股票简称:海泰发展　　股票代码:600082　　编号:(临 2022—031)

天津海泰科技发展股份有限公司 关于出售房产暨关联交易的公告一

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。

重要内容提示:

● 天津海泰科技发展股份有限公司(以下简称“公司”)拟将全资子公司天津海泰方成投资有限公司(以下简称“海泰方成”)持有的海泰创新基地C号楼C座部分房产出售给天津滨海高新区物业管理有限公司(以下简称“滨海物业”),对应产权面积为9491.15㎡,交易价格为6,776.00万元。

● 本次交易构成关联交易,但不构成重大资产重组。

● 本次关联交易已由公司第十届董事会第十七次会议审议通过,尚需提交股东大会审议。

●除日常关联交易之外,公司过去12个月与同一关联人进行的关联交易1次,交易金额5,018.83万元;与不同关联人未发生与本次交易类别相关的交易。

一、关联交易概述

(一)本次交易简述

天津海泰科技发展股份有限公司(以下简称“公司”)拟将全资子公司天津海泰方成投资有限公司(以下简称“海泰方成”)持有的海泰创新基地C号楼C座部分房产出售给天津滨海高新区物业管理有限公司(以下简称“滨海物业”)。

海泰创新基地C号楼C座坐落于新产业园区华苑产业区(环外)海泰发展五道16号,本次交易共8套非居住房产,对应产权面积为9491.15㎡。依据深圳市国策资产评估有限公司所出具的资产评估报告,评估基准日为2022年8月31日,海泰方成拟出售的资产评估价格为6,776.00万元。经与滨海物业协商,双方约定本次交易价格为6,776.00万元。

(二)关联关系

天津华苑置业有限公司为我公司股东,并为我公司控股股东天津海泰控股集团有限公司的一致行动人,滨海物业为天津华苑置业有限公司的全资子公司,根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定,滨海物业为公司关联法人,本次交易构成关联交易。

(三)审议及表决情况

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易已经公司第十届董事会第十七次会议审议通过,尚需提交股东大会审议。

(四)历史关联交易情况

除日常关联交易之外,公司过去12个月与同一关联人进行的关联交易1次,交易金额5,018.83万元;与不同关联人未发生与本次交易类别相关的交易。

二、本次交易转让方

企业名称:天津海泰方成投资有限公司
类 型:有限责任公司(法人独资)
住 所:华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地G座11层西侧
法定代表人:张猛
注册资本:6,735万元人民币
营业期限:2007-03-27至2027-03-26
统一社会信用代码:91120116660304755F

经营范围:对高新技术企业进行投资、咨询;经济信息咨询;企业管理咨询;房地产开发(经营范围以暂定资质证为准);自有房屋租赁。(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执行。)

截止2021年12月31日,该公司资产总额19,493.49万元,净资产16,672.19万元;营业收入9.60万元,净利润-113.82万元。(经审计)

截止2022年9月30日,该公司资产总额19,536.64万元,净资产16,688.11万元;营业收入8.09万元,净利润4.02万元。(未经审计)

三、本次交易受让方(关联方)

企业名称:天津滨海高新区物业管理有限公司
类 型:有限责任公司(法人独资)
住 所:天津华苑产业区开华道3号801-2
法定代表人:刘伟
注册资本:500万元人民币
营业期限:1995-07-18至长期
统一社会信用代码:91120116238994949

