证券代码:600807 证券简称:*ST天业 公告编号:临2019-004

山东天业恒基股份有限公司 关于股东股份解除冻结的公告

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。

重要内容提示:

近日,山东天业房地产开发集团有限公司(简称“天业集团”)所持有的公司184,166,943股无限售流通股和76,373,587股限售流通股已解除轮候冻结。截至目前,天业集团持有公司的260,540,530股仍存在被司法冻结和多次轮候冻结的情形。

公司近日获悉,因深圳市罗湖区人民法院作出的《民事裁定书》(2018粤0303民初8524号之三)已发生法律效力,天业集团被深圳市罗湖区人民法院轮候冻结的所持有的公司184,166,943股无限售流通股和76,373,587股限售流通股已解除轮候冻结,该部分股份占公司总股本的29.45%。

截至本公告日,天业集团持有公司股份260,540,530股,占公司总股本的29.45%;天业集团累计司法冻结(轮候冻结)的股份为260,540,530股,占公司总股本的29.45%。天业集团持有公司的260,540,530股仍存在被司法冻结和多次轮候冻结的情形。天业集团将积极与相关债权人进行协商,争取尽早解除对公司股份的冻结。相关冻结事项暂不会对公司的正常运行和经营管理产生影响。公司将密切关注上述事项的后续进展情况,并及时履行信息披露义务。

公司指定的信息披露媒体为《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站,有关公司信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

山东天业恒基股份有限公司
董事会
2019年1月17日

证券代码:002152 证券简称:广电运通 公告编号:临2019-003

广州广电运通金融电子股份有限公司 关于收到中国农业银行中标通知书的公告

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。

广州广电运通金融电子股份有限公司(以下简称“公司”或“广电运通”)于近日收到国信招标集团股份有限公司出具的《中标通知书》(国信中[2019](12)0016号),在“中国农业银行新款超级柜台及辅助设备入围项目(招标编号:GXTC-18120062)”中,确定广电运通为该项目第2包:现金类超级柜台及辅助设备的中标人。

公司目前已收到《中标通知书》,将尽快与中国农业银行办理合同签订等有关事项,上述项目具体实施内容以正式合同为准,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

广州广电运通金融电子股份有限公司
董 事 会
2019年1月17日

证券代码:000166 证券简称:申万宏源 公告编号:临2019-6

申万宏源集团股份有限公司 关于申万宏源证券有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)发行结果的公告

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。

根据中国证券监督管理委员会出具的《关于核准申万宏源证券有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》(证监许可[2018]1859号),核准公司所属子公司申万宏源证券有限公司(以下简称“申万宏源证券”)向合格投资者公开发行面值总额不超过180亿元的公司债券。(详见公司于2018年11月23日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网www.cninfo.com.cn上刊登的公告)

申万宏源证券2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(以下简称“本期债券”)计划发行规模不超过80亿元(含80亿元),发行价格为每张100元,采取网下面向合格投资者询价配售的方式。本期债券分为两个品种,品种一为三年期固定利率债券,品种二为五年期固定利率债券。

本期债券发行工作于2019年1月16日结束,最终本期债券发行规模为22亿元,全额回拨至品种一,票面利率3.55%。

特此公告。

申万宏源集团股份有限公司董事会
二〇一九年一月十六日

证券代码:002773 证券简称:康弘药业 公告编号:2019-006

成都康弘药业集团股份有限公司关于完成工商变更登记及公司章程修订的公告

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

根据成都康弘药业集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2015年12月30日召开的2015年第二次临时股东大会的授权及2018年6月5日的第六届董事会第十七次会议和第六届监事会第十四次会议的决议[具体详见2015年12月31日、2018年6月7日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《2015年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号:2015-040)、《第六届董事会第十七次会议决议公告》(公告编号:2018-036)和《第六届监事会第十四次会议决议公告》(公告编号:2018-037)],公司已于2018年12月28日完成部分限制性股票回购注销。

