服务。”最近两年，公司与腾达楼宇在经营计算机及外围设备、建筑材料批发兼零售业务时，主要客户对象不交叉重叠，没有发生事实上的同业竞争情况，同时腾达楼宇在最近两年没有经营过系统集成业务，因而与天房科技在系统集成领域没有发生事实上的同业竞争情况。为避免将来发生同业竞争行为的可能，腾达楼宇作出如下承诺：“本公司将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对天房科技构成竞争的业务及活动；将不直接或间接开展对天房科技有竞争或可能构成竞争的业务、活动或拥有与天房科技存在同业竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；本公司将在法律、法规、规范性文件及公司章程所规定的框架内，依法行使股东权利，不以股东身份谋求不正当利益；将于 2013 年 5 月 30

日前，完成我公司经营范围的修改，减少与天房科技相近的经营范围，即减去“计算机及外围设备、建筑材料批发兼零售”、减去“计算机网络系统集成服务”。自2012年11月30日至2013年5月30日不会在上述经营范围内发生与天房科技同业竞争的行为；若违反上述承诺，本公司将对由此给天房科技造成的损失作出全面、及时和足额的赔偿。”

2013年5月17日，腾达楼宇变更经营范围事项获得天津市工商行政管理局核准，腾达楼宇变更后经营范围为“自动化设备、计算机产品开发、技术咨询（不含中介）服务；办公用品及设备、装饰材料批发兼零售。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）”腾达楼宇变更后经营范围与天房科技不存在相同或相近之处。

## **（六）最近两年公司资金被控股股东、实际控制人占用及公司对外担保情况**

最近两年公司资金被控股股东、实际控制人及其他关联方占用的情况详见“第四节第（十一）项第3小项关联方往来”。

按照中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）的规定，控股股东及其他关联方对公司的资金占用可以分为经营性占用及非经营性占用两种。

最近两年控股股东、实际控制人及其他关联方对公司的经营性资金占用形成原因主要是销售和采购业务中产生的应收账款和预付账款，没有公司为控股股东、实际控制人及其他关联方垫支工资、福利、保险、广告等期间费用或者互相代为承担成本和其他支出的情况。

最近两年控股股东、实际控制人及其他关联方对公司的非经营性资金占用主要包括以下两种情形：1、有偿地拆借公司的资金给控股股东及其他关联方使用；2、为控股股东及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票。

针对有限公司阶段曾经发生的有偿拆借公司资金给控股股东及其他关联方使用的情况，有限公司已于2012年9月30日之前清理完毕。今后，公司将严格按照《公司法》及《公司章程》的规定，不通过企业之间资金拆借的形式向关联方提供借款。同时，公司控股股东天房集团也已出具《不利用控股地位对

公司进行不当控制的承诺函》：“本公司作为天津市天房科技发展股份有限公司（以下简称“股份公司”）的控股股东，为避免将来对股份公司及股份公司其他股东的利益造成损害，本公司承诺如下：1、本公司现在或将来不会利用在股份公司的控股地位从事占用股份公司资金或从事其他任何有损股份公司利益的行为；2、本公司现在或将来规范与股份公司之间的关联交易、不会利用在股份公司的控股地位要求股份公司进行定价不公允进而导致股份公司利益受损的关联交易；3、本公司现在或将来不会利用在股份公司的控股地位对股份公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制或进行其他任何影响股份公司经营独立性的行为。本公司在持有股份公司股份期间，本承诺为有效承诺。本公司愿意承担因违反以上承诺而给股份公司及股份公司其他股东造成的全部经济损失。”

公司为控股股东及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票的情况，以及公司为防止今后控股股东及其关联方利用此种方式占用公司资金的具体安排详见“第三节第（三）项第1小项公司违法违规及受处罚情况”。

最近两年，公司未发生过对外担保行为。

### （七）公司董事、监事、高级管理人员其他情况

- 1、本人及其直系亲属以任何方式直接或间接持有申请挂牌公司股份情况  
无。
- 2、相互之间亲属关系情况  
无。
- 3、与申请挂牌公司签订重要协议或做出重要承诺情况  
无。
- 4、在其他单位兼职情况

姓名	兼职单位	职务
阎立新	天津市房地产开发经营集团有限公司	财务部部长
	天津市天泰置业发展有限公司	董事、财务总监
	天津市天政基础设施建设有限公司	监事
	天津天房置地有限责任公司	监事

	天津市天房信诚房地产开发有限公司	监事
	天津市天鑫房地产开发有限公司	监事
	天津润丰投资管理有限公司	监事
	天津保障性住房投资基金管理有限责任公司	监事
	天津市天泰酒店管理有限公司	监事
	天津天房建设工程有限公司	监事
武静	天津市房地产开发经营集团有限公司	副总经济师兼投资管理部、 审计部部长
	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	董事
	天津市华富宫大饭店有限公司	董事
	天津市天政基础设施建设有限公司	董事
	天津政通建设发展有限公司	监事
	天津市天港建设开发有限公司	监事
	天津宝天建设开发有限公司	监事
	天津瑞银小额贷款有限公司	董事
	天津市团泊湖投资发展有限公司	监事
	天津潮白湖投资发展有限公司	董事
	天津天房置地有限责任公司	董事
	天津天房投资有限公司	董事
	深圳市津房物业发展有限公司	董事
	天津市嘉恒置业发展有限公司	董事
	天津天房津滨新城投资有限公司	监事
	天津市天泰置业发展有限公司	董事
	天津生态城天城置业有限公司	监事
	天津天房建设工程有限公司	监事
	天津市天谊经营管理有限公司	监事
	天津泰达恒生房地产开发有限公司	董事
烟台市津房置业有限公司	董事	
王怀彬	天津理工大学计算机与通信工程学院。	教授
李毅	天津理工大学计算机与通信工程学院	教师
张龙	天津市腾达楼宇自控有限公司	法定代表人、执行董事

除上述情况外，公司其他董事、监事、高级管理人员未在其他单位兼职。

#### 5、对外投资与申请挂牌公司存在利益冲突情况

无。

6、最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况

无。

7、其它对申请挂牌公司持续经营有不利影响的情形

无。

### (八) 公司管理层最近两年重大变化情况

最近两年公司董事、监事、高级管理人员发生重大变化，主要体现为：股份公司成立后，董事、监事、高级管理人员人数较有限公司阶段明显增加，董事、监事、高级管理人员成员构成发生重大变化。具体任职变化情况如下所示：

姓 名	有限公司阶段	股份公司阶段
	2010年2月28日至2012年11月8日	2012年11月8日至今
王 天	董事长、法定代表人	董事长、法定代表人
王怀彬	副董事长	副董事长
丁 浩	董事、总经理	董事、总经理
王 伟	副总经理	董事、副总经理
阎立新	--	董事
武 静	--	监事会主席
周长齐	集成部部长	职工监事
李 毅	监事	监事
张 龙	财务副总经理	董事会秘书、副总经理
王平健	总工程师	副总经理
杜春鹰	软件事业部副总经理	副总经理
胡振荣	财务总监	财务总监

股份公司成立后，董事由3人变为5人、监事由1人变为3人、新增1名高级管理人员。

董事人员增加，主要是为符合公司法对股份公司董事人数的要求。与有限公司阶段相比，公司董事人数增加2人，其中新增1名内部董事王伟和1名外部董事阎立新，属于重大变化。但新增的内部董事王伟在有限公司阶段已在公司担任副总经理，对公司运营较为熟悉；新增的外部董事阎立新具备多年的企业财务管

理背景，能够对公司的经营决策提供专业的判断，因此董事人数的重大变动，不会对公司持续经营产生重大影响。

监事人员变动较大，系因原有限公司仅有 1 名监事，整体变更后为符合公司法对股份有限公司的要求而设立监事会，目前监事会有 3 名监事。相比有限公司阶段，监事人数增加 2 人，属于重大变动。但考虑到现任监事李毅在有限公司阶段一直在公司担任监事职务，且新增的职工监事周长齐最近两年一直在公司担任集成部部长一职，因此，监事的重大变动对公司持续经营没有重大影响。

公司高级管理人员为总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书。最近两年总经理丁浩、副总经理王伟、财务总监胡振荣未发生变化；为适应股份公司的要求，新聘任王平健、杜春鹰为副总经理，张龙为董事会秘书、副总经理。高级管理人员人数相比有限公司阶段增加 3 人，属于重大变化，但新增加高级管理人员在有限公司阶段均在公司担任重要职务，对公司运营较为熟悉，对公司战略目标、发展措施、管理制度没有重大影响，因而对公司持续经营也不构成重大影响。

综上，虽然最近两年公司管理层人数和构成变化较大，但新增董事、监事、高管人员有利于完善股份公司治理结构，且有限公司原有总经理、副总经理、财务总监等主要管理人员未发生变动，因此上述变化对公司持续经营无重大影响。

## 四、公司财务

说明：除非特别指明，否则本章财务数据信息的单位均为人民币元。

### （一）最近两年经审计的财务报表

#### 1、资产负债表

项 目	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：		
货币资金	388,404,325.16	59,381,034.94
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	41,546,044.67	30,090,839.53
预付款项	47,904,329.36	90,842,554.80
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,990,723.52	43,012,414.91
存货	8,918,770.23	2,594,379.74
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	565,164.55	333,617.55
<b>流动资产合计</b>	<b>489,329,357.49</b>	<b>226,254,841.47</b>
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	34,670,338.24	15,972,439.32
在建工程	105,781,836.55	103,291,972.48
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,000,900.46	83,055.58
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	53,744.83	79,916.31
递延所得税资产	302,935.64	163,424.47
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计：</b>	<b>141,809,755.72</b>	<b>119,590,808.16</b>
<b>资产总计</b>	<b>631,139,113.21</b>	<b>345,845,649.63</b>

公司法定代表人：王天

主管会计工作负责人：张龙

会计机构负责人：胡振荣

资产负债表(续)

项 目	2012年12月31日	2011年12月31日
流动负债:		
短期借款	280,780,000.00	120,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据	4,544,894.00	54,909,664.10
应付账款	28,399,128.89	11,263,824.41
预收款项	4,315,787.09	493,193.44
应付职工薪酬	1,046,765.93	598,510.97
应交税费	152,939.84	2,675,128.32
应付利息		
应付股利		
其他应付款	64,714,097.13	48,345,037.19
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>383,953,612.88</b>	<b>238,285,358.43</b>
非流动负债:		
长期借款		
应付债券	99,824,585.12	
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	1,700,000.00	
递延所得税负债		
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>101,524,585.12</b>	
<b>负债合计</b>	<b>485,478,198.00</b>	<b>238,285,358.43</b>
所有者权益:		
实收资本(股本)	136,000,000.00	100,160,000.00
资本公积	3,799,509.56	
减: 库存股		
盈余公积	586,140.57	3,776,359.73
未分配利润	5,275,265.08	3,623,931.47
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	145,660,915.21	107,560,291.20
少数股东权益合计		
<b>所有者权益合计</b>	<b>145,660,915.21</b>	<b>107,560,291.20</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>631,139,113.21</b>	<b>345,845,649.63</b>

公司法定代表人: 王天

主管会计工作负责人: 张龙

会计机构负责人: 胡振荣

## 2、利润表

项 目	2012年度	2011年度
一、营业收入	419,974,232.79	218,297,508.44
减：营业成本	337,401,439.05	168,089,904.40
营业税金及附加	5,483,725.17	3,067,910.39
销售费用	2,564,281.99	1,947,933.50
管理费用	26,179,010.32	13,686,438.84
财务费用	4,438,275.95	3,926,736.43
资产减值损失	930,074.45	569,383.46
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
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		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	42,977,425.86	27,009,201.42
加：营业外收入	22,500.00	3,027,857.68
减：营业外支出		16,661.69
其中：非流动资产处置损失		10,839.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,999,925.86	30,020,397.41
减：所得税费用	4,899,301.85	4,539,606.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	38,100,624.01	25,480,791.27
归属于母公司所有者的净利润		
少数股东损益		
五、每股收益		
（一）基本每股收益	0.28	0.51
（二）稀释每股收益	0.28	0.51
六、其他综合收益		
七、综合收益总额		
归属于母公司所有者的综合收益总额	38,100,624.01	25,480,791.27
归属于少数股东的综合收益总额		
加：年初未分配利润	3,623,931.47	7,517,219.33
其他调整因数		3,334,000.00
八、可供分配的利润	41,724,555.48	36,332,010.60
减：提取法定盈余公积	586,140.57	2,548,079.13
提取法定公益金		
九、可供股东分配的利润	41,138,414.91	33,783,931.47
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利	32,063,640.27	30,160,000.00
其他减少	3,799,509.56	
十、未分配利润	5,275,265.08	3,623,931.47

公司法定代表人：王天

主管会计工作负责人：张龙

会计机构负责人：胡振荣

3、现金流量表

项 目	2012年度	2011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	390,752,516.88	193,937,055.11
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	66,005,796.78	480,784,998.63
现金流入小计	456,758,313.66	674,722,053.74
购买商品、接受劳务支付的现金	384,613,271.55	160,745,780.46
支付给职工以及为职工支付的现金	12,169,745.36	6,771,917.62
支付的各项税费	14,376,483.98	7,034,247.99
支付的其他与经营活动有关的现金	27,333,173.60	515,330,095.71
现金流出小计	438,492,674.49	689,882,041.78
经营活动产生的现金流量净额	18,265,639.17	-15,159,988.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		36,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		36,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	60,792,182.71	105,307,263.64
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	60,792,182.71	105,307,263.64
投资活动产生的现金流量净额	-60,792,182.71	-105,271,263.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		50,000,000.00
借款所收到的现金	280,780,000.00	200,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	816,876,155.16	
现金流入小计	1,097,656,155.16	250,000,000.00
偿还债务所支付的现金	120,000,000.00	80,000,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	9,942,233.99	
支付的其他与筹资活动有关的现金	596,164,087.41	
现金流出小计	726,106,321.40	80,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	371,549,833.76	170,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响额		
五、现金及现金等价物净增加额	329,023,290.22	49,568,748.32
加：期初现金及现金等价物余额	59,381,034.94	9,812,286.62
六、期末现金及现金等价物余额	388,404,325.16	59,381,034.94

