

## 天津海泰科技发展股份有限公司

### 2017 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      | 3,476,260,337.95 | 3,403,576,284.85 | 2.14            |
| 归属于上市公司股 | 1,654,200,144.96 | 1,674,038,407.68 | -1.19           |

|                        |                |                |                    |
|------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| 东的净资产                  |                |                |                    |
|                        | 本报告期<br>(1-6月) | 上年同期           | 本报告期比上年同期增<br>减(%) |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 28,207,495.31  | -76,805,176.42 | 不适用                |
| 营业收入                   | 301,046,010.81 | 544,398,747.88 | -44.70             |
| 归属于上市公司股东的净利润          | -19,838,262.72 | -33,065,432.00 | 不适用                |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -19,934,622.36 | -32,584,832.58 | 不适用                |
| 加权平均净资产收益率(%)          | -1.19          | -1.9           | 不适用                |
| 基本每股收益(元/股)            | -0.0307        | -0.0512        | 不适用                |
| 稀释每股收益(元/股)            | -0.0307        | -0.0512        | 不适用                |

### 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)                      |  |             |          |                      | 43,683         |   |
|------------------------------------|--|-------------|----------|----------------------|----------------|---|
| 前10名股东持股情况                         |  |             |          |                      |                |   |
| 股东名称                               | 股东性质   | 持股比例<br>(%) | 持股<br>数量 | 持有有限<br>售条件的<br>股份数量 | 质押或冻结的股<br>份数量 |   |
| 天津海泰控股集团有限公司                       | 0  | 156,491,048 | 24.22%   | 0                    | 无              | 0 |
| 天津华苑置业有限公司                         | 0  | 31,730,164  | 4.91%    | 0                    | 无              | 0 |
| 赵宇                                 | 7,604,500  | 7,604,500   | 1.18%    | 0                    | 无              | 0 |
| 陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·增盈1号证券投资集合资金信托计划 | 6,999,954  | 6,999,954   | 1.08%    | 0                    | 无              | 0 |
| 华融证券股份有限公司                         | 2,335,198  | 6,868,519   | 1.06%    | 0                    | 无              | 0 |
| 陈月华                                | 0  | 6,000,000   | 0.93%    | 0                    | 无              | 0 |
| 天津津融投资服务集团有限公司                     | -255,000   | 4,804,049   | 0.74%    | 0                    | 无              | 0 |
| 张坤                                 | 3,669,600  | 3,669,600   | 0.57%    | 0                    | 无              | 0 |
| 天津发展资产管理有限公司                       | 3,543,200  | 3,543,200   | 0.55%    | 0                    | 无              | 0 |
| 王胜                                 | 2,622,100  | 2,622,100   | 0.41%    | 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。 |             |          |                      |                |   |

#### 2.4 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

2017年上半年国内经济延续了稳中有进、稳中向好的发展态势。上半年房地产市场在强调坚持住房居住属性背景下，调控政策以限购与去杠杆为主，房地产市场交易增速整体下滑。随着调控的不断加深，房贷收紧，加大了购房者持币观望态度。

2017年上半年，滨海新区整体经济保持平稳增长，在落实京津冀协同发展战略方面取得积极进展，新签约协同发展项目255个，协议投资额478.1亿元；500多个来自京津冀的新项目落地，滨海新区发展动能不断集聚。

公司管理层面面对房地产发展新态势，全面谋划改革创新举措，深入挖掘市场竞争中的有利条件和积极因素，以市场化方式推动工业地产开发与租售运营管理，使公司上半年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30,104.6万元，净利润-1,983.83万元。

##### （1）销售方面

报告期内，公司实时把握市场动向，在紧抓大客户销售工作的同时，加大利用现有楼宇和土地进行产业引进及合作的招商力度，将公司定制招商和较为完整的整栋楼宇作为大客户招商的主要载体。积极探索新的销售模式，就海泰创意科技园等项目的整体销售及销售代理工作与多家房地产经纪公司进行洽谈。积极探索符合公司产品特点的营销模式，在充分搜集外迁企业信息基础上，先后对10余个产业园进行陌拜，上半年共陌拜客户140家。

报告期内，公司实现商品房销售及租赁收入7,740.83万元。

##### （2）建设方面

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绿建技术应用工作，实现节能增效目标。报告期内，完成天津滨海高新区标准厂房示范园等项目的充电桩设计方案，完成BPO基地项目燃气热泵采暖改造和微电网供热的设计方案，积极推进蓝海项目绿建二星评审工作。

### (3) 资金管理方面

报告期内，公司积极拓展融资渠道，与多家金融机构对接商洽，获得交通银行、光大银行等银行各项贷款4.3亿元，为公司正常有序运营提供资金保障。积极推进收益权质押、融资租赁、超短期融资券等创新融资模式，不断优化公司现有的债务结构。

### (4) 孵化器建设

公司积极做好国家级孵化器的品牌建设和维护工作。报告期内，积极推进各科技立项结项工作，完成“孵化企业市场推介服务平台”项目验收的各项准备工作，并推进大港“小巨人成长计划项目”验收结项工作。完成了科技部2016年度国家级孵化器统计和考评工作。

### (5) 内部管理

公司不断完善管理制度体系建设，重点围绕基层党建工作、内控体系建设、工程建设管理、经济合同管理和“三重一大”管理五个环节，新建《核算管理办法》等制度，并形成了制度的动态完善机制，使各项工作有章可循。

公司不断完善安全制度体系建设工作，完成《安全管理制度汇编》手册编制，做好危险点源防控管理和分析排查工作，确保公司全年经营安全生产工作安全无事故。

### 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