

天津海泰科技发展股份有限公司

2023 年度股东大会

材料汇编



二零二四年五月·天津

目 录

2023 年度董事会工作报告.....	1
2023 年度监事会工作报告.....	11
2023 年度财务决算报告.....	14
2023 年度利润分配预案.....	19
2023 年年度报告及其摘要.....	20
关于 2024 年度申请综合授信额度的议案.....	21
关于审批 2024 年度担保额度的议案.....	22
关于 2024 年度竞拍土地使用权及相关授权的议案.....	26

议案一

2023 年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

2023 年，天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等法律、法规和《天津海泰科技发展股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）《天津海泰科技发展股份有限公司董事会议事规则》的有关规定和要求，规范运作，科学决策，积极推动公司各项业务发展，维护了公司和股东的合法权益。现将 2023 年度董事会工作报告如下：

一、2023 年度公司经营情况

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是新一轮国有企业改革深化提升行动正式启动之年，也是天津滨海新区高质量发展支撑引领行动的攻坚之年。公司切实按照天津市委“十项行动”及天津滨海新区、高新区高质量发展决策部署，锚定科创生态建设和产业投资两大方向，以“盘活存量、培育增量、提升质量”工作为关键抓手，全力推进重整转型。报告期内，公司克服宏观经济不确定性与市场竞争日趋激烈带来的挑战，积极整合天津滨海高新区内优质资源，优化公司资产结构、业务结构和收入结构，坚定推动战略目标落实落地，各项工作稳中有进、稳中向好。

（一）聚焦存量资产盘活，加强房产招商租售。

公司依托区域创新生态和产业生态布局，充分挖掘存量资产市场价值，梳理各自有园区项目产业基础、招商方向和产品定位，围绕客户群体、盘活措施、招商团队等方面，系统谋划资产盘活工作，充分发挥外部机构资产运营、资源链接与社会资本优势，探索多元化合作模式，激发资产盘活动能。

同时，公司秉持“招商租售为核心”的经营理念，以统筹联动、创新思路、共生互补为原则，加强与政府相关部门的联动协调，争取产业资源导入与扶持政策支持，拓宽市场化招商渠道，加大营销策划工作力度，积极挖掘储备区内外意向客户，推动重点项目洽谈。多方位拓宽招商渠道，积极对接各类招商平台、行业协会等资源，搭建招商租售新渠道，形成互动机制，拓宽招商覆盖面，强化项目推介，挖掘区外需求客户。报告期内，公司实现房产销售面积 23,851.48 平方米，实现销售合同额 24,931.53 万元。

（二）立足科创生态建设，完善营商软硬件环境。

公司聚焦企业所需，优化营商环境，提升物业品质，依托天津滨海高新区各类政策支持，加强服务企业客户的深度，在硬件环境的配套更新与软件服务的能力创新方面，努力为园区高科技企业提供增值服务。

通过软硬件环境的不断改善，重塑海泰发展国家级综合孵化器，提供创新服务，汇聚创新资源，全力打造创新生态圈，为企业聚集提供优质的环境基础。一是以智慧科技助力，加快提升园区内信息基础设施和大数据服务水平，提升运营能力。在 BPO 园区启动智慧园区提升改造，从安防、资产、能效、物业管理等方面提高智能化管理水平；持续加强商业招商力度，成功引进各类商业品牌进驻园区，极大丰富区内商业业态，提升园区企业引聚能力。二是完善孵化器服务职能，以 BPO 基地和绿色产业基地 G 座等项目为载体，形成孵化器转型建设方案；服务双创企业，帮助企业出谋划策，以“专家+管家”的服务为企业保驾护航。结合企业需求组织培训，辅导 84 家企业获得科技型中小企业认定、32 家企业获得高企认定、24 家企业成功入库雏鹰企业、12 家企业成为瞪羚企业，全年新增孵化企业 21 家。

（三）加强产业投资布局，优化调整资产结构。

加速培育产业投资新业务，坚定“股权直投+基金投资”的双轮驱动策略。报告期内，公司取得新格局基金分红，与管理公司、基金已投项目、拟投项目建立联系、做好服务，寻求合作契机，争取与项目方实现互利共赢，发挥产业投资对科创生态建设的促进作用。同时，公司积极筛选符合战略规划方向的优质基金，完成之路基金份额的收购，提升公司产业基金规模，持续改善公司资产结构，获取新的收入和利润增长点。此外，公司积极挖掘和调研天津滨海高新区范围内优质的园区物业、股权等资产，围绕战略转型目标积极开展投资论证。

（四）强化综合改革管理，夯实转型工作基础。

按照综合改革部署要求，更新组织架构，优化调整管理班子及董事、监事，完成内部员工竞聘和职业经理人选聘相关工作。制定年度培训计划，组织开展“海泰发展大讲堂”系列讲座，多角度提升干部业务能力及专业知识储备，进一步加强人才队伍梯队建设，为公司经营发展提供有力支撑。加强制度建设，梳理完善多项公司制度，保证公司治理与业务开展的合规运行。

