股票简称:美好置业　股票代码:000667　公告编号:2019-48

美好置业集团股份有限公司关于股东减持股票计划完成的公告

股东袁启强先生保证向本公司提供的信息内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容与信息披露义务人提供的信息一致,真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

美好置业集团股份有限公司(以下简称"公司")于2019年4月13日在指定媒体披露了《关于持股5%以上股东减持计划的预披露公告》(公告编号:2019-23),持有公司股份210,236,653股(占公司2019年8月1日回购注销前总股本比例为8.21%,占公司最新总股本比例为8.52%)的股东袁启强先生计划自减持预披露公告之日起15个交易日后的6个月内,以集中竞价方式或大宗交易方式减持公司股份不超过102,383,692股(占公司2019年8月1日回购注销前总股本比例为4%)。若拟减持期间公司有股份变动事项,将对拟减持股份数量进行相应调整(2019年8月1日,因公司回购股份注销,公司总股本由2,559,592,332股变更至2,466,988,633股,其减持股份总数相应变更为不超过98,679,545股)。

2019年8月21日,公司收到袁启强先生的《减持计划完成告知函》,因个人资金周转需要,2019年5月9日至8月20日,袁启强先生以集中竞价方式和大宗交易方式累计减持其持有的本公司无限售条件流通股股份9,867.95万股,占公司总股本比例为4%,其预披露的减持计划已经完成。现将有关情况公告如下:

一、股份减持情况

1、股份减持具体情况

股东姓名	减持方式	减持期间	减持均价(元/股)	减持股数(万股)	减持比例(%)
袁启强	集中竞价交易	2019年5月9日	2.70	1,115.30	0.45
	集中竞价交易	2019年5月10日	2.73	1,443.60	0.59
	大宗交易	2019年5月21日	2.59	1,335.30	0.54
	大宗交易	2019年5月24日	2.58	1,006.00	0.41
	大宗交易	2019年5月27日	2.59	1,235.20	0.50
	大宗交易	2019年6月12日	2.60	812	0.33
	大宗交易	2019年6月13日	2.58	547	0.22
	大宗交易	2019年6月18日	2.58	182.3	0.07
	集中竞价交易	2019年8月12日	2.67	1,012.15	0.41
	集中竞价交易	2019年8月20日	2.67	1,179.10	0.48
	合计		–	9,867.95	4.00

注:(1)以上减持股份来源于袁启强先生于2016年3月25日通过协议方式受让的无限售条件流通股。

(2)减持比例以公司最新总股本2,466,988,633股为基数计算。

(3)截至本公告日,袁启强先生自上次(2019年8月15日)披露《权益变动报告书》后的累计减持比例为公司股份总数的0.48%。

2、股东减持前后持股情况

股东姓名	股份性质	本次减持计划前		本次减持计划完成后	
		股数(万股)	占总股本比例(%)	股数(万股)	占总股本比例(%)
袁启强	合计持有股份	21,023.6653	8.52	11,155.7153	4.52
	其中:无限售条件股份	21,023.6653	8.52	11,155.7153	4.52
	有限售条件股份	0	0	0	0

二、其他相关说明

1、上述减持不存在违反《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》和《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等法律法规、规范性文件规定的情形。

2、袁启强先生已分别于2019年4月13日、5月15日、5月31日、8月15日在指定媒体上披露了《关于持股5%以上股东减持计划的预披露公告》及相关进展公告(公告编号:2019-23、2019-33、2019-35、2019-47)。其累计减持的股份数量符合预披露的减持计划,实际减持股份数量未超过计划减持股份数量。

