

天津海泰科技发展股份有限公司

关于出售房产暨关联交易的公告

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：

● 天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“公司”）拟将持有的 SOHO 项目和 BPO 项目部分房产出售给天津滨海高新区企业创新服务有限公司（以下简称“滨海创服”），SOHO 项目分为高层和裙房两部分，SOHO 项目高层面积 11,709.33 平方米；SOHO 项目裙房面积 7,080.92 平方米；BPO 项目拟出售的房屋为西 3-501、西 3-503，产权面积共计 2,405.75 平方米，上述房产总交易价格为 21,945.31 万元。本次交易的房产为公司自主开发的存量房产，本次交易属于日常经营行为。

● 本次交易构成关联交易，但不构成重大资产重组。

● 本次关联交易已由公司第十届董事会第二十七次会议审议通过，尚需提交股东大会审议。

● 除日常关联交易之外，公司过去 12 个月与同一关联人未发生其他关联交易；与不同关联人未发生与本次交易类别相关的交易。

一、 关联交易概述

（一）本次交易简述

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“公司”）拟将持有的自主开发的存量房产 SOHO 项目和 BPO 项目部分房产出售给天津滨海高新区企业创新服务有限公司（以下简称“滨海创服”）。

SOHO 项目坐落于华苑产业区海泰大道 42 号，2013 年竣工，分为高层和裙房两

部分。SOHO 项目高层面积 11,709.33 平方米；SOHO 项目裙房面积 7,080.92 平方米。

BPO 项目坐落于华苑产业区海泰西路 18 号，2011 年竣工，拟出售的房屋为西 3-501、西 3-503，以上 2 套房屋产权面积共计 2,405.75 平方米。

依据北京天健兴业资产评估有限公司所出具的资产评估报告，评估基准日为 2023 年 9 月 30 日，公司拟出售的资产评估价值为 21,945.31 万元。经与滨海创服协商，双方约定本次交易价格为 21,945.31 万元。

（二）关联关系

滨海创服母公司天津滨海高新区资产管理有限公司的法人张建民先生为我公司控股股东天津海泰控股集团有限公司的高级管理人员，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，滨海创服为公司关联法人，本次交易构成关联交易。

（三）审议及表决情况

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易已经公司第十届董事会第二十七次会议审议通过，尚需提交股东大会审议。

（四）历史关联交易情况

除日常关联交易之外，公司过去 12 个月与同一关联人未发生其他关联交易；与不同关联人未发生与本次交易类别相关的交易。

二、本次交易转让方

企业名称：天津海泰科技发展股份有限公司

类型：股份有限公司(上市)

住所：天津新技术产业园区华苑产业区

法定代表人：刘超

注册资本：64,611.58 万元人民币

成立日期：1993 年 1 月 5 日

统一社会信用代码：91120000732820119B

经营范围：向孵化高新技术成果和创业型科技企业、高新技术企业投资并进行产品的开发、生产；土地开发、房地产开发；技术开发、咨询、转让、服务（电子与信息、机电一体化、新材料、生物工程及制药、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料、仪器仪表的技术及产品）；物业管理；管理信息咨询；商品及物资的批发兼零售；科技产品及技术进出口业务；易货贸易及转口贸易；保税仓储；限分支机构运营；货运（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）

截止 2022 年 12 月 31 日，该公司资产总额 279,604.27 万元，净资产 175,763.45 万元；营业收入 49,339.30 万元，净利润 1,016.52 万元。（经审计）

截止 2023 年 9 月 30 日，该公司资产总额 296,350.56 万元，净资产 172,216.48 万元；营业收入 37,634.58 万元，净利润 -3,546.98 万元。（未经审计）

三、本次交易受让方（关联方）

企业名称：天津滨海高新区企业创新服务有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：天津滨海高新区华苑产业区（环外）海泰发展六道 3 号厂房 A-1-101

法定代表人：马凯

注册资本：18,603.40 万元

营业期限：2013 年 12 月 18 日至长期

统一社会信用代码：911201160865594880

经营范围：法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；应经审批的，未获批准不得经营；法律、行政法规、国务院决定未规定审批的，自主经营。受委托为企业提供商务服务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准

准后方可开展经营活动)

截止 2022 年 12 月 31 日，该公司资产总额 71,277.61 万元，净资产 18,384.51 万元；营业收入 660.79 万元，净利润 98.45 万元。（经审计）

截止 2023 年 10 月 31 日，该公司资产总额 115,734.95 万元，净资产 17,221.08 万元；营业收入 754.96 万元，净利润 -1,162.06 万元。（未经审计）

