证券代码:600325　　证券简称:华发股份　　公告编号:2020-033

珠海华发实业股份有限公司关于中标土地的公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

近日,公司全资子公司南京铧得房地产开发有限公司(以下简称“南京铧得”)收到南京市规划与自然资源局发来的《国有建设用地使用权公开出让成交确认书》(宁经出让(2020)05号),确认南京铧得经公开竞投获得秦淮区光华路以南、友谊河路以东地块(地块编号:NO.2020G05)的国有建设用地使用权:地块面积为92,687.54㎡,容积率1.0-2.5,规划用途为商住混合用地,成交总价为人民币69.1亿元,溢价率为5.82%。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司
董事局
二〇二〇年五月八日

证券代码:601900　　证券简称:南方传媒　　公告编号:临2020-026

南方出版传媒股份有限公司关于公司控股股东完成可交换公司债券发行的公告

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。

南方出版传媒股份有限公司(以下简称“公司”)于近日收到公司控股股东广东省出版集团有限公司(以下简称“广版集团”)书面通知,广版集团以其持有的本公司部分A股股票为标的,公开发行的可交换公司债券已完成发行,实际发行规模8亿元,最终票面利率为0.1%。

发行结果详见2020年5月6日上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《广东省出版集团有限公司公开发行2020年可交换公司债券(第一期)(疫情防控债)发行结果公告》。

特此公告。

南方出版传媒股份有限公司董事会
2020年5月7日

证券代码:601949　　证券简称:中国出版　　公告编号:2020-019

中国出版传媒股份有限公司关于财务总监辞职的公告

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。

中国出版传媒股份有限公司(以下简称“公司”)董事会于2020年5月7日收到财务总监赵东先生的书面辞职报告。赵东先生因另有任用申请辞去公司财务总监职务,根据《公司法》和《公司章程》的有关规定,赵东先生的辞职自其提交书面辞职报告至公司董事会时生效。辞去财务总监职务后,赵东先生不在公司担任任何职务。

赵东先生在担任财务总监期间勤勉尽责,公司及公司董事会对赵东先生任职期间为公司所做的贡献表示衷心的感谢!

特此公告。

中国出版传媒股份有限公司董事会
2020年5月7日

证券代码:002094　　证券简称:青岛金王　　公告编号:2020-030

青岛金王应用化学股份有限公司关于举行2019年年度报告网上说明会的通知

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。

青岛金王应用化学股份有限公司(以下简称“公司”)将于2020年5月13日(星期三)15:00-17:00在全景网举办2019年度业绩网上说明会,本次年度业绩说明会将采取网络远程方式举行,投资者可登陆“全景·路演天下”(http://rs.p5w.net)参与本次年度业绩说明会。出席本次年度业绩网上说明会的人员有:公司总裁唐风杰先生、董事会秘书兼副总裁杜心强先生、财务总监王彬先生、独立董事徐胜锐先生。

欢迎广大投资者积极参与。

特此通知。

青岛金王应用化学股份有限公司董事会
二〇二〇年五月八日

证券代码:600104　　证券简称:上汽集团　　债券代码:155709、155847
债券简称:19上汽01、19上汽02　　公告编号:临2020-019

上海汽车集团股份有限公司2020年4月份产销快报

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。

上海汽车集团股份有限公司2020年4月份产销快报数据如下:

单位	产量(辆)					销量(辆)				
	本月数	去年同期	本年累计	去年累计	累计同比增减(%)	本月数	去年同期	本年累计	去年累计	累计同比增减(%)
上汽大众汽车有限公司	107,362	152,865	308,632	575,528	-46.37%	120,100	143,208	303,110	611,105	-50.40%
上汽通用汽车有限公司	106,440	115,699	255,499	540,523	-52.73%	110,002	125,504	289,186	552,432	-47.65%
上汽集团乘用车分公司	45,580	47,000	131,943	200,790	-34.29%	41,511	56,605	140,908	206,618	-31.80%
上汽通用五菱汽车股份有限公司	115,776	117,071	283,862	580,923	-51.14%	120,000	105,700	285,040	534,712	-46.69%
上汽大通汽车有限公司	12,182	12,002	35,887	41,072	-12.62%	12,205	12,447	35,173	41,842	-15.94%
上海申沃客车有限公司	500	0	526	3	17433.33%	500	1	526	2	26200.00%
上汽依维柯红岩商用车有限公司	9,578	5,507	19,325	20,045	-3.59%	9,018	6,150	19,888	21,217	-6.26%
南京依维柯汽车有限公司	2,357	2,254	5,950	7,706	-22.79%	2,557	2,260	6,389	7,807	-18.16%
上汽正大有限公司	1,748	1,688	6,325	8,488	-25.48%	1,484	3,518	7,063	9,809	-27.79%
上汽通用五菱汽车印尼有限公司	1,130	1,969	5,532	5,271	4.95%	88	1,433	2,262	4,287	-47.24%
名爵汽车印度有限公司	187	0	6,781	0	-	95	0	7,023	0	-
合计	402,840	456,055	1,060,262	1,980,349	-46.46%	417,560	456,826	1,096,588	1,989,831	-44.89%

注:上表数据仅为公司产销快报数据。上汽大通汽车有限公司产销数据包含跃进品牌。

上海汽车集团股份有限公司董事会
2020年5月8日

证券代码:603063　　证券简称:禾望电气　　公告编号:2020-047

深圳市禾望电气股份有限公司关于公司2019年股票期权与限制性股票激励计划部分股票期权注销完成的公告

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。

深圳市禾望电气股份有限公司(以下简称“公司”)于2020年4月27日召开了第二届董事会第六次会议,审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》。鉴于原股票期权激励对象中3人因个人原因已离职,根据公司《2019年股票期权与限制性股票激励计划(草案)》的相关规定,上述人员已不符合公司本激励计划中有关激励对象的规定,其已获授但尚未行权的全部股票期权110,000股进行注销。具体内容详见公司于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》披露的《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的公告》(　　公告编号:2020-039)。

公司已向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提交了注销上述股票期权的申请,经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司审核确认,上述110,000股股票期权注销事宜已于2020年5月6日办理完毕。本次股票期权注销对公司股本不造成影响。

特此公告。

深圳市禾望电气股份有限公司董事会
2020年5月8日

证券代码:000007　　证券简称:全新好　　公告编号:2020-046

深圳市全新好股份有限公司关于对《控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》的补充公告

本公司及监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。

深圳市全新好股份有限公司(以下简称“公司”)于2020年4月29日披露了2019年年度报告等相关公告。其中会计师出具的《深圳市全新好股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》(中兴财光华审专字(2020)第326055号)中,未附上《深圳市全新好股份有限公司2019年度控股股东及其他关联方占用资金情况汇总表》。为确保信息披露的完整性,现将《深圳市全新好股份有限公司2019年度控股股东及其他关联方占用资金情况汇总表》予以补充披露。

补充后的《深圳市全新好股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》(中兴财光华审专字(2020)第326055号)详见公司于2020年5月8日在巨潮资讯网上披露的《深圳市全新好股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明(更新后)》。

特此公告

深圳市全新好股份有限公司
董　事　会
2020年5月7日

股票简称:曙光股份　证券代码:600303　编号:临2020-025

辽宁曙光汽车集团股份有限公司2020年4月产销数据快报

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。

辽宁曙光汽车集团股份有限公司2020年4月产销数据快报如下:

单位:辆

	产品名称		月度对比			年度对比		
			本月	去年同期	增减%	本年累计	去年累计	增减%
产量	整车	客车	3	36	-91.67%	108	100	8.00%
		皮卡	673	511	31.70%	1903	2067	-7.93%
		SUV	0	0	-	0	0	-
		特种车	7	13	-46.15%	45	102	-55.88%
		合计	683	560	21.96%	2056	2269	-9.39%
		其中:新能源客车	0	15	-100.00%	93	69	34.78%
	汽车零部件	车桥(支)	59577	82801	-28.05%	181156	317457	-42.94%
销量	整车	客车	45	17	164.71%	110	84	30.95%
		皮卡	466	515	-9.51%	1500	2794	-46.31%
		SUV	0	0	-	0	0	-
		特种车	5	13	-61.54%	53	90	-41.11%
		合计	516	545	-5.32%	1663	2968	-43.97%
		其中:新能源客车	42	14	200.00%	93	69	34.78%
	汽车零部件	车桥(支)	54155	84465	-35.88%	206633	353793	-41.59%
		其中:车桥(自配)	1875	1701	10.23%	5713	7244	-21.13%

注:本表为产销快报数据,最终数据以公司定期报告数据为准。

特此公告。

辽宁曙光汽车集团股份有限公司
2020年5月7日

证券代码:000793　　证券简称:华闻集团　　公告编号:2020-030

华闻传媒投资集团股份有限公司第八届董事会2020年第六次临时会议决议公告

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

一、董事会会议召开情况

华闻传媒投资集团股份有限公司(以下简称“公司”)第八届董事会2020年第六次临时会议的会议通知于2020年4月30日以电子邮件的方式发出。会议于2020年5月6日以通讯表决方式召开。会议应出席董事9人,实际出席董事9人(其中:委托出席的董事0人);会议由董事长汪方怀先生主持,公司监事和高级管理人员列席了会议;会议符合《公司法》等有关法律、行政法规、部门规章和《公司章程》的规定。

二、董事会会议审议情况

会议审议如下事项并以记名投票表决方式形成决议:

(一)审议并通过《关于出售北京天辰大厦房产的议案》。

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。

公司董事会提请股东大会同意公司以3.85万元/平方米的价格将持有的北京天辰大厦21层、22层、23层的30套房产(建筑面积共计4,344.21平方米)出售给上海朗棣安企业管理合伙企业(有限合伙)或其指定方,并授权经营班子办理本次房产出售的相关事宜,包括但不限于签署协议文件、办理相关手续等。

本次出售房产事项详见同日在公司指定信息披露媒体上披露的《关于出售北京天辰大厦房产的公告》(公告编号:2020-031)。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(二)审议并通过《关于召开2020年第二次临时股东大会的议案》。

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。

公司董事会决定于2020年5月25日召开2020年第二次临时股东大会,具体内容详见同日在公司指定信息披露媒体上披露的《关于召开2020年第二次临时股东大会的通知》(　　公告编号:2020-032)。

三、备查文件

(一)经与会董事签字并加盖董事会印章的董事会决议;

(二)深交所要求的其他文件。

特此公告。

华闻传媒投资集团股份有限公司
董　事　会
二〇二〇年五月七日

证券代码:000793　　证券简称:华闻集团　　公告编号:2020-031

华闻传媒投资集团股份有限公司关于出售北京天辰大厦房产的公告

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

一、本次交易概述

(一)交易基本情况

华闻传媒投资集团股份有限公司(以下简称“公司”)与上海朗棣安企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“上海朗棣安”)于2020年5月6日在北京市签订《关于天辰大厦若干物业之物业买卖协议》(以下简称“《物业买卖协议》”),公司以3.85万元/平方米的价格将持有的北京天辰大厦21层、22层、23层的30套房产(建筑面积共计4,344.21平方米)出售给上海朗棣安或其指定方,交易总价款为16,725.2085万元。

