

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

2016 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	3,464,717,422.45	3,567,372,847.94	-2.88
归属于上市公司股东 的净资产	1,723,052,361.14	1,756,117,793.14	-1.88
	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	-76,805,176.42	-87,288,587.95	不适用
营业收入	544,398,747.88	373,484,056.43	45.76
归属于上市公司股东 的净利润	-33,065,432.00	8,589,701.73	-484.94
归属于上市公司股东 的扣除非经常性 损益的净利润	-32,584,832.58	440,036.71	-7,505.03
加权平均净资产收益率（%）	-1.90	0.49	减少2.39个百分点
基本每股收益（元）	-0.0512	0.0133	-484.96

/ 股)			
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.0512	0.0133	-484.96

2.2 前十名股东持股情况表

单位： 股

截止报告期末股东总数（户）				48,187		
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	24.22	156,461,842	0	无	0
天津华苑置业有限公司	境内非国有法人	4.91	31,730,164	0	无	0
陈月华	境内自然人	0.89	5,780,000	0	无	0
王乃友	境内自然人	0.34	2,220,000	0	无	0
刘淑兰	境内自然人	0.34	2,200,100	0	无	0
中央汇金资产管理有限责任公司	未知	0.26	1,705,000	0	无	0
卢有刚	境内自然人	0.26	1,700,800	0	无	0
马立晓	境内自然人	0.26	1,665,000	0	无	0
毛明姣	境内自然人	0.26	1,656,850	0	无	0
潘良乐	境内自然人	0.23	1,501,502	0	无	0
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

(一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

公司管理层在“十三五”规划的开局之年，深入分析公司在市场竞争中所面临的机遇和挑战，进一步明确公司未来发展定位，积极推进在建项目建设进程，并制定了存量房产“去库存”等一系列工作举措，使公司上半年各项重点工作统筹有序、稳步推进。

报告期末，公司累计实现营业收入54,440万元，净利润-3,307万元。

（1）销售方面

报告期内，公司紧抓大客户招商工作，积极调整销售策略，提高推广效率，充分利用网络营销推广平台优势，在公司营销微信公众号发布项目消息吸引客户关注。公司加大招商推介力度，重点对华苑产业区、南开区、河西区、西青区等四个区域写字楼和产业园区项目开展调研和客户拜访工作。积极推进蓝海科技园开盘销售工作。公司在做好市场化销售的同时，与滨海高新区各招商部门保持密切联系，认真做好入区项目承接工作。

（2）建设方面

报告期内，公司积极推进在建项目施工进度。天津滨海高新区标准厂房示范园B区及蓝海科技园一期工程已全部竣工。2016年7月，海泰创意科技园项目全部竣工。

为提升公司建设项目建筑品质，公司积极推进绿建技术研究及应用工作。天津滨海高新区标准厂房示范园A区屋顶光伏发电工程已安装调试完毕并正式投入使用。蓝海科技园B座厂房通过LEED金牌认证，正在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，公司积极筹措资金，获得银行流动资金贷款4.6亿元，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。

（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，不断提升了公司工业地产项目的核心竞争力。

公司向天津市科委申报的《孵化企业市场推介服务平台》项目已获立项资金支持，并取得滨海高新区贸发局餐饮配套示范项目资金支持。

（5）内部管理

公司认真做好建章立制工作，在认真梳理公司制度建设现状基础上，按照制度类别对公司现有制度进行分类梳理及完善，并新增《发票管理规定》、《重大财务异常、重大财产损失及风险隐患的报告制度》等制度。

1、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	544,398,747.88	373,484,056.43	45.76
营业成本	527,579,619.05	327,059,031.93	61.31

销售费用	2,751,233.84	4,247,886.77	-35.23
管理费用	9,670,640.80	10,852,559.24	-10.89
财务费用	31,955,250.34	21,236,144.74	50.48
经营活动产生的现金流量净额	-76,805,176.42	-87,288,587.95	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-13,338,038.53	1,404,169.97	-1,049.89
筹资活动产生的现金流量净额	-151,627,623.91	41,981,365.32	-461.18
营业税金及附加	2,535,337.28	7,500,767.92	-66.20
资产减值损失	908,982.16	351,607.41	158.52
投资收益	161,961.47	812,722.47	-80.07
营业外收入	698,256.01	10,053,522.56	-93.05
营业外支出	1,362,526.37	25.00	5,450,005.48
利润总额	-31,504,624.48	13,102,278.45	-340.45
所得税费用	1,560,807.52	4,512,576.72	-65.41
归属于上市公司股东的净利润	-33,065,432.00	8,589,701.73	-484.94