3、袁启强先生不属于公司控股股东和实际控制人,其股份减持不会导致上市公司控制权发生变更,不会对公司治理结构、股权结构及持续经营产生影响。

三、备查文件

1、袁启强先生出具的《减持计划完成告知函》

特此公告。

美好置业集团股份有限公司
董　事　会
2019年8月22日

证券代码:300039　证券简称:上海凯宝　公告编号:2019-060

上海凯宝药业股份有限公司 2019年半年度报告披露提示性公告

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。

上海凯宝药业股份有限公司(以下简称"公司")召开第四届董事会第八次会议,审议通过了公司2019年半年度报告及其摘要的议案。

为使投资者全面了解公司的经营成果、财务状况,公司《2019年半年度报告》及《2019年半年度报告摘要》将于2019年8月22日刊登在中国证监会指定的创业板信息披露网站巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),敬请投资者注意查阅。

特此公告。

上海凯宝药业股份有限公司
董事会
2019年8月21日

证券代码:300769　证券简称:德方纳米　公告编号:2019-042

深圳市德方纳米科技股份有限公司 关于2019年半年度报告披露的提示性公告

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。

深圳市德方纳米科技股份有限公司(以下简称"公司")于2019年8月21日召开第二届董事会第二十次会议和第二届监事会第十二次会议,审议通过了《关于公司2019年半年度报告及其摘要的议案》。

为使投资者全面了解公司的经营情况和财务状况,公司《2019年半年度报告》及《2019年半年度报告摘要》于2019年8月22日在中国证监会指定的创业板信息披露网站巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露,敬请投资者注意查阅。

特此公告。

深圳市德方纳米科技股份有限公司
董事会
2019年8月21日

证券代码:300738　证券简称:奥飞数据　公告编号:2019-058

广东奥飞数据科技股份有限公司 关于2019年半年度报告披露的提示性公告

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

广东奥飞数据科技股份有限公司2019年半年度报告及摘要已于2019年8月22日在中国证监会指定的创业板信息披露网站巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露,请投资者注意查阅。

特此公告。

广东奥飞数据科技股份有限公司
董事会
2019年8月21日

证券代码:300074　证券简称:华平股份　公告编号:201908-103

华平信息技术股份有限公司 2019年半年度报告披露的提示性公告

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

华平信息技术股份有限公司2019年半年度报告及摘要将于2019年8月22日在中国证监会指定的创业板信息披露网站上披露(巨潮资讯网:http://www.cninfo.com.cn),敬请广大投资者注意查阅。

特此公告。

华平信息技术股份有限公司董事会
2018年8月21日

证券代码:300068　证券简称:南都电源　公告编号:2019-079

浙江南都电源动力股份有限公司 2019年半年度报告披露提示性公告

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

浙江南都电源动力股份有限公司2019年半年度报告全文及摘要已于2019年8月22日在中国证监会指定的创业板信息披露网站巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上披露,敬请广大投资者查阅。

特此公告。

浙江南都电源动力股份有限公司
董 事 会
2019年8月22日

证券代码:601828　证券简称:美凯龙　编号:2019-095

关于红星美凯龙家居集团股份有限公司出售子公司股权和债权暨关联交易事项的问询函的回复公告

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"或"上市公司")于2019年8月9日收到上海证券交易所《关于红星美凯龙家居集团股份有限公司出售子公司股权和债权暨关联交易事项的问询函》(上证公函[2019]1141号)(以下简称"《问询函》"),公司高度重视,现对《问询函》关注事项逐一复核和分析,并回复如下:

一、根据公司公告,标的公司的持有一栋家居购物商场,该商场位于安徽省肥东县,建筑面积17.17万平方米。请公司补充披露:(1)获得该项物业的具体时间、取得方式和成本;(2)该项物业使用状况、具体用途以及最近一期的租金或转让收益;(3)结合该物业的经营年限和经营状况,说明此次向控股股东转让标的公司的具体考虑;(4)交易完成后,爱琴海奥莱与上市公司是否构成同业竞争关系,是否违反了公司控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺。

回复:

(一)获得该项物业的具体时间、取得方式和成本

安徽腾辉投资集团合肥有限公司(以下简称"安徽腾辉")原为公司委管商场合肥裕溪路商场(以下简称"裕溪路商场",后更名为合肥东部新城商场)的项目公司,并持有该商场物业;公司该项目委管合作方安徽腾辉投资集团有限公司原持有安徽腾辉95%股权,公司原持有安徽腾辉剩余5%股权。

