

# 天津海泰科技发展股份有限公司

## 2013 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

### 1.2 公司简介

股票简称	海泰发展	股票代码	600082
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式		董事会秘书	
姓名	李刚		
电话	(022) 8568 9891		
传真	(022) 8568 9889		
电子信箱	ligang@hitech-develop.com		

### 二、主要财务数据和股东变化

#### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减 (%)
总资产	2,688,600,454.79	2,788,450,295.58	-3.58
归属于上市公司股东的净资产	1,693,774,323.89	1,664,492,340.47	1.76
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同 期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-141,592,916.61	-455,322,383.08	68.90
营业收入	365,834,878.94	496,225,466.03	-26.28
归属于上市公司股东的净利润	29,281,983.42	25,309,391.49	15.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,597,614.74	23,884,190.78	19.73
加权平均净资产收益率 (%)	1.74	1.52	增加 0.22 个百分点
基本每股收益 (元 / 股)	0.05	0.04	25.00
稀释每股收益 (元 / 股)	0.05	0.04	25.00

## 2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数		68,918			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津海泰控股集团有限公司	国有法人	24.10	155,736,382	0	无
天津华苑置业有限公司	境内非国有法人	4.91	31,730,164	0	无
宏源证券—建行—宏源 3 号红利成长集合资产管理计划	其他	0.40	2,594,500	0	无
吴艳	境内自然人	0.37	2,380,000	0	无
潘万华	境内自然人	0.35	2,237,800	0	无
孙杰	境内自然人	0.35	2,237,200	0	无
刘淑兰	境内自然人	0.34	2,165,600	0	无
崔长军	境内自然人	0.30	1,942,600	0	无
吴立新	境内自然人	0.30	1,940,071	0	无
中信信托有限责任公司—蓝筹 1 号	其他	0.27	1,773,680	0	无
上述股东关联关系或一致行动的说明			上述股东中，控股股东天津海泰控股集团有限公司与其他股东之间无关联关系，亦不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；公司未知其他股东之间是否存在关联关系、是否为一致行动人。		

## 2.3 控股股东或实际控制人变更情况

 适用  不适用

## 三、管理层讨论与分析

## 3.1 报告期内经营情况的讨论与分析

2013年，国家继续实施以稳增长、调结构、提高效率为主的宏观调控政策。上半年，房地产投资表现相对稳健，1-6月房地产投资增长继续高于固定资产投资整体增速。与去年同月相比，70个大中城市中，6月份新房价格上涨的城市占多数，环比价格还在上涨，房地产调控压力仍然很大。

公司管理层一方面认真研判国家宏观调控政策，另一方面，滨海高新区推进“西强、东进、北扩”三区联动发展战略，也为公司提供了更多的发展机遇。公司进一步明确了战略定位和三年发展规划，全面推进在建项目的开发进度，招商销售工作取得突破性进展，确保完成公司全年工作目标。

报告期末，公司累计实现营业收入36583.49万元，净利润2928.20万元。

## (1) 建设方面

报告期内，公司全力推进包括天津高新区国家软件及服务外包产业基地核心区项目（简称 BPO 基地）二期、海泰·精工、海泰创意科技园、滨海高新区标准厂房示范园、蓝海科技园在内的工程项目建设进程。

报告期内，公司通过重点抓住优化设计、成本管控、招标管理和现场管理四个环节，以点带面，实现项目的全过程管理。工程管理方面，公司严格制定项目开发一级总控制计划，按照工程的重要时间节点加强项目进度管控，有效保障了在建项目按计划进度实施落实。同时进一步强化工程管理制度建设，不断完善工作流程，加强项目监督力度，

进一步提升项目管理专业化水平,确保公司自成立以来年度施工面积最大、分布区域最广、各专业协同难度最高的各建设项目优质及安全文明施工。

报告期内,公司坚持工程管理科学化、精细化,加强目标成本管理体系建设,通过限额设计、优化方案设计、招标工作总体策划、建设部门参与拟定销售定价和建造成本概算等工作方式,以目标成本为核心指导和控制建设过程各个环节的工作,为公司争取更多的利润空间,提高产品的核心竞争力。

