证券代码:002123 证券简称:梦网集团 公告编号:2019-112

梦网荣信科技集团股份有限公司关于部分董事、高级管理人员减持计划减持时间过半的进展公告

本公司董事、高级管理人员田飞冲先生、文力先生、李局春先生保证向本公司提供的信息内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司及董事会全体成员保证公告内容与信息披露义务人提供的信息一致。

梦网荣信科技集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2019年6月25日披露了《关于部分董事、高级管理人员减持股份的预披露公告》,公司董事、高级管理人员田飞冲先生计划自2019年6月25日起15个交易日后的6个月内或2019年6月25日起6个月内通过集中竞价或大宗交易方式减持公司股份合计不超过804,100股,减持原因为个人资金需求;公司高级管理人员文力先生计划自2019年6月25日起15个交易日后的6个月内或2019年6月25日起6个月内通过集中竞价或大宗交易方式减持公司股份合计不超过491,600股,减持原因为个人资金需求;公司高级管理人员李局春先生计划自2019年6月25日起15个交易日后的6个月内或2019年6月25日起6个月内通过集中竞价或大宗交易方式减持公司股份合计不超过491,600股,减持原因为个人资金需求。

2019年10月16日,公司收到田飞冲先生、文力先生、李局春先生出具的《股份减持计划进展的告知函》。田飞冲先生在减持计划预披露后于2019年9月9日以集中竞价交易方式实施首次减持,文力先生及李局春先生尚未实施减持,现以集中竞价方式减持股份计划时间已过半。根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、《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》等相关规定,现将其减持计划实施进展情况公告如下:

一、股东减持情况

1、股份来源:田飞冲先生、文力先生、李局春先生减持股份来源均为公司非公开发行股份取得的股份、二级市场增持的股份。

2、股东减持股份情况

截至2019年10月16日,文力先生及李局春先生尚未实施减持。

截至2019年10月16日,田飞冲先生本次减持计划共计减持公司股份704,185股(占公司总股本的0.0870%),具体明细如下:

股东名称	减持方式	减持时间	减持均价(元/股)	减持数量(万股)	占总股本的比例
田飞冲	集中竞价	2019年9月9日	16.74	20	0.0247%
		2019年9月10日	18.18	50.4185	0.0623%
合计	–	–	–	70.4185	0.0870%

注:本表格数据中可能存在个别数据加总后与相关数据汇总数存在尾差情况,系数据计算时四舍五入造成,本表格所述的百分比未尽之处均保留小数点后4位,存在四舍五入的情况。

3、股东本次减持前后持股情况

股东名称	股份性质	本次减持前持有股份		本次减持后持有股份	
		股数(股)	占总股本比例(%)	股数(股)	占总股本比例(%)
田飞冲	合计持有股份	3,216,740	0.40	2,512,555	0.31
	其中:无限售条件股份	804,185	0.10	100,000	0.01
	有限售条件股份	2,412,555	0.30	2,412,555	0.30
文力	合计持有股份	2,026,070	0.25	2,026,070	0.25
	其中:无限售条件股份	506,518	0.06	506,518	0.06
	有限售条件股份	1,519,552	0.19	1,519,552	0.19
李局春	合计持有股份	1,978,197	0.24	1,978,197	0.24
	其中:无限售条件股份	494,549	0.06	494,549	0.06
	有限售条件股份	1,483,648	0.18	1,483,648	0.18

二、其他相关说明

1、本次减持计划实施进展情况符合《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》及《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》等有关法律法规的规定。

2、本次减持与此前已披露的减持意向、承诺或减持计划一致,截至本公告日,实际减持股份数量未超过计划减持股份数量。

3、田飞冲先生、文力先生、李局春先生不属于公司控股股东、实际控制人,本次减持计划的实施不会导致公司控制权发生变化,不会对公司治理结构、股权结构及持续性经营产生重大影响。

4、在减持计划实施期间,公司将持续关注田飞冲先生、文力先生、李局春先生股份减持计划实施的进展情况,并按照法律法规的规定及时履行信息披露义务。

三、备查文件

1、田飞冲先生出具的《股份减持计划的告知函》;

2、文力先生出具的《股份减持计划的告知函》;

