

# 天津泰达股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

全体董事出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	泰达股份	股票代码	000652
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	不适用		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	张旺（代）	王菲	
办公地址	天津市滨海新区第二大街 62 号 MSD-B1 座 16 层 1601	天津市滨海新区第二大街 62 号 MSD-B1 座 15 层 1503	
电话	022-65175652	022-65175652	
电子信箱	dm@tedastock.com	dm@tedastock.com	

## 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,647,344,486.27	6,632,694,260.23	-14.86%
归属于上市公司股东的净利润（元）	85,814,816.40	61,468,568.31	39.61%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	58,786,884.50	53,601,888.89	9.67%
经营活动产生的现金流量净额（元）	721,308,771.78	1,110,066,951.89	-35.02%
基本每股收益（元/股）	0.0582	0.0417	39.61%
稀释每股收益（元/股）	0.0582	0.0417	39.61%
加权平均净资产收益率	1.77%	1.36%	提高了 0.41 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	35,257,745,799.74	34,235,201,085.35	2.99%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,834,472,792.53	4,807,330,980.96	0.56%

## 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	184,135	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	不适用			
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	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
天津泰达投资控股有限公司	国有法人	32.98%	486,580,511	0	质押	240,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.39%	50,025,100	0		
吴汉诚	境外自然人	0.63%	9,258,828	0		
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	其他	0.33%	4,932,862	0		

#张月强	境内自然人	0.24%	3,469,200	0		
#冯敏	境内自然人	0.21%	3,100,000	0		
#徐海豹	境内自然人	0.20%	2,888,400	0		
南方基金— 农业银行— 南方中证金 融资产管理 计划	其他	0.19%	2,815,577	0		
#陈莉莉	境内自然人	0.17%	2,447,800	0		
徐韬	境内自然人	0.16%	2,380,900	0		
				0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东徐海豹报告期末通过信用证券账户持股 2,501,500 股，股东冯敏报告期末通过信用证券账户持股 2,400,000 股，股东陈莉莉报告期末通过信用证券账户持股 1,337,500 股，股东张月强报告期末通过信用证券账户持股 1,069,200 股。					

#### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

#### 5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## 6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
是

### (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率
天津泰达股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(疫情防控)	20 泰达 01	149081	2020年03月25日	2025年03月25日	35,600	7.00%

### (2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	110.33%	107.57%	2.76%
资产负债率	83.16%	82.55%	0.61%
速动比率	40.75%	38.60%	2.15%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	0.53	0.51	3.92%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

2020年的上半年注定不平凡，面对席卷全球的新冠肺炎疫情和严峻的宏观经济环境，公司上下全体干部职工在泰达控股“创新协同”思想指导下，坚定信心，不惧风险，无畏挑战，主动作为，不断抓实抓细各项工作，全力打好疫情防控和经营发展两场战役，确保了公司良好的发展态势。

上半年，公司全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，以“三个着力”重要要求为元

为纲，全面落实市委市政府、市国资委、泰达控股决策部署，坚决扛起责任，以战时状态、战时机制、战时思维、战时方法全力做好疫情防控和复工复产工作；按照高质量发展要求，以党建为引领，党建和经营深度融合，集中优势聚焦主业，不断强化基础管理，助力疫情防控和企业发展“双战双赢”。

#### （一）勇挑重担防疫情，践行初心显担当

自新冠肺炎疫情发生以来，公司第一时间学习贯彻习近平总书记重要讲话和指示批示精神，严格落实市委市政府、市国资委、泰达控股关于疫情防控工作各项部署，启动应急处置方案，周密部署各项防控工作。各级领导班子特别是主要负责人按照“坚守岗位、靠前指挥”要求，身先士卒，勇挑重担，切实把疫情防控和复工复产作为当前重大政治任务，践行初心使命，体现责任担当。

