



北京天健兴业资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.LTD

地 址：北京月坛北街 2 号月坛大厦 23 层

邮政编码：100045

电 话：010—68081474

传 真：010—68081109

北京天健兴业资产评估有限公司

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出售房产暨日常关联交易的监管工作函》的回复

上海证券交易所上市公司管理一部：

根据贵部出具的上证公函（2024）3665 号《关于天津海泰科技发展股份有限公司出售房产暨日常关联交易的监管工作函》（以下简称“监管工作函”）的要求，北京天健兴业资产评估有限公司对监管工作函所涉及的问题进行了认真核查，现将监管工作函核查落实情况回复如下：

问题：公告显示，33 套写字楼产权面积共 29083.02 平方米，账面价值 1.44 亿元，评估采用市场法和收益法，市场法评估价值为 3.10 亿元，增值率 114.69%，收益法评估价值未作说明。资产评估报告显示，上述写字楼系 2010 年建成，其中 32 套列示于“存货-库存商品”，账面价值 1.42 亿元，评估价值 3.04 亿元，增值率 114.44%；1 套列示于“投资性房地产”，账面价值 260.36 万元，评估值为 594.23 万元，增值率 128.23%。请公司补充披露：（1）33 套写字楼列示于不同会计科目的原因及合理性；（2）收益法评估的主要参数、测算过程和评估结果，并结合相关写字楼的建成时间、历史租赁情况、达到租赁状态所需现金流出、周边写字楼租赁价格等说明对应参数设置的合理性；（3）结合周围写字楼销售单价，说明市场法评估下相关写字楼成本单价选取的依据及合理性；（4）结合问题（2）、（3）以及公司 2024 年前三季度经营情况，说明本次关联交易作价是否公允，是否存在通过关联交易进行利润调节的情形。请评估机构核查问题（2）、（3）并发表意见。

问题（2）：收益法评估的主要参数、测算过程和评估结果，并结合相关写字楼的建成时间、历史租赁情况、达到租赁状态所需现金流出、周边写字楼租赁价格等说明对应参数设置的合理性；

公司回复：



北京天健兴业资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.LTD

地 址：北京月坛北街 2 号月坛大厦 23 层

邮政编码：100045

电 话：010—68081474

传 真：010—68081109

以本次评估标的存货-库存商品明细表序号 1，西 2 号楼-101 室，为案例说明如下：

（一）收益法评估主要参数：

1. 租金水平（元/m²·天）：

租金水平是 1.14 元/m²·天。

通过找寻基准日评估标的周边 3 个同类房地主对外租赁价格，加以因素修正计算得出。

2. 收益年限：

收益年限为 30.62 年。

根据取得的不动产权证，按剩余可使用年限预测收益，预测期到 2055 年 5 月 9 日（土地使用权到期日），则收益期为 30.62 年。

3. 折现率/资本化率：

折现率/资本化率确定为 5.65%。

确定折现率有多种方法和途径，本次评估折现率采用无风险利率加风险调整估算。

（1）无风险利率的确定

根据中国人民银行公布的十年期国债收益率为 2.15%，故本次无风险资本化率取值为 2.15%。

（2）风险调整

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，包括行业风险报酬率、经营风险报酬率、资金风险报酬率及其他风险报酬率。经综合考虑其中行业风险报酬率为 0.5%，经营风险报酬率为 1%，资金风险报酬率为 1%，其他风险报酬率包括利率风险、政策风险等确定为 1%，最终以 3.5% 确定风险调整。

（3）折现率计算结果

折现率=无风险利率+风险调整=5.65%

（二）测算过程：



北京天健兴业资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.LTD

地 址：北京月坛北街 2 号月坛大厦 23 层
电 话：010—68081474

邮政编码：100045
传 真：010—68081109

1. 收入/收益测算：参考周边租赁市场价格确定待估房产的租赁收益，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。

