

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二

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”）拟将海泰绿色产业基地的 N 号楼房产协议转让，转让对象为天津滨海高新区物业管理有限公司，N 号楼产权面积 10413.02 m²，为 1 栋非居住房产，转让价格 6,144.00 万元；拟将海泰绿色产业基地的 H1 号楼房产出售，出售对象为天津滨海高新区物业管理有限公司（以下简称“滨海物业”），H1 号楼产权面积 9564.21 m²，对应为 243 套非居住房产，出售价格 5,604.44 万元。本次关联交易总价共计 11,748.44 万元。

● 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 个月与同一关联人进行的关联交易 1 次，交易金额 5,018.83 万元；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”）拟将位于新产业园区华苑产业区（环外）海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地的 N 号楼房产协议转让，转让对象为天津滨海高新区物业管理有限公司；将位于新产业园区华苑产业区（环外）海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地的 H1 号楼房产出售，出售对象为天津滨海高新区物业管理有限公司（以下简称“滨海物业”）。

海泰绿色产业基地 N 号楼产权面积 10,413.02 m²，为 1 栋非居住房地产，海泰绿色产业基地 H1 号楼产权面积 9,564.21 m²，对应为 243 套非居住房地产。依据深圳市国策资产评估有限公司所出具的资产评估报告，评估基准日为 2022 年 8 月 31 日，海泰绿色产业基地 N 号楼的资产评估价格为 6,144.00 万元，海泰绿色产业基地 H1 号楼的资产评估价格为 5,604.44 万元。经与滨海物业协商，双方约定本次交易价

格共计 11,748.44 万元。

（二）关联关系

天津华苑置业有限公司为我公司股东，并为我公司控股股东天津海泰控股集团有限公司的一致行动人，滨海物业为天津华苑置业有限公司的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，滨海物业为公司关联法人，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 个月与同一关联人进行的关联交易 1 次，交易金额 5,018.83 万元；与不同关联人未发生与本次交易类别相关的交易。

二、关联方介绍

企业名称：天津滨海高新区物业管理有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：天津华苑产业区开华道 3 号 801-2

法定代表人：刘伟

注册资本：500 万元人民币

营业期限：1995-07-18 至 长期

统一社会信用代码：911201162389949499

经营范围：一般项目；物业管理；企业管理咨询；供冷服务；供暖服务；停车场服务；会议及展览服务；电气设备维修；交通设施维修；建筑物清洁服务；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；非居住房地产租赁；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；旅客票务代理；

商务代理代办服务；酒店管理；石油制品销售（不含危险化学品）；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；新兴能源技术研发；太阳能热利用装备销售；润滑油销售；橡胶制品销售；高品质合成橡胶销售；新能源原动设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；供应链管理服务；国内贸易代理；高性能有色金属及合金材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；电力电子元器件销售；日用百货销售；机械设备销售；食用农产品批发；食用农产品零售；家用电器销售；机械设备租赁；国内货物运输代理；国际货物运输代理；塑料制品销售；有色金属合金销售；仪器仪表销售；木材销售；棉、麻销售；针纺织品销售；箱包销售；合成材料销售；智能输配电及控制设备销售；电气机械设备销售；畜牧渔业饲料销售；饲料原料销售；饲料添加剂销售；日用化学产品销售；健身休闲活动【分支机构经营】。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：粮食收购；成品油零售（不含危险化学品）；进出口代理；货物进出口；技术进出口；住宅室内装饰装修；食品经营；餐饮服务【分支机构经营】。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截止 2021 年 12 月 31 日，该公司资产总额 26,224.07 万元，净资产 3,815.77 万元；营业收入 22,428.48 万元，净利润 1,152.23 万元。（经审计）

截止 2022 年 9 月 30 日，该公司资产总额 21,035.41 万元，净资产 4,220.76 万元；营业收入 25,084.78 万元，净利润 279.03 万元。（未经审计）

三、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：位于新产业园区华苑产业区（环外）海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地的 N 号楼，对应产权面积为 10,413.02 m²，为 1 栋非居住房产，房产设计用途：非居住，土地使用年限至 2051 年 6 月；位于新产业园区华苑产业区（环外）海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地的 H1 号楼，对应产权面积 9,564.21 m²，为 243 套非居住房地产，房产设计用途：非居住，土地使用年限至 2051 年 6 月。

