证券代码:002520 证券简称:日发精机 编号:2018-064

浙江日发精密机械股份有限公司关于收到《中国证监会行政许可申请受理单》的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

浙江日发精密机械股份有限公司(以下简称“公司”)近日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)出具的《中国证监会行政许可申请受理单》(181205号)。中国证监会依法对公司提交的《上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查,认为所有材料齐全,符合法定形式,决定对该行政许可申请予以受理。

公司本次发行股份购买资产事项尚需取得中国证监会的核准,该事项存在一定的不确定性。公司将根据中国证监会对该事项的审批进展情况及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

浙江日发精密机械股份有限公司董事会
二〇一八年八月十六日

@证券代码:002111 证券简称:威海广泰 公告编号:2018-058

威海广泰空港设备股份有限公司关于使用部分闲置募集资金进行现金管理到期归还的公告

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。

2018年7月25日,威海广泰空港设备股份有限公司(以下简称“公司”)控股子公司天津全华时代航天科技发展有限公司与中信证券股份有限公司(以下简称“中信证券”)签订《收益凭证业务协议》,使用200万元闲置募集资金购买“中信证券保本添益系列251期收益凭证”,理财期限18天,收益率2.8%/年,投资起息日为2018年7月27日,投资到期日为2018年8月14日。具体内容详见2018年7月27日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《威海广泰空港设备股份有限公司关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的进展公告》(公告编号:2018-049)。

截至2018年8月15日,公司已将上述资金200万元及理财收益2,761.65元全部归还并转入募集资金专用账户。该理财收益与预期收益不存在重大差异。

公司已将上述募集资金的归还情况通知保荐人及保荐代表人。

特此公告。

威海广泰空港设备股份有限公司董事会
2018年8月16日

证券代码:002504 证券简称:弘高创意 公告编号:2018-062

北京弘高创意建筑设计股份有限公司关于2018年半年度报告延期披露的公告

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。

北京弘高创意建筑设计股份有限公司(以下简称“公司”)原定于2018年8月21日披露2018年半年度报告(以下简称“半年报”)。为进一步提升公司规范运作水平,保证半年报编制的质量和信息披露的准确性,公司严以律己,自愿聘请中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对2018年半年度财务报告进行审计,目前审计工作尚未结束,公司预计无法按照原预约时间披露半年报。经向深圳证券交易所申请,公司半年报披露时间延期至2018年8月30日。公司半年报业绩与2018年4月28日披露的《2018年第一季度报告全文》中对2018年半年度业绩的预计不存在重大差异。

公司董事会对本次调整半年报披露时间给投资者带来的不便致以诚挚的歉意,敬请广大投资者谅解。

特此公告。

北京弘高创意建筑设计股份有限公司
2018年8月16日

证券代码:002371 证券简称:北方华创 公告编号:2018-052

北方华创科技集团股份有限公司关于公司被纳入国企改革“双百企业”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、误导性陈述或者重大遗漏。

近日,国务院国有资产监督管理委员会(以下简称“国务院国资委”)下发了《关于印发〈国企改革“双百行动”工作方案〉的通知》(国资发研究[2018]70号),国务院国有企业改革领导小组决定选取百余户中央企业子企业和百余户地方国有骨干企业(以下简称“双百企业”),在2018-2020年期间实施国企改革“双百行动”。北方华创科技集团股份有限公司(以下简称“北方华创”)被纳入本次国企改革“双百企业”名单。

北方华创将按照国务院国资委关于国企改革“双百行动”的部署,积极组织制订完善本次综合改革实施方案,明确具体改革目标、改革举措、责任分工等,制定工作计划和目标,并履行相应申报、审批程序。

目前,该事项正处于方案制定阶段,方案具体内容和实施进度尚待确定,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

北方华创科技集团股份有限公司董事会
二〇一八年八月十六日

长江乐鑫纯债定期开放债券型发起式证券投资基金基金合同生效公告

送出日期:二〇一八年八月十七日

§1 公告基本信息

基金名称	长江乐鑫纯债定期开放债券型发起式证券投资基金
基金简称	长江乐鑫定开债
基金主代码	006135
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2018年8月16日
基金管理人名称	长江证券(上海)资产管理有限公司
基金托管人名称	浙商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》、《证券投资基金信息披露管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《长江乐鑫纯债定期开放债券型发起式证券投资基金基金合同》和《长江乐鑫纯债定期开放债券型发起式证券投资基金招募说明书》的有关规定。