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减少，主要是本期公司物业费和办公费减少所致。

管理费用变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司工资性支出和中介费用减少所致。

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银行贷款和应付债券利息增加所致。

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增加，主要是本期公司收到的其他与经营活动有关的现金增加所致。

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，主要是本期公司收回投资所收到的现金减少所致。

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到期的非公开定向债务融资工具所致。

投资收益变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司理财产品投资收益减少所致。

营业税金及附加变动原因说明：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。

资产减值损失变动原因说明：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司计提坏账准备增加所致。

营业外收入变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是上年同期公司将1,000万元购房定金转营业外收入所致。

营业外支出变动原因说明：本期数较上年同期数增加，主要是本期公司支付工程款违约金所致。

利润总额变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司毛利率较高的商品房销售收入减少以及利息支出增加所致。

所得税费用变动原因说明：本期数较上年同期数减少，主要是本期公司利润总额减少所致。

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，主要是本期公司毛利率较高的商品房销售收入减少以及利息支出增加所致。

（2）其他

① 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2016年度第一期非公开定向债务融资工具（债券简称“16海泰科技PPN001”，债券代码“031664004”）已于2016年1月27日发行。本期发行规模为人民币2亿元，期限3年，票面利率6.5%，发行款2亿元已于2016年1月29日到账（具体详见公司于2016年1月30日在上海证券交易所网站披露的《2016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2016-004）。

② 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”。

2、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	27,272,498.48	18,076,999.78	33.72	-70.73	-66.61	减少 8.18 个百分点
租赁行业	9,016,451.98	4,588,806.11	49.11	5.70	23.99	减少 7.51 个百分点
批发行业	504,793,600.36	502,739,828.63	0.41	87.77	87.29	增加 0.26 个百分点
服务行业	3,316,197.06	2,173,984.53	34.44	12.62	172.15	减少 38.43 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	27,272,498.48	18,076,999.78	33.72	-70.73	-66.61	减少 8.18 个百分点
房产租赁 收入	9,016,451.98	4,588,806.11	49.11	5.70	23.99	减少 7.51 个百分点
商品批发 收入	504,793,600.36	502,739,828.63	0.41	87.77	87.29	增加 0.26 个百分点
服务管理 收入	3,316,197.06	2,173,984.53	34.44	12.62	172.15	减少 38.43 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的主要原因是报告期内在售项目销售不畅，销售收入下降所致。

本报告期租赁行业和租赁收入中营业成本比上期增加的主要原因是租赁面积增加所致。

本报告期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增长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增长所致。

本报告期服务行业和服务管理收入中营业成本分别比上期增长的主要原因是公司物业服务成本增长所致。

本报告期服务行业和服务管理收入中毛利率比上期下降的主要原因是营业成本增长所致。

（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	544,398,747.88	45.76

3、核心竞争力分析

滨海新区围绕经济发展新常态和供给侧结构性改革，制定出台了促进新兴产业、总部经济、小巨人升级发展等9项政策，为滨海新区快速发展提供有利的政策支持。滨海高新区面临的京津冀一体化协同发展、国家自贸区、国家自主创新示范区创建、未来科技城市建设多重叠加的重大历史机遇，为公司未来发展创造了广阔的发展空间。

公司将充分挖掘京津冀协同发展给公司招商工作带来的市场空间，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。

公司在滨海高新区长期从事工业地产开发运营，拥有雄厚的资源储备和开发经验，多年来为滨海高新区招商引资做出了贡献。公司在建项目天津滨海高新区标准厂房示范园B区、蓝海科技园一期及海泰创意科技园相继竣工，为公司提供了更多的项目招商储备资源。

公司拥有良好的信誉，与银行等金融机构建立了密切合作，通过多种融资渠道为公司项目建设运营提供了坚实的资金保障。

为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，公司通过加强国家自主创新示范区政策研究工作，积极响应“大众创业，万众创新”号召，利用公司房产资源筹划建设众创空间项目，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

无