（五）丰富拓展融资手段，加强资金风险控制。

创新融资方式，优化公司融资结构，主动对接相关金融机构，强化资金运营能

力，提升资金利用效率，降低运营风险。同时，加大应收账款追缴力度，为公司经营提供了有力的资金保障。

二、2023 年董事会工作情况

2023 年，公司董事会按照《公司法》《证券法》等法律法规和《公司章程》等相关规定，从切实维护公司利益和广大股东权益出发，认真履行了股东大会赋予的职责和权力，充分发挥董事会在公司治理体系中的作用，及时研究和审慎决策公司重大事项，保证公司规范运作，稳健发展。

（一）董事会会议召开情况

报告期内，公司董事会共召开十二次会议，董事会审议通过的议案情况如下：

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第二十次会议	2023 年 4 月 27 日	审议通过： 1. 《2022 年度总经理工作报告》； 2. 《2022 年度董事会工作报告》； 3. 《2022 年度独立董事述职报告》； 4. 《董事会审计委员会 2022 年度履职情况报告》； 5. 《2022 年度财务决算报告》； 6. 《2022 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》； 7. 《2022 年年度报告及其摘要》； 8. 《2022 年度内部控制评价报告》； 9. 《2022 年度内部控制审计报告》； 10. 《关于 2023-2024 年申请综合授信额度的议案》； 11. 《关于公司 2023 年度竞拍土地使用权及产权相关授权的议案》； 12. 《2023 年第一季度报告》； 13. 《关于召开 2022 年年度股东大会的议案》。
第十届董事会第二十一次会议	2023 年 5 月 26 日	审议通过： 1. 《关于董建新先生辞去公司董事长、董事职务的议案》； 2. 《关于选举刘超先生担任公司董事的议案》； 3. 《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第二十二次会议	2023 年 6 月 12 日	审议通过： 1. 《关于选举刘超先生为公司董事长的议案》； 2. 《关于调整公司第十届董事会战略委员会委员议案》； 3. 《关于调整公司第十届董事会提名委员会委员议案》； 4. 《关于调整公司第十届董事会审计委员会委员议案》； 5. 《关于聘任公司总经理的议案》； 6. 《关于选举王融冰先生担任公司董事的议案》； 7. 《关于修订天津海泰科技发展股份有限公司“三重一大”决策工作管理办法（试行）和法人治理主体“1+3”权责表的议案》； 8. 《关于召开 2023 年第二次临时股东大会的议案》。

第十届董事会第二十三次会议	2023年7月7日	审议通过： 1. 《关于收购天津海泰资本投资管理有限公司持有基金份额暨关联交易的议案》； 2. 《关于召开2023年第三次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第二十四次会议	2023年8月25日	审议通过： 1. 《2023年半年度报告及摘要》； 2. 《关于向海泰方通公司增资的议案》； 3. 《关于向海泰孵化公司增资的议案》。
第十届董事会第二十五次会议	2023年10月16日	审议通过《关于清算注销天津海泰企业家俱乐部有限公司的议案》。
第十届董事会第二十六次会议	2023年10月27日	审议通过《2023年第三季度报告》。
第十届董事会第二十七次会议	2023年11月24日	审议通过： 1. 《关于出售SOHO等项目房产暨关联交易的议案》； 2. 《关于召开2023年第四次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第二十八次会议	2023年12月4日	审议通过： 1. 《关于公司董事会换届选举董事候选人的议案》； 2. 《关于公司董事会换届选举独立董事候选人的议案》； 3. 《关于续聘公司2023年度审计机构的议案》； 4. 《关于公司职业经理人2022年度绩效考核方案的议案》； 5. 《关于召开2023年第五次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第二十九次会议	2023年12月12日	审议通过： 1. 《关于修订<公司章程>的议案》； 2. 《关于修订<股东大会议事规则>的议案》； 3. 《关于修订<董事会议事规则>的议案》； 4. 《关于修订<董事会战略委员会议事规则>的议案》； 5. 《关于修订<董事会提名委员会议事规则>的议案》； 6. 《关于修订<董事会审计委员会议事规则>的议案》； 7. 《关于修订<董事会薪酬与考核委员会议事规则>的议案》； 8. 《关于修订<独立董事制度>的议案》； 9. 《关于修订<董事会审计委员会年报工作规程>的议案》； 10. 《关于修订<独立董事年报工作制度>的议案》； 11. 《关于修订<董事会秘书工作细则>的议案》； 12. 《关于制定<董事会向经理层授权管理办法>的议案》； 13. 《关于召开2023年第六次临时股东大会的议案》。
第十一届董事会第一次会议	2023年12月20日	审议通过： 1. 《关于选举公司董事长的议案》； 2. 《关于选举公司第十一届董事会战略委员会委员的议案》； 3. 《关于选举公司第十一届董事会审计委员会委员的议案》；

		<p>4. 《关于选举公司第十一届董事会薪酬与考核委员会委员的议案》;</p> <p>5. 《关于选举公司第十一届董事会提名委员会委员的议案》;</p> <p>6. 《关于聘任公司总经理的议案》;</p> <p>7. 《关于聘任公司副总经理的议案》;</p> <p>8. 《关于聘任公司董事会秘书和财务负责人的议案》。</p>
第十一届董事会第二次会议	2023年12月28日	审议通过《关于公司职业经理人2022年度绩效考核结果的议案》。

