

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
2024 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 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、立信会计师事务所（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，2024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9,582,809.08元，公司本部报表实现净利润为46,177,698.02元。综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、公司实际情况以及未来资金需求等因素，公司2024年度拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

第二节 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	王菲
联系地址	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号
电话	(022) 85689891
传真	(022) 85689889
电子信箱	irm@hitech-develop.com

2、报告期公司主要业务简介

近年来，公司逐步向产业园区运营商及科技服务提供商转型，积极探索园区运营与产业投资

相结合的发展路径，逐步形成“招商+投资+孵化”相结合的创新运营模式。在土地红利消退、政策优势趋同背景下，产业园的招商逻辑发生了根本性转变，已从“如何装满园区”升级为“如何创造不可替代的产业价值”。帮助企业降低交易成本、加速技术转化、获取超额成长机会成为产业园招商绕不开的命题，园区运营服务成为产业园区的焦点和新增长点。

园区开发运营以空间为载体，通过产业定位规划、功能平台搭建、载体开发及服务配套等，为企业提供全生命周期服务，涵盖物业管理、产业孵化、商业支持等多元化运营体系。面对存量房产过剩、功能定位趋同等挑战，行业加速向差异化转型：产业园区强化“特色定位+科技赋能”的核心竞争力，依托数字化技术分析产业动态进行精准招商；锚定科技创新这一核心引擎建设孵化器和双创平台；通过特色化、数字化与创新化协同驱动，重构园区高质量发展路径。从而全面激活创新生态，构建产城融合、绿色智慧的高附加值产业生态圈，驱动区域内的新旧动能转换。

产业投资行业步入“精准施策+深度赋能”阶段，国家出台大量政策促进产业转型升级，地方政府加速构建“资本招商”生态，通过“资本链+产业链”双轮驱动培育本土“独角兽”和链主企业，行业呈现“政策牵引强化、区域竞争加剧、产投融合深化”三大特征。由此，投资行业技术研判难度显著提升，对投资人的行业研究能力及投后赋能水平要求也更高。投资机构更多的聚焦新质生产力维度发掘科创型企业，向具备核心技术壁垒和场景落地能力的专精特新企业集中，逐步构建基于技术先发优势与产业变革机遇的差异化投资竞争力。

在国家创新驱动发展战略指引下，孵化器行业正加速向专业化、数字化与生态化方向转型升级。天津滨海高新区自实施《天津滨海高新区创业孵化高质量建设三年行动计划》以来，坚持顶层设计与市场主导相结合、企业孵化和产业培育相结合，完善全链条培育体系，重点推进生物医药、人工智能等垂直领域专业化孵化平台建设，集成技术共享、投融资对接及市场拓展等增值服务，实现资源高效配置。行业结构性变革下，深度协同产业集群需求的孵化模式，正成为区域新旧动能转换的核心引擎。

报告期内，公司作为天津滨海高新区唯一的国有控股上市公司，以工业地产开发运营作为核心经营业务，逐步形成“招商+投资+孵化”相结合的创新运营模式，构建以园区运营为存量支撑，项目开发与产业投资为增量驱动的主营业务架构。公司围绕天津滨海高新区“113X”的产业发展方向，以实现高质量发展为目标，逐步向产业园区运营商及科技服务提供商转型，积极探索园区运营与产业投资相结合的发展新模式。

园区运营方面，构筑独特优势，驱动资产增值。公司深度融入滨海高新区城市更新和产业升级，积极承接天开园科技转化成果，利用市场化招商方式，全力推动资产盘活。以园区运营为基础，挖掘园区服务需求，强化配套供给与物业服务，为驻区企业和产业发展提供定制化服务，持续创新资产管理模式，打造智慧园区，加速存量资产盘活与增量园区开发。

产业投资方面，探索产业投资新模式，实现招投联动。公司在坚守园区运营业务基础上，通过参与布局以新质生产力为投资方向的产业基金，聚焦园区相关产业及企业开展投资，形成协同效应，助力创新型与科技型企业的孵化与发展。通过资本服务化和场景化，实现产业投资与产业招商的高效联动，最大化利用资源，支撑企业成长，为公司带来长期投资回报与产业协同效益。

孵化服务方面，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。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质转型，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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	3,086,605,905.99	2,934,374,408.44	5.19	2,796,042,746.23
归属于上市公司股东的净资产	1,776,030,996.70	1,770,324,882.58	0.32	1,757,634,541.04
营业收入	337,632,315.16	461,463,281.01	-26.83	493,392,964.70
归属于上市公司股东的净利润	9,582,809.08	12,690,341.54	-24.49	10,165,196.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,328,931.91	11,286,450.84	-17.34	16,331,718.53
经营活动产生的现金流量净额	724,358,697.29	454,707,999.89	59.30	316,338,064.13
加权平均净资产收益率(%)	0.54	0.72	减少0.18个百分点	0.58
基本每股收益(元/股)	0.0148	0.0196	-24.49	0.0157
稀释每股收益(元/股)	0.0148	0.0196	-24.49	0.0157

