

天津海泰科技发展股份有限公司
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。

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“公司”）于近日收到上海证券交易所上市公司管理一部发来的《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》（上证公函〔2024〕3665号，以下简称“监管工作函”）。

公司收到监管工作函后高度重视，积极组织相关部门对监管工作函中提出的问题进行逐项核查，现就有关情况回复如下：

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。

一、33套写字楼列示于不同会计科目的原因及合理性；

公司回复：

本次出售的 33 套写字楼均坐落于华苑产业区海泰西路 18 号的 BPO 基地项目，均由公司自行开发建设，最初均列示于存货科目；其中 32 套房产目前处于空置状态，持有目的为销售，公司将该部分房产列示于“存货-库存商品”科目具备合理性；其中 1 套房产公司结合市场情况，决定将其作为以长期出租为持有目的的房产。该房产于 2021 年 5 月起租，合同约定租赁期至 2027 年 5 月，租赁企业为天津谱尼医学检验实验室有限公司，租金单价 1.8 元/m²·天，合同总额 2,184,907.00 元，于 2024 年 4 月签订终止协议退租，后续房屋状态为空置。截至评估基准日，公司根据市场情况及该房屋的装修情况，决定仍以出租为持有目的。根据《企业会计准则 3 号-投资性房地产》第十三条规定，基于评估基准日，公司上述对外出租的房产列示于“投资性房地产”科目，具备合理性。2024 年 10 月，公司决定出售该套房产，持有目的发生改变，公司在当月将该套房产列示为“存货-库存商品”科目。

二、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：

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 个同类房地产主对外租赁价格，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%，故本次无风险利率取值为 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可能存在的确定性风险，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：

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，租售比很低，依据租金水平并考虑租期影响后的测算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房地产的价值。

(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/m ² 天)	合同额 (元)	租赁 状态	退租时间
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。

- 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。

三、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:

	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 用地	2013年	钢 混	5	6	毛 坯	正 常 交 易	2023 年6月 15日

	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 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：

- 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。

四、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。

公司回复：

报告期，公司与滨海创服发生关联销售房产，具体情况如下：

1.关联交易定价情况

公司向关联方滨海创服出售房产，由滨海创服公司购买海泰西路 18 号 BPO 基地项目 33 套写字楼产权面积共 29,083.02 平方米，交易价格 3.10 亿元，系依据北京天健兴业资产评估有限公司出具的以 2024 年 9 月 30 日为基准日的资产评估报告确定。关联交易作价公允。

2.关联交易背景

本次出售的房产为 BPO 基地项目房产，该项目由公司自行开发。除已售房产外，项目中部为园区商业配套服务中心，项目南侧规划为医药创新平台，北侧为芯火双创平台，西侧为南北两侧规划提供补充，同时以散租形式持续为各类企业客户提供意向房屋。

2024 年前三季度，公司主要业务集中在房屋租售及园区运营等方面，为进一步提升经营水平，改善经营业绩，公司积极拓展房屋租售渠道。

滨海创服系天津滨海高新区资产管理有限公司（以下简称“国资公司”）全资子公司，主营业务聚焦在招商孵化等领域，随着业务拓展以及未来发展布局的推进，滨海创服和国资公司需购置符合需求的房产载体以实现战略规划。国资公司已于 2012 年开始陆续购得 BPO 基地项目大量房产，滨海创服也于 2023 年购买 BPO 基地项目及 SOHO 项目部分房产，用于政府招商配套、人才公寓等招商运营。本次交易不仅有助于公司做大房屋出售业务，提高营业收入，也有助于国资公司扩大运营规模，完成该区域重点项目承接并将落实政策性支持，交易具有合理性。

综上，公司与滨海创服公司房产交易具有合理的交易背景，关联交易作价公允，不存在通过关联交易进行利润调节的情形。

特此回复。

天津海泰科技发展股份有限公司

董 事 会

2024年11月28日