

证券简称:大智慧 证券代码:601519 编号:临 2020-004

上海大智慧股份有限公司 2019 年年度业绩预告

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:
1.经公司财务部门初步测算,预计 2019 年实现归属于上市公司股东的净利润为 500 万元至 1,500 万元,与上年同期相比减少 9,331.34 万元至 10,331.34 万元,同比减少 86.15%至 95.38%。
2.归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 5,000 万元至 6,000 万元,与上年同期相比增加盈利 5,604.61 万元至 6,604.61 万元。
3.公司本次业绩预减主要原因:一是受非经常性损益的影响。2019 年公司因股权转让交易获得的投资收益同比减少 1.23 亿元,因民事诉讼(详见本公告“四、风险提示”计提预计负债金额同比增加 3,935.45 万元。

一、本期业绩预告情况
(一)业绩预告期间
2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。
(二)业绩预告情况
1.经公司财务部门初步测算,预计 2019 年实现归属于上市公司股东的净利润为 500 万元至 1,500 万元,与上年同期相比减少 9,331.34 万元至 10,331.34 万元,同比减少 86.15%至 95.38%。
2.归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 5,000 万元至 6,000 万元,与上年同期相比增加盈利 5,604.61 万元至 6,604.61 万元。
(三)本期业绩预告为公司根据报告期经营情况所做的初步测算,未经注册会计师审计。
(一)归属上市公司股东的净利润:10,831.34 万元。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润:-604.61 万元
(二)每股收益:0.054 元。
三、本期业绩预减的主要原因
(一)主营业务影响。报告期内,公司进一步聚焦主营业务,境内业务收入和盈利有较大幅度增长。
(二)非经常性损益的影响。
1.2019 年因股权转让交易获得投资收益约 0.28 亿元,投资收益同比减少 1.23

亿元。
2.2019 年公司因民事诉讼计提预计负债 8,776.86 万元,计提金额同比增加 3,935.45 万元。
以上数据为公司财务部门初步测算数据,最终数额将以经审计后财务报告为准。

四、风险提示
(一)公司于 2016 年 7 月 26 日收到中国证监会《行政处罚决定书》([2016]88 号),中国证监会认定公司存在违法事实。截至 2019 年 9 月 30 日,公司收到上海市第一中级人民法院及上海金融法院发来的民事诉讼《应诉通知书》及相关法律文书合计 3768 份,涉诉诉讼请求金额合计为 63,787.63 万元;公司收到上海市高级人民法院发来的《民事申请再审案件应诉通知书》及相关法律文书 1 例,诉讼请求金额为 13.59 万元。
截至 2019 年 12 月 31 日,公司根据上述涉诉事项的判决和调解结果确认应赔偿金额 19,769.35 万元(其中已支付赔偿金额合计 12,927.96 万元),尚在审理中的剩余未计提预计负债金额合计为 15,417.70 万元。
截至 2019 年 12 月 31 日,公司预计公司可能承担的赔偿责任与已经确认应赔偿金额以及已经计提的剩余诉讼预计负债金额之和基本相符。2019 年年报披露目前,上述尚在审理中的剩余诉讼可能有判决或调解结果,由此确认的赔偿金额与计提相应的预计负债金额不一致,公司将根据判决或调解结果确认的应赔偿金额进行赔偿,从而可能影响公司 2019 年度整体经营业绩。
(二)公司已经就上述不确定因素与年审会计师进行沟通。
五、其他说明事项
以上预告数据仅为初步核算数据,具体准确的财务数据以公司正式披露的经审计后的 2019 年年报为准,敬请广大投资者注意投资风险。
六、备查文件
(一)董事会关于本期业绩预告的情况说明
(二)董事长、审计委员会负责人、总经理、财务负责人、董事会秘书关于本期业绩预告的情况说明
特此公告。

