

天津海泰科技发展股份有限公司

关于签署大额合同的公告

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。

公司全资子公司天津海泰创意科技园投资有限公司（以下简称“海泰创意园”）于近日与天津市博诚城市运营发展有限公司（以下简称“博诚发展”）签订了《房产交易合同》，现将合同内容公告如下：

一、合同的主要内容及履约安排

（一）交易标的及价款

海泰创意园将其自行开发的海泰创E港项目全部房产以 43,964.99 万元的价格销售给博诚发展。

（二）付款方式

博诚发展将首期交易价款 9,997.02 万元，在 2025 年 9 月 30 日前，支付给海泰创意园。剩余交易价款人民币 33,967.97 万元，在 2025 年 12 月 31 日前，支付给海泰创意园。

（三）违约责任

1. 买方未按合同约定期限支付交易价款的，逾期付款超过 30 日，卖方有权解除合同，并要求买方按照本合同交易价款的 1 %承担违约责任，不足以弥补卖方损失的，卖方有权要求买方承担卖方全部实际损失。

2. 卖方未按本合同约定交付交易标的、与买方共同办理过户登记手续，买方有权解除本合同，并要求卖方按照本合同交易价款的 1 %向买方支付违约金，不足以弥补买方损失的，买方有权要求卖方承担买方全部实际损失。

3. 其他违约情形及责任承担：本合同生效后，任何一方无正当理由单方终止合同，应按照本合同交易价款的 1 %向守约方一次性支付违约金，不足以弥补守约方损失的，违约方还应承担守约方全部实际损失。

（四）标的交付及过户事项

卖方在收到首期交易价款后 30 日内配合买方办理房屋交付手续；在房屋交付后 90 日内，双方按照国家有关规定到相关部门办理标的房产的过户登记手续。

二、合同当事人介绍

（一）出售方基本信息

1. 公司名称：天津海泰创意科技园投资有限公司
2. 统一社会信用代码：91120116578308642L
3. 成立时间：2011 年 7 月 7 日
4. 企业性质：有限责任公司（法人独资）
5. 注册资本：人民币 7,500 万元
6. 经营范围：对高新科技企业进行投资、咨询；经济信息咨询；企业管理咨询；房屋租赁；房地产开发。（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）
7. 注册地址：天津市滨海新区大港街育梁街 163-1 号 315 室
8. 法定代表人：康敬鹏
9. 股东：天津海泰科技发展股份有限公司 100%控股

（二）买受方基本信息

1. 公司名称：天津市博诚城市运营发展有限公司
2. 统一社会信用代码：91120116MAEXMYAC7Q
3. 成立时间：2025 年 9 月 25 日
4. 企业性质：有限责任公司（法人独资）
5. 注册资本：人民币 21,000 万元
6. 经营范围：一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理；停车场服务；房地产咨询；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
7. 注册地址：天津滨海高新区滨海科技园日新道 188 号 5 号楼 611
8. 法定代表人：韦清波
9. 股东：天津高新城市服务有限公司 100%控股。

天津高新城市服务有限公司为天津滨海高新技术产业开发区管理委员会 100% 出资企业。

（三）其他情况说明

博诚发展及其控股股东天津高城新市服务有限公司不存在失信情况，未被列为失信被执行人，与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系，本次交易前未与公司发生过任何业务。

三、合同标的的情况

本次出售的海泰创E港项目为公司全资子公司海泰创意园自主建设开发的非居住商品房项目，于2014年9月竣工，项目占地约37亩，为商业用地，总可售面积51,322.99平方米，由一栋3层独栋商业和一栋17层商业综合体组成。其中：3层独栋商业可售面积4,115.14平方米；北侧塔楼为非住宅性公寓，可售面积为14,723.06平方米；南侧塔楼为商业办公楼，可售面积为14,722.38平方米；商业裙房可售面积17,762.41平方米。

该交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、合同标的的评估、定价情况

（一）评估机构：北京坤元至诚资产评估有限公司

（二）本次估价的价值时点：2025年5月31日

（三）采用的评估方法：采用市场法进行评估

（1）评估方法选取的理由

1. 房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

2. 委托评估的房屋建筑物所在区域同类型二手交易案例较多，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。

3. 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。对于出租率不稳定的房产，这些数据的预测难度较大，故此次不宜选取收益法进行评估。