公司法定代表人：王天

主管会计工作负责人：张龙

会计机构负责人：胡振荣

现金流量表（续）

补充资料	2012年度	2011年度
<b>1、将净利润调节为经营活动的现金流量：</b>		
净利润	<b>38,100,624.01</b>	<b>25,480,791.27</b>
加：计提的资产减值准备	930,074.45	569,383.46
固定资产折旧	4,480,845.48	2,045,388.25
油气资产折耗		
生产性生物资产折旧		
无形资产摊销	237,410.87	106,666.68
长期待摊费用摊销	26,171.48	28,923.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		-30,142.31
固定资产报废损失		10,839.99
公允价值变动损失		
财务费用	9,942,233.99	3,820,227.39
投资损失		
递延所得税资产减少		85,407.52
递延所得税负债增加	139,511.17	
存货的减少（减：增加）	-6,324,390.49	-77,243.43
经营性应收项目的减少（减：增加）	12,309,532.90	-60,817,787.59
经营性应付项目的增加（减：减少）	-41,297,352.35	13,617,556.77
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>18,265,639.17</b>	<b>-15,159,988.04</b>
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>		
现金的期末余额	184,404,325.16	59,381,034.94
减：现金的期初余额	59,381,034.94	9,812,286.62
加：现金等价物的期末余额	204,000,000.00	
减：现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>329,023,290.22</b>	<b>49,568,748.32</b>

公司法定代表人：王天

主管会计工作负责人：张龙

会计机构负责人：胡振荣

4、股东权益变动表

项目	2012年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,160,000.00			3,776,359.73	3,623,931.47		107,560,291.20
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	100,160,000.00			3,776,359.73	3,623,931.47		107,560,291.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	35,840,000.00	3,799,509.56		-3,190,219.16	1,651,333.61		38,100,624.01
（一）净利润					38,100,624.01		38,100,624.01
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计					38,100,624.01		38,100,624.01
（三）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配				586,140.57	-586,140.57		
1.提取盈余公积				586,140.57	-586,140.57		
2.对所有者（或股东）的分配							
3.其他							
（五）所有者权益内部结转	35,840,000.00	3,799,509.56		-3,776,359.73	-35,863,149.83		
1.资本公积转增资本(或股本)							
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他	35,840,000.00	3,799,509.56		-3,776,359.73	-35,863,149.83		
四、本期末余额	136,000,000.00	3,799,509.56		586,140.57	5,275,265.08		145,660,915.21

公司法定代表人：王天

主管会计工作负责人：张龙

会计机构负责人：胡振荣

股东权益变动表（续）

项目	2011年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00			1,228,280.60	7,517,219.33		28,745,499.93
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	20,000,000.00			1,228,280.60	7,517,219.33		28,745,499.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	80,160,000.00			2,548,079.13	-3,893,287.86		78,814,791.27
（一）净利润					25,480,791.27		25,480,791.27
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计					25,480,791.27		25,480,791.27
（三）所有者投入和减少资本	50,000,000.00						50,000,000.00
1.所有者投入资本	50,000,000.00						50,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配				2,548,079.13	785,920.87		3,334,000.00
1.提取盈余公积				2,548,079.13	-2,548,079.13		
2.对所有者（或股东）的分配					3,334,000.00		3,334,000.00
3.其他							
（五）所有者权益内部结转	30,160,000.00				-30,160,000.00		
1.资本公积转增资本(或股本)							
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他	30,160,000.00				-30,160,000.00		
四、本期期末余额	100,160,000.00			3,776,359.73	3,623,931.47		107,560,291.20

公司法定代表人：王天

主管会计工作负责人：张龙

会计机构负责人：胡振荣

## （二）财务报表编制基础及合并财务报表范围

### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

### 2、合并报表范围变化情况

（1）公司合并财务报表编制范围及其变化情况：

无。

（2）合并财务报表编制范围增加或减少的原因：

无。

## （三）注册会计师审计意见

华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）接受公司对委托，对公司 2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日、2012 年 9 月 30 日的资产负债表，2010 年度、2011 年度、2012 年 1-9 月的利润表，现金流量表，股东权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了华寅五洲审字[2012]1-0037 号标准无保留意见的审计报告：“天房科技公司财务报表在所有重大方面按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日、2012 年 9 月 30 日的财务状况以及 2010 年度、2011 年度、2012 年 1-9 月期间的经营成果和现金流量。”

华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）接受公司对委托，对公司 2012 年 12 月 31 日的资产负债表，2012 年度的利润表，现金流量表，股东权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了华寅五洲津审字[2013]1323 号标准无保留意见的审计报告：“天房科技公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度期间的经营成果和现金流量。”

## （四）主要会计政策和会计估计

### 1、收入确认和计量的具体方法

（1）销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

## （2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际选用下列方法情况确定：

- ①已完工作的测量。
- ②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- ③已经发生的成本占估计总成本的比例。

公司按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- ①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- ②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## （3）建造合同

当建造合同的结果可以可靠地估计时，则与其相关的合同收入和合同成本在资产负债表日按合同完工程度予以确认。合同完工程度是按累计实际发生的合同成本占估计合同总成本的比例计量[除非这种计量并不能代表完工程度，也可选择其他合理方法]。在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。因合同工程变更而产生的收入、索偿及奖励会在与客户达成协议时记入合同收入。

建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

- ①合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

②合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

③如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

(4) 公司实际采用的收入确认具体方法：

①建筑智能化工程设计与施工服务的收入确认：

建筑智能化工程设计与施工服务，分为销售业务和施工业务，公司先根据客户需求进行现场调研，产品架构设计，再与客户签订销售或施工合同，销售业务在合同约定的项目全部完成，产品经客户验收确认后，确认销售收入的实现。

在同时满足下列条件时，即确认销售收入：

- a 与客户签订了销售合同；
- b 产品已交付并取得了客户出具的验收证明；
- c 相关经济利益很可能流入。

施工业务属于建造合同的范畴，建造合同结果可以可靠地估计时，则与其相关的合同收入和合同成本在资产负债表日按合同完工程度予以确认。合同完工程度是按累计实际发生的合同成本占估计合同总成本的比例计量。在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。因合同工程变更而产生的收入、索偿及奖励会在与客户达成协议时记入合同收入。

②软件开发与技术服务的收入确认：

软件开发与技术服务是指根据用户的需求，对用户的业务进行充分实地调查，并根据用户的实际需求进行专门的软件设计与开发。其本质是提供劳务服务，属于劳务收入。

预期年度内能够完成的软件开发与技术服务，以劳务已经提供，并取得客户出具的验收证明后确认收入的实现。

在同时满足下列条件时，即确认销售收入：

- a 与客户签订了销售合同；
- b 产品已交付并取得了客户出具的验收证明；
- c 相关经济利益很可能流入。

预期跨年度才能完成的技术开发服务，在资产负债表日技术开发服务收入和成本能够可靠地计量、与交易相关的经济利益能够流入、劳务的完成程度能够可靠确定的前提下，公司采用完工百分比法确认相关的劳务收入。

**③ 三网融合业务服务的收入确认：**

在满足下列条件时，即确认销售收入：

- a 与客户签订了协议；
- b 服务已开始提供并向客户开具了销售发票；
- c 相关经济利益很可能流入。

**④ 钢材贸易的收入确认**

公司钢材贸易属于工业产品销售，在满足下列条件时，即确认销售收入：

- a 与客户签订了销售合同；
- b 钢材已发货出库，并开具了销售发票和出库单；
- c 相关经济利益很可能流入企业。

**2、金融资产和金融负债****(1) 金融资产和金融负债的分类**

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

本公司的金融负债在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）和其他金融负债两类。

**(2) 金融工具的确认和后续计量**

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

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

- ① 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法按摊余成本进行计量；
- ② 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法按摊余成本对金融负债进行后续计量。但下列情况除外：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按照公允价值计量；

②与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

### （3）金融工具公允价值的确定方法

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

### （4）金融资产转移的确认和计量

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

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

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

### （5）金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- ①发行人或债务人发生严重的财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- ⑦其他表明应收款项发生减值的客观证据。

#### (6) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

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

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

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

#### (7) 可供出售金融资产减值损失的计量

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

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

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

### 3、坏账准备核算方法

#### (1) 坏账的确认标准

- ①债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- ②债务人逾期未履行偿债义务超过两年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

#### (2) 坏账准备的计提方法

本公司对坏账损失采用备抵法核算。期末使用账龄分析法对应收款项计提坏账准备：

计提比例如下：

账龄	提取比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%

2-3 年	15%
3 年以上	30%

#### 4、存货核算方法

##### (1) 存货的分类

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

##### (2) 存货的计价

存货盘存制度采用永续盘存法。主要库存材料的取得按实际成本核算，发出采用先进先出法核算；低值易耗品和包装物在领用时采用五五摊销法核算。

##### (3) 存货跌价准备的计提方法

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

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

#### 5、长期股权投资核算方法

##### (1) 长期股权投资的计价

###### ①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

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

一次交换交易实现的企业合并,合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值;

通过多次交换交易分步实现的企业合并,合并成本为每一单项交易成本之和;

购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本;

在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的,购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的,购买方应当将其计入合并成本。

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

以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本,但合同或协议约定价值不公允的除外。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资,如非货币性资产交换具有商业实质,换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本;如非货币性资产交换不具有商业实质,换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值和应支付的相关税费确定。

### ③收益确认方法

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

采用成本法核算的,在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益,但该投资收益仅

限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回冲减投资的账面价值。

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

处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

## 6、固定资产核算方法

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

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

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

类别	预计使用年限（年）	折旧率
房屋及建筑物	10—20年	9.5%—4.75%
网络传输设备	5年	19%
电子设备	3年	31.67%
运输设备	5年	19%
办公家具	5年	19%

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

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用

采用实际利率法在租赁期内分摊。租入固定资产按租赁期和估计净残值确定折旧率，计提折旧。

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

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

## 7、投资性房地产

(1) 同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(2) 本公司投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

与投资性房地产有关的后续支出，满足规定的确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足规定的确认条件的，在发生时计入当期损益。

当本公司房地产改变用途时，本公司将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，并将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

## 8、在建工程核算方法

(1) 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自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，按估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整

原已计提的折旧额。

(3) 期末公司根据在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，对长期停建并计划在两年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。在建工程减值准备一旦计提，不得转回。

## 9、无形资产核算方法

### (1) 无形资产确认条件

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①与该项无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 无形资产的计价方法

无形资产应当按照成本进行初始计量。

购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本。不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。]

### (3) 无形资产使用寿命及摊销

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

本公司使用寿命有限的无形资产及预计使用寿命如下：

无形资产名称	预计使用年限（年）
软件使用权	3 年

本公司无使用寿命不确定的无形资产。

（4）资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，使用寿命和摊销方法与前期估计不同时，改变摊销期限和摊销方法。对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则按使用寿命有限的无形资产进行摊销。

#### （5）研究开发支出

企业内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的、探索性的有计划调查所发生的支出，是为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生支出。相对于研究阶段而言，开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- ③无形资产产生经济利益的方式。
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### 10、长期待摊费用核算方法

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

长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。摊销年限按 5 年确定。

### 11、资产减值准备确定方法和计提依据

本公司对除存货、金融资产、递延所得税资产外的资产减值，按以下方法确定：

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

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

### 12、借款费用的核算方法

借款费用是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，则予以资本化，计入相关资产成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间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（仅指购建和生产过程超过一年的存货）等资产。

借款费用在同时具备下列三个条件时开始资本化：

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

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三

个月的，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。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，以后发生的借款费用计入当期损益。

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

资本化期间内，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确认为资本化金额。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定资本化金额；资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

### 13、所得税的会计处理方法

(1) 本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

(2) 递延所得税资产的确认

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

①该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3) 递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

①商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

#### （4）递延所得税资产减值

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （五）报告期会计政策或会计估计的变更情况

#### 1、本报告期会计政策变更

公司报告期内未发生会计政策变更。

#### 2、会计估计变更

公司报告期内未发生会计估计变更。

#### 3、前期差错更正

公司报告期内未发生前期差错更正。

### （六）报告期利润形成的有关情况

公司目前主要产品和服务为建筑智能化工程设计与施工服务、软件开发与技术服务、三网融合业务服务、钢材贸易。公司自设立起便从事工业与民用建筑及住宅小区的设计、咨询及智能化、环保、管道、机电安装施工，并逐步拓展三网融合业务和软件开发与技术服务业务。

#### 1、营业收入的主要构成（按业务类别划分）

单位：元

业务类别	2012 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	收入占比	毛利率
建筑智能化工程设计与施工业务	236,965,432.66	199,042,667.10	56.42%	16.00%
软件开发与技术服务业务	45,063,462.32	2,644,462.57	10.73%	94.13%
三网融合业务	5,989,714.73	3,753,706.04	1.43%	37.33%
钢材贸易	131,955,623.08	131,960,603.34	31.42%	0.00%
<b>合 计</b>	<b>419,974,232.79</b>	<b>337,401,439.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>19.66%</b>
业务类别	2011 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	收入占比	毛利率
建筑智能化工程设计与施工业务	157,333,784.57	124,733,674.90	72.07%	20.72%

软件开发与技术服务业务	11,481,719.67	626,552.44	5.26%	94.54%
三网融合业务	8,334,672.60	1,600,100.72	3.82%	80.80%
钢材贸易	41,147,331.60	41,129,576.34	18.85%	0.04%
<b>合 计</b>	<b>218,297,508.44</b>	<b>168,089,904.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>23.00%</b>

## 2、营业收入的主要构成（按销售区域划分）

单位：元

销售区域	2012 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	收入占比	毛利率
天津地区	391,115,290.85	312,862,065.88	93.13%	20.01%
外埠	28,858,941.94	24,539,373.17	6.87%	14.97%
<b>合 计</b>	<b>419,974,232.79</b>	<b>337,401,439.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>19.66%</b>
业务类别	2011 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	收入占比	毛利率
天津地区	200,690,538.38	156,448,632.48	91.93%	22.04%
外埠	17,606,970.06	11,641,271.92	8.07%	33.88%
<b>合 计</b>	<b>218,297,508.44</b>	<b>168,089,904.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>23.00%</b>