上海大智慧股份有限公司董事会
二〇二〇年一月二十三日

证券简称:大智慧 证券代码:601519 编号:临 2020-005

上海大智慧股份有限公司 关于诉讼结果的公告(七)

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。

上海大智慧股份有限公司(以下简称“公司”或“大智慧”)于 2019 年 12 月 30 日至 2020 年 1 月 22 日收到上海金融法院发来的 38 份《民事调解书》、上海市高级人民法院(以下简称“上海高院”)发来的 6 份《民事判决书》、最高人民法院发来的《民事裁定书》(文书号详见“备查文件”),现将相关情况公告如下:
一、根据《民事调解书》,上海金融法院已对 9 名原告起诉公司和 175 名原告起诉公司、立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“立信所”)和证券虚假陈述责任纠纷一案作出调解确认。具体情况如下:
(一)调解书主要内容

1.诉讼各方当事人
原告:9 名自然人
被告:公司
诉讼请求:
(1)判令被告赔偿投资差额损失、佣金、印花税和利息损失等合计 358,144.15 元;
(2)判令被告承担本案诉讼费用。

2.诉讼各方当事人
原告:175 名自然人
被告:公司
被告二:立信所
诉讼请求:
(1)判令被告赔偿投资差额损失、佣金、印花税和利息损失等合计 19,815,610.17 元;
(2)判令被告承担本案诉讼费用。

三、主要事实与理由
公司于 2016 年 7 月 26 日收到中国证监会《行政处罚决定书》([2016]88 号),中国证监会认定公司存在违法事实。

(二)调解结果
公司与上述原告 184 名自然人自行和解达成如下协议,人民法院予以确认:
(1)公司应依调解书向原告支付人民币 12,616,598.67 元。
(2)立信所依调解书(针对诉公司和立信所的 175 名自然人)对公司所负的付款义务承担连带清偿责任。

(三)调解结果对公司的影响
本次在上海金融法院的支持下,各方经过积极沟通以协商方式妥善解决了纠纷,上述调解案件的执行可能对公司的利润产生影响,公司将根据执行情况及及时履行信息披露义务,敬请广大投资者注意投资风险。

二、根据《民事判决书》显示,上海高院已对公司和立信所涉的证券虚假陈述责任纠纷一案相关当事人的 88 例上诉申请作出二审判决。具体情况如下:
(一)二审诉讼主要内容

1.诉讼各方当事人
被上诉人(原审被告):55 名自然人

上诉人(原审被告):公司
2.诉讼各方当事人
被上诉人(原审原告):33 名自然人
上诉人(原审被告):公司
上诉人(原审被告):立信所
3.上诉人提出的上诉请求:
公司因不服上海市中级人民法院的一审判决,向上海市高院提起上诉,上诉请求如下:

(1)撤销一审判决,并判决驳回被上诉人的诉讼请求;
(2)依法判决由被上诉人承担全部诉讼费。
立信所因不服上海市中级人民法院的一审判决,向上海市高级人民法院提起上诉,上诉请求如下:
(1)撤销一审判决,并判决驳回被上诉人的诉讼请求;
(2)依法判决由被上诉人承担全部诉讼费。一审判决立信所对大智慧的全部赔偿义务承担连带责任不当,立信所的行为系过失行为,应承担部分补充赔偿责任。
(二) 判决和裁定结果
上海市高院对公司、立信所的上诉判决申请判决如下:

(1)对于上诉人诉原告 12 名自然人的上诉申请,撤销《民事判决书》中对应的一审判决部分;改判为大智慧应赔偿原告 12 名自然人投资差额及佣金损失 2,344,841.54 元,并支付上述款项利息;
(2)对于其余上诉申请,驳回上诉,维持原判;公司应赔偿 76 名自然人投资差额及佣金损失 6,679,661.91 元,并支付上述款项利息;
(3)上诉人立信所依调解书(针对诉公司和立信所的 33 名自然人)对上诉人大智慧所负的义务承担连带清偿责任。

