证券代码：002099　　证券简称：海翔药业　　公告编号：2020-001

浙江海翔药业股份有限公司关于部分董事、高级管理人员减持计划实施完毕的公告

股东孙杨、杨思卫、郭敏龙、沈利华、洪鸣，李洪明、许华青、毛文华、许国睿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公告内容与信息披露义务人提供的信息一致。

浙江海翔药业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 6 月 10 日披露了《关于部分董事、高级管理人员拟减持股份的预披露公告》（公告编号：2019-035），公司部分董事、高级管理人员计划自该公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内（即 2019 年 7 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日），拟以集中竞价或大宗交易方式合计减持不超过 4,543,750 股公司股份，占本公司总股本比例不超过 0.28%。

截至本公告披露之日，本次减持计划已到期，减持计划实施完毕。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，现将本次减持计划实施情况公告如下：

一、股东减持情况

1、孙杨、杨思卫、沈利华未减持公司股份

2、其他股东减持股份情况

股东名称	减持方式	减持期间	减持均价	减持股数	占公司总股本比例
郭敏龙	集中竞价交易	2019/7/11	7.63 元 / 股	630,000 股	0.062%
		2019/7/12	7.80 元 / 股	370,000 股	
洪鸣	集中竞价交易	2019/7/12	7.68 元 / 股	78,750 股	0.005%
李洪明	集中竞价交易	2019/7/12	7.80 元 / 股	20,000 股	0.001%
许华青	集中竞价交易	2019/7/11	7.65 元 / 股	120,000 股	0.019%
		2019/7/12	7.79 元 / 股	75,000 股	
		2019/9/25	7.13 元 / 股	120,000 股	
毛文华	集中竞价交易	2019/7/11	7.63 元 / 股	450,000 股	0.028%
许国睿	集中竞价交易	2019/7/11	7.60 元 / 股	50,000 股	0.009%
		2019/7/12	7.81 元 / 股	50,000 股	
		2019/9/25	7.10 元 / 股	20,000 股	
		2019/9/26	6.84 元 / 股	30,000 股	

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	占总股本比例	股数	占总股本比例
郭敏龙	合计持有股份	4,000,000	0.247%	3,000,000	0.185%
	其中：无限售条件股份	1,000,000	0.062%	0	0
	有限售条件股份	3,000,000	0.185%	3,000,000	0.185%
洪鸣	合计持有股份	315,000	0.019%	236,250	0.015%
	其中：无限售条件股份	78,750	0.005%	0	0
	有限售条件股份	236,250	0.015%	236,250	0.015%
李洪明	合计持有股份	600,000	0.037%	580,000	0.036%
	其中：无限售条件股份	150,000	0.009%	130,000	0.008%
	有限售条件股份	450,000	0.028%	450,000	0.028%
许华青	合计持有股份	1,260,000	0.078%	945,000	0.058%
	其中：无限售条件股份	315,000	0.019%	0	0
	有限售条件股份	945,000	0.058%	945,000	0.058%
毛文华	合计持有股份	1,800,000	0.111%	1,350,000	0.083%
	其中：无限售条件股份	450,000	0.028%	0	0
	有限售条件股份	1,350,000	0.083%	1,350,000	0.083%
许国睿	合计持有股份	600,000	0.037%	450,000	0.028%
	其中：无限售条件股份	150,000	0.009%	0	0
	有限售条件股份	450,000	0.028%	450,000	0.028%

注：本公告中部分合计数与各分项直接相加之和在尾数上如有差异，该差异系四舍五入造成。

二、其他相关说明

1、本次减持计划符合《证券法》、《上市公司收购管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业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》、《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》等相关法律法规、规章和规范性文件的规定。