公司从对合肥地区市场的区域战略布局需求出发,并考虑到商场所处地区行政区划的调整可能带来的潜在消费客群,且由于安徽腾辉投资集团有限公司愿意以相对较低的价格出售安徽腾辉95%股权,公司于2016年12月与合作方安徽腾辉投资集团有限公司就收购安徽腾辉的事宜达成一致并签署了《股权收购协议》,基于交易双方共同认可安徽腾辉持有的商场物业价值5.08亿元的前提下,约定公司以支付股权转让价款3,000万元及承接安徽腾辉净债务不超过5.3亿元的方式收购安徽腾辉95%股权;本次收购中公司实际支付股权转让价款3000万元,承接的净债务为5.28亿元。收购完成后,公司合计持有安徽腾辉100%股权,安徽腾辉成为公司的全资子公司。

自上述收购以来,上市公司对安徽腾辉的资金投入及拟回收安排如下:

单位:万元

	类型	投入/回收金额
2016年12月	股权收购款	3,000.00
2016年	债权投入款(包括承接的净债务及股东借款)	53,489.84
2017年	股东借款	137.00
2018年	股东借款	981.61
2019年1-6月	股东借款	15.08
	股权收购款、债权投入款及股东借款的财务成本	5,723.82
	累计投入金额	63,347.34
2019年	拟回收股权转让款与债权转让款本金	56,306.51
2019年	拟收取利息(暂估)	889.48
	拟累计回收金额	57,195.99

注1:上市公司对安徽腾辉的资金投入(股权收购款、债权投入款及股东借款)的财务成本如按实际投入资金、投入时长及年化利率4%(参考一年期贷款基准利率4.35%下调9.2%)估算为5,723.82万元。

注2:上市公司拟向受让方收取的利息(暂估)按债权转让款本金、至协议约定的分期支付最晚付款日的时长及年化利率4%(参考一年期贷款基准利率4.35%下调9.2%)估算为889.48万元,实际收取利息金额按实结算。

(二)该项物业使用状况、具体用途以及最近一期的租金或转让收益

自公司收购安徽腾辉后,其所持有的裕溪路商场相应转为公司自营家居商场,并始终用作家居商场经营使用。截至2018年末,该商场经营面积为81,420平方米,安徽腾辉(裕溪路商场)近期的主要财务数据和经营数据情况如下:

单位:万元

	2019年上半年	2018年	2017年	2016年
营业收入	51.16	237.38	624.76	(注5)
经营费用(注1)	81.82	354.85	272.91	
财务费用	0.02	2,244.49	1,188.75	
公允价值变动收益(注2)	6,500.00	(12,730.00)	(2,544.60)	
利润总额	6,469.32	(15,091.96)	(3,383.86)	
净利润(注3)	4,465.60	(12,666.91)	(3,586.34)	
成本法下折旧摊销	1,514.90	3,029.81	3,354.51	
成本法下净利润(注4)	(1,545.58)	(5,391.76)	(4,193.77)	
期末商场物业公允价值	43,000.00	36,500.00	48,800.00	50,800.00
上市公司向公司期末借款余额	58,051.14	58,036.06	54,809.71	53,489.84
期末出租率	5.9%	21.0%	65.1%	92.9%

注1:经营费用包括:营业成本、税金及附加、销售费用、管理费用。

注2:商场公允价值变动收益是基于收益法评估作出,2016年、2017年、2018年末时点的商场物业公允价值依据自身租金收益情况,2019年上半年末时点的商场物业公允价值评估考虑了公司筹划调整经营业务的因素,评估值参考了家居商场以外的其他市场租金收益情况,故在2019年上半年实现了公允价值变动收益6,500万元。

