

证券代码:002002 证券简称:鸿达兴业 公告编号:临2020-001

鸿达兴业股份有限公司

关于签订募集资金三方监管协议的公告

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。

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准鸿达兴业股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》(证监许可[2019]2305号)核准,鸿达兴业股份有限公司(以下简称“公司”)向社会公开发行24,267,800张可转换公司债券,每张面值100元,募集资金总额为人民币2,426,780,000元,扣除本次发行的承销保荐费用人民币11,320,754.72元(不含税金额)后,公司实收募集资金为人民币2,415,459,245.28元。上述募集资金已于2019年12月20日汇入公司开立的募集资金专项账户。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)对本次募集资金到位情况进行了验证,并于2019年12月22日出具了《验资报告》(大信验字[2019]第23-00011号),上述募集资金已于2019年12月20日全部到位。

二、募集资金三方监管协议的主要内容

为规范募集资金的管理和使用,保护投资者权益,根据《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》和《公司募集资金管理制度》的规定,公司与本次募投项目实施主体公司全资子公司内蒙古中谷矿业有限责任公司(以下简称“中谷矿业”)分别在广发银行股份有限公司广州分行(以下简称“广发银行广州分行”)、中国建设银行股份有限公司广州越秀支行(以下简称“建设银行广州越秀支行”)、广州农村商业银行股份有限公司棠景支行(以下简称“农商银行棠景支行”)、中国光大银行深圳东海支行(以下简称“光大银行东海支行”)开设了募集资金专项账户(以下简称“专户”)。日前,公司及全资子公司中谷矿业连同保荐机构第一创业证券承销保荐有限责任公司分别与“广发银行”广州分行、建设银行广州越秀支行、农商银行棠景支行、光大银行东海支行签订了《募集资金三方监管协议》,协议主要条款如下:

1、公司募集资金专户的开设和存储情况如下:						
序号	主体	账号	开户行	账户余额(截止2019年12月20日,单位:元)	用途	
1	鸿达兴业股份有限公司	066000000000010017	广发银行股份有限公司广州分行	1,115,469,348.28	在房产项目融资及偿还贷款项目,补充流动资金	
2	鸿达兴业股份有限公司	440001401010000050	中国建设银行股份有限公司广州分行	700,000,000.00	在房产项目融资及偿还贷款项目,补充流动资金	
3	鸿达兴业股份有限公司	031510000000001500	广州农村商业银行股份有限公司棠景支行	500,000,000.00	在房产项目融资及偿还贷款项目,补充流动资金	
4	鸿达兴业股份有限公司	380010180000048266	中国光大银行深圳东海支行	500,000,000.00	在房产项目融资及偿还贷款项目,补充流动资金	

2、公司(或公司)及募投项目实施主体、募集资金存放银行应当共同遵守《中华人民共和国票据法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律、行政法规、部门规章。

3、第一创业证券承销保荐有限责任公司(以下简称“一创投行”)作为公司的保荐机构,应该依据有关规定指定保荐代表人或者其他工作人员对公司募集资金使用情况进行监督。一创投行应该依据《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》以及公司制订的募集资金管理制度履行其监督职责,并有责任采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。公司(或公司)及募投项目实施主体、募集资金存放银行应当配合一创投行的调查与查询。一创投行现场调查时应同时检查募集资金专户存储情况。

4、公司(或公司)及募投项目实施主体授权一创投行指定的保荐代表人宋奎、范本源可以随时到募集资金存放银行查询、复印专户的资料;募集资金存放银行应该及时、准确、完整地为其提供所需的有关专户的资料。

保荐代表人向募集资金存放银行查询专户有关情况时应出具本人的合法身份证明;一创投行指定的其他人员向募集资金存放银行查询专户有关情况时应出具本人的合法身份证明和单位介绍信。

5、募集资金存放银行按月(每月五日之前,遇节假日顺延)向公司(或公司)及募投项目实施主体)出具对账单,并抄送一创投行。募集资金存放银行保证对账单内容真实、准确、完整。

6、公司(或公司)及募投项目实施主体)一次或者十二个月以内累计从专户中支取的金额超过一千万元(按照孰低原则在一千万元或募集资金净额的5%之间确定)的,募集资金存放银行应该及时以传真方式通知一创投行,同时提供专户的支出清单。

7、一创投行有权根据有关规定更换指定的保荐代表人。一创投行更换保荐代表人的,应将相关证明文件书面通知募集资金存放银行,同时向公司(或公司)及募投项目实施主体)募集资金存放银行书面通知更换后的保荐代表人联系方式。更换保荐代表人不影响本协议的效力。

8、募集资金存放银行累计三次未及时向公司(或公司)及募投项目实施主体)或一创投行出具对账单或者向一创投行通知专户大额支取情况,以及存在未配合一创投行调查专户情形的,公司(或公司)及募投项目实施主体)或一创投行均有权单方面终止本协议并注销募集资金专户。