(二)交易各方的关系

上海朗棣安与公司不存在关联关系。

(三)董事会审议表决情况

本次出售30套房产涉及的交易总价款16,725.2085万元,占公司最近一个会计年度即2019年经审计的归属于母公司净资产527,382.47万元的3.17%;加上2019年11月已出售的北京天辰大厦18层3套房产涉及的交易总价款1,652.475万元,合计交易总价款18,377.6835万元,占公司2019年经审计的归属于母公司净资产527,382.47万元的3.48%。本次交易在扣除相关费用后预计获得收益约7,679.12万元,约占公司2019年经审计的归属于母公司净利润10,459.47万元的73.42%;加上2019年11月已出售的北京天辰大厦18层3套房产获得收益849.10万元和2019年9月已出售的上海地区房产获得收益1,661.15万元,在十二个月内出售房产合计总收益约10,189.37万元,约占公司2019年经审计的归属于母公司净利润10,459.47万元的97.42%。根据深交所《股票上市规则》9.3条、9.7条、9.12条和《公司章程》有关规定,本次交易需聘请资产评估机构对北京天辰大厦30套房产进行评估,需提交公司董事会审议并披露,需提交股东大会审议。

公司于2020年5月6日召开的第八届董事会2020年第六次临时会议以同意9票、反对0票、弃权0票审议批准了《关于出售北京天辰大厦房产的议案》,公司董事会提请股东大会同意公司以3.85万元/平方米的价格将持有的北京天辰大厦21层、22层、23层的30套房产(建筑面积共计4,344.21平方米)出售给上海朗棣安或其指定方,并授权经营班子办理本次房产出售的相关事宜,包括但不限于签署协议文件、办理相关手续等。公司董事会对本议案进行表决后,公司独立董事就本事项发表了独立意见。

本次交易尚需提交公司股东大会审议。

(四)是否构成重大资产重组

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,无须经过有关部门批准。

二、交易对方及其股东基本情况

(一)上海朗棣安

名称:上海朗棣安企业管理合伙企业(有限合伙)

住所、注册地:上海市崇明区长兴镇江南大道1333弄11号楼(临港长兴科技园)

企业类型:有限合伙企业

执行事务合伙人:上海朗喆企业管理咨询有限公司(委派代表:方旭东)

成立时间:2020年4月7日

经营期限:2020年4月7日至　2040年4月6日

统一社会信用代码:30000000202004070466

经营范围:一般经营项目:企业管理咨询,企业形象策划,商务信息咨询,市场营销策划(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

上海朗棣安的普通合伙人为上海朗喆企业管理咨询有限公司(占出资总额的1%),有限合伙人为嘉兴朗毅投资合伙企业(有限合伙)(占出资总额的49.5%)及莱芜喆安投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“莱芜喆安”)(占出资总额的49.5%)。其中:嘉兴朗毅投资合伙企业(有限合伙)份额为朗诗集团股份有限公司(以下简称“朗诗集团”)100%间接持有;莱芜喆安的普通合伙人为喆安(上海)投资管理有限公司,有限合伙人为莱芜城发投资有限公司,莱芜城发投资有限公司的控股股东为莱芜城市发展集团有限公司。

上海朗棣安是为本次交易设立的新公司,暂未开展相关业务,暂未有相关财务数据。

上海朗棣安与公司不存在关联关系。

上海朗棣安不是失信被执行人。

(二)上海朗棣安股东情况

1. 朗诗集团

名称:朗诗集团股份有限公司

住所、注册地:南京高新技术开发区28幢328室

企业类型:股份有限公司(非上市)

法定代表人:田明

注册资本:24,050.08万元

成立时间:2001年12月24日

经营期限:2001年12月24日至长期

统一社会信用代码:91320191733161493Q

经营范围:房地产开发、咨询服务;自建房租赁;商品房销售及售后服务;建筑装饰材料、建筑机械、金属材料、水暖、电器器材销售;自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外;建筑材料生产、销售;建筑科技开发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

主营业务:房地产业。

主要财务数据:

截至2019年12月31日,朗诗集团经审计的合并财务数据如下:资产总额336.36亿元,负债总额284.13亿元,净资产52.23亿元;2019年实现营业总收入135.99亿元,净利润15.33亿元。

朗诗集团与公司不存在关联关系。

朗诗集团不是失信被执行人。

2. 莱芜喆安

名称:莱芜喆安投资基金合伙企业(有限合伙)

