

股票简称：海泰发展

股票代码：600082

编号：（临 2022—023）

天津海泰科技发展股份有限公司
关于收购天津滨海高新技术产业开发区软件园管理中心房产公告的
补充公告

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、完整性承担个别及连带责任。

天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 7 月 13 日召开了第十届董事会第十三次会议，审议通过了《关于收购天津滨海高新技术产业开发区软件园管理中心房产的议案》，同意收购天津滨海高新技术产业开发区软件园管理中心（以下简称“软件园管理中心”）名下海泰西路18号北2号楼房产，并与该单位签订《资产买卖合同》，本次公司收购的房产建筑面积共计为14,750.68平方米，合同金额15,653.72万元，交易形式为协议转让。具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及 2022 年 7 月 14 日于指定披露媒体披露的《关于收购天津滨海高新技术产业开发区软件园管理中心房产的公告》（公告编号：2022-022）。为使投资者更好地了解相关情况，进一步补充披露如下：

一、本次收购的目的及支付资金来源

（一）收购目的

本次项目收购的天津滨海高新技术产业开发区软件园管理中心房产建筑面积共计为14,750.68平方米，楼层为五层，合同金额15,653.72万元。收购该项目的主要原因是该项目为国家“芯火双创”平台，多年来已运作成熟，其中租户主要为集成电路与芯片相关开发与生产型企业，现出租率已达80%以上，公司收购该项目后，所有租户由公司继续承接运营。同时，为了配合公司向科创生态和产业投资业务转型，丰富公司孵化器运营载体，增加持有型物业规模，公司根据业务发展规划做出的经营决策，目的在于通过本次交易优化公司经营结构，扩大公司业务规模，对公司未来发展具有积极推动作用。

（二）资金来源

本次项目收购的资金来源为公司自有资金。

二、交易对方股权结构

交易对方软件园管理中心为天津滨海高新技术产业开发区管理委员会全额出资成立的事业单位，与公司大股东天津海泰控股集团有限公司不存在关联关系。

三、相关评估事项

（一）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和收益法，因此，本次评估采用了市场法和收益法。现选取其中一套房产北 2-201-1-2 为例说明评估方法：

1、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: 9995 元 / 平方米；

可比实例 B: 9774 元 / 平方米；

可比实例 C: 10784 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，即海泰西路 18 号北 2-201-1-2 单价 = $(9995+9774+10784) / 3=10184$ （元 / 平方米）

2、收益法

（1）按照资产评估准则要求，收益法的计算分为合同期内收益及合同期外收益分别计算。

（2）合同期内采用委估不动产实际出租价格确认。

(3) 合同期外的计算采用市场比较法进行测算（等同于市场法计算）出公允的委估不动产市场平均单价，再根据土地与建筑物孰短的原则对未来租金通过折现的方式进行测算，加上建筑物收益到期后残余价值之和，计算得出收益法评估值。根据委估房地产寻找了座落地点、土地性质、结构、建筑面积、建筑层数、使用年限、用途、租金水平等方面选择了最具可比性的三个可比实例。

资产收益法评估总价=收益总价+收益到期后残值 现值=2,349,579.00+27,268.00+294,067.42=2,670,900.00元（不含税）。北二楼 201-1-2 收益法评估总价=2,670,900.00×(1+5%)=2,804,450.00元（含税）北二楼 201-1-2 评估单价=2,804,450.00÷253.43=11,066.00元（含税）

(二) 评估结论的确定方法

根据资产评估准则的要求，我们采用了两种评估方法进行评估，采用市场法的含税评估单价为10184元/平方米，采用收益法的含税评估单价为11066元/平方米，两种方法的结果差异较小，因此本次评估最终采用市场法和收益法的算术平均数作为评估结果确定该不动产的评估价值。即：

海泰西路18号北2-201-1-2含税评估单价=(10184+ 11066) /2=10,630.00（元/平方米，取整）

故新产业园区华苑产业区海泰西路18号北2-201-1-2不动产的含税评估价值=10,630.00×253.43=2,694,000.00元。

(三) 评估结论及其分析

采用市场法及收益法评估，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西路18号北2号楼14,750.68 m²(共五层)不动产，房地合一的评估值为15,653.72万元（大写：人民币壹亿伍仟陆佰伍拾叁万柒仟贰佰元整）。

(四) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估账面原值111,154,856.00元，账面净值91,146,981.92元，为天津滨海高新技术产业开发区软件园管理中心于2011年原始购入价值。

本次评估增值6,539.02万元，增值率71.74%。主要原因是：天津市近年经济增长和基础设施不断完善带动房屋价格水平的上涨，造成评估增值。

四、风险提示

（一）资金压力风险

本次项目收购的资金来源为公司自有资金，可能对公司后续生产经营所需现金流产生一定的资金压力。

（二）经营预期风险

项目后续经营情况受政策变化、业务拓展、市场竞争等多种因素影响，存在未来经营成果不达预期的风险。

敬请广大投资者谨慎投资，注意投资风险。

特此公告。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会

二〇二二年七月十五日