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
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

二 公司基本情况

2.1 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
办公地址	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号
电子信箱	ligang@hitech-develop.com

2.2 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	3,028,626,346.52	3,533,862,763.63	-14.30
归属于上市公司股东的净资产	1,714,366,580.17	1,695,868,581.10	1.09
	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	122,637,832.00	-38,610,192.29	

营业收入	425,558,628.50	392,452,428.91	8.44
归属于上市公司股东的净利润	18,497,999.07	9,332,802.48	98.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,595,649.85	48,956.10	39,926.98
加权平均净资产收益率(%)	1.08	0.55	增加0.53个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0286	0.0144	98.61
稀释每股收益(元/股)	0.0286	0.0144	98.61

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)					39,825	
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	24.28	156,886,488	46,730	冻结	46,730
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	0.93	6,031,700	0	无	0
天津津融投资服务集团有限公司	国有法人	0.74	4,804,049	0	无	0
蒋海滨	境内自然人	0.46	2,953,000	0	无	0
都焕成	境内自然人	0.45	2,889,180	0	无	0
郑卫良	境内自然人	0.41	2,649,800	0	无	0
钱军	境内自然人	0.38	2,484,400	0	无	0
楼景杭	境内自然人	0.38	2,457,100	0	无	0
林惠明	境内自然人	0.38	2,446,700	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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2019年,面对国内外风险挑战明显增多的复杂局面,各地区坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,坚持推动高质量发展。上半年经济运行延续了总体平稳、稳中有进的发展态势,主要宏观经济指标保持在合理区间。

2019年房地产市场坚持“房子是用来住的,不是用来炒”的定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段。

上半年,滨海高新区内资注册落地项目300个,实际利用内联引资额77.23亿元,同比增长111.9%;实际利用外资额3.803亿美元,完成全年目标近60%。

公司管理层面认真研判行业形势,将新要求、严标准、实举措贯穿工作始终,紧紧围绕工业地产销售、孵化器运营、物业服务工作重心开拓思路、谋划举措,使公司各项经营指标和重点工作统筹有序、稳步推进。

报告期末,公司累计实现营业收入4.26亿元,比上年同期增加8.44%;净利润1849.80万元,比上年同期增加98.20%。

(1) 销售方面

公司充分利用京津冀协同发展给公司招商销售工作带来的巨大商机,积极做好北京及其周边区域的渠道建设工作,选取多种宣传途径进行跨区域推广工作,不断扩大项目宣传辐射范围。同时,对北京部分产业园项目进行信息搜集,跟踪重点项目进行外埠拓展工作。

公司不断创新营销推广工作,逐步由传统广告推广形式向互联网平台转变,与安居客、搜房网等网站建立项目发布渠道,利用58同城网络平台进行蓝海科技园项目宣传。公司持续与园区各招商部门保持沟通,向政府招商部门提供公司各项目的推介资料,以公司项目为载体配合政府招商工作。

公司持续与多家地产代理公司就公司在售项目洽谈包销代理工作,同时与多家大型企业就海泰精工国际等项目未开发土地洽谈合作开发事宜。

公司通过天津产权交易中心公开挂牌转让的 BPO 基地制餐中心全部房产，成交价格为 3870 万元，已全部到账。

报告期内，公司实现商品房销售及租赁收入 2.48 亿元，比上年同期增加 138.72%。

(2) 资金管理方面

公司积极拓展融资渠道筹集资金，努力降低融资成本，上半年取得流动资金贷款共计 3.9 亿元，取得银行授信额度 1 亿元。经与多家融资租赁公司反复洽商，最终获得 1.2 亿元 3 年期融资租赁借款额度，为公司调整长短期债务结构迈出实质性一步。

(3) 孵化器建设

公司不断提升孵化器品牌的运营能力，2019 年 5 月，根据天津市科技局公示结果，海泰孵化器获得科技部火炬中心 2018 年公布的考评优秀和良好的国家级孵化器奖励资金支持。

近期，海泰孵化器以正在建设的“海泰孵化器智慧园区服务平台”项目向高新区管委会申报“天津高新区打造特色载体推动中小企业创新创业升级项目”。

(4) 内部管理

公司始终保持安全生产管理高压态势，持续进行安全生产隐患排查整治工作。通过采取项目自查与现场专项抽查相结合方式，对在建工程项目和物业自管项目开展专项安全检查。

公司通过不断深化人力资源管理，规范劳动关系管理工作，严格执行考核激励机制，更好地提高工作效率，发挥企业效能。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用