本判决为终审判决。

(三)诉讼判决对公司的影响
本次判决为终审判决,本次判决的依法执行,可能会对公司的利润产生影响。
三、公司于近日收到最高人民法院发来的《民事裁定书》,对公司因证券虚假陈述纠纷案提出的 35 例再审申请作出裁定。裁定如下:驳回公司的再审申请。
公司将持续关注上述诉讼事项及其他涉本公司证券虚假陈述责任纠纷案件的进展情况,及时履行信息披露义务,敬请广大投资者注意投资风险。

备查文件
上海金融法院(2018)沪 74 民初 408 号、422 号、474 号、482 号、484 号、575 号、932 号、1358 号、1367 号、1388 号(2019)沪 74 民初 78 号、546 号、584 号、613 号、697 号、898 号、1179 号、1214 号、1227 号、1240 号、1318 号、1361 号、1393 号、1408 号、1409 号、1417 号、1455 号、1460 号、1462 号、1739 号、1768 号、1769 号、1770 号、1771 号、1772 号、1773 号、1780 号和 1976 号《民事判决书》
上海市高级人民法院(2017)沪 01 民终 374 号、375 号、(2018)沪 01 民终 32 号、33 号、303 号和 375 号《民事判决书》
特此公告。

上海大智慧股份有限公司董事会
二〇二〇年一月二十三日

股票代码:600280 证券简称:中央商场 公告编号:临 2020-005

南京中央商场(集团)股份有限公司 2019 年度业绩预告公告

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:
一、预计公司 2019 年度实现归属于上市公司股东的净利润约 -44,500 万元至 -64,500 万元。
2、公司本期业绩预告主要原因是:(1)地产板块部分项目计提减值准备和土地增值增加,以及项目完工借款利息停止资本化形成财务费用增加等因素形成地产亏损扩大;(2)百货板块新开沐阳店形成亏损和徐州店租赁经营租金支出增加;(3)新业态板块部分项目转型,对持续亏损或不达预期项目进行有序退出,形成亏损较上年扩大;(4)商管公司经营成本增加导致亏损扩大。

一、本期业绩预告情况
(一)业绩预告期间 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。
(二)业绩预告情况
1、经财务部门初步测算,预计 2019 年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期(法定披露数据)相比,将出现现属于上市公司股东的净利润约 -44,500 万元至 -64,500 万元。因此,预计公司将出现最近两个会计年度的净利润连续为负值的情况。

2、预计归属于上市公司股东扣除非经常性损益后的净利润约 -40,700 万元至 -60,700 万元。
3、本期业绩预告未经注册会计师审计。
二、上年同期业绩情况
(一)归属于上市公司股东的净利润 -34,037.02 万元。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 -32,043.60 万元。

南京中央商场(集团)股份有限公司董事会
2020 年 1 月 23 日

股票代码:600280 证券简称:中央商场 公告编号:临 2020-006

南京中央商场(集团)股份有限公司 关于公司股票可能被实施退市风险警示的提示性公告

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。

南京中央商场(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)2018 年年度归属于上市公司股东的净利润亏损 34,037.02 万元,预计 2019 年年度归属于上市公司股东的净利润仍将为负值。根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定,公司股票可能被实施退市风险警示。现就相关风险提示如下:

一、经财务部门初步测算,预计公司 2019 年度实现归属于上市公司股东的净利润约 -44,500 万元至 -64,500 万元。相关情况详见同日披露的《南京中央商场(集团)股份有限公司 2019 年度业绩预告公告》(临 2020-005)。
二、若公司 2019 年度经审计的净利润仍为负值,公司将出现最近两个会计年

度经审计的净利润连续为负值的情况,根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定,公司股票在 2019 年年报披露后可能被实施退市风险警示。