注3:公司对外披露的经审计净利润为公允价值计量投资性房地产口径。

注4:成本法下净利润=净利润-(公允价值变动收益+成本法下折旧摊销)*(1-所得税税率),这里所得税税率取25%。

注5:公司于2016年年末收购了安徽腾辉,安徽腾辉的2016年度利润未纳入公司合并财务报表。

(三)结合该物业的经营年限和经营状况,说明此次向控股股东转让标的公司的具体考虑

由于该商场物业所处区域的规划布局未及预期,地理位置较偏为偏僻,公共配套设施尚未完善,导致家居商场客流不足。自公司收购安徽腾辉以来,该商场经营状况未能达到公司预期,项目公司持续亏损。2017年度及2018年度,安徽腾辉净利润分别为-0.36亿元及-1.27亿元。基于公司判断,若该处物业继续用于经营家居商场业务,预计未来经营业绩仍难以好转。为避免该商场持续亏损对公司经营业绩的负面影响,公司积极寻求对该处物业业务转型或处置出售的机会。公司的关联方上海爱琴海奥莱商业管理有限公司(以下简称"爱琴海奥莱",为公司控股股东控制的其他企业)了解上市公司有意处置安徽腾辉100%股权后,进行了考察和论证,认为安徽腾辉持有的商场物业适合转为爱琴海奥特莱斯商场经营,并向上市公司提出收购安徽腾辉100%股权的意向;上市公司在审慎考虑全体股东,特别是中小股东及公司整体利益的前提下,在转让对价充分考虑了安徽腾辉股权及其物业取得成本、评估价值、经营现状及未来预期的前提下,同意向关联方爱琴海奥莱出售安徽腾辉100%股权。

本次交易如顺利实施,能有效改善公司整体经营和财务状况。公司加强业务整合、优化资产结构、聚焦优质资产,不断提升盈利能力,符合长远发展规划和全体股东的利益,不存在"高买低卖"、侵占上市公司及中小股东利益的情况发生。

(四)交易完成后,爱琴海奥莱与上市公司是否构成同业竞争关系,是否违反了公司控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺

上市公司将在完成现有商户清退工作后,协助交易对手方爱琴海奥莱办理安徽腾辉100%股权转让的工商变更登记手续。交易完成后,该商场物业将转型为爱琴海奥莱商场,不再从事家居商场经营,不会存在和上市公司同业竞争的情况。

爱琴海奥莱主营业务为各类城市奥特莱斯业务提供商业咨询、招商营运、物业运维等配套商业管理服务,其所提供的服务为非家居商场管理服务,其所管理的商场均为综合型商业购物中心,而非专业性家居商场,与上市公司的家居商场经营管理服务在商场属性上存在差异。此外,爱琴海奥莱相关商业地产的运营业务与上市公司家居商场的招商及运营团队相互独立,且在商场商户、消费者、商标商号等方面存在较大差异,具体如下:

(1)招商和运营团队相互独立

上市公司总部设立招商管理中心负责红星美凯龙各商场的招商工作,同时通过设立营运管理中心、区域管理中心,配合各商场运营团队一起负责红星美凯龙商场的日常运营工作。爱琴海奥莱设立独立的招商运营团队,负责爱琴海购物公园奥特莱斯各项目的招商运营工作,与上市公司相互独立,不存在机构、人员混同的情形。

(2)商场的商户不同

爱琴海奥莱的商户以非家居装饰及家具业务的综合性商户为主,上市公司经营的家居商场的商户则是家居装饰及家具业务的经营者。爱琴海奥莱作为时尚购物商城,其入驻品牌主要为餐饮美食、服饰精品、休闲娱乐、儿童游乐、婚庆影院等类型;上市公司经营的家居商场中入驻品牌主要为家具、建材及软装,另为提高家居商场顾客的购物体验,亦有少量餐饮、生活休闲等配套业态。爱琴海与上市公司家居商场的品牌类型差异较大。

