

天津海泰科技发展股份有限公司

2014 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	3,370,762,088.74	3,134,984,446.18	7.52
归属于上市公司股东的净资产	1,720,933,933.29	1,704,983,589.68	0.94
	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	-53,379,854.09	-141,592,916.61	不适用
营业收入	280,892,177.10	365,834,878.94	-23.22
归属于上市公司股东的净利润	15,950,343.61	29,281,983.42	-45.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	3,690,965.76	28,597,614.74	-87.09
加权平均净资产收益率(%)	0.93	1.74	减少 0.81 个百分 点
基本每股收益(元/股)	0.02	0.05	-60.00
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.05	-60.00

2.2 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数	67,394
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	24.12	155,853,788	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
潘万华	境内自然 人	0.37	2,401,200	0	无
吴艳	境内自然 人	0.37	2,380,000	0	无
王晴	境内自然 人	0.36	2,327,548	0	无
刘淑兰	境内自然 人	0.34	2,165,600	0	无
颜金春	境内自然 人	0.33	2,135,900	0	无
崔长军	境内自然 人	0.30	1,942,600	0	无
上海华晨实业公司	境内非国 有法人	0.27	1,755,896	0	无
龚秋文	境内自然 人	0.27	1,730,372	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

2014 年上半年中国经济走势低迷，房地产行业的不景气是导致 2014 年中国经济下行的关键因素。在政府相继出台的“微刺激”政策推动下，经济增长出现底部回升微弱迹象。

在京津冀一体化协同发展重大战略下，滨海高新区国家自主创新示范区建设、未来科技城北区开发、一区两街全面管理等一系列开发建设项目全面展开。上半年滨海高新区规模以上工业总产值保持高位运行，同比增长 30%。

报告期内，公司管理层认真分析国内宏观经济给公司经营带来的影响，抢抓滨海高新区经济快速增长的良好机遇，在挑战与机遇共存的形势下，加快在建项目的建设进程，加强招商销售力度，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 28,089 万元，净利润 1,595 万元。

1、建设方面

公司全力推进海泰·精工一期、海泰创意科技园、滨海高新区标准厂房示范园、蓝海科技园等工程项目建设进程。公司通过深化建设管理流程进一步完善制度建设，落实工作流程的指标化管理，同时进一步加强在建项目的目标成本管理工作。通过限额设计、二次优化设计、招标工作总体策划、参与项目销售定价等方式有效控制成本，使建设成本力争达到预期

目标要求。报告期内，海泰·精工一期项目全面竣工。

同时，鉴于公司多年来在滨海高新区软件与服务外包产业基地建设过程中，为区域环境提升，营造优质招商环境所做出的贡献，滨海高新技术产业开发区管委会给予公司 1500 万元招商环境配套补贴资金支持。

2、销售方面

公司的房产销售受到房地产行业调控政策的影响。公司在认真梳理尾盘项目基础上，对新开盘及预售项目及时调整营销策划思路，积极拓展推广渠道，强化海泰品牌与项目之间的联动效应。公司在项目储备丰厚的背景下，提出“海泰·高新版图”大盘推广策略，将华苑区域版块内所有项目纳入到整体推广体系中，形成高档次、高品质国际企业墅区、商务办公、工业厂房、SOHO 办公等系列产品线，不断加强海泰品牌作为产业园开发与运营商的竞争优势。公司通过加强对重点项目的招商力度，实现了资金的快速回笼，并积极推进新开盘及预售项目签约工作，为完成全年目标任务奠定基础。公司于 2014 年 7 月，与华泰汽车集团（天津）有限公司就国家软件及服务外包产业基地项目签订了 3.04 亿元的售房合同。

报告期内，公司实现商品房销售及租赁收入共计 10,873 万元。

3、资金管理方面

为应对国家从紧的货币政策，公司加强了再融资方案分析论证工作，不断探求创新融资方式。报告期内，公司拟发行总规模 10 亿元非公开定向债务融资工具的方案获得了中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》，为公司今后的发展提供了强有力的资金保证。公司同时多方面拓宽融资渠道，报告期内，公司已获得 2 亿元交通银行流动资金贷款，为公司经营提供了资金保障。

4、孵化器建设

公司不断完善海泰孵化器软硬件基础设施建设工作。通过对孵化器内初创型企业及有融资需求的企业进行调研，更好地为有需求的企业与创业导师搭建沟通桥梁，为企业提供更多的专业化服务。同时加强培育小巨人企业工作，2014 年海泰孵化器 26 家企业成为高新区小巨人企业。

5、产业投资

随着公司在建项目逐渐投入使用，为提高项目后期管理水平，提升公司产品的附加价值，发挥物业管理在房地产开发及销售中的重要作用，公司投资设立了天津海发物业管理有限公司。

(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	280,892,177.10	365,834,878.94	-23.22
营业成本	237,011,231.76	281,110,384.39	-15.69
销售费用	2,531,031.04	3,118,597.32	-18.84
管理费用	11,584,055.85	13,767,778.79	-15.86
财务费用	16,071,106.42	10,207,180.29	57.45
经营活动产生的现金流量净额	-53,379,854.09	-141,592,916.61	
投资活动产生的现金流量净额	49,338,455.36	-61,610.00	80.18
筹资活动产生的现金流量净额	66,332,614.47	-93,100,445.12	171.25
营业税金及附加	8,067,597.69	19,479,362.30	-58.58
投资收益	1,344,437.95	868,644.19	54.77