2、本次减持计划已按照相关规定进行了预先披露。截至本公告披露之日，本次减持计划已到期，实际减持股份数量未超过计划减持股份数量，减持计划实施完毕。

3、本次减持股份的股东不属于公司控股股东、实际控制人，减持计划实施不会导致上市公司控制权发生变更，不会对公司治理结构、股权结构及持续性经营产生影响。

三、备查文件

《减持股份告知函》、《减持股份进展情况告知函》

特此公告。

浙江海翔药业股份有限公司董事会
二零二零年一月二日

证券代码：000061　　证券简称：农产品　　公告编号：2020-001

深圳市农产品集团股份有限公司关于公开挂牌转让中农网 8.36%股权暨重大资产出售事项的进展公告

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。

一、交易概述

深圳市农产品集团股份有限公司（以下简称“公司”）通过深圳联合产权交易所公开挂牌转让公司持有的深圳市中农网有限公司（以下简称“中农网”，公司直接和间接持有中农网 39.2927%股权）8.36%的股权。鉴于该等股权所对应的中农网营业收入规模触发《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组相关标准，公司严格按照重大资产重组及国有资产监管规定履行相关义务和程序。

2018 年 10 月 29 日，公司第八届董事会第二十次会议审议通过了与本次重大资产出售有关的议案。经深圳联合产权交易所履行公开挂牌征集投资者等相关程序后，上述标的征集到一名意向受让方即卓尔云商供应链（武汉）有限公司（以下简称“卓尔武汉公司”）。公司已与其签署了《关于深圳市中农网有限公司 8.36%股权之股权转让协议》及《关于深圳市中农网有限公司 8.36%股权之股权转让协议的补充协议》。

2019 年 5 月 29 日，公司 2019 年第三次临时股东大会审议通过了本次重大资产出售的最终方案及重组报告书等相关议案，上述股权转让协议及补充协议于同日生效。（本事项的历史进展、框架协议、问询函回复、停复牌、挂牌情况、决策情况、股权转让协议及补充协议、交易价款支付等相关内容具体详见公司于 2017 年 6 月 28 日、7 月 5 日、7 月 12 日、7 月 19 日、7 月 26 日、7 月 28 日、8 月 4 日、8 月 11 日、8 月 18 日、8 月 25 日、8 月 28 日、9 月 4 日、9 月 11 日、9 月 18 日、9 月 25 日、9 月 27 日、10 月 18 日、11 月 1 日、11 月 15 日、11 月 29 日、12 月 13 日、12 月 27 日、2018 年 1 月 10 日、1 月 24 日、2 月 7 日、2 月 28 日、3 月 14 日、3 月 28 日、4 月 3 日、4 月 19 日、5 月 7 日、5 月 21 日、6 月 4 日、6 月 19 日、7 月 4 日、7 月 17 日、7 月 31 日、8 月 14 日、8 月 28 日、9 月 11 日、9 月 26 日、10 月 8 日、10 月 22 日、10 月 30 日、11 月 13 日、11 月 30 日、12 月 29 日、2019 年 1 月 9 日、1 月 30 日、3 月 1 日、3 月 30 日、5 月 11 日、5 月 30 日、6 月 13 日、7 月 27 日、8 月 28 日、9 月 28 日、10 月 8 日、10 月 22 日、11 月 19 日和 12 月 20 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网的公告）

二、中农网 8.36%股权转让事项进展情况

卓尔武汉公司于 2019 年 12 月 31 日支付本次交易剩余价款 10,700 万元，截至 2019 年 12 月 31 日，公司已收到中农网 8.36%全部交易价款 30,700 万元。公司将配合办理中农网 8.36%股权过户手续。

三、本次交易对公司的财务影响

本次交易对公司 2019 年度税前损益影响约为 2.37 亿元（最终以审计结果为准）。中农网系公司的参股公司，本次股权转让不影响公司合并报表范围。

公司将根据上述事项的进展情况及时履行信息披露义务。

特此公告。

深圳市农产品集团股份有限公司董事会
二〇二〇年元月二日

证券代码：000061　　证券简称：农产品　　公告编号：2020-002

深圳市农产品集团股份有限公司关于公开挂牌转让参股公司中农网 3%股权的进展公告

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。

特别提示：

本事项通过深圳联合产权交易所公开挂牌转让，最终能否征集到受让方以及摘牌方和成交价格均存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

