证券代码:002980　　证券简称:华盛昌　　公告编号:2020-055

深圳市华盛昌科技实业股份有限公司关于深圳市华盛昌科技实业股份有限公司制造分部完成工商注册登记的公告

本公司及公司全体董事会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、深圳市华盛昌科技实业股份有限公司制造分部完成工商注册登记的说明

深圳市华盛昌科技实业股份有限公司(以下简称“公司”)于2020年12月4日召开第二届董事会2020年第三次会议,审议通过了《关于设立深圳市华盛昌科技实业股份有限公司制造分部的议案》,具体内容详见2020年12月5日在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于设立深圳市华盛昌科技实业股份有限公司制造分部的公告》(公告编号:2020-050)。

近日,该制造分部已完成工商注册登记,并取得深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》,具体登记信息如下:

名称:深圳市华盛昌科技实业股份有限公司制造分部

统一社会信用代码:91440300MA5GHJDQ02

类型:股份有限公司分公司(上市、自然人投资或控股)

负责人:车海霞

营业场所:深圳市宝安区石岩街道塘头社区松白公路西侧旺达工业园3栋一层第一层和第二层

成立日期:2020年12月08日

经营范围:仪器仪表、自动化设备、空气净化器、电子产品及零部件的研究开发、生产、销售及相关技术服务;研究、开发、制作软件产品;经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);医疗诊断、监护、治疗设备和一类、二类、三类医疗器械的研发、生产、销售及相关服务,以及I类、II类、III类6840体外诊断试剂的销售(具体范围详见许可证,凭许可证生产、经营)。

二、备查文件

深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

特此公告。

深圳市华盛昌科技实业股份有限公司
董事会
2020年12月12日

证券代码:000860　　证券简称:顺鑫农业　　公告编号:2020-041

北京顺鑫农业股份有限公司关于公司部分白酒产品提价的公告

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。

鉴于运营成本、生产成本等均有不同幅度的增长,为了维持企业的正常运行,北京顺鑫农业股份有限公司牛栏山酒厂拟对三牛系列产品在原价格基础上进行调整,具体如下:

400ml、500ml、1.5L:上调10元/瓶;255ml:上调6元/瓶。

本次价格调整计划自2021年1月16日起执行。本次部分产品提价对公司2021年度经营业绩产生的影响尚存在不确定性,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

北京顺鑫农业股份有限公司
董事会
2020年12月11日

关于万家民安增利12个月定期开放债券型证券投资基金提前结束开放期的公告

根据万家基金管理有限公司(以下简称“本公司”)于2020年11月25日发布的《关于万家民安增利12个月定期开放债券型证券投资基金重启运作并开放申购、赎回、基金转换业务的公告》,万家民安增利12个月定期开放债券型证券投资基金(以下简称“本基金”)原定开放期为2020年11月27日至2020年12月24日。

为更好的保护基金份额持有人利益,做好投资管理和风险控制工作,根据《万家民安增利12个月定期开放债券型证券投资基金基金合同》、《万家民安增利12个月定期开放债券型证券投资基金招募说明书》的相关约定,本公司决定于2020年12月11日提前结束本基金的申购、赎回及转换业务,当日及之前的有效申购、赎回及转换将予以确认。本基金自2020年12月12日起进入封闭期,封闭期内本基金不再接受申购、赎回及转换业务申请。

投资者可登录本基金管理人网站www.wjasset.com 或拨打客户服务电话400-888-0800 咨询相关事宜。

特此公告。

风险提示:本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金财产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。管理人管理的基金及其投资人员的过往业绩并不代表其将来表现。投资有风险,敬请投资人认真阅读基金的相关法律文件及关注基金特有风险,并选择适合自身风险承受能力的投资品种进行投资。

万家基金管理有限公司
2020年12月12日

关于光大保德信中债1-5年政策性金融债指数证券投资基金提前结束募集的公告

光大保德信中债1-5年政策性金融债指数证券投资基金 (以下简称 “本基金”, 基金代码:010497)经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]2437号文注册,已于2020年11月23日开始募集。根据统计,本基金募集的金额已达到基金合同生效的备案条件。

为充分保护基金份额持有人利益,适度控制基金规模,保障基金平稳运作,根据《光大保德信中债1-5年政策性金融债指数证券投资基金基金合同》、《光大保德信中债1-5年政策性金融债指数证券投资基金招募说明书》和《光大保德信中债1-5年政策性金融债指数证券投资基金基金份额发售公告》等文件的相关规定,本基金管理人光大保德信基金管理有限公司决定提前结束本基金的募集。募集截止日由原定的2021年2月22日提前至2020年12月11日,即本基金最后一个募集日为2020年12月11日,2020年12月12日起不再接受认购申请。