四、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易的名称和类别

本次交易标的为本公司持有的位于华苑产业区海泰大道 42 号的 SOHO 项目房屋，房产交易面积为 18,790.25 平方米；位于华苑产业区海泰西路 18 号的 BPO 项目部分房屋，房产交易面积为 2,405.75 平方米。权属性质为国有，设计用途为工业。

2、交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（二）交易标的评估情况

1、评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

2、本次估价基准日：2023 年 9 月 30 日

3、采用的估价方法：

评估方法简介

依据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）第十六条，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估范围的要求，评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘后，根据《房地产估价规范》，通行的评估方法有市场法、收益法、成本法、假设

开发法等，具体方法如下：

(1) 收益法是预测委估房地产的未来收益，利用还原利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，得到委估房地产价值或价格。

(2) 成本法是求取评估对象在评估基准日的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取评估对象价值的方法。

(3) 市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

(4) 假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

评估方法的选择

评估对象作为非居住类房地产，又作为整栋楼房的一部分，建造成本难以单独核算，不宜采用成本法；评估对象不具有投资开发或再开发潜力，不宜采用假设开发法；评估对象的收益可以通过在租房地产租金水平计算未来预期收益，利用还原利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，得到委估房地产价值或价格；评估人员根据搜集的资料分析，在认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和对附近区域调查后认为，该区域有与委估房地产类似的交易案例，此可以采用市场法对委估房地产进行评估，综上，我们分别采用市场法和收益法对委估房地产进行评估，计算公式如下：

1. 市场法

评估对象房地产价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

2. 收益法

本次评估范围内的投资性房地产属收益性房地产，已签订了 5 年租赁合同，且周边类似物业出租不活跃、案例较少。根据委估资产目前使用状态，收集到的资料的完整性、可靠性，以及周边市场行情数据等，以租赁合同的租金并经分析采用收

益法进行评估。

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(1)搜集有关收入和费用的资料；

(2)估算租赁收入

根据签订的在有效期内出租协议，首先参照出租协议中规定的租金、租期、近两年出租物业实际空置率、租期内租金变化约定（无租金变化约定的参考周边市场的调查数据），测算协议出租期内收益；然后，再依据出租协议约定的续租条款、未来租赁市场预测，测算租期外收益。同时，考虑租赁押金利息收益、以及收益期末房产残余价值补偿收入。

(3)估算年运营费用

依据国家地方有关规定以及出租方在收取租金后应当承担的各项服务所需要支出的费用，税费（包括房产税、增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、城镇土地使用费）、房屋修缮费、保险费、物业服务费等。

(4)估算净收益；

依据测算得到的收入与费用的数据，测算净收益。

(5)选用适当的资本化率；

以安全利率加风险调整值作为资本化率。安全利率根据中国人民银行公布的十年期国债收益率确定；风险调整值的确定主要考虑未来经营出租情况、收益收到的时间以及合同执行情况等不确定性可能存在的风险。

(6)确定收益年限

本次收益期限根据权属证明文件中的土地使用权终止日期确定。

(7)选用适宜的计算公式求出收益价格，公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{At}{(1+r)^t}$$

其中：P——房地产在估价时点的评估值

A_t ——某年总净收益

r——房地产的资本化率

n——收益年限

评估结论及其分析

本评估报告采用市场法和收益法对海泰科技公司纳入评估范围的部分资产进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

委估房地产评估增值 11,292.99 万元，评估增值率 106.01%，增值原因为：委估房地产是委托方自行开发的在售开发产品，并于 2013 年建成，因建成时间较早，近些年房地产价格不断上涨，所以造成评估增值。

4、评估结果：经市场法评估，天津海泰科技发展股份有限公司拟出售的资产账面价值为 10,652.32 万元，评估价值为 21,945.31 万元，增值额为 11,292.99 万元，增值率为 106.01%。

（三）关联交易价格

根据上述资产估价报告，标的房产评估价值为 21,945.31 万元，经交易双方友好协商确定本次标的资产的交易价格为人民币 21,945.31 万元。

本次关联交易价格在评估价的基础上，遵循公平合理的定价原则，经过协商确定。本次交易符合公开、公平、公正的原则，不会损害公司和股东的利益、特别是中小股东的利益。

五、关联交易的主要内容和履约安排

（一）关联交易合同的主要条款。

1、甲方（出售方）：天津海泰科技发展股份有限公司

2、乙方（买受方）：天津滨海高新区企业创新服务有限公司

3、交易标的：SOHO 项目房屋位于华苑产业区海泰大道 42 号，房产交易面积为 18,790.25 平方米；BPO 项目部分房屋位于华苑产业区海泰西路 18 号，房产交易面积为 2,405.75 平方米。