公司主营业务收入变动趋势及原因：

2012 年度，公司主营业务收入较 2011 年增加 20,167.67 万元，增长率为 92.39%，2012 年度收入增幅显著，主要原因为：公司建筑智能化工程设计与施工服务作为公司收入的主要来源，2012 年度公司建筑智能化工程设计与施工业务收入较 2011 年同期增加 7,963.16 万元，增长率为 50.61%。主要是因为公司在天津地区市场具有显著的竞争优势，业务规模持续扩大；

2012 年度，公司软件开发与技术服务收入较 2011 年增加 3,358.17 万元，增长率为 292.48%。主要增长原因为 2012 年度，公司的 BIM 项目进入了回报期，因此收入大幅增长；

2012 年度，公司三网融合业务收入较 2011 年减少 234.50 万元，增长率为-28.13%。主要原因为 2012 年度公司新增和既有的居民小区三网融合业务，由于新建居民小区平均入住率较低，新增客户收入不及预期，而且新增和既有居民小区面临其他运营商的激烈竞争，用户流失，导致三网融合业务收入同比下降；

2012 年度，公司钢材贸易业务收入较 2011 年增加 9,080.83 万元，增长率为 220.69%，主要原因为公司控股股东通过公司进行票据融资的规模增幅较大，钢材贸易作为票据融资的业务基础相应增幅较大。

## 3、主营业务毛利和毛利率情况

项目	2012 年度		2011 年度
	金额或比率	较上年增长 (%)	金额或比率
<b>主营业务毛利</b>			
建筑智能化工程设计与施工业务毛利	37,922,765.56	16.33	32,600,109.67
软件开发与技术服务毛利	42,418,999.75	290.77	10,855,167.23
三网融合业务毛利	2,236,008.69	-66.8	6,734,571.88
钢材贸易毛利	-4,980.26	-128.05	17,755.26
<b>主营业务毛利合计</b>	<b>82,572,793.74</b>	<b>64.46</b>	<b>50,207,604.04</b>
<b>主营业务毛利率</b>			
建筑智能化工程设计与施工业务毛利率(%)	16.00	-4.72	20.72
软件开发与技术服务毛利率(%)	94.13	-0.41	94.54
三网融合业务毛利率(%)	37.33	-43.47	80.80
钢材贸易毛利率(%)	0.00	-0.04	0.04
<b>主营业务综合毛利率(%)</b>	<b>19.66</b>	<b>-3.34</b>	<b>23.00</b>

公司主营业务毛利率变动趋势及原因:

公司目前主要产品或服务为建筑智能化工程设计与施工业务、软件开发与技术服务、三网融合业务服务和钢材贸易。其中建筑智能化工程设计与施工服务约占公司报告期内主营业务收入的 60% 以上, 是公司收入的主要贡献源。报告期内建筑智能化工程设计与施工服务毛利率有所下降, 2011 年、2012 年度毛利率分别为 20.72%、16.00%, 主要是因为: 2012 年公司的建筑智能化工程设计与施工服务合同主要来自公开竞标, 而市场竞争日趋激烈, 公司为了在天津市场继续扩大业务规模和保持行业领先优势, 2012 年的竞标价格普遍偏低, 这是导致毛利率下降的主要原因。由于公司 2012 年建筑智能化工程设计与施工服务业务量的大幅度增长, 部分业务无法独立完成, 公司将部分业务外包, 分包商对利润的分成是导致建筑智能化工程设计与施工业务毛利率下降的另一因素。

公司报告期内软件开发与技术服务毛利率维持稳定, 2011 年、2012 年度软件开发与技术服务毛利率分别为 94.54%、94.13%, 主要是因为报告期初实施的 BIM 项目在 2012 年进入了回报期, 软件开发与技术服务收入大幅增加, 是软件开发与技术服务毛利率增长的重要因素, 同时软件开发与技术服务成为了公司收入增长和综合毛利率维持稳定的重要组成部分。

公司三网融合业务毛利率 2012 年度降幅较大, 主要是因为公司 2012 年拓展了五处新建居民小区三网融合业务, 由于新建居民小区平均入住率较低, 前期网络建设投入成本较高、而收费率较低, 因此毛利率下降明显, 而且新增和既有居民小区面临其他运营商的激烈竞争, 用户存在一定程度的流失, 随着公司既有小区占有率的巩固和新签客户不断增多, 预期 2013 年中三网融合业务的毛利率将有所回升。

公司钢材贸易毛利率接近于零，主要因为钢材贸易是基于票据融资需求而发生的。

报告期内，公司综合毛利率基本维持稳定，公司具有良好且持续的盈利能力。

#### 4、主要费用情况

项目	2012 年度		2011 年度
	金额或比率	同比变化(%)	金额或比率
销售费用（元）	2,564,281.99	31.64	1,947,933.50
管理费用（元）	26,179,010.32	91.28	13,686,438.84
其中：研发支出（元）	18,552,462.81	111.79	8,759,834.86
财务费用（元）	4,438,275.95	13.03	3,926,736.43
销售费用占营业收入比重（%）	0.61	-0.28	0.89
管理费用占营业收入比重（%）	6.23	-0.04	6.27
其中：研发支出占营业收入比重（%）	4.42	0.41	4.01
财务费用占营业收入比重（%）	1.06	-0.74	1.8
三项费用合计占营业收入比重（%）	7.9	-1.06	8.96

公司最近两年期间费用及其变动情况如下：

2012 年度，公司营业费用较 2011 年度相比增加 61.63 万元，增长率为 31.64%。营业费用构成与 2011 年同期相比基本维持稳定，营销部门 2012 年新近购置了一批办公设备，因此折旧额较 2011 年全年同期增加 58.09 万元，增长率为 51.41%；

2012 年度，公司管理费用较 2011 年同期增加 1,249.26 万元，增长率 91.28%。管理费用构成与 2011 年同期基本维持稳定，为了保持行业竞争优势公司继续加大研发投入，因此 2012 年度研发支出较 2011 年同期增加 979.26 万元，增长率为 111.79%；

2012 年度，公司财务费用较 2011 年同期增加 51.15 万元，增长率 13.03%。财务费用的增长主要是因为控股股东出于融资需求，通过控股地位影响公司进行银行短期借款和票据融资，因此导致财务费用支出增长。

公司三费支出占营业收入的比例一直处于较低的水平，且占比在报告期内逐步下降，显示了公司具有良好的费用控制能力。

#### 5、非经常性损益情况

单位：元

项 目	2012 年度	2011 年
营业外收入	22,500.00	3,027,857.68
其中：政府补助	22,500.00	1,780,000.00
营业外支出	0.00	16,661.69
非经常性损益总额	22,500.00	3,011,195.99

减：非经常损益的所得税影响数	3,375.00	451,679.40
非经常性损益净额	19,125.00	2,559,516.59
扣除非经常性损益后净利润	38,081,499.01	22,921,274.68
非经常性损益净额占净利润的比重（%）	0.05	10.04

2011 年，公司营业外收入的构成是：（1）处置天发科技园房产和旧车辆共获得固定资产清理收益 124.79 万元；（2）获得与收益相关的政府补助共计 178 万元。主要是天津市滨海新区科学技术委员会拨付的，针对《BIM 技术在大型公建项目中的研究与应用》项目的支持奖励资金 175 万元和天津市滨海新区财政局拨付的滨海新区科委高新技术企业培育专项资金 3 万元。处置资产和政府补助的收益对公司 2011 年财务状况及经营成果产生了一定的影响，但 2011 年扣除非经常性损益后的净利润与 2010 年相比，仍增长 175.45%。公司盈利不依赖于非经常性损益的贡献，收益质量较高。

2012 年，公司营业外收入的构成是：（1）天津市滨海新区财政局拨付的滨海新区科技小巨人专项基金 2 万；（2）天津火炬创业园协调服务中心拨付的自主创新基金 0.25 元。公司 2012 年非经常性损益对公司 2012 年财务状况及经营成果的影响极小。

## 6、主要税项和享受的税收优惠政策

### （1）公司适用的主要税（费）种及其税率

税（费）种	计税（费）依据	税（费）率
增值税	按应税销售额	17.00%
营业税	按应税营业额	5.00%（工程施工）； 3.00%（技术服务）；
城市维护建设税	应交流转税额	7.00%
教育费附加	应交流转税额	3.00%
地方教育费附加	应交流转税额	2.00%
防洪费	应交流转税额	1.00%
企业所得税	应纳税所得额	15.00%

### （2）公司所享税收优惠政策

#### ① 高新技术企业所得税优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》及《高新技术企业认定管理办法》等规定，企业通过高新技术企业认定，可享受 15% 的企业所得税税收优惠；公司于 2010 年 12 月 16 日取得天津市科学技术委员会、天津市财政局、天津市国家税务局、天津市地方税务局颁发的高新技术企业证书，2010 年度至 2012 年度企业所得税税率为 15%。

#### ② 技术转让收入营业税免征优惠

根据《财政部国家税务总局关于贯彻落实<中共中央、国务院关于加强技术创新，发展高科技，实现产业化的决定>有关税收问题的通知》（财税字[1999]273号）的规定，单位和个人（包括外商投资企业、外商投资设立的研究开发中心、外国企业和外籍个人）从事技术转让、技术开发业务和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入，免征营业税。

## （七）报告期主要资产情况

### 1、应收账款

（1）公司报告期内应收账款余额、账龄及坏账准备计提情况

账 龄	2012年12月31日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1年以内	41,521,518.12	95.51%	1,684,775.98	39,836,742.14
1-2年	1,048,374.00	2.41%	103,837.40	944,536.60
2-3年	864,510.50	1.99%	129,676.58	734,833.92
3年以上	38,260.00	0.09%	8,328.00	29,932.00
合 计	43,472,662.62	100.00%	1,926,617.95	41,546,044.67
账 龄	2011年12月31日			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1年以内	30,021,994.69	96.41%	945,935.91	29,076,058.78
1-2年	1,077,441.20	3.46%	95,642.85	981,798.35
2-3年	6,000.00	0.02%	900.00	5,100.00
3年以上	35,332.00	0.11%	7,449.60	27,882.40
合 计	<b>31,140,767.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,049,928.36</b>	<b>30,090,839.53</b>

（2）2012年12月31日余额中无应收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东欠款。

（3）截至2012年12月31日，位列前五名的应收账款客户情况如下：

单位名称	金 额	账 龄	占应收账款 总额比例	款项性质
天津开发区华源实业有限公司	13,506,536.00	1年以内	31.07%	销售款
沈阳昂立信息技术有限公司	8,014,694.24	1年以内	18.44%	销售款
天津市华亨房地产开发有限公司	2,652,534.00	1年以内	6.10%	服务费
天津三建建筑工程有限公司	2,376,072.00	1年以内	5.47%	工程款
天津市华兆房地产开发有限公司	1,954,000.00	1年以内	4.49%	服务费
合 计	<b>28,503,836.24</b>		<b>65.57%</b>	

（4）截至2011年12月31日，位列前五名的应收账款客户情况如下：

单位名称	金 额	账 龄	占应收账款 总额比例	款项性质
天津市天房信诚房地产开发有限公司	5,784,826.05	1年以内	18.58%	工程款

北京诚达交通科技有限公司	4,575,974.00	1 年以内	14.69%	工程款
天津开发区中环系统电子工程有限公司	3,205,750.00	1 年以内	10.29%	货款
天津市津南区市容和园林管理委员会	2,100,000.00	1 年以内	6.74%	网费
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	2,044,226.54	1 年以内	6.56%	服务费
<b>合 计</b>	<b>17,710,776.59</b>		<b>56.87%</b>	

## 2、预付账款

### (1) 预付账款账龄分析

账 龄	2012 年 12 月 31 日	比 例	2011 年 12 月 31 日	比 例
1 年以内	47,876,925.16	99.94%	90,842,554.80	100.00%
1-2 年	27,404.20	0.06%		
2-3 年				
3 年以上				
<b>合 计</b>	<b>47,904,329.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>90,842,554.80</b>	<b>100.00%</b>

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日，预付账款余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日，位列前五名预付账款供应商情况如下：

单位名称	金 额	账 龄	比 例	性 质
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	35,050,652.16	1 年以内	73.17%	房款
天津市天屋房地产有限公司	6,000,000.00	1 年以内	12.52%	工程款
吉林省华电自动化工程有限责任公司	1,630,000.00	1 年以内	3.40%	货款
天津市卓越新中新龙腾科技发展有限公司	1,160,000.00	1 年以内	2.42%	货款
王明锋	977,000.00	1 年以内	2.04%	货款
<b>合 计</b>	<b>44,817,652.16</b>		<b>93.56%</b>	

(4) 截至 2011 年 12 月 31 日，位列前五名预付账款供应商情况如下：

单位名称	金 额	账 龄	比 例	性 质
天津信和嘉寰实业有限公司	77,343,400.00	1 年以内	85.14%	货款
天津开发区先特网络系统有限公司	3,500,000.00	1 年以内	3.85%	货款
吉林省华电自动化工程有限责任公司	2,070,000.00	1 年以内	2.28%	货款
天津市博业机电工程有限公司	2,000,000.00	1 年以内	2.20%	货款
天津开发区九鼎制冷设备安装有限公司	1,800,000.00	1 年以内	1.98%	货款

合 计	86,713,400.00		95.45%	
-----	---------------	--	--------	--

公司与天津信和嘉寰实业有限公司预付账款的业务内容为采购钢材。

### 3、其他应收款

#### (1) 其他应收款账龄分析

2012年12月31日				
账 龄	账面余额	比 例	坏账准备	账面价值
1年以内	1,760,429.04	84.49%	77,425.17	1,683,003.87
1-2年	271,574.40	13.03%	5,000.00	266,574.40
2-3年	20,930.40	1.00%	1,500.00	19,430.40
3年以上	30,742.64	1.48%	9,027.79	21,714.85
<b>合 计</b>	<b>2,083,676.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>92,952.96</b>	<b>1,990,723.52</b>