公司已于近日取得了成都市工商行政管理局换发的《营业执照》,公司注册资本由人民币674,210,027元整变更为人民币673,536,680元整,其他事项不变,公司章程做相应修改。

《公司章程》的修订具体情况如下:

序号	原章程	修订后的章程
1	第六条 公司注册资本为人民币674,210,027元	第六条 公司注册资本为人民币673,536,680元
2	第十九条 公司的股份总数为674,210,027股,全部为普通股。	第十九条 公司的股份总数为673,536,680股,全部为普通股。

修订后的《成都康弘药业集团股份有限公司章程》同日刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

备查文件

1.公司营业执照

特此公告。

成都康弘药业集团股份有限公司董事会
2019年1月17日

证券代码:002279 证券简称:久其软件 公告编号:2019-011
债券代码:128015 债券简称:久其转债

北京久其软件股份有限公司 关于实际控制人协议转让公司部分股权完成过户登记的公告

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

一、本次股份协议转让基本情况

北京久其软件股份有限公司(以下简称“公司”)实际控制人董泰湘女士与上海海通证券资产管理有限公司(以下简称“海通资管”)于2018年12月19日签署了《久其软件股票转让合同》。董泰湘女士通过协议转让的方式向海通资管转让其持有的公司无限售流通股3,600万股,占公司总股本711,226,578股的5.06%。具体情况详见公司于2018年12月21日披露在《中国证券报》《证券时报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于实际控制人协议转让公司部分股权暨权益变动的提示性公告》(公告编号2018-136)及《简式权益变动报告书(一)》《简式权益变动报告书(二)》。

二、股份过户登记情况

?2019年1月16日,公司收到董泰湘女士的通知,获悉董泰湘女士已收到由中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》,本次股份协议转让事宜已办理完成过户登记手续,过户日期为2019年1月15日,股份性质为无限售流通股。

本次股份协议转让完成前后,交易双方持股变动情况如下:

股东姓名或名称	变动前持股情况		变动后持股情况	
	持股数量(股)	占总股本比例	持股数量(股)	占总股本比例
董泰湘	107,610,093	15.13%	71,610,093	10.07%
海通证券资管-工商银行-海通投融宝1号集合资产管理计划	0	0.00%	36,000,000	5.06%

本次股份过户登记完成后,“海通证券资管-工商银行-海通投融宝1号集合资产管理计划”持有公司股份36,000,000股,占公司总股本的比例为5.06%,为公司第四大股东。董泰湘女士持有公司股份71,610,093股,其一致行动人北京久其科技投资有限公司持有公司股份164,527,890股、赵福君先生持有公司股份78,265,507股,公司控股股东和实际控制人合计持有公司股份314,403,490股,占公司总股本的比例为44.21%。本次权益变动不会导致公司控股股东、实际控制人发生变更。

三、备查文件

中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》。

特此公告

北京久其软件股份有限公司 董事会
2019年1月17日

证券代码:000735 证券简称:罗牛山 公告编号:2018-067

罗牛山股份有限公司 2018年12月畜牧行业销售简报

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

一、2018年12月份生猪销售情况

公司2018年12月销售生猪1.92万头,环比增长5.53%,同比增长56.08%;销售收入3,205.18万元,环比增长10.90%,同比增长75.53%。

2018年1-12月,公司累计销售生猪26.01万头,同比增长42.83%;累计销售收入36,956.36万元,同比增长31.03%。

上述数据未经审计,与定期报告披露的数据可能存在差异,因此上述数据仅作为阶段性数据供投资者参考。

二、原因说明

本月生猪销售及收入同比增长较高,主要是因为销量同比增加。

2018年1-12月生猪销售及收入同比增长较高,主要是因为产能扩张,销量增加。

三、风险提示

(一)上述披露仅包含公司畜牧养殖业务销售情况,不含其它业务。

(二)生猪市场价格的大幅波动(下降或上升),都可能会对公司的经营业绩产生重大影响,敬请广大投资者审慎决策,注意投资风险。

(三)生猪市场价格变动的风险是整个生猪生产行业的系统风险,对任何一家生猪生产者来说,都是客观存在的、不可控制的外部风险。

四、其他提示

《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)为本公司指定的信息披露媒体,公司所有信息均以公司在上述媒体刊登的公告为准。