经营范围:一般项目:物业管理;企业管理咨询;供冷服务;供暖服务;停车场服务;会议及展览服务;电气设备维修;交通设施维修;建筑物清洁服务;电动汽车充电基础设施运营;机动车充电销售;非居住房地产租赁;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)劳务服务(不含劳务派遣);旅客票务代理;商务代理代办服务;酒店管理;石油制品销售(不含危险化学品);金属矿石销售;非金属矿及制品销售;新兴能源技术研发;太阳能热利用装备销售;润滑油销售;橡胶制品销售;高品质合成橡胶销售;新能源原动设备销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;供应链管理服务;国内贸易代理;高性能有色金属及合金材料销售;化工产品销售(不含许可类化工产品);建筑材料销售;轻质建筑材料销售;电力电子元器件销售;日用百货销售;机械设备销售;食用农产品批发;食用农产品零售;家用电器销售;机械设备租赁;国内货物运输代理;国际货物运输代理;塑料制品销售;有色金属合金销售;仪器仪表销售;木材销售;棉、麻销售;针纺织品销售;箱包销售;合成材料销售;智能输配电及控制设备销售;电气机械设备销售;畜牧渔业饲料销售;饲料原料销售;饲料添加剂销售;日用化学产品销售;健身休闲活动【分支机构经营】。(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)。许可项目:粮食收购;成品油零售(不含危险化学品);进出口代理;货物进出口;技术进出口;住宅室内装饰装修;食品经营;餐饮服务【分支机构经营】。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

截止2021年12月31日,该公司资产总额26,224.07万元,净资产3,815.77万元;营业收入22,428.48万元,净利润1,152.23万元。(经审计)

截止2022年9月30日,该公司资产总额21,035.41万元,净资产4,220.76万元;营业收入25,084.78万元,净利润279.03万元。(未经审计)

四、关联交易标的基本情况

(一)交易标的

1、交易的名称和类别

本次交易标的为本公司全资子公司海泰方成持有的海泰创新基地C号楼C座—101、102、301、501、701、801、901、1001八套房产,对应产权面积为9491.15㎡,房产设计用途:非居住,土地使用年限至2051年4月12日。

2、交易标的为海泰方成所有,目前交易标的C号楼C座—101、102、701、801为自用;C号楼C座-301为出租;C号楼C座-501、901、1001为空置。

3、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。

(二)交易标的评估情况

1、评估机构:深圳市国策资产评估有限公司
2、本次估价基准日:2022年8月31日
3、采用的估价方法:

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,因此,本次评估采用了市场法。现选取其中一套房产C号楼C座--701为例说明评估方法:

(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,评估单价乘以委估房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: 7280元/平方米;
可比实例 B: 6871元/平方米;
可比实例 C: 7048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,即新产业园区华苑产业区(环外)海泰发展五道16号C号楼C座--701单价=(7280+6871+7048)÷3=7100元/平方米。

评估结论的确定方法

根据资产评估准则的要求,我们采用了市场法进行评估,采用市场法的含税评估单价为7100元/平方米,因此本次评估最终采用市场法作为评估结果确定该不动产的评估价值。即:7100元/平方米(取整)。

C号楼C座--701不动产的含税评估价值=7100×1601.18=1,137万元

评估结论及其分析

采用市场法评估,天津海泰方成投资有限公司拟收购资产涉及的位于新产业园区华苑产业区(环外)海泰发展五道16号C号楼C座—101等8项9491.15㎡(共十二层)不动产,房地合一的评估值为6,776万元(大写:陆仟柒佰柒拾陆万元整),增值率103.96%。

4、评估结果:本着独立、公正、客观的原则,经过实施必要的资产评估程序,采用市场法形成的评估结论为:海泰方成纳入评估范围的资产于评估基准日的评估值为人民币6,776.00万元。