9、协议自公司(或公司)及募投项目实施主体、募集资金存放银行、一创投行三方法定代表人或其授权代表签署并加盖各自单位公章之日起生效,至专户资金全部支出完毕且一创投行督导期结束后失效。

特此公告。

鸿达兴业股份有限公司董事会  
二〇二〇年一月二日

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、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层房产,该房产于“三江汇流、千年商都”的广州荔湾区,地处白鹤潭经济圈,合计建筑面积9484.2563平方米,土地使用权期限为50年,自2008年2月3日至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层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》(粤诚信字[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、市场调查和验证,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

9484.2563平方米,包括房产附属装饰装修工程、土地使用权,不包含动产、公司债券、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,或者重新开发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正系数表等评估成果,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:有条件进行比法进行估价的,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)、评估方法确定

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。

1、可比实例概况						
交易价格(元/㎡)	——	31,340	35,000	33,000	33,000	——
物业用途	办公	办公	办公	办公	办公	——
交易楼层	正层	正层	正层	正层	正层	——
交易时间	2019年11月9	2019年11月9	2019年11月9	2019年11月9	2019年11月9	——
区域位置及环境状况	待估宗地位于荔湾区广州圆路1号,周边配套设施完善,交通便利,生活便利,商业氛围浓厚。	可比实例位于荔湾区广州圆路1号,周边配套设施完善,交通便利,生活便利,商业氛围浓厚。	可比实例位于荔湾区广州圆路1号,周边配套设施完善,交通便利,生活便利,商业氛围浓厚。	可比实例位于荔湾区广州圆路1号,周边配套设施完善,交通便利,生活便利,商业氛围浓厚。	可比实例位于海珠区江燕路10号,周边配套设施完善,交通便利,商业氛围浓厚。	可比实例位于海珠区江燕路10号,周边配套设施完善,交通便利,商业氛围浓厚。
新旧程度	较新	较新	较新	较新	较新	较新
交通便捷程度	一般,周边配套设施完善,交通便利,生活便利,商业氛围浓厚。	较新,交通便利,生活便利,商业氛围浓厚。	较新,交通便利,生活便利,商业氛围浓厚。	较新,交通便利,生活便利,商业氛围浓厚。	较新,交通便利,生活便利,商业氛围浓厚。	较新,交通便利,生活便利,商业氛围浓厚。
公共配套设施完善度	普及及生活配套设施较完善	普及及生活配套设施较完善	普及及生活配套设施较完善	普及及生活配套设施较完善	普及及生活配套设施较完善	普及及生活配套设施较完善
基础配套设施完善度	完善度较好	完善度较好	完善度较好	完善度较好	完善度较好	完善度较好
环境状况	较好	较好	较好	较好	较好	较好
房屋质量	较高	较高	较高	较高	较高	较高
对外交通便利度	较好	较好	较好	较好	较好	较好
楼层状况	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制
噪音影响	较小	较小	较小	较小	较小	较小
装修状况	精装修	精装修	精装修	精装修	精装修	精装修
大厦物业管理	较好	较好	较好	较好	较好	较好
楼梯	约5年	约5年	约5年	约5年	约5年	约5年
通风采光	较好	较好	较好	较好	较好	较好
面积	209.63㎡	97.52	67.62	67.62	103.97	103.97
楼层	209.63/2021	126	310	310	1000	1000
景观	望江	望珠江	望珠江	望珠江	望江	望江
写字楼级别	甲级	甲级	甲级	甲级	甲级	甲级
设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
可比实例条件对照表						
估价对象		案例一	案例二	案例三	案例四	案例五
可比实例内容						
交易价格	——	31,340	35,000	33,000	33,000	——
物业用途	100	100	100	100	100	100
交易楼层	100	100	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100	100	100
区域位置及环境状况	100	100	100	100	100	100
新旧程度	100	100	100	100	100	100
交通便捷程度	100	100	100	100	100	100
公共配套设施完善度	100	100	100	100	100	100
基础配套设施完善度	100	100	100	100	100	100
环境状况	100	100	100	100	100	100
房屋质量	100	100	100	100	100	100
对外交通便利度	100	100	100	100	100	100
楼层状况	100	100	100	100	100	100
噪音影响	100	100	99	100	100	100
装修状况	100	100	100	100	100	100
大厦物业管理	100	100	100	100	100	100
楼梯	100	100	100	100	100	100
通风采光	100	100	100	100	100	100
面积	100	99	99	99	99	99
楼层	100	106	106	106	104	104
景观	100	99	99	100	100	100
写字楼级别	100	100	100	100	100	100
设施设备	100	100	100	100	100	100