营业外收入	15,005,970.00	43,847.39	34,123.18
营业外支出	4,570.82	0.00	100.00
所得税费用	5,610,966.91	9,662,173.37	-41.93

变动原因说明：

- (1) 营业收入：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司商品房销售收入减少所致。
- (2) 营业成本：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司商品房销售成本减少所致。
- (3) 销售费用：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司广告推广费减少所致。
- (4) 管理费用：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司业务招待费和评估咨询费减少所致。
- (5) 财务费用：本期数较上年同期数增加，主要是随着公司地产项目竣工长期借款利息停止资本化计入当期利息支出所致。
- (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，主要是本期公司销售商品收到的现金增加所致。
- (7) 投资活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司赎回 4000 万元货币基金所致。
- (8) 筹资活动产生的现金流量净额：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司归还银行借款减少所致。
- (9) 营业税金及附加：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司商品房销售收入减少所致。
- (10) 投资收益：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司取得货币基金投资收益增加所致。
- (11) 营业外收入：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司收到 1500 万元政府补助所致。
- (12) 营业外支出：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司处置固定资产净损失增加所致。
- (13) 所得税费用：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、 其它

(1) 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 (%)
地产开发	99,524,970.00	59,938,096.97	39.78	-45.07	-41.04	减少 4.12 个百分点
租赁行业	9,206,047.26	4,973,934.89	45.97	-5.97	-8.71	增加 1.62 个百分点

批发行业	172,042,584.84	172,027,784.08	0.01	-1.60	-1.13	减少 0.47 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	99,524,970.00	59,938,096.97	39.78	-45.07	-41.04	减少 4.12 个百分点
房产租赁收入	9,206,047.26	4,973,934.89	45.97	-5.97	-8.71	增加 1.62 个百分点
商品批发收入	172,042,584.84	172,027,784.08	0.01	-1.60	-1.13	减少 0.47 个百分点

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 45.07%和 41.04%的主要原因是报告期内受房地产市场调控影响，商品房销售收入有所下降。

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	280,892,177.10	-23.22

(三) 核心竞争力分析

滨海高新区经济快速增长对工业地产的刚性需求空间持续稳定，公司紧抓高新区高速发展给公司带来的良好机遇，全力推进各工程项目的建设进程。随着公司在建项目逐步投入运营，公司工业地产项目丰厚的储备，为公司的未来业绩可持续发展提供了保障。公司根据市场需求所建设的各具特色的工业产业园，进一步提升海泰品牌作为产业园开发与运营商的竞争地位。

海泰企业孵化器作为国家级孵化器，通过不断完善硬件和软件配套设施建设，为企业提供专业化孵化服务，为公司招商销售起到推动作用。

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

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司以自有现金 5,000,000.00 元投资设立全资子公司天津海发物业管理有限公司。

被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
天津海发物业管理有限公司	物业管理服务；租赁和商务服务；批发和零售业；居民服务、修理和其他服务业。	100.00%

(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）	持有数量（股）	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		0		670,455.06
2	货币基金	150015	银富货币	20,000,000.00		0		673,982.89
合计				40,000,000.00	/	0		1,344,437.95

本报告期赎回货币基金 4000 万元。

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、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

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	12,306,473.26	12,233,545.94	-674,047.44
天津海泰方圆投资有限公司	房地产开发	30,000,000	574,309,855.98	23,217,865.70	4,436,958.44
天津海泰方通投资有限公司	建材批发、零售	10,000,000	13,209,694.58	13,122,839.50	-114,506.71
天津海泰企业家俱乐部有限公司	咨询服务	100,000	29,959.38	-1,358,112.28	-2,300.36
天津海泰方成投资有限公司	房地产开发	67,350,000	186,449,562.93	150,998,279.48	4,045,305.18
天津海泰创意科技园投资有限公司	房地产开发	75,000,000	256,915,282.39	107,886,517.06	-200,717.58
天津滨海齐泰投资有限公司	房地产开发	70,000,000	179,798,919.90	69,535,554.88	-41,874.60
天津百竹科技产业发展有限公司	房地产开发	62,936,739	459,092,151.83	41,747,749.63	-100,116.29
天津海发物业管理有限公司	物业管理	5,000,000	5,359,935.84	4,920,277.93	-79,722.07

(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
天津海泰方圆投资有限公司	40,127,359.00	5,913,602.03	4,436,958.44
天津海泰方成投资有限公司	13,374,167.00	5,399,430.55	4,045,305.18

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）。已竣工 38 万平方米（含地下面积）。	0.69	14.79	报告期内实现商品房销售收入 4091 万元，租赁收入 449 万元。
海泰精工国际	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，总建筑面积 20 万平方米，报告期末，一期 10 万平方米工程（含地下面积）已竣工。	0.2	4.44	报告期内实现商品房销售收入 4013 万元
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，总建筑面积 5.2 万平方	0.31	2.3	尚未产生收益

		米（含地下面积）。报告期末，该项目正在进行配套工程。			
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）正在进行配套工程。	0.77	5.23	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 万平方米正在进行景观、配套工程，B 区 3.87 万平方米（含地下）主体已封顶，正在进行二次砌筑工程。	0.48	1.58	尚未产生收益
合计	59.31	/	2.45	28.34	/

二、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内，公司无实施的利润分配方案。

三、 其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

鉴于公司目前现有合同情况，预计年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比有较大增长。

(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

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、会计估计和核算方法未发生变化。

4.2 报告期内未发生重大会计差错更正事项

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。

公司于 2014 年 3 月 5 日投资 500 万元成立天津海发物业管理有限公司，本报告期将该公司纳入合并范围。