投资者可访问本公司网站 (www.epf.com.cn) 查询相关信息或拨打客户服务电话(4008-202-888)咨询相关情况。

特此公告。

光大保德信基金管理有限公司
2020年12月12日

证券代码:002749　　证券简称:国光股份　　公告编号:2020-103号
债券代码:128123　　债券简称:国光转债

四川国光农化股份有限公司关于出售江苏景宏生物科技有限公司股权并完成变更登记的公告

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、概述

四川国光农化股份有限公司(以下简称“公司”)于2020年10月19日召开第四届董事会第二十一次(临时)会议审议通过了《关于刘景清、管晓云及上海阿尔宾科技有限公司回购公司持有的江苏景宏生物科技有限公司股权的议案》并于当日与江苏景宏生物科技有限公司(以下简称“景宏生物”)等相关方签订了《股权回购协议》。

根据《股权回购协议》约定,公司收到第一期股权回购款2,400万元后,景宏生物于2020年11月24日在江苏省灌南县市场监督管理局完成了相关事项的变更登记、备案工作,变更后公司持有景宏生物股权3,116.4万元(占景宏生物注册资本6,360万元的49%)。

2020年11月25日公司召开第四届董事会第二十三次(临时)会议审议通过了《关于出售江苏景宏生物科技有限公司股权的议案》并于当日与景宏生物等相关方签订了《股权回购协议之补充协议》。协议确定了本次交易的价格为人民币4,500万元,并约定补充协议未约定进行修改或未涉及的事项均按照原协议的约定执行。

前述情况详见公司于2020年10月20日、2020年11月25日、2020年11月26日刊登于指定信息披露媒体《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的公告。

二、进展情况

日前,公司已收到全部股权转让款4,500万元。景宏生物已在江苏省灌南县行政审批局完成了公司持有的景宏生物3,116.4万元(占景宏生物注册资本6,360万元的49%)股权的变更登记及相关事项的备案。股权交割完毕。

此次变更后公司不再持有景宏生物股权。

三、备查文件

1、江苏省灌南县行政审批局出具的《公司准予变更登记通知书》。

特此公告。

四川国光农化股份有限公司
董事会
2020年12月12日

证券代码:002474　　证券简称:榕基软件　　公告编号:2020-053

福建榕基软件股份有限公司关于控股股东部分股份解除质押的公告

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。

福建榕基软件股份有限公司(以下简称“公司”)近日接到公司控股股东鲁峰先生的告知函,鲁峰先生将前期质押给国泰君安证券股份有限公司的部分公司股份办理了解除质押手续。现将有关事项公告如下:

一、股东股份解除质押的基本情况

股东名称	是否为控股股东或第一大股东及其一致行动人	本次解除质押股份数量(股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	起始日	解除日期	质权人
鲁峰	是	24,000,000	19.75%	3.86%	2019年12月12日	2020年12月10日	国泰君安证券股份有限公司
合计	—	24,000,000	19.75%	3.86%	—	—	—

二、股东股份累计被质押情况

截至公告披露日,鲁峰先生所持公司股份质押情况如下:

股东名称	持股数量(股)	持股比例	累计质押股份数量(股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	已质押股份情况		未质押股份情况	
						已质押股份限售和冻结数量(股)	占已质押股份比例	未质押股份限售和冻结数量(股)	占未质押股份比例
鲁峰	121,500,740	19.53%	38,400,000	31.60%	6.17%	38,400,000	100%	58,361,805	70.23%
合计	121,500,740	19.53%	38,400,000	31.60%	6.17%	38,400,000	100%	58,361,805	70.23%

三、股东质押的股份是否会出现平仓的风险

控股股东鲁峰先生质押的股份目前不存在平仓风险,也不会导致其实际控制权发生变更;若后续质押公司股份出现平仓风险,其将积极采取措施应对上述风险,并及时通知公司平仓风险或被强制过户风险等后续进展情况。公司将持续关注其股份质押、解除质押情况及质押风险情况,并严格按照相关法律、法规、规范性文件的规定及时做好相关信息披露工作。敬请投资者注意投资风险。

