证券代码:002249　　证券简称：大洋电机　　公告编号：2019-043

中山大洋电机股份有限公司2018年年度股东大会决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

特别提示：

1、本次股东大会未出现否决议案的情况；

2、本次股东大会采取现场会议及网络投票相结合的方式召开；

3、本次股东大会不涉及变更前次股东大会决议的情形；

4、本次股东大会涉及影响中小股东利益的重大事项采用中小股东单独计票。中小股东指除以下股东外的其他股东：（1）上市公司的董事、监事、高级管理人员；（2）单独或者合计持有上市公司5%以上股份的股东。

一、会议召开情况

1、召开时间：

现场会议召开时间为：2019年5月31日（星期五）下午13:30

网络投票时间为：2019年5月30日—2019年5月31日

其中，交易系统：2019年5月31日交易时间

互联网：2019年5月30日下午15:00至5月31日下午15:00任意时间

2、召开地点：中山喜来登酒店（地址：中山市西堤路28号岐江公园北侧）

3、召开方式：本次股东大会采用现场会议与网络投票相结合的方式

4、召集人：公司第四届董事会

5、主持人：董事长鲁楚平先生

6、本次会议的召集、召开符合《公司法》、《公司章程》及《上市公司股东大会议事规则》等法律、法规和其他规范性文件的有关规定。

二、会议的出席情况

1、出席会议总体情况

参加本次股东大会现场会议和网络投票的股东及股东授权代表共计14名，代表有表决权的股份数为1,339,220,665股，占公司总股本2,370,430,924股的56.4969%。

2、现场会议出席情况

参加本次股东大会现场会议的股东及股东代表共计11人，代表有表决权的股份数额1,339,115,865股，占公司总股本的56.4925%。

3、网络投票情况

通过网络投票参加本次股东大会的股东3人，代表有表决权的股份数额104,800股，占公司总股本的0.0044%。

以上总股本及股东持有表决股份数额均以2019年5月24日下午深圳证券交易所交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的总股本及股东持股数量为准。

4、公司董事、监事、董事会秘书出席了会议。董事会邀请了公司高级管理人员及律师事务所见证律师参加了本次会议。

三、议案审议表决情况

本次股东大会采用现场投票和网络投票相结合的方式，审议通过了如下议案：

1、审议通过了《2018年度董事会报告》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

2、审议通过了《2018年度监事会报告》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

3、审议通过了《2018年度财务决算报告》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

4、审议通过了《2019年度财务预算报告》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

5、审议通过了《2018年度报告全文及摘要》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

6、审议通过了《2018年度权益分派预案》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

其中中小股东的表决情况为：同意133,757,884股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9236%；反对102,300股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0764%；弃权0股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0000%。

7、审议通过了《关于公司审计机构2018年度审计工作评价及续聘的议案》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

其中中小股东的表决情况为：同意133,757,884股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9236%；反对102,300股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0764%；弃权0股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0000%。

8、审议通过了《关于部分非公开增发募投项目结项及节余募集资金永久补充流动资金的议案》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

其中中小股东的表决情况为：同意133,757,884股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9236%；反对102,300股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0764%；弃权0股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0000%。

9、审议通过了《关于向银行申请综合授信贷款的议案》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

10、审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

其中中小股东的表决情况为：同意133,757,884股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9236%；反对102,300股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0764%；弃权0股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0000%。

本次议案为特别表决事项，经出席会议的有表决权的股东或委托代理人所持表决权的三分之二以上审议通过。

11、审议通过了《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

其中中小股东的表决情况为：同意133,757,884股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9236%；反对102,300股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0764%；弃权0股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0000%。

12、审议通过了《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

其中中小股东的表决情况为：同意133,757,884股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9236%；反对102,300股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0764%；弃权0股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0000%。

13、审议通过了《关于选举第五届董事会非独立董事的议案》。

会议经过逐项审议，采用累积投票制表决通过了该项议案。选举鲁楚平先生、徐海明先生、贡俊先生、彭惠女士、王文丽女士为公司第五届董事会非独立董事，任期三年，自股东大会通过之日起计算。表决情况如下：