(二) 股东大会的召开与执行情况

报告期内，公司共召开七次股东大会，股东大会的召集与召开、出席会议人员的资格、表决程序等均符合有关文件的规定。公司董事会严格按照股东大会的决议和授权，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议的内容，推动股东大会通过的各项议案顺利实施。股东大会审议通过的议案情况如下：

会议届次	召开日期	会议决议
2022年度股东大会	2023年5月18日	<p>审议通过：</p> <p>1. 《2022年度董事会工作报告》;</p> <p>2. 《2022年度监事会工作报告》;</p> <p>3. 《2022年度财务决算报告》;</p> <p>4. 《2022年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》;</p> <p>5. 《2022年年度报告及其摘要》;</p> <p>6. 《关于2023-2024年申请综合授信额度的议案》;</p> <p>7. 《关于2023年度竞拍土地使用权及产权相关授权的议案》。</p>
2023年第一次临时股东大会	2023年6月12日	<p>审议通过：</p> <p>1. 《关于董建新先生辞去公司董事长、董事职务的议案》;</p> <p>2. 《关于邓永海先生辞去公司监事会主席及监事职务的议案》;</p> <p>3. 《关于王融冰先生辞去公司监事职务的议案》;</p> <p>4. 《关于选举刘超先生担任公司董事的议案》;</p> <p>5. 《关于选举赵宇先生为公司监事的议案》;</p> <p>6. 《关于选举方圆女士为公司监事的议案》。</p>
2023年第二次临时股东大会	2023年6月30日	审议通过《关于选举王融冰先生担任公司董事的议案》。
2023年第三次临时股东大会	2023年7月24日	审议通过《关于收购天津海泰资本投资管理有限公司持有基金份额暨关联交易的议案》。
2023年第四次临时股东大会	2023年12月11日	审议通过《关于出售SOHO等项目房产暨关联交易的议案》。
2023年第五次临时股东大会	2023年12月20日	<p>审议通过：</p> <p>1. 《关于续聘公司2023年度审计机构的议案》;</p> <p>2. 《关于选举王融冰先生担任公司董事的议案》;</p> <p>3. 《关于选举刘超先生担任公司董事的议案》;</p>

		4. 《关于选举李宏亮先生担任公司董事的议案》； 5. 《关于选举姚会兰女士担任公司董事的议案》； 6. 《关于选举高悦先生担任公司董事的议案》； 7. 《关于选举温晶晶女士担任公司董事的议案》； 8. 《关于选举才华先生担任公司独立董事的议案》； 9. 《关于选举王忠箴先生担任公司独立董事的议案》； 10. 《关于选举佟家栋先生担任公司独立董事的议案》； 11. 《关于选举杨烁先生担任公司监事的议案》； 12. 《关于选举赵宇先生担任公司监事的议案》。
2023 年第六次临时股东大会	2023 年 12 月 28 日	审议通过： 1. 《关于修订<公司章程>的议案》； 2. 《关于修订<股东大会议事规则>的议案》； 3. 《关于修订<董事会议事规则>的议案》； 4. 《关于修订<监事会议事规则>的议案》； 5. 《关于修订<董事会战略委员会议事规则>的议案》； 6. 《关于修订<董事会提名委员会议事规则>的议案》； 7. 《关于修订<董事会审计委员会议事规则>的议案》； 8. 《关于修订<董事会薪酬与考核委员会议事规则>的议案》； 9. 《关于修订<独立董事制度>的议案》。

（三）董事会专门委员会履职情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。各委员会委员忠实、勤勉地履行义务，提出专业意见及建议，供董事会决策参考。

报告期内，公司召开 6 次审计委员会详细了解公司的财务状况和经营情况，审阅公司的定期报告、核查关联交易及聘任审计机构情况；召开 3 次薪酬与考核委员会对公司董事及高级管理人员薪酬与考核及职业经理人绩效考核及考核结果进行了审查；召开 4 次提名委员会严格按照董事、高级管理人员的选择标准及相关程序提名董事、高级管理人员。各专门委员会通过的议案情况如下：

审计委员会：

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2023 年 4 月 26 日	审议通过： 1. 《2022 年度审计报告》； 2. 《天津海泰科技发展股份有限公司董事会审计委员会 2022 年度履职情况汇总报告》； 3. 《2022 年度内部控制评价报告》； 4. 《2022 年度内部控制审计报告》； 5. 《2023 年第一季度财务报表》。	审计委员会在年度报告编制、审计过程中切实履行审计委员会的职责；公司 2022 年年报和 2023 年一季报客观反映公司财务状况和经营成果，内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。同意将所有议案提交董事会审议。
2023 年 7 月 4 日	审议通过《关于收购天津海泰资本投资管理有限公司持有基金份额暨关联交易的议	本次收购事项遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，同意将此议案提交

	案》。	董事会审议。
2023年8月18日	审议通过《2023年半年度财务报表》。	公司2023年半年报客观反映了半年度财务状况和经营成果，内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。同意将此议案提交董事会审议。
2023年10月24日	审议通过《2023年第三季度财务报表》。	公司2023年三季度客观反映了三季度财务状况和经营成果，内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况。同意将此议案提交董事会审议。
2023年11月22日	审议通过《关于出售SOHO等项目房产暨关联交易的议案》。	本次出售SOHO等项目房产事项遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司、全体股东，特别是中小股东利益的情形。同意将此议案提交董事会审议。
2023年11月29日	审议通过《关于续聘公司2023年度审计机构的议案》。	同意续聘信永中和作为公司2023年度审计机构，并将此议案提交董事会审议。

