

公司代码：600082

公司简称：海泰发展

天津海泰科技发展股份有限公司
2019 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，2019年度本公司母公司实现净利润 19,712,097.53 元，根据《公司章程》提取 10% 的法定盈余公积金 1,971,209.75 元，公司当年实现的可供分配利润为 17,740,887.78 元，2019 年末母公司未分配利润余额为 464,179,802.69 元。

根据公司 2020 年经营计划并结合公司行业特点及发展现状，2020 年公司对经营性现金流的需求压力较大，为实现公司 2020 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 2019 年度不分红不转增，剩余未分配利润 464,179,802.69 元转结下一年度。

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	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号
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

依据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》及《2019 年 4 季度上市公司行业分类结果》，公司属于“S90 综合类”。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通过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，为公司获得良好的投资收益。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，开展钢材、日用品批发等贸易业务。

（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的经营模式，围绕自主开发项目以销售为主，辅以自持运营及对外租赁。公司从项目投资开发建设，到项目招商租售、物业管理，到入区企业的孵化培育形成完整的运营链条。公司获得土地后，由公司专业人员组织项目开发建设，主要通过招投标方式确定建设、勘察、设计、施工、监理等单位。工程所需要的建筑材料主要是由施工单位负责采购。在承包商和监理单位的选择上，公司严格要求参与竞标的单位必须具备与项目相符的资质等级，重点考察竞标单位的施工经验、市场信誉、专业化程度、技术水平、管理人员水平、相关监理经验等。在营销方面，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并提供部分项目的前期物业服务管理。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，开展配套服务设施建设，打造优质区域招商环境。延伸工业园区开发业务范畴，进行项目定制招商，提供项目代建管理等服务。公司的全产业链运营模式提升了公司资源

的利用率，有效地提升了公司的核心竞争力。

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。通过加强与园区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，最终实现股权增值并择机退出，打造公司新的利润中心和运营平台。

在孵化服务方面，公司提出三级孵化理论：一级孵化（基础层面服务）为初创的科技型企业提供创业孵化服务；二级孵化（发展层面服务）为重点企业提供产业孵化服务；三级孵化（提高层面服务）为成熟企业加速发展提供产业链孵化服务。公司以创新的三级孵化理念为理论指导，借助政府优惠政策的引导，通过企业化运作，为海泰孵化器内的中小型科技企业提供企业创业、创新、产业化成长需求的成长环境与专业化服务平台。

在贸易业务方面，公司属于市场销售型企业即钢材、日用品销售商，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，随着中国城镇化进程的提速和产业发展升级诉求的加剧，产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，也必将迎来新的发展机遇。另一方面，众多局外企业通过合作加速布局产业园区开发建设，合作主体更加多元，合作方式更加多样，企业间纷纷通过资源整合、优势互补、联动发展，力求实现双方互利共赢，带动产业聚集，增强投资和运营产业园区开发建设的能力。

我国经济正向高质量发展阶段迈进，主要靠创新、创造发展来实现。2018年国务院发布《关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》，“创新”已提升至国家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，具备拥抱新经济的便利条件和广阔的发展前景。

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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	2,916,381,888.12	3,533,862,763.63	-17.47	3,592,639,699.56
营业收入	677,644,002.47	781,435,817.52	-13.28	511,972,109.66
归属于上市公司股东的净利润	14,976,965.45	14,659,025.42	2.17	14,278,422.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,285,552.81	6,227,793.63	161.50	-76,817,934.67
归属于上市公司股东的净资产	1,710,845,546.55	1,695,868,581.10	0.88	1,688,316,829.77
经营活动产生的现金流量净额	86,661,501.93	300,451,696.41	-71.16	41,385,342.17
基本每股收益 (元/股)	0.0232	0.0227	2.20	0.0221
稀释每股收益 (元/股)	0.0232	0.0227	2.20	0.0221
加权平均净资产收益率(%)	0.88	0.87	增加0.01个百分点	0.85

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	270,374,565.08	155,184,063.42	67,942,166.12	184,143,207.85
归属于上市公司股东的净利润	8,641,209.90	9,856,789.17	-1,425,941.89	-2,095,091.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	8,641,179.90	10,954,469.95	-1,959,715.81	-1,350,381.23
经营活动产生的现金流量净额	26,098,028.65	96,539,803.35	-38,127,216.29	2,150,886.22

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

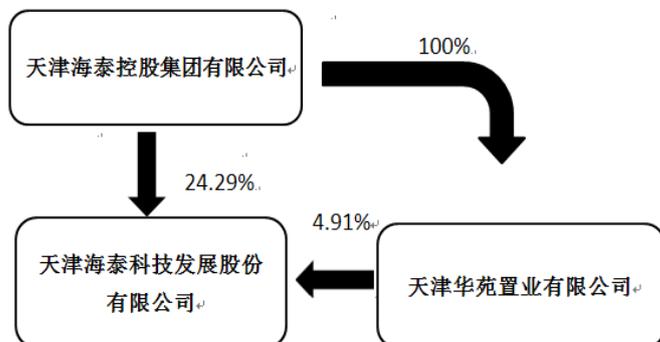
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					38,712		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					38,347		
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	109,232	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	境内非 国有法 人
陈月华	97,000	6,097,000	0.94	0	无	0	境内自 然人
天津津融投资服务集 团有限公司	0	4,804,049	0.74	0	无	0	国有法 人
蒋海滨	25,000	2,957,000	0.46	0	无	0	境内自 然人
钱军	54,800	2,591,800	0.40	0	无	0	境内自 然人
林惠明	2,462,700	2,462,700	0.38	0	无	0	境内自 然人
楼景杭	2,457,100	2,457,100	0.38	0	无	0	境内自 然人
李永波	2,356,681	2,356,681	0.36	0	无	0	境内自 然人
刘淑兰	2,200,100	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						

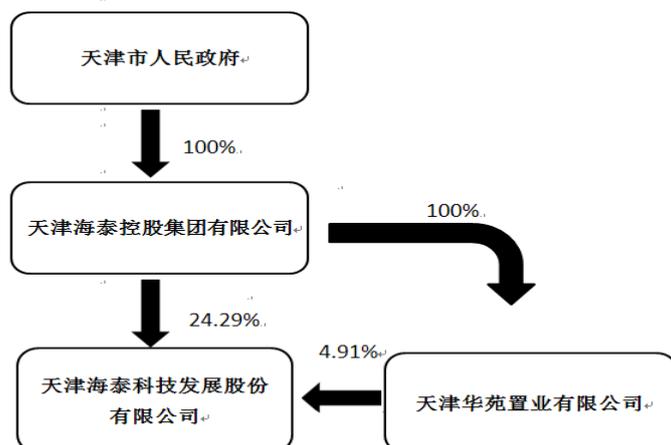
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

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 67,764.40 万元，同比减少 13.28%，实现归属母公司净利润 1,497.70 万元。

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十家公司，与上年相比，本年合并财务报表范围无变化。