

天津海泰科技发展股份有限公司
关于上海证券交易所《关于天津海泰科技发展股份有限公司
2021 年年度报告的信息披露监管工作函》的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

1、关于贸易业务：

根据贸易业务同行业公开数据，公司的贸易毛利率处于中低水平，与同行业情况不存在重大差异。公司贸易业务客户集中度较高主要系公司开展的大宗商品贸易的客户群相对较小；对客户和供应商的资信要求较高；对新开展的贸易业务品种，公司风险控制较严格；同时受近年疫情影响贸易业务的拓展。

公司以总额法确认收入符合企业会计准则的相关规定。在完成货物交付确认的时点确认销售收入的实现，并结转销售成本。

2、关于科技园区开发业务与存货：

公司开发项目均于 2016 年以前年度竣工，开发项目土地成本较低，因此公司开发项目成本水平亦相对较低，为公司项目销售毛利率较高的主要原因。

公司不涉及预售收入结转情况也不存在减值情况。

3、关于收入与费用的匹配性：

报告期内为降低费用负担，公司在合理范围内严格管控物业管理成本和相关费用支出，成效明显，公司费用变动情况符合公司的经营实际情况。报告期管理费用减少主要为公司人员减少、绩效工资下降导致的管理人工费用同比减少所致。

公司贸易业务人员保持稳定，已形成较为成熟的运营模式，贸易业务人员能够满足当前公司贸易业务需要，未来公司也将根据业务发展情况适时调整。

4、关于货币资金：

报告期内，公司与主要存款银行签署有协定存款合同，协定存款安排既能提高公司的银行存款收益率，又能维持公司的流动性，属于合理通行的商业安排。2021 年度公司利息收入与货币资金相匹配。存货抵押受限情况对公司运营相关资产无重大影响。

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 5 月 27 日收到上海证券交易所上市公司管理一部下发的《关于天津海泰科技发展股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2022】0500 号）（以下简称

“工作函”）。收到工作函后，公司高度重视，立即组织相关人员对照工作函展开逐项核查工作，现就具体情况回复如下：

一、关于公司经营

年报显示，公司主营业务包括商品批发兼零售（即贸易业务）、科技园区开发两大板块。2021年，公司实现营业收入9.12亿元，同比增长98.98%，其中，贸易业务实现营收7.23亿元，占比近8成，同比增长90.71%；科技园区开发板块实现营收1.58亿元，同比增长231.07%。报告期内公司归母净利润为1006.79万元，同比下降69.51%，与营收增长趋势相反。公司扣非归母净利润近两年持续亏损。

1.关于贸易业务。年报显示，公司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，近年来主要批发品类发生较大变化。2019年以前，公司主要批发产品为建材、五金等，2019年变为钢材、日用品，2020年为生活用品和生产资料等物资，2021年则主要批发电解铜和棉花等。关注到，贸易业务毛利率持续偏低，近5年分别为0.24%、0.45%、0.16%、0.84%、0.49%。此外，公司前五大客户及供应商集中度较高，近3年前五大客户及供应商集中度均超80%。

请公司补充披露：（1）结合贸易业务的业务模式、风险承担、实际采购及销售金额等，补充说明不同年度贸易业务所涉商品品类频繁变化的原因，并结合同行业情况分析毛利水平持续偏低的合理性；（2）报告期内前五大客户及供应商情况，包括但不限于具体名称、与公司及控股股东的关联关系、是否为本年新增、实际销售或采购内容、金额及占比，并说明主要客户及供应商集中度持续偏高的主要原因，是否存在同一客户或供应商不同期间采购不同商品的情况。如是，说明具体原因及相关金额、数量；（3）结合贸易业务的经营模式、物流情况和风险转移等，说明公司贸易业务以总额法或净额法核算及其具体依据，并对照会计准则的相关规定，核实相关业务是否具备商业实质，相应收入和成本、费用确认的准确性、完整性和及时性。请年审会计师发表明确意见。

（1）结合贸易业务的业务模式、风险承担、实际采购及销售金额等，补充说明不同年度贸易业务所涉商品品类频繁变化的原因，并结合同行业情况分析毛利水平持续偏低的合理性。

公司回复：

商品批发业务是公司的主营业务之一，目的为优化公司供应链结构，拓展公司业务范围，降低对地产开发租售业务的依赖，提高上市公司经营的稳健性。经过多年运营发展，公司贸易业务体系成熟，结合市场需求，产品类型从钢材、小商品等品类向多种类型发展，同时有利于控制行业风险。

公司总体采用以销定采的交易模式，在取得客户意向需求和价格后，根据公司贸易业务资源，独立确定供应商品的渠道和价格，符合收益预期即确认相关交易事宜。公司严格控制库存和资金风险，对拟合作的供应商、客户及第三方仓储物流单位均有明确的资信调查安排。

公司在贸易活动中承担的风险包括存货风险和资金风险。存货风险包括库存风险和价格风险，公司通过规范选择合作仓库和控制仓储、不囤货来控制存货库存风险，通过及时签署确认交易合同或价格确认单的方式锁定价格风险。通过严格的资信调查确定合作的供应商、客户，公司采用严格的信用政策，通常采用现款现货交易，仅在少数情况下，接受风险较低的银行承兑汇票或较短账期的结算方式，降低资金风险和坏账风险。在公司严格的风险控制下，多年以来的商品贸易业务未发生重大坏账损失情况。