(3)商场消费者不同

爱琴海奥莱的消费者一般为以非目的性消费者为主,其客单价相对较低;而上市公司经营的家居商场消费者一般为目的性消费者,其客单价明显高于爱琴海奥莱消费者的客单价。

(4)使用不同的商标商号

爱琴海奥莱运营业务旗下商场,目前以"爱琴海奥莱"作为主要商标商号,未使用"红星美凯龙"相关的商标商号;上市公司经营的家居商场则主打"红星美凯龙"品牌,并逐步推广"吉盛伟邦"、"红星?欢丽洛雅"等多元化品牌。

综上,爱琴海奥莱承诺本次交易完成后该商场物业不再用于从事家居商场经营,不会存在和上市公司同业竞争的情况。公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在直接或间接从事竞争业务,也不存在新建或租赁用于家居商场经营的物业、直接或间接地以任何方式从事竞争业务或可能构成竞争的业务的情形,未违反其关于避免同业竞争的承诺。

二、根据评估报告,该项家居购物商场采用市场法评估,评估值5.76亿元,折合每平米评估作价3,355元。请公司补充披露:(1)市场法评估选取的交易实例的具体情况,包括所处位置、交易日期、建筑面积、成交价格以及每平米售价等;(2)评估所选取的参数、选取依据、及与现有市场行情数据是否存在差异;(3)具体评估的计算过程和结果,并说明该物业的每平米评估价格与周边可比项目的售价是否存在较大差异及其合理性。请评估师发表明确意见。

回复:

(一)市场法评估选取的交易案例的具体情况,包括所处位置、交易日期、建筑面积、成交价格以及每平方米售价等。

评估人员通过市场调查与分析,选择了三个近期交易的,与评估对象相关程度较高的实例作为参照物,各交易案例的基本情况如下:

案例A:合肥华东文博城商铺,位于合肥裕溪路与东风大道交叉口往北200米,挂牌日期为2019年7月14日,建筑面积80.00平方米,挂牌总价为600,000.00元,单价为7,500.00元/平方米(含税)。

案例B:裕隆大市场商铺,位于合肥裕隆农机工程机械大市场,挂牌日期为2019年7月19日,建筑面积190.00平方米,挂牌总价为1,520,000.00元,单价为8,000.00元/平方米(含税)。

案例C:华东国际建材中心商铺:位于合肥华东国际建材中心,挂牌日期为2019年7月4日,建筑面积66.04平方米,挂牌总价为540,000.00元,单价为8,176.86元/平方米(含税)。

(二)评估所选取的参数、选取依据、及与现有市场行情数据是否存在差异。

回复:鉴于在周边区域没有经营业态类似、面积相仿的商业物业成交及挂牌案例,评估师在周边区域内尽力寻找差异因素数量最少、单项差异幅度最小的案例作为评估的可比案例(综合调整幅度不超过30%),对个别差异已做相应修正。

(三)具体评估的计算过程和结果,并说明该物业的每平方米评估价格与周边可比项目的售价是否存在较大差异及其合理性。

具体评估的计算过程和结果如下:

A比较实例的选择

房屋坐落	合肥华东文博城商铺	裕隆大市场商铺	华东国际建材中心
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期	2019年7月14日	2019年7月19日	2019年7月4日
建筑面积(㎡)	80.00	190.00	66.04
总价(万元)	60.00	152.00	54.00
单价(元/㎡)	7,500.00	8,000.00	8,176.86