2、交易标的为我公司所有，目前交易标的海泰绿色产业基地的 N 号楼为空置状

态，海泰绿色产业基地的 H1 号楼为出租状态。

3、交易标的产权清晰，H1 号楼不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，N 号楼存在抵押情况，将在本次转让合同签订前解决相关问题。

交易标的不涉及诉讼、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：均为深圳市国策资产评估有限公司

2、本次估价基准日：均为 2022 年 8 月 31 日

3、采用的估价方法：

【1】海泰绿色产业基地 N 号楼：

评估方法介绍

由于评估对象所在地区及周边有较多可比的市场案例，且评估对象具有独立获利能力，未来收益及风险可合理量化的原因，我们认为该项目适用于市场法，因此，本次评估采用了市场法。

(1) 我们根据委估房地产的座落地点、土地性质、结构、建筑面积、建筑层数、使用年限、用途等方面选择了市场近期交易的类似的三个可比实例。

(2) 再通过对评估对象与三个可比实例各自特点的分析，选择了交易情况、

交易时间、区位状况、实物状况、权益状况等因素进行比较。根据比较后确定各自的综合调整系数，得出三个可比实例的比准价格。

(3) 依据三个可比实例的比准价格的算术平均值，即为市场法每平方米评估单价，评估单价乘以委估资产建筑面积得出市场法评估结果。

经过比较分析，测算出各个比较实例经因素调整后的比准价值为：

可比实例 A：5795 元 / 平方米；

可比实例 B：5954 元 / 平方米；

可比实例 C：6097 元 / 平方米；

经比较分析，三个比较实例调整过程中指数取值合理客观，测算出比较价值接近，因此取它们的算数平均值作为评估对象的单位价格，N 号楼单价 = $(5795 + 5954 + 6097) \div 3 = 5900$ 元/平方米。

评估结论的确定方法

根据资产评估准则的要求，我们采用了市场法进行评估，采用市场法的含税评估单价为 5900 元/平方米，因此本次评估最终采用市场法作为评估结果确定该不动产的评估价值。即：5900 元/平方米（取整）。

N 号楼不动产的含税评估价值=5900×10413.02=6,144.00 万元

评估结论及其分析

采用市场法评估，天津海泰科技发展股份有限公司拟收购资产涉及的位于新产业园区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 N 号楼 10413.02 m²（共四层）不动产，房地合一的评估值为 6,144.00 万元（大写：陆仟壹佰肆拾肆万元整），增值率 127.40%。

【2】海泰绿色产业基地 H1 号楼：

评估方法介绍

由于评估对象所在地区及周边有较多可比的市场案例，且评估对象具有独立获利能力，未来收益及风险可合理量化的原因，我们认为该项目适用于市场法，因此，本次评估采用了市场法。现选取其中一套房产 H1-301 为例说明评估方法：

（1）我们根据委估房地产的座落地点、土地性质、结构、建筑面积、建筑层数、使用年限、用途等方面选择了市场近期交易的类似的三个可比实例。

（2）再通过对评估对象与三个可比实例各自特点的分析，选择了交易情况、

交易时间、区位状况、实物状况、权益状况等因素进行比较。根据比较后确定各自的综合调整系数，得出三个可比实例的比准价格。

（3）依据三个可比实例的比准价格的算术平均值，即为市场法每平米评估单价，评估单价乘以委估资产建筑面积得出市场法评估结果。

经过比较分析，测算出各个比较实例经因素调整后的比准价值为：

可比实例 A: 5307 元 / 平方米；

可比实例 B: 6316 元 / 平方米；

可比实例 C: 6376 元 / 平方米；

经比较分析，三个比较实例调整过程中指数取值合理客观，测算出比较价值接近，因此取它们的算数平均值作为评估对象的单位价格，即新产业园区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 H1-301 单价 = (5307+6316+6376) ÷ 3 = 6000 元/平方米。

评估结论的确定方法

根据资产评估准则的要求，我们采用了市场法进行评估，采用市场法的含税评估单价为 6000 元/平方米，因此本次评估最终采用市场法作为评估结果确定该不动产的评估价值。即：6000 元/平方米（取整）。

故新产业园区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 H1-301 不动产的含税评估价值 =6000×38.74=23.24 万元

评估结论及其分析

采用市场法评估，天津海泰科技发展股份有限公司拟收购资产涉及的位于新产业园区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 H1-101 等 243 项 9564.21 m²（共六层）不动产，房地合一的评估值为 5,604.44 万元（大写：伍仟陆佰零肆万肆仟肆佰元整），增值率 274.32%。