根据深圳市农产品集团股份有限公司（以下简称“公司”）、深圳市海吉星投资股份有限公司（公司全资子公司）与卓尔智联集团有限公司（股票代码：02098.HK）、卓尔云商供应链（武汉）有限公司（以下简称“卓尔武汉公司”）、卓尔发展投资有限公司及阎志先生（上述四方以下统称“卓尔方”）签署的《关于收购中农网股权的框架性协议》，公司第八届董事会第三十次会议、2019 年第七次临时股东大会审议通过了《关于公开挂牌转让参股公司中农网 3%股权的议案》，在推进参股公司深圳市中农网有限公司（以下简称“中农网”）8.36%股权转让的同时，同意公司在深圳联合产权交易所公开挂牌转让参股公司中农网 3%股权，本次转让的挂牌底价为 11,024.94 万元（按照中农网每 1 元注册资本对应 7.22 元的价格计算）。公司严格按照国有产权变动相关规定，聘请具有证券、期货从业资质的审计机构和评估机构对中农网进行清产核资专项审计及资产评估，并已委托深圳联合产权交易所履行公开挂牌转让程序。

本事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易的交易对方及是否存在关联关系，尚需经深圳联合产权交易所公开挂牌完成后方能确定。

股东大会授权管理层履行资产评估、挂牌等相关程序，签署相关法律文件。

（上述相关决策情况、独立董事意见、清产核资专项审计报告、评估报告、挂牌信息等内容详见公司于 2019 年 11 月 29 日、12 月 4 日和 12 月 17 日刊登在巨潮资讯网的公告。）

二、事项进展情况

截至 2019 年 12 月 30 日挂牌期满日，尚未征集到意向受让方，公司向深圳联合产权交易所申请不变更挂牌内容，延长挂牌期限 5 个工作日至 2020 年 1 月 7 日。相关挂牌信息详见深圳联合产权交易所网站：http://www.sotcbb.com。

本事项最终能否征集到受让方以及摘牌方和成交价格均存在不确定性。本事项涉及的财务影响尚须根据公开挂牌成交结果确定，敬请广大投资者注意投资风险。公司将根据本事项的进展情况及时履行信息披露义务。

特此公告。

深圳市农产品集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年元月二日

证券代码：002002　　证券简称：鸿达兴业　　公告编号：临 2020-002

鸿达兴业股份有限公司关于深圳证券交易所问询函的回复公告

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。

鸿达兴业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会于 2019 年 12 月 27 日收到深圳证券交易所《关于对鸿达兴业股份有限公司的问询函》（中小板问询函【2019】第 422 号），公司对问询函所提事项进行了认真核查，并说明如下：

一、请说明本次房产评估的具体方法、选取的主要参数及选取依据，并结合广州圆大厦附近可比房价、历史走势等因素，具体分析本次交易定价的合理性及公允性。

回复：

（一）、本次交易转让的房产简要情况

公司本次交易拟购买的标的为坐落在广州市荔湾区广州圆路 1 号广州圆大厦 7 楼、8 楼、28 楼房产，该房产位于“三江汇聚、千年商都”的广州荔湾区，地处白鹅潭经济圈，合计建筑面积 9484.2553 平方米，土地使用权限为 50 年，自 2008 年 2 月 3 日到 2058 年 2 月 3 日止。

自 2019 年 6 月以来，公司及全资子公司广东塑料交易所股份有限公司（以下称“塑交所”）租赁使用广州圆大厦 7 楼、8 楼、28 楼部分场地作为办公场所，近年来随着公司及塑交所的业务发展，公司拟购买此处房产作为公司经营管理中心、塑交所的主要办公场所。

（二）、本次房产评估的具体情况

广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司对公司拟购买的房产进行了评估并出具了《房地产估价报告》（粤诚估字[2019]第 BYC1209 号）。本次评估遵循独立、客观、公正、科学、谨慎的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序对该房地产进行了实地查勘、市场调查及询证，合理选用比较法、收益法评估，经过周密细致的评估，确定估价对象于 2019 年 11 月 30 日的房地产市场价值为 298,754,100 元。具体情况如下：

1、评估房产概况

本次估价对象的范围为荔湾区广州圆路 1 号第七、八、二十八层，建筑面积合计 9484.2553 平方米，包括房地产附属装饰装修工程、土地使用权，不包含动产、债券债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、评估方法

（1）估价方法适用性分析

①根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。成本法是测算估价对象在估价时点的重新购建价格（重置成本或重建成本）和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开放建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。建筑物折旧是指各种原因造成的建筑物价值减损，其金额为估价对象在价值时点的重置成本或重建成本与在价值时点的市场价值之差，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价时点价格的一种方法。基准地价系数修正法适用的估价对象为位于政府已公布基准地价的地区的土地。

