

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇一八年四月二十五日

总目录

资产评估报告	第 1 册
资产评估明细表	第 1 册
资产评估说明	第 2 册

本册目录

声明	1
单项资产价值资产评估报告.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	4
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	10
1、委估房地产概况.....	11
(1) 区位状况	11
(2) 实物状况	11
(3) 权益状况	12
2、市场背景描述与分析	12
(1) 2017 年上海市房地产开发建设情况.....	13
(2) 楼市交易状况.....	13
3、评估值的计算过程	14
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明.....	17
十三、资产评估报告日.....	18
附件	19

声明

一、本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**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摘要**

华夏金信评报字[2018]071 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津泰达股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津泰达股份有限公司拟实施资产处置事宜所涉及的房地产单项资产价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：对天津泰达股份有限公司拟进行资产处置事宜所涉及的坐落在上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室（888 弄 11-17 号底层车库 22）的房地产（建筑面积共计 329.63 平方米），单项资产价值提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

（一）评估对象：为泰达股份单项资产价值；

（二）评估范围：为泰达股份申报的坐落在上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室（888 弄 11-17 号底层车库 22）建筑面积共计 329.63 平方米的房地产。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 2 月 28 日。

五、评估方法：市场法、收益法。

六、评估结论

经市场法评估，评估基准日 2018 年 2 月 28 日天津泰达股份有限公司委托评估资产，评估前账面资产计人民币 47.32 万元，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加 2,137.66 万元，增值率为 4,517.07%。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用期为一年，自评估基准日 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日。

八、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

（一）纳入本次评估范围的房地产，为泰达股份 2000 年 7 月购置（期房），评估人员对其进行了现场勘查，但未对该房地产进行全面勘丈，评估人员仅以泰达股份提供的申报资料为基础，通过向泰达股份相关技术人员调查、了解，以企业提供的《上海市房地产权证》证载相关数据予以评估。

（二）本评估项目的评估值为委估资产的市场价值，未考虑产权交易时产生的相关税费。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项

说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

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

天津泰达股份有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对天津泰达股份有限公司拟实施资产处置事宜所涉及的房地产在 2018 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人及被评估单位均是天津泰达股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

（一）委托方及被评估单位

本项目的委托方和被评估单位均为天津泰达股份有限公司（以下简称：泰达股份）（股票代码：000652）

统一社会信用代码：91120000103069967Y

住 所：天津开发区第三大街 16 号

法定代表人：胡军

注册资本：壹拾肆亿柒仟伍佰伍拾柒万叁仟捌佰伍拾贰元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：以自有资金对建筑业、房地产业、纺织业、化学纤维制造业、批发零售业、交通运输、仓储业、电力生产和供应业、环境和公共设施管理业、住宿和餐饮业、科学研究和技术服务业、教育业、文化、体育和娱乐业等行业投资；资产经营管理（金融资产除外）；投资咨询服务；自有房屋租赁及管理服务。（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）

成立日期：一九八一年八月二十日

经营期限：1981 年 08 月 20 日至长期

二、评估目的

根据以下两个文件的精神，本次评估是对天津泰达股份有限公司拟进行资产

处置事宜所涉及的坐落在上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室（888 弄 11-17 号底层车库 22）的房地产（建筑面积共计 329.63 平方米），单项资产价值提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

（一）天津泰达股份有限公司会议纪要 津泰股总纪[2017]21 号（2017 年 6 月 27 日）；

（二）天津泰达股份有限公司资产管理部关于启动上海房产处置及后续工作的请示（2017 年 6 月 22 日）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：本次资产评估对象为泰达股份单项资产价值；

（二）评估范围：本次资产评估范围为泰达股份申报的坐落在上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室（888 弄 11-17 号底层车库 22）建筑面积共计 329.63 平方米的房地产。详见下表：

单位：人民币元

权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	房屋 类型	账面价值	
				原值	净值
沪房地虹字（2014） 第 012679 号	上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室	310.06	公寓	3,908,078.79	473,238.91
	底层车库 22	19.57	其他		
合计		329.63		3,908,078.79	473,238.91

委估房地产坐落在上海市东大名路888弄16号302室（888弄11-17号底层车库22）建筑面积共计329.63平方米，其中：公寓310.06平方米，底层车库19.57平方米，竣工日期为2002年。委估房地产所在小区为新外滩花苑，位于北外滩地区东大名路上，正靠着黄浦江边，一期和二期共有两幢小高层和五幢高层，委估房地产为二期小高层，土地用途为住宅用地，国有出让土地，主体结构为钢混结构，所在住宅楼地上12层到顶，委估房地产位于3层。原实际用途为办公，现已经闲置但房内仍存放有办公桌椅、床等家具用具，尚未腾空。委估车位在所在住宅楼一层，建筑面积为19.57平方米，白色升降门，但由于常年闲置，其锁孔及升降设备已损坏。

