

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**  
**2018 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，2018年度本公司母公司实现净利润 223,491.60 元，根据《公司章程》提取 10%的法定盈余公积金 22,349.16 元，公司当年实现的可供分配利润为 201,142.44 元，2018 年末母公司未分配利润余额为 446,438,914.91 元。

根据公司 2019 年经营计划并结合公司行业特点及发展现状，2019 年公司对经营性现金流的需求压力较大，为实现公司 2019 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 2018 年度不分红不转增，剩余未分配利润 446,438,914.91 元转结下一年度。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
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《2018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，主营业务涉及地产、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，将工业地产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。

贸易业务主要为建材批发，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，开展建材、五金等贸易业务。

### （二）报告期内公司的经营模式

公司房地产业务板块主要为工业地产开发，经营模式以自主开发销售为主，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。延伸工业地产开发业务范畴，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建材销售商，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

2018年，中国房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系。国家通过深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险控制，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求。经过2018年密集的调控政策下，房地产市场从之前的高温逐渐退烧，并步入理性发展轨道。

2018年全国房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%。全国商品房销售面积171654万平方米，增长1.3%；商品房销售额149973亿元，增长12.2%，在去库存方面效果明显，2018年末商品房待售面积比上年末减少6510万平方米，过去两年间共减少了1.7亿左右平方米的商品房库存。

目前我国部分行业面临转型升级的战略机遇期，国家也出台了相关政策促进产业结构调整和完善，工业地产作为推动产业发展的载体，也迎来了发展的窗口期。政府大力支持工业园区建设，通过减免税费、提供补贴等形式来促进工业园区的开发和运营。随着国家对异常火爆的住宅和商业地产宏观调控的加大，工业地产以其低风险的特点逐渐受到青睐。

自十八届三中全会以来，国家制定并推出了一系列推动“大众创业，万众创新”的方针、政策，2015年随着《关于大力推进大众创业万众创新若干政策的意见》、《关于加快构建大众创业万众创新支撑平台的指导意见》及《“十三五”规划建议全文》的发布，“创新”已提升至国家发展全局

的核心位置，而孵化器作为中国房地产行业的分支业态，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，因此在时代呼唤“大众创业、万众创新”环境下，具备广阔的发展前景。

贸易行业受下游产业即房地产行业的影响较大，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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	3,533,862,763.63	3,592,639,699.56	-1.64	3,403,576,284.85
营业收入	781,435,817.52	511,972,109.66	52.63	700,723,068.45
归属于上市公司股东的净利润	14,659,025.42	14,278,422.09	2.67	-82,079,385.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,227,793.63	-76,817,934.67		-81,536,292.77
归属于上市公司股东的净资产	1,695,868,581.10	1,688,316,829.77	0.45	1,674,038,407.68
经营活动产生的现金流量净额	300,451,696.41	41,385,342.17	625.99	-69,047,078.50
基本每股收益 (元/股)	0.0227	0.0221	2.71	-0.127
稀释每股收益 (元/股)	0.0227	0.0221	2.71	-0.127
加权平均净资产收益率(%)	0.87	0.85	增加0.02个百分点	-4.79

#### 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	34,807,196.38	357,645,232.53	63,273,662.42	325,709,726.19
归属于上市公司股东的净利润	8,325,434.20	1,007,368.28	-8,255,323.59	13,581,546.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益	-1,527,701.72	1,576,657.82	-8,243,510.25	14,422,347.78

后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-28,597,614.30	-10,012,577.99	77,383,349.54	261,678,539.16

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

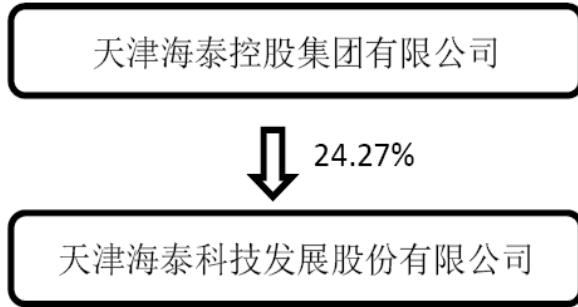
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					44,206		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					43,803		
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	327,098	156,818,146	24.27	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	0	6,000,000	0.93	0	无	0	境内自 然人
马永健	685,800	5,180,400	0.80	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
石泽彬	3,713,610	3,713,610	0.57	0	无	0	境内自 然人
王胜	3,550,000	3,550,000	0.55	0	无	0	境内自 然人
都焕成	3,114,280	3,114,280	0.48	0	无	0	境内自 然人
蒋海滨	2,932,000	2,932,000	0.45	0	无	0	境内自 然人
钱军	2,537,000	2,537,000	0.39	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
---------------------	---

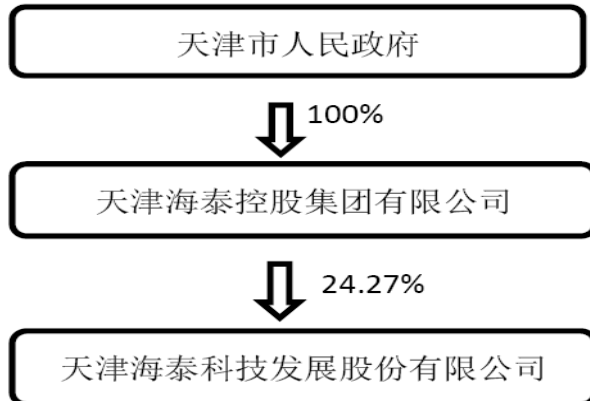
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

