

天津泰达股份有限公司

关于处置上海房产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

（一）为进一步盘活现有资产，提高资产运营效率，天津泰达股份有限公司（以下简称“公司”）拟于天津市产权交易中心公开挂牌出售所持有的位于上海东大名路 888 弄 16 号 302 室的房产和 11-17 号底层车库 22。截至评估基准日 2018 年 2 月 28 日，该资产账面原值为 3,908,078.79 元，账面净值为 473,238.91 元。首次挂牌价格不低于经备案的资产评估价格 21,849,750.00 元。

（二）公司第九届董事会第十一次（临时）会议于 2018 年 7 月 27 日召开，以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权通过了本次房产出售事项。

（三）本次房产出售事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。该处房产将以公开挂牌方式出售，待确定买受人后，公司将及时披露成交价格、交易对方基本情况等事宜。

二、交易标的基本情况

（一）标的资产概况

1. 标的资产：本次出售的上海房产合计面积为 329.63 平方米，包括住宅和底层车库，其中：住宅的建筑面积为 310.06 平方米，底层车库的建筑面积为 19.57 平方米。

2. 标的资产类别：固定资产。

3. 标的资产权属：该房产权利人为天津泰达股份有限公司，不存在抵押、质押及其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼和仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等。

4. 所在地：房产位于上海东大名路 888 弄 16 号 302 室；车库位于东大名路 888 弄 11-17 号底层 22 号。

（二）标的资产的评估情况

1. 评估方法和评估结果

天津华夏金信资产评估有限公司（具有执行证券期货业务资格）接受公司委托出具了《天津泰达股份有限公司拟处置上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室房地产单项资产价值资产评估报告》（华夏金信评报字[2018]071 号）。经过对委估对象采用市场法和收益法进行评估，考虑到市场法更接近市场成交水平，能较好的反映出该房地产当前的市场公允价值，目前市场租金偏低，租售比较不合理，收益法的结果严重偏离市场价格，因此本次选取市场法的结果作为最终估价结果。

经市场法评估，截止 2018 年 2 月 28 日天津泰达股份有限公司委托评估资产，评估前账面资产价值计人民币 47.32 万元，市场法评估后资产价值计人民币 2,184.98 万元，评估值比原账面值增 2,137.66 万元，增值率为 4,517.07%。详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

科目	账面价值		评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A×100%	
流动资产	1	-			
非流动资产	2	47.32	2,184.98	2,137.66	4,517.07
其中：可供出售金融资产	3	-			
持有至到期投资	4	-			
长期应收款	5	-			
长期股权投资	6	-			
投资性房地产	7	-			
固定资产	8	47.32	2,184.98	2,137.66	4,517.07
在建工程	9	-			
工程物资	10	-			
固定资产清理	11	-			
生产性生物资产	12	-			
油气资产	13	-			
无形资产	14	-			
开发支出	15	-			
商誉	16	-			
长期待摊费用	17	-			
递延所得税资产	18	-			
其他非流动资产	19	-			
资产总计	20	47.32	2,184.98	2,137.66	4,517.07

标的资产为公司于 2000 年 7 月购置（期房），2014 年 12 月 29 日在上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局登记，并取得了《上海市房地产权证》（沪房地虹字（2014）第 012679 号）。购置时间距评估基准日 2018 年 2

月 28 日时间较长，近几年房地产价格变化较大并呈上升趋势是形成评估值增值的主要原因。

2. 评估值的计算过程

(1) 市场法 16—302 室

根据待估对象同一供求圈的商业地产的市场状况，本次采用市场比较法进行测算，具体做法如下：在众多的交易案例中，选择出与估价对象情况相似、地级相近、用途相当的房地产交易案例三个，作为比较实例（即：参照物）；然后通过逐项条件对照，找出估价对象和比较实例之间的差异，其中包括成新率上的差异，然后用打分的方法，量化这些差异；再后，用这些量化的差异，对比较实例的成交价格进行修正，从而得出各个比较实例在相当于估价对象交易条件下的成交价格；最后，通过综合修正，分别测算求得：在估价时点上估价对象的含地市场价格。