13.1 选举鲁楚平先生为公司第五届董事会非独立董事

表决结果：同意1,339,203,990股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9988%，其中，中小投资者同意133,843,509股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9875%。

13.2 选举徐海明先生为公司第五届董事会非独立董事

表决结果：同意1,339,203,990股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9988%，其中，中小投资者同意133,843,509股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9875%。

13.3 选举贡俊先生为公司第五届董事会非独立董事

表决结果：同意1,339,203,990股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9988%，其中，中小投资者同意133,843,509股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9875%。

13.4 选举彭惠女士为公司第五届董事会非独立董事

表决结果：同意1,339,203,990股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9988%，其中，中小投资者同意133,843,509股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9875%。

13.5 选举王文丽女士为公司第五届董事会非独立董事

表决结果：同意1,339,203,990股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9988%，其中，中小投资者同意133,843,509股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9875%。

上述公司第五届董事会候选人中兼任公司高级管理人员以及由职工代表担任的董事人数总计未超过公司董事总数的二分之一。

14、审议通过了《关于选举第五届董事会独立董事的议案》。

会议经过逐项审议，采用累积投票制表决通过了该项议案。选举余劲松先生、刘奕华先生、侯予先生、郑醒丽女士为公司第五届董事会独立董事，任期三年，自股东大会通过之日起计算。表决情况如下：

14.1 选举余劲松先生为公司第五届董事会独立董事

表决结果：同意1,339,203,990股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9988%，其中，中小投资者同意133,843,509股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9875%。

14.2 选举刘奕华先生为公司第五届董事会独立董事

表决结果：同意1,339,203,990股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9988%，其中，中小投资者同意133,843,509股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9875%。

14.3 选举侯予先生为公司第五届董事会独立董事

表决结果：同意1,339,203,990股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9988%，其中，中小投资者同意133,843,509股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9875%。

14.4 选举郑醒丽女士为公司第五届董事会独立董事

表决结果：同意1,339,203,990股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9988%，其中，中小投资者同意133,843,509股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9875%。

上述公司第五届董事会候选人中兼任公司高级管理人员以及由职工代表担任的董事人数总计未超过公司董事总数的二分之一。

15、审议通过了《关于选举第五届监事会股东代表监事的议案》。

会议经过逐项审议，采用累积投票制表决通过了该项议案。选举王侦彪先生、徐延东先生为公司第五届监事会股东代表监事，将与公司职工代表大会选举产生的职工代表监事（1名）共同组成公司第五届监事会，任期三年，自股东大会通过之日起计算。

15.1 选举王侦彪先生为公司第五届监事会监事

表决结果：同意1,339,203,990股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9988%。

15.2 选举徐延东先生为公司第五届监事会监事

表决结果：同意1,339,203,990股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9988%。

上述公司第五届监事会候选人最近二年内曾担任过公司董事或者高级管理人员的人数未超过公司监事总数的二分之一。单一股东提名的监事未超过公司监事总数的二分之一。

16、审议通过了《关于公司第五届董事会成员及高级管理人员薪酬方案的议案》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

其中中小股东的表决情况为：同意133,757,884股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的99.9236%；反对102,300股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0764%；弃权0股，占出席会议中小股东所持有表决权股份总数的0.0000%。

17、审议通过了《关于公司第五届监事会成员薪酬方案的议案》。

表决结果：同意1,339,118,365股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的99.9924%；反对102,300股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0076%；弃权0股，占出席会议所有股东所持的有表决权股份总数的0.0000%。

四、律师出具的法律意见

北京市竞天公诚律师事务所律师列席本次大会进行了现场见证并出具了法律意见书，认为：

1、本次股东大会的召集、召开程序符合相关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的有关规定；

2、召集人资格以及出席会议的人员资格均合法有效；

3、本次股东大会的表决程序和表决结果合法有效；

4、本次股东大会通过的决议合法有效。

《关于中山大洋电机股份有限公司2018年年度股东大会的法律意见书》全文刊载在2019年6月1日巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上。