薪酬与考核委员会：

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2023年4月26日	审议通过《公司董事、监事及高级管理人员2022年度薪酬情况》。	薪酬与考核委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，经过充分讨论，同意通过此项议案并提交董事会审议。
2023年11月30日	审议通过《关于公司职业经理人2022年度绩效考核方案的议案》。	薪酬与考核委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，经过充分讨论，同意通过此项议案并提交董事会审议。
2023年12月26日	审议通过《关于公司职业经理人2022年度绩效考核结果的议案》。	薪酬与考核委员会严格按照法律法规及相关规章制度开展工作，勤勉尽责，经过充分讨论，同意公司职业经理人2022年度绩效考核结果并提交公司董事会审议。

提名委员会：

召开日期	会议内容	重要意见和建议
2023年5月26日	审议通过《关于选举刘超先生为公司董事候选人的议案》。	同意将刘超先生作为公司董事候选人提交公司董事会审议。
2023年6月12日	审议通过： 1.《关于聘任公司总经理的议案》； 2.《关于选举王融冰先生为公司董事的议案》。	同意将王融冰先生作为公司总经理和董事候选人提交公司董事会审议。
2023年11月	审议通过：	通过认真审核候选人资料和工作经

29 日	1.《关于公司董事会换届选举董事候选人的议案》； 2.《关于公司董事会换届选举独立董事候选人的议案》。	历，同意将所有议案提交董事会审议。
2023 年 12 月 20 日	审议通过： 1.《关于豁免董事会提名委员会通知期限的议案》； 2.《关于提名公司总经理候选人的议案》； 3.《关于提名公司副总经理候选人的议案》； 4.《关于提名公司董事会秘书候选人的议案》； 5.《关于提名公司财务负责人候选人的议案》。	通过认真审核候选人资料和工作经历，同意将所有议案提交董事会审议。

（四）独立董事履职情况

报告期内，独立董事严格按照相关法律、法规及《公司章程》的要求，勤勉尽职、独立地履行相关的职责和义务，积极出席董事会和股东大会，认真审议董事会各项议案，行使公司和股东所赋予的权利，对公司董事会审议的重大事项发表公正、客观的独立意见。

（五）信息披露情况

报告期内，公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，认真、高效履行了信息披露义务，确保信息披露的真实、准确、完整、及时，让股东和投资者及时了解公司经营动态、财务状况、重大决策等情况。

（六）投资者关系管理方面

报告期内，公司高度重视投资者关系管理，为投资者提供了多样化的沟通渠道，通过电话、电子邮件、上交所易互动平台等方式，保持与投资者之间的沟通，听取投资者对公司运营发展的意见和建议，努力促进投资者对公司运营和未来发展战略的认知认同，加强投资者关系管理。

（七）内幕信息知情人登记制度的实施情况

报告期内，公司严格按照中国证券监督管理委员会、上海证券交易所关于内幕信息知情人管理的要求和公司《内幕信息知情人登记管理制度》规定，在定期报告披露期间及其他重大事项中对内幕知情人进行了登记，全体董事、监事、高级管理人员及其他相关知情人员能够在定期报告及其他重大事项窗口期、敏感期严格履行保密义务。报告期内，公司未发生内幕信息泄露或内幕信息知情人违规买卖或建议他人买卖公司股票的情形。

三、经营计划

面对国内外经济形势复杂多变的大环境，公司将继续坚定不移地贯彻落实党的二十大精神，全面推进落实“十四五”发展规划，积极应对市场挑战和机遇，以实现高质量发展为目标，全面推进企业转型升级和创新发展。

（一）提高资产经营能力，形成园区运营独特优势

公司将进一步深度融入天津滨海高新区城市更新和产业升级，强化产业升级思维，努力获取资源，营造产业生态，建立平台化、生态化园区，打造园区口碑与特色。同时，公司将不断创新资产管理模式，通过园区资产运营，获取综合性收入形成可持续的盈利模式。此外，公司将积极推动对外合作，立足区域与行业现状，着力畅通各种合作渠道，整合优势资源为园区企业提供环境优化、安全管理、生活服务、金融服务等多类型增值服务，丰富经营模式、拓展业务边界，实现出租率、租金水平及服务质量同步升级，多管齐下，强基固本，进一步提高园区资产经营能力，形成上市公司的独特优势和竞争力。

（二）积极拓展业务板块，丰富多元盈利模式

从公司长远发展考虑，首先必须牢守产业园区运营业务主战场，在此基础上积极通过孵化服务、产业投资等方式，找到新的利润增长曲线，拓展业务板块的同时丰富盈利模式，降低公司经营风险。其次，公司将通过紧密围绕园区相关产业及园区内企业开展投资布局，获取协同效应，积极参与创新型企业孵化，最大限度调动全园区资源支持孵化企业发展，实现孵化产投与产业链招商的高效联动与良性循环。同时，针对有利于提高公司经营水平的优质项目，公司将积极开展并购，为未来发展转型打下基础。