4. 根据本次评估的目的、产权持有人提供的资料和委托评估的房屋建筑物的用途、现状等具体情况判断，本次评估对委托评估的房屋不宜选取成本法进行评估。

5.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) 评估公式和参数选取

市场法

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

1.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。

2.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、商业繁华度等；实物状况因素主要有所在楼层、停车位置、面积、用途、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、开发程度等；权益状况因素主要有规划条件、共有情况、抵押物权设立情况、拖欠税费情况、权益清晰情况等。

(四) 具体案例的选择

案例一：大港育梁街 169#-149-1#-403 的房地产，权利类型为房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，面积为 59.87 平方米，建筑结构为钢混，总层数 17 层，所在层数 4 层，房屋内部为毛坯。土地状况为国有建设用地使用权，权利类型为出让，用途为商服用地，所在宗地总面积为 24,843.80 平方米。

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	紫金庄园	紫金庄园	紫金庄园
交易单价（元/M ² ）	6,111.97	6,577.57	6,395.21
交易日期	2025 年 1 月 13 日	2024 年 9 月 18 日	2025 年 1 月 6 日
交易情况	公开市场价	公开市场价	公开市场价
用途	商住两用	商住两用	商住两用
所在层数/总层数	低层	低层	中层

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
面积 (M ²)	79.36	53.09	53.09
装饰装修	中装	中装	中装
层高	标准层高	标准层高	标准层高

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：6,074.95 元/平方米；

可比实例 B：6,537.73 元/平方米；

可比实例 C：6,231.84 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：

滨海新区大港育梁街 169#-149-1#-403 单价 = $(6,074.95 + 6,537.73 + 6,231.84) / 3 = 6,281.51$ (元/平方米)

评估结果 = $6,281.51 \times 59.87 = 376,100.00$ 元 (含税) (百位取整)

案例二：大港育梁街 169#-163-1#-401 的房地产，权利类型为房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，面积为 328.36 平方米，建筑结构为钢混，总层数 17 层，所在层数 4 层，房屋内部为毛坯。土地状况为国有建设用地使用权，权利类型为出让，用途为商服用地，所在宗地总面积为 24,843.80 平方米。

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	中惠熙元	和兴万乐汇	和兴万乐汇
交易单价 (元/M ²)	9,159.00	10,670.00	9,894.00
交易日期	2025 年 6 月 12 日	2025 年 1 月 13 日	2025 年 6 月 17 日
交易情况	公开市场价	公开市场价	公开市场价
用途	商业	商业	商业
所在层数/总层数	中区	高区	高区
面积 (M ²)	202.00	282.00	295.00
装饰装修	精装	精装	精装
层高	标准层高	标准层高	标准层高

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：7,430.72 元/平方米；

可比实例 B：8,490.12 元/平方米；

可比实例 C：7,872.66 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：

滨海新区大港育梁街 169#-163-1#-401 单价= (7,430.72+8,490.12+7,872.66) /3
=7,931.16 (元/平方米)

评估结果=7,931.16×328.36=2,604,300.00 元 (含税) (百位取整)

(五) 评估结果: 经评估, 天津海泰创意科技园投资有限公司持有的位于滨海新区大港育梁街 169 号的库存商品于评估基准日的账面价值为 34,404.08 万元, 评估值为 43,964.99 万元, 评估增值 9,560.91 万元, 增值率为 27.79%。

五、本合同对公司的影响

本次签署的房产交易合同金额共计 43,964.99 万元, 超过 2024 年度经审计营业收入。本合同的收入全部计入本年度营业收入, 将增强公司持续发展能力。经测算, 本次交易预计将增加 2025 年度利润总额约 6,285.8 万元 (未经审计)。本合同的履行不会影响公司业务的独立性, 公司主营业务不会因本合同的履行而对合同当事人形成依赖。

六、合同的审议程序

本合同属于公司的日常经营合同, 依据公司内部管理制度的规定履行了党支委员会及总经理办公会审批程序, 无须提交董事会或股东大会审议。

七、风险提示

天津市博诚城市运营发展有限公司是新成立的项目公司, 合同约定为分期付款, 存在其后续不能按时支付价款, 导致合同无法按照约定履行的风险。

特此公告。

天津海泰科技发展股份有限公司

董 事 会

2025 年 9 月 27 日