接上表

2011年12月31日				
账 龄	账面余额	比 例	坏账准备	账面价值
1年以内	42,980,520.73	99.83%	33,229.20	42,947,291.53
1-2年	29,387.44	0.07%	1,000.00	28,387.44
2-3年	42,074.84	0.10%	5,338.90	36,735.94
3年以上				
<b>合 计</b>	<b>43,051,983.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,568.10</b>	<b>43,012,414.91</b>

(2) 截至2012年12月31日其他应收款余额中未包含应收持股5%以上股东。

(3) 截至2012年12月31日，位列前五名其他应收款情况如下：

单位名称	金 额	比 例	账 龄	性 质
天津市东丽区工程招标代理有限公司	400,000.00	19.20%	1年以内	招标费
天津南港工业区开发有限公司	250,000.00	12.00%	1年以内	投标保证金
天津市东丽区建筑管理站	236,508.00	11.35%	1年以内	投标保证金
天津市教育委员会教学仪器设备供应中心	230,280.00	11.05%	1年以内 210,280.00; 1至2年 20,000.00	投标保证金
天津空港经济区企事业结算中心	200,000.00	9.60%	1年以内	投标保证金
<b>合 计</b>	<b>1,316,788.00</b>	<b>63.20%</b>		

(4) 截至2011年12月31日，其他应收款明细情况如下：

单位(款项)名称	金 额	比 例	账 龄	性 质
天津市房地产开发经营集团有限公司	21,148,000.00	49.12%	1年以内	借款
天津市天房信诚房地产开发有限公司	20,000,000.00	46.46%	1年以内	借款
天津天滨港湾建设工程有限公司	800,000.00	1.86%	1年以内	投标保证金
渤海银行股份有限公司	200,000.00	0.46%	1年以内	投标保证金
天津建设工程招标有限公司	200,000.00	0.46%	1年以内	投标保证金
<b>合 计</b>	<b>42,348,000.00</b>	<b>98.36%</b>		

2011年12月末，公司对天房集团的其他应收款系向控股股东天房集团借款。

公司于2011年12月1日向天津滨海农商行宁发支行申请2,000.00万元贷款，期限为1年，利率为8.528%，贷款取得后转借天房信诚用于经营，未签订借款协议、未约定借款期限和利率。天房集团为该笔贷款提供保证担保，贷款所涉还本付息义务由天房集团承担。

#### 4、存货

项 目	2012年12月31日		2011年12月31日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	778,774.55		724,492.56	
生产成本	7,988,373.36		1,354,705.19	
库存商品	151,622.32		515,181.99	
<b>合 计</b>	<b>8,918,770.23</b>		<b>2,594,379.74</b>	

报告期各期末公司存货无应计提存货跌价准备情形，未计提存货跌价准备。生产成本是建筑智能化工程设计与施工业务中的施工业务所形成。施工业务公司采取建造合同的会计核算方式，当已完工但尚未决算（工程施工大于工程决算）时，超过部分计入存货-生产成本。

#### 5、其他流动资产

项 目	2012年12月31日	2011年12月31日
待认证进项税	565,164.55	333,617.55
<b>合 计</b>	<b>565,164.55</b>	<b>333,617.55</b>

#### 6、固定资产

##### (1) 固定资产的分类及折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。对未计提减值准备的固定资产，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值计提折旧，确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-20 年	5.00%	9.50%-4.75%
运输设备	5 年	5.00%	19.00%
电子设备	3 年	5.00%	31.67%
网络传输设备	5 年	5.00%	19.00%
办公家具	5 年	5.00%	19.00%

(2) 固定资产原值、累计折旧及净额明细表

项 目	2010 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2011 年 12 月 31 日
<b>固定资产原值</b>				
房屋及建筑物	8,002,540.74			8,002,540.74
运输设备	1,173,493.09	1,053,212.00	103,307.67	2,123,397.42
电子设备	1,423,390.98	756,323.75	216,800.00	1,962,914.73
网络传输设备	7,215,201.70	5,298,988.54		12,514,190.24
办公家具	287,542.00			287,542.00
<b>合 计</b>	<b>18,102,168.51</b>	<b>7,108,524.29</b>	<b>320,167.67</b>	<b>24,890,585.13</b>
<b>累计折旧</b>				
房屋及建筑物	2,239,466.49	371,220.48		2,610,686.97
运输设备	655,582.75	270,293.17	98,142.29	827,733.63
电子设备	670,866.35	354,168.77	205,960.01	819,075.11
网络传输设备	3,507,272.57	995,035.79		4,502,308.36
办公家具	103,671.70	54,670.04		158,341.74
<b>合 计</b>	<b>7,176,859.86</b>	<b>2,045,388.25</b>	<b>304,102.30</b>	<b>8,918,145.81</b>
<b>固定资产减值准备</b>				
房屋及建筑物				
运输设备				
电子设备				
网络传输设备				
办公家具				
<b>合 计</b>				
<b>固定资产净值</b>	<b>10,925,308.65</b>	<b>5,063,136.04</b>	<b>16,065.37</b>	<b>15,972,439.32</b>
续上表				
项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2012 年 12 月 31 日
<b>固定资产原值</b>				
房屋及建筑物	8,002,540.74			8,002,540.74
运输设备	2,123,397.42	69,000.00		2,192,397.42
电子设备	1,962,914.73	14,771,808.43		16,734,723.16
网络传输设备	12,514,190.24	8,047,875.97		20,562,066.21
办公家具	287,542.00	290,060.00		577,602.00
<b>合 计</b>	<b>24,890,585.13</b>	<b>23,178,744.40</b>		<b>48,069,329.53</b>

累计折旧			
房屋及建筑物	2,610,686.97	371,220.45	2,981,907.42
运输设备	827,733.63	295,062.24	1,122,795.87
电子设备	819,075.11	2,015,563.46	2,834,638.57
网络传输设备	4,502,308.36	1,747,266.50	6,249,574.86
办公家具	158,341.74	51,732.83	210,074.57
<b>合 计</b>	<b>8,918,145.81</b>	<b>4,480,845.48</b>	<b>13,398,991.29</b>
<b>固定资产减值准备</b>			
房屋及建筑物			
运输设备			
电子设备			
网络传输设备			
办公家具			
<b>合 计</b>			
<b>固定资产净值</b>	<b>15,972,439.32</b>	<b>18,697,898.92</b>	<b>34,670,338.24</b>

报告期内公司固定资产使用情况良好，不存在减值情形，无需提取固定资产减值准备。

### 7、在建工程

项 目	2012年12月31日		2011年12月31日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
城南家园10号楼	105,781,836.55		103,291,972.48	
<b>合 计</b>	<b>105,781,836.55</b>		<b>103,291,972.48</b>	

公司2010年11月26日与天津市房地产发展（集团）股份有限公司签署《城南家园十号楼部分商品房整体买卖协议书》房屋购买合同。城南家园10号楼为公司购买的办公用房，共计商品房75套，建筑面积8,777.36平方米。截止2012年12月31日正在装修，尚未完工，不具备办公使用条件，故在“在建工程”科目核算，待装修完工交付使用后转入“固定资产”科目核算。

### 8、无形资产

项 目	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年12月31日
<b>无形资产原值</b>				
软件使用权	459,000.00			459,000.00
<b>合 计</b>	<b>459,000.00</b>			<b>459,000.00</b>
<b>累计摊销</b>				
软件使用权	269,277.74	106,666.68		375,944.42
<b>合 计</b>	<b>269,277.74</b>	<b>106,666.68</b>		<b>375,944.42</b>
<b>无形资产减值准备</b>				
软件使用权				
<b>合 计</b>				

无形资产净值	189,722.26	-106,666.68		83,055.58
续上表				
项 目	2011年12月31日	本期增加	本期减少	2012年12月31日
无形资产原值				
软件使用权	459,000.00	1,155,255.75		1,614,255.75
合 计	459,000.00	1,155,255.75		1,614,255.75
累计摊销				
软件使用权	375,944.42	237,410.87		613,355.29
合 计	375,944.42	237,410.87		613,355.29
无形资产减值准备				
软件使用权				
合 计				
无形资产净值	83,055.58	917,844.88		1,000,900.46

### 9、长期待摊费用

项 目	原值	2012年12月31日	2011年12月31日
5-8 办公室装修费	55,044.94		8,256.52
碧岭园装修费	89,574.71	53,744.83	71,659.79
合 计	144,619.65	53,744.83	79,916.31

### 10、递延所得税资产

#### (1) 已确认的递延所得税资产

项 目	2012年12月31日	2011年12月31日
递延所得税资产：		
坏账准备	302,935.64	163,424.47
公允价值变动收益		
小 计	302,935.64	163,424.47
递延所得税负债：		
小 计		
合 计	302,935.64	163,424.47

#### (2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额	
	2012年12月31日	2011年12月31日
可抵扣暂时性差异：		
坏账准备	2,019,570.91	1,089,496.46
应付职工薪酬		
可抵扣亏损		
其他		
合 计	2,019,570.91	1,089,496.46

## （八）报告期重大债务情况

### 1、短期借款

（1）按借款条件列示：

账 龄	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
担保借款	56,000,000.00	90,000,000.00
质押借款	224,780,000.00	30,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>280,780,000.00</b>	<b>120,000,000.00</b>

（2）2012年12月31日借款余额明细：

借款单位	借款金额	借款起止期	借款条件	备注
兴业银行	11,000,000.00	2012.6.29-2013.6.27	保证+抵押	保证人：天津市房地产开发经营集团有限公司；抵押人：天津市华学房地产经营有限公司
兴业银行	100,000,000.00	2012.1.12-2013.1.12	质押	质押物：定期存单 8690053
上海银行	28,380,000.00	2012.7.31-2013.7.30	质押	质押物：定期存单 CD0026711
上海银行	66,400,000.00	2012.8.27-2013.8.26	质押	质押物：定期存单 CD0026751
招商银行	10,000,000.00	2012.6.29—2013.6.28	保证	保证人：天津市房地产开发经营集团有限公司
光大银行天津分行	30,000,000.00	2012.7.11-2013.1.10	保证	保证人：天津市房地产开发经营集团有限公司
国家开发银行	30,000,000.00	2012.7.26-2013.7.26	质押	质押物：应收账款-天津房地产发展（集团）股份有限公司
东亚银行	5,000,000.00	2012.7.13-2013.7.12	无	无
<b>合 计</b>	<b>280,780,000.00</b>			

（3）2011年12月31日借款余额明细：

借款单位	借款金额	借款起止期	借款条件	备注
滨海农村商行银行	20,000,000.00	2011.12.1-2012.11.30	保证	保证人：天津市房地产开发经营集团有限公司
民生银行天津分行	10,000,000.00	2011.6.1-2012.6.1	保证	保证人：天津市房地产开发经营集团有限公司
招商银行天津分行	10,000,000.00	2011.6.28-2012.6.27	保证	保证人：天津市房地产开发经营集团有限公司
中信银行天津分行	20,000,000.00	2011.10.31-2012.10.31	保证	保证人：天津市房地产开发

				经营集团有限公司
国家开发银行天津分行	30,000,000.00	2011.7.4-2012.7.3	质押	质押物：应收账款-天津市天泰置业发展有限公司
光大银行天津分行	20,000,000.00	2011.7.21-2012.7.20	保证	保证人：天津市房地产开发经营集团有限公司
光大银行天津分行	10,000,000.00	2011.7.27-2012.7.26	保证	保证人：天津市房地产开发经营集团有限公司
<b>合 计</b>	<b>120,000,000.00</b>			

## 2、应付票据

(1) 按承兑汇票种类列示：

账 龄	2012年12月31日	2011年12月31日
银行承兑汇票	4,544,894.00	54,909,664.10
商业承兑汇票		
<b>合 计</b>	<b>4,544,894.00</b>	<b>54,909,664.10</b>

(2) 2012年12月31日承兑汇票余额明细：

收票人	票据号	票面金额	出票日	到期日
江苏帝一集团有限公司	20021766	1,054,780.00	2012年8月10日	2013年2月10日
江苏帝一集团有限公司	20022436	673,118.00	2012年12月7日	2013年6月7日
江苏俊通灵科技有限公司	20022081	100,816.00	2012年10月31日	2013年4月30日
北京圣钰佳泰科技有限公司	20022080	791,570.00	2012年10月31日	2013年4月30日
北京易达深蓝科技有限公司	20022079	1,536,500.00	2012年10月31日	2013年4月30日
天津世纪电子销售有限公司	20022437	388,110.00	2012年12月7日	2013年6月7日
<b>合 计</b>		<b>4,544,894.00</b>		

(3) 2011年12月31日承兑汇票余额明细：

收票人	票据号	票面金额	出票日	到期日
扬州市帝一广源电气成套设备有限公司	20181530	1,089,243.00	2011年7月11日	2012年1月11日
江苏天诚线缆集团有限公司	20181526	340,000.00	2011年7月11日	2012年1月11日
杭州海康威视数字技术股份有限公司天津分公司	20181531	610,640.00	2011年7月21日	2012年1月21日
南京佳力图空调机电有限公司	20181532	201,246.60	2011年7月21日	2012年1月21日
天津克罗易商贸有限公司	20547805	300,000.00	2011年8月9日	2012年2月9日
扬州市帝一广源电气成套设备有限公司	20547804	514,534.50	2011年8月9日	2012年2月9日
扬州市帝一广源电气成套设备有限公司	20547803	670,000.00	2011年8月9日	2012年2月9日
深圳市慧锐通电器制造有限公司	20181533	134,000.00	2011年9月8日	2012年3月8日
广东威创视讯科技股份有限公司	20181534	1,050,000.00	2011年9月15日	2012年3月15日
天津信和嘉寰实业有限公司	20052900	10,000,000.00	2011年12月23日	2012年6月23日
天津信和嘉寰实业有限公司	20052901	10,000,000.00	2011年12月23日	2012年6月23日
天津信和嘉寰实业有限公司	20052902	10,000,000.00	2011年12月23日	2012年6月23日

天津信和嘉寰实业有限公司	20052903	10,000,000.00	2011年12月23日	2012年6月23日
天津信和嘉寰实业有限公司	20052904	10,000,000.00	2011年12月23日	2012年6月23日
<b>合 计</b>		<b>54,909,664.10</b>		