三、以上预告数据仅为初步核算数据,具体准确的财务数据将以公司正式披露的经审计后的 2019 年年报为准,公司预约的 2019 年年报披露日期为 2020 年 4 月 30 日。公司相关信息均以指定媒体(中国证券报)、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)刊登的公告为准,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

南京中央商场(集团)股份有限公司董事会
2020 年 1 月 23 日

证券代码:600075 股票简称:新疆天业 公告编号:临 2020-004

新疆天业股份有限公司 2019 年度业绩预减公告

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:
一、新疆天业股份有限公司(以下简称“公司”)2019 年度归属于上市公司股东的净利润预计为 2,000 万元到 3,000 万元,与上年同期(法定披露数据)相比减少 46,300 万元到 47,300 万元,同比减少 93.00%到 96.00%。
二、扣除非经常性损益事项后,公司 2019 年度归属于上市公司股东的净利润预计在 4,900 万元到 7,300 万元,与上年同期(法定披露数据)相比减少 33,100 万元 35,500 万元,同比减少 81.00%到 88.00%。

一、本期业绩预告情况
(一)业绩预告期间
2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。
(二)业绩预告情况
1、经财务部门初步测算,2019 年度归属于上市公司股东的净利润预计在 2,000 万元到 3,000 万元,与上年同期(法定披露数据)相比减少 46,300 万元到 47,300 万元,同比减少 93.00%到 96.00%。
2、扣除非经常性损益事项后,公司 2019 年度归属于上市公司股东的净利润预计在 4,900 万元到 7,300 万元,与上年同期(法定披露数据)相比减少 33,100 万元 35,500 万元,同比减少 81.00%到 88.00%。

(三)本次预计的业绩未经注册会计师审计。

二、上年同期业绩情况
(一)归属于上市公司股东的净利润:49,359.43 万元。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润:40,479.32 万元。

(二)每股收益:0.51 元。
三、本期业绩预减的主要原因
2019 年,公司总体经济运行较为平稳,因受原料价格上涨、氯碱化工产品中烧碱价格下降,以及推进国企改革,退出非主营业务所涉及部分资产有所减值等因素综合影响,盈利水平较上年同期下降,公司营业利润率、净利润同比大幅下降。

四、风险提示
公司本次业绩预告内容未经会计师事务所审计,且会计师事务所未对公司本次业绩预告内容是否适当和审慎出具专项说明。公司不存在影响本次业绩预告内容准确性的重大不确定因素。

五、其他说明事项
以上预告数据仅为初步核算数据,具体准确的财务数据以公司正式披露的经审计后的 2019 年年报为准,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

新疆天业股份有限公司董事会
2020 年 1 月 22 日

股票代码:601886 股票简称:江河集团 公告编号:临 2020-008

江河创建集团股份有限公司 关于对上海证券交易所问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员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、准确和完整承担个别及连带责任。

2020 年 1 月 17 日,江河创建集团股份有限公司(下称“公司”或“江河集团”)收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于对江河创建集团股份有限公司购买关联方办公楼相关事项的问询函》(上证公监[2020] 0121 号)(下称“问询函”),相关问题回复如下:

一、本次交易的必要性。根据公告,承达集团是源自香港的室内装饰品牌,而本次购买的办公楼位于北京,请公司:(1)补充说明近三年承达集团在港澳、大陆等地承接业务情况,分地区列举近三年的经营数据和主要财务数据,包括但不限于承接订单数量与金额、营业收入、净利润等指标及其占比;(2)结合承达集团在大陆的组织架构、员工数量、业务开展情况,补充披露对上述办公楼的具体使用方案,包括但不限于将用于哪些人员办公、何种业务的设计与研发,评估是否有新增上述场所的必要性。

1.补充说明近三年承达集团在港澳、大陆等地承接业务情况,分地区列举近三年的经营数据和主要财务数据,包括但不限于承接订单数量与金额、营业收入、净利润等指标及其占比。