四、备查文件

1. 中国证券登记结算有限责任公司股份冻结明细。

福建榕基软件股份有限公司董事会
2020年12月11日

证券代码:002256　　证券简称:*ST兆新　　公告编号:2020-209

深圳市兆新能源股份有限公司关于对深圳证券交易所关注函回复的公告

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

深圳市兆新能源股份有限公司(以下简称“公司”或“兆新公司”)于2020年12月1日收到深圳证券交易所中小板公司管理部(以下简称“深交所”)下发的《关于对深圳市兆新能源股份有限公司的关注函》(中小板关注函【2020】第550号)(以下简称“《关注函》”),公司于2020年12月1日披露了《关于签订(深圳市宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元项目拆迁补偿安置协议)的公告》(以下简称“《公告》”),公司拟以2.5亿元向深圳市联玺投资发展有限公司(以下简称“联玺投资”)出让位于深圳市宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元项目全部土地及物业权益(以下简称“标的资产”)。同时,公司曾于2019年11月拟将标的资产以1.5亿出让给深圳科恩斯实业有限公司。深交所对上述事项表示关注,针对《关注函》相关问题,公司将回复内容公告如下:

1、据披露,2018年、2019年及2020年前三季度,你公司净利润分别为-2.08亿元、-3.07亿元、-0.77亿元。

(1)请结合你公司主营业务开展情况、未来发展计划说明出售标的资产的原因。

回复:

目前公司主要业务涉及新能源、精细化工、生物降解材料三大类业务,其中新能源及精细化工属于公司传统主营业务,新能源业务中的光伏电站已进入成熟稳定期,精细化工业务一直是公司传统优势领域。新能源业务、精细化工业务扣除高息债务财务成本影响后,毛利均为正值,且一直处于良性发展阶段。2020年上半年度,公司精细化工行业营业收入67,918,867.96元,毛利18,821,978.42元;光伏发电行业营业收入99,241,281.11元,毛利53,792,898.57元;公司管理层明年将重点稳住此基本盘,确保经营性风险可控,收住财务费用敞口。另外,符合未来市场需求且政策性方向的环保降解产品线也将是明年大力发展的重点,公司一方面着力于加大生产基地建设的力度,同时也力争做大做强销售渠道,努力提升产品的占有率,以使得业绩得以进一步提升。

公司高息债务未得以偿还,导致公司财务费用中的利息支出一直居高不下,降低了公司的盈利能力,此次交易完成后,一方面结合公司现存经营性现金流可以大幅偿还公司高息负债,另一方面也可以此作为重要抓手,与债权人协商推进解决债务,从长远角度令公司的融资成本和融资性现金流回归常态。在盘活资产后,公司有望通过各种方式解决债务,重新引入银行经营性贷款,让公司成本结构回归正轨。

(2)请说明本次交易对你公司2020年经营业绩的影响及会计处理,是否存在年底突击创利避免公司股票被暂停上市的情形。请会计师就会计处理及损益归属期发表明确意见。

回复:

标的资产位于深圳市宝安区石岩街道松白路与北环路交汇处,处于铁岗·石岩水库饮用水水源一级区范围内,截至2020年10月31日,合计账面净值794.82万元,其中房屋类资产于2004年建成,账面净值203.54万元;土地使用权于2000年取得,账面净值591.28万元。

2018年,应深圳市宝安区人民政府要求,公司石岩厂区进行搬迁,公司经与深圳市宝安区人民政府会议沟通,拟以公司石岩厂区申报工业园城市更新单元计划取代本次搬迁的政府补偿费用,并向深圳市宝安区政府、宝安区更新局申报宝安区城市更新单元计划。2018年12月5日,公司石岩厂区城市更新单元项目(以下简称“本项目”)被列入《2018年深圳市宝安区城市更新单元第九批计划》。自本项目列入城市更新单元后, 公司一直积极寻求合作方, 公司曾于2019年11月与深圳科恩斯实业有限公司达成合作意向,但由于市场环境发生了导致相关交易条件变化的情形,基于商业考量,最终未能达成一致。随后公司继续积极需求合作方,并于2020年11月与联玺投资确认合作关系。公司拟与联玺投资签订《深圳市宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元项目拆迁补偿安置协议》,公司作为本项目的申报主体,同意联玺投资为本项目的城市更新实施主体, 且双方一致同意就公司本项目更新范围内全部土地及物业权益,联玺投资以货币形式予以补偿,拆迁补偿款总价人民币25,000万元。该交易达成后,联玺投资作为本项目城市更新实施主体,享有该项目未来开发全部的相关收益权。

