

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**  
**2021 年年度报告摘要**

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经审计，2021年度本公司母公司实现净利润18,909,913.06元，根据《公司章程》提取10%的法定盈余公积金1,890,991.31元，公司当年实现的可供分配利润为17,018,921.75元，2021年末母公司未分配利润余额为499,989,452.66元。

根据公司2022年经营计划并结合公司行业特点及发展现状，2022年公司对经营性现金流的需求压力较大，为实现公司2022年经营目标，进一步提升公司竞争实力，满足公司可持续发展的需要，谋求公司及股东利益最大化，经综合考虑公司2021年度不分红不转增，剩余未分配利润499,989,452.66元转结下一年度。

## 第二节 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	董建新（代）
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	irm@hitech-develop.com

### 2 报告期公司主要业务简介

随着国民经济从资源驱动向创新驱动的转变，产业园区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉

价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。工业园区要发展应突破传统经营模式，通过多方面联动发展增强园区运营能力。

国家为实现经济发展从高速转向高质，出台大量政策促进产业转型升级。创新是实现国家发展的核心因素，各地政府大力引进高新技术产业，关注优势产业，通过提升区域内产业质量来实现区域经济高质量发展。这对于投资行业而言也是机遇与挑战并存，需要通过具有前瞻性全面性的眼光来寻找更具竞争优势的企业。

孵化行业发展正逐渐摆脱传统经营模式，通过培育企业、提供多种类孵化服务实现全链条产业发展，使区域的创新创业环境不断激发新动能，为区域主导产业集群输送优质的后备力量，推动经济强劲发展。

贸易行业很大程度取决于消费行业的发展，增长趋势和国内经济增长趋势基本同步。

作为国内最早一家“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，报告期内，公司继续以创业孵化服务为基础，孵化器及工业园区建设、运营与产业投资两翼并举，主营业务涉及工业园区运营、高新技术产业投资、孵化服务、贸易等。

强化服务品质提升，打造园区运营载体。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，自主开发建设了多个高品质有亮点的工业园区。报告期内，为适应园区运营的新形势，公司以营造良好营商环境为宗旨，加速优质物业的提升改造工作。努力提升园区运营能力，完善孵化服务链条，为中小微初创型企业提供生活配套及专业领域的技术、设备、信息、市场转型等服务，强化孵化器服务功能，为公司持有型物业的运营发展奠定坚实基础，为公司产业投资业务发展提供有力的支撑。

积极探索产业投资新模式，加快投资项目培育。报告期内，围绕公司“十四五”时期改革发展的目标，强化公司产业投资功能建设，积极开展项目调研和股权收购方案策划，不断强化提升资本运作能力，探索实现产业投资和房产运营、孵化服务相结合的途径，为公司转型发展培育新动能。利用公司孵化器筛选优质项目进行调研分析，积极寻找投资项目资源，为公司科技型股权投资进行初步尝试。

深化高效能载体服务建设，回归孵化器职能初衷。海泰孵化器 2005 年由国家科技部认定为国家级孵化器，从提供融资咨询、专利服务、创业导师培训服务等方面为在孵企业提供专业化服务，逐步形成软件及服务外包产业集聚效应。报告期内，公司在孵化器建设方面，加强对滨海高新区政策的研究，将孵化器由多范围全领域的发展转向专业化、精细化方向，结合天津高新区“细胞谷”“信创谷”建设，重点关注新一代信息技术、生物医药、新能源、航天航空等先进制造业集群，充分发挥公司科技园区产业聚集效应。同时拓展孵化服务模式，不断完善在孵企业档案管理数据库，结合项目改造打造配套服务网点，加强载体服务优势共享，提高园区内孵化服务水平，提升孵化器影响力。

持续开展贸易业务。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，公司开展棉花和电解铜等贸易业务。

### 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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	2,810,921,537.05	3,145,710,702.56	-10.64	2,916,381,888.12
归属于上市公司股东的 净资产	1,747,469,344.93	1,743,862,615.48	0.21	1,710,845,546.55

营业收入	911,545,495.420000	458,100,257.910000	98.98	677,644,002.47
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	826,416,508.420000	458,100,257.910000	80.40	/
归属于上市公司股东的净利润	10,067,887.71	33,017,068.93	-69.51	14,976,965.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-16,930,546.79	-68,480,025.45	不适用	16,285,552.81
经营活动产生的现金流量净额	40,854,906.54	22,782,080.56	79.33	86,661,501.93
加权平均净资产收益率(%)	0.58	1.91	减少1.33个百分点	0.88
基本每股收益(元/股)	0.0156	0.0511	-69.47	0.0232
稀释每股收益(元/股)	0.0156	0.0511	-69.47	0.0232