特此公告。

罗牛山股份有限公司
董 事 会
2019年1月16日

兴全新视野灵活配置定期开放混合型发起式证券投资基金开放期安排的公告(2019年第1次)

公告送出日期:2019年1月16日

1. 公告基本信息

基金名称	兴全新视野灵活配置定期开放混合型发起式证券投资基金
基金简称	兴全新视野定期开放混合
基金主代码	001511
基金运作方式	契约型开放式
基金合同生效日	2015年7月1日
基金管理人名称	兴全基金管理有限公司
基金托管人名称	兴业银行股份有限公司
基金注册登记机构名称	兴全基金管理有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《兴全新视野灵活配置定期开放混合型发起式证券投资基金基金合同》和《兴全新视野灵活配置定期开放混合型发起式证券投资基金招募说明书》等的规定
申购起始日	2019年1月25日
赎回起始日	2019年1月25日
转换转入起始日	2019年1月25日
转换转出起始日	2019年1月25日
定期定额投资起始日	-

注:1、根据本基金《基金合同》和《招募说明书》的相关规定,2019年1月25日起(含)至2019年1月31日(含)期间的工作日为本基金申购、赎回、转换业务开放期,本基金在开放期的下一个工作日(即2019年2月1日)起暂停办理申购、赎回业务直至下一个开放期。

2、本基金暂不开通基金定投业务。

2. 日常申购、赎回、转换业务的办理时间

根据兴全新视野灵活配置定期开放混合型发起式证券投资基金(以下简称“本基金”)《基金合同》、《招募说明书》的规定,本基金每三个月开放一次,每个开放期所在月份为基金合同生效日所在月份在后续每三个日历月中最后一个日历月,每个开放期为当月最后5个工作日。本基金在开放期内办理申购、赎回、转换业务。本基金首个封闭期为自基金合同生效日起至第一个开放期的首日(不含该日)之间的期间,之后的封闭期为每相邻两个开放期之间的期间。本基金在封闭期内不办理申购、赎回、转换业务,也不上市交易。

本次开放期为2019年1月25日起(含)至2019年1月31日(含)期间的工作日,基金管理人在该期间的工作日办理本基金申购、赎回、转换业务,并自开放期的下一日即2019年2月1日(含)起不再办理本基金的申购、赎回、转换业务。

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、赎回、转换业务,或依据基金合同需暂停申购、赎回、转换业务的,开放期时间顺延,直至满足开放期的时间要求,具体时间以基金管理人届时公告为准。

投资人在开放日办理基金份额的申购、赎回、转换业务,具体办理时间为上海证券交易所、深圳证券交易所的正常交易日的交易时间,但基金管理人根据法律法规、中国证监会的要求或《基金合同》的规定公告暂停申购、赎回及转换时除外。

《基金合同》生效后,若出现新的证券/期货交易市场、证券/期货交易所交易时间变更或其他特殊情况,基金管理人将视情况对前述开放日及开放时间进行相应的调整,但应在实施日前依照《证券投资基金信息披露管理办法》(以下简称《信息披露办法》)的有关规定在指定媒介上公告。

3. 日常申购业务

3.1 申购金额限制

在基金管理人直销柜台进行申购时,投资人以金额申请,每个基金账户首笔申购的最低金额为人民币100,000元,每笔追加申购的最低金额为100,000元;基金管理人网上直销平台(含微网站、APP)每个基金账户首笔申购的最低金额为人民币10元,每笔追加申购的最低金额为人民币10元。除上述情况及另有公告外,基金管理人规定本基金的单笔申购、追加申购起点金额为10元(含申购费),在本基金其他销售机构进行申购时,具体办理要求以相关销售机构的交易细则为准,但不得低于基金管理人规定的最低限额。