B修正因素的比较

		评估对象	案例A	案例B	案例C
房屋坐落		裕溪路商场设定1层	合肥华东文博城商铺	裕隆大市场商铺	华东国际建材中心
交易情况		正常交易	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期		2019年6月30日	2019年7月14日	2019年7月19日	2019年7月4日
挂牌方			赶集网	赶集网	赶集网
建筑面积(㎡)		13,938.26	80.00	190.00	66.04
总价(万元)			60.00	152.00	54.00
单价(元/㎡)			7,500.00	8,000.00	8,176.86
区域状况	繁华程度	一般	优	优	一般
	交通条件	一般	一般	一般	一般
	基本设施状况	较优	较优	较优	较优
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	城市规划	较有利	较有利	较有利	较有利
实物状况	临街道路类型	一般道路	一般道路	一般道路	一般道路
	房屋用途	购物商场商铺	临街商铺-餐饮	临街商铺-汽配店	临街商铺-电器
	建筑面积	13,938.26	80.00	190.00	66.04
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设备设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	新旧程度	较新	较新	较新	较新
	装修装饰	一般	一般	一般	一般
	通风采光	一般	一般	好	好
	层次	底层	底层	底层	底层
	停车便捷度	方便	方便	方便	方便
	其他	无	无	无	无
权益状况	规划限制	无	无	无	无
	租赁	有	有	有	有

C修正系数的确定

		评估对象	案例A	案例B	案例C
房屋坐落		裕溪路商场设定1层	合肥华东文博城商铺	裕隆大市场商铺	华东国际建材中心
交易情况		100	105	105	105
交易日期		100	100	100	100
询价依据			赶集网	赶集网	赶集网
建筑面积(㎡)		13,938.26	80.00	190.00	66.04
总价(万元)			60.00	152.00	54.00
单价(元/㎡)			7,500.00	8,000.00	8,176.86
繁华程度		100	102	102	100
交通条件		100	100	100	100
基本设施状况		100	100	100	100
环境状况		100	100	100	100
城市规划		100	100	100	100
临街道路类型		100	100	100	100
房屋用途		100	105	105	105
建筑面积		100	120	116	120
建筑结构		100	100	100	100
设备设施		100	100	100	100
新旧程度		100	100	100	100
装修装饰		100	100	100	100
通风采光		100	100	101	101
层次		100	100	100	100
停车便捷度		100	100	100	100
其他		100	100	100	100
规划限制		100	100	100	100
租赁		100	100	100	100

D修正系数表

		案例A	案例B	案例C
房屋坐落		合肥华东文博城商铺	裕隆大市场商铺	华东国际建材中心
交易情况		100/105	100/105	100/105
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域状况	繁华程度	100/102	100/102	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	基本设施状况	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	城市规划	100/100	100/100	100/100
	小计	0.98	0.98	1.00
实物状况	临街道路类型	100/100	100/100	100/100
	房屋用途	100/105	100/105	100/105
	建筑面积	100/120	100/116	100/120
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	装修装饰	100/100	100/100	100/100
	通风采光	100/100	100/101	100/101
	层次	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100
	小计	0.79	0.81	0.79
权益状况	规划限制	100/100	100/100	100/100
	租赁	100/100	100/100	100/100
	小计	1.000	1.000	1.000

各项因素的修正

交易情况修正:以上可比案例均采自网络房源登记信息,经与房产中介沟通,卖家最多只愿意让价5%,因此作相应修正。

交易日期修正:委估房地产的评估基准日为2019年6月30日,案例挂牌日期均在近期,挂牌日期与评估基准日较接近,无需修正。

区域因素-繁华程度修正:案例A和案例B的繁华程度优,案例C的繁华程度一般,综合考虑三个可比案例的修正系数分别为102、102、100。

本次评估所选三个比较案例在交通条件、基本设施状况、环境状况和城市规划上等区域因素同于委估对象,故对三个可比案例在其他区域因素上无需修正。

实物状况-房屋用途修正:可比案例均为临街商铺,用途分别为餐饮、汽配和电器,房屋用途可以根据需要进行转型,综合考虑三个可比案例的修正系数分别为105、105、105。

实物状况-建筑面积修正:在此主要考虑估价对象和可比实例的建筑面积大小。一般而言,与估价对象同类的房地产面积越小,市场可承接的有效购买人群就越多,相对单价也会略高,建筑面积过大,则相对单价也会略低。主要考虑如下因素及修正系数:

面积区间	0-100平方米	100-200平方米	200-300平方米	300-500平方米	500-1000平方米	1000平方米及以上
市场接受程度	易	较易	一般	较难	难	困难
市场接受程度修正系数	10	8	6	4	2	0
出租及转让的便利度	便捷	较方便	方便	较难	难	困难
出租及转让的便利度修正系数	5	4	3	2	1	0
承担的公摊面积	极小	小	较小	一般	大	较大
承担的公摊面积修正系数	5	4	3	2	1	0

市场接受程度:一般认为建筑面积越小,市场越容易接受,其市场价值越高;

出租及转让的便利度:一般认为建筑面积越小,出租及转让的便利度程度越高,其市场价值越高;

承担的公摊面积:一般认为建筑面积越大,需要承担的公摊面积越大,其市场价值越低;

综合考虑三个可比案例的修正系数分别为120、116、120。

实物状况-通风采光修正:委估房地产和可比案例A为购物中心商铺,通风采光程度一般,案例B和C均为临街商铺,通风采光程度好,综合考虑三个可比案例的修正系数分别为100、101、101。

其余因素均与委估对象类似,不做修正。

E修正价格的计算

	案例A	案例B	案例C
土地坐落	合肥华东文博城商铺	裕隆大市场商铺	华东国际建材中心
交易单价	7,500.00	8,000.00	8,176.86
交易情况修正	0.95	0.95	0.95
交易日期修正	1.00	1.00	1.00
区域状况修正	0.98	0.98	1.00
实物状况修正	0.79	0.81	0.79
权益状况修正	1.00	1.00	1.00
修正后单价	5,556.00	6,068.00	6,119.00

该商场1层的比准价格=(5,556.00+6,068.00+6,119.00)÷3

=5,914.00元/平方米(取整)

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号),销售、出租2016年4月30日前取得的不动产,适用简易计税方法按照5%的征收率计税,因此该商场一层的不含增值税的价格为5,632.38元/平方米(5,914.00/1.05)。

房地产的价格一定程度上取决于土地的价值,根据《上海市2013年基准地价更新成果修正体系》,全市商业用地共分为10级,中心城区以1-6级为主。各楼层相对一层的修正系数表如下:

土地级别	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2层相对1层	0.75	0.75	0.70	0.70	0.70	0.70	0.65	0.65	0.60	0.60
3层相对1层	0.60	0.60	0.55	0.55	0.55	0.55	0.50	0.50	0.50	0.50
4层相对1层	0.50	0.50	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
5层相对1层	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
6层及以上相对1层	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35

地下一层基本价格与基准地价比例关系:

级别	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
商业	50%	50%	50%	50%	40%	40%	20%	20%	20%	20%
办公	20%	20%	20%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%
工业	15%	15%	15%	15%	10%	6%	6%	6%	6%	/
停车库参照商业	15%	15%	15%	15%	10%	10%	6%	6%	6%	6%

委估物业位于肥东县撮镇,肥东县不属于合肥市区,撮镇所在区域类似于上海的8级土地区域。

8级土地区域指:

闵行区:1-7级以外的其他区域

宝山区:月浦镇、罗店镇规划建设区

嘉定区:新成路街道、菊园新区、嘉定镇街道、马陆镇、安亭镇、嘉定工业区规划建设区

青浦区:夏阳街道、盈浦街道、香花桥街道规划建设区

松江区:岳阳街道、永丰街道、方松街道、中山街道、泗泾镇、洞泾镇、车墩镇、佘山镇、小昆山镇规划建设区

金山区:朱泾镇建成区(健康路-亭枫公路-仙业路-临源街)、金山新城建成区(龙翔路-东平北路-东平南路-临桂路-卫零路-隆平路-卫一路-大堤路-荒浦路-海滨路-护杭公路-亭卫南路-亭卫公路-龙翔路)、枫泾镇建成区、枫泾新镇区

