

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**  
**2022 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，2022年度本公司母公司净利润为负，因此不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本。

## 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       | 李宏亮                             |
| 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

近年来，公司正由产业园区开发商向产业园区运营商及资本运营商转型，积极探索招商+孵化+投资相结合的创新运营模式。在新形势下，产业园区的运营思维、盈利模式及融资方式在逐渐成熟，园区运营行业逐渐聚焦园区综合服务，促进园区内生价值的提升。

根据有关调研报告显示，目前我国园区运营行业的参与主体主要为以高新区及经开区为代表的园区，其以促进产业升级，推动区域发展为主要目标，大多涉及房地产开发和销售，园区运营服务相对稀缺。而近年来的产业园区，其运营管理思维模式，已逐渐从“重资产”到“重服务”的完成过渡，园区运营服务成为了产业园区的焦点及全新增长点，行业处于激烈竞争和行业整合

阶段，服务体系、管理水平及竞争能力均有待进一步提升。

园区运营行业还具有显著的区域性特征,我国各省市区域经济发展不平衡，产业分布不均衡，经济较为发达，产业集群更为明显的东部沿海地区产业园区数量、质量均占据明显优势。同时产业园区的定位、综合服务、招商和后续管理要求运营商对园区所在地区的经济发展水平、产业扶持政策、区域发展特点具有很强的把握能力，深耕一片区域更能实现园区的稳固发展。因此现阶段大多数园区运营商没有实现跨区域运营，只与同区域对手存在较强的竞争关系，与区外产业园区竞争关系相对较弱。

目前，占据着园区运营行业上市公司的绝对主导地位的园区运营商，是进入资本市场时间较早，拥有一定的产业定位及产业聚集，与房地产业务关联较大，主要业务收入来源于园区物业销售及租赁，相关园区服务较少的公司。随着产业园区运营主体逐步多元，行业内的兼并重组愈趋激烈，逐步呈现出智慧化、专业化、资本化、综合化的竞争趋势。

在产业投资方面，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，向功能专业化、组织形式多样化方向发展。目前，天津滨海高新区大力推动孵化载体提质增效，不断完善孵化政策体系。加大力度建设专业化孵化器，打造高质量孵化体系。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。

报告期内，公司作为滨海高新区运营主体中唯一的国有控股上市公司，聚焦科创生态建设与产业投资两项主业，承担着落实重大项目落地、辅助园区招商、促进产业孵化、引领区域发展等重要职能。公司积极把握京津冀协同发展战略，在“津城”“滨城”双城发展格局下，围绕滨海高新区“113X”的产业发展方向，以实现高质量发展为主旨，努力构建创新生态和产业生态，为驻区企业提供生长的空间载体与发展的专属服务，通过布局产业投资基金，发挥国企创投功能，撬动资本市场资源助推企业发展。

强化服务品质提升，打造园区运营载体。报告期内，为适应园区运营的新形势，公司以打造良好营商环境为宗旨，加速优质物业的提升改造。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，公司精准施策、靶向发力，推进资产整合和产业投资。通过推进资产收购、参与投资基金等方式积极拓展投资业务，构建公司产业投资新渠道。加强调研筛选新的产业、项目资源，逐渐形成原有传统业务的有力补充。

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。报告期内，公司将孵化器由多范围全领域的发展转向专业化、精细化方向。公司依托园区智能化的特色产业优势和优质科创企业的集群优势提升转型，结合项目改造打造配套服务网点，加强载体服务优势共享，提升孵化器影响力。

### 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

|  | 2022年 | 2021年 | 本年比上年<br>增减(%) | 2020年 |
|--|-------|-------|----------------|-------|
|  |       |       |                |       |

|                        |                  |                  |            |                  |
|------------------------|------------------|------------------|------------|------------------|
| 总资产                    | 2,796,042,746.23 | 2,810,921,537.05 | -0.53      | 3,145,710,702.56 |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 1,757,634,541.04 | 1,747,469,344.93 | 0.58       | 1,743,862,615.48 |
| 营业收入                   | 493,392,964.70   | 911,545,495.42   | -45.87     | 458,100,257.91   |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 10,165,196.11    | 10,067,887.71    | 0.97       | 33,017,068.93    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 16,331,718.53    | -16,930,546.79   | 不适用        | -68,480,025.45   |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 316,338,064.13   | 40,854,906.54    | 674.30     | 22,782,080.56    |
| 加权平均净资产收益率(%)          | 0.58             | 0.58             | 增加0.00个百分点 | 1.91             |
| 基本每股收益(元/股)            | 0.0157           | 0.0156           | 0.64       | 0.0511           |
| 稀释每股收益(元/股)            | 0.0157           | 0.0156           | 0.64       | 0.0511           |

### 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<br>(1-3月份) | 第二季度<br>(4-6月份) | 第三季度<br>(7-9月份) | 第四季度<br>(10-12月份) |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 营业收入                    | 119,749,485.12  | 108,417,234.78  | 78,150,737.64   | 187,075,507.16    |
| 归属于上市公司股东的净利润           | -11,741,681.20  | -12,440,723.68  | -11,467,276.70  | 45,814,877.69     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -11,749,960.01  | -12,370,293.16  | -11,526,795.98  | 51,978,767.68     |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -4,670,686.02   | 51,716,857.62   | -158,737,735.66 | 428,029,628.19    |