投资人将所申购的基金份额当期分配的基金收益转为基金份额时,不受最低申购金额的限制。

3.2 申购费率

本基金的申购费率随申购金额的增加而递减。投资人重复申购,须按每次申购所对应的费率档次分别计费。

3.2.1 前端收费

申购金额(M)	申购费率	备注
M<500000	1.50%	-
500000<=M<2000000	1.20%	-
2000000<=M<5000000	0.50%	-
5000000<=M	1000元/笔	-

3.2.2 后端收费

无。

3.3 其他与申购相关的事项

3.3.1申购费用由申购人承担,可用于市场推广、销售、注册登记等各项费用,不列入基金财产。

3.3.2基金管理人可以在基金合同约定的范围内调整费率或收费方式,并最迟应于新的费率或收费方式实施2日前依照《信息披露办法》的有关规定在指定媒体上公告并报中国证监会备案。

3.3.3基金管理人可以在不违反法律法规规定及基金合同约定的情形下根据市场情况制定基金促销计划,针对以特定交易方式(如网上交易、电话交易等)等进行基金交易的投资人定期或不定期地开展基金促销活动。在基金促销活动期间,按相关监管部门要求履行必要手续后,基金管理人可以适当调低基金申购费率和基金赎回费率。

4. 日常赎回业务

4.1 赎回份额限制

基金管理人规定本基金的每笔最低赎回份额、单个基金账户最低持有份额为10份。基金份额持有人可将其全部或部分基金份额赎回,但某笔赎回申请导致单个基金账户的基金份额余额少于10份时,余额部分基金份额必须一同赎回。在本基金其他销售机构进行赎回时,具体办理要求以相关销售机构的交易细则为准,但不得低于基金管理人规定的最低限额,另有公告除外。

4.2 赎回费率

持有期限(N)	赎回费率
N<30日	1.50%
30日<=N<365日	0.50%
365日<=N<730日	0.25%
730日<=N	0.00%

注:1、对持续持有期少于30日的投资人收取1.5%的赎回费,并将上述赎回费全额计入基金财产;对持有期大于等于30日少于90日的投资人收取0.50%的赎回费,并将赎回费总额的75%计入基金财产;对持有期大于等于90日少于180日的投资人收取0.50%的赎回费,并将赎回费总额的50%计入基金财产;对持有期大于等于180日少于365日的投资人收取0.50%的赎回费,并将赎回费总额的25%计入基金财产;对持有期大于等于365日少于730日的投资人收取0.25%的赎回费,并将赎回费总额的25%计入基金财产,对持有期大于等于730日的投资人不收取赎回费。

2、赎回费率随基金份额持有年份的增加而递减。

4.3 其他与赎回相关的事项

4.3.1 基金管理人可以在法律法规和基金合同规定范围内调整申购费率、赎回费率或收费方式。费率或收费方式如发生变更,基金管理人应在调整实施前按照《信息披露办法》有关规定在指定媒介上刊登公告。

4.3.2 基金管理人可以在不违反法律法规规定及基金合同约定的情形下根据市场情况制定基金促销计划,定期或不定期地开展基金促销活动。在基金促销活动期间,按相关监管部门要求履行必要手续后,基金管理人可以适当调低基金申购费率、赎回费率并另行公告。

5. 日常转换业务

5.1 转换费率

基金转换费用由转出基金赎回费和转换补差费组成,即:基金转换费=转出基金赎回费+转换补差费。从申购费用低的基金向申购费用高的基金转换时,每次按照转换金额对应的转出基金与转入基金的申购费率差额收取转换补差费;从申购费用高的基金向申购费用低的基金转换时,不收取转换补差费。

5.2 其他与转换相关的事项

5.2.1 目前仅在部分销售机构开通兴全新视野灵活配置定期开放混合型发起式证券投资基金与旗下部分基金之间的基金转换业务。具体开通转换业务的销售机构、基金名称参见本基金管理人发布的相关公告。