②不适用的估价方法

本次估价对象为已建成并可投入持续利用的物业，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，故本次不宜采用假设开发法进行估价。估价对象不能作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且估价对象所在区域内交通便捷，基础和共用配套设施较齐全，社区成熟度较高，二级市场交易活跃，房屋价值增值较大，运用成本法不能如实的反映估价对象的市场价值，故本次不宜采用成本法进行估价。

③适用的估价方法

根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，如《房地产估价规范》5.1.4 中规定：有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。由于估价对象为科研楼用途，所在商圈存在较多同用途房地产的交易，同类型的房地产市场较为发达，所在地在估价时点的近期有较多的类似房地产的交易，可以搜集足够的实际成交案例并选取可比实例，故采用比较法进行估价。房地产具有投资属性，收益法是其中一种估价方法，也是其投资属性的一种表现形式。估价对象周边有较多同类型物业出租案例，相关案例较易收集，因此适宜选用收益法求取估价对象的评估价值。综上，我们对估价对象采用比较法、收益法进行评估。

（2）、评估方法公式

①比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

比较因素条件说明表

比较因素＼估价对象		广州圆大厦	白云绿地中心	保利克洛维	富力天域中心
交易价格(元 /㎡)		——	31,840	35,000	33,000
物业用途		办公	办公	办公	办公
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2019/11/30	2019/11/30	2019/11/30	2019/11/30
区域概况	区域商业繁华状况	估价对象位于荔湾区广州圆路 1 号，周边商服繁华程度较好。	可比实例位于荔湾区陆居路 2 号，周边商服繁华程度较好。	可比实例位于珠江黄埔大道，临近广百百货，商业繁华程度较好。	可比实例位于海珠区江南大道中 180 号，商业繁华程度较好。
	距市、区级商务中心距离	较近	较近	较近	较近
	交通便捷度	一般，临近东新高速、广州环城高速。	较便捷，2 号线白云公园站上盖	较便捷，体育西地铁站附近	较便捷，地铁 2 号线江南西站 300m
	公共设施完善度	市政及生活配套设施较好。	市政及生活配套设施较好。	市政及生活配套设施较好。	市政及生活配套设施较好。
	基础设施完善度	完善度较好	完善度较好	完善度较好	完善度较好
	环境状况	较好	较好	较好	较好
	商服聚集度	较高	较高	较高	较高
	对外交通便利度	较好	较好	较好	较好
	城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
个别因素	噪音影响	较小	较小	较小	较小
	装修状况	精装修	精装修	简单装修	精装修
	大厦物业管理	较好	较好	较好	较好
	楼龄	约 6 年	约 6 年	约 6 年	约 6 年
	通风采光	较好	较好	较好	较好
	楼层	28/33	9/32	6/32	10/25
	面积	2858.2621	125	310	1800
	景观	望江	望楼宇	望楼宇	望江
	写字楼级别	甲级	甲级	甲级	甲级
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全

比较因素条件指数表

比较因素内容＼估价对象		估价对象	案例一	案例二	案例三
交易价格		——	31,840	35,000	33,000
物业用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区域因素	区域商业繁华状况	100	100	100	100
	距市、区级商务中心距离	100	100	100	100
	交通便捷度	100	103	103	103
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	商服聚集度	100	100	100	100
	对外交通便利度	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	噪音影响	100	100	100	100
	装修状况	100	100	99	100
	大厦物业管理	100	100	100	100
	楼龄	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	楼层	100	99	99	99
	面积	100	105	105	104
	景观	100	99	99	100
	写字楼级别	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100

因素比较修正系数表

比较因素内容＼估价对象		比较案例一			比较案例二			比较案例三		
交易价格		31,840			35,000			33,000		
物业用途		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易时间		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	区域商业繁华状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	距市、区级商务中心距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	103	100	/	103	100	/	103
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	商服聚集度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	对外交通便利度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	城市规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	噪音影响	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修状况	100	/	100	100	/	99	100	/	100
	大厦物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼龄	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	通风采光	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层	100	/	99	100	/	99	100	/	99
	面积	100	/	105	100	/	105	100	/	104
	景观	100	/	99	100	/	99	100	/	100
	写字楼级别	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	设施设备	100	/	100	100	/	100	100	/	100
综合修正系数		0.94			0.95			0.94		
比准价格(元 / 平方米)		30,038			33,353			31,118		