(三)关联交易价格

根据上述房产估价报告,标的房产评估价值为6,776.00万元,经交易双方友好协商确定本次标的资产的交易价格为人民币6,776.00万元。

本次关联交易价格在评估价的基础上,遵循公平合理的定价原则,经过协商确定。本次交易符合公开、公平、公正的原则,不会损害公司和股东的利益,特别是中小股东的利益。

五、关联交易的主要内容和履约安排

(一)关联交易合同的主要条款

1、甲方(出售方):天津海泰方成投资有限公司
2、乙方(买受方):天津滨海高新区物业管理有限公司
3、交易标的:新产业园区华苑产业区(环外)海泰发展五道16号C号楼C座。房产交易面积为9,491.15平方米,包含首层、三层、五层、七层至十层全部房产。
4、交价款:根据甲、乙双方协商,甲方将本合同项下交易标的以人民币(大写)陆仟柒佰柒拾陆万元整 ｜即:人民币(小写)6,776.00万元｜销售给乙方。
5、付款方式:乙方将首笔交易价款人民币(大写)叁仟叁佰捌拾捌万元整 ｜即:人民币(小写)3,388.00万元｜,在本合同生效后10日内支付至甲方指定账户;剩余交易价款人民币(大写)叁仟叁佰捌拾捌万元整 ｜即:人民币(小写)3,388.00万元｜在本合同生效后60日内,由乙方支付至甲方指定账户。
6、标的交割事项:乙方在支付首期购房款后15日内,甲方应配合乙方办理本次交易房产的验房,对标的房产及技术资料交接,与乙方签署交易房产对应的《天津市商品房买卖合同》;
标的房产在商品房的质量和设备等符合国家有关规定前提下,实施现状交接;如存在不符合房屋验收标准,影响房屋及设备正常使用情形,甲方应出具书面解决方案并在双方约定的时间内,解决房屋遗留问题;
乙方按照国家有关规定到相关部门办理标的房产的登记手续,甲方给予必要的协助与配合。
7、违约责任:乙方未按合同约定期限支付交易价款的,应向甲方支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付价款的1‰计算。逾期付款超过30日,甲方有权解除合同,要求乙方按照本合同交易价款的1‰承担违约责任,不足以弥补甲方损失的,甲方有权要求乙方承担甲方全部实际损失。
甲方未按本合同约定交割交易标的的,乙方有权解除本合同,并要求甲方按照本合同交易价款的1‰向乙方支付违约金,不足以弥补乙方损失的,乙方有权要求甲方承担乙方全部实际损失。
标的房产存在重大事项未披露或存在遗漏,对标的房产可能造成重大不利影响,或可能影响交易价格的,乙方有权解除合同,并要求甲方按照本合同交易价款的1‰承担违约责任。
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。
六、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次拟出售的房产属于海泰方成存量商品房,本次交易属于日常经营行为,通过本次交易有利于盘活和优化公司存量资产,优化资产结构,加强资金回笼,提高资产运营效率,增加资产的流动性。

本次交易完成后,将有利于降低公司成本费用负担,优化资产结构,为公司未来发展储备资金,符合公司整体发展战略的需要,有利于实现股东利益最大化。

七、该关联交易应当履行的审议程序

(一)董事会

公司第十届董事会第十七次会议审议通过了《关于出售海泰创新基地C号楼C座房产暨关联交易的议案》。本次关联交易遵循了公平、合理的原则,不存在损害公司及其他股东,特别是中小股东和非关联股东利益的情况。关联董事回避表决。全体非关联董事以同意票通过本次议案。

(二)独立董事意见

独立董事认真了解了上述关联交易事项的情况,并在严格审查了相关材料之后,对上述事项出具了事前认可的书面文件并发表独立意见认为:

1、上述出售房产暨关联交易符合《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的有关规定。

2、相关董事会会议的召开程序、表决程序符合法律要求。

3、关联交易符合诚实、信用、公平、公正的原则,价格是公允的,没有损害公司和其他股东的利益,对中、小股东是公平的。

(三)监事会

公司第十届监事会第十次会议审议通过了《关于出售海泰创新基地C号楼C座房产暨关联交易的议案》。监事会认为:本次关联交易遵循了公平、合理的原则,不存在损害公司及其他股东,特别是中小股东和非关联股东利益的情况。全体监事以全票同意通过本次议案。