五、备查文件

1、中山大洋电机股份有限公司2018年年度股东大会决议；

2、北京市竞天公诚律师事务所出具的《关于中山大洋电机股份有限公司2018年年度股东大会的法律意见书》。

特此公告。

中山大洋电机股份有限公司

2019年6月1日

证券代码:601828　　证券简称:美凯龙　　编号:2019-059

红星美凯龙家居集团股份有限公司关于第一期员工持股计划实施进展的公告

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。

红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“公司”）分别于2018年11月28日和2019年1月14日召开的第三届董事会第四十次临时会议及2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限公司第一期员工持股计划（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案，并在2019年1月26日披露《关于第一期员工持股计划实施进展的公告》（编号：2019-010）。具体内容请详见公司于2018年11月30日、2019年1月15日、2019年1月26日在上海证券交易所官方网站及指定媒体披露的相关公告文件。

根据中国证监会《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》及上海证券交易所《上市公司员工持股计划信息披露工作指引》的要求，现将第一期员工持股计划实施情况公告如下：

截至2019年5月31日，公司第一期员工持股计划已通过“陕国投·美凯龙第一期员工持股集合资金信托计划”累计买入公司股票2,308,101股，约占公司总股本的0.065%，成交金额合计为28,604,754.66元，成交均价约为12.39元/股。

公司将持续关注第一期员工持股计划实施进展情况，并按照相关规定及时履行信息披露义务，敬请广大投资者关注公司后续公告并注意投资风险。

特此公告。

红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会

2019年6月1日

证券代码:601828　　证券简称:美凯龙　　编号:2019-060

红星美凯龙家居集团股份有限公司关于第二期员工持股计划实施进展的公告

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。

红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“公司”）分别于2019年3月28日和2019年5月16日召开的第三届董事会第四十七次临时会议及2018年年度股东大会，审议通过了《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案。具体内容请详见公司于2019年3月29日、2019年5月17日在上海证券交易所官方网站及指定媒体披露的相关公告文件。

根据中国证监会《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》及上海证券交易所《上市公司员工持股计划信息披露工作指引》的要求，现将第二期员工持股计划实施情况公告如下：

截至2019年5月31日，公司第二期员工持股计划已通过“陕国投·美凯龙第二期员工持股集合资金信托计划”累计买入公司股票1,861,415股，约占公司总股本的0.052%，成交金额合计为23,327,546.91元，成交均价约为12.53元/股。

公司将持续关注第二期员工持股计划实施进展情况，敬请广大投资者关注公司后续公告并注意投资风险。

特此公告。

红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会

2019年6月1日

证券代码:601828　　证券简称:美凯龙　　编号:2019-061

红星美凯龙家居集团股份有限公司关于2018年年度报告的事后审核问询函的回复公告

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。

红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 5 月 23 日收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的《关于对红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2019】0752号），公司就相关问题进行了调查落实，对问询函中所列问题作出如下回复说明：

一、关于投资性房地产

1、报告期内，公司投资性房地产公允价值变动收益为18.20亿元，占利润总额的比例为30.24%。投资性房地产的公允价值变动损益对净利润影响较大。请公司补充披露：（1）分项目列示投资性房地产所处位置、土地性质、购置单价、物业面积以及报告期末的账面价值；（2）分项目列示投资性房地产所处建设阶段和使用状态、具体用途以及报告期内的租金或转让收益；（3）分项目列示投资性房地产的抵质押状态、抵质押借款金额、借款期限和期末余额。