§2 基金募集情况

基金募集申请获中国证监会核准的文号		证监许可[2018]989号
基金募集期间		自2018年8月1日至2018年8月13日止
验资机构名称		中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
募集资金划入基金托管专户的日期		2018-8-14
募集有效认购总户数(单位:户)		2
募集期间净认购金额(单位:人民币元)		309,999,000.00
认购资金在募集期间产生的利息(单位:人民币元)		0.00
募集份额(单位:份)	有效认购份额	309,999,000.00
	利息结转的份额	0.00
	合计	309,999,000.00
其中:募集期间基金管理人运用固有资金认购本基金情况	认购的基金份额(单位:份)	10,000,000.00
	占基金总份额比例	3.23%
	其他需要说明的事项	基金管理人于2018年8月13日认购长江乐鑫纯债定期开放债券型发起式证券投资基金,基金管理人固有资金作为本基金的发起资金,自本基金基金合同生效之日起,认购的基金份额持有期限不少于3年。
其中:募集期间基金管理人的从业人员认购本基金情况	认购的基金份额(单位:份)	0.00
	占基金总份额比例	0.00%
募集期限届满基金是否符合法律法规规定的办理基金备案手续的条件		是
向中国证监会办理基金备案手续获得书面确认的日期		2018-8-16

注:(1)按照有关法律规定,本基金合同生效前的相关费用由基金管理人承担。
(2)本公司高级管理人员、基金投资和研究部门负责人持有本基金份额总量为0。
(3)本基金的基金经理持有本基金份额总量为0。

§3 发起式基金发起资金持有份额情况

项目	持有份额总数	持有份额占基金总份额比例	发起份额总数	发起份额占基金总份额比例	发起份额承诺持有期限
基金管理人固有资金	10,000,000.00	3.23%	10,000,000.00	3.23%	3年
基金管理人高级管理人员	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
基金经理等人员	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
基金管理人股东	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
其他	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
合计	10,000,000.00	3.23%	10,000,000.00	3.23%	3年

§4 其他需要提示的事项

(1)自基金合同生效之日起,本基金管理人正式开始管理本基金。

(2)本基金以定期开放方式运作,即采取在封闭期内封闭运作、封闭期与封闭期之间定期开放的运作方式。

本基金以三个月为一个封闭期,在封闭期内,本基金不接受基金份额的申购和赎回。本基金的封闭期为自基金合同生效日(包括基金合同生效日)或每个开放期结束之日次日起(包括该日)至三个月后的对日的前一日止。如该对日不存在,则对日调整至该对应月度的最后一个工作日;如该对日为非工作日,则顺延至下一工作日。

开放期为本基金开放申购、赎回等业务的期间。本基金自每个封闭期结束之日的下一个工作日起进入开放期。本基金的每个开放期不少于5个工作日、不超过20个工作日,开放期的具体时间以基金管理人届时公告为准,且基金管理人最迟应于开放期开始的2日前进行公告。

如封闭期结束后或在开放期内发生不可抗力或其他情形致使基金无法按时开放申购与赎回业务的,开放期时间中止计算,在不可抗力或其他情形影响因素消除之日次一工作日起,继续计算该开放期时间,直至满足开放期的时间要求。

(3)风险提示:本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。投资者投资于本基金时应认真阅读本基金的《基金合同》、《招募说明书》等信息披露文件,投资与自身风险承受能力相适应的基金。

特此公告。

长江证券(上海)资产管理有限公司
2018年8月17日

证券代码:600175 证券简称:美都能源 公告编号:2018-072
债券代码:150172 债券简称:18美都01

美都能源股份有限公司关于收到上海证券交易所回函的回复

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个别及连带责任。

重大风险提示:

●因问询函第3题、第7题分别涉及土地增值税核算及交易前后上市公司财务数据分析,工作量较大且上述数据对上市公司财务状况分析影响较大,因此公司先就本次问询函除第3题、第7题外的事项进行回复并申请复牌,待相关事项确定后,公司将对本问询函剩余事项进行回复并提交本次重大资产出售相关中介机构核查意见。