（三）努力做好自身经营，积极开展价值管理

公司在积极推动资产整合、努力提高运营能力、丰富拓展多元模式的过程中不断做好自身生产经营，不断提高公司核心竞争力，促进公司稳健和可持续发展，同时积极创造价值以回报投资者。公司将积极寻找适合的方式进行价值管理，积极做好与投资者的沟通交流，并广泛听取投资者的意见和建议，加强价值管理工作，努力为股东创造长期投资价值。

四、可能面对的风险

（一）宏观经济政策风险

园区开发行业是资源整合复杂程度非常高的行业，其中关联到产业、人口、规划、交通、金融等主要资源，受相关政策影响较大。同时，园区开发运营业务投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷、债券等融资工具有较强的依赖性。国家宏观经济政策

走势，产业政策、税收政策及信贷政策等调控手段的实施，将对企业运营产生重大影响。公司将密切关注宏观经济和国家政策走势，努力把握宏观经济形势，顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营计划，提升公司整体竞争能力。

（二）产业地产竞争风险

近年来，随着产业园区向中高端发展迈进，在大数据、云计算、人工智能等产业发展上的同质化竞争愈发激烈。各地园区纷纷加大了对高新技术企业的招商引资力度，加剧了对于创新产业、创新机构、创新产品和创新人才的争夺，产业园区竞争已不单单是园区之间的竞争，而是政策、服务、产业等一揽子方案竞争。因此公司将以更主动的姿态、更超前的意识、更敏锐的布局来有效应对市场变化，抢抓发展机遇，以数智产业为基础支撑，继续深化产业园区建设和服务。

（三）投资环境风险

近年来，随着国际国内地缘政治、宏观经济形势不断变化，产业投资的政策将会受到国际政治经济格局、被投资企业行业趋势及市场变化等因素影响，投资收益会随着政策变动、周期性波动、投资环境变化而不可避免地产生波动。公司将积极做好投资风险预防措施，在项目选择上提高科学决策能力，增强“投前-投中-投后”全过程、全周期的项目管理能力，有效应对市场变化。

提请股东大会审议。

天津海泰科技发展股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 30 日

议案二

2023 年度监事会工作报告

各位股东及股东代表：

2023 年度，公司监事会根据《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定，依法履职。监事会全体成员勤勉尽责，切实履行监督和检查职责，对公司财务、生产经营重大事项以及董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行重点监督，保障了公司的规范运作，维护了公司及股东的合法权益。现将报告期内监事会工作情况报告如下：

一、监事会的工作情况

召开会议的次数	10
监事会会议情况	监事会会议议题内容
公司于 2023 年 4 月 27 日召开第十届监事会第十三次会议	审议通过了《2022 年度监事会工作报告》《2022 年度财务决算报告》《2022 年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》《2022 年年度报告及其摘要》《2022 年度内部控制评价报告》《2023 年第一季度报告》。
公司于 2023 年 5 月 26 日召开第十届监事会第十四次会议	审议通过了《关于邓永海先生辞去公司监事会主席及监事职务的议案》《关于王融冰先生辞去公司监事职务的议案》《关于选举赵宇先生为公司监事的议案》《关于选举方圆女士为公司监事的议案》。
公司于 2023 年 6 月 12 日召开第十届监事会第十五次会议	审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》。
公司于 2023 年 7 月 7 日召开第十届监事会第十六次会议	审议通过了《关于收购天津海泰资本投资管理有限公司持有基金份额暨关联交易的议案》。
公司于 2023 年 8 月 25 日召开第十届监事会第十七次会议	审议通过了《2023 年半年度报告及摘要》《关于向海泰方通公司增资的议案》《关于

	向海泰孵化公司增资的议案》。
公司于 2023 年 10 月 27 日召开第十届监事会第十八次会议	审议通过了《2023 年第三季度报告》。
公司于 2023 年 11 月 24 日召开第十届监事会第十九次会议	审议通过了《关于出售 SOHO 等项目房产暨关联交易的议案》。
公司于 2023 年 12 月 4 日召开第十届监事会第二十次会议	审议通过了《关于公司监事会换届选举监事候选人的议案》《关于公司监事会换届选举监事候选人的议案》《关于续聘公司 2023 年度审计机构的议案》。
公司于 2023 年 12 月 12 日召开第十届监事会第二十一次会议	审议通过了《关于修订<监事会议事规则>的议案》。
公司于 2023 年 12 月 20 日召开第十一届监事会第一次会议	审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》。

二、监事会对公司依法运作情况的审核

监事会按照《公司法》和《公司章程》赋予的职责，本着对公司全体股东认真负责的态度，列席了公司 2023 年度全部董事会会议并发表意见，认真监督公司依法运作情况。监事会认为：报告期内公司能够严格按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等法规制度规范运作，公司董事、高级管理人员能够尽职尽责，认真执行董事会和股东大会的决议，上述人员不存在违反法律、法规、《公司章程》及损害公司利益的行为。