公司回复：

（1）分项目列示投资性房地产所处位置、土地性质、购置单价、物业面积以及报告期末的账面价值

截至报告期末，公司投资性房地产按区域列示的土地性质、购置单价、物业面积以及报告期末的账面价值情况如下：

单位:万元,万平方米

区域	土地性质	购置单价(成本)	物业面积	账面价值
北京	商服用地	102,194.44	12.05	517,900.00
	综合用地	75,253.16	7.80	155,500.00
东北地区	商服用地	572,061.82	91.03	939,300.00
	综合用地	99,326.60	9.97	122,900.00
华北地区（不含北京、天津）	商服用地	99,297.31	16.82	127,300.00
华东地区（不含上海）	工矿仓储用地	39,966.80	17.73	39,800.00
	商服用地	879,580.40	136.09	1,415,400.00
	综合用地	35,244.66	15.73	177,100.00
华中地区	商服用地	465,561.18	104.96	779,000.00
	综合用地	73,938.33	8.99	83,300.00
上海	工矿仓储用地	34,381.82	2.73	36,200.00
	商服用地	646,630.06	49.15	1,429,800.00
	综合用地	212,770.23	19.56	488,300.00
天津	工矿仓储用地	15,261.28	8.97	13,500.00
	商服用地	482,775.54	43.30	465,500.00
西部地区	商服用地	414,826.86	90.64	655,600.00
	综合用地	45,867.48	7.56	44,100.00
重庆	工矿仓储用地	40,502.07	14.58	37,700.00
	商服用地	269,065.17	31.16	325,100.00
合计		4,604,505.21	688.82	7,853,300.00

注1：土地性质系根据《土地利用现状分类（GB/T21010-2017）》土地利用现状分类和编码的一级类进行归类；综合用地指包括两类或以上土地性质的项目。

注2：北京地区共3家物业；东北地区共10家物业；华北地区（不含北京、天津）共2家物业；华东地区（不含上海）共18家物业；华南地区共2家物业；华中地区共6家物业；上海地区共9家物业；天津地区共5家物业；西部地区共8家物业；重庆地区共5家物业。

注3：集团各物业的建成时间分布如下，2005年之前共7家物业建成，2006年至2010年期间共12家物业建成，2011年至2015年期间共25家物业建成，2016年至2018年期间共15家物业建成。

（2）分项目列示投资性房地产所处建设阶段和使用状态、具体用途以及报告期内的租金或转让收益

截至报告期末，公司投资性房地产按区域列示的所处建设阶段和使用状态、具体用途以及报告期内的租赁及相关收入/转让收益情况如下：

单位:万元

区域	建设阶段	使用状态	用途	报告期内租赁及相关收入/转让收益
北京	已完工	营业中	家居商场租赁	79,552.21
东北地区	已完工	营业中	家居商场租赁	72,873.89
华北地区（不含北京、天津）	已完工	营业中	家居商场租赁	11,434.82
华东地区（不含上海）	未完工	未使用	家居商场租赁	-
	已完工	营业中	家居商场租赁	156,623.60
	已完工	营业中	物流仓库租赁	2,590.10
华南地区	已完工	营业中	家居商场租赁	7,896.56
华中地区	未开工	未使用	家居商场租赁	-
	未完工	未使用	家居商场租赁	-
	已完工	营业中	家居商场租赁	54,151.04
上海	已完工	营业中	物流仓库租赁	1,186.07
	已完工	营业中	家居商场租赁	179,383.87
天津	部分已完工	部分营业中	物流仓库租赁	193.71
	已完工	营业中	家居商场租赁	27,499.62
西部地区	部分已完工	部分营业中	家居商场租赁	2,488.15
	未完工	未使用	家居商场租赁	-
	已完工	营业中	家居商场租赁	30,345.73
重庆	未完工	未使用	物流仓库租赁	-
	已完工	未开业	家居商场租赁	-
	已完工	营业中	家居商场租赁	39,531.63
合计				665,751.00

（3）分项目列示投资性房地产的抵质押状态、抵质押借款金额、借款期限和期末余额

截至报告期末，公司已设立抵押的投资性房地产项目按照区域列示的明细如下：

单位:万元

一、银行借款

区域	抵押借款金额	借款期限	期末借款余额
北京	116,465.00	2016/3/30-2026/3/30	116,465.00
东北地区	374,394.03	2013/4/28-2027/3/19	279,637.00
华北地区（不含北京、天津）	52,400.00	2017/4/1-2019/12/21	50,750.00
华东地区（不含上海）	559,926.31	2010/10/29-2033/6/20	484,536.26
华南地区	10,281.00	2014/10/31-2019/10/31	8,812.00
华中地区	106,450.00	2014/5/19-2025/9/3	94,350.00
上海	510,361.00	2009/7/30-2029/12/21	470,511.00
天津	141,297.57	2015/8/14-2022/12/15	135,297.57
西部地区	88,652.00	2017/5/25-2025/11/21	84,942.00
重庆	36,750.00	2016/6/17-2019/12/21	34,000.00
合计	1,996,976.91		1,759,300.83