回复:
1. 承达集团 2017 年至 2019 年 1-9 月分地区主要经营和财务数据如下:

币种:人民币 单位:万元

公司	期间	中标数量		中标金额		营业收入		净利润	
		数量	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
承达集团	2017 年	66	-	546,275	-	432,916	-	35,429	-
	2018 年	61	-	601,431	-	455,500	-	36,433	-
	2019 年 1-9 月	68	-	390,757	-	346,344	-	20,704	-
其中: 内地	2017 年	23	34.85%	191,926	35.13%	131,617	30.40%	8,516	24.04%
	2018 年	28	45.90%	195,643	32.53%	118,222	25.95%	6,935	19.03%
	2019 年 1-9 月	39	57.35%	178,326	45.64%	103,357	29.84%	4,036	19.49%
其中: 港澳	2017 年	43	65.15%	354,349	64.87%	301,299	69.60%	26,913	75.96%
	2018 年	33	54.10%	405,788	67.47%	337,278	74.05%	29,498	80.97%
	2019 年 1-9 月	29	42.65%	212,431	54.36%	242,987	70.16%	16,668	80.51%

注:上述表格中承达集团 2019 年 1-9 月的数据未经审计。

承达集团在国内设有以工程施工为主营业务的北京承达以及服务于港澳及内地市场、以内部销售收入为主的东莞家居。因此,承达集团来自内地的营业收入主要包括以北京承达承接主体实现的工程施工收入,以及以东莞家居为主体主要支撑港澳及内地市场的内部销售收入,具体按区域划分的内地收入和利润情况实际如下表:

币种:人民币,单位:万元

	期间	北京承达				东莞家居			
		收入	占比	利润	占比	收入	占比	利润	占比
内地	2017 年	131,617	30.40%	8,516	24.04%	17,939	4.14%	1,421	4.01%
	2018 年	118,222	25.95%	6,935	19.03%	25,515	5.60%	2,946	8.09%
	2019 年 1-9 月	103,357	29.84%	4,036	19.49%	9,961	2.88%	-1,444	-

注:占比为内地数据占承达集团合并数据的比例。东莞家居指设在内地的木材制品加工厂。

近几年,随着内地业务的发展,北京承达在内地建筑装饰业务新增订单占承达集团比重逐年提高,其中 2019 年 1-9 月新增订单占比超 40%;2017-2019 年 1-9 月实现的内地收入占比约 30%,实现的利润占比约 20%。

2. 结合承达集团在大陆的组织架构、员工数量、业务开展情况,补充披露对上述办公楼的具体使用方案,包括但不限于将用于哪些人员办公、何种业务的设计与研发,评估是否有新增上述场所的必要性。

回复:
1. 承达集团是源自香港的顶级室内装饰企业,主要为高端客户提供从研发设计、材料采购、生产制造、施工安装到售后服务等室内装饰系统整体解决方案,总部位于香港,市场区域主要包括港澳市场和内地市场。承达集团在国内设有以工程施工为主营业务的北京承达以及服务于港澳及内地市场、以内部销售收入为主的东莞家居。为加大对内地业务开拓,并加大对港澳市场的业务支持,承达集团正在筹建北京总部作为内地总部。因此,承达集团在内地的组织机构包括承达集团北京总部、北京承达及东莞家居。

2.承达集团北京总部是其在内地的协调管理部门,设有总裁办公室。北京承达是承达集团在内地开展室内装饰业务的主体,下设营销中心、研发设计中心、采购供应中心、工程管理中心、财务中心、商务管理中心、行政人事中心等部门,在上海、广州、深圳、武汉、成都等地设有市场部、办事处或子公司,并在施工项目所在地设有项目部。北京承达在北京下设总工办、技术研发部、装配式研发部、BIM 应用部、方案设计部、投标设计部、施工深化设计部,除支撑内地业务外,还支撑东莞家居及港澳市场,北京承达现有员工约 669 人。东莞家居是服务于港澳及内地市场,以内部销售收入为主的木材制品加工中心,下设研发设计部、生产中心、品质管理部、仓储部、报关部、财务部、行政后勤部等部门,东莞家居现有员工约 495 人。

