

天津海泰科技发展股份有限公司  
2024 年第二次临时股东会  
材料汇编



二零二四年十二月·天津

## 目 录

关于出售 BPO 项目部分房产暨关联交易的议案 .....	1
-------------------------------	---

## 关于出售 BPO 项目部分房产暨关联交易的议案

### 各位股东及股东代表：

为进一步优化资源配置，盘活存量资产，公司拟以 30,960.57 万元的价格，将自行开发的 BPO 基地项目西四楼整栋及西二楼与西五楼部分房产，共计 33 套房屋，合计产权面积 29,083.02 平方米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”）。

### 一、交易概述

BPO 基地项目（国家软件与服务外包产业基地）总占地约 606 亩，总建筑规划面积约 93 万平方米，为公司建设开发的办公楼产品，是 2008 年天津市现代化服务业 20 项重大项目之一，于 2011 年竣工。

根据发展需要，公司拟将项目内西 2-101 等 8 套，产权面积 7,253.57 平方米；西 4 楼整栋 16 套，产权面积 14,075.89 平方米；西 5-103 等 9 套，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，以 30,960.57 万元的价格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”）。本次交易价格的确定以北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业”）出具的《天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及位于华苑产业园区海泰西路 18 号的房地产项目资产评估报告》（天兴评报字[2024]第 1927 号，以下简称《资产评估报告》）为基础。拟出售的资产评估价值为 30,960.57 万元，增值率为 114.69%。

### 二、交易对方基本情况

（一）企业名称：天津滨海高新区企业创新服务有限公司

（二）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

（三）企业性质：有限责任公司（法人独资）

（四）法定代表人：马凯

（五）注册资本：壹亿捌仟陆佰零叁万肆仟元人民币

（六）税务登记证号（统一社会信用代码）：911201160865594880

（七）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，在有效期限内经营，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）

### 三、交易标的基本情况

交易标的：BPO 基地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 29,083.02 平方米。

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。

### 四、定价依据

天健兴业受公司委托以 2024 年 9 月 30 日为评估基准日出具了《资产评估报告》（天兴评报字[2024]第 1927 号）。

经采取市场法评估，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%。

### 资产评估结果汇总表

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	存货-库存商品	14,160.97	30,366.34	16,205.37	114.44
2	投资性房地产	260.36	594.23	333.87	128.23
3	合计	<b>14,421.33</b>	<b>30,960.57</b>	<b>16,539.24</b>	<b>114.69</b>

### 五、交易协议的主要内容

（一）海泰发展以 30,960.57 万元的价格将持有的 BPO 基地项目西四楼整栋及西二楼与西五楼部分房产，共计 33 套房屋，合计产权面积 29,083.02 平方米房产出售给滨海创服。

(二) 滨海创服在合同生效后 15 日内将价款支付至海泰发展指定账户。

#### 六、交易目的及对公司的影响

本次交易有利于盘活存量资产、改善上市公司财务结构和抗风险能力。经测算，本次交易将增加 2024 年度利润总额 13,396.02 万元。

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。

提请股东会审议。

天津海泰科技发展股份有限公司

2024 年 12 月 5 日