八、备查文件

1、公司第十届董事会第十七次会议决议;
2、公司第十届监事会第十次会议决议;
3、独立董事对出售房产暨关联交易事项的独立意见。

特此公告。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会
二〇二二年十月十五日

股票简称:海泰发展　　股票代码:600082　　编号:(临 2022—032)

天津海泰科技发展股份有限公司 关于出售房产暨关联交易的公告二

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。

重要内容提示:

● 天津海泰科技发展股份有限公司(以下简称“公司”)拟将海泰绿色产业基地的N号楼房产协议转让,转让价格6,144.00万元;拟将海泰绿色产业基地的H1号楼房产出售,出售对象为天津滨海高新区物业管理有限公司(以下简称“滨海物业”),H1号楼产权面积9564.21㎡,对应为243套非居住房产,出售价格5,604.44万元。本次关联交易总价共计11,748.44万元。

● 本次交易构成关联交易,但不构成重大资产重组。

● 本次关联交易已由公司第十届董事会第十七次会议审议通过,尚需提交股东大会审议。

●除日常关联交易之外,公司过去12个月与同一关联人进行的关联交易1次,交易金额5,018.83万元;与不同关联人未发生与本次交易类别相关的交易。

一、关联交易概述

(一)本次交易简述

天津海泰科技发展股份有限公司(以下简称“公司”)拟将位于新产业园区华苑产业区(环外)海泰发展六道6号海泰绿色产业基地的N号楼房产协议转让,转让对象为天津滨海高新区物业管理有限公司;将位于新产业园区华苑产业区(环外)海泰发展六道6号海泰绿色产业基地的H1号楼房产出售,出售对象为天津滨海高新区物业管理有限公司(以下简称“滨海物业”)。

海泰绿色产业基地N号楼产权面积10,413.02㎡,为1栋非居住房地产,海泰绿色产业基地H1号楼产权面积9,564.21㎡,对应为243套非居住房地产。依据深圳市国策资产评估有限公司所出具的资产评估报告,评估基准日为2022年8月31日,海泰绿色产业基地N号楼的资产评估价格为6,144.00万元,海泰绿色产业基地H1号楼的资产评估价格为5,604.44万元。经与滨海物业协商,双方约定本次交易价格共计11,748.44万元。

(二)关联关系

天津华苑置业有限公司为我公司股东,并为我公司控股股东天津海泰控股集团有限公司的一致行动人,滨海物业为天津华苑置业有限公司的全资子公司,根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定,滨海物业为公司关联法人,本次交易构成关联交易。

(三)审议及表决情况

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易已经公司第十届董事会第十七次会议审议通过,尚需提交股东大会审议。

(四)历史关联交易情况

除日常关联交易之外,公司过去12个月与同一关联人进行的关联交易1次,交易金额5,018.83万元;与不同关联人未发生与本次交易类别相关的交易。

二、关联方介绍

企业名称:天津滨海高新区物业管理有限公司
类 型:有限责任公司(法人独资)
住 所:天津华苑产业区开华道3号801-2
法定代表人:刘伟
注册资本:500万元人民币
营业期限:1995-07-18至长期
统一社会信用代码:91120116238994949

经营范围:一般项目:物业管理;企业管理咨询;供冷服务;供暖服务;停车场服务;会议及展览服务;电气设备维修;交通设施维修;建筑物清洁服务;电动汽车充电基础设施运营;机动车充电销售;非居住房地产租赁;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务);劳务服务(不含劳务派遣);旅客票务代理;商务代理代办服务;酒店管理;石油制品销售(不含危险化学品);金属矿石销售;非金属矿及制品销售;新兴能源技术研发;太阳能热利用装备销售;润滑油销售;橡胶制品销售;高品质合成橡胶销售;新能源原动设备销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;供应链管理服务;国内贸易代理;高性能有色金属及合金材料销售;化工产品销售(不含许可类化工产品);建筑材料销售;轻质建筑材料销售;电力电子元器件销售;日用百货销售;机械设备销售;食用农产品批发;食用农产品零售;家用电器销售;机械设备租赁;国内货物运输代理;国际货物运输代理;塑料制品销售;有色金属合金销售;仪器仪表销售;木材销售;棉、麻销售;针纺织品销售;箱包销售;合成材料销售;智能输配电及控制设备销售;电气机械设备销售;畜牧渔业饲料销售;饲料原料销售;饲料添加剂销售;日用化学产品销售;健身休闲活动【分支机构经营】。(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)。许可项目:粮食收购;成品油零售(不含危险化学品);进出口代理;货物进出口;技术进出口;住宅室内装饰装修;食品经营;餐饮服务【分支机构经营】。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