3、李局春先生出具的《股份减持计划的告知函》。

特此公告。

梦网荣信科技集团股份有限公司
董事会
2019年10月18日

证券代码:002123 证券简称:梦网集团 公告编号:2019-113

梦网荣信科技集团股份有限公司关于控股股东部分股份解除质押及质押的公告

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。

梦网荣信科技集团股份有限公司(以下简称“公司”或“梦网集团”)于近日接到控股股东余文胜先生函告,获悉其所持有的梦网集团部分股份被解除质押及质押,具体情况如下:

一、股东股份解除质押的基本情况

股东名称	是否为第一大股东及实际控制人	解除质押股数(股)	质押登记日期	解除质押登记日期	质权人	本次解除质押占其所持股份比例(%)
余文胜	是	5,220,000	2018年10月18日	2019年10月15日	深圳市中小担小额贷款有限公司	3.18
余文胜	是	3,130,000	2018年10月18日	2019年10月15日	深圳市中小担小额贷款有限公司	1.91
余文胜	是	3,130,000	2018年10月18日	2019年10月15日	深圳市中小担小额贷款有限公司	1.91
余文胜	是	5,220,000	2018年10月18日	2019年10月15日	深圳市中小担小额贷款有限公司	3.18
合计	--	16,700,000	--	--	--	10.18

二、股东股份质押的基本情况

股东名称	是否为第一大股东及实际控制人	质押股数(股)	质押开始日期	质押到期日	质权人	本次质押占其所持股份比例(%)	用途
余文胜	是	3,000,000	2019年10月15日	2021年10月15日	深圳市中小担小额贷款有限公司	1.83	融资
余文胜	是	9,200,000	2019年10月16日	2020年10月15日	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	5.61	融资
合计	–	12,200,000	–	–	–	7.44	–

三、股东股份累计被质押的情况

截至本公告披露日,余文胜先生持有公司股份163,978,375股,占公司总股本的20.26%,其所持有公司股份累计被质押138,973,900股,占其所持股份总数的84.75%,占公司总股本的17.17%。

四、备查文件

1、中国证券登记结算有限责任公司《证券质押及司法冻结明细表》;

2、余文胜先生出具的《告知函》。

特此公告。

梦网荣信科技集团股份有限公司
董事会
2019年10月18日

偶证券代码:601618 证券简称:中国中冶 公告编号:2019-057
债券代码:143361 债券简称:17中冶01

中国冶金科工股份有限公司2017年公开发行公司债券(第一期)2019年付息公告

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:

债权登记日:2019年10月24日

债券付息日:2019年10月25日

由中国冶金科工股份有限公司(以下简称“发行人”)于2017年10月24日发行的中国冶金科工股份有限公司2017年公开发行公司债券(第一期)(以下简称“本期债券”),将于2019年10月25日支付自2018年10月25日至2019年10月24日期间的利息。为保证本次付息工作的顺利进行,方便投资者及时领取利息,现将有关事宜公告如下:

一、本期债券概览

1、债券名称:中国冶金科工股份有限公司2017年公开发行公司债券(第一期)

2、证券简称及代码:17中冶01,代码143361

3、发行人:中国冶金科工股份有限公司

4、发行总额和期限:本期债券为5年期品种,发行总额为人民币5.7亿元

5、债券发行批准机关及文号:中国证券监督管理委员会证监许可(2016)3074号文核准

6、债券形式:实名制记账式

7、债券利率:本期债券票面利率为4.99%,采取固定利率形式,单利按年计息,不计复利

8、付息日:2017年至2022年每年的10月25日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间付息款项不另计利息)

9、兑付日:2022年10月25日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间付息款项不另计利息)

10、信用级别:经中诚信证券评估有限公司综合评定,公司主体信用评级为AAA,评级展望稳定,本期债券信用评级为AAA

11、上市时间和地点:本期债券于2017年11月23日在上海证券交易所上市交易

二、本期债券本年度付息情况

1、本年度计息期限:2018年10月25日至2019年10月24日

2、利率:本期债券票面利率(计息年利率)为4.99%,每手“17中冶01”(面值人民币1000元)实际派发利息为人民币49.90元(含税)

3、债权登记日:本期债券在上海证券交易所上市部分本年度的债权登记日为2019年10月24日,在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息(最后一期含本金)