5.2.2 基金份额持有人在基金管理人的直销系统办理基金转换业务时,兴全新视野灵活配置定期开放混合型发起式证券投资基金的转换转出最低份额为10份。若基金份额持有人单个基金账户中单只基金份额余额低于上述转换转出最低份额,当基金份额持有人申请将账户中该基金全部份额进行转换为另一只基金时,不受上述转换转出最低份额限制。当基金份额持有人的某笔转换申请导致单个基金账户的基金份额余额少于10份时,余额部分基金份额将被强制赎回。敬请投资者注意转换份额的设定。

在本基金其他销售机构办理基金转换业务时,具体办理要求以相关销售机构的交易细则为准,但不得低于基金管理人规定的最低限额,另有公告除外。

5.2.3 转换业务规则遵循本公司的最新业务规则执行。本公司有权根据市场情况对基金转换的业务规则、转换费率的设定等做出调整,在调整生效前2日内依照《信息披露办法》的有关规定刊登公告。

6. 定期定额投资业务

本基金暂不开通基金定投业务。

7. 基金销售机构

7.1 场外销售机构

7.1.1 直销机构

7.1.1.1 兴全基金管理有限公司直销中心

办公地址:上海市浦东新区芳甸路1155号浦东嘉里城办公楼30楼

法定代表人:兰荣

客服电话:400-678-0099、(021)38824536

直销联系电话:021-20398706、021-20398990

传真:021-58368869、021-58368915

联系人:秦洋洋、沈冰心

7.1.1.2 网上直销

兴全基金管理有限公司网上直销平台(含微网站、APP,已上线交易功能的银行卡具体见申购页面)以及网上直销汇款交易。

交易网站:https://trade.xqfunds.com、c.xqfunds.com

7.1.2 场外代销机构

代销银行:兴业银行、招商银行、交通银行、光大银行、平安银行、渤海银行、工商银行、浦发银行、民生银行、宁波银行、中国银行、中信银行、江南农商行、华夏银行、农业银行、上海银行、广州农商行、建设银行、江苏银行。

代销券商:兴业证券、国泰君安证券、长江证券、华融证券、渤海证券、信达证券、银河证券、中泰证券、招商证券、湘财证券、光大证券、国信证券、华福证券、华鑫证券、华泰证券、爱建证券、国都证券、中信证券、中信证券(山东)、平安证券、南京证券、上海华信证券、华西证券、长城证券、财达证券、安信证券、海通证券、中信建投证券、山西证券。

其他销售机构:天相投资顾问有限公司、天天基金销售、蚂蚁(杭州)基金销售、上海好买基金销售、同花顺基金销售、陆金所基金销售、诺亚正行基金销售、深圳众禄基金销售、广源达信投资、蛋卷基金销售、上海大智慧基金销售、中信期货、厦门鑫鼎盛、肯特瑞基金销售、北京增财基金销售、上海基煜基金销售、珠海盈米基金销售、北京汇成基金销售、上海挖财基金销售、长量基金销售、腾安基金销售、中证金牛(北京)投资咨询。

7.2 场内销售机构

无。

8. 基金份额净值公告/基金收益公告的披露安排

8.1《基金合同》生效后,在基金封闭期内,本基金管理人应当至少每周公告一次基金资产净值和基金份额净值。

8.2 本基金管理人应在附加管理费提取评价日的次日披露提取评价日的基金份额净值和基金份额累计净值。

8.3本基金管理人在每个开放日的次日,通过网站、基金份额发售网点以及其他媒介,披露开放日的基金份额净值和基金份额累计净值,敬请投资者留意。

8.4 基金管理人应当公告半年度和年度最后一个市场交易日基金资产净值和基金份额净值。基金管理人应当在前款规定的市场交易日的次日,将基金资产净值、基金份额净值和基金份额累计净值登载在指定媒介上。