(4) 无真实交易背景的票据余额情况:

收票人	2012年12月31日	2011年12月31日
天津市天房建材有限公司		
天津市天港建设发展有限公司		
天津信和嘉寰实业有限公司		50,000,000.00
<b>合 计</b>		<b>50,000,000.00</b>

### 3、应付账款

(1) 应付账款长龄分析:

账 龄	2012年12月31日	2011年12月31日
1年以内	27,110,467.70	10,462,813.39
1-2年	757,240.49	401,479.82
2-3年	164,799.50	
3年以上	366,621.20	399,531.20
<b>合 计</b>	<b>28,399,128.89</b>	<b>11,263,824.41</b>

(2) 截至2012年12月31日, 应付账款各期末余额中无应付持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

(3) 截至2012年12月31日, 公司应付账款债权单位情况如下:

单位名称	金 额	账 龄	占应付账款 总额比例	款项性质
天津众业达电气有限公司	10,361,585.9	1年以内	36.49%	购货款
天津市永平建筑工程有限公司	6,030,000.00	1年以内	21.23%	工程款
天津市博业自控技术有限公司	964,900.00	1年以内	3.40%	购货款
深圳蓝普科技有限公司	936,000.00	1年以内	3.30%	购货款
广州市锐丰建声灯光音响器材工程安装有限公司	915,703.40	1年以内	3.22%	购货款
<b>合 计</b>	<b>19,208,189.3</b>		<b>67.64%</b>	

(4) 截至2011年12月31日, 公司应付账款债权单位情况如下:

单位名称	金 额	账 龄	占应付账款 总额比例	款项性质
天津开发区中环系统电子工程有限公司	2,712,600.00	1年以内	24.08%	货款
天津盛世乾源科技发展有限公司	1,241,507.60	1年以内	11.02%	工程款
扬州市帝一广源电气成套设备有限公司	1,103,065.22	1年以内	9.79%	货款
中国联通有限公司天津分公司	920,000.00	1年以内	8.17%	货款
天津市安荣电子工程有限公司	508,340.00	1年以内	4.51%	货款
<b>合 计</b>	<b>6,485,512.82</b>		<b>57.58%</b>	

#### 4、预收款项

(1) 账龄分析:

账 龄	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
1 年以内	4,148,468.09	489,233.44
1-2 年	163,359.00	
2-3 年		860.00
3 年以上	3,960.00	3,100.00
<b>合 计</b>	<b>4,315,787.09</b>	<b>493,193.44</b>

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日, 无预收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东款项。

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日, 公司预收账款债权单位情况如下:

单位名称	金 额	账 龄	比 例	款项性质
天津天保物业服务有限公司	1,592,000.00	1 年以内	36.89%	开发费
北京伍方兴业科技有限公司	742,783.00	1 年以内	17.21%	销货款
天津市武清区教育局	452,000.00	1 年以内	10.47%	销货款
中铁建电气化局集团有限公司	450,000.00	1 年以内	10.43%	工程款
北京中宇智通商贸有限公司	403,920.00	1 年以内	9.36%	销货款
<b>合 计</b>	<b>3,640,703.00</b>		<b>84.36%</b>	

(4) 截至 2011 年 12 月 31 日, 公司预收账款债权单位情况如下:

单位名称	金 额	账 龄	比 例	款项性质
天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心	158,209.00	1 年以内	32.08%	工程款
天津世纪天龙药业有限公司	100,000.00	1 年以内	20.28%	工程款
沈阳昂立信息技术有限公司	92,977.44	1 年以内	18.85%	货款
中国建筑第八工程局有限公司	86,127.00	1 年以内	17.46%	工程款
天津中新置地有限公司	30,000.00	1 年以内	6.08%	工程款
<b>合 计</b>	<b>467,313.44</b>		<b>94.75%</b>	

#### 5、应付职工薪酬

项 目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	678,466.99	445,836.62
职工福利费	12,656.40	7,773.36
社会保险费	245,573.86	97,244.99
住房公积金	97,168.00	47,656.00
工会经费和职工教育经费	12,900.68	
<b>合 计</b>	<b>1,046,765.93</b>	<b>598,510.97</b>

公司应付职工薪酬主要包括应付工资、奖金、津贴和补贴、社会保险费、住房公积金、工会经费等。

## 6、应交税费

项 目	2012年12月31日	2011年12月31日
增值税	131,946.37	104,377.88
营业税	15,060.56	179,496.40
防洪费	1,470.07	2,838.74
城市维护建设税	10,290.49	19,871.20
教育费附加	4,410.20	8,516.23
车船使用税		-2,520.00
印花税	5,466.17	17,899.13
企业所得税	-32,671.74	2,323,380.96
个人所得税	14,027.58	15,590.29
地方教育费附加	2,940.14	5,677.49
<b>合 计</b>	<b>152,939.84</b>	<b>2,675,128.32</b>

## 7、其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析：

账 龄	2012年12月31日	2011年12月31日
1年以内	61,350,143.29	48,343,897.19
1-2年	3,362,813.84	
2-3年		
3年以上	1,140.00	1,140.00
<b>合 计</b>	<b>64,714,097.13</b>	<b>48,345,037.19</b>

(2) 截至2012年12月31日，无其他应付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项。

(3) 截至2012年12月31日，其他应付款债权单位情况如下：

单位名称	金 额	账 龄	比 例	款项性质
天津信和嘉寰实业有限公司	59,720,000.00	1年以内	92.28%	借款
天津市武清区教育局	1,519,000.00	1-2年	2.35%	预收货款
中铁建电气化局集团有限公司	737,072.00	1-2年	1.14%	预收货款
天津市奥特计算机网络有限公司	555,508.00	1年以内	0.86%	保证金
天津开发区九鼎制冷设备安装有限公司	545,000.00	1年以内 80,000.00; 1-2年 465,000.00	0.84%	保证金
<b>合 计</b>	<b>63,076,580.00</b>		<b>97.47%</b>	

2012 年末其他应付款前五大中的预收款形成原因是公司预收客户订货款和工程款，因未签订正式合同，华寅五洲会计师事务所在 2012 年审计时由预收账款调整入其他应付款。2012 年末因公司流动资金不足，向天津信和嘉寰实业有限公司临时借款 59,720,000.00 元。

(4) 截至 2011 年 12 月 31 日，其他应付款债权单位情况如下：

单位名称	金 额	账 龄	比 例	款项性质
天津开发区欣普利商贸有限公司	27,352,505.00	1 年以内	56.58%	预收货款
天津市公路工程总公司	6,000,000.00	1 年以内	12.41%	借款
沈阳昂立信息技术有限公司	5,018,421.60	1 年以内	10.38%	预收货款
天津钢铁集团有限公司	2,000,000.00	1 年以内	4.14%	预收工程款
天津市武清区教育局	1,519,000.00	1 年以内	3.14%	预收货款
<b>合 计</b>	<b>41,889,926.60</b>		<b>86.65%</b>	

2011 年末，公司对欣普利的其他应付款形成原因是：公司与欣普利对于所签订的钢材销售合同是否继续履行合同剩余内容正处于商议阶段，故期末审计时会计师认为该笔款项不符合预收账款的核算范围，因此将其调入其他应付款。

2011 年末，公司对昂立信息、天津港铁、武清区教育局的其他应付款的形成原因是公司预收客户订货款和工程款，因未签订正式合同，五洲松德会计师事务所在 2011 年年度审计时由预收账款调整入其他应付款。

公司向天津市公务工程总公司的借款，属于企业间资金拆借，未约定利息。

## 8、应付债券

债券名称	项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
12 天科债	债券面值	100,000,000.00	
	利息调整	-4,235,414.88	
	应计利息	4,060,000.00	
<b>合 计</b>		<b>99,824,585.12</b>	

2012 年 5 月，公司与国泰君安证券股份有限公司签署《非公开发行 2012 年中小企业私募债承销协议》，公司非公开发行中小企业私募债，发行总额 1 亿元，债券期限 2+1 年，票面利率 7.30%，由国泰君安证券股份有限公司担任债券主承销商。2012 年 6 月，债券发行完毕，募集资金已全部汇入公司账户。

## 9、预计负债

账 龄	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应付债券承销费用	1,700,000.00	
<b>合 计</b>	<b>1,700,000.00</b>	

公司发行的“12 天科债”附有或有事项条款，如果在债券存续期间内投资者全部行使回购权利，债券期限为 2 年；如果在债券存续期间内投资者未全部行使回购权利，债券期限为 3 年，且于第二个付息日应付承销费用 170 万元。

### （九）报告期股东权益情况

项 目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
股本（实收资本）	136,000,000.00	100,160,000.00
资本公积	3,799,509.56	
盈余公积	586,140.57	3,776,359.73
未分配利润	5,275,265.08	3,623,931.47
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>145,660,915.21</b>	<b>107,560,291.20</b>
少数股东权益合计		
<b>所有者权益(或股本权益)合计</b>	<b>145,660,915.21</b>	<b>107,560,291.20</b>

有关股本（实收资本）变动，详见本说明书“第三节第（三）项第 6 小项 股本形成及变化情况”

报告期内，未分配利润变动情况如下：

项 目	2012 年度	2011 年度
<b>上年年末余额</b>	<b>3,623,931.47</b>	<b>7,517,219.33</b>
加:会计政策变更		
前期差错更正		
<b>本年初余额</b>	<b>3,623,931.47</b>	<b>7,517,219.33</b>
加:本期净利润	38,100,624.01	25,480,791.27
盈余公积弥补亏损		
其他转入		3,334,000.00
减:提取法定盈余公积	586,140.57	2,548,079.13
提取法定公益金		
提取任意盈余公积		
对股东的分配		
转增股本	32,063,640.27	30,160,000.00
其他	3,799,509.56	
<b>期末余额</b>	<b>5,275,265.08</b>	<b>3,623,931.47</b>

### （十）关联方和关联关系

#### 1、公司主要关联方

(1) 存在控制关系的关联方

关联方名称	持股比例 (%)	与本公司关系
天津市房地产开发经营集团有限公司	69.98	控股股东

(2) 不存在控制关系的关联方

公司不存在控制关系关联方主要为除控股股东以外的其他股东及公司董事、监事、高级管理人员，具体如下：

关联方名称 (姓名)	持股比例 (%)	与本公司关系
天津市腾达楼宇自控有限公司	30.02	非控股股东
王 天	0.00	董事长
王怀彬	0.00	副董事长
丁 浩	0.00	董事、总经理
王 伟	0.00	董事、副总经理
阎立新	0.00	董事
周长齐	0.00	职工监事
武 静	0.00	监事
李 毅	0.00	监事
张 龙	0.00	董事会秘书、副总经理
王平健	0.00	副总经理
杜春鹰	0.00	副总经理
胡振荣	0.00	财务总监

2、其他关联方

序号	公司名称	与本公司的关系
1	天津市滨河投资发展有限公司	同一控制下关联公司
2	秦皇岛市北戴河合惠投资管理有限公司	同一控制下关联公司
3	天津宝天建设开发有限公司	同一控制下关联公司
4	天津保障性住房股权投资基金合伙企业(有限合伙)	同一控制下关联公司
5	天津保障性住房投资基金管理有限责任公司	同一控制下关联公司
6	天津渤海天易置业股份有限公司	同一控制下关联公司
7	天津潮白湖投资发展有限公司	同一控制下关联公司
8	天津润丰投资管理有限公司	同一控制下关联公司
	下属控股企业： 天津天晨投资发展有限公司 天津天惠股权投资基金管理有限公司	
9	天津生态城天城置业有限公司	同一控制下关联公司
10	天津市房地产发展（集团）股份有限公司：	同一控制下关联公司
	下属控股企业：	

	天津吉利大厦有限公司（控股子公司） 天津市华驰租赁有限公司（控股子公司） 天津海景实业有限公司（控股子公司） 天津市华升物业管理有限公司（控股子公司） 天津市凯泰建材经营有限公司（全资子公司） 天津市天房海滨建设发展有限公司（全资子公司） 天津市华兆房地产开发有限公司（全资子公司） 天津市华亨房地产开发有限公司（全资子公司） 天津市德霖停车场有限公司（控股子公司的子公司） 天津市天蓟房地产开发有限责任公司（控股子公司） 天津市海景游艇俱乐部有限公司（控股子公司的子公司）	
11	天津市宏晟广源房地产投资有限公司	同一控制下关联公司
12	天津市华富宫大饭店有限公司 下属控股企业： 天津市大港宾馆有限公司	同一控制下关联公司
13	天津市嘉恒置业发展有限公司	同一控制下关联公司
14	天津市天房科技发展有限公司	同一控制下关联公司
15	天津市天房天汇房地产投资有限公司	同一控制下关联公司
16	天津市天房物业管理有限公司	同一控制下关联公司
17	天津市天房信诚房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
18	天津市天港建设开发有限公司	同一控制下关联公司
19	天津市天泰置业发展有限公司 下属控股企业： 天津市天泰酒店管理有限公司	同一控制下关联公司
20	天津市天谊经营管理有限公司	同一控制下关联公司
21	天津市天政基础设施建设有限公司	同一控制下关联公司
22	天津市团泊湖投资发展有限公司 下属控股企业： 天津市天岛投资发展有限公司 天津市光合谷投资管理有限公司	同一控制下关联公司
23	天津泰达恒生房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
24	天津天滨港湾建设工程有限公司	同一控制下关联公司
25	天津天房鼎信建设发展有限公司	同一控制下关联公司
26	天津天房建材有限公司	同一控制下关联公司
27	天津天房建设工程有限公司	同一控制下关联公司
28	天津天房津滨新城投资有限公司	同一控制下关联公司
29	天津天房投资有限公司 下属控股企业： 天津天房瑞诚置业有限公司	同一控制下关联公司
30	天津天房置地有限责任公司	同一控制下关联公司
31	天津政通建设发展有限公司	同一控制下关联公司
32	烟台市津房置业有限公司	同一控制下关联公司