二、资产证券化类产品

区域	资产证券化类产品金额	产品期限	资产证券化类产品余额
北京	260,000.00	2018/12/17-2036/12/16	248,125.00
上海、天津	240,000.00	2017/9/22-2035/9/21	238,717.32
华东地区	130,000.00	2018/11/1-2036/11/1	130,000.00
合计	630,000.00		616,842.32

2、2016年至2018年末，投资性房地产账面价值分别为669.48亿元、708.31亿元、785.33亿元，逐年升值较快；截至报告期末，投资性房地产占总资产的比重达70.84%，为最主要的长期经营性资产。公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，估值方法未采用市场法，而采用收益法、直接比较法、假设开发法等方法。请公司补充披露：（1）未采用市场法进行评估的原因；（2）各项投资性房地产采用的估值技术，以及主要假设和参数、评估计算过程和结果；（3）结合当地的平均房地产价格水平，说明投资性房地产估值的合理性；（4）按成本模式对投资性房地产进行计量并模拟测算对公司财务状况、资产负债及各项关键财务指标的影响。

公司回复：

（1）未采用市场法进行评估的原因

根据《企业会计准则第3号-投资性房地产》，“第二条投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。”公司持有房地产的目的是用于赚取租金用途，因此已投入使用的建成物业采用收益法比较适合。

由于以前年度均采用收益法评估，因此本次评估延续之前年度评估方法，未采用市场法评估，而继续采用收益法进行评估。

根据《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号），“第十二条执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。”、“第十三条采用市场法评估投资性房地产时，应当收集足够的同类或者类似房地产的交易案例，并对所收集的信息及其来源进行分析。在选用交易案例时应当关注案例的可比性，重点分析投资性房地产的实物状况、权益状况、区位状况、交易情况及租约条件。其运用的前提是市场充分发育和市场交易频繁。”

由于评估范围内的投资性房地产的建筑规模比较大，且一般情况下不会分割成小面积单元单独进行出售，经查看《2018年中国商业地产大宗交易市场报告》，大型综合类物业主要以股权的形式进行交易，单独出售的情况很少。且公司管理层持有该些房地产的目的是要用于赚取租金而非资本增值，因此对投资性房地产采用收益法更为合适。同时，目前可比上市公司中，德信中国（2019.HK）、传化智联（002010）、福星股份（000926）对其部分投资性房地产公允模式计量采用收益法进行评估。

对于尚未完工的商场，红星美凯龙家居集团股份有限公司及其子公司（“集团”）采用普遍为市场所接受的假设开发法和成本法对该些商场的公允价值进行评估。

（2）各项投资性房地产采用的估值技术，以及主要假设和参数、评估计算过程和结果：

各项投资性房地产采用的估值技术有收益法、假设开发法和成本法。

对于公司已投入使用的建成物业（59家），采用收益法进行评估；对于公司尚在建设中已接近完工或已完工尚未交付（6家），建成后收益能够合理预测的，采用假设开发法进行评估；对于公司实际完成工程量较少的在建工程（3家），采用成本法进行评估。

评估中的主要假设包括：1、假设已签租约是合法有效的；2、假设已签租约不会改变或无故终止；3、假设已出租建筑物的经营业态不会发生重大改变；4、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；5、假定产权持有单位对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

关于收益法、假设开发法和成本法评估的有关估值参数和评估计算过程具体说明如下：

1、收益法：

1）收益法是通过委估预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。目前采用的收益法-直接资本化法为国际上采用的评估方法中传统收益法的其中一种称为Term and Reversion Approach（年期和复归法）。此种方法分为两段式计算（租约期内及租约期外），折现率采用ARY（All Risk Yield）的概念。ARY内涵是一个能够使一项投资的未来现金流现值之和等于期初投入的回报率，但同时潜在的增长（租金价值）、折旧、重置价值变化等因素都被综合考虑在内。其公式为：

V=A1*YP1*PV1+A2* YP2*PV2

YP1=[1-1/(1+R)^n1]/R

PV1=[1/(1+R)^n1]

YP2=[1-1/(1+R)^n2]/R

PV2=[1/(1+R)^n2]