4、付息日:2019年10月25日

三、付息办法

(一)本公司已与中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(以下简称“中证登上海分公司”)签订了《委托代理债券兑付、兑息协议》,委托中证登上海分公司进行债券兑付、兑息。本公司最迟在本年度付息日前第二个交易日将本年度债券的兑付、兑息资金足额划付至中证登上海分公司指定的银行账户。如本公司未按时足额将债券兑付兑息资金划入中证登上海分公司指定的银行账户,则中证登上海分公司将根据协议终止委托代理债券兑付、兑息服务,后续兑付、兑息工作由本公司自行负责办理,相关实施事宜以本公司的公告为准。

(二)中证登上海分公司在收到款项后,通过资金结算系统将债券利息划付给相关的兑付兑息机构(证券公司或中证登上海分公司认可的其他机构),投资者于兑付兑息机构领取债券利息。

四、关于本期债券企业债券利息所得税的征收

(一)关于向个人投资者征收企业债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》和《企业债券管理条例》等相关法规和文件的规定,本期债券个人投资者应就其获得的债券利息所得缴纳企业债券利息个人所得税。

按照《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税扣代缴工作的通知》(国税函[2003]612号)规定,本期债券利息个人所得税将统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的税务部门缴付。请各兑付机构按照个人所得税法的有关规定做好代扣代缴个人所得税工作。如各兑付机构未履行上述债券利息个人所得税的代扣代缴义务,由此产生的法律责任由各兑付机构自行承担。

本期债券利息个人所得税的征缴说明如下:

(1)纳税人:本期债券的个人投资者

(2)征税对象:本期债券的利息所得

(3)征税税率:按利息额的20%征收

(4)征税环节:个人投资者在兑息机构领取利息时由兑息机构一次性扣除

(5)代扣代缴义务人:负责本期债券付息工作的兑息机构

(6)本期债券利息税的征管部门:各兑息机构所在地的税务部门

(二)关于向非居民企业征收企业债券利息所得税的说明

对于持有“17中冶01”的合格境外机构投资者等非居民企业(其含义同《中华人民共和国企业所得税法》),根据2018年11月7日发布的《关于境外机构投资境内债券市场企业所得税增值税政策的通知》(财税[2018]108号),自2018年11月7日起至2021年11月6日止,对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

五、发行人、主承销商、托管人及各证券公司:

1、发行人:中国冶金科工股份有限公司
地址:北京市朝阳区曙光西里28号
法定代表人:国文清
联系人:宁双双
联系电话:010-59868385
传真:010-59869047
邮政编码:100028
网址:http://www.mccchina.com/

2、主承销商:招商证券股份有限公司
联系地址:北京市西城区月坛南街1号院3号楼招行大厦17层
法定代表人:霍达
联系人:张昊、杨栋
联系电话:010-60840890
邮政编码:100045

3、托管人:中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
地址:上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
联系人:安弘扬
联系电话:021-38874800转8405
邮政编码:200120

投资者可以到下列互联网网址查阅本付息公告:
http://www.sse.com.cn
特此公告。

中国冶金科工股份有限公司董事会
2019年10月18日

证券代码:002128 证券简称:露天煤业 公告编号:2019079

内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司2019年半年度权益分派实施公告

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。

内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司,2019年半年度权益分派方案已获2019年9月10日召开的2019年第六次临时股东大会审议通过,本次实施的分配方案与股东大会审议通过的分配方案一致,距离公司2019年第六次临时股东大会审议通过的时间未超过2个月。自分配方案披露至实施期间,公司股本总额未发生变化。现将权益分派事宜公告如下:

一、权益分派方案

本公司2019年半年度权益分派方案为:以公司现有总股本1,921,573,493股为基数,向全体股东每10股派4.000000元人民币现金(含税;扣税后,通过深股通持有股份的香港市场投资者、QFII、RQFII以及持有首发前限售股的个人和证券投资基金每10股派3.600000元;持有首发后限售股、股权激励限售股及无限售流通股的个人股息红利税实行差别化税率征收,本公司暂不扣缴个人所得税,待个人转让股票时,根据其持股期限计算应纳税额【注】;持有首发后限售股、股权激励限售股及无限售流通股的证券投资基金所涉红利税,对香港投资者持有基金份额部分按10%征收,对内地投资者持有基金份额部分实行差别化税率征收),【注:根据先进先出的原则,以投资者证券账户为单位计算持股期限,持股1个月(含1个月)以内,每10股补缴税款0.800000元;持股1个月以上至1年(含1年)的,每10股补缴税款0.400000元;持股超过1年的,不需补缴税款。】