三、监事会对检查公司财务情况的审核

报告期内，监事会对公司 2023 年度的财务工作和财务状况进行了监督、检查，审核了公司的定期财务报告。监事会认为：公司的财务制度健全、财务管理规范、财务运行状况良好，会计核算能严格按照企业会计制度和会计准则及其他相关财务规定的要求执行，未发现有违反财务管理制度的行为。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的财务审计报告客观公正，真实反映了公司 2023 年度的财务状况和经营成果。

四、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的审核

公司无募集资金延续到本报告期使用的情况。

五、监事会对公司收购、出售资产情况的审核

报告期内，公司收购、出售资产行为均按照《公司章程》和相关规章制度办理，决策科学、程序合法、交易价格合理，不存在内幕交易和损害部分股东的权益或造成公司资产流失的行为。

六、监事会对公司关联交易情况的审核

报告期内，公司关联交易按照公平、自愿、合理、诚实信用的原则，属正常经营必要交易，且交易定价合理有据、客观公允，公司及其股东并未因关联交易遭受任何损害。

提请股东大会审议。

天津海泰科技发展股份有限公司

监 事 会

2024年5月30日

2023 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

一、决算编制说明

本次决算的编制是在母公司报表的基础上，按照合并报表的编制要求，编制的 2023 年度财务决算。本次决算范围包括天津海泰科技发展股份有限公司及下属的全资子公司：天津海泰企业孵化服务有限公司、天津海泰企业家俱乐部有限公司、天津海泰方成投资有限公司、天津海泰方圆投资有限公司、天津海泰方通投资有限公司、天津海泰创意科技园投资有限公司、天津百竹科技产业发展有限公司和天津海发物业管理有限公司。

本报告期合并范围与上年同期相比没有变化。

二、主要财务指标说明

图表-1：主要财务指标

单位：万元

指 标	2023 年	2022 年	增幅%
营业收入	46,146	49,339	-6.47
归属于上市公司股东的净利润	1,269	1,017	24.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,129	1,633	-30.89
经营活动产生的现金流量净额	45,471	31,634	43.74
归属于上市公司股东的净资产	177,032	175,763	0.72
总资产	293,437	279,604	4.95

截至 2023 年 12 月 31 日，公司营业收入为 4.61 亿元，同比减少 6.47%，其主要原因是：本期公司商品销售业务收入减少。报告期内归属于上市公司股东的净利润比上年同期数增加，其主要原因是：本期公司收到政府补贴收入、交易性金融资产在持有期间的投资收益和营业外收入增加。

报告期内归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润比上年同期数减少，其主要原因是：本期公司收到的政府补贴收入增加，及上年租金减免等原因，导致本报告期非经常性损益增加。

经营活动产生的现金流量净额增加，其主要原因是：本期公司销售商品收到的现金增加。

公司总资产为 29.34 亿元，同比增加 4.95%，其主要原因是：公司购买 49%之路海河（天津）投资合伙企业(有限合伙)合伙份额增加其他非流动金融资产、外购房产及存货转入增加投资性房地产、外购电子及办公设备增加固定资产等，导致非流动资产规模扩大，资产相应增加。

三、财务指标变动情况说明

（一）资本变动说明

图表-2：资本结构比重变动分析

单位：万元

项 目	2023 年		2022 年	
	金额	比重%	金额	比重%
流动资产	244,204	83.22	245,258	87.72
投资性房地产	28,279	9.64	24,582	8.79
固定资产	82	0.03	57	0.02
其他资产	20,872	7.11	9,707	3.47
资产合计	293,437	100.00	279,604	100.00
流动负债	102,800	35.03	93,010	33.26
非流动负债	13,605	4.64	10,831	3.87
归属母公司股东权益	177,032	60.33	175,763	62.87
少数股东权益				
负债及权益合计	293,437	100.00	279,604	100.00

从图表-2 反映出，公司 2023 年资本结构与 2022 年相比，资产项目中流动资产比重下降，投资性房地产、固定资产和其他资产的比重均上升。负债及所有者权益项目中流动负债和非流动资产比重均上升，归属母公司股东权益比重下降。变化较大的项目变动原因如下：

流动资产比重下降的主要原因是公司应收款项融资、存货、其他流动资产减少；

投资性房地产比重上升的主要原因是外购房产及存货转入；

流动负债比重上升的主要原因是公司本期短期借款、应交税费增加；

非流动负债比重上升的主要原因是公司本期应付融资租赁款增加；

归属母公司股东权益比重下降的主要原因是公司本期负债规模增加导致资本结构发生变化。

（二）盈利能力分析

1. 营业收入和毛利分析

图表-3：营业收入和毛利构成表

单位：万元

收入构成	2022 年	增长额	增长率%
科技园区开发	16,336	6,770	41.44
科技园区运营	1,139	1,415	124.35
商品销售业务	31,864	-11,378	-35.71
合 计	49,339	-3,193	-6.47

毛利构成	2023 年	增长额	毛利率比上年 增减%
科技园区开发	9,720	1,498	-10.95
科技园区运营	405	825	12.55
商品销售业务	251	-69	0.10
合 计	10,376	2,254	6.34