比较案例	案例一	案例二	案例三
比准价格	30038	33353	31118
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价(取整至十位)	31,500		元 / 平方米

（2）收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

运用收益法进行测算的基本公式为：

其中：V － 收益价值（元或元/m²）

A_i － 未来第 i 年的净收益（元或元/m²）

Y_i － 未来第 i 年的报酬率（%）

n － 收益期（年）

本次评估采用收益法实现公式：$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[1-\left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^n\right]$

其中：g 年增长率

$$V = \frac{584.8}{5\%-4\%} \times \left[1-\left(\frac{1+4\%}{1+5\%}\right)^{38.61}\right] = 18088(元/m^2)$$

（3）、评估结果明细表如下：

序号	估价对象	评估依据	权属人	房屋用途	建筑面积（㎡）	建筑结构	评估单价（元/㎡）	评估总价（万元）	备注
1	荔湾区广州圆路 1 号第七层	粤（2018）广州市不动产权第 06250259 号、《房屋买卖合同》、《房屋面积测绘成果报告书》、粤房地权证穗字第 0108310400060049	广东塑料交易所股份有限公司	科研楼	3592.3119	钢和钢混 33 层	31,500	11,906.95	
2	荔湾区广州圆路 1 号第八层		广东塑料交易所股份有限公司	科研楼	3845.1843	钢和钢混 33 层	31,500	8,962.35	
3	荔湾区广州圆路 1 号第二十八层		广东塑料交易所股份有限公司	科研楼	2046.2621	钢和钢混 33 层	31,500	9,003.65	
合计					9484.2553			29,873.4	

经上述评估，确定估价对象于 2019 年 11 月 30 日的房地产市场价值为 298,754,100 元。

（二）、广州圆大厦附近可比房价、历史走势

1、可比案例概况

比较因素条件说明表

比较因素内容＼估价对象		广州圆大厦	白云绿地中心	保利克洛维	富力天域中心
交易价格(元 /㎡)		——	31,840	35,000	33,000
物业用途		办公	办公	办公	办公
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2019/11/30	2019/11/30	2019/11/30	2019/11/30
区域概况	区域商业繁华状况	估价对象位于荔湾区广州圆路 1 号，周边商服繁华程度较好。	可比实例位于荔湾区陆居路 2 号，周边商服繁华程度较好。	可比实例位于珠江黄埔大道，临近广百百货，商业繁华程度较好。	可比实例位于海珠区江南大道中 180 号，商业繁华程度较好。
	距市、区级商务中心距离	较近	较近	较近	较近
	交通便捷度	一般，临近东新高速、广州环城高速。	较便捷，2 号线白云公园站上盖	较便捷，体育西地铁站附近	较便捷，地铁 2 号线江南西站 300m
	公共设施完善度	市政及生活配套设施较好。	市政及生活配套设施较好。	市政及生活配套设施较好。	市政及生活配套设施较好。
	基础设施完善度	完善度较好	完善度较好	完善度较好	完善度较好
	环境状况	较好	较好	较好	较好
	商服聚集度	较高	较高	较高	较高
	对外交通便利度	较好	较好	较好	较好
	城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
个别因素	噪音影响	较小	较小	较小	较小
	装修状况	精装修	精装修	简单装修	精装修
	大厦物业管理	较好	较好	较好	较好
	楼龄	约 6 年	约 6 年	约 14 年	约 5 年
	通风采光	较好	较好	较好	较好
	楼层	28/33	9/32	14/32	10/25
	面积	2858.2621	125	310	1800
	景观	望江	望楼宇	望楼宇	望江
	写字楼级别	甲级	甲级	甲级	甲级
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全

2、参考周边楼盘均价情况：

（1）富凯星堤：位于荔湾区东沙荷景路 1 号，物业类别为建筑综合体、商铺，距广州圆大厦 0.5 公里，单位房间采用双层 loft 结构，建筑面积约 46-101 平米，均价 2.7 万元 / 平米，楼房建成较早且并未配有装修，周边亦无生活配套设施，地理位置较差处于两座高架桥中间。