二、股权登记日与除权除息日

本次权益分派股权登记日为:2019年10月24日,除权除息日为:2019年10月25日。

三、权益分派对象

本次分派对象为:截止2019年10月24日下午深圳证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司(以下简称“中国结算深圳分公司”)登记在册的本公司全体股东。

四、权益分派方法

1、本公司此次委托中国结算深圳分公司代派的A股股东现金红利将于2019年10月25日通过股东托管证券公司(或其他托管机构)直接划入其资金账户。

2、以下A股股东的现金红利由本公司自行派发:

序号	股东账号	股东名称
1	08*****122	中电投蒙东能源集团有限责任公司
2	08*****095	内蒙古霍林河煤业集团有限责任公司

在权益分派业务申请期间(申请日:2019年10月14日至登记日:2019年10月24日),如因自派股东证券账户内股份减少而导致委托中国结算深圳分公司代派的现金红利不足的,一切法律责任与后果由我公司自行承担。

五、咨询机构:

咨询地址:内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司资本运营部

咨询联系人:代海丹、宋雪涛

咨询电话:0475-6196998 传真电话:0475-6196998

内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司
2019年10月17日

易方达安悦超短债债券型证券投资基金暂停大额申购及大额转换转入业务的公告

公告送出日期:2019年10月18日

1.公告基本信息

基金名称	易方达安悦超短债债券型证券投资基金		
基金简称	易方达安悦超短债债券		
基金主代码	006662		
基金管理人名称	易方达基金管理有限公司		
公告依据	《易方达安悦超短债债券型证券投资基金基金合同》、《易方达安悦超短债债券型证券投资基金更新的招募说明书》		
暂停相关业务的起始日、金额及原因说明	暂停大额申购起始日	2019年10月18日	
	暂停大额转换转入起始日	2019年10月18日	
	暂停大额申购、大额转换转入的原因说明	为了基金的平稳运作,保护基金份额持有人利益	
下属分级基金的基金简称	易方达安悦超短债债券A	易方达安悦超短债债券C	易方达安悦超短债债券F
下属分级基金的交易代码	006662	006663	006664
该分级基金是否暂停大额申购、大额转换转入	是	是	是
下属分级基金的限制申购金额(单位:元)	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
下属分级基金的限制转换转入金额(单位:元)	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00

注:根据法律法规和基金合同的相关规定,易方达基金管理有限公司(以下简称“本公司”)决定自2019年10月18日起暂停易方达安悦超短债债券型证券投资基金(以下简称“本基金”)在全部销售机构A类基金份额、C类基金份额和F类基金份额的大额申购、大额转换转入业务,单日单个基金账户累计申购(含定期定额投资及转换转入,下同)本基金A类基金份额或C类基金份额或F类基金份额的金额不应超过150万元。如单日单个基金账户单笔申购本基金A类基金份额或C类基金份额或F类基金份额的金额超过150万元(不含),则150万元确认申购成功,超过150万元(不含)金额的部分将确认失败;如单日单个基金账户多笔累计申购本基金A类基金份额的金额超过150万元(不含)或单日单个基金账户多笔累计申购本基金C类基金份额的金额超过150万元(不含)或单日单个基金账户多笔累计申购本基金F类基金份额的金额超过150万元(不含),则对该类基金份额的申请按照申请金额从大到小排序,基金管理人将逐笔累加至该类基金份额不超过150万元(含)限额的申请确认成功,该类基金份额其余申请金额确认失败。

2.其他需要提示的事项

如有疑问,请拨打本公司客户服务热线400 881 8088(免长途话费),或登陆本公司网站www.efunds.com.cn获取相关信息。

特此公告。

易方达基金管理有限公司
2019年10月18日

证券代码:002789 证券简称:建艺集团 公告编号:2019-056

深圳市建艺装饰集团股份有限公司第二届董事会第四十六次会议决议公告

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

一、董事会会议召开情况

2019年10月14日,公司以书面送达的方式将第二届董事会第四十六次会议的会议通知送达各位董事。2019年10月16日,公司以现场结合通讯表决的方式在深圳市福田区振兴路建艺大厦19层公司会议室召开此次董事会。会议由董事长刘海云召集和主持,应出席董事6名,实际出席董事6名,其中独立董事刘晓一、丘运良以通讯表决方式参加会议。会议的召开符合有关法规和《公司章程》的规定。

