

## 天津海泰科技发展股份有限公司 关于出售房产暨日常关联交易的公告

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、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

- 本次交易需提交公司股东会审议批准。
- 本次关联交易不会影响公司的独立性，预计对本年度净利润有一定积极影响。
- 本次交易需交易双方根据不动产权交易过户的相关规定，签署合同及交割款项并办理房产过户登记相关手续后正式完成。公司将积极关注后续进展情况，并严格按照相关规定及时履行信息披露义务，敬请投资者注意投资风险。

### 一、日常关联交易基本情况

（一）日常关联交易履行的审议程序

#### 1. 董事会审议情况

本次日常关联交易已经公司第十一届董事会第八次（临时）会议审议通过，公司关联董事回避表决，经非关联董事一致同意获得通过。

#### 2. 独立董事专门会议

公司独立董事召开了独立董事 2024 年第一次专门会议，一致同意将本次关联交易提交董事会审议。

3. 本次关联交易尚须获得股东会的批准，与该关联交易有利害关系的关联股东天津海泰控股集团有限公司、天津华苑置业有限公司将在股东会上对该议案回避表决。

（二）日常关联交易的预计和执行情况

公司未做日常关联交易预计。

### 二、关联人介绍和关联关系

（一）关联人的基本情况

1. 关联企业名称：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”）

2. 统一社会信用代码：911201160865594880

3. 法定代表人：马凯

4. 注册资本：18,603.4 万元

5. 注册地址：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

6. 成立时间：2013 年 12 月 18 日

7. 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，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8. 主要股东为天津滨海高新区资产管理有限公司，出资占滨海创服注册资本的 100%

9. 最近一年又一期的主要财务数据如下：

单位：万元

科目	2023 年	2024 年初至第三季度末
营业收入	3,469.13	619.09
净利润	3,041.72	1,534.77
	2023 年末	2024 年第三季度末
资产总额	145,967.15	176,892.75
净资产	21,520.94	23,084.31
负债总额	12,446.21	153,808.44
资产负债率	85.26%	86.95%

2023 年数据经审计，其他数据未经审计。

10. 抵押情况：滨海创服名下星企一号产业园已抵押给天津银行抵押期限 2023 年 11 月 17 日至 2025 年 11 月 16 日抵押金额约 2.1 亿元，此外，不存在影响关联人偿债能力的重大或有事项。

## （二）与上市公司的关联关系

滨海创服母公司天津滨海高新区资产管理有限公司的董事长徐蔚莉女士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、关联交易主要内容和定价政策

#### （一）关联交易主要内容

2024年11月18日，公司召开第十一届董事会第八次（临时）会议，审议通过《关于出售BPO项目部分房产暨关联交易的议案》。公司拟将坐落于华苑产业区海泰西路18号的BPO基地项目部分房产出售给滨海创服。

上述房产包括BPO基地项目西2-101等8套（西2-101、西2-102、西2-201、西2-301、西2-401、西2-402、西2-501、西2-502），产权面积7,253.57平方米；西4楼整栋16套（西4-101、西4-102、西4-103、西4-104、西4-201、西4-202、西4-203、西4-301、西4-302、西4-303、西4-401、西4-402、西4-403、西4-501、西4-502、西4-503），产权面积14,075.89平方米；西5-103等9套（西5-103、西5-104、西5-202、西5-203、西5-301、西5-302、西5-303、西5-402、西5-403），产权面积7,753.56平方米，以上33套房屋产权面积共计29,083.02平方米。

依据北京天健兴业资产评估有限公司以2024年9月30日为评估基准日的资产评估报告，交易标的的账面价值为14,421.33万元，资产评估价值为30,960.57万元。经与滨海创服协商，双方约定本次交易价格为30,960.57万元。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。

#### （二）定价政策

1. 评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司
2. 本次估价的价值时点：2024年9月30日
3. 采用的评估方法：

评估对象作为非居住类房地产，成本法主要是通过计算资产的重建或重置成本来评估价值。然而，对于写字楼这类商业地产，成本法无法全面反映其市场价值和未来收益潜力，故不宜采用成本法；

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，可以采用收益法；

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；

评估人员在认真分析所掌握资料的基础上，对评估对象进行了实地勘察，对附近

区域进行了调查，认为该区域有与委估房地产类似的交易案例，因此可以采用市场法对委估房地产进行评估。

综上，评估机构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

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的出租协议，首先参照出租协议中规定的租金、租期、近二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可能存在的不确定性风险。

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

At——某年总净收益

r——房地产的资本化率

n——收益年限

#### 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14,421.33 万元，评估价值为 30,960.57 万元，增值额为 16,539.24 万元，增值率为114.69%。

#### （三）拟签协议主要内容

1. 海泰发展将位于华苑产业区海泰西路 18 号的 BPO 基地项目部分房产以人民币 309,605,712.53 元出售给滨海创服。

2. 付款方式：滨海创服将交易价款人民币 309,605,712.53 元在交易合同生效后 15 日内支付至海泰发展指定账户。

3. 标的交割事项：在滨海创服支付购房款后 15 日内，海泰发展应配合滨海创服办理本次交易房产的验房、交房，与滨海创服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。

#### 四、关联交易的目的和对上市公司的影响

本次交易有利于盘活存量资产、改善上市公司财务结构、提升抗风险能力。经公司初步测算，本次交易将增加 2024 年度利润总额 13,396.02 万元（最终以 2024 年度审计报告为准）。

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。

特此公告。

天津海泰科技发展股份有限公司

董 事 会

2024 年 11 月 19 日