公式中：V—房地产收益价值（元/㎡）

A1—租约期内年租金（元/㎡）

A2—租约期外年租金（元/㎡）

R—折现率（%）

n1—租约期内可获收益的年限（年）

n2—租约期外可获收益的年限（年）

2）折现率的确定：目前采用的收益法-直接资本化法中的合适的资本化率即为ARY内涵，其来源于市场上真实的大宗成交案例，以大宗成交案例在交易时点年房地产毛收益与交易价格的比值作为可比毛资本化率，本次评估采用2018年中国商业地产大宗交易实例确定大宗房地产交易的市场价格；根据每宗房地产的平均出租单价确定毛资金收益率，经市场提取后的平均毛资金收益率为5.8%，然后根据具体物业所在的城市的地域因素、具体物业自身经营状况、周边竞争等情况在平均毛资金收益率的基础上进行修正，修正后的折现率在5.5%-7.5%。

3）租约期外预计市场租金水平的确定：公司各自有物业每年会根据物业经营水平、展位供需情况、市场竞争环境、物业所处地区的经济发展情况等因素来制定下一年的租金方案，并与大量租户（第三方）签订租赁协议，且协议通常为一年一签，因此当期合同收入具有较高时效性，能够充分反映各物业在各评估时点的市场客观租金水平。同时，成熟运营物业通过在每年续签时主动策略性地优化调整商户品牌与品类组合，保证商场实现稳定较高的出租率和持续增长的租金水平，一般情况下，公司投资性房地产物业的租金增长率约为2-5%；因此，租约期内的实际租金水平对于预计租约期外的市场租金水平具有较高的参考价值；评估师以租约期内合同收入为基础，结合理调整获取租约期外的市场租金水平，并扣除相关的经营管理收入后对租约期外的租金水平进行测算。

4）空置率的确定：评估师在评估公司物业公允价值时已充分考虑了租约期内商场的实际出租率水平，并参考相关数据对评估基准日的市场合理空置率水平进行预计，从而确定商场期外的租约期外的空置率水平。个别项目由于非市场原因或在受到暂时性的经营培育/调整而造成实际空置率较高，评估师在参考物业所在区域的商业地产市场空置率水平的基础上确定合理的租约期外空置率水平。报告期各期末物业评估过程中，针对不同物业采用的市场空置率通常在2%-15%之间。

2、假设开发法：

1）假设开发法是按收益法估算在建工程完工后资产的预期收益并折算成现值，再扣除在建工程完工还需追加的投资额及其资金成本，确定在建工程的估值。

假设开发法的公式：估值=开发完成后物业价值 - 续建成本 - 管理费用 - 后续投资利息 - 销售税费 - 后续开发利润

2）开发完成后物业价值的确定：采用上述“1、收益法”进行测算。

3）银行贷款利率：按照物业的建设期，一般取一至三年贷款利率4.75%。

4）开发商销售利润率：根据物业所在当地市场的水平并结合物业本身的预期，采用2017年房地产开发业全行业的销售（营业）利润率的较低值（8.9%）、平均值（14.20%）、良好值（19.10%）和优秀值（24.6%）。

3、成本法：

1）成本法中重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税，具体公式为：重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+可抵扣增值税

2）成本费用利润率：根据物业所在当地市场的水平并结合物业本身的预期，采用2017年房地产开发业全行业的成本费用利润率的较低值（4.9%）、平均值（11.80%）、良好值（17.70%）和优秀值（22.30%）。

3）管理费率：根据物业所在当地市场的水平并结合物业本身的情况取3%-4%。

4）土地使用权价值的确定：对于土地使用权的评估，市场上商业用地的成交相对于工业用地、住宅用地会少一些，评估师在挑选比较案例时通常会综合考虑可比物业位置、交易时点等因素，首先选择市场法进行评估，由于个别项目，因可比案例不足而采用了地价指数修正思路来进行评估。

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈、条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式为：

估值对象比准地价=交易实例地价×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×容积率修正。

（3）结合当地的平均房地产价格水平，说明投资性房地产估值的合理性

评估师从常见的房产网站，如58同城、搜房网等，选取与物业所在同一区域5公里之内（若挂牌案例较少则区域适当扩大到8-10公里内），众数价位有效的商业物业挂牌价以验证投资性房地产估值的合理性，验证结果能够支持各项投资性房地产的公允价值反映了其评估时点的租金水平。