●因本次重组所涉标的公司较多,相关工作量较大,目前相关标的资产的审计、评估工作仍在进行中,因此中介机构暂时无法对本次回复函发表全部意见,待完成上述工作之后再行发表全部意见。公司将敦促相关中介机构尽快出具专项意见并及时履行披露义务。

美都能源股份有限公司(以下简称“美都能源”、“公司”或“上市公司”)于2018年8月2日收到上海证券交易所(上证公函【2018】0841号)《关于对美都能源股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案信息披露的问询函》(以下简称“问询函”),根据上海证券交易所的要求,除本次问询函除第3题、第7题外的问题,公司回复如下:

本回复涉及的简称,除非文义另有所指,均与预案释义一致。

截止目前,标的资产相关的审计、评估工作尚未完成,敬请投资者注意投资风险。

一、关于交易价格的公允性

1.预案披露,本次交易标的资产包括上市公司直接或间接所持有或控制的房地产业务板块中12家公司的股权,标的合计账面净资产为68,790.00万元(未经审计),预估值约为115,425.08万元。请补充披露:(1)截至2018年5月31日,各房地产业务标的公司账面净资产、预估值、货币资金、应收款项、预收款项情况;(2)截至2018年5月31日,各房地产业务标的公司固定资产、土地使用权(无形资产和土地存货)面积、位置、取得时间和取得成本;(3)截至2018年5月31日,各房地产业务标的公司开发成本余额、项目名称、项目地点、预计完工时间、建筑面积和预售情况;(4)截至2018年5月31日,各房地产业务标的公司开发产品余额、项目名称、项目地点、完工时间、建筑面积、已销售面积和销售收入、剩余可售面积;(5)截至2018年5月31日,各结合上述各资产项目当地可比土地、房屋成交价格,说明评估值的公允性;(7)根据本所《上市公司行业信息披露指引第二号—房地产》的要求,披露房地产业务标的资产的其他行业信息。请财务顾问和评估师发表意见。

回复:

(1)截至2018年5月31日,各房地产业务标的公司账面净资产、预估值、货币资金、应收款项、预收款项情况

单位:万元

序号	标的公司	账面净资产	预估值(100%股权)	货币资金	应收款项	预收款项
1	湖州凤凰	-612.87	1,180.83	11.97	1.47	14.99
2	淳安物业	51.87	51.87	0.43	-	-
3	美都投资	203.42	2,795.85	142.00	-	31.92
4	德清置业	17,249.31	51,529.70	681.61	0.92	224.79
5	海南置业	3,541.23	3,742.20	1,163.16	1,387.04	1,923.25
6	德清安置房	3,044.50	3,046.22	41.04	8,131.78	-
7	德清建设开发	1,441.27	3,476.44	89.55	241.19	-
8	德清建设	1,877.27	1,026.44	12.25	7,709.79	-
9	长兴置业	1,631.87	3,130.63	6,062.78	4,163.43	67.72
10	宣城置业	8,773.48	14,608.17	18,113.12	18.33	43,149.21
11	灌云置业	6,918.99	7,598.00	1,585.28	591.80	459.60
12	杭州美诚	24,669.67	25,484.04	1,057.93	-	3,638.98
合计		68,790.01	117,670.39	28,961.12	22,245.75	49,510.46

(2)截至2018年5月31日,各房地产业务标的公司固定资产、土地使用权(无形资产和土地存货)面积、位置、取得时间和取得成本

1)固定资产

截至2018年5月31日,淳安物业[注1]、美都投资均无固定资产;湖州凤凰、德清安置房、德清建设开发、德清建设之固定资产均为电子设备;海南置业、长兴置业、宣城置业、灌云置业、杭州美诚固定资产均为电子设备与车辆;德清置业固定资产为电子设备与房屋建筑物,其中房屋建筑物情况如下:

序号	名称	建筑面积(㎡)	土地使用权面积(㎡)	地点	取得时间	取得成本(万元)	预估值(万元)
1	美都中心1-4、7、26层	6,239.44	1,658.11	德清大道299号	2014.10	3,105.13	5,937.90
2	美都大厦5-7层	712.80	216.20	武康镇英溪南路289、291号	1997.3	138.35	598.75