二、董事会会议审议情况

会议以6人同意,0人反对,0人弃权,审议通过《关于向中国建设银行股份有限公司深圳分行或其下属分支机构申请贷款的议案》

同意公司向中国建设银行股份有限公司深圳分行或其下属分支机构申请贷款人民币叁亿叁仟伍佰贰拾万元整,期限一年,并授权董事长签署相关文件。最终贷款额度以银行实际审批的为准。

三、备查文件

1、经与会董事签字并加盖董事会印章的董事会决议;

2、深交所要求的其他文件。

特此公告

深圳市建艺装饰集团股份有限公司董事会
2019年10月18日

证券代码:002599 证券简称:盛通股份 公告编号:2019095

北京盛通印刷股份有限公司关于获得北京经济技术开发区智能制造试点示范企业”荣誉称号的公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

北京盛通印刷股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年10月16日收到由北京经济技术开发区管理委员会颁发的“北京经济技术开发区智能制造试点示范企业”荣誉称号,具体如下:

按照《智能制造发展规划(2016-2020年)》、《智能制造工业实施指南(2016-2020年)》、《“智造100”工程实施方案》和《北京绿色制造实施方案》的要求,为加快推进北京经济技术开发区“中国制造2025”示范区建设,落实北京经济技术开发区智能制造试点示范企业建设,推动开发区制造业向智能智能制造转型升级、提质增效,打造北京高精尖产业的核心竞争力。北京经济技术开发区企业发展服务局组织开展了开发区2019年度智能制造试点示范企业遴选工作。经公司申报,第三方初审,专家评议复审后,决定授予公司“北京经济技术开发区智能制造试点示范企业”荣誉称号。

特此公告

北京盛通印刷股份有限公司
董事会
2019年10月17日

证券代码:601577 证券简称:长沙银行 编号:2019-042

长沙银行股份有限公司关于股东部分股份解除质押的公告

本行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。

2019年10月17日,长沙银行股份有限公司(以下简称“本行”)收到股东湖南新华联建设工程有限公司(以下简称“新华联建设”)通知,新华联建设已将其原质押给国投泰康信托有限公司的65,000,000股限售流通股解除质押。上述股份已在中国证券登记结算有限责任公司办理了解除质押手续。

截至本公告日,新华联建设持有本行股份289,430,762股,占本行总股本8.46%;其一致行动人湖南新华联国际石油贸易有限公司(以下简称“新华联石油”)持有本行股份52,530,995股,占本行总股本1.54%,两者合计持有本行股份比例为10%。

本次解除质押后,新华联建设所持本行股份中149,298,538股处于质押状态,占其持有本行股权比例51.58%,占本行总股本4.36%;其一致行动人新华联石油的质押情况无变化,其所持股份52,530,995股处于质押状态,占其持有本行股权比例100%,占本行总股本1.54%,二者合计质押股份数量占本行总股本5.90%。

特此公告。

长沙银行股份有限公司董事会
2019年10月18日

证券代码:002047 证券简称:宝鹰股份 公告编号:2019-086

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司关于完成对全资子公司深圳市宝鹰建设集团股份有限公司增资的公告

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。

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年8月20日召开第六届董事会第二十三次会议,审议通过了《关于对全资子公司深圳市宝鹰建设集团股份有限公司增资的议案》,同意公司使用自有资金32,000.00万元对全资子公司深圳市宝鹰建设集团股份有限公司(以下简称“宝鹰建设”)进行增资,增资完成后宝鹰建设注册资本由68,000.00万元增加至100,000.00万元,仍为公司全资子公司。具体内容详见公司于2019年8月22日刊登在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于对全资子公司深圳市宝鹰建设集团股份有限公司增资的公告》(公告编号:2019-075)。

截至目前,公司已按照相关规定向宝鹰建设增资32,000.00万元人民币,宝鹰建设已完成相关工商变更登记手续,并取得了深圳市市场监督管理局出具的变更(备案)通知书,注册资本变更为100,000万元人民币,本次增资已完成。