2023 年公司科技园区开发收入和科技园区运营收入增长，商品销售业务收入较上年同期减少。

其中：

科技园区开发收入增长的主要原因是本期公司房地产销售收入增加；

科技园区运营收入增长的主要原因是本期公司房产租赁业务增加及上期公司进行房租减免；

商品销售业务收入减少的主要原因是本期公司商品销售业务规模减少。

2023 年公司科技园区开发业务毛利额比上年同期增长，毛利率比上年同期下降。科技园区运营业务毛利额和毛利率均比上年同期增长。商品批发业务毛利额比上年同期略有下降，毛利率与上年同期基本持平。

其中：

科技园区开发业务毛利额增加、毛利率减少的主要原因是本期公司房地产销售收入增加，建安成本增加所致；

科技园区运营业务毛利额和毛利率均增长的主要原因是本期公司房产租赁业务增加及上期公司进行房租减免。

商品销售业务毛利额下降，毛利率基本持平的主要原因是本期公司商品销售业务规模减少。

2. 利润构成分析

图表-4：利润构成表

单位：万元

项目	金额（万元）		增长额 （万元）	增长率 %
	2023 年	2022 年		
营业收入	46,146	49,339	-3,193	-6.47
营业成本	33,517	38,963	-5,446	-13.98
减：税金及附加	2,108	1,336	772	57.83
销售费用	887	830	57	6.92
管理费用	1,590	1,220	370	30.30
财务费用	5,705	5,029	676	13.44
加：其他收益	110	21	89	430.30
投资收益	76			100.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-875	-117	-758	648.66
资产处置收益				
营业外收入	58	1	57	6,759.41
营业外支出		225	-225	-100.00
利润总额	1,708	1,641	67	4.10
归属于母公司净利润	1,269	1,017	252	24.84

2023 年，公司营业收入减少、利润总额和归属母公司净利润与上年同期相比均有所上升，其主要原因是：本期公司房产销售收入、房产租赁收入增加，但商品销售业务收入减少。同时本期其他收益、投资收益、营业外收入均涨幅较大。

其他增减变动较大项目原因如下：

税金及附加：本期较上年同期增加，主要是本期公司计提土地增值税增加所致。

销售费用：本期较上年同期增加，主要是本期公司推广费增加所致。

管理费用：本期较上年同期增加，主要是本期公司工资性支出增加所致。

财务费用：本期较上年同期增加，主要是本期公司利息费用增加所致。

其他收益：本期较上年同期增加，主要是本期公司收到政府补助增加所致。

投资收益：本期较上年同期增加，主要是本期公司取得交易性金融资产在持有期间的投资收益所致。

信用减值损失：本期较上年同期增加，主要是本期公司应收账款坏账损失增加所致。

营业外收入：本期较上年同期增加，主要是本期公司收到赔偿款增加所致。

营业外支出：本期较上年同期减少，主要是本期公司诉讼损失和违约金支出减少所致。

提请股东大会审议。

天津海泰科技发展股份有限公司

董 事 会

2024年5月30日

2023 年度利润分配预案

各位股东及股东代表：

经审计，2023 年度公司合并报表实现的归属于上市公司股东的净利润为 12,690,341.54 元，公司本部报表实现净利润为 15,990,959.75 元。公司本年度提取盈余公积金 1,599,095.98 元，加上年初未分配利润 496,249,631.60 元，减除 2023 年内实施分配利润 0 元，2023 年末可供股东分配利润为 510,641,495.37 元。

同意 2023 年度公司分配现金股利，按 2023 年末总股本计算，每 10 股派发现金股利 0.06 元（含税），共分配 3,876,694.96 元，剩余 506,764,800.41 元转下次分配使用。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例。

根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等有关规定，本议案获得股东大会审议通过后公司将在两个月内实施。

提请股东大会审议。

天津海泰科技发展股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 30 日

议案五

2023 年年度报告及其摘要

各位股东及股东代表：

公司 2023 年年度报告已于 2024 年 4 月 30 日披露，报告全文和摘要详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

提请股东大会审议。

天津海泰科技发展股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 30 日

议案六

关于 2024 年度申请综合授信额度的议案

各位股东及股东代表：

2023 年度公司综合授信额度为 12 亿元，为满足公司及全资子公司 2024 年度经营发展需要，2024 年度公司及全资子公司拟向银行等金融机构申请总额不超过人民币 22 亿元的综合授信额度，包括但不限于贷款、信托、委托贷款、融资租赁、保理等融资方式。在授信额度范围内由公司法定代表人或者法定代表人授权的代理人签署包括但不限于《综合授信额度合同》《流动资金借款合同》《融资租赁合同》《最高额抵押合同》《抵押合同》《最高额保证合同》《保证合同》等法律文件。授权期限自 2023 年度股东大会审议通过之日起至 2024 年度股东大会召开之日止。

提请股东大会审议。

天津海泰科技发展股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 30 日

议案七

关于审批 2024 年度担保额度的议案

各位股东及股东代表：

为确保公司 2024 年生产经营工作的持续、稳健发展，公司拟向全资子公司提供总额不超过人民币 15.5 亿元的担保，具体如下：

一、担保情况概述

（一）2024 年度担保计划概述

公司拟向全资子公司天津海泰方圆投资有限公司（以下简称“海泰方圆”）、天津海泰方通投资有限公司（以下简称“海泰方通”）、天津百竹科技产业发展有限公司（以下简称“百竹科技”）及公司新设立的全资子公司提供总额不超过人民币 15.5 亿元的担保。依据上海证券交易所规定和公司实际情况，资产负债率超过 70% 的全资子公司各自范围内的担保额度可以调剂使用。资产负债率超过 70% 的全资子公司担保额度，可以调剂给资产负债率未超过 70% 的全资子公司使用，不允许反方向调剂。本次对外担保额度授权期限为自 2023 年度股东大会通过此议案之日起至 2024 年度股东大会召开之日止。