天津信和嘉寰实业有限公司系公司控股股东天房集团参股的深圳市津房物业发展有限公司（参股 10%）的全资子公司。根据国家税务总局制定的《特别纳税调整实施办法（试

行)》(国税发[2009]2 号) 第九条第二款“一方与另一方(独立金融机构除外)之间借贷资金占一方实收资本 50%以上, 或者一方借贷资金总额的 10%以上是由另一方(独立金融机构除外)担保”的规定, 将天津信和嘉寰实业有限公司认定为公司的关联方。

## (十一) 关联交易情况

### 1、经常性关联交易

#### (1) 关联销售

##### ①2012 年度关联销售业务明细:

关联方	关联交易内容	2012 年度	
		金额	占营业收入比例
天津信和嘉寰实业有限公司	钢贸业务销售	90,959,187.66	21.66%
天津市天泰置业发展有限公司	销售、服务	51,462,546.11	12.25%
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	销售、施工、服务	12,008,798.96	2.86%
天津市房地产地产开发经营集团有限公司	销售、施工、服务	7,846,973.74	1.87%
天津市团泊湖投资发展有限公司	施工、服务	6,518,955.21	1.55%
天津市华亨房地产开发有限公司	施工、服务	3,872,534.00	0.92%
天津天房津滨新城投资有限公司	销售、服务	3,344,661.89	0.80%
天津市天房信诚房地产开发有限公司	销售、施工、服务	3,055,780.00	0.73%
天津市华兆房地产开发有限公司	施工、服务	2,193,635.00	0.52%
天津市天房海滨建设发展有限公司	销售	2,114,021.94	0.50%
天津市房瑞诚置业有限公司	施工	1,600,000.00	0.38%
天津市腾达楼宇自控有限公司	销售	1,444,360.11	0.34%
天津生态城天城置业有限公司	销售、施工、服务	1,400,000.00	0.33%
天津市天房物业管理有限公司	销售、服务	811,056.42	0.19%
天津市天政基础设施建设有限公司	销售、服务	187,500.00	0.04%
天津市天谊经营管理有限公司	销售	101,564.09	0.02%
天津市天泰酒店管理有限公司	销售	77,938.91	0.02%
天津市大港宾馆有限公司	服务	46,316.75	0.01%
天津天滨港湾建设工程有限公司	销售、服务	39,585.46	0.01%
天津天房建设工程有限公司	销售	5,470.09	0.00%
天津市华升物业管理有限公司	销售	2,564.10	0.00%
天津天房投资有限公司	销售、施工、服务	367.52	0.00%
<b>合 计</b>		<b>189,093,817.96</b>	<b>45.03%</b>

②2011 年度关联销售业务明细：

关联方	关联交易内容	2011 年	
		金额	占营业收入比例
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	销售、施工、服务	16,705,865.59	7.65%
天津市天房信诚房地产开发有限公司	销售、施工、服务	9,042,399.64	4.14%
天津市房地产地产开发经营集团有限公司	销售、施工、服务	7,791,544.80	3.57%
天津天房投资有限公司	销售、施工、服务	5,831,068.47	2.67%
天津市华亨房地产开发有限公司	施工、服务	5,341,670.00	2.45%
天津天房建材有限公司	销售、服务	3,967,572.80	1.82%
天津渤海天泽置业有限公司	销售、施工、服务	2,187,241.44	1.00%
天津市华兆房地产开发有限公司	施工等、服务	1,464,000.00	0.67%
天津市团泊湖投资发展有限公司	施工等、服务	920,400.00	0.42%
天津市华升物业管理有限公司	施工	219,796.66	0.10%
天津生态城天城置业有限公司	销售、施工、服务	198,283.34	0.09%
天津市天房物业管理有限公司	销售、服务	148,362.74	0.07%
天津天房津滨新城投资有限公司	销售、服务	87,428.92	0.04%
天津市天泰置业发展有限公司	销售、服务	57,076.93	0.03%
天津政通建设发展有限公司	销售、服务	49,630.76	0.02%
天津天房建设工程有限公司	销售	45,662.39	0.02%
天津市大港宾馆有限公司	服务	40,386.60	0.02%
天津海景实业有限公司	施工、技术服务	28,200.00	0.01%
天津市天港建设开发有限公司	销售、服务	24,702.00	0.01%
天津吉利大厦有限公司	服务	24,000.00	0.01%
天津保障性住房投资基金管理有限责任公司	销售、服务	15,726.49	0.01%
天津市天政基础设施建设有限公司	销售、服务	10,769.23	0.00%
天津天滨港湾建设工程有限公司	销售、服务	10,000.00	0.00%
天津宝天建设开发有限公司	服务	10,000.00	0.00%
天津市嘉恒置业发展有限公司	服务	10,000.00	0.00%
天津市天房海滨建设发展有限公司	销售	1,923.08	0.00%
天房发展裕成分公司	销售	1,598.29	0.00%
<b>合 计</b>		<b>54,235,310.17</b>	<b>24.82%</b>

## ③剔除钢材贸易影响后，最近两年关联销售情况：

关联方 销售	2012 年度		2011 年	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
关联方销售收入	189,093,817.96	45.03%	54,235,310.17	24.82%
剔除钢材贸易后关联方 销售收入	98,134,630.30	23.37%	54,235,310.17	24.82%

## (2) 关联采购

## ①2012年度关联采购业务明细：

关联方	关联交易内容	2012 年度	
		金额	占采购业务比例
天津天房建材有限公司	钢贸业务采购	108,377,755.56	35.45%
天津信和嘉寰实业有限公司	钢贸业务采购	23,405,299.15	7.66%
天津市天港建设开发有限公司	钢贸业务采购	177,435.80	0.06%
合 计		131,960,490.51	43.16%

## ②2011 年度关联采购业务明细：

关联方	关联交易内容	2011 年	
		金额	占采购业务比例
天津信和嘉寰实业有限公司	钢贸业务采购	27,911,623.95	18.91%
合 计		27,911,623.95	18.91%

## ③剔除钢材贸易影响后，最近两年关联采购情况：

关联方 采购	2012 年度		2011 年	
	金额	占采购总额比例	金额	占采购总额比例
关联方采购支出	131,960,490.51	43.16%	27,911,623.95	18.91%
剔除钢材贸易后关联方 采购支出	0.00	0.00%	0.00	0.00%

## 2、偶发性关联交易

## (1) 购买办公楼

## ①2010、2011 年购买办公楼

公司 2010 年 11 月与天津市房地产发展（集团）股份有限公司签署《城南家园十号楼部分商品房整体买卖协议书》房屋购买合同，购买“城南家园 10 号楼”部分商品房用于办公，该房屋价格为 11768 元/平方米，销售面积为 8,777.36 平方米，总价款为 103,291,972.48 元。天津华夏金信资产评估有限公司为该笔关联交易出具了“华夏金信评报字【2010】212 号”，《天津市房地产发展（集团）股份有限公司拟整体销售房地产项目单项资产价值资产评估

报告》，确定该项目部分房屋的评估价值为 10,328.32 万元，公司 2010 年 12 月预付了 500.00 万元房屋款，2011 年陆续支付了剩余尾款 9,829.20 万元。该笔关联方交易定价公允，协议的实施没有损害公司和非关联股东的合法权益。

## ②2012年购买固定资产

2012年10月25日和2012年10月28日，有限公司分别召开董事会和股东会，审议通过了《关于购买天津市房地产发展（集团）股份有限公司城南家园十号楼部分商品房及地下车库车位使用权的议案》，同意向天津市房地产发展（集团）股份有限公司购买城南家园10号楼1-2层部分商品房及地下车库车位使用权用于办公，购房价格依照市场价格协商确定，总价款不超过4000万元。

2012年11月2日，有限公司与天津市房地产发展（集团）股份有限公司签署《城南家园十号楼部分商品房整体买卖协议书》，协议约定，公司购买该公司开发建设的城南家园10号楼商品房2套，分别为城南家园10号楼107室和南马路1275号；同日，双方还签署了《城南家园十号楼地下车库车位使用权转让协议》，有限公司受让该公司开发建设的城南家园10号楼地下车库车位的使用权，共计30个，单价为15万元/个。上述两笔交易总价款为18,606,590.00元。协议具体内容如下：

协议名称	地址	面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元）	总价
城南家园十号楼部分商品房整体买卖协议书	城南家园10号楼107室	251.56	14,000.00	3,521,840.00
	南马路1275号	423.39	25,000.00	10,584,750.00
城南家园十号楼地下车库车位使用权转让协议	城南家园10号楼30个地下车库车位	--	150000.00	4,500,000.00
<b>合计</b>	--	<b>674.95</b>	--	<b>18,606,590.00</b>

上述关联方交易经《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2012年年度报告》披露，公告内容与上文描述内容一致。

2012年11月5日，有限公司与天津市房地产发展（集团）股份有限公司达成了继续购买城南家园10号楼204室、南马路1279号的购房意向，意向内容如下：

协议名称	地址	面积（m <sup>2</sup> ）	预计单价（元）	预计总价
城南家园十号楼部分商品房整体买卖意向协议书	城南家园10号楼204室	143.87	11,768.00	1,693,062.16
	南马路1279号	590.04	25,000.00	14,751,000.00
<b>合计</b>	--	<b>733.91</b>	--	<b>16,444,062.16</b>

双方约定预付全部房款之后，经天津市房地产发展（集团）股份有限公司通知，双方

方能签订正式商品房买卖协议。截至本公开转让说明书，双方约定仍然有效，但公司尚未接到天津市房地产发展（集团）股份有限公司的正式签约通知。

2012年11月29日，公司向天津市房地产发展（集团）股份有限公司支付了上述两项交易的全部预付价款。

上述两项关联方交易有限公司履行了董事会、股东会决策程序（因有限公司阶段未建立明确的表决权回避制度，故关联股东未回避表决）。本次关联方交易价格按照市场价格确定，定价公允，虽然未经评估，但不违反有限公司当时的《公司章程》。协议的实施没有损害公司和非关联股东的利益。

上述两项关联交易完成后，城南家园十号楼（共八层）除一层部分底商以及二层（归物业所有）以外的绝大部分商品房将归天房科技所有，上述办公用房已经可以满足公司目前的生产经营规模，短期内公司无扩大办公场所的需求，故上述关联交易未来没有持续性。

### （2）接受担保

担保方	担保事项	担保金额	担保期限
天津市房地产开发经营集团有限公司	银行借款	11,000,000.00	2012.6.29-2013.6.27
天津市房地产开发经营集团有限公司	银行借款	10,000,000.00	2012.6.29-2013.6.28
天津市房地产开发经营集团有限公司	银行借款	30,000,000.00	2012.7.11-2013.1.10

报告期内，公司的银行借款开具银行承兑汇票两类业务中均接受过天房集团无偿提供的担保。其中，公司的银行借款采用抵押、质押、保证相结合的方式取得，由控股股东天房集团作为公司银行借款的担保方；公司向银行申请开立银行承兑汇票时，除保证金以外的风险敞口由天房集团以保证或抵押的方式提供担保。

天房集团为公司提供的担保均为无偿，未收取任何费用。

### 3、关联方往来

报告期内，各期末关联方往来余额明细如下：

项目名称	关联方	2010年12月31日		本期增加	本期减少	2011年12月31日	
		金额	比例			金额	比例
应收账款	天津市房地产开发经营集团有限公司	165,752.00	1.47%	7,940,637.00	7,575,558.00	530,831.00	1.70%
	天津市房地产发展（集团）股份有限公司	1,334,126.54	11.87%	2,183,057.32	1,472,957.32	2,044,226.54	6.56%
	天津市天房物业管理有限公司	83,385.00	0.74%	86,442.00	8,942.00	160,885.00	0.52%
	天津天房投资有限公司	130.00	0.00%	2,798,154.00	2,741,550.00	56,734.00	0.18%

	天津市天政基础设施建设有限公司	489.00	0.00%	10,900.00	560.00	10,829.00	0.03%
	天津市团泊湖投资发展有限公司			920,400.00	20,000.00	900,400.00	2.89%
	天津市天房海滨建设发展有限公司	121,012.70	1.08%			121,012.70	0.39%
	天房滨海公司	10,500.00	0.09%			10,500.00	0.03%
	天津市华兆房地产开发有限公司			1,464,000.00	1,370,000.00	94000	0.30%
	天津市华亨房地产开发有限公司			1,241,670.00	1,131,000.00	110670	0.36%
	天津市天房信诚房地产开发有限公司			7,788,826.05	2,004,000.00	5784826.05	18.58%
	天津政通建设发展有限公司			20,000.00		20000	0.06%
	天津市嘉恒置业发展有限公司			10,000.00		10000	0.03%
	天津天房津滨新城投资有限公司			94,667.00	74,667.00	20000	0.06%
	天津保障性住房投资基金管理有限责任公司			14,800.00	4,800.00	10000	0.03%
	天津市天泰置业发展有限公司	27,242.00	0.24%	62,350.00	39,092.00	50,500.00	0.16%
	天津生态城天城置业有限公司			205,633.00	195,633.00	10000	0.03%
	天津市腾达楼宇自控有限公司			527,125.00		527125	1.82%
	天津海景实业有限公司						
	天津市华升物业管理有限公司			219,796.66		219796.66	0.71%
	天津渤海天泽置业有限公司			2,169,025.00	1,406,775.00	762250	2.45%
	<b>小 计</b>	<b>1,742,637.24</b>	<b>15.49%</b>	<b>27,757,483.03</b>	<b>18,045,534.32</b>	<b>11,454,585.95</b>	<b>36.88%</b>
预付账款	天津市房地产发展（集团）股份有限公司	5,000,000.00	79.89%	98,291,972.48	103,291,972.48		
	天津天房建材有限公司						
	天津信和嘉寰实业有限公司			110,000,000.00	32,656,600.00	77,343,400.00	85.14%
	<b>小 计</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>79.89%</b>	<b>208,291,972.48</b>	<b>135,948,572.48</b>	<b>77,343,400.00</b>	<b>85.14%</b>
其它应收款	天津市房地产开发经营集团有限公司			141,398,000.00	120,250,000.00	21,148,000.00	49.12%
	天津信和嘉寰实业有限公司			61,367,925.00	61,367,925.00		