特此公告。

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司董事会
2019年10月17日

证券代码:600396 证券简称:*ST金山 公告编号:临2019-047号

沈阳金山能源股份有限公司关于上海证券交易所问询函回复的公告

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。

沈阳金山能源股份有限公司(以下简称“公司”或“金山股份”)于2019年9月30日接到上海证券交易所《关于对沈阳金山能源股份有限公司资产出售事项的问询函》(上证公函【2019】2835号,以下简称“《问询函》”),公司组织相关人员对《问询函》提出的问题逐项进行了认真核查落实,现对《问询函》中涉及的事项回复如下:

一、根据公告,截至2018年12月31日,华电置业净资产账面价值为26.65亿元,拟采用资产基础法评估结果作为评估结论,净资产初步评估价值为85.37亿元,评估增值58.72亿元,增值率为220.4%。根据评估报告,本次交易溢价率较高主要因为全资子公司北京华滨,持有的上海华滨35%股权及固定资产增值率较高。请补充披露:(1)评估报告显示,上海华滨评估值依据资产基础法确定,但上海华滨土地用途限定于中国华电集团公司上海总部自用的商务办公楼,评估假设未来可以继续出租,但不考虑办公楼将来可对外出售的情况。请说明上海华滨相关资产是否可出售,是否满足公开市场交易假设,上海华滨评估价值的确认依据及具体参数,包括但不限于评估售价、周边售价、土地使用面积、建筑面积等。(2)评估报告显示,北京华滨持有云南华滨云南华滨100%股权,账面价值1亿元,评估值依资产基础法确定。云南华滨计划对690亩厂区土地进行房地产开发,该块土地性质为划拨用地,云南华滨未补缴土地出让金转变土地性质,也未确定土地转换方案。请说明云南华滨的评估价值、评估方法及具体参数,并说明在评估过程中是否充分考虑土地性质因素对评估价格的影响;(3)北京华滨持有湖北置业49%股权及嘉略关华滨100%股权,请披露湖北置业及嘉略关华滨土地储备情况,包括待开发土地面积、取得成本等,房地产开发情况,包括项目的占地面积、计容建筑面积、已完工建筑面积等,房地产销售情况,包括近两年预售面积、每平方米平均售价、与周边可比项目的售价对比等,并按房产类型披露各项目的每平米评估售价,说明与周边售价是否存在较大差异;(4)列表说明固定资产明细、账面价值、评估价值、重置全价及确认依据、成新率及确认依据。请评估师对以上内容发表意见。

回复如下:

1、上海华滨整体评估采用了资产基础法,对于资产基础法中固定资产的房产部分采用了房地产收益法评估,委估房产属于企业整体价值评估资产基础法中的一部分。

委估房地产上海华电大厦已经取得上海市房地产权证,编号为沪房地浦字(2013)第016205号。总规划建筑面积60,706.10平方米,证载土地使用权面积为5,451.60平方米,土地用途为商务办公,土地使用权终止日期为2061年10月25日。

根据上海华滨与上海市规划和国土资源管理局签订的《国有建设用地使用权出让合同》中第四十三条特别约定:“用途限定于中国华电集团公司上海总部(含华电集团所属分、子公司、控股公司等关联企业)自用的商务办公楼,除商业配套可委托经营外,不得面向社会转售和出租”,因此,委估房地产不可出售。

由于委估房产为办公用途房地产,目前大部分已出租,且当前上海市浦东新区世博片区内办公房地产租赁市场较活跃,故本次选用了收益法对委估房产进行评估,评估中采用的租赁价格为公开市场价,故满足公开市场交易假设。

对于委估房产,采用收益法评估要因是过年总收益扣除年经营费用计算出年净收益,再利用报酬率或资本化率将年净收益折现求取委估资产的市场价值。具体参数及其确认依据如下:

收益法计算公式:

V:表示该房产价值;

A:表示第i年的年净收益;

r:表示收益率;

t:表示剩余收益年限。

对于年总收益,有租约的按租约计算,租约外的按可比房地产的租赁案例及租金水平确定。

年运营费用:是维持估价对象房地产正常使用所必须指出的费用,包括租赁代理佣金、维修费、管理费、保险费以及相关税费等,具体确认如下表:

项目名称			测算过程
	年运营费用		1+2+3+4+5+6+7+8
1	租赁代理佣金		根据租赁代理佣金合同,三年期租约的代理佣金为月租金的1.5倍
2	维修费		维修费取房屋建筑物重置成本的0.50% 0.50%
	房屋建筑物重置成本		参照上海市类似甲级写字楼建筑工程的造价分析指标,确定估价对象房屋建筑物重置价为10000元/平方米
3	管理费		管理费一般为年有效毛收入的1%~3%。本次取不含税有效毛收入×3% 3%
4	房屋保险费		参照当前商业保险投保收费标准,保险费按房屋建筑物重置成本的0.10%计算。 0.10%
5	相关税费	房产税	依据《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》,其房产税为不含税有效毛收入×12% 12.00%
6		土地使用税	依据《上海市城镇土地使用税实施规定》,三级土地的土地使用税为12元/平方米 12
7		增值税	根据营改增相关规定,按简易计税方式其增值税为不含税有效毛收入×5% 5.00%
8		城市维护建设税	应纳税额=(增值税+消费税+营业税)*适用税率;城市维护建设税为增值税×7% 7.00%
9		教育费附加	应纳税额=(增值税+消费税+营业税)*适用税率;教育费附加为增值税×3% 3.00%
10		地方教育费附加	应纳税额=(增值税+消费税+营业税)*适用税率;地方教育费附加为增值税×2% 1.00%

剩余受益年限:估价对象土地使用权通过出让方式取得,土地使用权终止年期为2061年10月25日,估价对象房屋建筑物建成于2017年3月,该类型建筑物经济耐用年限为60年,则建筑物尚可使用至2077年3月,根据孰短原则,本次确定收益年限自评估基准日起至土地使用权终止年限2061年10月25日止。

上海华电大厦账面原值1,414,276,108.92元,账面单价23,297.10元/㎡,经采用收益法计算,上海华电大厦评估单价为26,526.00元/㎡。

由于委估对象位于上海市浦东新区世博B片区,根据政府规划该区域内办公房地产禁止对外出售,因此,无法获取世博片区的写字楼售价,周边其它片区(指浦东新区世博片区除企业总部片区外的部分),也属于世博片区,主要有位于浦三路21弄的银亿流工中心、东方路3447号的城建设计大厦、浦东新区南码头路101号的海博大厦等)的写字楼售价为27,000.00~35,000.00元/㎡。我们认为本次上海华电大厦评估价值存在合理范围内。

2、云南华滨成立时计划建设取得中国华电集团总部发电厂现有厂区土地A楼690亩进行房地产开发,但由于该块土地的性质为划拨用地,需要先对该块土地进行补缴土地出让金转变性质为出让用地,目前云南华滨与昆明发电厂尚未确定土地转换方案,云南华滨也尚未取得该块土地,未来何时取得该土地尚不确定,对于该项目,云南华滨账面仅发生了部分前期费用,无土地价款,故本次评估未考虑该土地在评估基准日对云南华滨股东全部权益价值的影响。

3.1)湖北置业

湖北置业共纳入评估范围内的土地共1宗,已取得《不动产权证书》(鄂(2016)武汉市武昌不动产权第0021617号),使用权类型为出让,用途为商业服务用地,证载终止日期为2056年3月31日,土地面积为33,129.80㎡,土地取得成本为845,090,330.00元。该项目2018年9月开工建设,主体工程尚未完工,具体指标如下:

项目			单位	数值	备注
规划净用地面积			㎡	33,129.80	
总建筑面积			㎡	353,462.70	
其中	计容形率建筑面积		㎡	248,318.63	
	其中	办公建筑面积	㎡	241,413.15	
		地下办公建筑面积	㎡	6,074.64	
		地下物业用房建筑面积	㎡	755.62	
		消防控制室建筑面积	㎡	75.22	
	不计容形率建筑面积		㎡	105,144.07	
	其中	绿化架空(含消防通道)建筑面积	㎡	1,161.71	
		避难兼设备层建筑面积	㎡	19,973.10	
		地下车库和设备用房建筑面积	㎡	84,009.26	
容积率				7.50	
建筑层数			层	54层	地下4层
建筑高度			m	239.60	
建筑基底面积			㎡	10,718.77	
建筑密度				32.35%	
绿地率				23.03%	
地下停车位			辆	1988	