住所、注册地:山东省莱芜市雪野旅游区生态软件园

企业类型:有限合伙企业

执行事务合伙人:喆安(上海)投资管理有限公司

成立日期:2017年3月15日

合伙期限:2017年3月15日至2047年3月14日

统一社会信用代码:91371200MA3DBCBQXF

经营范围:投资管理、资产管理、投资咨询服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

主营业务:资产管理。

主要财务数据:

截至2019年12月31日,莱芜喆安经审计的财务数据如下:资产总额3.39亿元,负债总额0.07亿元,净资产3.32亿元;2019年实现营业总收入0.06亿元,净利润0.01亿元。

莱芜喆安与华闻集团不存在关联关系。

莱芜喆安不是失信被执行人。

三、交易标的基本情况

北京天辰大厦位于北京市朝阳区朝阳门北大街乙12号,公司现持有的北京天辰大厦30套房产建筑面积为4,344.21平方米,分别位于大厦的21层、22层、23层,原主要用于对外出租办公。公司已取得上述房产的《房屋所有权证》,其中:21层、22层房产登记用途为住宅(2007年买入,2018年变更公司名称时,由公寓改为住宅);23层房产登记用途为公寓(2008年买入)。

公司已将北京天辰大厦30套房产(建筑面积为4,344.21平方米)抵押给交通银行股份有限公司海南省分行为公司向其申请的12,000万元授信额度提供抵押担保,截至2020年4月30日,贷款余额为10,500万元。公司持有的北京天辰大厦30套房产的权属清晰,不存在重大争议、诉讼或仲裁事项,不存在查封、冻结等司法措施。

截至2019年12月31日,北京天辰大厦30套房产的原值8,986.16万元(房款7,580.72万元+装修费1,405.45万元),已计提折旧2,484.47万元(房款2,101.24万元+装修费383.23万元),未计提减值准备,账面净值为6,501.69万元(房款5,479.47万元+装修1,022.22万元);北京天辰大厦30套房产记入采用公允价值计量模式的投资性房地产,其账面价值为16,073.75万元。

根据海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司(以下简称“联合振华”)出具的编号为琼联振资评字[2020]第504号的《华闻传媒投资集团股份有限公司拟资产转让所涉及的房产项目资产评估报告》(以下简称“《资产评估报告》”),在评估基准日2020年4月24日,北京天辰大厦30套房产资产账面价值为16,073.75万元,选取市场法的评估价值为16,470.52万元,增值额为396.77万元,增值率为2.47%。

四、本次交易的定价依据

(一)定价政策及定价依据

本着诚信互利的原则,经公司与上海朗棣安充分、友好协商,综合考虑北京天辰大厦30套房产现状,并参考其评估价值16,470.52万元,确定本次交易总价款为16,725.2085万元。

(二)本次资产评估基本情况

1. 资产评估结果情况

联合振华根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,分别采用收益法及市场法,对北京天辰大厦30套房产(以下或称“评估对象”)在2020年4月24日评估基准日的市场价值进行了评估并得出如下评估结果:

(1)收益法评估结果

在评估假设成立的前提下,通过确定月租金价格、租金增长率、空置率及收租损失率、各项税费等,测算年潜在毛收入、年有效毛收入、年运营费用及净收益,最后在确定房地产收益年限及折现率等的基础上,测算出评估对象的收益法评估值为9,784.46万元。

(2)市场法评估结果

在评估基准日,委托评估的资产账面价值为16,073.75万元,评估价值为16,470.52万元,增值额为396.77万元,增值率为2.47%。市场法评估的具体计算过程如下:

① 交易实例的搜集、选取

评估人员查阅大量房地产交易资料,收集报刊发布的售房广告,走访房地产交易市场和有关房地产开发商,收集大量类似房地产交易案例。评估人员通过对所收集的交易案例的时间、交易情况、价格类型、地点、用途、结构等进行分析、比较,选取3个可比实例。