截止2021年12月31日,该公司资产总额26,224.07万元,净资产3,815.77万元;营业收入22,428.48万元,净利润1,152.23万元。(经审计)

截止2022年9月30日,该公司资产总额21,035.41万元,净资产4,220.76万元;营业收入25,084.78万元,净利润279.03万元。(未经审计)

三、关联交易标的基本情况

(一)交易标的

1、交易的名称和类别

本次交易标的为:位于新产业园区华苑产业区(环外)海泰发展六道6号海泰绿色产业基地的N号楼,对应产权面积为10,413.02㎡,为1栋非居住房产,房产设计用途:非居住,土地使用年限至2051年6月;位于新产业园区华苑产业区(环外)海泰发展六道6号海泰绿色产业基地的H1号楼,对应产权面积9,564.21㎡,为243套非居住房地产,房产设计用途:非居住,土地使用年限至2051年6月。

2、交易标的为我公司所有,目前交易标的海泰绿色产业基地的N号楼为空置状态,海泰绿色产业基地的H1号楼为出租状态。

3、交易标的产权清晰,H1号楼不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况,N号楼存在抵押情况,将在本次转让合同签订前解决相关问题。

交易标的不涉及诉讼、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。

(二)交易标的评估情况

1、评估机构:均为深圳市国策资产评估有限公司
2、本次估价基准日:均为2022年8月31日
3、采用的估价方法:

【1】海泰绿色产业基地N号楼:

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,因此,本次评估采用了市场法。

(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,评估单价乘以委估房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: 5795元/平方米;
可比实例 B: 5954元/平方米;
可比实例 C: 6097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,N号楼单价=(5795+5954+6097)÷3=5900元/平方米。

评估结论的确定方法

根据资产评估准则的要求,我们采用了市场法进行评估,采用市场法的含税评估单价为5900元/平方米,因此本次评估最终采用市场法作为评估结果确定该不动产的评估价值。即:5900元/平方米(取整)。

N号楼不动产的含税评估价值=5900×10413.02=6,144.00万元

评估结论及其分析

采用市场法评估,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发展六道6号海泰绿色产业基地N号楼10413.02㎡(共四层)不动产,房地合一的评估值为6,144.00万元(大写:陆仟壹佰肆拾肆万元整),增值率127.40%。

【2】海泰绿色产业基地H1号楼:

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,因此,本次评估采用了市场法。现选取其中一套房产H1-301为例说明评估方法:

(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,评估单价乘以委估房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: 5307元/平方米;
可比实例 B: 6316元/平方米;
可比实例 C: 6376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,即新产业园区华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地H1-301单价=(5307+6316+6376)÷3=6000元/平方米。

评估结论的确定方法

根据资产评估准则的要求,我们采用了市场法进行评估,采用市场法的含税评估单价为6000元/平方米,因此本次评估最终采用市场法作为评估结果确定该不动产的评估价值。即:6000元/平方米(取整)。

故新产业园区华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地H1-301不动产的含税评估价值=6000×38.74=23.24万元

评估结论及其分析

采用市场法评估,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发展六道6号海泰绿色产业基地H1-101等243项9564.21㎡(共六层)不动产,房地合一的评估值为5,604.44万元(大写:伍仟陆佰零肆万肆仟肆佰元整),增值率274.32%。