委托评估对象和评估范围与经济行为确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方,在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告评估基准日为 2018 年 2 月 28 日,是委托人综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下:

(一) 经济行为依据

- 1、天津泰达股份有限公司会议纪要 津泰股总纪[2017]21 号(2017 年 6 月 27 日);
- 2、天津泰达股份有限公司资产管理部“关于启动上海房产处置及后续工作的请示”(2017 年 6 月 22 日)

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
5. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号,2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 538 号);
8. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);
9. 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号令,2016 年 6 月 24 日);

11. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
12. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号);
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
14. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);
15. 国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
16. 《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》(国办发[2015]79 号);
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
19. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
20. 市国资委关于印发《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》的通知(津国资(2018)5 号);
21. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2017]31 号);
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2017]32 号);
5. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2017]34 号);
7. 《资产评估执业准则-利用专家工作及报告》(中评协[2017]35 号);
8. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38 号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》。

(四) 权属依据

- 1、泰达股份《营业执照》(统一社会信用代码: 91120000103069967Y);
- 2、泰达股份《企业产权登记表》(编号: 120000 20161020 00281);

- 3、泰达股份《上海市房地产权证》（沪房地虹字（2014）第012679号）；
- 4、委估资产会计凭证等会计核算资料。

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘察、记录等；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
3. 评估人员房地产市场调研和搜房网、安居客等网站查询所获相关资料。
4. 其他有关询价资料和参数资料以及评估人员现场勘察、了解和搜集的其他有关资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位申报的评估明细表；
2. 《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位对重要事项的说明；
4. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。其中比较法、收益法、成本法、假设开发法是目前常用的四种估价方法。各种评估方法的定义和适用范围见下表：

估价方法	定义	适用性
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	适用于 1、新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产； 2、对很少发生交易而限制了比较法运用，又没经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产； 3、有独特设计或只针对特定使用者的特殊需

		要而开发的建设的房地产；4、房地产保险和房地产损害赔偿。
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及利润得到估价对象价值或价格的方法	适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法之外的方法测算的的房地产。

(1) 根据《房地产估价规范》规定在有条件选用比较法估价时，应当首选比较法，委估房地产为住宅用途，周边市场上可以找到类似的成交案例，因此本次选用比较法进行测算。

比较法：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。

(2) 考虑估价对象属于收益性房地产，具有潜在的收益性，在当前市场条件下，可以找到租赁案例，故本次估价选用收益法作为另一种评估方法。

收益法：收益法，也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

(3) 假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，而本次估价对象为已建成房地产，规模适当、配套合理，且现状符合当前规划要求，实无

再开发的余地与必要，故本次估价未考虑此种方法。

(4) 成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，其本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值或价格，从成本法的理论依据来看，成本法一般适用于评估可独立开发的整体房地产的价值、主要适用于评估建筑物是新的或比较新的房地产的价值、新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价，对于很少发生交易而限制了比较法运用，又无经济收益或无潜在收益而限制了收益法运用的房地产特别适用于成本法估价。另外，在房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区难以采用比较法估价时，也只好采用成本法估价。本次估价对象不属于以上条件，因此不选用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于 2018 年 3 月 13 日开始，至 2018 年 4 月 25 日结束。具体分以下几个阶段：

(一) 明确业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估业务风险、评估机构及其资产评估专业人员的专业能力和独立性。

(二) 订立业务委托合同

在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，委托合同包括评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、报告使用范围、评估报告提交期限和方式、违约责任和争议解决等内容。

(三) 编制资产评估计划

根据本评估业务的具体情况及时问要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，制定编制资产评估计划。

(四) 进行评估现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行适当的现场调查，指导被评估单位清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录 1、根据评估对象和评估范围的具体情况拟定收集资料清单，指导被评估单位清查资产、

填报资产评估明细表、准备评估资料。

（五）收集整理评估资料

资产评估师要求委托方提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方所提供的资料进行审核验证；通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料等。

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时，对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较后，确定评估结论。

1、委估房地产概况

（1）区位状况

根据泰达股份提供的资料所示，估价对象坐落于上海市虹口区东大名路 888 弄 16 号 302 室公寓及地下车库 22 号，新外滩花苑位于北外滩地区东大名路上，正靠着黄浦江边，北临东大名路，南临海平路，西临高阳路，东邻白金湾府邸；距离江边百米左右，绿化较好，环境优，小区以西是国际客运码头，出门交通有 13、37、330、都市观光 5 号线、868、134、319 等多条公交线路，距离公交站 300 米左右，距离公平路轮渡站 300 米，距离提篮桥地铁站 450 米，公共交通便利；周边超市、菜市场、医院、学校等公共设施齐全。委估对象距离江边 100 米左右，但由于楼层为 3 层，视野多为树木所挡，因此并不能看到江景。