#### (2) 销售方面

报告期内,受宏观经济及国家对房地产行业的调控影响,公司的房地产销售也受到一定程度的影响。在严峻的市场环境下,公司迎难而上,积极开拓招商思路,通过以服务为工作主线,加强客户关系管理,定期回访潜在客户和老客户,力争实现客户的转化升级。另一方面,公司认真分析客户特性,挖掘客户需求,并在滨海高新区政府、客户和公司三者需求之间寻求突破点,通过积极帮助购房客户争取更多政策支持,形成政府、客户和公司的良性互动,使公司在大客户招商工作方面取得了突破性进展。同时,公司加大对已售商品房的催款力度,实现了资金的快速回笼。报告期内,公司以市场需求为导向,做好新项目海泰·精工一期开盘及海泰创意科技园开盘前期的市场准备工作。公司结合海泰精工国际项目高档次、高品质国际企业墅区定位,采用多渠道、多角度的推广模式,立体式地推进项目销售工作,为项目开盘及之后阶段的热销,奠定了良好的基础。

报告期内,公司实现商品房销售及租赁收入共计 19098.89 万元,比上年同期增长 26.85%。

#### (3) 资金管理方面

报告期内,为应对国家从紧的货币政策,公司从四方面重点解决资金问题。

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

二是多方面拓宽融资渠道。报告期内,公司在已获得 1 亿元流动资金贷款信用额度基础上,积极与多家银行进行合作洽谈,并取得了海泰创意科技园项目 1.9 亿元的贷款授信额度。

三是不断创新融资方式。报告期内,公司确定了以建行为主承销商发行 6 亿元“短期融资券”的融资方案,目前发行资料准备完毕,并提交至建设银行。

四是积极盘活前次定向增发尚未使用的募集资金。报告期内,由于前次募投项目实施地块内拆迁工作的延后,使该项目难以在可预期的期限内建设完工,公司经审慎考虑,为有效提高资金使用效率,降低财务费用,决定终止该募投项目的建设,并将该项目剩余募集资金 22,312.76 万元及利息用于永久补充公司流动资金。报告期内,已完成相关法律程序,为公司在建项目提供充足的资金保障。

#### (4) 孵化器建设

报告期内,天津市科委在滨海高新区建设的国家 863 计划项目展示交易平台落户 BPO 基地,将更有利于提高公司国家级孵化器品牌的知名度。

为加快建设海泰投资型孵化器,公司组织相关咨询机构对进驻孵化器的企业进行了“企业需求调研活动”,以便更好的为企业提供服务。

#### (5) 产业投资

报告期内,公司结合战略定位和三年发展规划,着手进行投资行业的筛选工作。公司将与建设投资型孵化器相结合,通过对海泰孵化器内企业资料进行分析与筛选,从中审慎选取优质标的企业进行投资。

### 3.2 主营业务分析

#### 3.2.1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	365,834,878.94	496,225,466.03	-26.28
营业成本	281,110,384.39	430,949,110.84	-34.77
销售费用	3,118,597.32	2,400,712.13	29.90
管理费用	13,767,778.79	13,398,562.83	2.76
财务费用	10,207,180.29	4,841,592.24	110.82
经营活动产生的现金流量净额	-141,592,916.61	-455,322,383.08	68.90
投资活动产生的现金流量净额	-61,610.00	70,868,621.00	-100.09
筹资活动产生的现金流量净额	-93,100,445.12	-17,962,340.11	-418.31
营业税金及附加	19,479,362.30	11,186,401.29	74.13

变动的的原因说明：

- (1) 营业收入：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司批发贸易收入减少所致。
- (2) 营业成本：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司批发贸易成本减少所致。
- (3) 销售费用：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司广告推广费增加所致。
- (4) 管理费用：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司评估咨询费增加所致。
- (5) 财务费用：本期数较上年同期数增加，主要是上年同期公司收到委托贷款利息所致。
- (6) 经营活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司归还往来款减少所致。
- (7) 投资活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数减少，主要是上年同期公司收回 7000 万元委托贷款所致。
- (8) 筹资活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司归还银行借款所致。
- (9) 营业税金及附加：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司商品房销售收入增加所致。