公司近三年贸易业务分产品类别经营情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	类别	销售金额（不含税）	采购金额（不含税）	毛利率
2021 年度	电解铜、棉花	72,158.22	71,844.29	0.44%
2020 年度	棉花、家用电器	37,822.85	37,510.01	0.83%
2019 年度	棉花、建材	34,571.05	34,514.66	0.16%

公司不同年度贸易业务所涉商品品类变化的原因主要有：1）客户需求为导向，根据客户的采购需求确定运营商品品类，2）根据不同商品市场竞争情况，优化贸易业务产品类型，控制行业风险，3）近年来市场对建材需求减少，为稳定贸易板块业务，公司积极拓展贸易品类，根据客户需求和产品调研情况，后续开始进入家用电器领域和棉花、电解铜等大宗原材料市场。

2021 年度贸易业务同行业毛利情况如下：

金额单位：人民币万元

公司	商品类型	收入	成本	毛利率
常山北明	大宗商品	260,729.17	260,377.33	0.13%
鞍重股份	大宗商品	7,329.22	7,303.32	0.35%
新疆天业	商业业务	87,070.56	85,676.65	1.60%
海泰发展	大宗商品	72,158.22	71,844.29	0.44%

根据上述贸易业务同行业公开数据，公司的贸易毛利率处于中低水平，与同行业情况不存在重大差异。贸易业务毛利率主要受商品市场特点、业务渠道、资金实力、信用政策等多方面因素影响，同时为控制存货库存风险，采用低成本高周转运营方式经营，因此毛利率持续偏低符合公司的实际经营情况，具有合理性。

(2) 报告期内前五大客户及供应商情况，包括但不限于具体名称、与公司及控股股东的关联关系、是否为本年新增、实际销售或采购内容、金额及占比，并说明主要客户及供应商集中度持续偏高的主要原因，是否存在同一客户或供应商不同期间采购不同商品的情况。如是，说明具体原因及相关金额、数量。

公司回复：

1、公司贸易业务前五大客户及供应商情况

公司2021年度前五大客户情况：

金额单位：人民币万元

客户名称	与公司及控股股东关联关系	是否为 本年新 增	商品类型	销售金额	占比（%）
深圳富兴振华国际贸易有限公司	无	是	电解铜	37,935.37	52.57
北方国际集团嘉济（天津）科技股份有限公司	无	否	棉花、电解铜	27,585.75	38.23
北方国际集团有限公司	无	否	棉花	6,637.10	9.20
合计				72,158.22	100.00

公司2021年度前五大供应商情况：

金额单位：人民币万元

供应商名称	与公司及控股股东关联关系	是否为本年 新增	商品类型	采购金额	占比（%）
东方集团产业发展有限公司	无	是	电解铜	37,613.03	52.35
天津天纺投资控股有限公司	无	否	棉花	24,941.65	34.72
东方集团有限公司	无	是	电解铜	9,289.60	12.93
合计				71,844.29	100.00

主要客户及供应商集中度持续偏高的原因：1）由于贸易行业对资金实力要求较高，因此公司开展的大宗商品贸易的客户群相对较小；2）公司对客户和供应商的资信要求较高，选取的合作伙伴均为公司所在区域或业内知名企业，基本已形成良好稳定的合作关系；3）对新开展的贸易业务品种，公司风险控制较为严格，市场拓展有限；4）以公司当前的资金实力水平，能够开展的贸易业务有限；5）受近年疫情影响，公司贸易业务拓展步伐有限。

基于上述各种原因，公司贸易业务规模偏小，造成阶段性客户集中度较高的情况，未来期间公司将在严控风险的同时，根据产品市场情况积极拓展贸易业务品类，加大客户开发力度，降低大客户集中度，提高贸易业务毛利水平，提高公司贸易业务的稳健性和盈利能力。

2、报告期内同一客户或供应商不同期间采购不同商品的情况

报告期内公司不存在同一供应商供应不同商品的情况。

报告期内公司客户北方国际集团嘉济（天津）科技股份有限公司存在不同期间采购不同商品的情况，具体如下：

金额单位：人民币万元

客户	商品名称	销售数量（吨）	销售金额	占比(%)	期间
北方国际集团嘉济（天津）科技股份有限公司	棉花	16,900.00	18,571.73	25.74	2021 年度
北方国际集团嘉济（天津）科技股份有限公司	电解铜	1,551.16	9,014.02	12.49	2021 年度

北方国际集团嘉济（天津）科技股份有限公司成立于 2012 年 7 月 10 日，经营范围“环保及水利监测设备技术开发；机械设备、五金交电、环保设备、电子计算机及配件、电子产品、通信设备、电讯器材、通用零部件、电线电缆、纺织品、日用百货、工艺美术品批发兼零售；通讯工程、网络系统工程设计与安装；计算机软件开发、销售及系统集成；货物及技术进出口（法律、行政法规另有规定的除外）；废旧物资回收（限分支机构经营）；预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售；食用农产品（蛋类、肉类）、粮食、小家电、木材及家具、装修装饰材料、卫生洁具、化工产品、化工原料（危险品及易制毒品除外）批发兼零售；I 类、II 类医疗器械的批发兼零售；金属材料销售、建筑用钢筋产品销售、金属制品销售、非金属矿及制品销售、建筑材料销售、有色金属合金销售；普通货运。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，主要经营业务包括电子商务、新零售业务、大宗贸易、能源管理项目等，是公司的重要客户之一，公司向其销售商品类型变化系根据其需求变化而变化，也符合该公司的经营范围和实际经营情况。