比较因素条件说明表

比较因素		评估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
名称		天辰大厦	优士阁大厦	天辰大厦	天辰大厦
位置		朝阳门北大街乙12号	广渠门外大街8号	朝阳门北大街乙12号	朝阳门北大街乙12号
建筑面积(㎡)		194.90	93.60	94.38	194.90
建成时间		2004年	2003年	2004年	2004年
交易价格(元/㎡)			38,034.00	38,422.00	37,000.00
价格内涵	财产范围	纯粹房产	纯粹房产	纯粹房产	纯粹房产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	税费负担	税费各付	税费各付	税费各付	税费各付
	计价单位	按建筑面积计,人民币	按建筑面积计,人民币	按建筑面积计,人民币	按建筑面积计,人民币
交易情况			正常	正常	正常
市场状况			2019年10月	2019年8月	2019年11月
区位状况	商业繁华度及住宅聚集度	位于区域商服中心内,商业繁华度较好,住宅聚集度较高	位于区域商服中心内,商业繁华度较好,住宅聚集度较高	位于区域商服中心内,商业繁华度较好,住宅聚集度较高	位于区域商服中心内,商业繁华度较好,住宅聚集度较高
	交通便利度	区域东二环路、东三环路、朝阳门外大街等交通主干道,道路通达度高,公交便捷度较高,出入小区方便,交通便利度较高	区域东二环路、东三环路、广渠门外大街等交通主干道,道路通达度高,公交便捷度较高,出入小区方便,交通便利度较高	区域东二环路、东三环路、朝阳门外大街等交通主干道,道路通达度高,公交便捷度较高,出入小区方便,交通便利度较高	区域东二环路、东三环路、朝阳门外大街等交通主干道,道路通达度高,公交便捷度较高,出入小区方便,交通便利度较高
	外部配套设施	基础设施达到六通,周边学校、医院、银行、农贸市场、社区诊所等公共服务配套设施完善度较高	基础设施达到六通,周边学校、医院、银行、农贸市场、社区诊所等公共服务配套设施完善度较高	基础设施达到六通,周边学校、医院、银行、农贸市场、社区诊所等公共服务配套设施完善度较高	基础设施达到六通,周边学校、医院、银行、农贸市场、社区诊所等公共服务配套设施完善度较高
	周围环境	自然环境质量较优,人文环境较好	自然环境质量较优,人文环境较好	自然环境质量较优,人文环境较好	自然环境质量较优,人文环境较好
	楼层	21层	22层	3层	18层
	朝向	西	北	东	西
实物状况	建筑规模及小区配套	建筑规模小,小区配套一般	建筑规模小,小区配套一般	建筑规模小,小区配套一般	建筑规模小,小区配套一般
	建筑结构与质量	钢混,建筑结构与质量较好	钢混,建筑结构与质量较好	钢混,建筑结构与质量较好	钢混,建筑结构与质量较好
	景观视野	城景、街景	城景、街景	城景、街景	城景、街景
	面积因素	面积较大,不易成交	面积适中,易成交	面积适中,易成交	面积较大,不易成交
	设施设备	供水、排水、供电设施齐备,电梯、楼梯、消防系统完善	供水、排水、供电设施齐备,电梯、楼梯、消防系统完善	供水、排水、供电设施齐备,电梯、楼梯、消防系统完善	供水、排水、供电设施齐备,电梯、楼梯、消防系统完善
	装修	普通	普通	普通	普通
	空间布局	户型设计合理,空间布局较好	户型设计合理,空间布局较好	户型设计合理,空间布局较好	户型设计合理,空间布局较好
	通风采光	通风采光较好	通风采光较好	通风采光较好	通风采光好
	外观	建筑式样、外观风格较好	建筑式样、外观风格较好	建筑式样、外观风格较好	建筑式样、外观风格较好
	新旧程度	2004年建成,修护保养较好,成新率较高	2003年建成,修护保养较好,成新率较高	2004年建成,修护保养较好,成新率较高	2004年建成,修护保养较好,成新率较高
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	停车位	一般	一般	一般	一般
权益状况	规划条件	无特殊规划限制,规划条件较好	无特殊规划限制,规划条件较好	无特殊规划限制,规划条件较好	无特殊规划限制,规划条件较好
	租赁或占用情况	不存在租赁	存在租赁	不存在租赁	存在租赁
	他项权利情况	存在抵押,但存在他项权利	无他项权利	无他项权利	存在抵押,但存在他项权利
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