本次交易系公司贯彻落实中央环保督察有关工作部署的具体体现, 亦是公司结合外部市场变化,持续对内部资源整合、效能提升的举措。公司自2018年以来一直寻求合适的合作方,收集分析市场同类型交易案例,并策划相关方案,努力推进该交易的达成,最终于2020年11月与联玺投资达成一致。

若本次交易能顺利实施完成,预计产生净利润约23,800万元。由于目前该交易尚未通过股东大会审议,协议尚未生效,交易是否能够完成、交易完成的时间以及损益的归属期间尚不能确认。

综上所述,公司不存在年底突击创利的情形,本次交易最终对净利润的影响以及损益归属期间将根据交易的进展以会计师确认为准。

会计师意见:

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)会计师关于该问题的回复意见如下:

根据《企业会计准则第4号——固定资产》、《企业会计准则第6号——无形资产》、《企业会计准则第14号——收入》、《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》及其前述会计准则应用指南等规定,并结合上述协议的主要内容,我们认为在同时满足下列条件时,可将补偿款项扣除对应资产账面价值、履行上述协议的支出以及相关税费后的净额确认为资产处置收益:

(1)上述协议已经双方签章,并经公司股东大会批准生效,上述协议符合相关规定;

(2)公司已收到大部分补偿款,剩余补偿款收回不存在重大不确定性,交易对手有能力、有计划支付剩余款项;

(3)已按上述协议中规定的移交条件和程序完成移交工作,并签署移交确认文件,移交之日起标的资产的全部权益即转移归交易对手所有,交易对手自行管理、使用、处置标的资产,并自行承担相应责任,标的资产的主要风险和报酬已转移至交易对手。根据律师的法律意见,该项标的资产不存在限制移交工作的情形。

公司应在上述条件同时满足的会计期间确认资产处置收益。

2、《公告》显示,标的资产拟规划为新型产业用地(M0)。根据《深圳市城市规划标准与准则》,新型产业用地主导用途为厂房(无污染生产)、研发用房,其它用途为商业、宿舍、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施。本次交易完成后,联玺投资将成为城市更新单元项目实施主体,享有该项目未来开发全部的相关收益权。

(1)请说明交易完成后土地使用权归属,是否归属于联玺投资。

回复:

深圳市人民政府于2012年1月21日颁布并施行的《深圳市城市更新办法实施细则》(深府(2012)1号)第三十三条规定:“拆除重建类城市更新项目的实施方式主要包括:……(二)市场主体单独实施。项目拆除重建区域内的权利主体将房地产权益转移到非原权利主体的单一市场主体后由其实施……”。第五十三条规定:“权利主体与搬迁人签订搬迁补偿安置协议时, 应当在协议中约定相应房地产权益由搬迁人承受,并在办理房地产权属证书注销之前向搬迁人提交被搬迁房屋的房地产权属证书及注销房地产权属证书委托书;没有房地产权属证书的,应当提交相应的产权证明文件及房地产权益由搬迁人承受的声明书。搬迁人被确认为项目实施主体并在区政府的组织和监督下完成建筑物拆除后,应当及时向区城市更新职能部门申请就建筑物拆除情况进行确认,并向房地产登记部门申请办理房地产权属证书的注销登记……”。

综上可知,交易完成后,深圳市宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元项目房地产权益由原权利主体兆新公司转移至搬迁人联玺投资。公司作为该项目的申报主体,对该项目并不享有任何权益,仅需在办理城市更新项目的申报环节给予程序上必要的协助与配合,比如在办理该项目房地产权属证书注销之前向搬迁人提交被搬迁房屋的房地产权属证书及注销房地产权属证书委托书,而联玺投资作为该项目的实施主体,享有该项目未来开发全部的收益权,包括但不限于登记为项目拆除重建后新建建筑物的权利人及对应的土地使用权权利人,获取项目拆除重建后新建建筑物销售、出租、运营及以其他方式处分、使用项目拆除重建后新建建筑物等所获的收益等。此次交易完成后,公司注销土地使用权,由联玺投资依法取得土地使用权。

(2)请补充披露标的资产的规划用途,包括但不限于厂房、研发用房、商业用途等的建设比例,以及其它用途的最大可建设比例。

回复:

依据深圳市宝安区城市更新和土地整备局2020年1月23日印发的《关于宝安区石岩街道兆新能源工业园城市更新单元申请纳入城市更新单元计划的复函》(深宝更新整备复[2020]165号)载明,兆新能源工业园城市更新单元更新方向为新型成业用地(M0)等功能(在满足工业去宽限管理要求和建筑设计技术规范等前提下, 如可建设厂房, 需配建不低于改造前厂房建筑面积11,273.88平方米的无污染厂房);拆除重建用地范围内落实不少于18,329.59平方米的公共利益用地(含一级水源保护区用地、林地、道路、绿地等)。若后续上层次规划进行调整,移交用地可相应进行扣减,但不少于14,177平方米;单元规划阶段按规定落实深圳市城市总体规划等相关法定规划的管控要求。由于具体的新建物业的情况在更新单元规划编制中方予以明确,而目前更新单元规划尚未编制完成,故具体的各项建设经济技术指标应以未来编制完成并经批准的城市更新单元规划为准。

3、《公告》显示,本次评估以2020年10月31日为评估基准日,评估对象为土地上的房屋建筑物,市场法测算价值为12,420.00元/平方米,评估值2.34亿元;收益法测算价值为5,260.00元/平方米,评估值0.99亿元;本次交易成交价为2.5亿元。2019年11月27日披露的《评估报告》显示,评估对象为土地使用权,标的资产采用市场法的评估值为1.40亿元。

(1)请说明前后两次交易是否存在差异,如否,请说明两次交易评估对象存在差异的原因,并结合宏观经济条件、市场环境变化、行业情况变动、可比交易案例选取差异等对比说明前后两次评估值的测算过程,评估差异较大的原因。

回复:

针对该问题,公司本次交易聘请的北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)回复如下:

前后两次交易对象不存在差异,两次交易对象均为石岩厂区的土地及地上建筑物。但前后两次交易评估范围不同,前次评估目的为资产转让,评估范围为扣除拆除费用后的宗地A716-0033土地使用权和宗地A716-0013土地使用权价值,未包含房屋建筑物;本次评估目的为经济补偿,补偿范围包括房屋建筑物,因此评估对象不仅只评估土地使用权,还需包含地上建筑物。根据可比交易案例,该区域搬迁土地价格较往年具有一定增长幅度,因此评估价值有所提高。本项目评估目的为经济补偿,根据房地产的产权转让“房地不能分离”的原则,我们在评估中对该不动产的土地及地上建筑物价值一并评估是十分符合房地产交易原则及评估目的的,较之单纯评估土地使用权或单独评估建筑物所有权更趋合理。

根据两次资产评估委托合同,评估对象均为深圳市兆新能源股份有限公司拥有的石岩厂区的土地及地上建筑物;具体评估范围均为:深圳市兆新能源股份有限公司拥有的石岩厂区的土地及地上建筑物,评估对象不存在差异,但实际评估中,根据资产评估报告(中广信评报字[2019]第342号),评估范围为扣除拆除费用后的宗地A716-0033土地使用权和宗地A716-0013土地使用权价值,未包含房屋建筑物。而本次评估,按照委托方明确要求的评估对象及评估范围进行评估,本次评估目的为经济补偿,上次评估为资产转让,根据深圳市人大常委会办公厅发布关于《深圳经济特区城市更新条例(征求意见稿)》公开征求意见的公告,第二十五条【搬迁补偿标准】城市更新搬迁安置补偿采用产权置换、货币补偿或者两者相结合等方式,由物业权利人自愿选择。补偿范围应包括房屋建筑物。因此评估对象不仅只评估土地使用权,还需包含地上建筑物。

经广东省统计局核定,2020前三季度深圳市地区生产总值18,689.13亿元,比上年同期(下同)增长6.6%。分产业看,第一产业增加值19.14亿元,增长5.5%;第二产业增加值7,338.04亿元,增长5.5%;第三产业增加值11,331.95亿元,增长7.4%。2020年前三季度,深圳市固定资产投资增长17.9%,其中,基础设施投资增长43.8%。房地产开发项目投资增长11.9%, 非房地产开发项目增长22.5%。国有经济投资增长48.8%,民间投资增长3.0%,外资投资增长87.8%。

近年来,随深圳产业链发展逐渐走向高端化,厂房需求日益增长,部分厂房租户租金承受能力较强。同时,专业化的工业地产开发企业崛起,为市场供应高品质厂房,促进大湾区厂房市场租金及工业土地交易价格逐渐走高。