注1:根据CQ201807110-0001148号《淳安县不动产权属信息查询记录》,淳安物业名下尚有产权证号为“淳房权证千岛湖镇字第57060号”的房屋一套。2005年12月24日,淳安物业将该房屋出售给自然人叶瑞盛、叶心好,且已收取相应购房款。因叶瑞盛涉诉,衢州市衢江区人民法院于2008年10月21日将被执行人叶瑞盛所有的上述房屋予以查封,故该房屋目前无法办理产权过户,淳安物业也未将上述房屋列为其资产。

2)土地使用权(无形资产和土地存货)

截至2018年5月31日,湖州凤凰、淳安物业、德清安置房、德清建设开发、德清建设、长兴置业[注1]、宣城置业、灌云置业、杭州美诚均未持有土地使用权(无形资产和土地存货);美都投资、德清置业、海南置业[注2]持有土地使用权(无形资产和土地存货)情况如下:

序号	标的公司	名称	土地使用权面积(㎡)	地点	取得时间	取得成本(万元)	预估值(万元)
1	美都投资	对河口村村畔厂房	25,646.85	武康镇对河口村庄村畔29号	2006.9	732.76	包含在投资性房地产中,未单独评估
2	德清置业	美都御府二期	26,890.00	武康镇千秋街北侧、新丰路东侧	2010.9	5,404.00	包含在存货中,未单独评估
3	海南置业	美都半岛三期	14,519.33	海南省嘉积镇龙头开发区	2005.8	388.81	2,405.85

注1:根据G20180625-0015349号《不动产权属信息查询记录》,长兴置业名下尚有长土国用(2013)第00106993号土地使用权,土地面积为24,354.00㎡,坐落地为雉城镇雉城村、钮店湾村,取得成本为143,479,000.00元,取得日期为2012年8月。上述土地已被用于美都铭座项目的开发建设,该项目于2017年12月20日竣工验收,土地使用权价值相应计入了开发产品。截至2018年5月31日,美都铭座已售住宅33,016.16㎡,已售车位104个;剩余可售住宅3,694.72㎡,可售商铺10,965.63㎡,可售车位276个。

注2:海南置业持有海国用(2005)第1066号土地使用权证面积为75,877.70㎡,美都半岛一、二、三期均建造于该地块之上,其中一期、二期已经竣工并销售,上表为美都半岛三期部分对应的土地使用权面积。

(3)截至2018年5月31日,各房地产业务标的公司开发成本余额、项目名称、项目地点、预计完工时间、建筑面积和预售情况

截至2018年5月31日,湖州凤凰、淳安物业、美都投资、德清安置房、德清建设开发、德清建设、长兴置业、灌云置业、杭州美诚之开发成本余额均为0;德清置业、海南置业、宣城置业之开发成本余额及对应项目情况如下:

序号	标的公司	开发成本余额(元)	名称	地点	预计完工时间	建筑面积(㎡)	预售情况
1	德清置业	98,951,426.45	美都御府二期	德清县千秋街北侧、新丰路东侧	2021.1	72,269.03	-
2	海南置业	5,898,379.48	美都半岛三期[注1]	海南省嘉积镇龙头开发区	-	-	-
3	宣城置业	241,195,901.09	美都玉府二期	宣城市东南侧、水阳江大道以南、芜山路以西、泥河东北	2020.7	113,469.87	预售金额合计47,019.25万元。其中:预售住宅72,778.66㎡,预售金额45,743.90万元;预售车位223个,预售金额1,249.90万元;预售储藏室122.94㎡,预售金额25.45万元。
		3,151,848.51	美都新城六期[注2]	宣城市中心西南,西临城市主干道阳阳路南路,北侧相应路,南临城市主干道水阳江路,东侧为九同大道	-	-	-

注1:因美都半岛三期项目规划变更,截至2018年5月31日,该项目尚未施工。

注2:截至2018年5月31日,该项目尚未建设。

(4)截至2018年5月31日,各房地产业务标的公司开发产品余额、项目名称、项目地点、完工时间、建筑面积、已销售面积和销售收入、剩余可售面积

截至2018年5月31日,湖州凤凰、淳安物业、德清安置房、德清建设开发、德清建设之开发产品余额均为0;美都投资、德清置业、海南置业、长兴置业、宣城置业、灌云置业、杭州美诚之开发产品余额及对应项目情况如下:

序号	标的公司	开发产品余额(元)	名称	地点	完工时间	建筑面积(㎡)	已销售面积(㎡)	销售收入(元)	剩余可销售面积(㎡)
1	美都投资	31,481,153.19	恒升商业大厦2楼[注1]	武康街道恒升商业大厦	-	-	-	-	4,203.61
2	德清置业	1,230,250.15	美都御府一期(南区地下室、1-4#楼、幼儿园)	德清县千秋街北侧、新丰路东侧	2016.4	69,644.81及438个车位[注2]	69,519.11及363个车位	513,046,363.56	125.70及1个车位
		1,097,668.29	蓝色港湾一期[注3]	武康镇蓝色港湾小区	2005.7	43,500.00	-	-	534.90
		1,888,268.12	美都7号楼[注4]	武康镇碧盘小区16幢	-	-	-	-	629.77
3	海南置业	27,078,147.56	美都半岛花园一期	琼海市嘉积镇龙头开发区	2011.6	44,181.02	42,702.78	327,589,184.22	6,866.22
		30,019,604.63	美都半岛花园二期	琼海市嘉积镇龙头开发区	2012.11	47,854.93及251个车位	45,566.13及106个车位	322,693,294.67	2,288.80及145个车位
4	长兴置业	186,086,153.48	美都铭座	长兴县雉城镇雉城村、钮店湾村	2017.12	47,676.51及380个车位[注5]	33,016.16及104个车位	240,298,829.71	14,660.35及276个车位
5	宣城置业	59,217,458.30	美都玉府一期	市区水阳江大道以南、芜山路以西、泥河以东	2017.11	100,443.80及614个车位	68,546.98	309,118,963.80	7,252.42及521个车位
		94,274,967.59	美都新城五期	市区昭亭南路东、水阳江大道北	2016.7	313,440.76及697个车位	19,047.66	93,780,318.39	6,088.10及638个车位
6	灌云置业	27,523,317.09	美都新城(一至四期)	灌云县城开发区建设路北侧	2016.7	238,265.00及360个车位	226,435.15及184个车位	864,408,919.42	6,820.60及176个车位
7	杭州美诚	81,091,324.53	美都良景学府	杭州市余杭区瓶窑镇	2017.12	120,747.13及1,041个车位	113,313.44及597个车位	1,058,289,370.29	6,332.95及445个车位

注1:恒升商业大厦2楼系由美都投资购买取得。

注2:其中74个为不可售的公共车位。

注3:蓝色港湾一期系由浙江恒升投资开发有限公司开发,于2005年7月竣工验收。2007年3月,上市公司发行股份购买资产浙江恒升投资开发有限公司100%股权,蓝色港湾一期项目随该次收购进入上市公司体系内。

注4:美都7号楼系浙江恒升投资开发有限公司德清分公司购买取得,后划转至德清置业。

注5:其中6个车位为无法销售的人防面积,上表未计入该总数。

(5)截至2018年5月31日,各房地产业务标的公司投资性房地产项目名称、建筑或出租面积、年租金收入

截至2018年5月31日,淳安物业、海南置业、德清安置房、德清建设开发、德清建设、长兴置业、宣城置业、灌云置业、杭州美诚均无投资性房地产;湖州凤凰、美都投资、德清置业之投资性房地产及租赁情况如下:

序号	标的公司	名称	建筑面积(㎡)	出租面积(㎡)	出租率(%)	年租金收入(元)
1	湖州凤凰	美都花苑综合楼	3,527.93	2,902.84	82.28	1,035,000.00
2	美都投资	恒升商业大厦3楼[注1]	3,446.89	3,446.89	100.00	1,400,000.00
		对河口村村畔厂房[注2]	11,507.26	5,354.00	46.53	627,375.00
3	德清置业	美都中心	27,983.28	8,658.50	30.94	813,543.60
		恒升商业大厦一楼东转角	400.84	400.84	100.00	450,000.00
		恒升商业大厦2-3楼[注3]	1,503.34	1,277.64	84.99	-
		美都娱乐城	1,973.80	1,973.80	100.00	322,170.96
		美都大厦1-4层	975.40	220.00	22.55	134,400.00

