

证券代码：000652

证券简称：泰达股份

公告编号：2019-96

## 天津泰达股份有限公司

### 关于控股子公司南京新城处置两处房产的公告

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）交易基本情况

天津泰达股份有限公司（以下简称“公司”）的控股子公司南京新城发展股份有限公司（以下简称“南京新城”）将在天津产权交易中心公开挂牌出售名下位于江苏省镇江市长江路 289 号第 2 幢第 1-2 层 08 室的房产（以下简称“镇江房产”）和位于江苏省淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房的房产（以下简称“淮安房产”）。镇江房产首次挂牌价格为 8,793,200 元，淮安房产首次挂牌价格为 1,265,000 元。

（二）公司第九届董事会第三十次（临时）会议以同意 9 票、反对 0 票、弃权 0 票通过本次交易事项，根据《深交所股票上市规则》和《公司章程》等规定该事项不需提交股东大会审议。

（三）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。标的资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：镇江房产位于江苏省镇江市长江路 289 号第 2 幢第 1-2 层 08 室，建筑面积为 942.48 m<sup>2</sup>，分摊使用权面积为 200.8 m<sup>2</sup>，不动产权证号为苏【2018】镇江市不动产权第 0014229 号。淮安房产位于江苏省淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房，建筑面积为 118.54 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为 59.3 m<sup>2</sup>，房屋所有证号为淮房权证下关字第 C201341213 号和国有土地使用证号为淮 C 国用【2013】第

1355 号。

2. 标的资产类别：镇江房产为投资性房地产，淮安房产为固定资产。

3. 标的资产权属：镇江房产目前处于在租状态，承租人已出具《放弃优先购买权的声明》，放弃优先购买权。除此之外，标的资产不存在抵押、质押或其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

## （二）标的资产的评估情况

### 1. 评估方法和评估结果

北京中企华资产评估有限责任公司（具有执行证券期货业务资格）受南京新城的委托，对标的资产进行了评估，出具《资产评估报告》（中企华评报字【2019】第 3180 号）。经过对委估对象采用市场法和收益法评估，考虑到当前房地产市场租售比长期不均衡，市场法测算的价格更能客观地反映出评估对象的公允价值，因此本次评估采用市场法结果作为最终估价结果。

经市场法评估，标的资产评估基准日 2018 年 10 月 31 日的资产账面价值为 5,150,855.57 元，评估价值为 10,058,200 元，增值额为 4,907,344.43 元，增值率为 95.27%。具体评估结果详见下表：

单位：元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
投资性房地产	—	—	—	—
镇江市长江路 289 号 2 幢第 1-2 层 08 室	4,144,549.19	8,793,200.00	4,648,650.81	112.16
固定资产-房屋建筑物	—	—	—	—
淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号	1,006,306.38	1,265,000.00	258,693.62	25.71
资产总计	<b>5,150,855.57</b>	<b>10,058,200.00</b>	<b>4,907,344.43</b>	<b>95.27</b>

评估增值系近年房地产市场价格涨幅较大，且标的资产采用成本模式进行后续计量所致。

### 2. 评估值的计算过程

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，用这些量化了的差异，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。

估价人员经过对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，选取了近期发生交易的与评估对象与评估对象属同一供求圈、用途相同、交易类型相同且交易日期与评估基准日接近的 3 个交易案例作为比较实例。

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。

镇江房产价格=单位价格×建筑面积=9,330×942.48=8,793,200 元（取整）；

淮安房产价格=单位价格×建筑面积=10,668×118.58=1,265,000 元（取整）。

### 三、处置方式及挂牌信息

（一）本次交易将在天津产权交易中心公开挂牌出售，首次挂牌价格与评估价值一致，镇江房产首次挂牌价格为 8,793,200 元，淮安房产首次挂牌价格为 1,265,000 元，挂牌时间为 20 个工作日。

（二）如在规定披露期内未征集到意向受让方，将再次挂牌，挂牌价格不作调整，挂牌时间为 20 个工作日。

### 四、涉及出售资产的其他安排

镇江房产处于在租状态，出售后原租赁合同继续生效，租期至 2024 年 6 月 30 日止。淮安房产处于闲置状态，不涉及人员安置等其他安排。

### 五、本次交易对公司的影响

标的资产如顺利出让，将有利于盘活公司存量资产，优化公司资产结构。本次交易对公司财务状况和经营成果的影响需待标的资产被摘牌后方可确定。

### 六、中介机构意见结论

江苏石城律师事务所接受南京新城委托，对本次房产处置事项出具了《法律意见书》（石城法意【2019】第33号）。结论意见如下：标的资产不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，也不涉及诉讼、仲裁或查封、冻结等司法措施；镇江房产属于在租状态，南京新城作为房屋的合法所有权人，有权出售正的对外出租的房屋，但需事先书面通知承租人；本次出让事项需经董事会审议通过。

## 七、备查文件

（一）《天津泰达股份有限公司第九届董事会第三十次（临时）会议决议》

（二）《南京新城发展股份有限公司拟资产转让所涉及的两项商业房产评估项目资产评估报告》

（三）《江苏石城律师事务所关于南京新城发展股份有限公司拟处置公司自有资产之法律意见书》

特此公告。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2019年8月10日