

证券代码：000652

证券简称：泰达股份

公告编号：2020-134

## 天津泰达股份有限公司 关于出售两处房产的公告

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

为盘活存量资产，天津泰达股份有限公司（以下简称“公司”）拟在天津产权交易中心公开挂牌出售持有的坐落于红桥区南仓道北佳安里 2 号楼 3 门的 411-415 房产及 511-515 的两套房产（以下简称“佳安里房产”）和位于天津市河东区十一经路 81 号天星河畔广场 15 层的房产（以下简称“天星河畔房产”）。

（二）公司第九届董事会第五十五次（临时）会议以同意 7 票、反对 0 票、弃权 0 票通过了上述交易事项。该事项不需提交股东大会审议，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。

### 二、交易对方基本情况

标的资产将以公开挂牌方式出售，交易对方尚无法确定。公司将根据挂牌进展情况，及时披露交易对方等相关情况。

### 三、交易标的基本情况

#### （一）标的资产概况

1. 标的资产：佳安里房产坐落于红桥区南仓道北佳安里 2 号楼 3 门的 411-415 房产及 511-515，建筑面积共计 179.92 平方米（两套均为 89.96 平方米）。天星河畔房产位于天津市河东区十一经路 81 号天星河畔广场 15 层，建筑面积为 1,120.40 平方米。

2. 标的资产类别：均为固定资产。

3. 标的资产权属：均不存在抵押、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. 佳安里房产

#### （1）评估方法和评估结果

中水致远资产评估有限公司受公司委托对佳安里房产的市场价值进行了评估并出具了《天津泰达股份有限公司拟处置房地产项目资产评估报告》（中水致远评报字[2020]第 110049 号）。

本次评估采用市场法和收益法，考虑收益法评估受外部经济环境、市场竞争、收益年限、投资回报率、租售比不合理等多种因素影响，变化较大，可用性较差，市场法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。

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，佳安里房产的账面原值为 34.12 万元，账面净值为 19.70 万元，评估价值（不含税）为 321.00 万元（其中 2-3-411-415 房产评估价值为 165.00 万元，2-3-511-515 房产评估价值为 156.00 万元）。资产评估结果如下：

单位：万元

序号	委估房地产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面净值 (不含税)	评估价值 (不含税)	增值额	增值率 (%)
1	红桥区南仓道北佳安里 2-3-411-415	89.96	19.70	321.00	301.30	1,529.32
2	红桥区南仓道北佳安里 2-3-511-515	89.96				

#### （2）资产评估过程

本次估价以选取与评估对象类似的房地产，成交日期与估价时点相近，成交价格为正常价格或可修正为正常价格为原则，选取三个案例进行比较，对评估对象及比较案例各自特点进行分析，设置交易日期、交易情况和实物状况等修正系数，将比较案例的价格乘以相关修正系数得到比准价格，取 3 个比准价格的简单算术平均值作为现时评估单价。

### 2. 天星河畔房产

### （1）评估方法和评估结果

天津中联资产评估有限责任公司受公司委托对天星河畔房产的市场价值进行了评估并出具了《天津泰达股份有限公司拟处置天星河畔房地产项目资产评估报告》（中联评报字[2020]A-0111号）。

本次评估采取市场法和收益法，考虑到评估对象所在区域办公房地产市场租售比不合理及未来房地产市场状况等原因，商业房地产租赁收益价格明显低于其交易价格，因此本次评估采用市场法结果作为最终估价结果。

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，天星河畔房产的账面原值为 1,217.98 万元，账面净值为 619.73 万元，评估价值（含税）为 1,174.70 万元。资产评估结果如下：

单位：万元

序号	委估房地产名称	数量 (m <sup>2</sup> )	账面价值	评估价值	增值额	增值率 (%)
1	天星河畔广场 15 层	1,120.4	619.73	1,174.70	554.97	89.55

### （2）资产评估过程

本次估价以选取与评估对象类似的房地产，成交日期与估价时点相近，成交价格为正常价格或可修正为正常价格为原则，选取三个案例进行比较，对评估对象及比较案例各自特点进行分析，设置交易日期、交易情况和实物状况等修正系数，将比较案例的价格乘以相关修正系数得到比准价格，取 3 个比准价格的简单算术平均值作为现时评估单价。

## 四、交易协议的主要内容

### （一）交易方式及价款支付：

本次资产出售采用在天津产权交易中心公开挂牌方式进行。信息披露期满，如征集到两个及以上符合条件的意向受让方，选择网络竞价（多次报价）方式确定受让方。价款支付方式为一次性支付。

（二）挂牌价格：佳安里房产的挂牌价格以经备案后的评估值加 9% 增值税为基础确定，天星河畔房产的挂牌价格以经备案后的评估值为基础确定。

(三) 交易信息公告期：信息披露公告期为 20 个工作日，信息披露期满，如未征集到意向受让方，不变更信息披露内容，按照 5 个工作日为一个周期延长，直至征集到意向受让方。

(四) 交易协议：公司将根据挂牌转让的具体情况，待受让方、成交金额确定后签订协议，根据要求履行相应的披露程序。

## 五、涉及出售资产的其他安排

(一) 本次出售的佳安里和天星河畔房产不涉及员工安置等其他安排。

(二) 本次交易尚无确定的交易对象，目前无法确定是否构成关联交易。

## 六、收购、出售资产的目的和对公司的影响

本次交易有利于盘活公司存量资产，提高公司资产使用效率。上述房产在产权交易所挂牌转让，该程序将保证交易价格的公平合理性，不会出现损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形。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。

## 七、中介机构意见结论

### (一) 佳安里房产

北京中伦文德（天津）律师事务所受公司委托对本次处置佳安里房产事项出具了《法律意见书》。结论意见如下：公司具备本次处置佳安里房产的合法主体资格。本次拟处置房产权属清晰，不存在限制处置的情况。已经完成对拟处置房产的评估，在履行相应审批程序后进场挂牌交易，将符合国家及天津市现行法律、法规及规范性文件的规定。

### (二) 天星河畔房产

北京中伦文德（天津）律师事务所受公司委托对本次处置天星河畔房产事项出具了《法律意见书》。结论意见如下：公司具备本次处置天星河畔房产的合法主体资格。本次拟处置房产权属清晰，不存在限制处置的情况。已经完成对拟处置房产的评估，在履行相应审批程序后进场挂牌交易，将符合国家及天津市现行法律、法规及规范性文件的规定。

## 八、备查文件

- (一) 《天津泰达股份有限公司第九届董事会第五十五次（临时）会议决议》
- (二) 《天津泰达股份有限公司拟处置房地产项目资产评估报告》
- (三) 《天津泰达股份有限公司拟处置天星河畔房地产项目资产评估报告》
- (四) 《北京中伦文德（天津）律师事务所关于天津泰达股份有限公司拟处置佳安里房产事项之法律意见书》
- (五) 《北京中伦文德（天津）律师事务所关于天津泰达股份有限公司拟处置天星河畔房产事项之法律意见书》

特此公告。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2020年12月30日