（2）碧桂园朝花：位于荔湾区花地大道中，物业类别为商业，距广州圆大厦 3 公里，单位房间建筑面积约 36-160 平米，均价 3.3 万元 / 平米，楼房 2019 年 1 月开盘，目前装修情况为毛坯房，临近西塱地铁站，地理位置优越。

（3）保利和光晨樾：位于广钢新城南区中央公园首排，物业类别为商业，距广州圆大厦 2 公里，单位房间建筑面积约 40-42 平米，均价 3.2 万元 / 平米，房屋内装修情况为精装修，地处广钢新城区域内，周边配套设施完备。

（4）碧桂园壹城广场：位于荔湾荷景路 80-82 号，物业类别为商业，距广州圆大厦 1 公里，单位房间建筑面积约 25-45 平米，均价 2 万元 / 平米，房屋内装修情况为精装修，周边配套设施较为完备，目前仍处于在建状态且为小产权房。

经对可比案例进行交易日期、繁华程度、交通条件、公共配套等区域因素和新旧程度、装修、平面布局、楼层、朝向等个别等因素综合修正后，委估写字楼的评估值合计为 298,754,100 元，综合评估单价为 31500 元 / ㎡，周边可比案例算术平均单价 33280 元 / ㎡，主要原因如下：

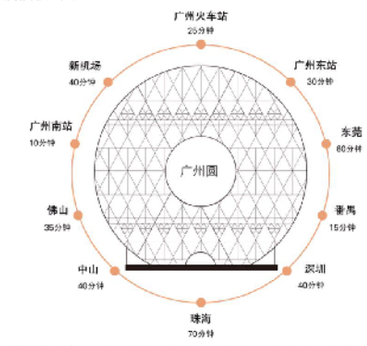
①精装修成本

广州圆大厦外部三分之一采用日本进口的防火涂层，三分之二则以降噪保温抗辐射能力极强的中空镀膜玻璃，总外部装修面积约 30054 平方米。内部方面，大厦总建筑面积采用 106913 平米，室内配置公共电梯、防火电梯 10 台，高等级大理石墙面、地面等，精装修成本超过 5000 元 / 平方米。

②地理位置优越

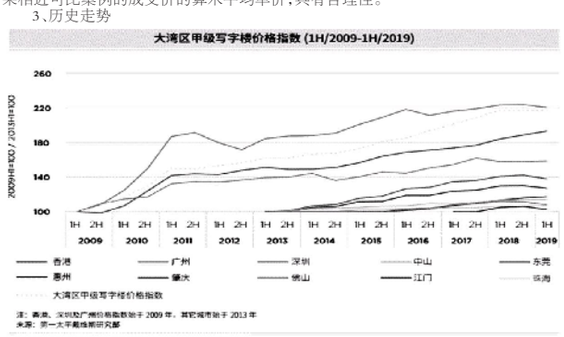
广州圆大厦位置优越，处于白鹅潭经济圈南部，周边有包括立白大厦、大坦沙健康生态岛、白鹅潭产业金融服务创新区、岭南 V 谷在内的珠江西岸总部经济带规划中的顶级办公区。

交通方面，目前广州圆大厦附近有在建地铁 22 号线及规划 10 号线经过本区，距离广州南站约 10 分钟车程。此外大厦脚下便是珠江支流三支香水道，有东洛围码头，配有轮渡接驳两岸。



综上，考虑到评估办公楼的繁华程度、独特的地标意义、交通条件、公共配套等区域因素和办公区域装饰装潢等个别因素均优于可比案例，评估办公楼的比较结果相近可比案例的成交价的算术平均单价，具有合理性。

3、历史走势



近年来大湾区写字楼整体成交量、成交价格呈现上涨趋势，广州圆大厦自建成后，大厦租金由基本租金和管理费两部分组成，其中租户基本租金根据朝向不同，望江面为 100 元 / 平米，背江面为 90 元 / 平米；租户管理费为 28 元 / 平米。

综上，本次评估采用比较法、收益法的评估结果具备合理性，本次交易对价按评估值确认，符合资产的实际市场情况，具备合理性及公允性。

二、请结合公司主营业务开展情况、未来经营计划、房产租售比等说明你公司对广州圆大厦由租赁转为购买的原因、合理性及必要性，并说明购买房产对公司本期和未来财务状况和经营成果的影响。