9. 其他需要提示的事项

9.1 若符合《基金合同》约定的附加管理费提取条件,基金管理人将在每个提取评价日(即每一封闭期的最后一个工作日)计算并提取附加管理费。

9.2 若投资者因在开户时填写的信息不够准确完整,而未收到兴全新视野灵活配置定期开放混合型发起式证券投资基金的开户和申购确认信息。基金管理人特此提示,请投资者认真核对开户信息,发现有误请及时到开户网点更正或与本公司客服中心联系(400-678-0099、021-38824536)。

9.3 风险提示:本公司承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金财产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益,投资者投资于本公司基金时应认真阅读相关基金合同、招募说明书等文件。投资有风险,敬请投资人认真阅读基金的相关法律文件,并选择适合自身风险承受能力的投资品种进行投资。

本基金每三个月开放一次申购、赎回等业务,投资人需在开放期提出申购赎回等业务申请,在非开放期间将无法按照基金份额净值进行申购、赎回、转换,并且每个开放期的起始日和终止日所对应的日历日期并不相同,因此,投资人需关注本基金的相关公告,避免因错过开放期而无法申购或赎回基金份额。

本基金为发起式基金,基金管理人对本基金的发起认购,并不代表对本基金的风险或收益的任何判断、预测、推荐和保证,发起资金也不会用于弥补投资者的投资亏损,发起资金持有期限届满后,基金管理人可根据自身情况选择是否继续持有本基金,基金合同生效满3年后,如资产规模低于2亿元,则基金合同自动终止,且不能通过持有人大会延续基金合同期限。因此,投资者将面临基金合同可能终止的不确定性风险。

特此公告。

兴全基金管理有限公司
2019年1月16日

(上接B033版)

c、利润扣除率的估算

根据委估库存商品所在区域内的房地产市场交易状况,委估库存商品销售形势较好,本次评估库存商品的净利润扣除率取0.00%。

B、存货评估结果

评估值=实际数量×销售单价-销售税金-销售费用-所得税-部分利润=实际数量×销售单价×(1-销售税金率-销售费用率-营业利润率×企业所得税率-销售净利率×利润扣除率)

=实际数量×销售单价×(1-42.13%-3.00%-38.58%×25.00%-28.93%×0.00%)

=建筑面积×销售单价×45.225%

根据上述计算过程,北京万泽碧轩存货(住宅8套)的评估金额具体如下:

序号	房号	面积(㎡)	销售单价价(元/㎡)	评估金额(元)	账面价值(元)	增值率
1	2-1-201	168.93	83,300.00	6,364,000.00	-	-
2	2-1-301	168.93	83,300.00	6,364,000.00	-	-
3	2-1-501	168.98	83,300.00	6,365,900.00	-	-
4	2-1-701	168.98	83,300.00	6,365,900.00	-	-
5	2-1-801	168.98	86,600.00	6,618,100.00	-	-
6	2-1-901	168.98	86,600.00	6,618,100.00	-	-
7	3-1-2102	165.80	83,300.00	6,246,100.00	-	-
8	3-1-2103	112.57	83,300.00	4,240,800.00	-	-
合计		1,292.15		49,182,900.00	13,363,290.04	268.04%

上市公司已在《万泽实业股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书(草案)(修订稿)》“第六节 标的资产评估和作价情况”之“二、北京万泽碧轩评估及作价情况”之“(四)资产基础法评估具体情况”之“2、非流动资产评估说明”补充披露如下:

⑧投资性房地产(住宅2套、商铺6间,地下储藏室17间及产权车库115个)的评估方法、评估过程和结果

北京万泽碧轩投资性房地产位于北京市海淀区又一村云顶水天嘉园的房屋建筑物,其中包括住宅2套、商铺9间,地下储藏室17间及产权车库115个,账面原值为47,092,995.65元,账面净值为36,249,800.59元,建筑面积共计7,895.03平方米。

A、评估方法

在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行调查后,评估机构认为目前评估对象邻近区域内或同一供需圈内的类似房地产的交易比较活跃,有条件获取足够的买卖成交实例,故采用市场比较法进行评估。

根据产权持有人提供的资料、评估目的及委估房屋建筑物类投资性房地产的实际用途、状况等具体情况,有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法,因此未采用成本法进行评估。