3.2015 年至 2019 年,北京承达在内地累计中标约人民币 90 亿元的安装工程,其中 2017 年至 2019 年累计中标人民币约 56.87 亿元内装饰工程,2019 年新增合同额已突破人民币 20 亿元。2017 年至 2019 年 9 月东莞家居累计实现内装饰部品部件的销售收入人民币约 5.34 亿元。

4.承达集团在内地的租赁的办公场所已不能满足其发展需要,而香港的物业价格高企,人力资源成本较高,港澳地区的增量市场空间有限,在香港扩大办公场所不符合成本效益原则,对未来发展增长空间巨大的内地市场也不能做出快速反应。因此,为推动内地业务的发展,继续做大做强内地增量市场购置自有办公场所作为承达集团的内地总部,用于日常办公、研发设计、企业展厅、会议、培训及行政后勤等。购置办公场所符合其长期发展战略,能更好地宣传和提升企业形象,尤其是将承达集团在北京承达、东莞家居及香港承达的研发设计资源整合在北京,并设立企业展厅,有助于集中承达集团的技术力量,更好为客户提供服务,提高市场竞争力,同时能够发挥集约效应,此举通常亦是内资行业市场竞争的需要。

5.新办公场所投入使用后,计划将承达集团北京总部、北京承达各主要部门、东莞家居的研发设计部门、香港承达的部分研发管理人员搬至新的办公场所,原有部分租赁的办公场所退租。具体使用方案如下:
(1)研发设计中心预计使用面积约 3000 平米,主要作为内装新产品、新工艺、新技术的研发场所,其中总工办、技术研发部、装配式研发部、BIM 应用部门使用面积约 1800 平米;方案设计部、投标设计部、施工深化设计部使用面积约 1200 平米。

(2)宣传展厅预计使用面积约 1500 平米,主要包括企业展厅、工程业绩展厅、材料展厅、工艺展厅、视觉样板展厅。

(3)其他综合办公预计使用面积约 3200 平米,主要包括总裁办、营销中心、采购供应中心、工程管理中心、财务中心、商务管理中心、行政后勤中心,以及一层大厅等公共区域。

(4)会议室、培训中心、档案室预计使用面积约 1200 平米。

(5)食堂预计使用面积约 900 平米。

(6)剩余面积约 1500 平米,部分作为员工流动办公,并为未来发展预留一定空间,部分可择机对外出租,以充分利用其空间。

综上,本次交易为承达集团发展内地业务的需要,能够提升企业的品牌实力,为客户更好的展示企业形象,有利于提高员工工作的稳定性和提升员工的归属感,符合其长期发展战略。

二、本次交易对价的公允性与标的资产的流动性。根据公告,标的资产交易对手北京天字置业有限公司(以下简称天字置业)开发的“艾迪理想中心项目”中的一处物业,该项目于 2018 年取得预售许可证,目前正处于现房销售阶段,已售房产于 2020 年交付,目前天字置业尚未确认收入和利润。请公司补充披露:(1)“艾迪理想中心项目”预售总面积、总套数,以及截至目前已销售的面积、套数,是否存在去化率较低的情况;(2)结合“艾迪理想中心项目”办公楼销售情况和平均单价,以及周边同等位置办公楼交易情况,评估本次办公楼交易价格的公允性。请评估师就上述事项发表意见。

1.“艾迪理想中心项目”预售总面积、总套数,以及截至目前已销售的面积、套数,是否存在去化率较低的情况;

回复:
艾迪理想中心项目总计可售面积 79,334.84㎡,共 6 栋楼,合计 1,068 套。截止 2019 年 12 月 31 日,已对外销售面积为 38,676.93㎡,累计销售 595 套,销售总金额