奉贤区:南桥镇;金汇港-G1501上海绕城高速-浦星公路-金汇镇界-金汇港

浦东新区(原南汇镇):惠南镇规划建设区、临港新城中心区及洋山保税港、航头镇、新场镇、机场镇

根据《上海市2013年基准地价更新成果修正体系》,2-6楼层、地下室调整系数应当为65%,50%,45%,40%,35%和20%,首先考虑客流量对物业价值的影响,由于委估物业一楼过道面积由所有楼层共同分摊,建筑面积相对其他楼层较小,因此调高了-1F层和2-5的楼层调整系数。具体调整如下:

所在楼层	参考:上海8级土地楼层调整系数	一楼过道面积被其他楼层分摊的影响1	客流量的影响2	合计楼层调整系数
1F	100%			100%
2F	65%	+10%	+5%	80%
3F	50%	+10%	+5%	65%
4F	45%	+10%	-5%	50%
5F	40%	+10%	-10%	40%
6F	35%	+10%	-15%	30%
-1F	20%	+10%	+40%3	70%

注1:考虑到商场1层过道面积由所有楼层共同分摊,为避免低估1楼的物业价值,从而低估物业整体价值,评估师对其他楼层各调高10%楼层调整系数。

注2:由于红星美凯龙商场为高端的建材商场,-1-3楼客流量相对一般商场较高,因此-1-3层适当调高,4-5层客流量相对比一般商场较少,因此4-5层做适当调减,6层由于长期空置,因此修正数调减15%。

注3:-1层由于经营业态和其他楼层不同,其价格差异并不明显,按近于2层的楼层调整系数,考虑到消费者习惯从1层到2层的消费习惯,-1层在客流量调整系数为+40%。

各层单价如下:

所在楼层	建筑面积1	楼层调整系数	参考:上海8级土地楼层调整系数	单价(元/m2)	总价(元)	参考:可租面积
1F	13,938.26	100%	100%	5,632.38	78,505,590.13	14,830.26
2F	25,564.06	80%	65%	4,505.90	115,189,219.69	16,930.38
3F	25,872.52	65%	50%	3,661.05	94,720,527.74	17,171.09
4F	25,872.52	50%	45%	2,816.19	72,861,944.42	10,209.94
5F	25,872.52	40%	40%	2,252.95	58,289,555.54	12,341.38
6F	25,872.52	30%	35%	1,689.71	43,717,166.65	办公自用
-1F	28,677.59	70%	20%	3,942.67	113,066,178.17	9,937.22
合计	171,669.99				576,350,182.34	81,420.27

注1:各楼层建筑面积系根据房屋所有权证所载建筑面积进行计算;1层建筑面积较小系由于1层过道面积由所有楼层共同分摊所致。

注2:6楼仅少量面积用于办公自用,从未有出租安排。

考虑到委估物业一楼过道面积由所有楼层共同分摊,建筑面积相对其他楼层较小,假如每层面积相等,用上海8级土地(可比)楼层调整系数计算得到的市场法总价如下:

所在楼层	建筑面积	参考:上海8级土地楼层调整系数	客流量的影响	楼层调整系数	单价(元/m2)	总价(元)
1F	24,524.28	100%		100%	5,632.38	138,130,088.33
2F	24,524.28	65%	+5%	70%	3,942.67	96,691,061.83
3F	24,524.28	50%	+5%	55%	3,097.81	75,971,548.58
4F	24,524.28	45%	-5%	40%	2,252.95	55,252,035.33
5F	24,524.28	40%	-10%	30%	1,689.71	41,439,026.50
6F	24,524.28	35%	-15%	20%	1,126.48	27,626,017.67
-1F	24,524.28	20%	+40%3	60%	3,379.43	82,878,053.00
合计	171,669.99					517,987,831.22

公司本次出售的安徽腾辉所持有的家居商场建筑面积为171,669.99平方米,其中可出租面积为81,420.27平方米,按建筑面积计该项商场的平均单价(含负1层至6层,含可出租外的公共建筑部分,不含增值税)平均评估单价为3,357.31元/平方米。一般一层单价最高,楼层越高单价越低。

该家居