根据北京市海淀区目前房地产市场的状况,按照用途一致、交易正常、区域特性和个别条件相近等比较案例选择原则,选取了与评估对象类似的三个比较交易案例,再结合评估机构现场勘查的资料,分别进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正后得到三个比准价格,再取其算数平均数作为委估对象的评估单价。

比准价格=比较交易案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

委估对象评估单价=(比准价格1+比准价格2+比准价格3)/3

委估对象评估值=委估对象评估单价×建筑面积

B、投资性房地产(商铺)的具体评估过程和评估结果

2011年5月19日,被评估单位与自然人杨涛签订了关于又一村云顶水天嘉园3号楼3-102号(投资性房地产评估明细表序号1)商铺的北京市商品房现房买卖合同并办理了网签备案手续。截至评估基准日,被评估单位未取得售房款,对该投资性房地产依然享有实质控制权及管理权,将其对外出租并取得相关收益。根据被评估单位提供的声明,其认定上述房屋买卖合同的有效性,本次评估该投资性房地产按合同价确认评估值,评估值为1,633,500.00元。

其余委估商铺以又一村云顶水天嘉园3号楼3-103号(投资性房地产评估明细表序号2)为典型案例。根据北京市海淀区目前房地产市场的状况,按照用途一致、交易正常、区域特性和个别条件相近等比较案例选择原则,在同一供需圈内选择了三宗比较案例;通过对评估对象与三个比较案例各自特点的分析,本次评估选择了交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等因素进行比较,内容详见下表:

因素条件说明表					
影响因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
物业名称		又一村云顶水天嘉园	国际财经中心商业	紫竹院路紫竹花园底商	紫竹院路紫竹花园底商
物业位置		慈寿寺	花园桥	紫竹桥	紫竹桥
交易价格(元/平方米)		待估	41,571.43	40,000.00	38,750.00
交易日期		2018年7月	2018年6月	2018年7月	2018年7月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素说明	商服繁华度	商服繁华度一般	商服繁华度好	商服繁华度好	商服繁华度好
	道路通达度	临街巷	临次干道	临次干道	临次干道
	交通便捷度	交通便捷度好	交通便捷度好	交通便捷度好	交通便捷度好
	基础设施完备程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	公共设施完备程度	较完备	完备	完备	完备
	环境质量	较好	较好	较好	较好
	城市规划限制	符合规划,商业用途	符合规划,商业用途	符合规划,商业用途	符合规划,商业用途
个别因素说明	所在层数	底层	底层	底层	底层
	朝向	南北	南北	南北	南北
	房屋建成年代	2008/2/1	2006/8/1	2002/12/1	2002/12/1
	结构形式	板楼	板楼	板楼	板楼
	面积	224.21	140.00	102.00	160.00
	装修	精装	毛坯	精装	精装
	商业环境	较好	好	好	好
	临街状况	较好	好	好	较好
	设施设备情况	较完备	完备	完备	完备

a、建立比较因素条件指数表和因素比较修正系数表

建立“比较因素条件指数表”和“因素比较修正系数表”,详细内容见下表:

比较因素条件指数表					
影响因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
物业名称		又一村云顶水天嘉园	国际财经中心商业	紫竹院路紫竹花园底商	紫竹院路紫竹花园底商
物业位置		慈寿寺	花园桥	紫竹桥	紫竹桥
交易价格(元/平方米)		待估	41,571.43	40,000.00	38,750.00
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素说明	商服繁华度	100	104	104	104
	道路通达度	100	104	104	104
	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施完备程度	100	100	100	100
	公共设施完备程度	100	102	102	102
	环境质量	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素说明	所在层数	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	房屋建成年代	100	99	97	97
	结构形式	100	100	100	100
	面积	100	100	100	100
	装修	100	94	100	100
	商业环境	100	102	102	102
	临街状况	100	102	102	102
	设施设备情况	100	102	102	102