注:总建筑面积363,462.70㎡,其中地上总建筑面积262,623.18㎡,地下总建筑面积90,839.52㎡

截止评估基准日2018年12月31日,尚未开始预售。

对于委估开发成本,本次采用假设开发法进行评估:

开发价值=开发完成后的价值折现值-后续开发的必要支出折现值

后续开发的必要支出=建设成本+管理费用+销售费用+销售税费

其中:开发完成后售价根据武汉市武昌区可比案例销售均价的平均值确定,见下表:

序号	项目名称	用途	写字楼类型	地址	销售均价(元/㎡)
1	湖北创投大厦	办公	甲级写字楼	武昌区欢乐大道一号	25,000.00
2	世纪中心	办公	甲级写字楼	江汉区沿江大道武汉关旁	23,000.00
3	华宇旭辉大厦	办公	甲级写字楼	武昌区中山路	24,000.00
4	汉街总部国际万达尊写字楼	办公	甲级写字楼	武昌区中北路171号	22,000.00
5	正堂时代写字楼	办公	甲级写字楼	武昌区欢乐大道9号	20,000.00
6	万盈国际广场	办公	甲级写字楼	武昌区友谊大道和才茂街交汇处	19,000.00
平均值					22,200.00

注:委估对象位于武昌区积玉桥街临江大道以东、过江隧道以北,靠近江边,可比案例的选取标准是距离委估对象公里以内在售的甲级写字楼新盘,基本选取武昌区内的可比案例,其中一个可比案例选取江汉区沿江的距离委估对象较近的在售甲级写字楼。

后续开发的必要支出根据该项目预算、税法及行业相关规定确定。

2)嘉略关华滨:

(1)评估基准日嘉略关无储备的土地,账面存货为华滨新嘉苑项目开发产品结转剩余的尾盘。

嘉略关市华滨·新嘉苑小区所占土地面积32,000.00平方米,取得成本1,024.00万元;总建筑面积48,996.00平方米,包括6层的住宅11栋,建筑面积33,242.00平方米,框架剪力墙结构;地下车库2座,建筑面积11,196.00平方米,框架剪力墙结构;办公楼1栋,建筑面积4,558.00平方米,四层,框架结构。

评估基准日账面存货为剩余的53套住宅和1个地下车库。

(2)嘉略关华滨的存货无预售,但项目已开盘五年,已经销售并结转了200余套,五年期间成交单价范围2,000.00-3,700.00元/㎡,2018年成交单价(含销项税)范围3,600.00-3,700.00元/㎡,嘉略关市近年新建商品房销售均价多为3,000.00-4,000.00元/㎡。

(3)委估存货住宅类型只有一种,多层板楼,根据楼层、朝向、阁楼情况,评估售价范围3100-3600元/㎡,符合周边平均售价水平。

4、本次评估范围内的固定资产明细、账面价值、评估价值如下表:

金额单位:人民币万元

其中主要固定资产体现在北京华滨,北京华滨固定资产中的房屋建筑物包括位于北京市宣武门内大街2号的华电大厦西楼(写字楼)、华电大厦东楼(酒店)及位于北京市石景山区的一套住宅,具体情况如下:

金额单位:人民币万元

中国华电大厦用途包括办公、底商、库房、车库、公寓式酒店等,根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T 50291—2015),适宜市场比较法和收益法评估,故本次采用市场比较法和收益法两种方法对中国华电大厦进行评估。

以华电大厦写字楼部分为例,与华电大厦相近供需圈内的部分可比物业市场价格对比如下:

	评估对象	实例一	实例二	实例三
物业名称	华电大厦写字楼	新保利大厦	中粮广场	国瑞大厦
位置	西城区宣武门内大街2号楼	东城区朝阳门北大街1号	东城区建国门内大街8号	东城区外大街16号
建筑面积(㎡)	66,854.80	2,000.00	2,360.00	10,916.00
销售单价(元/㎡)	59,100.00	74,000.00	72,000.00	65,000.00

中国华电大厦于2008年建成,紧邻长安街,位于西单商圈,与国家大剧院相望。

华电大