### 3.3 行业、产品或地区经营情况分析

#### 3.3.1 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
地产开发	181,198,653.32	101,659,983.13	43.90	25.76	19.91	2.74
租赁行业	9,790,266.76	5,448,762.79	44.35	50.45	124.69	-18.38
批发行业	174,845,958.86	174,001,638.47	0.48	-49.24	-49.38	0.28
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售收入	181,198,653.32	101,659,983.13	43.90	25.76	19.91	2.74
房产租赁收入	9,790,266.76	5,448,762.79	44.35	50.45	124.69	-18.38
商品批发收入	174,845,958.86	174,001,638.47	0.48	-49.24	-49.38	0.28

主营业务分行业和分产品情况的说明：

本年度地产开发和商品房销售收入中营业收入和营业成本分别比上期增加 25.76% 和 19.91% 的主要原因是报告期天津高新区国家软件及服务外包产业基地核心区项目商品房销售收入增加所致。

本年度租赁行业和租赁收入中营业收入和营业成本比上年增长 50.45% 和 124.69% 的主要原因是公司租赁业务规模增长所致。

本年度批发行业和商品批发收入中营业收入和营业成本分别比上期减少 49.24% 和 49.38% 的主要原因是公司全资子公司天津海泰方通投资有限公司批发贸易业务规模减少所致。

### 3.3.2 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北	365,834,878.94	-26.28

### 3.4 核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力与前期相比未发生重要变化，亦无对公司产生严重影响的情况发生。

### 3.5 投资状况分析

#### 3.5.1 对外股权投资总体分析

报告期内，公司无新增对外股权投资。

##### (1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	期末账面价值 (元)	占期末证券总 投资比例 (%)	报告期损益 (元)
1	货币基金	050003	博时现金	20,000,000.00	23,753,321.97	50.39	422,294.73
2	货币基金	150015	银富货币	20,000,000.00	23,381,316.14	49.61	446,349.46

##### (2) 持有其他上市公司股权情况

本报告期公司未持有其他上市公司股权。

##### (3) 持有非上市金融企业股权情况

本报告期公司未持有非上市金融企业股权。

##### (4) 买卖其他上市公司股份的情况

本报告期无买卖其他上市公司股份的情况。

#### 3.5.2 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

##### (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

##### (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

##### (3) 其他投资理财及衍生品投资情况

本报告期公司无其他投资理财及衍生品投资事项。

### 3.5.3 募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

单位：万元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2007	非公开发行	87,828.00	22,312.76	86,153.01	0	-

公司于 2007 年通过非公开发行募集资金 87,828.00 万元，扣除发行费用 1,674.99 万元后，募集资金净额为 86,153.01 万元。

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

上述相关公告分别刊登于 2013 年 3 月 20 日和 2013 年 4 月 11 日的《上海证券报》和《中国证券报》，并刊载于上海证券交易所网站。

截至本报告披露之日，上述剩余募集资金及利息补充流动资金事项已完成相关法律程序，为公司在建项目提供充足的资金保障。

#### (2) 募集资金承诺项目使用情况

单位：万元 币种：人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
投资开发海泰绿色产业基地三期项目	32,200	否	9,887.25	4,902.30	注 1	-	-	-	-
收购并增资控股天津红磬房地产开发有限公司，该公司将开发领世郡高档居住区海泰高层项目	35,000	否	35,000.00	10,509.87	注 2	是	否	注 2	-
合计	67,200	-	44,887.25	15,412.17	-	-	-	-	-

#### 募集资金承诺项目使用情况说明

注 1：公司于 2013 年 3 月 18 日召开了第七届董事会第二十一次会议和第七届监事会第九次会议，并于 2013 年 4 月 10 日召开了 2012 年年度股东大会，审议通过了《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》，同意终止原募集资金投资项目——投资开发海泰绿色产业基地三期项目，并将剩余募集资金 22,312.76 万元及利息用于永久补充流动资金的用途。公司承诺在本次剩余募集资金及利息补充流动资金后的 12 个月内，公司不进行高风险投资以及为除公司全资子公司外的其他单位或个人提供财务资助。