比较因素条件修正计算表				
影响因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
物业名称		又一村云顶水天嘉园	国际财经中心商业	紫竹院路紫竹花园底商	紫竹院路紫竹花园底商
物业位置		慈寿寺	花园桥	紫竹桥	紫竹桥
交易价格(元/平方米)		待估	41,571.43	40,000.00	38,750.00
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素说明	商服繁华度	100/100	100/104	100/104	100/104
	道路通达度	100/100	100/104	100/104	100/104
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共设施完备程度	100/100	100/102	100/102	100/102
	环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素说明	所在层数	100/100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
	房屋建成年代	100/100	100/99	100/97	100/97
	结构形式	100/100	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修	100/100	100/94	100/100	100/100
	商业环境	100/100	100/102	100/102	100/102
	临街状况	100/100	100/102	100/102	100/100
	设施设备情况	100/100	100/102	100/102	100/102
修正单价			38,156.00	35,223.00	34,804.00

b、确定评估对象价格

经过比较分析,测算出各比较案例经因素修正后的比准价格分别为:比较案例一:38,156.00元/平方米;比较案例二:35,223.00元/平方米;比较案例三:34,804.00元/平方米。

从测算结果上看,各交易实例修正后比准价格比较接近,因此取它们的算数平均数为评估对象的评估值。即:

评估对象的单价=(38,156.00+35,223.00+34,804.00)/3

≈36,000.00元/平方米(取整)

委估商铺个别因素情况如下:

名称	典型案例3号楼3-103号	3号楼3-104号	3号楼3-105号	3号楼3-106号	1号楼1-107号	1号楼1-108号	1号楼1-109号	1号楼1-110号
用途	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务
建筑面积(㎡)	224.21	149.87	121.20	202.00	112.01	95.34	204.42	434.64
楼层	1/21	1/21	1/21	1/21	1/15	1/15	1/15	1/15
朝向	面朝南	面朝南	面朝南	面朝南	面朝南	面朝南	面朝南	面朝南
装修状况	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装	简装
是否附带学位	否	否	否	否	否	否	否	否

其他委估商铺相较于典型案例的个别因素调整过程及结果如下:

名称	典型案例3号楼3-103号	3号楼3-104号	3号楼3-105号	3号楼3-106号	1号楼1-107号	1号楼1-108号	1号楼1-109号	1号楼1-110号
用途	100	100	100	100	100	100	100	100
建筑面积(㎡)	100	100	100	100	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100	100	100	100	100
朝向	100	100	100	100	100	100	100	100
装修状况	100	100	100	100	100	100	100	100
是否附带学位	100	100	100	100	100	100	100	100
评估单价(元/平方米)	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00

评估对象的总价=评估单价×建筑面积

则委估商铺评估价值明细如下:

序号	名称	建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估价值(元)
1	又一村云顶水天嘉园3号楼3-102号	108.90	15,000.00	1,633,500.00
2	又一村云顶水天嘉园3号楼3-103号	224.21	36,000.00	8,071,600.00
3	又一村云顶水天嘉园3号楼3-104号	149.87	36,000.00	5,395,300.00
4	又一村云顶水天嘉园3号楼3-105号	121.20	36,000.00	4,363,200.00
5	又一村云顶水天嘉园3号楼3-106号	202.00	36,000.00	7,272,000.00
6	又一村云顶水天嘉园1号楼1-107号	112.01	36,000.00	4,032,400.00
7	又一村云顶水天嘉园1号楼1-108号	95.34	36,000.00	3,432,200.00
8	又一村云顶水天嘉园1号楼1-109号	204.42	36,000.00	7,359,100.00
9	又一村云顶水天嘉园1号楼1-110号	434.64	36,000.00	15,647,000.00
小计		1,652.59		57,206,300.00

C、投资性房地产(住宅)的具体评估过程和评估结果

委估住宅以以又一村云顶水天嘉园2号楼2-1-201号(库存商品评估明细表序号1)为典型案例。典型案例评估单价估算过程详见存货评估说明。

委估住宅个别因素情况如下:

| 名称 | 典