### 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	194,599,837.82	325,487,735.61	51,266,941.15	340,190,980.84
归属于上市公司股东的净利润	-14,467,563.31	-17,941,805.48	-11,553,391.88	54,030,648.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-14,601,121.20	-17,992,222.92	-11,631,084.16	27,293,881.49
经营活动产生的现金流量净额	-46,023,791.54	-40,798.36	13,235,266.35	73,684,230.09

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

#### 4 股东情况

##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

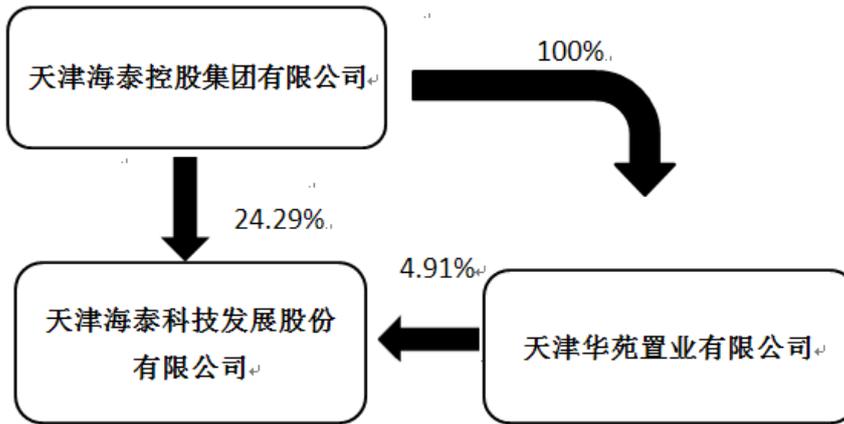
截至报告期末普通股股东总数（户）					32,403		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					41,570		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津海泰控股集团有 限公司	11,390	156,938,768	24.29	0	无	0	国有法 人
天津华苑置业有限公 司	0	31,730,164	4.91	0	无	0	国有法 人
程洁	3,348,700	10,430,600	1.61	0	无	0	境内自 然人
陈月华	1,140,700	7,864,200	1.22	0	无	0	境内自 然人
周新勇	2,520,700	7,255,000	1.12	0	无	0	境内自 然人
上海迎水投资管理有 限公司—迎水聚宝 18 号私募证券投资基金	0	4,804,049	0.74	0	无	0	境内非 国有法 人
陈雄生	0	4,216,700	0.65	0	无	0	境内自 然人
马立晓	0	3,328,900	0.52	0	无	0	境内自 然人
公茂文	0	2,806,200	0.43	0	无	0	境内自 然人
钱菊芳	119,100	2,589,500	0.40	0	无	0	境内自 然人
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天津华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

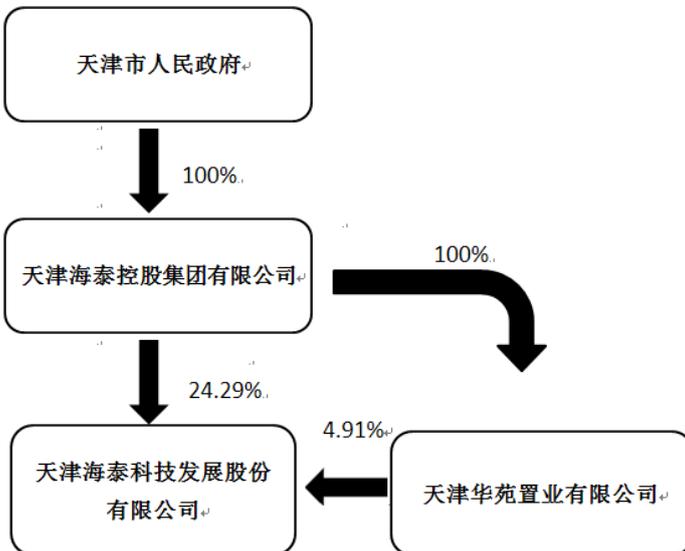
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 91,154.55 万元，较上年同期增加 98.98%，实现归属母公司股东的净利润 1006.79 万元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用