（3）结合贸易业务的经营模式、物流情况和风险转移等，说明公司贸易业务以总额法或净额法核算及其具体依据，并对照会计准则的相关规定，核实相关业务是否具备商业实质，相应收入和成本、费用确认的准确性、完整性和及时性。请年审会计师发表明确意见。

公司回复：

1、公司贸易业务的经营模式、物流情况及风险转移情况

公司贸易业务经营模式系以销定采，以客户需求为切入点，业务人员通过已有客户资源及其他客户资源渠道方式接洽潜在客户，并进行资信调查确认；在收到客

户需求后，公司根据产品市场、供应渠道及市场价格情况确定可接受的客户价格；交易意向确认后公司分别与客户、供应商签订购销合同，确定交易价格、质量标准、交货日期、付款账期等；交易实施阶段公司严格按照业务合同约定安排供应商向指定第三方仓储物流单位完成商品供应，公司获得商品后，根据与客户的交付安排，指示第三方仓储物流单位向客户交付商品，商品交付过程中，公司根据交易安排及时收取商品销售款项。

公司贸易业务的仓储物流主要委托第三方仓储物流单位负责以控制物流风险。

公司贸易业务物流及风险转移情况：公司供应商按照签订的采购合同约定组织商品供应，商品交付第三方仓库物流单位后，第三方仓储物流单位向公司出具收货确认通知函件，公司取得商品控制权，承担存货毁损灭失等风险；公司取得商品控制权后根据与客户的合同约定，指示第三方仓储物流单位向客户交付商品，交付时取得客户的商品签收确认单，实现商品控制权向客户的转移，公司贸易业务面临的风险转变为资金风险。

公司采用严格的信用政策，通常采用现款现货交易，仅在少数情况下接受部分老客户银行承兑汇票或较短账期的结算方式，降低资金风险和坏账风险。在公司严格的风险控制下，多年以来的公司商品贸易业务未发生重大坏账损失情况。

2、公司贸易业务以总额法或净额法核算及其具体依据，并对照会计准则的相关规定，核实相关业务是否具备商业实质，相应收入和成本、费用确认的准确性、完整性和及时性。

公司贸易业务有长期经营历史，经营模式成熟，公司贸易业务具有真实的交易背景，每一笔交易均基于客户的真实商业需求而开展，公司与客户通过规范签署合同明确双方与商品交易相关的交付数量、质量、价格、款项支付、违约责任等权利义务，公司在完成经营商品的采买接收后取得商品控制权，按照客户合同约定的交付方式完成商品交付，取得销售回款或销售收款权利，交易过程中不同阶段公司承担相应的存货、资金风险，交易独立公平，定价合理。因此，公司贸易业务具备商业实质。

根据《企业会计准则第14号-收入（2017）》第34条按总额或净额确认收入的相关规定，企业向客户销售商品或提供劳务涉及其他方参与其中时，应当根据合同条款和交易实质，判断其身份是主要责任人还是代理人。企业在将特定商品或服务转让给客户之前控制该商品或服务的，即企业能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益，为主要责任人，否则为代理人。在判断是否为主要责任人时，企业应当综合考虑其是否对客户承担主要责任、是否承担存货风险、是否拥有定价权以及其他相关事实和情况进行判断。企业应当按照有权向客户收取的对价金额确定交易价格，并计量收入。主要责任人应当按照已收或应收的对价总额确认收入，代理人应当按照预期有权收取的佣金或手续费（即净额）确认收入。

按照上述规定，公司从以下几个方面对贸易业务进行了分析：

①企业承担向客户转让商品或提供服务的主要责任。公司分别与销售客户和采购供应商签署合同，且公司在与客户签署销售合同中，没有任何关于指定供货商或指定公司的采购价格的条款。公司可以自主决定能够满足销售合同完成的货物，并且作为合同的一方独立的承担其按约定应承担的责任。

②企业在转让商品之前承担了该商品的存货风险。在采购环节，货物的所有权和风险在第三方仓库办理过户登记手续后权属转移至公司。在此之后，公司承担货物的相关风险以及承担根据合同约定应支付给第三方仓库的相关费用(仓储费、过户费等)。公司销售的货物均为于第三方仓库登记确认的权属属于公司的货物。在销售环节，货物在交割给销售客户时，需要在第三方仓库再次办理权属过户手续。公司将第三方仓库公司出具的货权转移指令单交给客户并经买方收货确认后确认收入，公司出具增值税发票。因此在一定时间内，公司取得了购入货物的合法所有权，并在转让给销售客户之前承担货物的风险。