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

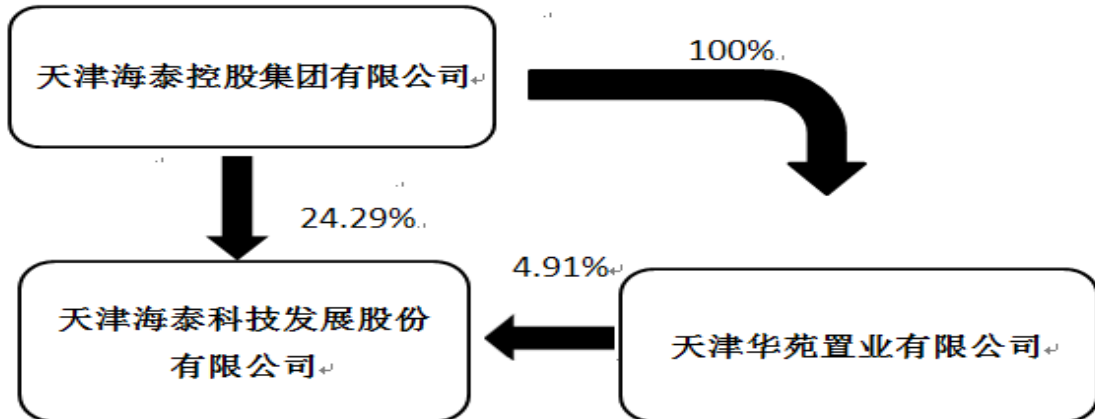
单位：股

| 截至报告期末普通股股东总数（户）                      |  |             |           |                          | 38,693         |    |                 |
|---------------------------------------|--|-------------|-----------|--------------------------|----------------|----|-----------------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）               |  |             |           |                          | 36,414         |    |                 |
| 截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）                |  |             |           |                          |                |    |                 |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）          |  |             |           |                          |                |    |                 |
| 前 10 名股东持股情况                          |  |             |           |                          |                |    |                 |
| 股东名称<br>（全称）                          | 报告期内<br>增减   | 期末持股数<br>量  | 比例<br>（%） | 持有有<br>限售条<br>件的股<br>份数量 | 质押、标记或冻<br>结情况 |    | 股东<br>性质        |
|                                       |  |             |           |                          | 股份<br>状态       | 数量 |                 |
| 天津海泰控股集团有<br>限公司                      | 0  | 156,938,768 | 24.29     | 0                        | 无              | 0  | 国有法<br>人        |
| 天津华苑置业有限公<br>司                        | 0  | 31,730,164  | 4.91      | 0                        | 无              | 0  | 国有法<br>人        |
| 程洁                                    | 1,321,800  | 11,752,400  | 1.82      | 0                        | 无              | 0  | 境内自<br>然人       |
| 周新勇                                   | 1,632,000  | 8,887,000   | 1.38      | 0                        | 无              | 0  | 境内自<br>然人       |
| 上海迎水投资管理有<br>限公司—迎水聚宝 18<br>号私募证券投资基金 | 0  | 4,804,049   | 0.74      | 0                        | 无              | 0  | 境内非<br>国有法<br>人 |
| 陈治养                                   | 4,366,600  | 4,366,600   | 0.68      | 0                        | 无              | 0  | 境内自<br>然人       |
| 光大证券股份有限公<br>司                        | 3,983,004  | 3,983,004   | 0.62      | 0                        | 无              | 0  | 国有法<br>人        |
| 兰厚群                                   | 3,803,500  | 3,803,500   | 0.59      | 0                        | 无              | 0  | 境内自<br>然人       |
| 周雅美                                   | 3,295,300  | 3,295,300   | 0.51      | 0                        | 无              | 0  | 境内自<br>然人       |
| 潘成龙                                   | 3,188,000  | 3,188,000   | 0.49      | 0                        | 无              | 0  | 境内自<br>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           |

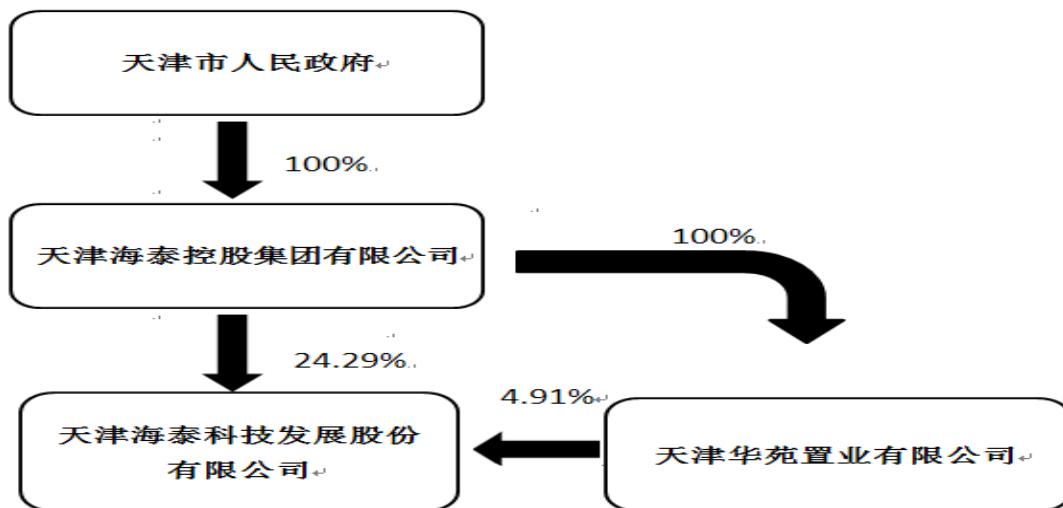
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

### 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 49,339.30 万元，较上年同期减少 45.87%，实现归属母公司股东的净利润 1,016.52 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