### 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 78,143.58 万元，同比增加 52.63%，实现归属母公司净利润 1,465.90 万元。

2018 年,我国坚持稳中求进工作总基调,坚持以供给侧结构性改革为主线,国民经济运行保持在合理区间,总体平稳、稳中有进态势持续显现。房地产政策在“房子是用来住的,不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系,强化金融监管和风险防范,加快住房租赁体系建设,

在基础性关键制度改革深入推进，长效机制加快建立并完善背景下，2018 年房地产市场从之前的高温逐渐退烧，并步入理性发展轨道。

2018 年，滨海高新区面对重重挑战，及时调整思路，全力改善营商环境，经济发展呈现反弹向好的态势。2018 年，高新区核心区现代服务业继续保持良好发展态势，营利性服务业收入增长 56.9%，商品销售额增长 15.2%，外贸进出口增长 36.2%。滨海高新区围绕主导产业加快引进和培育技术含量高的杀手锏项目，先后签约落地中环高端半导体产业园、中科曙光国家先进计算产业创新中心、紫光产业云基地等一批重点项目，在谈 200 个重点项目，为高新区的长远发展积蓄了后劲。

公司管理层面认真研判行业形势，紧跟政策动态，紧紧围绕工业地产销售、孵化器运营工作重心开拓思路、谋划举措，使公司各项经营指标和重点工作统筹有序、稳步推进。

报告期末，公司累计实现营业收入 7.81 亿元，比上年同期增加 52.63%；净利润 1465.90 万元，比上年同期增加了 2.67%。

#### （1）销售方面

公司加强推广宣传，打破现有推广资源局限性，以微信朋友圈、定向电梯框架广告等组合推广模式叠加传播效果，提升市场对项目的关注度。公司积极拓展招商渠道，加强与滨海新区各招商部门、企业服务部门进行沟通，及时掌握招商项目信息与企业需求情况，同时继续走访滨海新区及周边产业园项目，外拓市区内实力较强企业聚集的写字楼。积极探索与 365 淘房网等专业渠道公司合作的营销模式及与销售代理方式。深入研究并及时把握津京冀区域协调发展给公司带来的机遇，利用外埠实力企业陆续谋求布局天津发展的有利时机，与多家大型企业洽谈项目整体收购事宜。同时深入研究地产政策变化形势，积极与国内有实力的地产公司洽谈未开发土地合作方案。深入调研天津长租公寓市场的经营情况，研究利用闲置土地开发运营长租公寓的可行性方案。

房屋租赁方面，不断提高对在租老客户的服务质量，并结合租户实际情况，积极探索租金优惠政策手段，推出有针对性的优惠政策，不仅降低管理成本，同时提高管理效率，全年新增租赁面积 1 万多平方米。

报告期内，公司实现商品房销售及租赁收入 3.04 亿元，比上年同期增长 211.35 %。

#### （2）建设方面

不断完善工作流程，建章立制保障工作高效有序。编制完成《以房抵款管理办法》、《零星工程造价咨询取费标准》，完成《海泰精工项目后评价报告》、《建设项目资金计划管理办法》。



不断深入工程课题研究工作，提升改进技术工艺。海泰绿色产业基地 A 座屋面防水改造工程，首次采用 LEAC 新型防水涂料与防水工艺，实现了技术创新与应用。同时以“工业园区智能化物业管理平台”作为研究课题，充分利用信息技术搭建园区内互联网与物联网，实现工业园区智能化。参与完成“绿色厂房研究与应用课题”的科技进步奖申报工作。

### （3）资金管理方面

公司积极拓展融资渠道筹集资金，取得流动资金贷款共计 7.2 亿元，在确保公司资金链安全的同时，在拓展融资渠道方面取得实质性进展。经与融资租赁公司、保理公司洽谈融资业务，累计获得 3-5 年期融资租赁借款 6.18 亿元，为缓解公司全年融资压力，调整长短期债务结构开拓了新的渠道。

### （4）孵化器建设

公司积极与中科院半导体所、中国移动等单位多次沟通洽谈，探索合作建立物联网及 5G 专业孵化器。将以公司建设的 BPO 基地作为孵化载体，更好地发挥中国移动在技术方面的优势，合作打造物联网及 5G 专业产业孵化器，吸引更多相关企业进驻，进一步推进公司的招商引资工作。组织 20 家企业报名参加了“2018 天津市创新创业大赛暨第七届中国创新创业大赛（天津赛区）”。完成科技部 2017 年度国家级孵化器统计和考评材料上报工作，完成 84 家在孵企业、49 家毕业企业网上申报工作。公司积极申请新项目立项工作，积极跟进“载体打造高端人才引领型特色载体基础优势及重点工作计划”项目申报工作。

公司积极完善孵化器内餐饮、高超等配套服务功能，引进瑞幸咖啡进驻海泰绿色产业基地。根据科技部火炬中心公布的国家级科技企业孵化器的考核评价结果，海泰国家级孵化器再次被评为优秀（A 类）孵化器。

### （5）内部管理

公司始终保持安全生产管理高压态势，将安全生产管理工作与日常管理有效接轨。采取项目自查与现场专项抽查相结合方式，对在建工程项目、物业自管项目、出租房屋开展专项安全检查，并注重工作台账和隐患信息等痕迹管理，不断完善公司安全管理体系。

公司努力营造公平的竞争环境，不断完善公正用人机制，结合公司经营发展规划要求，组织开展定岗定编相关工作，实现“人、岗、事”三者之间合理匹配，提高工作效率，更好发挥企业效能。同时，不断完善职称激励机制，加大内部培训力度，提升员工素养，加强人才储备。

## 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。