证券代码:002256　证券简称:兆新股份　公告编号:2019-097

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。

深圳市兆新能源股份有限公司(以下简称“公司”或“兆新股份”)于2019年11月27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》(公告编号:2019-088),公司拟以15,000万元向深圳科恩斯实业有限公司(以下简称“科恩斯实业”或“深圳科恩斯”)出让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的全部土地及物业权益(以下简称“标的资产”)。同时,公司披露了《关于设立深圳兆新商置有限公司的公告》(公告编号:2019-087),公司拟投资50,000万元设立深圳兆新商置有限公司(以下简称“兆新商置”,暂定名),从事商务服务业、租赁业、房地产开发经营、物业管理、房地产租赁经营(最终以工商登记机关核准登记为准)。

2019年12月2日,公司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【2019】第400号)(以下简称“《关注函》”),深交所对公司上述事项表示高度关注。根据《关注函》的要求,公司对有关事项进行了认真核查,并本着严谨原则对《关注函》中第一条第3款第(3)项问题所涉关联关系相关事宜聘请北京市君泽君(深圳)律师事务所进行了专项核查,现就《关注函》相关内容回复如下:

一、关于出让土地及物业权益

1、《评估报告》显示,标的资产采用市场法评估,截至2019年9月30日,标的资产账面价值为836.69万元,评估价值为14,027.06万元,增值率1,576.50%。

(1)请逐项列示标的资产的具体明细,包括但不限于资产名称、资产类别、取得时间、取得方式、取得成本、坐落位置、面积、主要用途及运营状况、账面价值(包括账面原值、已计提的折旧或准备、账面净值)、评估价值、评估方法等情况,并说明拟将标的资产出售的原因及必要性。

回复:

本次标的资产为宗地号为A716-0033、A716-0013的两个地块及其地上建筑物24项,标的资产已取得24项不动产权证,宗地的权属涵盖在这24项不动产中。

①标的资产权属及实物状况如下:

序号	权证编号	资产名称	资产类别	用途	建成/取得年月	取得方式	建筑面积(㎡)	座落地点	期限	运营情况(拆除情况)
1	粤(2016)深圳市不动产权第0256124号	生产车间夹层	房屋	厂房	2004.8.10	自建	251.18	石岩镇宝石西路东侧生产车间4栋夹层(宗地A716-0033)	至2050.8.7止	已拆除
2	粤(2016)深圳市不动产权第0256040号	生产车间一层	房屋	厂房	2004.8.10	自建	3156.33	石岩镇宝石西路东侧生产车间4栋一层(宗地A716-0033)	至2050.8.7止	已拆除
3	粤(2016)深圳市不动产权第0256061号	压缩机房	房屋	厂房	2004.8.10	自建	65.13	石岩镇宝石西路东侧压缩机房1栋一层(宗地A716-0033)	至2050.8.7止	已拆除
4	粤(2016)深圳市不动产权第0256052号	泵房	房屋	厂房	2004.8.10	自建	32.70	石岩镇宝石西路东侧泵房2栋一层(宗地A716-0033)	至2050.8.7止	已拆除
5	粤(2016)深圳市不动产权第0256106号	变配电、空压机房	房屋	厂房	2004.8.10	自建	230.51	石岩镇宝石西路东侧变配电、空压机房3栋一层(宗地A716-0033)	至2050.8.7止	已拆除
6	粤(2016)深圳市不动产权第0256211号	科研中心	房屋	科研中心	2004.8.10	自建	1548.69	石岩镇北环路西侧科研中心4栋一层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	部分拆除
7	粤(2016)深圳市不动产权第0256119号	消防泵房	房屋	泵房	2004.8.10	自建	48.54	石岩镇北环路西侧消防泵房5栋一层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	已拆除
8	粤(2016)深圳市不动产权第0256141号	仓库一层	房屋	仓库	2004.8.10	自建	5509.46	石岩镇北环路西侧仓库1栋一层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	部分拆除
9	粤(2016)深圳市不动产权第0256148号	仓库二层	房屋	仓库	2004.8.10	自建	904.76	石岩镇北环路西侧仓库1栋二层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	已拆除
10	粤(2016)深圳市不动产权第0256129号	仓库三层	房屋	仓库	2004.8.10	自建	904.76	石岩镇北环路西侧仓库1栋三层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	已拆除
11	粤(2016)深圳市不动产权第0256240号	仓库四层	房屋	仓库	2004.8.10	自建	170.51	石岩镇北环路西侧仓库1栋四层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	已拆除
12	粤(2016)深圳市不动产权第0256154号	家属宿舍一层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	304.76	石岩镇北环路西侧家属宿舍2栋一层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
13	粤(2016)深圳市不动产权第0256165号	家属宿舍二层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	317.97	石岩镇北环路西侧家属宿舍2栋二层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
14	粤(2016)深圳市不动产权第0256186号	家属宿舍三层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	317.97	石岩镇北环路西侧家属宿舍2栋三层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
15	粤(2016)深圳市不动产权第0256207号	家属宿舍四层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	317.97	石岩镇北环路西侧家属宿舍2栋四层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
16	粤(2016)深圳市不动产权第0256189号	家属宿舍五层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	317.97	石岩镇北环路西侧家属宿舍2栋五层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
17	粤(2016)深圳市不动产权第0256197号	家属宿舍六层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	317.97	石岩镇北环路西侧家属宿舍2栋六层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
18	粤(2016)深圳市不动产权第0256201号	家属宿舍七层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	317.97	石岩镇北环路西侧家属宿舍2栋七层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
19	粤(2016)深圳市不动产权第0256234号	工人宿舍一层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	854.19	石岩镇北环路西侧工人宿舍3栋一层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
20	粤(2016)深圳市不动产权第0256170号	工人宿舍二层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	923.62	石岩镇北环路西侧工人宿舍3栋二层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
21	粤(2016)深圳市不动产权第0256190号	工人宿舍三层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	500.73	石岩镇北环路西侧工人宿舍3栋三层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
22	粤(2016)深圳市不动产权第0256215号	工人宿舍四层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	500.73	石岩镇北环路西侧工人宿舍3栋四层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
23	粤(2016)深圳市不动产权第0256179号	工人宿舍五层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	500.73	石岩镇北环路西侧工人宿舍3栋五层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
24	粤(2016)深圳市不动产权第0256182号	工人宿舍六层	房屋	宿舍	2004.8.10	自建	500.73	石岩镇北环路西侧工人宿舍3栋六层(宗地A716-0013)	至2050.8.7止	未拆
25		A716-0033	土地使用权	工业用地	2000.8.8	受让	13230.40	深圳市宝安区石岩街道松白路与石岩北环路交汇处	至2050.8.7止	地上建筑物已拆除
26		A716-0013	土地使用权	工业用地	2000.8.8	受让	21463.50	深圳市宝安区石岩街道松白路与石岩北环路交汇处	至2050.8.7止	地上建筑物部分拆除,其余待拆

②标的资产经济及评估情况如下:

单位:人民币万元

序号	资产名称	取得成本	账面原值	已折旧摊销值	账面净值	评估价值	评估方法
1	房屋类资产	4,199.46	4,199.46	3,976.02	223.45	0.00	均需要拆除,不予评估。
2	A716-0033	1,018.36	1,018.36	405.12	613.24	5,358.31	以拆除地上建筑物后的平地移交资产,本次评估以拆除地上建筑物后的平地为基础进行评估。 评估方法:评估对象市场价值=土地使用权价值-拆除费用 其中:土地使用权价值用市场比较法评估。
3	A716-0013					8,668.75	
合计		5,217.82	5,217.82	4,381.14	836.69	14,027.06	

(2)请结合宏观经济条件、交易条件、行业状况的变化等说明可比交易案例及评估参数的选取过程,并结合标的资产的收益能力、竞争能力、地理位置等详细说明评估价值的具体测算过程,评估增值率较高的原因及合理性。

回复:

根据广东中广信资产评估有限公司出具的《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),公司针对该事项回复如下:

A、可比交易案例及评估参数的选取过程、评估价值的具体测算过程

A-1、宏观经济条件分析

影响地价的因素包括一般因素和区域因素。

影响地价的一般因素主要是指社会、经济、政策和自然因素等诸多方面的综合,它包含了城市经济发展水平、产业政策、人口与城市发展、土地利用规划、地理位置等。通过土地供求两方面的不同作用,从而影响城市总体地价水平的变化。

区域因素主要指影响城镇内区域之间地价水平的中心区区域位置、交通通讯条件、基础设施水平、环境质量等。

深圳地处中国华南地区、广东南部、珠江口东岸,东临大亚湾和大鹏湾,西濒珠江口和伶仃洋,南隔深圳河与香港相连,也是粤港澳大湾区四大中心城市之一、国际性综合交通枢纽、国际科技产业创新中心、中国三大全国性金融中心之一,并全力建设全球海洋中心城市、中国特色社会主义先行示范区、综合性国家科学中心。深圳水陆空铁口岸俱全,是中国拥有口岸数量最多、出入境人员最多、车流量最大的口岸城市。

2018年深圳市生产总值突破2.4万亿元、同比增长7.6%,经济总量居亚洲城市前五;辖区公共财政收入91024亿元、增长5.5%;地方一般公共预算收入3538.4亿元、增长6.2%;居民人均可支配收入增长8.7%。

宝安区是深圳的经济大区、工业大区和出口大区,产业基础较为雄厚,外向型特征明显,形成以战略性新兴产业为先导、电子信息产业为龙头、装备制造业和传统优势产业为支撑的产业结构。截至目前,登记商事主体72.1万家,拥有制造业企业4.7万家;规模以上企业5320家,其中规上工业企业3272家,居全市第一;国家高新技术企业3941家,连续两年全国区县第二、全省区县第一。2018年,实现地区生产总值3612亿元,增长8.7%;规模以上工业增加值1788亿元,增长7.5%;高新技术产业产值5077亿元,增长7.4%;固定资产投资完成额1063亿元,增长30.3%;一般公共预算收入260亿元,增长10.3%;税收收入657亿元,增长4.8%;经济综合实力居全国百强区第八,工业居全国工业百强区第六,荣获“中国创新百强区”第二。

2019年一季度宝安区生产总值(GDP)881亿元,同比增长7.6%;规模以上工业总产值1645亿元,增长2.1%,规模以上工业增加值401亿元,增长4.0%;固定资产投资完成额228亿元,增长33.6%;社会消费品零售总额197亿元,增长7.4%。

A-2、交易条件及资产收益分析

根据本次评估项目的评估背景、评估目的,结合现场勘察的情况,房屋等均需要拆除,产权持有单位以拆除地上建筑物后的平地移交资产。

土地使用权一般与房屋建筑物结合出租经营,房屋拆除后,难以测算单纯的土地出租经营收益;而深圳市土地交易市场活跃,类似土地市场上有较多的交易实例,故用市场比较法进行测算。

A-3、测算过程

1)选择比较实例

市场比较法中比较实例的选择,遵循以下原则:

A与评估对象属同一供需圈。

B与评估对象用途相同或相近。

C与评估对象交易类型相同或相近。

D与评估对象的估价基准日相接近。

E可比实例必须为正常交易,或能修正为正常交易。

根据以上实例选择原则,通过对评估对象所处土地供需圈进行调查分析,我们选择了与评估对象同处于相同土地供需圈、用途相近、交易类型相似、与评估基准日相差约1年及以内的3个成交土地比较实例,各实例条件描述如下。

项目	估价对象	比较实例A	比较实例B	比较实例C
地块编号		A726-0156	G10221-0606	A920-0233
地理位置	石岩镇北环路西侧	宝安区石岩街道	龙岗区坪地低碳城	龙华区观澜街道
成交金额(万元)	——	10,700	7,200	9,210
面积	21,464	30,772	17,648	22,001
容积率		容积率:≥4.0	容积率:≥4.0	容积率:≥4.0
地面地价(元/㎡)	——	3477.21	4079.78	4186.20
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
用地类型	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易类型	公开市场价值	公开市场价值	公开市场价值	公开市场价值
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间	2019年9月30日	2019年7月5日	2018年12月24日	2018年12月12日
土地剩余使用年限	30.84	30	30	30