4、交易价款：根据甲、乙双方协商，甲方将本合同项下交易标的以人民币（大写）贰亿壹仟玖佰肆拾伍万叁仟壹佰元整〔即：人民币（小写）21,945.31 万元〕销售给乙方。

5、付款方式：乙方将首笔交易价款人民币（大写）壹亿元整〔即：人民币（小写）10,000.00 万元〕（以下简称“首笔价款”），在本合同生效后 5 日内支付至甲方指定账户；

剩余交易价款人民币（大写）壹亿壹仟玖佰肆拾伍万叁仟壹佰元整〔即：人民币（小写）11,945.31 万元〕（以下简称“剩余价款”）在本合同生效后 90 日内，由乙方支付至甲方指定账户。

6、标的交割事项：乙方在支付首期购房款后 15 日内，甲方应配合乙方办理本次交易房产的验房、交房，与乙方签署交易房产对应的《天津市商品房买卖合同》，签署书面交割文件；

在房屋交付后 90 日内，乙方按照国家有关规定到相关部门办理标的房产的过户登记手续，甲方给予必要的协助与配合。

标的房产商品房的质量符合国家有关规定，经验收合格，完成竣工验收备案后方可交付；未经验收或验收不合格的，不得交付使用，如存在不符合房屋验收标准，影响房屋正常使用情形，甲方应出具书面解决方案并在双方约定的时间内，解决房屋遗留问题。交房标准、保修范围及保修期限以相关国家规定为准。

7、违约责任：乙方未按合同约定期限支付交易价款的，应向甲方支付逾期付款违约金。违约金每日按照延迟支付应付价款的 1 %计算。逾期付款超过 30 日，甲方有权解除合同，并要求乙方按照本合同交易价款的 1 %承担违约责任，不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方承担甲方全部实际损失。

甲方未按本合同约定交割交易标的、配合乙方办理过户登记手续，乙方有权解除本合同，并要求甲方按照本合同交易价款的 1 %向乙方支付违约金，不足以弥补

乙方损失的，乙方有权要求甲方承担乙方全部实际损失。

标的房产存在重大事项未披露或存在遗漏，对标的房产可能造成重大不利影响，或可能影响交易价格的，或者违反声明与保证的，乙方有权解除合同，并要求甲方按照本合同交易价款的 1 %承担违约责任，不足以弥补乙方损失的，乙方有权要求甲方承担乙方全部实际损失。

其他违约情形及责任承担：本合同生效后，任何一方无正当理由单方终止合同，应按照本合同交易价款的 1 %向守约方一次性支付违约金，不足以弥补守约方损失的，违约方还应承担守约方全部实际损失。

本合同项下赔偿经济损失的范围，包括且不限于诉讼费、公证费、律师费、鉴定费、评估费等费用。

六、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次交易的房产为公司自主开发的存量房产，本次交易属于日常经营行为，通过本次交易有利于盘活和优化公司存量资产，加快资金回笼，优化资产结构，提高资产运营效率，助力公司转型，符合公司整体发展战略的需要。

本次关联交易价格以具有证券相关业务评估资格的评估公司出具的评估结果定价，遵循市场定价的原则，交易价格公允、合理，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

七、该关联交易应当履行的审议程序

（一）董事会

公司第十届董事会第二十七次会议审议通过了《关于出售 SOHO 等项目房产暨关联交易的议案》。本次关联交易遵循了公平、合理的原则，不存在损害公司及其他股东，特别是中小股东和非关联股东利益的情况。关联董事回避表决。全体非关联董事以同意票通过本次议案。

（二）独立董事意见

独立董事认真了解了上述关联交易事项的情况,并在严格审查了相关材料之后,对上述事项出具了事前认可的书面文件并发表独立意见认为:

1、上述出售房产暨关联交易符合《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的有关规定。

2、相关董事会会议的召开程序、表决程序符合法律要求。

3、关联交易符合诚实、信用、公平、公正的原则,价格是公允的,没有损害公司和其他股东的利益,对中、小股东是公平的。

(三) 监事会

公司第十届监事会第十九次会议审议通过了《关于出售 SOHO 等项目房产暨关联交易的议案》。监事会认为:本次关联交易遵循了公平、合理的原则,不存在损害公司及其他股东,特别是中小股东和非关联股东利益的情况。关联监事回避表决。全体非关联监事以同意票通过本次议案。

八、 备查文件

- 1、 公司第十届董事会第二十七次会议决议;
- 2、 公司第十届监事会第十九次会议决议;
- 3、 独立董事对出售房产暨关联交易事项的独立意见。

特此公告。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇二三年十一月二十五日