由于常见网站的挂牌价一般为小面积的一楼小商铺的价格，因此本次对2018年12月31日公司投资性房地产估值前十大的物业（其评估方法均采用收益法进行评估、合计公允价值占投资性房地产总金额的41.25%）评估所采用的租约期外一楼预测市场单价与市场上小商铺一楼市场单价的具体数据对比如下，下述投资性房地产预测后续租期的一楼市场单价与所选取可选参照物标的的单价相比，大部分在合理范围以内：

单位:元/平方米

序号	项目	评估口径预测一楼市场单价	可供选择参照物标的市场单价	可供选择参照物标的取自以下商圈
1	上海真北商场（含新伟置业）	35,000.00	44,000.00	近铁广场个别商铺1挂牌价43835元/平方米，近铁广场个别商铺2挂牌价43640元/平方米，金沙江路753弄个别商铺3挂牌价45315元/平方米
2	上海浦东沪南商场	23,000.00	29,000.00	沪南路御桥路个别商铺1挂牌价24428元/平方米，御桥路263号个别商铺2挂牌价32431元/平方米，北蔡路个别3商铺挂牌价29925元/平方米
3	郑州商都商场	24,000.00	27,000.00	中州大道与货站街个别商铺1挂牌价26916元/平方米，英协路风鸣路个别商铺2挂牌价26125元/平方米，中州大道与货站街个别商铺3挂牌价28500元/平方米
4	南京卡子门商场	21,000.00	25,000.00	永乐路洪家园1号个别商铺1挂牌价27018元/平方米，永乐路洪家园1号个别商铺2挂牌价24852元/平方米，永乐路洪家园1号个别商铺3挂牌价21973元/平方米
5	上海汶水商场	27,000.00	32,000.00	虎城嘉年华个别商铺1挂牌价28733元/平方米，虎城嘉年华个别商铺2挂牌价36335元/平方米，大华华购外广场个别商铺3挂牌价30692元/平方米
6	北京东四环商场	41,000.00	47,000.00	百子湾路32号个别商铺1挂牌价48555元/平方米，广渠路与西大望路个别商铺2挂牌价48279元/平方米，广渠东路33号个别商铺3挂牌价44650元/平方米
7	沈阳铁西商场	20,000.00	25,000.00	保工北街9-2号个别商铺1挂牌价24428元/平方米，兴华北街8号个别商铺2挂牌价23870元/平方米，东环国际大厦个别商铺3挂牌价25650元/平方米
8	上海金桥商场	28,000.00	41,000.00	9号线金桥站个别商铺1挂牌价40000元/平方米，金工路133弄个别商铺2挂牌价41935元/平方米，金桥地铁口个别商铺3挂牌价40740元/平方米
9	北京西四环商场	40,000.00	48,000.00	丽泽景园5个别商铺1挂牌价47500元/平方米，丰台北路29号个别商铺2挂牌价47500元/平方米，西局玉园个别商铺3挂牌价48450元/平方米
10	天津河东商场	13,000.00	25,000.00	八纬北路与东兴路个别商铺1挂牌价26635元/平方米，大桥道78号个别商铺2挂牌价27143元/平方米，天津爱琴海购物公园个别商铺3挂牌价20900元/平方米

注1：评估口径预测一楼市场单价=按照上述“1、收益法”测算的物业÷可租面积×商场的公摊系数

注2：可供选择参照物标的市场单价=（可供选择参照物标的1的挂牌价+可供选择参照物标的2的挂牌价+可供选择参照物标的3的挂牌价）÷3

（4）按成本模式对投资性房地产进行计量并模拟测算对公司财务状况、资产负债及各项关键财务指标的影响

公司按照不同折旧政策（模式一：房屋建筑物折旧摊销期限为20年；模式二：房屋建筑物折旧摊销期限为40年），对成本模式下计量投资性房地产对公司的影响进行了模拟，具体如下：

1、投资性房地产按公允价值模式、成本模式计量对公司财务状况、资产负债