回复：

（一）、公司购买广州圆大厦部分楼层具有合理性、必要性

1、广州圆大厦适合公司的日常办公及经营

广州圆大厦为公司控股股东鸿达兴业集团有限公司（下称“鸿达兴业集团”）于 2013 年建成，公司拟购买 28 层作为管理总部，加强经营管理效率，并为公司未来发展提供了办公场所的保证。

公司控股子公司塑交所自 2014 年以来，一直租用广州圆大厦 7、8 层作为主要经营场所。广州圆大厦 7、8 层符合塑交所使用要求，7、8 层为跃层中空结构，实时大屏显示 PVC、PP 等基础化工实时成交行情，与公司管理总部同处广州圆大厦内，亦有利于公司加强对塑交所的经营管理。同时，塑交所从事的仓储物流服务所需仓库、泊车库均处于广州圆大厦园区内，邻近塑交所所在地便于管理。

因此，为理顺资产权属，减少关联交易，提升公司总部形象，保障公司及塑交所等子公司对广州圆大厦部分楼层长期稳定使用，公司拟以现金方式购买上述房产作为公司管理总部和塑交所的固定办公场所。

综上，选择广州圆大厦为公司的管理总部和塑交所的经营场所具有合理性、必要性，广州圆大厦作为公司重要办公及经营场所具有不可替代性。

2、办公楼所处区域快速发展，地价和租金将较快增长

广州圆大厦所在白鹅潭经济圈是目前广东省协同港澳建设的国际金融枢纽，所在地块与目前广州唯一规划的国际中央居住区广钢新城紧密相连。广钢新城是按照纽约曼哈顿规划理念整合商业中心、高端居住中心、生态中心三大黄金板块，拥有广州最密集的五维交通立体交通网（地铁 11 号线，广佛线，地铁 1 号线，地铁 10 号线等四条地铁线，快速路、有轨电车、4 桥 4 隧道过江设施、社区巴士和水上巴士，紧密连接海珠区、天河等其他中心城区），拥有约 30 万平方米的世界级中央公园，规划建成后将堪比纽约。因此未来广州圆大厦所在区域的地价 / 租金势必会有巨大的上升空间。

公司目前租用广州圆大厦 28 层作为管理总部的办公场所，租用 7 层、8 层为重要控股子公司塑交所的主要经营场所。随着广州圆大厦周边地区的快速发展，交通枢纽、地铁、商业配套的逐渐建成，广州圆大厦及周边办公楼、住宅升值潜力大，办公楼租金将较快上涨，可能导致上市公司未来租赁费用的提高，增加日常关联交易金额。

国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为 1:200~1:300。根据诸葛找房数据研究中心的统计，2019 年上半年全国 50 个重点城市的租售比 1:592，一线城市租售比 1:636，其中北京、上海、广州、深圳租售比均在 1:600 左右。

按照公司 2019 年租用广州圆大厦的租金费用与本次购买对价计算的租售比约 1:83，远低于国际标准租售比、我国一线城市平均租售比和广州城区租售比，表明广州圆大厦具有较高的投资价值，公司对广州圆大厦的部分办公楼层转租转为购买是合理的投资决策。

本次交易完成后，公司对主要办公场所由租赁转为购买有利于避免上述关联交易的持续发生和金额的增加，有利于增强公司及控股子公司的资产独立性。

（二）、购买房产对公司本期和未来财务状况和经营成果的影响

本次购买办公楼总价款为 298,754,100 元。依据已签订的《房屋买卖合同》公司应在 2019 年内支付首期款项 149,377,050 元，待房产交割完成后剩余款项，交割后公司不再需要通过关联交易的方式向兴业国际租赁广州圆相关楼层，本次对广州圆部分楼层由租赁转为购买的交易完成后：

1、在资产负债表层面，公司将其作为固定资产进行核算，母公司及合并报表货币资金有所降低，但固定资产相应增长，截至 2019 年 9 月 30 日，公司总资产账面价值 136.07 亿元，净资产账面价值 66.08 亿元，本次购买办公楼总价款占公司总资产和净资产账面价值分别为 2.20%、4.52%，占比很小