泰达洁净作为“国家首批重点防疫物资保障单位”，全部生产线每天24小时开足马力，跨年无休，保供增产，提产扩能，坚决服从国家战略物资调拨任务，源源不断地把“泰达芯”一批批送上前线，获得了中央和国务院的嘉奖和表彰。截至7月15日，泰达洁净累计生产熔喷布1,631.05吨，可供生产平面口罩13.43亿只、N95口罩1.58亿只；累计向全国供货1,634.67吨（其中湖北39.04吨）。同时，利用资源优势促成我市采购防护服2.5万套、口罩约800万只。泰达环保所属双港、贯庄项目积极落实政府相关要求，承担和平、河西、南开、河北、东丽、津南6区25家医院发热门诊生活垃圾的处置工作，24小时运转无休，累计处理5,698.9吨，占到全市处理量的一半，极大缓解了医院在疫情期间的垃圾处理压力，间接支援了抗“疫”之战。

#### （二）攻坚克难保发展，牢记使命促效益

在新冠肺炎疫情全球蔓延，国内经济存在下行压力的背景下，我们迎难而上，上半年公司实现营业收入56.47亿元，归属于母公司净利润8,581.48万元，同比增长39.61%，经营状况稳中向好。

#### （三）聚焦主业谋布局，资产整合提速度

生态环保板块，泰达环保积极应对疫情影响，上半年实现营业收入3.93亿元，同比增长9.65%；实现净利润8,125万元。运营项目方面，各项目公司在出现物料供应紧张的情况下，不等不靠，积极联系生产厂家及当地政府，保证了物料供应及正常生产，截至6月底，共处理生活垃圾153.13万吨，同比增加0.6%；发电量5.92亿kW·h，同比增长10%；上网电量5.06亿kW·h，同比增长11%。

泰达洁净上半年实现营业收入2.47亿元，同比增长495.7%，完成全年的164%；实现净利润1.06亿元，同比增长13倍，经营业绩大幅增长。在生产上，加大设备改造、技术革新、提产扩能，使口罩滤材产能从7吨增长到10吨以上，增长率将近50%，上半年完成成品产量2,191.35吨，增长约62.6%；在一个月內获得可进红区的医用95级口罩的注册证及生产许可证，日产口罩4万只，实现了产业链的闭环。泰达洁净作为2020年度“天津市科技进步一等奖”获得者，“芯”系不同国籍和群体，接连进行医用N95口罩的海外贸易驰援全球，同时作为主要编制单位参与制定《民用卫生口罩标准》《儿童口罩技术规范》，研制出专用于儿童的“泰达童芯”口罩滤材，为提高全国儿童健康事业做出了贡献。

区域开发板块，一级开发方面，完成2块土地挂牌出让，出让面积311亩，成交总价13.03亿元；二级开发方面，大连北方生态慧谷项目签约销售额1.11亿元；句容泰达青筑项目签约销售额0.82亿元。扬州Y-MSD商业、酒店项目加紧施工中；泰达都市基本实现战略转型，完成了与泰达洁净及泰达环保五个项目的物业接管工作，并收回政府欠款565万元。

能源贸易板块，受国际原油大跌影响，石化行业交易量骤降，期货商品大面积下跌，导致能源贸易板块营业收入同比大幅降低。

金融投资板块，积极支持北方信托混改、渤海证券混改及上市等工作，截至2020年7月中旬，公司已累计收到参股企业分红款8,604.62万元。

#### （四）融资工作开新局，基础管理出效率

在市国资委、泰达控股和兄弟单位的大力支持下，在公司党委的正确领导下，公司上下团结一心，攻坚克难，利用防疫支持政策，顺利发行了第一期公募债，为公司融资工作打开了新局面。与此同时，私募债、美元债、绿色企业债等多种发行债券正加速推进，不断拓宽融资渠道，创新融资方式，有效防范化解了债务风险。

公司高度重视制度体系建设，优化组织机构设置，加强网络安全和信息化工作，严控对外投资，不断加强担保管理，持续强化安全生产，完善应急管理，健全法律风险防控体系，治理水平进一步提升。深入开展形式主义、官僚主义、不作为不担当问题专项治理暨市管国有企业失控失管问题深化治理整改，全部整改到位。考核指标体系进一步健全，考核机制进一步完善，将班子成员薪酬与绩效考核挂钩，形成鲜明的考核导向。三项制度改革统筹推进，员工薪资实现能升能降，科学的全员绩效考核体系和薪酬体系进一步形成。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### （一）宏观经济形势、行业政策环境变化以及对公司经营业绩和盈利能力的影响