4、评估结果：本着独立、公正、客观的原则，在经过实施必要的资产评估程序，采用市场法形成的评估结论为：天津海泰科技发展股份有限公司纳入评估范围的海泰绿色产业基地的 N 号楼于评估基准日的评估值为人民币 6,144.00 万元；纳入评估范围的海泰绿色产业基地的 H1 号楼的 243 套非居住房产于评估基准日的评估值为人民币 5,604.44 万元。

（三）关联交易价格

根据上述房产估价报告，标的房产评估价值为 6,144.00 万元及 5,604.44 万元，合计 11,748.44 万元，经交易双方友好协商确定本次标的资产的交易价格总价共计人民币 11,748.44 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（出让方/出售方）：天津海泰科技发展股份有限公司
- 2、乙方（受让方/买受方）：天津滨海高新区物业管理有限公司
- 3、交易标的：

（1）新产业园区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 N 号楼。房产交易面积为 10,413.02 平方米，包含地下一层、首层至三层。

（2）新产业园区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 H1 号楼。房

产交易面积为 9,564.21 平方米，包含首层至六层全部房产。

4、交易价款：

(1) 海泰绿色产业基地 N 号楼：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）陆仟壹佰肆拾肆万元整〔即：人民币（小写）6,144.00 万元〕转让给乙方。

(2) 海泰绿色产业基地 H1 号楼：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）伍仟陆佰零肆万肆仟肆佰元整〔即：人民币（小写）5,604.44 万元〕销售给乙方。

5、付款方式：

(1) 海泰绿色产业基地 N 号楼：乙方将首笔交易价款人民币（大写）叁仟零柒拾贰万元整〔即：人民币（小写）3,072.00 万元〕，在本合同生效后 10 日内支付至甲方指定账户；剩余交易价款人民币（大写）叁仟零柒拾贰万元整〔即：人民币（小写）3,072.00 万元〕在本合同生效后 60 日内，由乙方支付至甲方指定账户。

(2) 海泰绿色产业基地 H1 号楼：乙方将首笔交易价款人民币（大写）贰仟捌佰零贰万贰仟贰佰元整〔即：人民币（小写）2,802.22 万元〕，在本合同生效后 10 日内支付至甲方指定账户；剩余交易价款人民币（大写）贰仟捌佰零贰万贰仟贰佰元整〔即：人民币（小写）2,802.22 万元〕在本合同生效后 60 日内，由乙方支付至甲方指定账户。

6、标的交割事项：

(1) 海泰绿色产业基地 N 号楼：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，对标的房产及技术资料交接，与乙方签署交易房产对应的《天津市存量房屋买卖协议》；

标的房产在房屋质量和设备等符合国家有关规定前提下，实施现状交接；如存在不符合房屋验收标准，影响房屋及设备正常使用情形，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；

乙方按照国家有关规定到相关部门办理标的房产的登记手续，甲方给予必要的协助与配合。

(2) 海泰绿色产业基地 H1 号楼：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，对标的房产及技术资料交接，与乙方签署交易房产对应的《天津市商品房买卖合同》；

标的房产在商品房的质量和设备等符合国家有关规定前提下，实施现状交接；

如存在不符合房屋验收标准，影响房屋及设备正常使用情形，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；

乙方按照国家有关规定到相关部门办理标的房产的登记手续，甲方给予必要的协助与配合。

7、违约责任：

(1) 海泰绿色产业基地 N 号楼：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。违约金按照延迟支付期间应付价款的 1 ‰计算。逾期付款超过 30 日，甲方有权解除合同，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的，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，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。

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。

(2) 海泰绿色产业基地 H1 号楼：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。违约金按照延迟支付期间应付价款的 1 ‰计算。逾期付款超过 30 日，甲方有权解除合同，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的，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，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。

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。

六、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次拟转让及出售房产，均为区域配套物业。本次交易为公司日常经营行为。通过本次交易有利于盘活和优化公司存量资产，优化资产结构，加强资金回笼，提高资产运营效率，增加资产的流动性。

本次交易完成后，将有利于降低公司成本费用负担，优化资产结构，为公司未来发展储备资金，符合公司整体发展战略的需要，有利于实现股东利益最大化。

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十七次会议审议通过了《关于转让出售海泰绿色产业基地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次会议审议通过了《关于转让出售海泰绿色产业基地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。全体监事以全票同意通过本次议案。

八、备查文件

1、公司第十届董事会第十七次会议决议；

- 2、 公司第十届监事会第十次会议决议；
- 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

二〇二二年十月十五日