上述相关公告分别刊登于 2013 年 3 月 20 日和 2013 年 4 月 11 日的《上海证券报》和《中国证券报》，并刊载于上海证券交易所网站。

截至本报告披露之日，上述剩余募集资金及利息补充流动资金事项已完成相关法律程序，为公司

	在建项目提供充足的资金保障。 注 2: 原计划投资 3.5 亿元收购并增资控股天津红磬房地产开发有限公司 (以下简称“红磬公司”) 已于 2007 年全部投入完毕。投入后红磬公司开发的领世郡高档居住区海泰高层项目开发进展正常, 但 2008 年下半年以来, 由于宏观经济形势的变化和民用住宅房地产行业发展趋势的持续回落, 项目面临的市场状况有了较大的改变。通过对未来房地产行业的预判, 为了降低投资风险, 确保募投项目实现盈利, 经公司 2009 年第一次临时股东大会审议批准, 公司向天津开发区永泰房地产开发有限公司转让其所持有的红磬公司 98.95% 股权, 股权转让总价款为 3.9 亿元, 产生利润约 4000 万元, 转让后公司不再持有红磬公司股权。2009 年内, 公司已收到全部转让款。
--	---

### 3.5.4 主要子公司、参股公司分析

#### (1) 主要控股公司情况

单位: 元 币种: 人民币

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津海泰企业孵化服务有限公司	咨询服务	2,000,000	12,791,039.94	12,071,133.18	-343,777.90
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000	385,241,730.07	19,218,902.07	-891,764.41
天津海泰方通投资有限公司	建材批发、零售	10,000,000	45,297,354.89	13,332,526.89	610,527.83
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100,000	29,959.31	-1,353,024.11	-731.54
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000	183,274,710.73	151,038,894.92	5,882,864.60
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	75,000,000	169,556,861.16	108,421,485.16	-586,285.33
天津滨海齐泰投资有限公司	房地产开发	70,000,000	78,532,948.51	69,678,511.76	-71,290.30
天津百竹科技产业发展有限公司	房地产开发	62,936,739	246,067,532.15	41,693,909.51	-79,197.16

#### (2) 净利润来源或投资收益对净利润影响达到 10% 以上的子公司

单位: 元 币种: 人民币

公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
天津海泰方成投资有限公司	21,219,079.00	7,844,512.67	5,882,864.60

### 3.5.5 非募集资金项目情况

单位: 亿元 币种: 人民币

项目名称	项目总金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
天津高新区国家软件及服务外包产业基地核心区项目 (简称“BPO 基地”)	23.53	该项目位于海泰华科九路与海泰大道交口, 规划占地总面积 40.39 万平方米, 建筑面积 74.05 万平方米 (含地下面积)。一期 28 万平方米 (含地下面积) 已竣工。报告期末在建工程 10 万平方米, 其中 5.3 万平方米工程已基本完工。	0.74	13.84	报告期内实现商品房销售收入 15822.01 万元, 租赁收入 404.38 万元。
海泰·精工	9.59	该项目位于天津滨海高新区华苑科技园海泰大道东侧, 占地面积 10.15 万平方米, 总建设规模 20 万平方米, 报告期末, 一期 10 万平方米工程 (含地下面积) 已进行配套工程。	0.58	3.73	尚未产生收益

海泰创意科技园	3.18	该项目位于天津滨海新区大港板港路南, 育梁路东, 占地面积 2.48 万平方米, 总建设规模 5.2 万平方米 (含地下面积)。报告期末, 主体已封顶, 开始外檐施工及配套工程。	0.39	1.47	尚未产生收益
蓝海科技园	18.4	该项目位于天津滨海新区华苑科技园环外 05-11 号地块, 海泰大道东侧, 占地面积 12.2 万平方米。总建筑面积为 31.02 万平方米。报告期末, 一期 8.8 万平方米工程 (含地下面积) 已进行主体施工。	0.81	2.11	尚未产生收益
天津滨海高新区标准厂房示范园	4.61	该项目位于天津滨海新区起步区内规划次干路五西侧, 占地面积 5.8 万平方米, 总建筑面积 11.68 万平方米 (含地下)。报告期末, 一期 A 区 5.3 万平方米工程已进行主体施工, B 区 3.87 万平方米 (含地下) 已完成桩基工程。	0.13	0.69	尚未产生收益

#### 四、涉及财务报告的相关事项

- 4.1 与上年度财务报告相比, 会计政策、会计估计及核算方法未发生变化。
- 4.2 本报告期末发生重大会计差错更正。
- 4.3 与上年度财务报告相比, 合并范围未发生变化。

天津海泰科技发展股份有限公司  
董事长: 宋克新

二〇一三年八月三十日