4、评估结果:本着独立、公正、客观的原则,在经过实施必要的资产评估程序,采用市场法形成的评估结论为:天津海泰科技发展股份有限公司纳入评估范围的海泰绿色产业基地的N号楼于评估基准日的评估值为人民币6,144.00万元;纳入评估范围的海泰绿色产业基地的H1号楼的243套非居住房产于评估基准日的评估值为人民币5,604.44万元。

(三)关联交易价格

根据上述房产估价报告,标的房产评估价值为6,144.00万元及5,604.44万元,合计11,748.44万元,经交易双方友好协商确定本次标的资产的交易价格总价共计人民币11,748.44万元。

本次关联交易价格在评估价的基础上,遵循公平合理的定价原则,经过协商确定。本次交易符合公开、公平、公正的原则,不会损害公司和股东的利益、特别是中小股东的利益。

五、关联交易的主要内容和履约安排

(一)关联交易合同的主要条款。

1、甲方(出让方)(出售方):天津海泰科技发展股份有限公司
2、乙方(受让方/买受方):天津滨海高新区物业管理有限公司
3、交易标的:
(1)新产业园区华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地N号楼。房产交易面积为10,413.02平方米,包含地下一层、首层至三层。
(2)新产业园区华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地H1号楼。房产交易面积为9,564.21平方米,包含首层至六层全部房产。
4、交易价款:
(1)海泰绿色产业基地N号楼:根据甲、乙双方协商,甲方将本合同项下交易标的以人民币(大写)陆仟壹佰肆拾肆万元整 ｜即:人民币(小写)6,144.00万元｜转让给乙方。
(2)海泰绿色产业基地H1号楼:根据甲、乙双方协商,甲方将本合同项下交易标的以人民币(大写)伍仟陆佰零肆万肆仟肆佰元整 ｜即:人民币(小写)5,604.44万元｜销售给乙方。
5、付款方式:
(1)海泰绿色产业基地N号楼:乙方将首笔交易价款人民币(大写)叁仟零柒拾贰万元整｜即:人民币(小写)3,072.00万元｜,在本合同生效后10日内支付至甲方指定账户;剩余交易价款人民币(大写)叁仟零柒拾贰万元整 ｜即:人民币(小写)3,072.00万元｜在本合同生效后60日内,由乙方支付至甲方指定账户。
(2)海泰绿色产业基地H1号楼:乙方将首笔交易价款人民币(大写)贰仟捌佰零贰万贰仟贰佰元整 ｜即:人民币(小写)2,802.22万元｜,在本合同生效后10日内支付至甲方指定账户;剩余交易价款人民币(大写)贰仟捌佰零贰万贰仟贰佰元整｜即:人民币(小写)2,802.22万元｜在本合同生效后60日内,由乙方支付至甲方指定账户。
6、标的交割事项:
(1)海泰绿色产业基地N号楼:乙方在支付首期购房款后15日内,甲方应配合乙方办理本次交易房产的验房,对标的房产及技术资料交接,与乙方签署交易房产对应的《天津市存量房屋买卖协议》;
标的房产在房屋质量和设备等符合国家有关规定前提下,实施现状交接;如存在不符合房屋验收标准,影响房屋及设备正常使用情形,甲方应出具书面解决方案并在双方约定的时间内,解决房屋遗留问题;
乙方按照国家有关规定到相关部门办理标的房产的登记手续,甲方给予必要的协助与配合。
(2)海泰绿色产业基地H1号楼:乙方在支付首期购房款后15日内,甲方应配合乙方办理本次交易房产的验房,对标的房产及技术资料交接,与乙方签署交易房产对应的《天津市商品房买卖合同》;
标的房产在商品房的质量和设备等符合国家有关规定前提下,实施现状交接;如存在不符合房屋验收标准,影响房屋及设备正常使用情形,甲方应出具书面解决方案并在双方约定的时间内,解决房屋遗留问题;
乙方按照国家有关规定到相关部门办理标的房产的登记手续,甲方给予必要的协助与配合。
7、违约责任:
(1)海泰绿色产业基地N号楼:乙方未按合同约定期限支付交易价款的,应向甲方支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付价款的1‰计算。逾期付款超过30日,甲方有权解除合同,要求乙方按照本合同交易价款的1‰承担违约责任,不足以弥补甲方损失的,甲方有权要求乙方承担甲方全部实际损失。
甲方未按本合同约定交割交易标的的,乙方有权解除本合同,并要求甲方按照本合同交易价款的1‰向乙方支付违约金,不足以弥补乙方损失的,乙方有权要求甲方承担乙方全部实际损失。
标的房产存在重大事项未披露或存在遗漏,对标的房产可能造成重大不利影响,或可能影响交易价格的,乙方有权解除合同,并要求甲方按照本合同交易价款的1‰承担违约责任。
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。
(2)海泰绿色产业基地H1号楼:乙方未按合同约定期限支付交易价款的,应向甲方支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付价款的1‰计算。逾期付款超过30日,甲方有权解除合同,要求乙方按照本合同交易价款的1‰承担违约责任,不足以弥补甲方损失的,甲方有权要求乙方承担甲方全部实际损失。
甲方未按本合同约定交割交易标的的,乙方有权解除本合同,并要求甲方按照本合同交易价款的1‰向乙方支付违约金,不足以弥补乙方损失的,乙方有权要求甲方承担乙方全部实际损失。
标的房产存在重大事项未披露或存在遗漏,对标的房产可能造成重大不利影响,或可能影响交易价格的,乙方有权解除合同,并要求甲方按照本合同交易价款的1‰承担违约责任。
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。
六、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次拟转让及出售房产,均为区域配套物业。本次交易为公司日常经营行为。通过本次交易有利于盘活和优化公司存量资产,优化资产结构,加强资金回笼,提高资产运营效率,增加资产的流动性。