（2）实物状况

委估对象所在小区为新外滩花苑，一期和二期共有两幢小高层和五幢高层，委估对象为二期小高层，主体结构为钢混结构，所在住宅楼地上 12 层到顶，委估对象位于 3 层。经现场查勘，委估对象外檐为石材，单元电子对讲门，二层设置公共门厅，瓷砖地面，大理石墙面，楼梯瓷砖踏面，铁栏杆木扶手，三菱电梯，入户防盗门，三层一梯两户，委估对象为 16-302 室，建筑面积为 310.06 平方米，四室两厅两卫，室内大厅设接待前台，大理石地面，铝扣板及玻璃背景幕墙，大厅瓷砖地面，白色乳胶漆墙面，矿棉板吊顶，玻璃隔断会议室；卧室作为单独办公室使用，实木地板，石膏吊顶，白色乳胶漆墙面，卫生间瓷砖墙面到顶，瓷砖

地面，pvc 吊顶，洁具齐全，厨房瓷砖地面，铝扣板吊顶，部分瓷砖墙面到顶，部分白色乳胶漆，整体橱柜，板式门及包口，阳台及卧室塑钢窗；由于装修时间较长，中央空调有漏水痕迹，部分墙角及屋顶有墙皮剥落痕迹；委估对象内配备供配电、照明、给排水、通讯、中央空调、燃气等设施齐全，原实际用途为办公，现在已经闲置。对于车库，该小区院内地上一层为架空层，主要为车位，各住宅楼一层为车库，委估对象车库在所在住宅楼一层，建筑面积为 19.57 平方米，白色升降门，但由于常年闲置，其锁孔及升降设备已损坏。该建筑物建于 2002 年，主体结构完好，主要承重构件未发现沉降、变形等不良现象。

(3) 权益状况

天津泰达股份有限公司委托评估房地产为坐落在上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室（888 弄 11-17 号底层车库 22）建筑面积共计 329.63 平方米，其中：公寓 310.06 平方米，底层车库 19.57 平方米，产权人为泰达股份，根据泰达股份《上海市房地产权证》（沪房地虹字（2014）第 012679 号），主要权属状况如下：

上海市房地产权证		沪房地虹字（2014）第 012679 号					
权利人		天津泰达股份有限公司					
坐落		上海市东大名路 888 弄 16 号 302 室（888 弄 11-17 号底层车库 22）					
土地状况	权利性质	国有建设用地使用权					
	使用权取得方式	出让					
	用途	住宅					
	宗地号	虹口区提篮桥街道 80 街坊 1/4 丘					
	宗地（丘）面积	9844					
	使用权面积	-					
	其中	独用面积	-				
	分摊面积	-					
使用期限	1999 年 8 月 4 日至 2069 年 8 月 4 日止						
房屋状况	幢号	室号部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	用途	层数	竣工日期
		302	310.06	公寓	居住	12	2002
		底层车库 22	19.57	其他	特殊用途	12	2002
	合计		329.63				
登记日	2014 年 12 月 29 日						

2、市场背景描述与分析

2017年，上海市继续贯彻国家因城施策的房地产调控要求，实施了细化调控措施，全年房地产市场呈现“量缩价稳”的总体态势。

(1) 2017年上海市房地产开发建设情况

2017年,上海市房地产开发投资3856.53亿元,比上年增长4.0%,增速较上年回落2.9个百分点。房地产开发投资占全社会固定资产投资比重为53.2%,比上年下降1.7个百分点。2017年,本市房地产开发投资呈现增速震荡回落、低位波动走势。1~2月份10.0%的增速为全年最高点,之后逐月回落,上半年降至4.1%,下半年在3%~5%的区间低位波动。商品房建设规模基本稳定,施工面积小幅增长。2017年,本市商品房施工面积15362.25万平方米,比上年增长1.7%。其中,住宅8013.80万平方米,下降0.7%。受土地供应减少影响,2017年商品房新开工面积2618.00万平方米,比上年下降7.8%。其中,住宅新开工面积1402.91万平方米,下降2.3%。2017年,商品房竣工面积3387.56万平方米,比上年增长32.8%。其中,住宅竣工面积1862.74万平方米,增长21.5%。2017年,上海市房地产开发项目本年到位资金5384.65亿元,比上年下降16.0%。受房地产信贷额度控制影响,国内贷款下降3.6%;受新建商品房销售面积减少影响,定金预付款及个人按揭贷款大幅下降35.5%。

