

公司代码：600082

公司简称：海泰发展

天津海泰科技发展股份有限公司

2015 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

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

联系人和联系方式	董事会秘书
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情况

2.1 公司主要财务数据

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	3,430,031,360.30	3,431,260,264.68	-0.04
归属于上市公司股东的净资产	1,754,324,009.28	1,745,734,307.55	0.49
	本报告期 (1-6月)	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	-87,288,587.95	-53,379,854.09	
营业收入	373,484,056.43	280,892,177.10	32.96
归属于上市公司股东的净利润	8,589,701.73	15,950,343.61	-46.15

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	440,036.71	3,690,965.76	-88.08
加权平均净资产收益率(%)	0.49	0.93	减少0.44个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0133	0.0247	-46.15
稀释每股收益(元/股)	0.0133	0.0247	-46.15

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				56,095		
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	持有有限售条件的股份数量	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	24.21	156,449,576	595,788	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	
张正委	境内自然人	0.73	4,684,357	0	无	
华润深国投信托有限公司一润金 73 号集合资金信托计划	其他	0.54	3,500,288	0	无	
刘淑兰	境内自然人	0.34	2,173,700	0	无	
长江证券股份有限公司	境内非国有法人	0.31	1,994,100	0	无	
张凌	境内自然人	0.30	1,931,100	0	无	
中国金融教育发展基金会	其他	0.27	1,755,896	1,755,896	无	
王晴	境内自然人	0.25	1,600,900	0	无	
陈文屏	境内自然人	0.25	1,590,533	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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	

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

2015年上半年，中国经济呈现缓中趋稳、稳中向好的走势，房地产在二季度也出现了回暖态势，房地产投资、市场销售、新开工面积有所升温。在京津冀协同发展、建设天津自由贸易试验区、加快滨海新区开发开放、建设国家自主创新示范区、“一带一路”建设五大战略机遇叠加背景下，滨海新区招商引资保持稳定增长势头，一批大项目好项目落户滨海新区。

公司领导层认真分析五大战略机遇叠加为公司带来的发展条件和政策优势，进一步明确了公司发展定位，同时在提升招商服务、项目建设、资本运营水平等方面，制定了一系列切实可行的创新举措，确保公司上半年各项重点工作稳步实施。

报告期末，公司累计实现营业收入37348万元，净利润859万元。

（1）销售方面

报告期内，公司充分利用京津冀协同发展给招商工作带来的重大商机，加强对北京落户企业的上下游企业客户招商宣传和拓展工作。积极做好与滨海高新区管委会招商部门的对接工作，及时了解重点客户实际需求情况，做好重点招商项目落地工作。不断强化营销渠道和在售项目的推广力度，积极拓展网络宣传渠道，完善以海泰·精工一期、蓝海科技园、BPO基地为核心项目的微信公共平台建设。加强重点大客户合同落实工作。

报告期内，公司实现商品房销售及租赁收入10171万元。

（2）建设方面

报告期内，公司积极推进滨海高新区标准厂房示范园B区项目建设进程，该项目已基本完工，正在进行竣工验收工作。

为提升公司建设项目建筑品质，在同类市场竞争中提升亮点，公司积极推进绿建技术研究及应用工作，并与中国建筑科学研究院等单位建立了长期合作关系，为今后绿建项目合作推广打好基础。报告期内，蓝海科技园B座厂房进行绿色建筑运营标识二星级评选准备工作。

（3）资金管理方面

报告期内，公司积极拓展融资渠道，取得多家银行的流动资金贷款和流贷授信额度，并完成 2 亿元非公开定向债务融资工具发行工作，为公司正常有序运营提供资金保障。

公司不断加强融资创新研究工作，对滨海新区自贸区及国家自主创新示范区在财政扶持、金融支持等方面的政策进行分析，对相关融资方式进行调研，力争寻求创新融资渠道，不断降低公司融资成本。

（4）孵化器建设

公司积极推进孵化器配套服务设施建设工作，做好各工业园内餐厅、BPO 商业内街招商及运营工作，为入驻企业提供更加便利的优质服务，不断提升公司工业地产项目的核心竞争力。

（5）产业投资

报告期内，公司加强高科技产业投资领域调研工作，多方寻求区内外优质投资项目，建立投资项目信息库，对重点项目进行投资可行性分析，积极为提升公司经营业绩寻求新的利润增长点。

（6）市值管理工作

报告期内，公司进一步深化市值管理体系研究工作，完成《海泰发展市值管理现状及发展建议》，编制市值管理体系模型指标修订分析说明。完成 2014 年度及 2015 年一季度市值管理评价分析报告。

（7）内部管理

公司积极推动创新发展工作，报告期内，完成“天津市专家服务基地”、“天津市青年就业见习基地”和“天津市认定企业技术中心”三个市级资质的申报工作。其中“天津市专家服务基地”已获批，“天津市青年就业见习基地”已获批并授牌。公司不断加强安全管理工作，编制《2015 年天津海泰科技发展股份有限公司安全生产责任制考核细则》，并纳入公司各部门全年经营考核指标。

（一）主营业务分析

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	373,484,056.43	280,892,177.10	32.96
营业成本	327,059,031.93	237,011,231.76	37.99
销售费用	4,247,886.77	2,531,031.04	67.83
管理费用	10,852,559.24	11,584,055.85	-6.31
财务费用	21,236,144.74	16,071,106.42	32.14

经营活动产生的现金流量净额	-87,288,587.95	-53,379,854.09	
投资活动产生的现金流量净额	1,404,169.97	49,338,455.36	-97.15
筹资活动产生的现金流量净额	41,981,365.32	66,332,614.47	-36.71
研发支出			
投资收益	812,722.47	1,344,437.95	-39.55
营业外收入	10,053,522.56	15,005,970.00	-33.00
营业外支出	25.00	4,570.82	-99.45
利润总额	13,102,278.45	21,561,310.52	-39.23
归属于上市公司股东的净利润	8,589,701.73	15,950,343.61	-46.15