③企业有权自主决定所交易商品的价格。销售价格确定是基于公开市场平台报出的现货均价及涨跌指导幅度与销售客户协商确定。根据销售合同，在此过程中销售客户并不对公司的货物来源及采购价格有任何限制条款。公司利用自有信息和资源决定的供货方及价格属于其自有商业信息，不会提供给销售客户。

综上分析，在贸易业务收入中，公司与客户和供应商单独签订合同，就货物质量、交付等单独向客户承担责任，公司并非承诺安排他人向客户提供商品，在特定的商品转让给客户之前，公司先取得了相关商品的控制权并承担存货、资金风险，公司在商品贸易业务中为主要责任人，公司以总额法确认收入符合企业会计准则的相关规定。

公司在完成货物交付确认的时点确认销售收入的实现，并结转销售成本，收入确认依据客观，不存在重大判断，公司贸易业务收入和成本确认准确、完整、及时。

公司贸易业务相关费用主要为仓储服务费用，公司按实际服务期间和结算金额计提入账，费用确认准确、完整、及时。

年审会计师意见：

年审会计师核查后认为：

(1) 公司贸易业务毛利率主要受商品市场特点、业务渠道、资金实力、信用政策等多方面因素影响，同时为控制存货库存风险，采用低成本高周转运营方式运营，因此毛利率持续偏低符合公司的实际经营情况，与同行业情况不存在重大差异，具有合理性。

(2) 报告期公司客户集中度持续偏高的主要原因：1) 由于贸易行业对资金实力要求较高，因此公司开展的大宗商品贸易的客户群相对较小；2) 公司对客户和供

应商的资信要求较高，选取的合作伙伴均为公司所在区域或业内知名企业，大都已经形成良好稳定的合作关系；3）对新开展的贸易业务品种，公司风险控制较为严格，市场拓展有限；4）以公司当前的资金实力水平，能够开展的贸易业务有限；5）受近年疫情影响，公司贸易业务拓展步伐有限。报告期公司不存在同一供应商供应不同商品的情况，同一客户不同期间采购不同商品系客户经营需要，符合客户注册经营范围和实际经营情况。

（3）公司贸易业务基于客户的真实商业需求而开展，依据与客户的合同执行交易，公司在完成经营商品的采买接收后取得商品控制权，然后按照客户合同约定交付方式完成对客户商品交付，取得销售回款或销售收款权利，交易过程具有真实的物流转移，不同阶段公司承担相应的存货、资金风险，交易独立公平，定价合理，具备商业实质；在贸易业务收入中，公司与客户和供应商单独签订合同，就货物质量、交付等单独向客户承担责任，公司并非承诺安排他人向客户提供商品，在特定的商品转让给客户之前，公司先取得了相关商品的控制权并承担存货、资金风险，公司在商品贸易业务中为主要责任人，公司以总额法确认收入符合企业会计准则的相关规定；公司贸易业务收入、成本和费用的确认及时、准确和完整。

2.关于科技园区开发业务与存货。年报显示，2021 年公司科技园区开发业务实现营业收入 1.58 亿元，毛利率达 61.57%，同比增长 13.78 个百分点。另外，公司实现房地产销售金额 8,395 万元，销售面积 9,016.72 平方米，近两年均未实现收入结转。根据年报，公司存货期末账面余额为 21.86 亿元，占总资产的 77.78%，主要包括开发产品 20.78 亿元和开发成本 1.08 亿元，公司均未计提减值准备。

请公司补充披露：（1）科技园区开发业务的经营模式、所涉项目的销售和结转情况，并结合项目所在区位、成本构成及同行业可比公司情况等，说明毛利较高的原因和可持续性；（2）结合近两年房地产销售所涉及的具体项目和销售情况，说明长期未能实现收入结转的原因及合理性；（3）结合开发产品和开发成本所涉项目的具体情况，包括但不限于所在区位、价格变化、建设时间、销售情况及同行业可比公司情况等，分析未计提减值准备的原因及合理性，是否存在应计提未计提的情况。请年审会计师对问题（3）发表意见。

（1）科技园区开发业务的经营模式、所涉项目的销售和结转情况，并结合项目所在区位、成本构成及同行业可比公司情况等，说明毛利较高的原因和可持续性。

公司回复：

公司科技园区开发业务主要从事科技园区的投资建设，并提供后续出售、出租、管理等服务，形成以园区物业销售、租赁为主的业务模式。

公司科技园区开发业务主要以公司本部及下属项目公司作为运营主体，根据政府对区域经济发展需求、产业发展规划等，制定初步规划设计方案，通过招、拍、挂的形式公开取得土地，相应委托设计与施工单位进行科技园区的开发建设，开发

项目建成后公司营销部门自行销售项目房产或出租给企业，获取销售收入和租金收入。

公司开发项目销售情况具体如下列示：

面积单位：万/平方米

项目名称	竣工时间	可售面积	累计销售面积	剩余可租售面积
BPO 基地	2009-2010	20.16	9.56	10.60
SOHO 项目	2013	4.63	2.62	2.01
绿色产业基地	2003-2006	27.16	24.47	2.69
海泰精工一期	2014	6.25	1.78	4.47
海泰创新基地	2009-2010	10.06	8.81	1.25
蓝海科技园一期	2016	6.73	0.13	6.60
海泰创意科技园	2016	5.13	-	5.13
合计		80.12	47.37	32.75