2. 成本/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、保险费等。

3. 净收益：收益与成本差额为净收益。

4. 折现率：无风险利率加风险调整估算。

5. 收益年限：按照土地终止日期确定收益年限

6. 评估值/折现现值和：对收益期内每年的净收益进行折现加和确认评估值。

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

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

（三）评估结果

根据以上评估方法，收益法评估最终结果为：标的资产评估单价为 5,237 元/m²。

虽然可以通过房地产租金水平计算未来预期收益，但一般租金水平比较低，并且租金水平与房屋市场价格背离，租售比较低，通过租金水平并考虑租期影响后的结果无法完整揭示房地产价值，因此选择市场法结果作为委托评估的房地产价值。

（四）写字楼的建成时间、历史租赁情况、达到租赁状态所需现金流出。

写字楼建成时间为 2010 年。

历史期租赁情况：有三套房产历史期存在租赁。截止到评估基准日，所有房产无租赁事项。

承租人	房号	租赁面积 (平方米)	租期	租金单价 (元/	合同额 (元)	租赁 状态	退租时间
-----	----	---------------	----	-------------	------------	----------	------



北京天健兴业资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.LTD

地 址：北京月坛北街 2 号月坛大厦 23 层
电 话：010—68081474

邮政编码：100045
传 真：010—68081109

				m ² ·天)			
天津谱尼医学检验实验室有限公司	西 5-103	554.01	2021.5.3-2027.5.2	1.8	2,184,907.00	退租	2024 年 4 月 19 日
	西 5-203-1	611.76	2023.6.15-2025.6.14	1.5	670,795.00	退租	2024 年 4 月 19 日
天津医心本草药事服务有限公司	西 5-104	555.74	2023.5.1-2025.4.30	1.8	731,243.00	退租	2024 年 4 月 1 日

达到租赁状态所需现金流出：目前房屋已建成，已达到房屋租赁状态，不需要额外现金流出，租户自己负担装修水电物业等。

本次收益法评估测算的是毛坯租金。

(五) 结合周边写字楼租赁价格等，说明对应参数设置的合理性。

周边写字楼市场租金案例情况如下：

	项目名称	可比单价 (元/ m ² ·天)	建筑 面积 (平方米)	用途	建成 年代 (年)	结 构	楼 层	总层 数	交易日期	装饰装 修
案例 1	臻升科技园 1	1.20	768	办公	2017 年	钢混	中 层	21	2024 年 9 月 30 日	精 装 修
案例 2	臻升科技园 2	1.20	152	办公	2017 年	钢混	中 层	21	2024 年 9 月 30 日	精 装 修
案例 3	臻升科技园 3	1.20	291	办公	2017 年	钢混	高 层	21	2024 年 9 月 30 日	精 装 修
案例 4	BPO 基地项目 1	1.18	6,945.50	办公	2010 年	钢混	1-5	5	2024 年 9 月 27 日	基 础 装 修
案例 5	BPO 基地项目 2	1.20	275.93	办公	2010 年	钢混	5	5	2024 年 6 月 18 日	基 础 装 修

2024 年 BPO 基地项目租金标准是中部房屋租金单价为 1.5-2.5 元/m²·天，南侧房屋租金单价为 1.2 元/m²·天，北侧房屋租金单价为 1.2-1.8 元/m²·天，西侧房屋租金单价为 1.18-1.5 元/m²·天。

由于目前所有待估房产已均不在租赁期，故采用市场 3 个案例（案例 1-3）加以因素修正得到待估房产租金为 1.14（元/m²·天），具体过程如下：

标的房产和可比案例仅在以下条件存在差异，故仅对以下因素做相关修正。



北京天健兴业资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.LTD

地 址：北京月坛北街 2 号月坛大厦 23 层

邮政编码：100045

电 话：010—68081474

传 真：010—68081109

1. 面积修正（m²）：按照办公面积大小差异进行修正。
2. 楼层修正：按不同楼层实际情况修正。
3. 装修：按照毛坯和精装修进行修正。
4. 新旧程度修正：可比案例与标的案例建成年份有差异，进行修正。

【评估机构核查情况】：

评估机构实施了以下核查程序：

- (1) 对收益法评估参数、测算过程重新进行核实；
- (2) 调查标的写字楼的建成时间、历史租赁情况；
- (3) 对周边写字楼租赁价格情况进行调查核实；
- (4) 根据上述调查结果对收益法评估参数进行对比和分析。