营业收入变动原因说明:本期数较上年同期数增加,主要是本期公司商品批发贸易销售收入增加所致。

营业成本变动原因说明:本期数较上年同期数增加,主要是本期公司商品批发贸易销售成本增加所致。

销售费用变动原因说明:本期数较上年同期数增加,主要是本期公司供冷供热费增加所致。

管理费用变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司网络费和评估咨询费减少所致。

财务费用变动原因说明:本期数较上年同期数增加,主要是本期公司计提短期应付债券利息所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司投资所支付的现金增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司归还银行借款增加所致。

投资收益变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司取得货币基金投资收益减少所致。

营业外收入变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司收到的政府补助减少所致。

营业外支出变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司未发生处置固定资产净损失所致。

利润总额变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司利息支出增加以及收到政府补助减少所致。

归属于上市公司股东的净利润变动原因说明:本期数较上年同期数减少,主要是本期公司利润总额

减少所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司于 2014 年 4 月 2 日召开 2014 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司发行非公开定向债务融资工具的议案》，批准公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行规模不超过人民币 10 亿元的非公开定向债务融资工具（具体详见公司于 2014 年 4 月 3 日在上海证券交易所网站披露的《2014 年第一次临时股东大会决议公告》公告编号：临 2014-007）。

2014 年 6 月 14 日，公司发布了《关于发行非公开定向债务融资工具获准注册的公告》，公司非公开定向债务融资工具注册金额为人民币 10 亿元，注册额度自《接受注册通知书》发出之日起 2 年内有效，由上海浦东发展银行股份有限公司主承销（具体详见公司于 2014 年 6 月 14 日在上海证券交易所网站披露的《关于发行非公开定向债务融资工具获准注册的公告》公告编号：临 2014-021）。

公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具（债券简称“15 海泰科技 PPN001”，债券代码“031564069”）已于 2015 年 6 月 10 日发行。本期发行规模为人民币 2 亿元，期限 1 年，票面利率 5.75%，发行款 2 亿元已于 2015 年 6 月 11 日到账（具体详见公司于 2015 年 6 月 12 日在上海证券交易所网站披露的《2015 年度第一期非公开定向债务融资工具发行情况公告》公告编号：临 2015-010）。

(3) 经营计划进展说明

报告期内，公司管理层在董事会的领导下，稳步推进各项经营计划，具体工作进展情况详见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上 年增减 (%)
地产行业	93,178,324.00	54,134,662.67	41.90	-6.38	-9.68	增加 2.12 个 百分点

租赁行业	8,530,352.58	3,700,890.98	56.62	-7.34	-25.59	增加 10.65 个百分点
批发行业	268,830,680.97	268,424,667.04	0.15	56.26	56.04	增加 0.14 个百分点
服务行业	2,944,698.88	798,811.24	72.87	2,383.41	1,018.54	增加 33.10 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售收入	93,178,324.00	54,134,662.67	41.90	-6.38	-9.68	增加 2.12 个百分点
房产租赁收入	8,530,352.58	3,700,890.98	56.62	-7.34	-25.59	增加 10.65 个百分点
商品批发收入	268,830,680.97	268,424,667.04	0.15	56.26	56.04	增加 0.14 个百分点
服务管理收入	2,944,698.88	798,811.24	72.87	2,383.41	1,018.54	增加 33.10 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

本报告期地产行业和商品房销售收入中营业收入和营业成本分别比上期减少，主要原因是报告期内在售项目销售收入下降所致。

本报告期租赁行业和租赁收入中营业收入和营业成本比上期减少，主要原因是租赁客户减少所致。

本报告期批发行业 and 商品批发收入中营业收入和营业成本分别比上期增长，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范围增加、业务规模增长所致。

本报告期服务行业和服务管理收入中营业收入和营业成本分别比上期增长，主要原因是本期公司建设咨询服务和物业服务收入大幅增长及上年同期基数较低所致；综合毛利率比上期增长主要原因是本期公司建设咨询服务收入增长较多且毛利率较高所致。

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北	373,484,056.43	32.96

主营业务分地区情况的说明

(三) 核心竞争力分析

滨海高新区多重叠加的重大历史机遇，为公司未来发展创造了更广阔的发展空间。

京津冀协同发展给公司招商工作带来了更多的潜在客户，公司积极承接北京高端产业转移工作，并重点加强对北京落户企业的上下游企业客户招商宣传和拓展工作，通过客户积累，吸引更多企业落户公司开发的特色工业园。公司借助与北京同类区域科技园互动机会，建立顺畅的沟通联络机制，满足企业升级外迁需求，争取更多机会引进招商资源。

公司密切关注未来科技城开发建设情况，在未来科技城开发建设中，积极寻找机会参与项目建设，增加适宜的项目储备，推进公司未来持续稳定发展。

公司利用天津自贸区金融创新政策，研究新的融资思路和渠道，降低公司融资成本，为公司长期发展提供保障。

公司努力提升海泰国家级孵化器服务水平，创建更优的企业成长环境，通过加强国家自主创新示范区政策研究工作，更好地为在孵企业提供政策咨询服务，不断扩大海泰国家级孵化器的招商影响力。

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、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

2015 年 4 月 22 日，公司召开第八届董事会第六次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，具体详见公司于 2015 年 4 月 23 日在上海证券交易所网站披露的《董事会对公司会计政策变更的说明》。

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本集团合并财务报表范围包括本公司、本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司等十家公司，本期合并报表范围未发生变更。详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

- 4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。
-