	天津市天房物业管理有 限公司						
	天津市天港建设开发有 限公司						
	天津市腾达楼宇自控有 限公司						
	天津天房建材有限公司						
	天津市天房信诚房地产 开发有限公司			20,000,000.00		20,000,000.00	46.46%
<b>小 计</b>				<b>222,765,925.00</b>	<b>181,617,925.00</b>	<b>41,148,000.00</b>	<b>95.58%</b>
应付 账款	天津市天港建设开发有 限公司						
	天津天房建材有限公司						
	天津信和嘉寰实业有限 公司						
<b>小 计</b>							
预收 账款	天津信和嘉寰实业有限 公司			4,627,600.00	4,627,600.00		
	天津政通建设发展有限 公司						
	天津市团泊湖投资发展 有限公司						
<b>小 计</b>				<b>4,627,600.00</b>	<b>4,627,600.00</b>		
其它 应付 款	天津市天政基础设施建 设有限公司			500,000.00		500,000.00	1.03%
	天津市房地产开发经营 集团有限公司						
	天津信和嘉寰实业有限 公司						
	天津吉利大厦有限公司						
	天津市腾达楼宇自控有 限公司			3,800,000.00	3,800,000.00		
<b>小 计</b>				<b>4,300,000.00</b>	<b>3,800,000.00</b>	<b>500,000.00</b>	<b>1.03%</b>
<b>续上表</b>							
项目 名称	关联方	2011年12月31日		本期增加	本期减少	2012年12月31日	
		金额	比例			金额	比例
应收 账款	天津市房地产开发经营 集团有限公司	530,831.00	1.70%	6,906,790.00	7,239,410.00	198,211.00	0.46%
	天津市房地产发展（集 团）股份有限公司	2,044,226.54	6.56%	10,922,749.03	12,712,451.03	254,524.54	0.59%
	天津市天房物业管理有 限公司	160,885.00	0.52%	187,500.00	348,385.00		
	天津天房投资有限公司	56,734.00	0.18%		20,000.00	36,734.00	0.08%

	天津市天政基础设施建设有限公司	10,829.00	0.03%	72,595.00	72,560.00	10,864.00	0.02%
	天津市团泊湖投资发展有限公司	900,400.00	2.89%	6,329,917.00	7,230,317.00		
	天津市天房海滨建设发展有限公司	121,012.70	0.39%	1,600,000.00	121,012.70	1,600,000.00	3.68%
	天房滨海公司	10,500.00	0.03%			10,500.00	0.02%
	天津市华兆房地产开发有限公司	94,000.00	0.30%	1,860,000.00		1,954,000.00	4.50%
	天津市华亨房地产开发有限公司	110,670.00	0.36%	2,652,534.00	110,670.00	2,652,534.00	6.10%
	天津市天房信诚房地产开发有限公司	5,784,826.05	18.58%	2,113,568.95	7,897,525.00	870.00	0.00%
	天津政通建设发展有限公司	20,000.00	0.06%		20,000.00		
	天津市嘉恒置业发展有限公司	10,000.00	0.03%		10,000.00		
	天津天房津滨新城投资有限公司	20,000.00	0.06%	2,986,400.00	2,946,400.00	60,000.00	0.14%
	天津保障性住房投资基金管理有限责任公司	10,000.00	0.03%			10,000.00	0.02%
	天津市天泰置业发展有限公司	50,500.00	0.16%	47,943,770.00	47,993,670.00	600.00	0.00%
	天津生态城天城置业有限公司	10,000.00	0.03%	1,018,530.00	1,010,000.00	18,530.00	0.04%
	天津市腾达楼宇自控有限公司	527,125.00	1.82%	948,936.00	550,065.00	925,996.00	2.13%
	天津海景实业有限公司						
	天津市华升物业管理有限公司	219,796.66	0.71%	3,000.00	222,796.66		
	天津渤海天泽置业有限公司	762,250.00	2.45%			762,250.00	1.75%
	<b>小 计</b>	<b>11,454,585.95</b>	<b>36.88%</b>	<b>85,546,289.98</b>	<b>88,505,262.39</b>	<b>8,495,613.54</b>	<b>19.54%</b>
预付 账款	天津市房地产发展（集团）股份有限公司			35,050,652.16		35,050,652.16	73.17%
	天津天房建材有限公司			38,130,450.00	38,130,450.00		
	天津信和嘉寰实业有限公司	77,343,400.00	85.14%		77,343,400.00		
	天津市腾达楼宇自控有限公司			4,692,030.00	4,692,030.00		
	<b>小 计</b>	<b>77,343,400.00</b>	<b>85.14%</b>	<b>77,873,132.16</b>	<b>120,165,880.00</b>	<b>35,050,652.16</b>	<b>73.17%</b>
其它 应收	天津市房地产开发经营集团有限公司	21,148,000.00	49.12%	1,347,558,147.34	1,368,706,147.34		

款	天津信和嘉寰实业有限公司						
	天津市天房物业管理有限公司			11,000,000.00	11,000,000.00		
	天津市天港建设开发有限公司			426,460,000.00	426,460,000.00		
	天津市腾达楼宇自控有限公司			30,200,000.00	30,200,000.00		
	天津天房建材有限公司			220,000,000.00	220,000,000.00		
	天津市天房信诚房地产开发有限公司	20,000,000.00	46.46%	1,361,446.67	21,361,446.67		
<b>小 计</b>		<b>41,148,000.00</b>	<b>95.58%</b>	<b>2,036,579,594.01</b>	<b>2,077,727,594.01</b>		
应付 账款	天津市天港建设开发有限公司			207,600.00	207,600.00		
	天津天房建材有限公司			135,128,650.00	135,128,650.00		
	天津信和嘉寰实业有限公司			40,800.00	40,800.00		
<b>小 计</b>				<b>135,377,050.00</b>	<b>135,377,050.00</b>		
预收 账款	天津信和嘉寰实业有限公司			50,951,200.00	50,951,200.00		
	天津市房地产开发经营集团有限公司			536,127.59	536,127.59		
	天津政通建设发展有限公司			5,000,000.00	5,000,000.00		
	天津市团泊湖投资发展有限公司			241,372.00		241,372.00	5.60%
<b>小 计</b>				<b>56,728,699.59</b>	<b>56,487,327.59</b>	<b>241,372.00</b>	<b>5.60%</b>
其它 应付 款	天津市天政基础设施建设有限公司	500,000.00	1.03%		500,000.00		
	天津市房地产开发经营集团有限公司			62,000,000.00	62,000,000.00		
	天津信和嘉寰实业有限公司			1,090,498,000.00	1,030,778,000.00	59,720,000.00	92.28%
	天津吉利大厦有限公司						
	天津市腾达楼宇自控有限公司						
<b>小 计</b>		<b>500,000.00</b>	<b>1.03%</b>	<b>1,152,498,000.00</b>	<b>1,093,278,000.00</b>	<b>59,720,000.00</b>	<b>92.28%</b>

#### 4、关联交易的定价机制、合规性和公允性

报告期内，公司与关联方之间发生的经常性关联交易，主要涉及钢贸业务、建筑智能化工程设计与施工业务，软件开发与技术服务业务三类，公司与关联方之间经常性关联交易的定价机制为：

公司钢材贸易定价过程遵循市场价格，考虑到钢材贸易仅作为票据融资的载体，大多平进平出，所以钢材贸易没有定价不公允的动机。

公司与关联方之间的建筑智能化工程设计与施工业务均是通过招投标方式获得的，招投标过程是公开、透明的，所以价格的形成机制也是客观公允的。

公司软件开发与技术服务业务对关联方和非关联方的定价机制没有区别，定价主要考虑成本因素和行业平均利润率。唯一不同就是在付款期限方面对关联方较宽松的信用政策，但未给公司带来坏账损失。

综上，公司经常性关联交易定价机制遵循市场规律，关联交易价格定价公允。

报告期内，公司与关联方发生的偶发性关联交易，主要为资金往来、关联担保及购置房产三类。

资金往来业务，公司与关联方的资金拆借通常以资金取得成本（票据贴现利率）为价格，与市场独立第三方价格无较大差异，对公司及非关联股东利益未造成损害。

担保业务，公司无偿取得关联方抵押担保，低于市场独立第三方价格，但对公司及非关联股东利益未造成损害。

公司 2010 年、2011 年向关联方天房发展购买固定资产业务，交易的定价是建立在评估值的基础上，同时成交价格与评估值接近，因此关联方交易定价公允，没有损害公司和非关联股东的合法权益。

公司 2012 年向关联方天房发展购买固定资产及地下车库车位使用权的业务，关联方交易价格按照市场价格确定，定价公允，虽然未经评估，但不违反有限公司当时的《公司章程》，协议的实施没有损害公司和非关联股东的利益。

##### **5、关联交易对财务状况和经营成果的影响**

报告期内，公司与关联方之间的经常性关联交易主要为关联方销售和采购。公司向关联方销售商品、提供劳务均以业务发生当时的市场行情为基础定价，通过招投标等方式进行的交易。2011 年、2012 年度，关联方销售收入占公司主营业务收入的的比例分别为 24.82%、45.03%，来自关联方的销售毛利占公司主营业务毛利的比例分别为 26.18%、28.40%。

公司向关联方的采购业务，主要为钢材采购。2011 年、2012 年度，关联方采购占同期采购总额的比例分别为 18.91%、43.16%。公司向关联方采购钢材是基于票据融资需要而发生的，且公司在钢材贸易及票据融资业务中起到控股股东天房集团融资平台的作用。且公司和天房集团均承诺不再发生此类票据融资业务。

报告期内，经常性关联交易对公司的财务状况和经营成果产生了一定影响。

报告期内公司与关联方之间的偶发性关联交易主要为资金往来、关联担保及购置房产。公司与关联方之间的资金往来为无偿使用，未向关联方收取和支付资金占用费；担保业务，公司无偿取得关联方抵押担保，低于市场独立第三方价格；购买房产以评估价值或市场价格为作价依据，三类业务均不存在损害公司及其他股东利益的情况。上述公司与关联方之间的偶发性关联交易对公司财务状况和经营成果未产生重大影响。

#### 6、公司对关联交易决策权限与决策程序的规定

有限公司阶段未建立明确的关联交易决策制度，最近两年，除向天房发展（股票代码：600322）购置固定资产外，有限公司对关联方交易事项未履行董事会、股东会审批程序，存在公司治理瑕疵。

整体变更为股份公司后，就董事会及股东大会对于关联交易的决策权限，《公司章程》第一百〇二条“董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。股东大会授权董事会在交易成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的百分之三十以下、且绝对金额不超过 500 万元的范围内对交易有审核的权限。本条所述的“交易”，包括购买或出售资产；对外投资（含委托理财、委托贷款等）；提供财务资助；提供担保；租入或租出资产；签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）；赠与或受赠资产；债权或债务重组；研究与开发项目的转移；签订许可使用协议以及股东大会认定的其他交易。”

同时《关联交易决策制度》第七条“按照《公司章程》的规定，董事会有权决定以下标准的关联交易事项：

（1）公司与关联自然人发生的单笔或预计连续十二个月内发生的交易标的相关的同类关联交易金额在 10 万元以上的关联交易；

（2）公司与关联法人发生的单笔或预计连续十二个月内发生的交易标的相关的同类关联交易交易金额在 10 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上。上述两项的交易金额如在 100 万元以上(含 100 万元)且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10% 以上，则公司须聘请具有执行证券相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估，并将该交易提交股东大会审议。”

#### 7、减少和规范关联交易的具体措施

(1) 《公司章程》的相关规定

《公司章程》中对规范关联交易做出了如下规定：

第三十五条，“公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。控股股东及实际控制人违反相关法律、法规及章程规定，给公司及其他股东造成损失的，应承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款、担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。”

第三十七条，“公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

(一) 本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的百分之五十以后提供的任何担保；

(二) 公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的百分之三十以后提供的任何担保；

(三) 为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；

(四) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产百分之十的担保；

(五) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。”

第五十二条，“股东大会拟讨论董事、监事选举事项的，股东大会通知中应充分披露董事、监事候选人的详细资料，至少包括以下内容：

(一) 教育背景、工作经历、兼职等个人情况；

(二) 与本公司或本公司的控股股东及实际控制人是否存在关联关系；

(三) 持有本公司股份数量。”

第七十四条，“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。”

第八十九条，“董事应当遵守法律、行政法规和本章程的规定，对公司负有下列忠实义务：

(一) 不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产；

(二) 不得挪用公司资金；

(三) 不得将公司资产或者资金以其个人名义或者其他个人名义开立账户存储；

(四) 不得违反本章程的规定，未经股东大会或董事会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保；

(五) 不得违反本章程的规定或未经股东大会同意，与本公司订立合同或者进行交易；

(六) 未经股东大会同意，不得利用职务便利，为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与本公司同类的业务；

(七) 不得接受他人与公司交易的佣金归为己有；

(八) 不得擅自披露公司秘密；

(九) 不得利用其关联关系损害公司利益；

(十) 法律、行政法规、部门规章及本章程规定的其他忠实义务。

董事违反本条规定所得的收入，应当归公司所有；给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。”

第一百〇二条“董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。股东大会授权董事会在交易成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的百分之三十以下、且绝对金额不超过 500 万元的范围内对交易有审核的权限。本条所述的“交易”，包括购买或出售资产；对外投资（含委托理财、委托贷款等）；提供财务资助；提供担保；租入或租出资产；签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）；赠与或受赠资产；债权或债务重组；研究与开发项目的转移；签订许可使用协议以及股东大会认定的其他交易。”

第一百一十一条，“董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联关系董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。”

第一百三十三条，“监事不得利用其关联关系损害公司利益，若给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。监事执行公司职务时违反法律、行政法规、部门规章或本章程的规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。”

## (2) 《股东大会议事规则》的相关规定

第四十七条，“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东可以依照大会程序向到会股东阐明其观点，但在投票表决时应当回避表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有

效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

股东大会在审议上述关联交易事项时，会议主持人应宣布有关关联股东的名单，并要求关联股东回避表决。股东对是否应该回避发生争议时，由现场出席股东大会有表决权过半数的股东决定是否回避。”

(3)《董事会议事规则》的相关规定

第二十六条，“出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

(一) 董事为所审议事项的关联方；

(二) 董事本人认为应当回避的情形；

(三) 本公司《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。”