本次交易完成后,将有利于降低公司成本费用负担,优化资产结构,为公司未来发展储备资金,符合公司整体发展战略的需要,有利于实现股东利益最大化。

七、该关联交易应当履行的审议程序

(一)董事会

公司第十届董事会第十七次会议审议通过了《关于转让出售海泰绿色产业基地房产暨关联交易的议案》。本次关联交易遵循了公平、合理的原则,不存在损害公司及其他股东,特别是中小股东和非关联股东利益的情况。关联董事回避表决。全体非关联董事以同意票通过本次议案。

(二)独立董事意见

独立董事认真了解了上述关联交易事项的情况,并在严格审查了相关材料之后,对上述事项出具了事前认可的书面文件并发表独立意见认为:

1、上述出售房产暨关联交易符合《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证交所股票上市规则》、中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的有关规定。

2、相关董事会会议的召开程序、表决程序符合法律要求。

3、关联交易符合诚实、信用、公平、公正的原则,价格是公允的,没有损害公司和其他股东的利益,对中、小股东是公平的。

(三)监事会

公司第十届监事会第十次会议审议通过了《关于转让出售海泰绿色产业基地房产暨关联交易的议案》。监事会认为:本次关联交易遵循了公平、合理的原则,不存在损害公司及其他股东,特别是中小股东的利益的情况。全体监事以全票同意通过本次议案。

八、备查文件

1、公司第十届董事会第十七次会议决议;
2、公司第十届监事会第十次会议决议;
3、独立董事对出售房产暨关联交易事项的独立意见。

特此公告。

天津海泰科技发展股份有限公司董事会
二〇二二年十月十五日

证券代码:600082　　证券简称:海泰发展　　公告编号:2022-033

天津海泰科技发展股份有限公司关于召开2022年第二次临时股东大会的通知

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。

重要内容提示:

● 股东大会召开日期:2022年10月31日
● 本次股东大会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一) 股东大会类型和届次
2022年第二次临时股东大会
(二) 股东大会召集人:董事会
(三) 投票方式:本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式
(四) 现场会议召开的日期、时间和地点
召开的日期时间:2022年10月31日　14点00分
召开地点:天津海泰科技发展股份有限公司会议室
(五) 网络投票的系统、起止日期和投票时间。
网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统
网络投票起止时间:自2022年10月31日
至2022年10月31日
采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段,即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。
(六) 融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序
涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号 — 规范运作》等有关规定执行。
(七) 涉及公开征集股东投票权
无

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	《关于出售海泰创新基地C号楼C座房产暨关联交易的议案》	√
2	《关于转让出售海泰绿色产业基地房产暨关联交易的议案》	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述议案已经公司于2022年10月14日召开的第十届董事会第十七次会议审议通过。相关内容详见2022年10月15日公司指定披露媒体《上海证券报》、《证券日报》与上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

2、特别决议议案:无
3、对中小投资者单独计票的议案:无
4、涉及关联股东回避表决的议案:《关于出售海泰创新基地C号楼C座房产暨关联交易的议案》、《关于转让出售海泰绿色产业基地房产暨关联交易的议案》
应回避表决的关联股东名称:天津海泰控股集团有限公司、天津华苑置业有限公司
5、涉及优先股股东参与表决的议案:无

三、股东大会投票注意事项

(一) 本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二) 持有多个股东账户的股东,可行使的表决权数量是其名下全部股东账户所持相同类别普通股和相同品种优先股的数量总和。

持有多个股东账户的股东通过本所网络投票系统参与股东大会网络投票的,可以通过其任一股东账户参加。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东,通过多个股东账户重复进行表决的,其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见,分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

(三) 同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(四) 股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一) 股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600082	海泰发展	2022/10/24

(二) 公司董事、监事和高级管理人员。
(三) 公司聘请的律师。
(四) 其他人员

五、会议登记方法

1、符合会议出席条件的股东可于2022年10月25日(上午9:30-11:30,下午1:30-3:30)到公司投资证券部办理登记手续,异地股东可用信函或传真方式登记。

2、凡符合出席会议条件的个人带本人身份证、证券账户或持股凭证,受托代理人应持本人身份证、授权委托书、委托人证券账户及身份证;法人股东持法人营业执照复印件(加盖公章)、法人授权委托书、出席人身份证进行登记。

六、其他事项

1、会议联系方式
联系单位:天津海泰科技发展股份有限公司证券合规部
地址:天津华苑产业区海泰发展五道海泰创新基地CC座7楼
邮编:300384
电话:022-85689999转8303
传真:022-85689868
联系人:葛琪

2、出席会议的股东交通及食宿自理,会期半天。

特此公告。

天津海泰科技发展股份有限公司
董事会
2022年10月15日

附件1:授权委托书
报备文件
提议召开本次股东大会的董事会决议
附件1:授权委托书

授权委托书

天津海泰科技发展股份有限公司:

兹委托　　先生(女士)代表本单位(或本人)出席2022年10月31日召开的贵公司2022年第二次临时股东大会,并代为行使表决权。

委托人持普通股数:
委托人持优先股数:
委托人股东帐户号:

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	《关于出售海泰创新基地C号楼C座房产暨关联交易的议案》			
2	《关于转让出售海泰绿色产业基地房产暨关联交易的议案》			

委托人签名(盖章):　　受托人签名:
委托人身份证号:　　受托人身份证号:
委托日期:　年　月　日
备注:
委托人应当在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”,对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的,受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码:601916　　证券简称:浙商银行　　公告编号:2022-048

浙商银行股份有限公司第六届监事会第十三次会议决议公告

本公司监事会及全体监