(2) 楼市交易状况

2017年,上海市新建商品房销售面积1691.60万平方米,比上年下降37.5%。其中,住宅销售面积1341.62万平方米,下降33.6%。从结构分析,由于市场化新建住宅供应大幅减少,导致销售面积575.04万平方米,下降51.9%,占全部新建住宅销售面积的42.9%,比重回落16.3个百分点;保障性新建住宅销售面积766.58万平方米,下降7.0%。2017年,不断规范“类住宅”销售市场,与2016年火爆的销售情况相比,商办楼销售形势急转直下。办公楼销售面积124.10万平方米,比上年下降59.5%;商业营业用房销售面积79.33万平方米,下降61.5%。

2017年,上海市存量房网签面积1509.82万平方米,比上年下降57.6%。其中,存量住宅网签面积1179.18万平方米,下降62.7%。从月度成交量看,1月份、2月份适逢春节假期,成交量均低于80万平方米;3月份市场迎来“小阳春”,成交量反弹至年内最高的153万平方米;随着全国各地调控政策出台,上海市楼市成交量出现萎缩,4月份、5月份分别为121万平方米和114万平方米;之后市场观望气氛更加浓厚,传统的“金九银十”行情并未出现,月度成交量持续在90万平方米左右的规模低位波动。2017年,房地产市场交易冷清,市场化新建住宅交易量大幅萎缩,新增供应大幅下降,市场化新建住宅网上可售面积继续减少,至年底可售面积为487万平方米。

2017年,上海市新建住宅平均销售价格24866元/平方米。从区域分布看,内环线以内95502元/平方米,内外环线之间43733元/平方米,外环线以外18541元/平方米。剔除征收安置住房和共有产权保障住房等保障性住房后,市场化新

建住宅平均销售价格分别为：内环线以内103411元/平方米，内外环线之间72293元/平方米，外环线以外36003元/平方米。

3、评估值的计算过程

(1) 市场法：

委估房地产评估的技术路线：通过搜集和比较已成交的与委估建筑物交易时间较近、交易情况相同、建筑结构相同、使用性质相同的房产交易案例，经过交易时间、交易情况、区域因素、个别因素修正求得委估建筑物的比准价格，为委托方提供委估资产的市场参考价值。

市场法计算公式： $P=P' \times A$

式中：P —— 被估房地产评估价格；

P' —— 可比交易实例价格；

A —— 交易情况、交易日期、区域因素及个别因素综合修正系数；

(2) 收益法

收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法计算公式为：

$$V = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

其中：a —— 净收益

r —— 资本化率（每年不变且大于零）

n —— 收益年限为有限年

4、评估结果的选择

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。

(七) 编制出具评估报告

在上述工作的基础上，编制初步资产评估报告，按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。在全面考虑有关意见后，最后按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 具体假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设评估基准日后委估资产按现有用途继续使用。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

(一) 市场法评估结果：

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

（二）市场法与收益法评估结果的选择

经过对委估资产采用市场法和收益进行评估，考虑到市场法更接近市场成交水平，能较好地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评估结果 2,184.98 万元作为最终评估结果。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）纳入本次评估范围的房地产，为泰达股份 2000 年 7 月购置（期房），评估人员对其进行了现场勘查，但未对该房地产进行全面勘丈，评估人员仅以泰达股份提供的申报资料为基础，通过向泰达股份相关技术人员调查、了解，以企业提供的《上海市房地产权证》证载相关数据予以评估。

（二）本评估项目的评估值为委估资产的市场价值，未考虑产权交易时产生的相关税费。

（三）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的评估目的及用途使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案（核准）的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案（核准）后方可使用本评估报告。

(六) 本评估结论使用期为一年，自评估基准日 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年4月25日。



天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估师：高桂萍



资产评估师：国栋



附件

- 1、天津泰达股份有限公司会议纪要 津泰股总纪[2017]21 号（2017 年 6 月 27 日）
- 2、天津泰达股份有限公司资产管理部“关于启动上海房产处置及后续工作的请示”（2017 年 6 月 22 日）
- 3、泰达股份《企业产权登记表》（编号：120000 20161020 00281）复印件；
- 4、泰达股份《营业执照》（统一社会信用代码：91120000103069967Y）复印件；
- 5、泰达股份评估基准日资产负债表及损益表；
- 6、泰达股份《上海市房地产权证》（沪房地虹字（2014）第 012679 号）复印件；
- 7、委估资产照片；
- 8、资产评估委托方及被评估企业承诺函；
- 9、泰达股份“企业法定代表人签字授权委托书”；
- 10、签字资产评估师承诺函；
- 11、天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书；
- 12、天津华夏金信资产评估有限公司《证券期货相关业务评估资格证书》；
- 13、天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本；
- 14、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 15、资产评估委托合同。