评估师核查后认为：

- (1) 收益法评估参考的租金价格与周边市场价格相符；
- (2) 收益法评估所选取的主要参数合理。

问题（3）：结合周围写字楼销售单价，说明市场法评估下相关写字楼成本单价选取的依据及合理性。

公司回复：

周围办公房产销售单价情况如下：

	项目名称	可比单价 (元)	建筑面积 (平方米)	用途	土地 性质	建成 年代 (年)	结 构	楼 层	总 层 数	装 饰 装 修	交 易 情 况	合同签 订时间
案例 1	海泰精工 1	10,390.00	527.58	办公	工业 用地	2013 年	钢 混	3	6	毛 坯	正 常 交 易	2023年6 月15日
案例 2	海泰精工 2	10,390.00	36.64	办公	工业 用	2013 年	钢 混	5	6	毛 坯	正 常 交	2023年6 月15日



北京天健兴业资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.LTD

地 址：北京月坛北街 2 号月坛大厦 23 层

邮政编码：100045

电 话：010—68081474

传 真：010—68081109

	项目名称	可比单价 (元)	建筑面积 (平方米)	用途	土地 性质	建成 年代 (年)	结 构	楼 层	总 层 数	装 饰 装 修	交 易 情 况	合同签 订时间
					地						易	
案例 3	欧微优 科创园 1	13,063.00	270.13	办公	商业 用地	2023 年	钢 混	8	23	毛 坯	正 常 交 易	-
案例 4	欧微优 科创园 2	13,357.91	251.78	办公	商业 用地	2023 年	钢 混	4	13	毛 坯	正 常 交 易	-
案例 5	福宝产业	11,500.00	200	办公	工业 用地	2014 年	钢 混	低 层	12	精 装 修	挂 牌	-
案例 6	塞恩科技园	12,000.00	6,000	办公	工业 用地	2011 年	钢 混	低 层	30	精 装 修	挂 牌	-
案例 7	中电科创园 1	13,200.00	446	办公	商业 用地	2023 年	钢 混	中 层	23	毛 坯	挂 牌	-
案例 8	中电科创园 2	13,200.00	470	办公	商业 用地	2023 年	钢 混	中 层	23	毛 坯	挂 牌	-

以存货-库存商品明细表序号 1，西 2 号楼-101 室为例，该房地产市场法评估单价为 10,620 元/平方米。

评估人员选取市场 3 个可比案例（案例 1，案例 2，案例 5），通过对房产的交易情况、区位因素、自身因素等多方面修正，得到市场法评估单价 10,620 元/平方米。

标的房产和可比案例仅在以下条件因素存在差异，故仅对以下因素做相关修正。具体修正情况如下：



北京天健兴业资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.LTD

地 址：北京月坛北街 2 号月坛大厦 23 层

邮政编码：100045

电 话：010—68081474

传 真：010—68081109

1. 交易情况修正：挂牌价，与交易价之间做相关修正。
2. 聚集程度、公共配套服务修正：按照聚集程度，公共配套完善程度进行修正。
3. 面积修正（m²）：按照办公面积大小差异进行修正。
4. 楼层修正：按不同楼层实际情况修正。
5. 装修：按照毛坯和精装修进行修正。
6. 新旧程度修正：可比案例与标的案例建成年份有差异，进行修正。

由于西 2 号楼-101 室与其他待估房产仅在楼层，面积，装修因素存在差异，评估人员在西 2 号楼-101 室的基础上对相关因素修正得到所有待估房产的价值。最终计算出 33 套房产总价值为 30,960.57 万元，平均单价为 10,645.58 元/平方米。

【评估机构核查情况】：

评估机构实施了以下核查程序：

- (1) 对周边写字楼市场的销售价格进行了调查；
- (2) 对市场法评估所选取的案例的合理性进行了复核。

评估机构核查后认为：

- (1) 市场法评估参考的价格与周边市场价格相符；
- (2) 市场法评估所选取的案例较为可比。

特此回复。

北京天健兴业资产评估有限公司

2024 年 11 月 27 日