(4)《关联交易决策制度》的相关规定

第七条“按照《公司章程》的规定，董事会有权决定以下标准的关联交易事项：

1、公司与关联自然人发生的单笔或预计连续十二个月内发生的交易标的相关的同类关联交易金额在 10 万元以上的关联交易；

2、公司与关联法人发生的单笔或预计连续十二个月内发生的交易标的相关的同类关联交易交易金额在 10 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上。上述两项的交易金额如在 100 万元以上(含 100 万元)且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上，则公司须聘请具有执行证券相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估，并将该交易提交股东大会审议。”

## (十二) 需提醒投资者关注的期后事项、或有事项及其他重要事项

### 1、期后事项

无。

### 2、承诺事项

公司在报告期内无需披露的承诺事项。

### 3、或有事项

公司在报告期内无需披露的或有事项。

#### 4、其他重要事项

公司在报告期内无其他需披露的重要事项。

### （十三）报告期内资产评估情况

天津华夏金信资产评估有限公司根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对天房科技有限拟改制为股份有限公司涉及的股东全部权益进行了评估，并出具了《天津市天房科技发展有限公司拟进行股份制改造所涉及的净资产价值资产评估报告》（华夏金信评报字（2012）259号），评估基准日为2012年9月30日。

本次评估采用资产基础法，即在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值。截至2012年9月30日，天房科技有限经审计的净资产账面价值为13,979.95万元，评估价值为20,535.04万元，增值率为46.89%。

本次评估仅供改制为股份有限公司验证出资价值提供参考，公司未根据评估结果调整财务报表。

### （十四）股利分配政策和最近两年分配情况

#### 1、股利分配的一般政策

在弥补以前年度亏损后，若有可分配利润，经股东大会批准，按以下顺序分配：

（1）提取法定公积金，按税后利润的10%提取，法定公积金累计额为注册资本50%以上的，可不再提取；

（2）提取任意盈余公积；

（3）分配股利。

#### 2、最近两年股利分配情况

最近两年，公司未向股东分配股利。

### （十五）风险因素

#### 1、关联方较多、关联交易额度占比较大的风险

由于同受天房集团控制，公司与天房集团及其他32家直接控股企业、18家间接控股企业、虽未直接控股但可以施加重大影响的天津信和嘉寰等公司构成关联方。报告期内发生的关联交易分为两类，即日常性关联交易和偶发性关联交易。日常性关联交易包括关联销售和关联采购。

最近两年日常性关联交易中关联销售及关联采购情况如下：

项 目	2012 年度		2011 年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
关联销售	189,093,817.96	45.03	54,235,310.17	24.82
扣除钢材贸易影响后	98,134,630.30	23.37	54,235,310.17	24.82
关联采购	131,960,490.51	43.16	27,911,623.95	18.91
扣除钢材贸易影响后	0.00	0.00	0.00	0.00

2011年、2012年，来自关联方的收入占公司主营业务收入的比例分别为24.82%、45.03%，占比有逐渐升高趋势；向关联方采购额占公司采购总额的比例分别为18.91%、43.16%，占比有逐渐升高趋势。2012年关联销售收入和采购占比升高的主要原因为进行票据融资而发生的钢材贸易额大幅增长。虽然以票据融资为目的的钢材贸易不具有可持续性，但扣除钢材贸易影响后，关联收入占比仍超过20%，仍然对公司主营业务产生较大影响。

报告期内发生的偶发性关联交易包括购买办公楼和接受关联方担保。

由于公司与关联方之间产业相关，扣除钢材贸易后的关联销售和采购具有持续发生的客观必要，且已发生交易的作价公允。但若公司内部控制有效性不足，运作不够规范，控股股东、实际控制人仍可能通过关联交易对公司及非关联股东造成不利影响。

针对上述风险，公司采取了以下措施：

（1）公司在《公司章程》、《关联交易制度》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》等中都对关联交易决策权限和程序做出规定，形成了较为完善的内部控制制度，减少了通过关联交易操纵公司的风险。

（2）取得控股股东天津市房地产开发经营集团有限公司关于规范关联交易的承诺：“承诺规范与公司之间的关联交易、不会利用在股份公司的控股地位要求股份公司进行定价不公允进而导致股份公司利益受损的关联交易”

## 2、控股股东不当控制的风险

天房集团为公司的控股股东，持股占比为69.98%，对公司经营管理拥有较大的影响力。若天房集团利用其控股地位对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能影响公司经营和财务独立性，并给公司经营和其他股东利益

带来风险。

针对上述风险，公司采取了以下措施：

(1) 《公司章程》、“三会”议事规则以及《关联交易管理制度》已经建立了表决权回避制度，且《公司章程》对于股东知情权、参与权、质询权和表决权等权利做出了完整、明确的规定；

(2) 控股股东天津市房地产开发经营集团有限公司已出具《关于不利用控股地位对公司进行不当控制的承诺函》，承诺不会利用在股份公司的控股地位从事占用股份公司资金或从事其他任何有损股份公司利益的行为；承诺规范与公司之间的关联交易、不会利用在股份公司的控股地位要求股份公司进行定价不公进而导致股份公司利益受损的关联交易；承诺不会利用在股份公司的控股地位对股份公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制或进行其他任何影响股份公司经营独立性的行为。

(3) 严格履行公司章程约定的重要事项决策程序，强化监事的监督作用。

(4) 积极接受监管机关、主办券商、未来社会投资者的外部监督。

### 3、公司治理不规范的风险

有限公司阶段，公司管理层规范治理意识相对薄弱，公司治理结构较为简单，公司治理机制不够健全。曾存在不规范票据融资、股东及关联方资金占用的行为；关联交易决策过程中关联方未执行回避表决；部分股东会缺少会议记录；个别届次股东会未按章程要求提前15天通知；会议通知多采用电话或口头形式且未保存书面记录等不规范情况。目前关联方资金占用情况及不规范票据融资行为情况已经清理完毕，控股股东已出具承诺，未来不会再与公司发生资金占用及不规范票据融资行为。

2012年11月整体变更为股份公司后，公司对有限公司时期治理不规范的情况进行了统一整改，并重新制定《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等治理制度，建立了严格的内部控制体系，逐步完善了法人治理结构，公司管理层的规范意识也大为提高。但由于股份公司成立的时间较短，缺少实践运行经验，公司管理层对相关制度的完全理解和全面执行将有个过程，因此相关公司治理制度在执行过程中可能出现程序遗漏或错误等不规范现象，公司治理的规范运作效果仍

待进一步考察和提高。

针对上述风险，公司采取了以下措施：

(1) 通过组织学习和交流，加强股东、高管人员的规范意识。

(2) 继续完善法人治理结构，严格践行公司的各项治理制度，在股东大会、董事会、监事会决策过程中严格执行关联方回避制度。

(3) 提高内部控制的有效性和针对性，股份公司成立后，董事会审议通过了《货币资金管理办法》，明确约定禁止发生不规范票据融资行为，且超过公司净资产20%的大额票据融资，需经过董事会表决通过，且关联董事应回避表决。

#### 4、市场竞争加剧的风险

目前国内从事建筑智能化行业、具备建筑智能化工程承包资质的有 1,100 家左右，企业数量众多、规模较小，行业集中度低，前 10 名的企业完成总产值尚不足建筑智能化工程市场总规模的 5%。未来建筑智能化市场集中度将逐渐提高。因为低端市场激烈的同质化竞争将使大量缺乏核心竞争力的小公司处于生存边缘或被淘汰出局；高端市场的增速将快于行业整体发展速度，据世界建筑师协会预计，今后 10 年内，世界有一半以上的大型智能建筑工程都在中国。这对行业进入者的资金实力和技术能力提出越来越高的要求。但是，智能化行业相对较高的行业利润，不断吸引新进入者通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股及组建新公司等方式涉足，行业的市场竞争呈逐步加剧的态势，同时市场竞争向品牌化、个性化服务的方向发展。如果本公司不能保持现有的高速增长态势，迅速做大做强，则有可能导致公司市场地位下降的情形发生。

针对上述风险，公司拟采取以下措施：

(1) 注重培养创新能力，不断提高自身竞争能力，使公司的智能化解决方案保持技术上的优势。

(2) 运用好法律手段，注重保护知识产权，保持自身技术与产品的不可替代性，保持竞争优势。

(3) 关注同行业竞争对手的发展动态，使企业充分了解该行业的发展动态及自身在行业中所处地位，并制定正确的发展策略以使企业在残酷的市场竞争中占据先机。

## 5、税收优惠政策变化的风险

2008年1月1日起《中华人民共和国企业所得税法》开始实施，根据该法及《高新技术企业认定管理办法》等规定，企业通过高新技术企业认定，可享受税率为15%的企业所得税优惠。公司于2010年12月取得天津市科学技术委员会、天津市财政局、天津市国家税务局、天津市地方税务局联合颁发的高新技术企业证书。税务机关核准公司2010年度至2012年度享受税率为15%的企业所得税优惠，2012年底税收优惠期已届满。根据《高新技术企业认定管理办法》有关规定：高新技术企业资格自颁发证书之日起有效期为3年，公司应在期满前3个月内提出复审申请，不提出复审申请或复审不合格的，其高新技术企业资格到期自动失效。目前公司已经提交复审申请并获受理，若能通过高新技术企业认定复审，公司将继续享受税率15%的企业所得税优惠；若不能通过认定复审，公司适用的企业所得税税率将恢复至25%。如公司未来不能通过高新技术企业认定复审，或虽通过复审但未来该项税收优惠政策发生不利变化，均将对公司盈利产生显著不利影响。

根据《财政部、国家税务总局关于贯彻落实<中共中央国务院关于加强技术创新，发展高科技，实现产业化的决定>有关税收问题的通知》（财税字[1999]273号）的规定，公司从事技术转让、技术开发业务和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入，免征营业税。若上述税收优惠政策发生不利变化，将对公司盈利产生不利影响。

公司最近两年享受的税收优惠及对公司净利润的影响金额如下：

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度
所得税减免总额	585.07	300.20
营业税减免总额	199.38	6.80
合计	784.45	307.00
净利润	3,810.06	2,548.08
税收优惠合计占净利润的比例	20.59%	12.05%

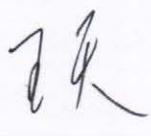
针对上述风险，公司拟采取以下措施：

一方面保持研发投入强度，积极争取税收优惠政策的扶持，另一方面扩大收入规模，提高盈利能力，减弱税收优惠政策变化风险对公司盈利的影响幅度。

(正文完)

(本页无正文,为天津市天房科技发展股份有限公司公开转让说明书之签字盖章页)

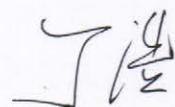
公司董事签字:



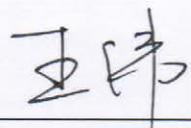
王 天



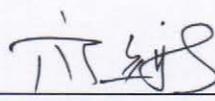
王怀彬



丁 浩

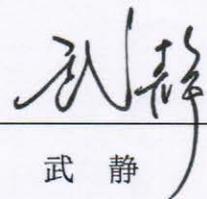


王 伟

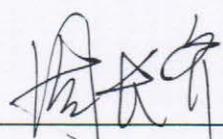


阎立新

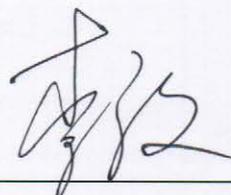
公司监事签字:



武 静



周长齐

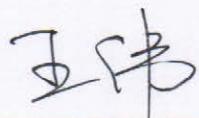


李 毅

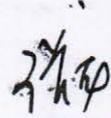
公司高级管理人员签字:



丁 浩



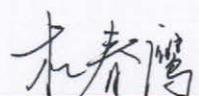
王 伟



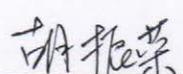
张 龙



王平健



杜春鹰



胡振荣

天津市天房科技发展股份有限公司

2013年06月14日



## 五、有关声明

- (一) 主办券商声明
- (二) 律师事务所声明
- (三) 会计师事务所声明
- (四) 资产评估事务所声明

中原证券股份有限公司声明：

本公司已对天津市天房科技发展股份有限公司公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目小组成员签名：

项目负责人： 关伟  
关伟

其他项目成员： 李琼      刘国      王静雅  
李琼                      刘国                      王静雅

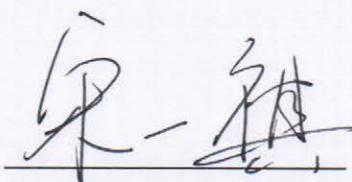
法定代表人签名： 菅明军  
菅明军



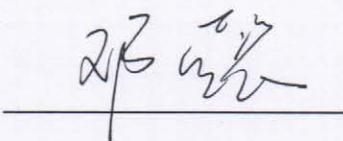
## 北京思科律师事务所声明：

本机构及经办律师已阅读天津市天房科技发展股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的专业报告——法律意见书无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办人员签字：



宋一祺



邓 懿

机构负责人签字：



宋一祺

北京思科律师事务所

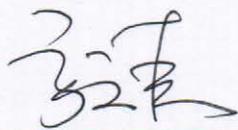
2013年06月14日



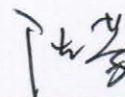
华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）声明：

本机构及签字注册会计师已阅读天津市天房科技发展有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师签字：

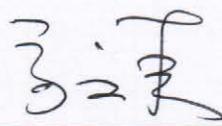


方文森



沈芳

机构负责人签字：



方文森



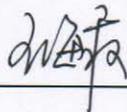
华寅五洲会计师事务所  
（特殊普通合伙）

2013年06月14日

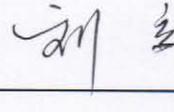
天津华夏金信资产评估有限公司声明：

本机构及签字注册资产评估师已阅读天津市天房科技发展股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师签字：



王海霞



刘立

机构负责人签字：



施耘清

天津华夏金信资产评估有限公司

2013年06月14日



## 六、附件

- (一) 主办券商推荐报告；
- (二) 财务报表及审计报告；
- (三) 法律意见书；
- (四) 公司章程；
- (五) 全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见及中国证监会核准文件。