公司开发项目主要位于天津华苑科技园，华苑科技园是天津滨海高新技术产业开发区的核心区，是天津市区内唯一成片开发的国家级产业园区。

公司开发项目均于2016年以前年度竣工，开发项目土地成本较低，土地成本占全部项目总成本的比重仅9.23%，公司获取土地时间普遍在2012年以前，项目土地成本较低，同时开发产品均在2016年以前竣工，因此公司开发项目成本水平亦相对较低，为公司项目销售毛利率较高的主要原因。

公司与查询的20家园区地产上市公司毛利率总体比对情况如下表：

毛利率	2021 年度	2020 年度
20 家园区地产上市公司	40.87%	43.61%
海泰发展	61.57%	47.78%

公司毛利率较同行业上市公司毛利率总体偏高，主要原因为公司的开发项目整体获取土地时间和竣工时间均较早，成本较低，其中 2021 年公司销售的火炬园 C 座房产系 2005 年以前竣工产品，实现销售面积 0.74 万平米，确认收入 6,350.67 万元，毛利率 86.31%。公司与同行业上市公司毛利差异情况符合公司开发项目的实际情况。未来在房地产市场价格不会出现大幅下滑的情况下，随着公司销售不同的开发项目产品，毛利率较 2021 年度预期将有所回落，但因公司产品总体成本水平较低，预期毛利率将逐渐回归行业平均水平。

(2) 结合近两年房地产销售所涉及的具体项目和销售情况，说明长期未能实现收入结转的原因及合理性。

公司回复：

公司开发产品均已竣工，近两年不涉及期房销售，公司不涉及预售收入结转情

况。

公司2020年度实现房地产现房销售面积0.69万平米，确认销售收入4,780.34万元，主要为SOHO、绿色产业基地等项目。

公司2021年度实现房地产现房销售面积0.85万平米，确认销售收入15,826.10万元，主要为火炬园、SOHO等项目。

公司不存在长期未能实现收入结转的情况。

(3) 结合开发产品和开发成本所涉项目的具体情况，包括但不限于所在区位、价格变化、建设时间、销售情况及同行业可比公司情况等，分析未计提减值准备的原因及合理性，是否存在应计提未计提的情况。请年审会计师对问题(3)发表意见。

公司回复：

公司开发项目销售情况如下表：金额单位：万元/平米

项目名称	所在区位	近两年累计销售均价	近两年销售去化率	累计销售去化率
BPO 基地	华苑产业区	1.06	0.28%	47.42%
SOHO 项目	华苑产业区	1.63	2.09%	56.59%
绿色产业基地	华苑产业区	0.51	1.75%	90.10%
海泰精工一期	华苑产业区	1.00	1.82%	28.48%
海泰创新基地	华苑产业区	0.66	0.45%	87.57%
蓝海科技园一期	华苑产业区			1.93%
海泰创意科技园	滨海新区			

公司开发项目主要位于天津华苑科技园，华苑科技园是天津滨海高新技术产业开发区的核心区，是天津市区内唯一成片开发的国家级产业园区，规划面积11.58平方公里，其中华苑科技园(环内)2平方公里、华苑科技园(环外)9.58平方公里，坐落在天津市西南部，处于城市的上风口，是ISO14000国家示范区。紧邻南开区、西青区大学城，周边有南开大学、天津大学等13所高等院校，与全国示范小康住宅区——华苑居住区和天津市第一中心医院相连，临近2008年奥运会天津赛场和天津水上公园。公司开发项目均于2016年以前年度竣工，开发项目土地成本较低，土地成本占全部项目总成本的比重仅9.23%，公司获取土地时间普遍在2012年以前，项目土地成本较低，同时开发产品均在2016年以前竣工，因此公司开发项目成本水平亦相对较低。

公司开发产品2020年度、2021年度分别实现销售收入4,780.34万元、15,826.10万元，销售毛利率分别为47.78%、61.57%，盈利空间较高，公司开发产品销售价格近两年基本平稳，未出现明显下降情况，公司开发产品不存在减值情况。

公司开发成本主要为已开发地块的剩余子地块土地，均位于华苑科技园，土地成本较低，不存在减值情况。2021年度公司园区地产开发业务同行业公司计提减值情况如下：

金额单位：人民币万元

上市公司	年末房地产存货	年末存货跌价准备	存货跌价准备计提比例
张江高科	909,021.13	1,728.59	0.19%
上海临港	2,051,187.76	-	-
浦东金桥	420,713.78	-	-
海泰发展	218,634.07	-	-

上述同行业可比公司仅张江高科计提了0.19%的存货跌价准备，且均为住宅地产，其园区地产业务与其他同行业公司均未计提存货跌价准备，公司未计提存货跌价减值准备情况与同行业公司表现相符，不存在明显差异。

综上，公司未计提减值准备是合理的，符合实际情况，公司不存在应计提未计提存货跌价准备的情况。

年审会计师意见：

年审会计师核查后认为：

公司开发项目土地获取时间和竣工时间均在2016年以前年度，项目成本均处于较低水平，公司未计提减值准备符合实际情况，与同行业公司情况表现不存在明显差异，公司不存在应计提未计提存货跌价准备的情况。