经过估价人员对于委估对象所处区域周边房地产市场近期房产交易情况的调查、了解，并根据上海市近期真实成交案例筛选，待估对象所在小区新外滩花苑紧邻黄浦江，由于其位置比较突出，周边虽有同类型住宅小区，但小区的价格受位置的影响差异较大，其区域影响较难合理量化，另一方面，上海 2017 年二手房成交量萎缩，成交量几乎出现腰斩的现象，因此同一小区成交量较少，但由于该小区位置较优，虽成交量较少但价格相对比较稳定，因此本次选取了同一小区近 1-2 年的交易实例，作为比较实例。

然后，当 3 个比较实例得到的比准价格在限差允许范围内，取 3 个比准价格的简单算术平均值，作为现时评估单价。

委估对象总价格 = 单位价格 × 建筑面积，则委估对象估价结果为：

$$67,341 \times 310.06 = 20,879,750 \text{ (元)}$$

(2) 市场法—车库

经过估价人员对于待估对象所处区域周边房地产市场近期车位交易情况的调查、了解，分别选取了三个地下车库的交易案例，作为比较实例。委估对象与比较实例价格的表达方式和内涵一致，可比基础相同，因此不需进行修正。

当 3 个比较实例得到的比准价格在限差允许范围内，取 3 个比准价格的简单算术平均值，作为现时评估单价。

委估车库评估价值为人民币 97 万元/个。

评估结论详细情况见评估明细表（附后）。

三、处置方式及挂牌信息

(一) 根据国资相关规定，该房产将通过天津产权交易中心公开挂牌处置，首次挂牌价格不低于经备案的资产价格 21,849,750.00 元，挂牌时间为 20 个工作日。

(二) 按照国资相关规定，如在规定的披露期限内未征集到意向受让方，将采取降低转让底价的方式再次挂牌。新的底价不低于资产评估价格的 90%，挂牌时间为 20 个工作日。

四、本次资产处置的其他安排

本次处置上海房产不涉及员工安置情况，出售资产所得款项将用于补充公司流动资金，发展主业。

五、出售资产的目的和对公司的影响

本次出售房产有利于盘活公司存量资产，提高资产运营效率，改善公司现金流。对公司损益的影响需待摘牌后方可确定。

六、中介机构意见结论

天津九河律师事务所就本次出售资产事项出具了《天津九河律师事务所关于天津泰达股份有限公司拟处置上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室房地产的法律意见书》，结论意见如下：泰达股份为依法设立并有效存续的法人，系拟处置上海房产的合法所有权人，具备本次处置房产的主体资格。根据相关法律、法规要求，本次处置上海房产尚需在产权交易机构完成转让手续。

七、备查文件

(一) 《天津泰达股份有限公司第九届董事会第十一次（临时）会议决议》

(二) 《天津泰达股份有限公司拟处置上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室房地产单项资产价值资产评估报告（华夏金信评报字[2018]071 号）》

(三) 《天津九河律师事务所关于天津泰达股份有限公司拟处置上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室房地产的法律意见书》

特此公告。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2018 年 7 月 28 日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2018年2月28日

评估单位：天津泰达股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	竣工日期	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注		
								原值	净值						
1	津房权证(2014)第012679号	女人名路888号16号302室	钢混	2002年	2008/8/4	31.006		3,908,076.79	473,238.91	20,870,750	4,517.07	67,341	公寓/居住		
2		888号11-17号底层车库22	钢混	2002年	2008/8/4	19.57				970,000		48,508			
合 计										21,849,750	4,517.07				
合 计								3,908,076.79	473,238.91	21,849,750	4,517.07				
合 计								2,938,078.79	473,238.91	21,849,750	4,517.07				

评估人员：高桂群 苏佳 张左准

评估单位负责人：贾双双 李理

填表日期：2018年3月13日