（二）担保预计基本情况

新设立子公司预计担保额度 4.5 亿元。预计为资产负债率超过 70% 的全资子公司提供的担保额度如下：

单位：亿元

担保方	被担保方	担保方持股比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额	本次预计担保额度	担保额度占上市公司最近一期净资产比例
公司	海泰方圆	100%	91.29%	0.000	4	22.59%
公司	海泰方通	100%	93.54%	2.879	3	16.95%
公司	百竹科技	100%	98.70%	0.000	4	22.59%

二、被担保人基本情况

（一）被担保人基本情况

1. 天津海泰方圆投资有限公司

统一社会信用代码：91120116660304747L

成立时间：2007 年 3 月 27 日

注册资本：3,000 万元人民币

住所：华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 G 座 11 层东侧

法定代表人：康敬鹏

经营范围：对高新技术企业进行投资、咨询；经济信息咨询；企业管理咨询；房地产开发（以许可证为准）；自有房屋租赁。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定执行）

2.天津海泰方通投资有限公司

统一社会信用代码：911201166688383649

成立时间：2007 年 12 月 21 日

注册资本：15,000 万人民币

住所：天津市滨海高新区华苑产业区海泰西路 18 号中南楼-301

法定代表人：曾超

经营范围：利用自有资金对高新科技企业进行投资；新材料、新型建筑材料、机电一体化、电子信息技术开发、咨询、服务、转让；批发和零售业；货物及技术进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3.天津百竹科技产业发展有限公司

统一社会信用代码：91120116758140875Y

成立时间：2004 年 4 月 2 日

注册资本：62,936,739 元人民币

住所：天津华苑产业区（环外）海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 G-103-12 室

法定代表人：李瑞文

经营范围：数字媒体、游戏动漫、生物晶片技术开发、咨询、服务、转让；投资信息咨询、服务；自有房屋租赁及维修；物业服务；建筑设计；利用自有资金对房地产项目进行投资；房地产开发。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定执行）

(二) 被担保人最近一年又一期的主要财务指标

单位：元

公司名称	2023 年 12 月 31 日			2023 年度	
	资产总额	负债总额	所有者权益	营业收入	净利润
海泰方圆	408,995,892.03	374,213,845.24	34,782,046.79	5,583,091.42	-1,491,611.67
海泰方通	338,304,045.64	315,297,102.29	23,006,943.35	224,264,579.95	393,095.76
百竹科技	644,291,639.09	635,840,576.27	8,451,062.82	0.00	-1,716,976.30

2023 年度财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

单位：元

公司名称	2024 年 3 月 31 日			2024 年 1-3 月	
	资产总额	负债总额	所有者权益	营业收入	净利润
海泰方圆	405,098,352.80	369,829,607.96	35,268,744.84	6,380,952.38	486,698.05
海泰方通	351,693,411.01	328,964,522.12	22,728,888.89	3,755,853.85	-278,054.46
百竹科技	644,633,258.18	636,253,410.91	8,379,847.27	0.00	-71,215.55

2024 年第一季度财务数据未经审计。

三、担保协议的主要内容

本次担保事项为 2024 年度担保事项的预计发生额，尚未签署相关保证合同。在经公司股东大会审议通过后，公司将根据子公司的资金需求和融资业务安排，择优确定融资方式，授权公司法定代表人在额度范围内签署相关协议。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至目前，公司及控股子公司对外担保余额为人民币 2.879 亿元，全部为公司对全资子公司提供的担保，占公司最近一期经审计净资产的比例为 16.26%。无逾期担保的情况。

五、担保的必要性和合理性

公司为全资子公司提供担保，是为满足其日常生产经营所需的融资需求，有利于提高其融资能力和主营业务的正常开展。公司能对子公司日常经营活动进行有效管理，可以及时掌控其资信状况，担保风险可控，不存在损害公司及中小股东利益的情形，不会对公司的正常运作和业务发展造成不利影响，具有充分的必要性和合理性。

提请股东大会审议。

天津海泰科技发展股份有限公司

董 事 会

2024年5月30日

议案八

关于 2024 年度竞拍土地使用权及相关授权的议案

各位股东及股东代表：

根据《公司章程》等相关规定，结合公司 2024 年度经营发展需要，为提高决策效率，公司拟对 2024 年度可能发生的竞拍土地总金额进行了合理预计。

经预估测算，2024年度公司及公司控股子公司预计可能发生的土地竞拍总金额为10亿元。在此额度内，提请授权公司经营层在2023年度股东大会通过之日起至2024年度股东大会召开之日，参加与公司主业相关的建设用地使用权挂牌出让竞买相关交易并办理相关事宜，公司董事会将不再逐笔形成决议。

提请股东大会审议。

天津海泰科技发展股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 30 日