注1:恒升商业大厦3楼业主包括美都投资、恒升投资德清分公司(目前正在办理产权变更,过户至德清置业)和私人业主三部分,除了3056、3115、3139室产权为私人业主所有外,3楼其余部分由美都投资和恒升投资德清分公司持有。出于整体出租和集团内部房地产板块整合的考虑,美都投资出面将恒升商业大厦3楼整体出租给徐有慧,合计出租面积约4,800㎡,具体情况如下:3,446.89㎡为美都投资持有;1,277.64㎡由恒升投资德清分公司持有,并由美都投资统一出租;83.33㎡为私人业主持有,恒升投资德清分公司与该等业主签订租赁合同,再一并转租给徐有慧。

注2:2018年7月10号,因美都投资位于浙江省德清县武康街道对河口村庄村畔29号地块被纳入改造范围,美都投资与德清县人民政府武康街道办事处签订《国有土地上非住宅房屋收购协议书》,收购协议总价款43,069,876元。上述房屋所有权及土地使用权均已被当地政府回购,目前尚未办理产权过户手续。

注3:恒升商业大厦3楼部分由美都投资统一出租,见注1。

(6)结合上述各资产项目当地可比土地、房屋成交价格,说明评估值的公允性

截止目前,标的资产相关的审计、评估工作尚未完成,评估机构关于标的公司主要资产的取价思路和依据正在做进一步复核,待复核完成后,公司将按露相关详细数据。目前,各标的公司评估公允性情况如下:

序号	标的公司	主要资产情况	取价思路和依据	可比当地土地/房屋成交价格	是否公允
1	湖州凤凰	投资性房地产—湖州市美都花苑的综合楼	对比较案例影响因素修正后,以三个修正价格的算术平均值作为市场比较法的一层的平均单价。按照分层的详细数据对其他楼层的单价进行楼层因素修正。	案例1:大洲发展下沿商铺,交易价格为19,000元/平方米。案例2:大都会,交易价格21,000元/平方米。案例3:沃尔玛,交易价格17,000元/平方米。	是
2	淳安物业	不涉及房地产资产	不适用	不适用	-
3	美都投资	(1)开发产品—恒升商业大厦170套二层商铺	对该项目剩余未销售的房地产,根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行业和城评估房地产的区域位置及个别条件,结合该区域房地产市场发展趋势,预计未销售部分房地产的可实现销售均价,从而确定未销售部分房地产开发总价值。按照分层的详细数据对其他楼层的单价进行楼层因素修正。	销售情况:一楼内铺:13000元/平方米;一层临非主街商铺:15500元/平方米;一层临主街商铺:26000元/平方米	是
		(2)投资性房地产—恒升商业大厦三层107套商铺			
4	德清置业	(1)开发产品①美都御府3#楼3-1-201(1室)②蓝色港湾(2套)③美都7#楼(5套)	剩余未销售的房地产,根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行业和城评估房地产的区域位置及个别条件,结合该区域房地产市场发展趋势,预计未销售部分房地产的可实现销售均价,从而确定未销售部分房地产开发总价值。	美都御府参考:蓝城观云小镇:15000-16000元/平方米;蓝色港湾参考:市场交易信息:12000-17000元/平方米;美都7#楼参考:盘管小区、新福水晶城等7000-8000元/平方米。	是
		(2)开发成本美都二期项目,主要为住宅、车位及酒店	结合企业近期美都御府二期的预售情况,由于本项目受到各家的制约,已售部分均为备案价,未来预期尚未预售部分仍然可按照预售备案价的一层一价价格进行销售,综合分析确定美都御府二期未来住宅、车位平均销售价格。	蓝城观云小镇:16000元/平方米;南浔孔雀城:15000元/平方米	
		(3)固定资产、投资性房地产	根据目前房地产市场的状况,按照用途一致、交易正常、价格接近、区域特性和个别条件相近等比较案例选择原则,本次估价从交易资料中选取了三个案例	案例1:兴隆大厦写字楼,交易价格为10100元/平方米。案例2:宇恒时尚国际,交易价格9000元/平方米。案例3:时间国际中心某房产,交易价格8500元/平方米。	
5	海南置业	开发产品——美都半岛花园一期及二期的商铺、住宅、车位、半岛下宴等物业	对于未销售的开发产品,根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行情和被评估房地产的区域位置及个别条件,结合该区域房地产市场发展趋势,预计未销售部分房地产的可实现销售均价,从而确定未销售部分房地产开总价值。结合被评估单位的销售计划及方案,确定评估对象可售物业的平均销售单价。	华容源泉景城:9400元/平方米;瑞海水城项目:9900元/平方米;琼海海顿公馆:8600元/平方米	是
6	德清安置房	不涉及房地产资产	不适用	不适用	-
7	德清建设开发	不涉及房地产资产	不适用	不适用	-
8	德清建设	不涉及房地产资产	不适用	不适用	-
9	长兴置业	开发产品——美都铭座项目,主要为住宅40套,商铺61套、地下车库276个	该项目工程已完成竣工验收,开发产品中已售出部分房地产尚未完成交房工作,故会业未结转销售收入;剩余房地产于评估基准日未实现销售,本次评估中,评估人员对于已售出未结转部分按照销售合同确定房地产价值,未销售部分采用市场法来确定房地产总价值。	绿城长兴广场:1F 30000元/m2,2F 20000元/m2,3F 13000元/m2(折后)统悦壹世区:1F 19000元/m2,2F 11000元/m2,3F 6000元/m2	是
10	宣城置业	开发产品——美都玉府(一期)东区项目,主要为住宅42套,商铺61套,地下车库276个。	开发产品中已售出部分房地产但尚未完成交房工作,故会业未结转销售收入;剩余房地产于评估基准日未实现销售,本次评估中,评估人员对于已售出未结转部分按照销售合同确定房地产价值,未销售部分采用市场法来确定评估对象房地产总价值。	车位销售价格参考自身销售情况确定	是
11	灌云置业	开发产品——商铺、住宅和地下车位等物业	对该项目剩余未销售的房地产,根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行情和被评估房地产的区域位置及个别条件,结合该区域房地产市场发展趋势,预计未销售部分房地产的可实现销售均价,从而确定未销售部分房地产开发总价值。	1商铺:伊山华庭:9,016.39元/平方米;供电小区西南门:13,265.31元/平方米;存庄邮局旁边商铺:10,684.93元/平方米;2住宅:恒仁·嘉天下:6600元/平方米;皇冠世纪城:6500元/平方米;尚都·澜澜山:6000元/平方米	是
12	杭州美诚	开发产品——住宅、商铺、地下车库等物业	开发产品中已售出部分房地产但尚未完成交房工作,故会业未结转销售收入;剩余房地产于评估基准日未实现销售。本次评估中,评估人员对于已售出未结转部分按照销售合同确定房地产价值,未销售部分采用市场法来确定评估对象房地产总价值。	杭州宋韦家居城:12000元/平方米	是