3.关于收入与费用的匹配性。年报显示，报告期内公司实现营业收入**9.12**亿元，同比增长**98.98%**。同期公司销售费用、管理费用分别为**703.10**万元、**1025.66**万元，同比分别下滑**63.37%**、**18.54%**。此外，年报显示，报告期末公司母公司和主要子公司的在职员工总数为**58**人，较去年同期减少**19**人。

请公司补充披露：（1）结合公司具体业务的开展情况及销售费用、管理费用的具体构成，分析说明营收与相关费用变动趋势不一致的原因及合理性，核实相关收入及成本费用核算和确认是否真实、准确、完整；（2）结合不同业务板块经营情况、主要人员构成和分工等，说明公司员工人数与营业收入规模的匹配性，报告期内人数减少的主要原因，与同行业是否存在较大差异。请年审会计师发表意见。

（1）结合公司具体业务的开展情况及销售费用、管理费用的具体构成，分析说明营收与相关费用变动趋势不一致的原因及合理性，核实相关收入及成本费用核算和确认是否真实、准确、完整。

公司回复：

公司2021年度销售费用、管理费用占营业收入比重变动情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	增长额	增长率
营业收入	82,641.65	45,810.03	36,831.63	80.40%
销售费用	703.10	1,919.71	-1,216.61	-63.37%
销售费用占营业收入比重	0.85%	4.19%	-3.34%	
管理费用	1,025.66	1,259.15	-233.49	-18.54%
管理费用占营业收入比重	1.24%	2.75%	-1.51%	

报告期内销售费用同比下降较大，较上年同期减少1,216.61万元，主要系由于公司部分项目转让、并将现有物业的物业管理交由专业的第三方服务公司负责导致物业管理费用大幅减少所致。具体情况如下：

项目	2021 年度	2020 年度	变动额
工薪费用支出	380.67	355.91	24.76
物业管理费用	204.68	1,397.96	-1,193.28
诉讼费	56.47		56.47
销售佣金	22.03	25.49	-3.46
推广费	14.89	9.73	5.16
维修费	-	90.36	-90.36
办公及其他费用	24.36	40.26	-15.90
合计	703.10	1,919.71	-1216.61

报告期管理费用减少233.49万元主要为公司人员减少、绩效工资下降导致的管理人工费用同比减少所致。具体情况如下：

项目	2021 年度	2020 年度	变动额
工薪费用支出	782.46	957.19	-174.73
中介费用	93.22	149.86	-56.64
折旧及摊销	32.93	33.48	-0.55
办公及其他费用等	117.05	118.62	-1.57
合计	1,025.66	1,259.15	-233.49

报告期公司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，为降低费用负担，公司在合理范围内严格管控物业管理成本和相关费用支出，成效明显，公司费用变动情况符合公司的经营实际情况。

公司房地产销售、出租及商品贸易业务收入确认时点依据较为客观、准确，不涉及重大会计判断，相应的成本费用入账和结转真实、准确、完整。

(2) 结合不同业务板块经营情况、主要人员构成和分工等，说明公司员工人数与营业收入规模的匹配性，报告期内人数减少的主要原因，与同行业是否存在较大差异。请年审会计师发表意见。

公司回复：

报告期公司不同业务板块经营及人员情况如下：

业务板块	2021 年度	2020 年度	变动额	变动率
贸易业务	6	6	0	0%
科技园区开发	52	71	-19	-27%

报告期公司经营业务未发生重大变化，其中：

1) 公司贸易业务人员保持稳定，上述6名贸易业务板块人员主要负责贸易业务的客户关系维护、商品市场信息的开发和管理、交易合同的起草和执行、贸易款项的支付及催收及档案管理等工作。公司贸易业务为大宗商品贸易，已形成较为成熟的运营模式，贸易业务人员能够满足当前公司贸易业务需要，未来公司也将根据业务发展情况适时调整。

公司贸易业务人员与同行业可比公司情况对比如下：

公司名称	商品类型	贸易收入 (万元)	销售人员 (人)	人均收入 (万元/人)
盛屯矿业	大宗商品	3,043,908.28	135	22,547.47
中储股份	大宗商品	4,464,592.95	345	12,940.85
海泰发展	大宗商品	72,158.22	6	12,026.37

大宗商品贸易业务单量较少、单笔金额较大，同时考虑到销售相关人员实际分工不同的影响，公司贸易业务人均收入与同行业具有可比性。

2) 公司科技园区开发板块业务处于推进出租、出售的经营阶段，随着公司业务及人员结构优化、产品销售业务特点及疫情影响情况，造成公司阶段临时性人员规模下降。

公司科技园区开发板块2021年度人均营收同行业公司对比如下：

上市公司	销售收入 (万元)	人数 (人)	人均收入 (万元/人)
张江高科	120,425.75	181	665.34
上海临港	371,175.54	610	608.48
浦东金桥	279,546.80	215	1,956.81
海泰发展	15,826.10	52	304.35

浦东金桥人均收入较高，主要系公司同时开发销售周转率较高的住宅地产所致，张江高科、上海临港均位于中国经济前沿地带，竞争力相对较高，因此该两公司人均营收高于公司水平，但较为接近，具有可比性。