公开数据显示, 2020年第三季度深圳厂房物业的首层平均租金为42.35元/㎡/月,二楼及以上楼层平均租金为32.89元/㎡/月,同比2019年增长3.2%。

需求方面,自近入2020年以来,来自5G技术、芯片制造、医疗器械等行业的客户需求旺盛,印刷、服装、五金制造等行业同步发展,因此在深圳厂房市场的需求呈现增长迹象。

根据同花顺iFind数据显示,2018年深圳市工业用地成交均价为7,587元/平方米,2019年深圳市工业用地成交均价为9,191元/平方米,增长幅度超过20%。

供给方面,深圳的核心工业区土地资源日趋紧张,土地整理成本居高不下。为提高土地利用率,留住产业链关键制造环节企业,深圳积极调整工业用地政策,为增加更多的产业载体空间,工业用地整体容积率不断提高。为加快国土空间提质增效,2020年上半年,深圳陆续出台了《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》和《深圳扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用管理规定》三个政策文件,新增供应从以往的单层厂房、两层厂房向多层厂房转变,“工业上楼” 成为了铲制造空间载体需求与土地资源稀缺之矛盾的一种缓解方案。

2020年以来,虽受到疫情影响 ,但基于深圳的良好产业基础,尤其是以电子信息产业为核心的产业链各个环节规模做大做强,厂房需求仍将持续活跃,厂房租金及厂房交易价格将有持续上涨空间。

可比交易案例选取差异在于, 本次评估, 评估范围不仅为宗地A716-0033土地使用权和宗地A716-0013土地使用权,同时包含18,815.88平方米地上建筑物,因此选取房屋建筑物作为可比交易案例。

根据《深圳市兆新能源股份有限公司拟转让兆新能源工业园城市更新范围内全部土地和物业权益所涉及的深圳市宝安区石岩街道24套房地产资产评估报告》(中广信评报字[2019]第342号)评估范围为扣除拆除费用后的宗地A716-0033土地使用权和宗地A716-0013土地使用权。评估选取土地作为可比交易案例。

同时,根据检索近年来类似上市公司城市更新项目的价值评估案例,多采取土地使用权及地上建筑物价值作为依据。且根据可比交易案例,该区域搬迁土地价格较往年有一定的增长幅度,因此评估价值有所提高。相关案例如下:

公司	时间	建筑面积(平方米)	评估值(万元)	评估对象	评估机构
天虹股份	2019.7	18,015.97	23,124.02	土地及地上建筑物	中联资产评估
兴隆健康	2018.3	114,297.21	49,514.98	土地及地上建筑物	深圳市鹏信资产评估
永利股利	2020.8	15,325.55	15,833.68	土地及地上建筑物	上海同信土地房地产评估

根据以上分析,工业用地价格及厂房租金较往年均有所提高,两次评估报告的评估范围存在差异,前次评估对象为扣除拆除费用后的土地使用权价值,本次评定对象为土地使用权及地上建筑物价值,前后两次评估值的评估对象不一致,测算过程也将无法对比测算,同时也是两次评估差异较大的原因。

(2)《公告》显示,本次评估选取与评估对象在同一供需圈的市场成交案例作为可比案例,上述案例的物业用途为厂房。请说明上述可比案例的土地类型是否为新型产业用地,是否考虑到标的资产具有商业等用途,如否,请说明可比案例是否具备可比性,并选取土地类型为新型产业用地或房屋涉及商业用途的可比交易进行补充披露。请评估师发表意见。

回复:

针对该问题,公司本次交易聘请的北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)回复如下:

于评估基准日,评估对象用途为厂房,尚未变更为新型产业用地(M0),土地性质仍为普通工业用地(M1),未考虑资产具有商业等用途,因此选取可比案例的土地类型均为普通工业用地(M1),未考虑报告日后由于土地类型变更导致对评估结论的产生的影响。选取的近期交易案例均为同一供需圈的工业厂房。并且交易时间接近,物业用途一致,位置同位于深圳市宝安区的石岩街道,交易案例存在可比性。根据深圳市土地房产交易中心公示,近年来,新型产业用地(M0)交易价格呈上升趋势。

选取案例如下:

比较物名称	位置	物业用途
外环路厂房	石岩街道外环路	厂房
水田第四工业区厂房	石岩街道水田第四工业区	厂房
石龙仔厂房	石岩街道石龙仔工业区	厂房

近年来,深圳新型产业用地交易情况如下:

地块名称	规划用途	建设用地面积	成交时间	成交价(万元)	受让单位	交易单价(元)
光明区凤凰街道地块A646-0080	工业用地(新型产业用地)	5019.00	2020-06-30	5770	深圳市智莱科技股份有限公司,深德彩光电(深圳)有限公司,深圳市麦士德福科技股份有限公司,深圳市沃尔奔达新能源股份有限公司,集一实业集团(深圳)有限公司	11496.31
宝安区西乡街道大铲湾地块A002-0076	工业用地(新型产业用地)+公共管理与服务设施用地+交通设施用地	762908.00	2019-11-29	852000	腾讯科技(深圳)有限公司	11167.79
坪地国际低碳城地块G10224-0258	工业用地(新型产业用地)	18000.00	2018-07-24	18300	威圳航空科技深圳有限公司	10166.67

4、《公告》显示,截至2020年6月30日,联玺投资总资产为3.19亿元,净资产为3.17亿元。

(1)请结合联玺投资及控股方可动用货币资金情况、资信状况等说明其是否具备履约能力,是否提供相应的履约保障措施。

回复:

本次交易约定拆迁补偿总价25,000万元,经交易双方签章且经公司董事会、股东大会批准生效后7个工作日内联玺投资向公司支付首期货币补偿款13,000万元; 完成全部物业搬迁清空工作并将土地及物业整体移交给联玺投资,则联玺投资应于双方完成全部土地、物业移交手续后90日内向公司支付剩余拆迁补偿款12,000万元。

根据联玺投资向公司提供的资料及工商信息查询显示,联玺投资成立于2017年03月06日,注册资本为人民币40,000万元,经营范围为投资兴办实业、国内贸易。截至2020年6月30日,联玺投资净资产为31,687.31万元,货币资金为8,624.11万元,实收资本为30,000万元。林柔兵持有深圳市鸿讯投资发展有限公司(以下简称“鸿讯投资”)100%股权,鸿讯投资持有联玺投资99%的股权,联玺投资实际控制人为林柔兵。

根据联玺投资向公司出具的《承诺函》,其承诺将于2020年12月10日前到位人民币25,000万元,专项用于本次交易约定的拆迁补偿款的支付。

综上,联玺投资资信状况良好,其股东资本实力雄厚,且已向公司出具了《承诺函》,公司认为联玺投资具备本次交易的履约能力。

(2)请说明联玺投资股东与你公司、实际控制人、持股5%以上股东、董事、监事、高级管理人员是否存在关联关系,在产权、业务、资产、债权债务等方面是否存在其他利益关系。请律师核查并发表明确意见。

回复:

公司聘请北京市君泽君(深圳)律师事务所进行了核查,并发表意见如下:

一、关联关系认定的法律依据

根据《公司法》及《股票上市规则》的相关规定,关联关系的认定依据主要包括:

(一)《公司法》第二百一十六条第(四)项规定

关联关系,是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系,以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是,国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。

(二)《股票上市规则》第十章第一节规定

《股票上市规则》第10.1.2条上市公司的关联人包括关联法人和关联自然人。

《股票上市规则》第10.1.3条具有下列情形之一的法人或者其他组织,为上市公司的关联法人:

(1)直接或者间接地控制上市公司的法人或者其他组织;

(2)由前项所述法人直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织;

(3)由本规则第10.1.5条所列上市公司的关联自然人直接或者间接控制的,或者担任董事、高级管理人员的,除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织;

(4)持有上市公司5%以上股份的法人或者其他组织及其一致行动人;

(5)中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式的原则认定的其他与上市公司有特殊关系,可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的法人或者其他组织。

《股票上市规则》第10.1.5条具有下列情形之一的自然人,为上市公司的关联自然人:

(1)直接或者间接持有上市公司5%以上股份的自然人;

(2)上市公司董事、监事及高级管理人员;

(3)本规则第10.1.3条第(1)项所列法人的董事、监事及高级管理人员;

(4)本条第(1)项、第(2)项所述人士的关系密切的家庭成员,包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满十八周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母;

(5)中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式的原则认定的其他与上市公司有特殊关系,可能造成上市公司对其利益倾斜的自然人。

《股票上市规则》第10.1.6条具有下列情形之一的法人或者自然人,视同为上市公司的关联人:

(1)因与上市公司或者其关联人签署协议或者作出安排,在协议或者安排生效后,或者在未来十二个月内,具有本规则第10.1.3条或者第10.1.5条规定情形之一的;