为 100,137.21 万元,销售去化率 55.71%(销售去化率=销售套数/总套数),其中已网签 350 套,签约面积为 23,018.85㎡,签约金额为 56,125.83 万元,以上已网签数据及网签数据均不含本次交易。依据网签数据统计,销售平均单价为 24,635.23 元/平方米,其中,办公用房销售均价为 24,257.06 元/平方米,商业用房销售均价为 28,393.29 元/平方米。

艾迪理想中心项目正在按计划有序对外销售,在当前市场环境下该项目销售去化率处于中上水平,不存在销售去化率较低的情况。

2. 结合“艾迪理想中心项目”办公楼销售情况和平均单价,以及周边同等位置办公楼交易情况,评估本次办公楼交易价格的公允性;

回复:
1. 本次交易承达集团聘请了具有证券从业资格的评估机构对艾迪理想中心 6 号楼(下称“标的资产”)进行了评估。标的资产为办公、商业用房,评估师根据现场勘查,标的资产所在区域有可供比较的交易案例,符合市场比较法的应用基础,故选取了艾迪理想中心及其附近类似项目“金地未来中心”近期成交办公或商业案例作为可比对象,进行一般因素、区域因素、个别因素的修正,采用市场法得出标的资产的市场价值为人民币 21,854.36 万元(含增值税价格)。

2.可比交易案例及评估过程

经过对周边市场调研,其中办公类案例如下:

案例 A:金地未来中心一套办公用房,毛坯房,建筑面积为 50 平方米,朝南向。交易价格为 20,000.00 元/平方米(含增值税价格),交易时间为 2019 年 12 月。

案例 B:艾迪理想中心 5 号楼一套办公用房,毛坯房,建筑面积为 41.37 平方米,朝东向。交易价格为 21,595.96 元/平方米(含增值税价格),交易时间为 2019 年 12 月。

案例 C:艾迪理想中心 5 号楼一套办公用房,毛坯房,建筑面积为 42.41 平方米,朝东向。交易价格为 22,560.01 元/平方米(含增值税价格),交易时间为 2019 年 11 月。

评估师根据评估准则和估价规范,经过市场法修正得出的三个比较案例的价格较接近且符合评估基准日办公用途房地产的价格水平,取三个比较案例的比准价格的算术平均值作为本次市场比较法测算结果 20,480.3 元/平方米。

再根据评估人员的市场调研,考虑不同楼层对价值的影响程度进行修正得到其他楼层的价值,如下表:

楼层	面积(㎡)	单价(元/㎡)	总价(元)
3	1,046.25	20,230.3	21,166,000.00
4	1,160.12	20,280.3	23,527,600.00
5	1,160.12	20,330.3	23,585,600.00
6	1,160.12	20,380.3	23,643,600.00
7	1,160.12	20,430.3	23,701,600.00
8	1,061.61	20,480.3	21,742,100.00
9	1,056.5	20,530.3	21,690,300.00
10	991.86	20,580.3	20,412,800.00
合计	8,796.7		179,469,600.00

同理,采用上述方法,选取的商用用房可类比案例如下:

案例 A:艾迪理想中心 1 号楼 101 号 1 层商业,毛坯房,建筑面积为 123.77 平方米,朝西向。交易价格为 28,873.01 元/平方米(含增值税价格),交易时间为 2019 年 9 月。

案例 B:艾迪理想中心 1 号楼 106 号 1 层商业,毛坯房,建筑面积为 109.88 平方米,朝西向。交易价格为 28,373.01 元/平方米(含增值税价格),交易时间为 2019 年 12 月。

案例 C:艾迪理想中心 2 号楼 114 号 1 层商业,毛坯房,建筑面积为 113.27 平方米,朝西向。交易价格为 28,956.00 元/平方米(含增值税价格),交易时间为 2019 年 11 月。</