

公司代码：60082

公司简称：海泰发展

**天津海泰科技发展股份有限公司**  
**2020 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

### 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

经审计，2020年度本公司母公司实现净利润28,057,651.65元，根据《公司章程》提取10%的法定盈余公积金2,805,765.17元，公司当年实现的可供分配利润为25,251,886.48元，2020年末母公司未分配利润余额为489,431,689.17元。

公司拟以2020年末总股本646,115,826股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.10元（含税），共计分配股利6,461,158.26元，剩余未分配利润482,970,530.91元结转下一年度。公司2020年度不进行资本公积金转增股本。

## 二 公司基本情况

### 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
办公地址	天津市滨海高新区华苑产业区（环外）海泰发展五道16号C号楼C座
电话	（022）85689891
电子信箱	ligang@hitech-develop.com

### 2 报告期公司主要业务简介

#### （一）报告期内公司从事的主要业务

依据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》及《2020年4季度上市公司行业分类结果》，公司属于“K70 房地产业”。公司是国内最早一家“以创业孵化带动工业地产与产业投资”的工业园

区类上市公司，以创业孵化服务为基础，孵化器及高新区基础设施建设、运营与产业投资两翼并举，主营业务涉及工业园区开发、高新产业投资、孵化服务、贸易等。

公司依托天津滨海新区开发开放带来的有利机遇，将工业园区开发与运营作为公司的重点经营业务，自主开发建设了海泰绿色产业基地、海泰创新基地、天津高新区国家软件及服务外包产业基地（“BPO 基地”）核心区、海泰精工国际一期、蓝海科技园一期、海泰创意科技园、天津滨海高新区标准厂房示范园等工业园项目（项目全部位于天津滨海高新区内），并积极推进绿色建筑技术研究及应用工作，提升公司项目的建筑品质，在同类产品市场竞争中突出产品亮点。

公司高新产业投资业务主要为谋求多种方式对优秀企业进行股权投资，分享优秀企业高速成长的成果，为公司带来良好的投资收益。报告期内公司继续开展投资项目的调研工作，加大投资项目的拓展力度，公司将根据公司战略发展规划适时开展对外投资业务。

海泰孵化器 2005 年由国家科技部认定为国家级孵化器，主要为进驻企业提供融资咨询、专利服务、创业导师培训服务等专业化服务，发挥软件及服务外包产业集聚效应。加强对国家自主创新示范区政策研究，为在孵入区企业提供政策咨询服务，扩大孵化器的招商影响力。

贸易业务主要为商品批发，经营主体为全资子公司天津海泰方通投资有限公司。报告期内，公司充分利用上市公司的品牌、资金、信誉等优势，以满足当地企业需求为导向，开展生活用品和生产资料等物资的批发贸易业务。

## （二）报告期内公司的经营模式

公司工业园区开发及运营业务，主要通过产业园区开发项目招商获得利润，通过自持物业租赁及向园区企业提供增值服务等获得服务收益。根据项目特点，针对不同的客户需求，采取租售结合的方式进行招商。对于进驻企业，提供高新技术企业资质认证、专利申报、创业投融资咨询等服务。同时，积极开展园区配套服务设施建设，打造绿色、科技、智慧园区品牌。

在高新产业投资业务领域，公司围绕转型升级的目标，开展项目搜集和可行性研究分析。通过加强与区域科创平台或专业投资机构的多方位合作，以高科技和新兴产业为投资方向，加大投资项目的拓展力度，以期打造公司新的利润中心和运营平台。

在孵化服务方面，海泰孵化器在做好孵化链条载体建设的同时，主动向政策服务方向转型。一方面帮助孵化企业对政策进行解读和申报，助力企业发展，获得服务收益；一方面做好对政府的服务，搭建政府与企业的桥梁，争取政策和资金支持。同时，为公司投资优质孵化企业做好储备工作。

在贸易业务方面，公司属于市场销售型企业，即生活用品和生产资料销售商，处于行业的中下游流通环节，业务经营主要依托于专业市场。

## （三）报告期内行业情况

近年来，随着我国城镇化进程的提速和产业发展升级诉求的加剧，传统意义上的工业建筑已经转型为现代化的生态工业园区，具有环保低碳、绿色节能、智慧科技等新特点，符合国家倡导的生态文明建设。基于此，工业园区开发建设运营受到各级政府的高度重视与支持，国家和地方政府适时出台了大量产业政策，以促进产业转型升级，推进区域经济高质量发展。依托京津冀协同发展重大战略，北京对所属城市群的引领带动作用更加明显，未来随着产业转移以及产业升级加速推进，工业园区作为推动产业发展的载体，也必将迎来更多新的发展机遇。另一方面，随着各地政府对工业用地物业持有比例要求不断提高，园区项目运营面临资金压力加大、盈利空间变小、资金回笼周期长等挑战，需要探索新的运营模式来提升持有物业价值，缓解项目持有部分的资金压力，以提升园区项目整体盈利能力。

我国经济正向高质量发展阶段迈进，创新驱动是推动高质量发展的必由之路。国家已将“创新”提升至发展全局的核心位置。而孵化器从商业模式上具备服务“创业”和“创新”的功能，是转化科技成果和培育成功企业的核心载体。孵化器通过提供创业服务聚集和培育企业，能够持续为区域主导产业集群输送质优量多的后备力量，成为推动经济发展的强劲动力。