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	12,003,596.37	14,832,561.07	5,990,446.62	304,805,711.10
归属于上市公司股东的净利润	-14,866,661.07	-15,783,660.78	-17,778,643.15	58,011,774.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-14,869,088.20	-15,793,149.78	-17,804,246.90	57,795,416.79
经营活动产生的现金流量净额	68,057,299.39	119,772,936.37	-19,877,570.74	556,406,032.27

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

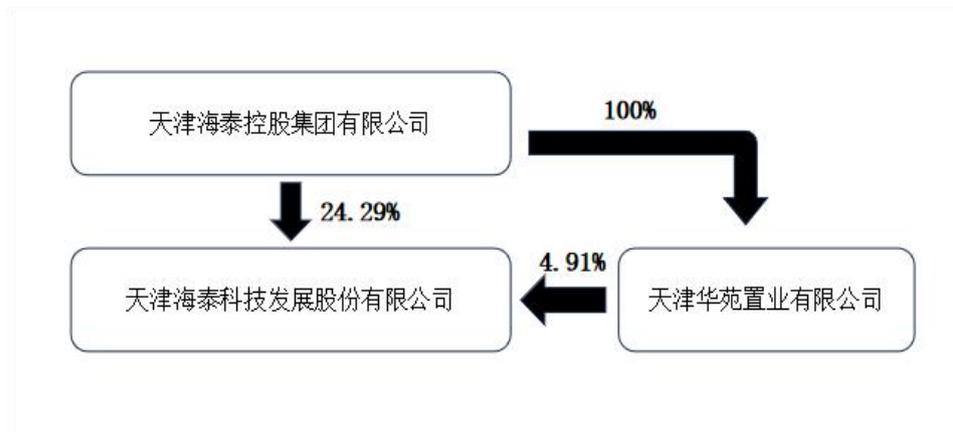
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					30,902		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					28,268		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	0	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
周爽	17,855,900	17,855,900	2.76	0	无	0	境内自然人
朱木清	3,217,500	9,686,600	1.50	0	无	0	境内自然人
兰厚群	3,682,700	8,334,400	1.29	0	无	0	境内自然人
宿建扬	12,300	7,469,900	1.16	0	无	0	境内自然人
胡祖平	6,198,000	6,198,000	0.96	0	无	0	境内自然人
彭杰	5,577,800	5,577,800	0.86	0	无	0	境内自然人
韩建东	5,201,000	5,201,000	0.80	0	无	0	境内自然人
天津津融卓创投资管理 有限公司—津融卓创 7 号私募证券投资基金	0	4,804,049	0.74	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，控股股东海泰控股集团与天津华苑置业有限公司为一致行动人关系（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）。 控股股东海泰控股集团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						

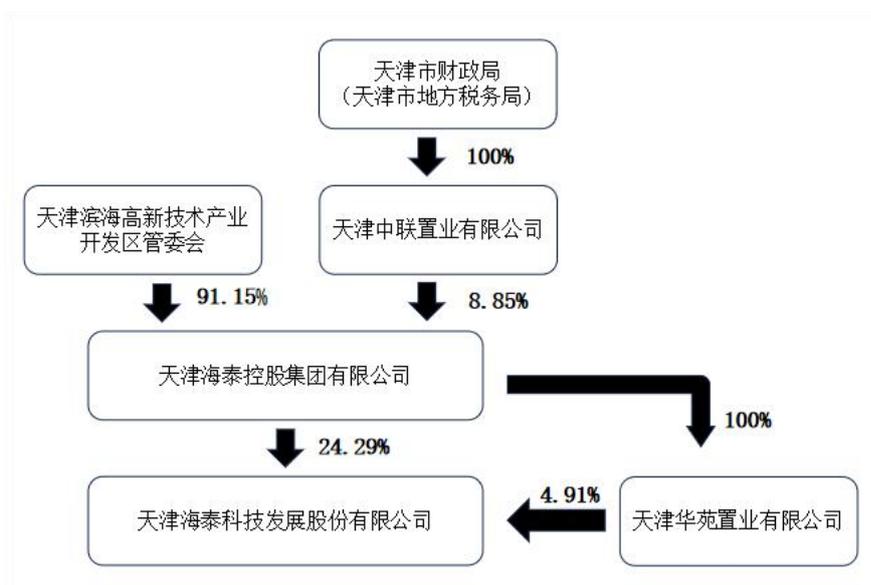
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 33,763.23 万元，较上年同期减少 26.83%，实现归属母公司股东的净利润 958.28 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