2)选择因素条件说明表(见下表):

项目			估价对象	比较实例A	比较实例B	比较实例C
地块编号				A726-0156	G10221-0606	A920-0233
地理位置			石岩镇北环路西侧	宝安区石岩街道	龙岗区坪地低碳城	龙华区观澜街道
成交金额(万元)			——	10,700	7,200	9,210
面积			21,464	30,772	17,648	22,001
容积率				容积率:≥4.0	容积率:≥4.0	容积率:≥4.0
地面地价(元/㎡)			——	3477.21	4079.78	4186.20
土地用途			工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
用地类型			工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易类型			公开市场价值	公开市场价值	公开市场价值	公开市场价值
交易情况			正常	正常	正常	正常
交易方式			——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间			2019年9月30日	2019年7月5日	2018年12月24日	2018年12月12日
截止使用日期			2050年8月7日			
土地剩余使用年限			30.84	30	30	30
区域因素	基础设施完备度		六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	公用设施完善度		周边主要是各类生产企业,公用设施较完善	周边主要是各类生产企业,公用设施较完善	周边主要是各类生产企业,公用设施较完善	周边主要是各类生产企业,公用设施较完善
	距行政中心距离		位于上屋彩虹工业城,邻近宝安区政府16公里	位于新时代共荣工业园,邻近宝安区政府20公里	位于国际低碳产业园,邻近龙岗区政府8公里	位于公坑廊工业区,邻近龙华区政府6公里
	交通条件	道路通达度	宗地对外交通主干道石岩北环路,距离最近外环高速口约1.8公里。	宗地对外交通次干道颐和路,距离最近龙大高速口约1公里。	宗地对外交通次干道沙庙路,距离最近外环高速口约2公里。	宗地对外交通次干道观景路,距离最近清平高速口约3公里。
		对外交通便利度	距广贺高速口约1.8公里,距离光明城火车站约8公里	距龙大高速口约1公里,距离光明城火车站约10公里	距外环高速口约2公里,距离深圳坪山站约12公里	距清平高速口约3公里,距离深圳火车东站约17公里
		轨道交通及公交便捷度	出行方式主要为自驾车、公交车,出行便捷度一般	出行方式主要为自驾车、公交车,出行便捷度一般	出行方式主要为自驾车、公交车,出行便捷度一般	出行方式主要为自驾车、公交车,出行便捷度一般
区域因素	环境条件	自然环境质量	宗地所在区域为上屋彩虹工业城,背靠宝安区饮用水水源一级保护区,自然环境较好	宗地所在区域为新时代共荣工业园,周边均为工业化生产企业,自然环境一般	宗地所在区域为国际低碳产业园,周边均为居民区,自然环境较好	宗地所在区域为公坑廊工业区,靠近观澜湖,自然环境较好
		人文环境	宗地所在区域为上屋彩虹工业城,周边均为工业化生产企业,人文环境一般	宗地所在区域为肇庆沙沥工业区,周边均为工业化生产企业,人文环境一般	宗地所在区域为国际低碳产业园,周边均为居民区,人文环境较好	宗地所在区域为公坑廊工业区,周边均为工业化生产企业,人文环境一般
	片区发展前景		工业区,发展前景一般	工业区,发展前景较好	非工业区,发展前景一般	工业区,发展前景较好
	周边配套		宗地所在区域为上屋彩虹工业城,周边均为工业化生产企业,周边配套较好	宗地所在区域为新时代共荣工业园,周边均为工业化生产企业,周边配套较好	宗地所在区域为国际低碳产业园,周边均为居民区,周边配套较好	宗地所在区域为公坑廊工业区,周边均为工业化生产企业,周边配套较好
个别因素	宗地面积规模		21463.5平方米,面积适中	30771.79平方米,面积适中	17648.03平方米,面积适中	22000.85平方米,面积适中
	宗地内土地开发程度		红线内六通一平,通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、平整土地	红线内六通一平,通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、平整土地	红线内六通一平,通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、平整土地	红线内六通一平,通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、平整土地
	宗地形状		形状规则布置,对规划用途利用没有影响	形状规则布置,对规划用途利用没有影响	形状规则布置,对规划用途利用没有影响	形状规则布置,对规划用途利用没有影响
	临路状况		临主干路	临次干路	临次干路	临次干路
	临湖修正		不临湖	不临湖	不临湖	不临湖
	景观状况		一般	一般	一般	一般
	地形条件		平坦	平坦	平坦	平坦
	工程地质条件		以黄泥土壤组成的地质为主,地基承载力一般。	以黄泥土壤组成的地质为主,地基承载力一般。	以黄泥土壤组成的地质为主,地基承载力一般。	以黄泥土壤组成的地质为主,地基承载力一般。
	宗地规划限制条件		无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
权益因素	权益完整度		完整	完整	完整	完整
	是否设立他项权利		设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利