新冠肺炎疫情对世界经济的发展造成了严重冲击，虽然国内疫情在较短时间内得到了有效控制，但我国发展仍然面临前所未有的风险挑战，2020年我国未设经济增速具体目标，中央强调要优先稳就业保民生，集中精力抓好“六稳”、“六保”，坚决打赢脱贫攻坚战，努力实现全面建成小康社会目标任务。国家继续深入推进新型城镇化建设，加快落实区域发展战略，房地产调控坚持“房住不炒”的政策定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。金融政策方面，强调积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，但房地产领域的金融监管并未弱化，涉房信贷仍保持强监管状态。地方政府因城施策更加灵活，城市分化更加显著，热点城市调控力度持续加强，部分城市在保持调控定力的同时从供需两端陆续出台相关扶持政策，以促进房地产市场平稳运行。

2020年上半年，扬州房地产政策保持平稳运行的调控态势，土地市场整体热度较高，成交建筑面积和楼面均价较去年同期上涨明显，且部分优质地块溢价率较高。扬州商品住宅市场受疫情影响2月份降幅明显，3月起逐步回暖，上半年成交面积同比呈现量跌价升的局面。南京商品住宅市场在疫情缓解后迅速回暖，整体成交量价同比均升。句容商品住宅市场上半年供应面积及成交面积同比均有所下跌，成交均价环比微升，受益于南京调控后“外溢”需求、南京紫东地区规划发展和宁句城际地铁开工建设的影响，宝华句容板块有望保持良好的发展态势。大连商品住宅市场供应量同比有所增长，但成交量受疫情影响同比走低，成交均价基本持平，库存持续消化。上半年，大连土地市场较去年同期量价齐跌，甘井子区土地成交面积同比大幅减少，但成交均价上涨幅度较大，区内商品住宅市场成交均价也小幅上涨，房地产市场平稳健康发展。

#### （二）主要经营模式、经营业态、主要项目所在城市的市场地位及竞争优势

扬州项目地处扬州东区广陵新城核心区域，区位优势明显。扬州项目属于土地一级开发项目及一、二级联动项目，项目收益稳定，且通过一级开发公司获得了良好的社会声誉，在提升区域综合价值的同时，通过一、二级联动开发的模式，保证了二级开发项目的品质与收益，为区域价值的提升做到了有力的支撑，并形成了良性的互动开发模式。

以南京为核心的宁镇扬都市圈，经济水平领先，制造业发达，经济活性高，已形成完善的多层次城市体系。随着改善需求的快速增长，其价格竞争的优势将逐步削弱，因此现有产品价值的体现至关重要。公司坚持以利润为导向的发展目标，充分依托一级开发优势，把握二级开发项目节奏，有效控制投资规模，最大化项目收益。在做精做优项目开发的同时，实现从外延扩张向内涵增长转变，形成可复制、可循环发展的运营模式。企业将在产城融合、区域开发等方面寻求突破与创新，通过完整的产品系列，将提升区域价值与项目可持续发展相结合，将经济效益与社会效益相结合。

广陵新城一级开发项目充分发挥一级开发的资源优势，进一步完善区域综合配套，提升区域价值；二级开发方面，泰达Y-MSD项目通过招商运营确立其所在区域核心商业综合体的地位，进一步扩大品牌影响力，增强项目盈利能力；泰达青筑项目进一步发挥品牌及产品优势，充分利用南京的核心外溢效应，提高项目收益，扩大知名度；大连慧谷项目利用大连房地产市场回升的有利契机，充分抓住市场机遇有效降低库存，并适时推出新的产品提高项目收益。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
大连北方生态慧谷（住宅）	30.4	53.3	33.7
大连北方生态慧谷（产业）	15.8	14.9	4.8
大连北方生态慧谷（商业）	4.6	3.3	1.4
宝华山门下	4.6	3	1.6
总计	55.4	74.5	41.5