(7)根据本所《上市公司行业信息披露指引第二号—房地产》的要求,披露房地产业务标的资产的其他行业信息

经逐一比对贵所《上市公司行业信息披露指引第二号—房地产》第二节“临时报告第十三条至第十九条”的要求,上市公司房地产业务标的资产未涉及房地产储备、重大项目投资成本变动、股东权益变动、税收、购房贷款、房地产投资等方面出现重大政策变化等情形。

关于各房地产业务子公司的房地产项目情况(房地产的面积、账面值、评估值、增值率、已开发进度、销售预收款等情况)、出租房地产项目情况(出租房地产面积、出租率、年度租金总额、已签订的未来租金总额)等事情已在本题第(3)、(4)、(5)问进行答复。

2、预案披露,本次交易标的资产包括美都新加坡100%股权,其账面净资产为4,593.90万元(未经审计),预估值约为4,647.58万元,增值率约为1.17%。美都新加坡的评估方法包括资产基础法和收益法。请补充披露:(1)美都新加坡采用资产基础法评估的主要资产项目、账面价值、评估值、确定依据及合理性;(2)美都新加坡采用收益法评估的主要参数和评估值计算过程,并说明评估值的公允性。请财务顾问、会计师和评估师发表意见。

回复:

(1)美都新加坡采用资产基础法评估的主要资产项目、账面价值、评估值、确定依据及合理性

美都能源新加坡主要资产情况如下表(未经审计):

单位:万元

项目	账面价值(合并)	评估价值
一、流动资产	12,392.66	13,228.76
二、非流动资产	141.76	142.09
其中:长期股权投资		
固定资产	2.16	1.71
其他非流动资产	139.60	140.38
资产总计	12,534.42	13,370.85