贸易行业受下游产业即消费行业的影响较大，增长速度与国内经济增速的趋势基本保持同步。

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	3,145,710,702.56	2,916,381,888.12	7.86	3,533,862,763.63
营业收入	458,100,257.91	677,644,002.47	-32.40	781,435,817.52
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	458,100,257.91	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	33,017,068.93	14,976,965.45	120.45	14,659,025.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-68,480,025.45	16,285,552.81	-520.50	6,227,793.63
归属于上市公司股东的净资产	1,743,862,615.48	1,710,845,546.55	1.93	1,695,868,581.10
经营活动产生的现金流量净额	22,782,080.56	86,661,501.93	-73.71	300,451,696.41
基本每股收益 (元/股)	0.0511	0.0232	120.26	0.0227
稀释每股收益 (元/股)	0.0511	0.0232	120.26	0.0227
加权平均净资产收益率(%)	1.91	0.88	增加1.03个百分点	0.87

#### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	66,727,959.07	107,196,287.06	121,957,382.04	162,218,629.74
归属于上市公司股东的净利润	-13,056,643.70	-2,547,332.28	-23,168,214.37	71,789,259.28
归属于上市公司股东	-12,763,790.17	-5,164,975.30	-23,757,990.38	-26,793,269.60

的扣除非经常性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	1,253,731.75	7,019,426.81	-12,907,590.74	27,416,512.74

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

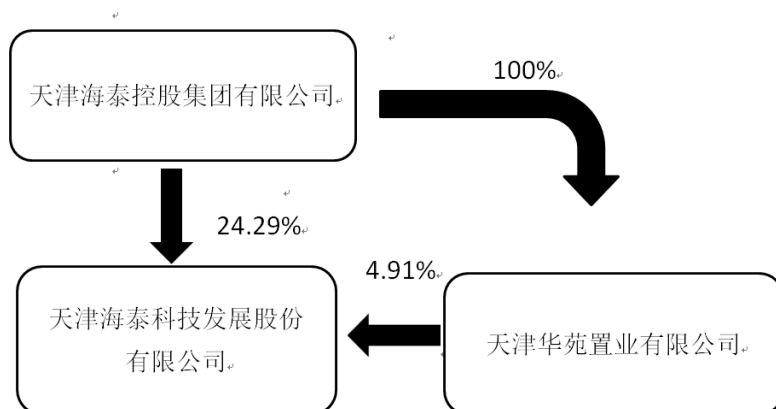
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					34,686		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					33,407		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津海泰控股集团有 限公司	0	156,927,378	24.29	0	无	0	国有法 人
天津华苑置业有限公 司	0	31,730,164	4.91	0	无	0	国有法 人
程洁	7,081,900	7,081,900	1.10	0	无	0	境内自 然人
陈月华	626,500	6,723,500	1.04	0	无	0	境内自 然人
国寿安保基金—津融 卓创2号私募证券投资 基金—国寿安保津融 卓创1号单一资产管理 计划	4,804,049	4,804,049	0.74	0	无	0	境内非 国有法 人
周新勇	4,734,300	4,734,300	0.73	0	无	0	境内自 然人
蒋海滨	-188,000	2,769,000	0.43	0	无	0	境内自 然人
钱菊芳	2,470,400	2,470,400	0.38	0	无	0	境内自 然人
周宏来	2,265,700	2,265,700	0.35	0	无	0	境内自 然人
刘淑兰	0	2,200,100	0.34	0	无	0	境内自 然人
上述股东关联关系或一致行动的说		上述股东中，控股股东天津海泰控股集团有限公司与天津华					

明	苑置业有限公司为一致行动人关系（具体详见公司于2020年1月3日在上海证券交易所网站披露的《关于控股股东一致行动人成员构成变动的提示性公告》公告编号：临2020-001）。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

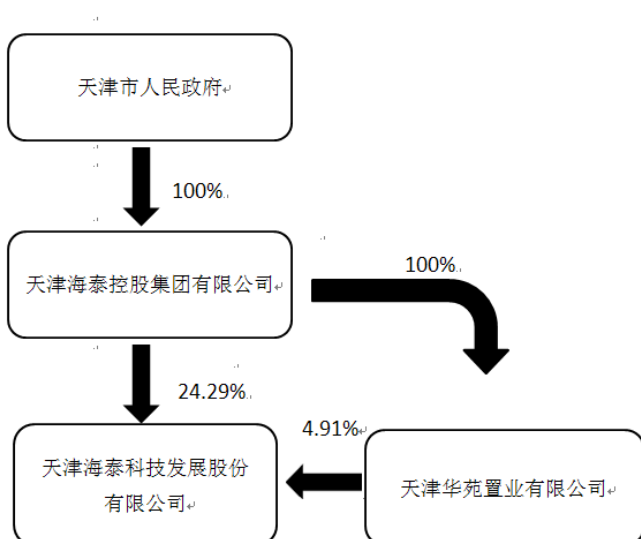
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 5 公司债券情况

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 45,810.03 万元，比上年同期减少 32.40%；净利润 3,301.71 万元，比上年同期增加 120.45%。

#### 2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

#### 3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

#### 4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### 5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### 6 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。

适用 不适用

本集团合并财务报表范围包括本公司、本公司之子公司天津海泰方圆投资有限公司等九家公司，与上年相比，本年因处置 100%股权减少天津滨海齐泰投资有限公司 1 家子公司。

详见本附注“八、合并范围的变化”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。