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建 筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工 面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面 积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资 金额(万元)	累计投资总 金额(万元)
镇江	泰达青筑	句容宝华镇	住宅、商业	51.00%	2013年04月	在建	90.63%	126,372.00	273,806.00	8,779.00	255,257.00	210,000.00	190,321.00
镇江	宝华山山下	句容宝华镇	商业	51.00%	2014年01月	在建	47.01%	46,216.00	30,396.00	0	14,048.00	45,000.00	21,156.00
扬州	泰达 Y-MSD 项目	广陵新城	商业、酒店、 办公、公寓	100.00%	2014年09月	项目一期已 竣工	39.14%	170,008.00	1,010,000.00	0	5,170,000	794,263.00	310,868.00

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销 售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销 售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销 售)金额(万 元)	累计结算面 积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面 积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金 额(万元)
大连	大连生态慧 谷	大连市甘井 子区	住宅	43.00%	533,661.00	147,268.10	130,965.78	10,052.16	11,021.97	78,002.40	0	0
大连	大连生态慧 谷	大连市甘井 子区	产业	43.00%	149,147.00	85,497.34	15,042.90	0	0	15,035.05	0	0
大连	大连生态慧 谷	大连市甘井 子区	商业	51.00%	33,034.00	28,034.00	826.30	0	0	0	0	0

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
镇江	泰达青筑	句容宝华镇	住宅、商业	51.00%	273,806.00	254,407.96	226,914.51	6,281.68	8,181.05	187,917.87	2,076.15	2,331.96
扬州	泰达 Y-MSD 项目	广陵新城	商业、酒店、办公、公寓	100.00%	1,010,000.00	66,821.00	64,649.00	1,104.00	912.00	60,842.06	1,374.06	2,927.67

土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)	规划平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	本期平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	累计结算土地面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计一级土地开发收入(万元)	本期一级土地开发收入(万元)	款项回收情况(万元)
广陵新城土地一级开发	江苏省扬州市	28.00%	/	1,617,000	4,135,860	3,090,589	68,947	/	/	1,573,155.20	0	741,500.27	0	0

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
镇江房产	镇江市长江路 289 号 2 幢	商业	51.00%	942.48	942.48	100.00%
新城发展中心	南京市江宁区天元中路 126 号新城发展中心	商业、办公	51.00%	8,036.24	7,589.79	94.44%
和和家园	天津滨海新区汉沽绿地二期南侧	商业	100.00%	978.68	978.68	100.00%

## 融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	312,636.43	3.35%-10.8%	254,976.12	32,039.31	17,621.00	8,000.00
债券	24,995.43	9%-10%	24,995.43	-	-	-
非银行类贷款	32,082.78	6.6%-11%	31,157.71	925.07	-	-
信托融资	22,110.11	6.55%-11%	19,038.43	3,071.68	-	-
合计	391,824.75	-	330,167.69	36,036.06	17,621.00	8,000.00

## 发展战略和未来一年经营计划

2020年下半年，公司将继续推进大连泰达慧谷项目住宅B二期完成竣工备案并实现清盘，已建成楼宇出租率保持90%、进驻率保持80%。句容泰达青筑项目23、30号楼完成交付，11、16号楼完成精装修，9、10号楼开始精装，进行项目整体尾房收尾工作。泰达Y-MSD项目计划开展一期运营发展工作，使酒店项目达到开业条件、完成商业项目开业。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

截至2020年6月30日，南京新城为大连泰达慧谷购房客户提供的担保余额为25,348.40万元，为句容泰达青筑购房客户提供的担保余额为27,238.29万元，扬州万运为Y-MSD公寓购房客户提供的担保余额为2,814.90元。

## 2、涉及财务报告的相关事项

## (1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

## (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

**(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

**董事长：张旺**  
**天津泰达股份有限公司**  
**董 事 会**  
**2020年8月31日**