② 建立比较基础

选取可比实例后,应先对可比实例的成交价格内涵和形式进行标准化,使它们之间的口径一致、相互可比。一般为统一财产范围、统一付款方式、统一税费负担、统一计价单位四个方面。

经评估人员市场调查,三个实例均为纯粹房产、一次性付款交易、税费各付、按建筑面积人民币计价,故可比实例价格不需要进行调整。见下表:

建立比较基础价格表

建立比较基础	可比实例A	可比实例B	可比实例C
建立比较基础后价格(元/㎡)	38,034.00	38,422.00	37,000.00
①统一财产范围后价格	38,034.00	38,422.00	37,000.00
②统一付款方式后价格	38,034.00	38,422.00	37,000.00
③统一税费负担后价格	38,034.00	38,422.00	37,000.00
④统一计价单位后价格	38,034.00	38,422.00	37,000.00

③ 交易情况修正

为了排除交易行为中的一些特殊因素造成的价格偏差,须进行交易情况修正,评估人员经对房地产二手市场的调查及向相关工作人员的咨询,综合确定交易情况修正系数分别为100/100、100/100、100/100。

④ 市场状况调整

采用市场法评估时,应考虑如果交易案例成交时间与价值时点不同,房地产市场状况可能已经发生了变化,因此,应将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点时的价格,才可以进行比较修正。可比实例价格与价值时点较为接近时间段的市场价格,该期间房地产市场平稳,不需进行市场状况调整,则市场状况调整系数均为100/100。

⑤ 区位状况调整

区位状况是对房地产价格有影响的房地产区位因素的状况。区位状况调整是将可比实例在其自身区位状况下的价格,调整为在评估对象区位状况下的价格。以下为调整系数取值说明表:

区位状况调整系数取值说明表

区位状况因素	因素说明	调整系数取值说明
商服繁华度及住宅聚集度	距商服中心距离,所在区域繁华状况、住宅聚集度状况	每增减一档取值增减1%-2%
交通便利度	区域道路通达度、公交便捷度、进出评估对象方便程度	每增减一档取值增减1%-2%
外部配套设施	包括基础设施和公共服务配套设施	每增减一档取值增减1%-2%
周围环境	包括自然环境及人文环境	每增减一档取值增减1%-2%
楼层	所在楼层	楼梯最佳楼层是3,4楼,每层增减值0.5%-1%;电梯房通常是楼层越高价值越高,每层增减值0.2%-0.5%
朝向	朝向	以南北→东南、东西→朝南、东北、西南→朝北、朝东→朝西、西北依次递减,每增减一档取值增减1%
备注:除个别状况外,均以评估对象100为基准,分为差、较差、稍差、相当、稍好、较好、好七个等级(档)		

具体修正、调整情况如下表:

区位状况调整表

影响因素	委估对象	实例A		实例B		实例C	
	分数	判断	分数	判断	分数	判断	分数
商业繁华度及住宅聚集度	100	相当	100	相当	100	相当	100
交通便利度	100	相当	100	相当	100	相当	100
外部配套设施	100	相当	100	相当	100	相当	100
周围环境	100	相当	100	相当	100	相当	100
楼层	100	稍好	100.2	较差	96.4	稍差	99.4
朝向	100	稍好	101	稍好	101	相当	100
合计	100		101.20		97.40		99.40
区位状况调整系数		100/101.20		100/97.40		100/99.40	

⑥ 实物状况调整

实物状况是对房地产价格有影响的房地产实物因素的状况。实物状况调整是将可比实例在其自身实物状况下的价格,调整为在评估对象实物状况下的价格。以下为调整系数取值说明表:

实物状况调整系数取值说明表

实物状况因素	因素说明	调整系数取值说明
建筑规模及小区配套	建筑规模大小,小区泳池、绿化、球场等配套状况	每增减一档取值增减1%-2%
建筑结构与质量	结构主要为混合、钢混,质量好坏	每增减一档取值增减1%-2%
景观视野	景观视野	以城景及街景→看山或看公园→看江或看河或看湖→看海依次递增,每增减一档取值增减1%-2%
面积因素	面积大小因素	根据当地住宅销售行情,分为六档:60㎡(含以下、60-100㎡(含)、100-145㎡(含)、145-190㎡(含)、190-250㎡(含)、250㎡以上,面积越小的住宅销售价格较高,每增减一档取值增减1%-2%
设施设备	供水、排水、供电设施齐备,电梯、楼梯、消防系统完善情况	每增减一档取值增减1%-2%
装修	装修状况	装修分为毛坯、简单、普通、中档、高档,每增减一档取值增减1%-2%
通风采光	通风采光	每增减一档取值增减1%-2%
空间布局	户型设计、空间布局	每增减一档取值增减1%-2%
外观	外观风格、式样等状况	每增减一档取值增减1%-2%
新旧程度	建成时间、维护保养状况	以两年为一档,每增减一档取值增减0.5%
物业管理	物业管理服务状况	每增减一档取值增减1%-2%
停车位	停车位	每增减一档取值增减1%-2%
备注:除个别状况外,均以评估对象100为基准,分为差、较差、稍差、相当、稍好、较好、好七个等级(档)		

具体修正、调整情况如下表:

实物状况调整表

影响因素	委估对象	实例A		实例B		实例C	
	分数	判断	分数	判断	分数	判断	分数
建筑规模及小区配套	100	相当	100	相当	100	相当	100
建筑结构与质量	100	相当	100	相当	100	相当	100
景观视野	100	相当	100	相当	100	相当	100
面积因素	100	较好	103	较好	103	相当	100
设施设备	100	相当	100	相当	100	相当	100
装修	100	相当	100	相当	100	相当	100
空间布局	100	相当	100	相当	100	相当	100
通风采光	100	相当	100	相当	100	相当	100
外观	100	相当	100	相当	100	相当	100
新旧程度	100	稍差	99.5	相当	100	相当	100
物业管理	100	相当	100	相当	100	相当	100
停车位	100	相当	100	相当	100	相当	100
合计	100		102.50		103.00		100.00
实物状况调整系数			100/102.50		100/103		100/100

⑦ 权益状况调整

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况。权益状况调整是将可比实例在其自身实物状况下的价格,调整为在评估对象权益状况下的价格。以下为调整系数取值说明表:

权益状况调整系数取值说明表

权益状况因素	因素说明	调整系数取值说明
规划条件	规划及限制	每增减一档取值增减1%-2%
租赁或占用情况	租赁或占用情况	每增减一档取值增减1%-2%
他项权利情况	他项权利情况	每增减一档取值增减1%-2%
权属清晰情况	权属清晰情况	每增减一档取值增减1%-2%
备注:均以评估对象100为基准,分为差、较差、稍差、相当、稍好、较好、好七个等级(档)		

具体修正、调整情况如下表:

权益状况调整表

影响因素	委估对象	实例A		实例B		实例C	
	分数	判断	分数	判断	分数	判断	分数
规划条件	100	相当	100	相当	100	相当	100
租赁或占用情况	100	稍差	99	相当	100	稍差	99
他项权利情况	100	稍好	101	稍好	101	相当	100
权属清晰情况	100	相当	100	相当	100	相当	100
合计	100		100.00		101.00		99.00
权益状况调整系数		100/100		100/101		100/99	

⑧ 因素调整汇总

经过建立价格比较基础、交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等方面的修正、调整,将可比实例的价格变成可估对象的比准价格,对各比准价格采用加权平均,实例A权数取0.3,实例B权数取0.35,实例C权数取0.35。

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

综合修正系数表

| 项目 | 实例A | 实例B | 实例C |
|---|---|---