综上，公司根据业务发展情况合理安排用人规模，报告期人员规模与公司经营情况相匹配。

年审会计师意见：

年审会计师核查后认为：

(1) 公司营业收入与销售、管理费用变动趋势不一致的原因主要系公司物业管理费用及人工费用变动所致，符合公司实际经营情况，公司营业收入及成本费用核算和确认真实、准确、完整。

(2) 报告期随着公司人员结构优化，公司阶段临时性人员规模下降，报告期人员规模与公司经营情况相匹配。不考虑同行业公司其他因素影响，公司业务人员情况与同行业公司具有一定的可比性。

二、关于资金与资产

4.关于货币资金。公告显示，2021年公司货币资金期末余额为3.06亿元，有息负债6.35亿元，公司因融资抵押受限的存货金额为9.09亿元。年报显示，货币资金主要包括银行存款，其中因涉诉冻结而受限的货币资金为172.68万元；有息负债主要包括短期借款4.17亿元和一年内到期的非流动负债2.18亿元。此外，报告期内公司财务费用中利息费用为6730.02万元，利息收入为211.01万元。

请公司补充披露：(1) 结合货币资金的存放与使用情况，包括但不限于日均存款规模、存放银行和存款利率等，说明利息收入与货币资金的匹配性，补充披露存货受限情形对公司运营相关资产的影响，并核实是否存在潜在资金无法自由支取的情形；(2) 报告期内公司财务费用支出远超公司净利润，请公司结合资金使用规划、有息负债结构、利率、期限和用途等，分析公司在持有一定货币资金的同时保有较高的有息负债的原因和合理性。请年审会计师发表意见。

(1) 结合货币资金的存放与使用情况，包括但不限于日均存款规模、存放银行和存款利率等，说明利息收入与货币资金的匹配性，补充披露存货受限情形对公司运营相关资产的影响，并核实是否存在潜在资金无法自由支取的情形。

公司回复：

1、公司货币资金情况

公司货币资金存放及利息情况如下：

金额单位：人民币万元

存款银行	期末余额	日均存款规模	平均利率(%)	利息收入
银行1	11,986.49	4,553.99	1.9	86.42
银行2	5,481.18	4,293.05	1.13	48.59
银行3	5,394.95	5,260.89	1.08	56.99
银行4	5,034.96	1,324.74	0.53	7.04
银行5	1,405.32	981.02	0.42	4.08
银行6	1,001.88	76.77	0.48	0.37

其他银行	272.86	1214.98	0.62	7.52
合计	30,577.64	17,705.44	1.19%	211.01

公司2021年度平均日存款规模为17,705.44万元，综合存款利率为1.19%。

报告期内，公司银行账户活期存款利率通常为0.3%，同时公司与主要存款银行签署有协定存款合同，银行根据公司季度日均存款规模确定不同的存款利率档次，或对公司超出最低留存额度的存款给予较高的存款利率。协定存款安排既能提高公司的银行存款收益率，又能维持公司的流动性，属于合理通行的商业安排。2021年度公司利息收入与货币资金相匹配。

2、存货受限情形对公司运营相关资产的影响

公司年末存货受限金额为90,963.98万元，占年末存货余额的比例为41.61%。

公司的存货受限原因为用于银行借款抵押担保或融资租赁标的物，存货受限对公司运营相关资产无重大影响，主要原因说明如下：

(1) 公司与各融资方签署的合同就公司处置抵押资产进行了相应约定，公司可在按合同要求通知融资方并按融资方要求办理相关债权保障手续后即可出售抵押资产。

(2) 融资方有动力积极配合公司实现相关存货的出租、出售，这样可以提高公司的偿债能力，提高对其融资款项收回的保障程度。公司2021年已根据生产经营需要成功办理了部分受限存货的解抵押手续。

(3) 法律对抵押人转让抵押资产也有相应的规定，明确了抵押期间抵押人可以转让抵押财产，只是需要履行相关法律义务。

综上分析说明，根据合同约定、法律规定及公司运营的实际情况，公司在规范履行相关手续后，可以根据运营需要正常推进相关存货的出租或出售，且公司可售资源较为充足，存货抵押受限情况对公司运营相关资产无重大影响。

3、公司不存在潜在资金无法自由支取的情形

公司2021年末货币资金不存在使用受限情况，报告期后公司主要存款账户资金均已根据生产经营需要实施了划转，公司报告期末不存在货币资金无法自由支取的情形。

(2) 报告期内公司财务费用支出远超公司净利润，请公司结合资金使用规划、有息负债结构、利率、期限和用途等，分析公司在持有货币资金的同时保有较高的有息负债的原因和合理性。请年审会计师发表意见。

公司回复：

公司目前财务费用较高，主要是工业园区开发业务周转率较低的行业特点所致，且公司目前持有的产业园运营采用租售并举策略，拉长了资金回笼周期，造成财务

费用较高、与净利润不匹配的情况。

报告期公司有息负债平均融资利率7.09%，报告期末公司有息负债均未限定资金使用用途，有息负债期限情况列示如下：

金额单位：人民币万元

类型	年末余额	一年以内	1-2年	2年以上
短期借款-银行借款	41,700.00	41,700.00		
长期应付款-融资租赁款	35,403.14	21,758.92	10,581.44	3,062.78
合计	77,103.14	63,458.92	10,581.44	3,062.78

