

天津海泰科技发展股份有限公司
2026 年第一次临时股东会材料



二零二六年九月·天津

议案一

关于出售海泰精工国际全部可售房产与地下车位使用权暨关联交易的议案

各位股东及股东代表：

为进一步优化资源配置，出清低效资产，提速转型发展进程，公司全资子公司天津海泰方圆投资有限公司（以下简称“海泰方圆公司”）拟以 55,006.89 万元的价格，将持有的海泰精工国际项目全部可售房产及地下车位使用权（合计房产面积为 43,364.30 平方米，地下车位[使用权]730 个）出售给天津海泰科技服务有限公司（以下简称“海泰科服公司”）。

一、关联交易基本情况

海泰精工国际项目坐落于天津高新区华苑产业区海泰大道 36 号，由公司所属全资子公司海泰方圆公司开发建设，于 2014 年 3 月竣工，为非居住商品房。项目占地约 95 亩，用地性质为工业用地。项目总可售面积 6.25 万平方米，已售 1.91 万平方米，现持有房产 84 套，建筑面积 4.34 万平方米。地下车位共 730 个。

根据发展需要，海泰方圆公司拟将持有的海泰精工国际项目全部可售房产及地下车位使用权（合计房产面积为 43,364.30 平方米，地下车位[使用权]730 个），以 55,006.89 万元的价格出售给海泰科服公司。

二、关联人介绍和关联关系

（一）关联人关系介绍

交易对方海泰科服公司为公司控股股东天津海泰控股集团有限公司（以下简称“海泰控股集团”）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，海泰科服公司为公司关联法人，本次交易构成关联交易。

（二）关联人的基本情况

1. 关联企业名称：天津海泰科技服务有限公司
2. 统一社会信用代码：91120116MA82QJLB0G
3. 法定代表人：诸莹莹
4. 成立时间：2026 年 7 月 1 日
5. 注册资本：1000 万元人民币
6. 注册地址：天津市滨海高新区华苑产业区梅苑路 6 号海泰大厦 11 层
7. 办公地址：天津市滨海高新区华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰发展大厦 4 层
8. 主营业务：主要包括技术开发咨询、大数据服务、企业管理咨询、人力资源服务等方面。
9. 主要股东：天津海泰控股集团有限公司，持股比例 100%。
10. 最近一年又一期的主要财务数据：海泰科服公司设立于 2026 年 7 月 1 日，成立时间未满一年，暂无完整年度财务数据及经营业绩。海泰科服公司的控股股东海泰控股集团最近一年又一期主要财务数据如下：

单位：万元

科目	2025 年	2026 年初至第二季度末
营业收入	355,842.21	142,697.98
净利润	8,752.74	7,405.14
	2025 年末	2026 年第二季度末
资产总额	4,913,921.18	5,137,502.80
净资产	2,009,374.44	2,013,009.52
负债总额	2,904,546.74	3,124,493.28
资产负债率	59.11%	60.82%

2025 年数据经审计，其他数据未经审计。

11.公司与海泰科服公司之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面相互独立。

12.海泰科服公司资信状况良好，不属于失信被执行人。

三、关联交易主要内容和定价政策

（一）关联交易的主要内容

交易标的：天津滨海高新区华苑科技园海泰大道 36 号海泰精工国际项目 43,364.30 平方米房产，730 个地下车位（使用权）。

上述房产包括多层办公 2 栋，共 26 个产权，产权面积共计 9,314.33 平方米；独栋别墅 7 栋，共 11 个产权，产权面积共计 15,750.16 平方米；叠拼双拼联排 7 栋，共 47 个产权，产权面积共计 18,299.81 平方米。

（二）定价政策

1. 评估机构：北京坤元至诚资产评估有限公司
2. 评估基准日：2026 年 6 月 30 日
3. 采用的评估方法：

根据《资产评估执业准则-不动产》的规定，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的适用性，选择适宜的评估方法。