本次评估将以会计师出具的审计报告作为基础,各项资产账面值均会经会计师审计,并出具无保留意见;对于长期股权投资,评估人员对其进行整体评估后结合股权比例确定评估值;对于固定资产,以公开市场信息询价作为基础;对其他资产,也将根据实际情况判断市场价值。

(2)美都新加坡采用收益法评估的主要参数和评估值计算过程,并说明评估值的公允性

1)各项参数介绍及计算过程

①主营业务收入

被评估单位历史年度主要产品销售收入呈下降趋势,这与企业经营策略与结构调整有关。目前企业已完成相关经营策略和结构调整。

被评估单位主要市场为中国市场,计划逐步开发东南亚市场。目前中国是第一大原油进口国,也是世界第一大化工产品的进口国,对原油的消费需求在未来的一段时间将继续稳定增长。东南亚市场人口稠密,经济发展相对落后,随着经济的发展,对原油的消费需求在未来将会增长。

②主营业务成本

由于被评估单位是一家单纯的贸易公司,因此主营业务成本为采购成本。对于外购的采购成本,参考历史年度毛利率水平确定。

③管理费用

被评估单位的管理费用主要包括管理人员工资及福利、折旧费、办公室租金、业务招待费、办公室费用为主。对于管理人员工资及福利在现有工资水平基础上,以后各年预计将小幅的增长;对于办公室租金根据现有合同约定的基础上,以后各年预计将小幅的增长;对于折旧费、办公室费用、业务招待费等其他费用等,则在目前合理水平的基础上分析确定。

④财务费用

被评估单位财务费用主要包括银行存款利息,汇兑损益和外贸相关的手续费等。

⑤资产减值损失

被评估单位资产减值损失主要包括应收账款坏账减值准备与其他应收账款坏账减值准备等。

⑥投资收益

被评估单位的投资收益为套期保值和公允价值变动损益,由于套期保值等主要是期货交易产生,故无法判断未来情况。综上所述,对被评估单位投资收益不进行预测。

⑦营业外收支

被评估单位的营业外支出主要为政府对符合要求的劳动人员的政府补助、合同赔偿款等,不具有可持续性。综上所述,对被评估单位营业外支出不进行预测。

⑧所得税

根据企业执行的现行所得税税率和预测的利润总额,测算未来各年应缴纳的所得税。

⑨折旧与摊销

评估人员以基准日企业的资产账面原值为计提资产折旧及摊销的基数,并考虑维持企业预测的营业能力所必需的更新投资支出及新增资产支出综合计算得出预测期内的折旧及摊销额。

⑩运营资金

营运资金是保证企业正常运行所需的资金,是不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产与不含带息负债和非经营性负债的流动负债的差值。

营运资金追加额=当年营运资金-上年营运资金。

根据上述测算逻辑,得出的公司盈利预测各项参数初步结果如下:

单位:万元

项目	2018年6-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
营业收入	226,226.85	343,007.84	358,252.51	369,398.04	377,442.64	383,196.50
营业成本	226,902.05	342,869.72	358,349.34	369,593.30	377,529.63	383,382.50
税金及附加	-0.33	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
管理费用	368.35	548.60	566.23	583.24	599.96	616.68
财务费用	517.69	650.75	689.85	726.44	761.70	796.67

11)折现率的确定

A、无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的,因为持有该债权到期不能兑付的风险很小,可以忽略不计。根据WIND资讯系统所披露的信息,2018年5月31日10年期国债在评估基准日的到期年收益率为3.6129%,本评估报告以3.6129%作为无风险收益率。

B、权益系统风险系数的确定

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_t$$

βL:有财务杠杆的权益的系统风险系数;

βU:无财务杠杆的权益的系统风险系数;

t:被评估企业的所得税税率;

D/E:被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点,评估人员通过WIND资讯系统查询了贸易行业内主营业务涉及大宗商品的可比公司于2018年5月31日的β,并取其平均值作为被评估单位的β值。根据企业的经营特点分析,本次评估目标资本结构取可比上市公司资本结构平均D/E,为0.00%,企业所得税率按照预测期内各公司每年预测所得税测算。

C、市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一