公司货币资金年末余额30,578.89万元，货币资金有息债务比39.66%

公司年度和日常资金安排以保障公司流动性、融资能力和未来经营需求为目标，房地产行业监管及银行等金融机构对公司的现金债务比均有一定要求，同时2021年以来园区开发行业面临较大的外部压力和流动性压力，因此公司需要持有一定的货币资金以保障上市公司财务的稳健性和安全性。同时为满足公司2022年度优化债务结构相关计划，需有相匹配的资金储备。

综上，公司在持有一定货币资金的同时保有较高的有息负债系公司的经营需要，具有合理性。

年审会计师意见：

年审会计师核查后认为：

(1) 公司报告期利息收入与货币资金规模匹配，公司年末货币资金不存在无法自由支取的情形。

(2) 公司在按照合同约定和相关法律规定履行手续后，可以根据运营需要正常推进相关存货的出租或出售，存货抵押受限情况对公司运营相关资产无重大影响。

(3) 公司在持有一定货币资金的同时保有较高的有息负债的原因是为保障公司的流动性、融资能力和未来经营需求，具有合理性。

5.关于应收款项。年报显示，报告期末公司应收款项同比大幅增长。其中，新增应收票据期末余额 6000 万元，主要系银行承兑汇票；应收账款期末账面余额 6932.63 万元，较期初增加约 6057 万元，公司称主要系本期应收土地收储补偿款所致。其中，期末余额前五名的应收账款合计占比高达 93.05%，公司本期计提坏账准备金额为 41.71 万元。请公司结合业务开展情况、应收款项的形成背景及前五大应收对象与公司的关联关系和账龄分布等，补充披露公司对应收类款项坏账计提的充分性。请会计师发表意见。

公司回复：

公司年末主要应收类款项情况如下：

(1) 公司年末应收票据余额人民币6,000万元，系公司收到的贸易业务银行承兑汇票回款，期限六个月，期后均已正常收到承兑款项。

(2) 公司年末应收账款前五大客户情况如下：

金额单位：人民币万元

客户名称	关联关系	交易内容	年末余额	账龄	计提坏账准备金额
天津滨海高新技术产业开发区规划和自然资源局	无	土地收储	4,256.45	1年以内	21.28
北方国际集团有限公司	无	贸易业务	1,753.65	1年以内	8.77
天津市北方职业人才管理服务有限公司	无	房产租赁	258.86	5年以上	258.86
富彬生物技术（天津）有限责任公司	无	房产租赁	97.23	1年以内	0.49
塔塔信息技术（中国）股份有限公司天津分公司	无	房产租赁	84.49	1年以内	4.22
合计	-	-	6,450.67	-	293.61

公司与上述客户的业务开展情况及回款风险说明如下：

1) 应收天津滨海高新技术产业开发区规划和自然资源局款项情况

公司2021年9月与天津滨海高新技术产业开发区规划和自然资源局（以下简称规划资源局）签订BPO基地B7-B9地块土地收储协议，土地收储价款为8,512.90万元，在公司配合完成土地使用权权属注销后规划资源局支付公司50%款项，在公司配合规划资源局完成整理储备地块交付手续后规划资源局支付剩余50%款项。截至2021年末，公司已完成土地权属注销及土地交付确认手续，已收到规划资源局支付的50%首付款4,256.45万元，剩余应收尾款4,256.45万元。因年末款项未逾期，款项预期回款风险很小，公司根据应收账款坏账准备计提政策正常计提坏账准备。

2) 应收北方国际集团有限公司款项情况

应收北方国际集团有限公司款项1,753.65万元为贸易业务应收款，该款项已于2022年1月5日正常收回。公司根据应收账款坏账准备计提政策计提坏账准备。

3) 应收房租款项情况

公司对应收房产租赁客户款项，根据租赁合同要求均收取租赁押金，并积极关注租赁客户的实际经营情况和租赁付款情况，年末根据不同应收款项风险评估情况

按照公司坏账计提政策计提坏账准备，坏账准备计提合理。

综上，公司对应收类款项坏账计提充分。

会计师意见：

会计师核查后认为：

报告期末公司对应收类款项坏账计提充分。

三、其他

6.公告显示，2021年4月14日，公司前任董事会秘书兼董事、副总经理、财务负责人李刚辞去前述职务，不在公司任职，公司董事会秘书一职由董事长代行。截至本工作函发出日，董事会秘书一职空缺已超过6个月，公司尚未完成董秘的聘任工作。请公司补充披露未依规完成聘任的原因，及后续选聘安排。

公司回复：

由于公司一直未找到合适董事会秘书人选，根据上市规则相关规定及公司实际情况，公司法定代表人、董事长董建新先生代行董事会秘书职责。目前，公司已有董事会秘书人选，并已完成2022年4月份举行的上海证券交易所第146期主板公司董事会秘书任职资格培训。待取得董事会秘书资格证书后，公司将按照相关规则要求完成董事会秘书聘任流程。

特此公告。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇二二年六月十四日