本次评估资产的具体评估方法及重要评估参数的确定：

①评估方法选取的理由

委托评估的房屋建筑物所在区域同类型的二手交易案例较多，可以获取足够数量的可比交易案例，故选取市场法进行评估；

因收益法依赖于对未来收益的准确预测，包括租金收入、空置率、运营费用等。但目前售租市场相背离，无法客观的反映房地产市场价值，故不宜选取收益法进行评估。

委估房地产为办公用房，采用成本法无法考虑其区位优势、商业氛围、等核心价值要素，无法体现成熟商用写字楼的市场属性的市场真实价值，故本项目不适宜选取成本法进行评估。

因委托评估的房屋建筑物已建成并投入使用，转变用途或再开发可能性小，不适宜采用假设开发法评估。

②拟采用评估公式和参数选取

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与委估对象进行比较，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格的方法。

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修

正系数

可比实例选择:

通过市场调查和查询,收集了与评估对象有关的若干市场交易案例,根据替代原理,按用途相同、地区相近、价格类型相同、价值时点接近、交易情况正常的要求,从交易案例中选择三宗案例作为可比实例。

修正因素选择:

根据影响房地产价格的主要因素,结合评估对象房屋迄今为止和可比实例的实际情况,所选择的修正因素主要有交易日期、交易情况、区位状况因素、实物状况因素及权益状况因素等。区位状况因素主要有位置、交通条件、基础设施、外部配套设施、环境质量、办公聚集度、所在楼层/总层数、停车位置等;实物状况因素主要有面积、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、房屋新旧程度、土地形状、地形、地势、地质、土壤承载力、开发程度等;权益状况因素主要有规划条件、有无租约、共有情况、抵押物权设立情况、拖欠税费情况、租赁情况、权益清晰情况、土地取得方式等。

根据委估车位的坐落地点、结构、建筑面积、建筑层数、用途、购置途径选择市场近期交易的结构功能相类似的参照案例多处。为合理反映评估对象的真实价值,在依据可比实例进行价格调整时,结合市场实际情况,对可比实例的单价进行了适当的修正。

4.评估结果

经评估，截至评估基准日，天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存商品含税市场价值评估值为 55,006.89 万元，账面价值为 36,493.51 万元，评估增值 18,513.38 万元，增值率为 50.73%。

5.评估价值与账面价值比较变动情况及说明

委估资产的评估增值 18,513.38 万元，增值率为 50.73%，主要原因是：账面价值为产权持有人的历史年度建设开发成本且每年存货账面减值损失有所变动，不反映资产现行市场价值。委估资产相比建设时间来看，近年来环境绿化及产业配套逐渐丰富，产业办公聚集度较高，经市场法评估的市场价格高于成本价，因此出现评估增值。

注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价税率为 5%。

四、交易协议的主要内容

（一）海泰方圆公司将位于天津滨海高新区华苑科技园海泰大道 36 号的海泰精工国际项目 43,364.30 平方米房产和 730 个地下车位（使用权），以人民币 55,006.89 万元价格销售给海泰科服公司。

（二）付款方式：海泰科服公司在 2026 年 9 月 30 日前，将首期交易价款支付给海泰方圆公司；在 2026 年 12 月 31 日前支付剩余交易价款。

（三）标的交割事项：在海泰科服公司支付首笔价款后 30 日

内，双方签署交付文件实际交付房产。交付后 120 日内，按照国家有关规定到相关部门办理交易房产的过户登记手续。

交易协议内容以最终实际签订为准。

五、关联交易目的及对公司的影响

交易对方海泰科服公司由天津海泰资本投资管理有限公司、天津高新区招商服务有限公司及天津海泰科技创新服务有限公司整合组建而成，三家公司均为海泰控股集团的控股子公司，自成立以来一直承担政府招商引资职能的具体落实工作。通过资源整合，有助于统筹片区科创资源，着力打造科技创新服务示范基地。

本次交易一方面可以有效盘活公司存量产业载体，优化资产结构，降低传统产业地产资产占比，有效压降不动产持有运营成本；另一方面可以显著改善公司现金流状况，本次交易预计产生利润总额约 7,600 万元，最终数据以会计师事务所审计结果为准。

提请股东会审议。

天津海泰科技发展股份有限公司

董 事 会

2026 年 9 月 29 日