(2)过去十二个月内,曾经具有本规则第10.1.3条或者第10.1.5条规定情形之一的。

(三)《深圳市兆新能源股份有限公司关联交易决策制度》第二章规定

《深圳市兆新能源股份有限公司关联交易决策制度》第三条本制度所指的关联人包括关联法人和关联自然人。

《深圳市兆新能源股份有限公司关联交易决策制度》第四条具有以下情形之一的法人,为公司的关联法人:

(1)直接或间接地控制公司的法人或其他组织;

(2)由前项所述法人直接或间接控制的除公司及其控股子公司以外的法人或其他组织;

(3)由本制度第五条所列公司的关联自然人直接或者间接控制的,或者担任董事、高级管理人员的,除公司及其控股子公司以外的法人或其他组织;

(4)持有公司5%以上股份的法人或其他组织及其一致行动人;

(5)在过去12个月内或者根据相关协议安排在未来12月内,存在上述情形之一的;

(6)中国证监会、深圳证券交易所或公司根据实质重于形式的原则认定的其他与公司有特殊关系,可能造成公司对其利益倾斜的自然人。

二、兆新股份的基本情况与其关联方的核查

(一)兆新股份的工商登记信息

根据《公司法》及《股票上市规则》等法律、法规和证监会规范性文件的有关规定,兆新股份系已在深圳证券交易所上市的股份有限公司,股票简称为兆新股份,股票代码为002256。根据兆新股份提供的相关资料,并经本所律师适当核查,截至本法律意见书出具之日,其基本信息如下:

名称	深圳市兆新能源股份有限公司
统一社会信用代码	9144030061890815XU
类型	股份有限公司(上市)
住所	深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梨园路8号HALO广场一期五层
法定代表人	蔡继中
注册资本	188241.187200万人民币
成立日期	1995年12月20日
营业期限	1995年12月20日至无固定期限
营业范围	一般经营项目:新能源充电设施的投资;新能源光伏发电设施的投资;停车场的投资;新能源汽车的投资;电力储能设备的投资与技术开发;电力储能系统软件的技术开发;防腐、防水、粘胶高分子材料及涂料、汽车尾气净化产品、清洁养护产品、美容美化产品、油品添加剂(不含危险化学品)、制动液产品、气雾剂及日用化学品、精密包装制品(含注塑)、生物降解新材料及其制品的技术开发;技术服务、技术转让及销售;商业经营管理。(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);,许可经营项目是:新能源充电设施、新能源光伏发电设施的建设与运营;停车场的建设与运营;新能源汽车的租赁、运营(不含金融租赁);电力储能设备的生产与销售;防腐、防水、粘胶高分子材料及涂料、汽车尾气净化产品、清洁养护产品、美容美化产品、油品添加剂(不含危险化学品)、制动液产品、气雾剂及日用化学品、精密包装制品(含注塑)、生物降解新材料及其制品的生产;非经营性危险货物运输。

(二)兆新股份的实际控制人及其一致行动人

根据兆新股份提供的相关资料,并经本所律师适当核查,截至本法律意见书出具之日,兆新股份的实际控制人为陈永弟先生和沈少玲女士。

姓名	与实际控制人关系	国籍
陈永弟	本人	中国
沈少玲	一致行动(含协议、亲属、同一控制)	中国

兆新股份与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图:

(三)持有兆新股份5%以上股份的股东

根据兆新股份提供的相关资料,并经本所律师适当核查,截至本法律意见书出具之日,现持有或过去十二个月内曾持有兆新股份5%以上股份的股东如下:

序号	股东名称/姓名	股东类型	持股比例
1	陈永弟	境内自然人	26.05%
2	深圳市彩虹创业投资集团有限公司	境内一般法人	9.12%
3	深圳市汇通正源股权投资基金合伙企业(有限合伙)	境内一般法人	6.45%
4	深圳宝信供应链有限公司	境内一般法人	过去十二个月内曾持股6%

(四)兆新股份的董事、监事及高级管理人员

根据兆新股份提供的相关资料,并经本所律师适当核查,兆新股份的现任以及过去十二个月内曾担任董事、监事及高级管理人员的名单如下:

序号	姓名	职务
1	蔡继中	董事长兼总经理
2	翟春雷	副董事长
3	郭健	非独立董事兼常务副总经理
4	李化春	非独立董事
5	刘善荣