3)编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与三个实例各种因素的具体情况,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

①交易日期修正:

根据中国地价动态监测网公布的数据,结合当地的实际情况,以评估宗地为100,可比实例A、B、C交易日期修正系数分别为100、98.94、98.94。

②交易情况修正:

可比实例A、B、C均为正常交易,不须进行修正。

③交易方式修正:

可比实例均为挂牌出让,未见异常,不须进行修正。

④土地使用年限修正:

根据国土资源网站披露的土地成交信息,可比实例A、B、C的土地年限均为30年,委估宗地的剩余年限为30.84年;工业用地土地还原率约为7%;以委估宗地条件指数为100,各可比实例K均为99。

⑤土地用途修正:

实例中与待估宗地用途相同,不须进行修正。

⑥区域因素条件指数:

基础设施完备度

将基础设施完备度分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

公用设施完善度

将公用设施完善度分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

距行政中心距离

将距行政中心距离度分为近、较近、一般、较远、远五个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

交通条件

将交通条件的道路通达度、对外交通便利度、公交便捷度分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

环境条件

将环境条件的自然环境质量、人文环境分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

片区发展前景

片区发展前景分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

周边配套

将周边配套分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

⑦个别因素条件指数:

宗地面积规模

将宗地面积大小划分为合适且有利于利用、较合适且比较有利于利用、不合适或不利于利用三个等级,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。因评估对象与三个比较实例均为工业用地,且土地面积对出让土地市场价值影响不大,本次对土地面积均不作修正。

宗地内土地开发程度

将宗地内土地开发程度划分为平整、较平整、较不平整、不平整四个等级,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。因评估对象与三个比较实例均为平整,本次对土地开发程度均不作修正。

宗地形状

将宗地形状分为规划、较规则、不规划三个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

临路状况

将临路状况分为临主干道、临支路、不临路三个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

临湖状况

将临湖状况分为临湖、较临湖、不临湖三个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

景观状况

将景观状况分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

地形条件

将地形条件分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

工程地质条件

将工程地质条件分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

宗地规划限制条件

将宗地规划限制条件分为无限制、有限制二个等级,以待估宗地为100,每增加或减少一个级别,指数增加或减少5。

根据上述比较因素指数的说明,编制比较因素条件定级表(见下表):

项目			估价对象	比较实例A	比较实例B	比较实例C
地理位置			石岩镇北环路西侧	宝安区石岩街道	龙岗区坪地低碳城	龙华区观澜街道
成交金额			——	10,700	7,200	9,210
面积			21,464	30,772	17,648	22,001
容积率				容积率:≥4.0	容积率:≥4.0	容积率:≥4.0
地面地价(元/㎡)			待估	3477.21	4079.78	4186.20
土地用途			100	100	100	100
用地类型			100	100	100	100
交易类型			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
交易方式			100	100	100	100
交易时间			100	100	98.94	98.94
土地剩余使用年限			100	99	99	99
区域因素	基础设施完备度		100	100	100	100
	公用设施完善度		100	100	100	100
	距行政中心距离		100	100	100	100
	交通条件	道路通达度	100	100	100	100
		对外交通便利度	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
	环境条件	自然环境质量	100	95	100	100
		人文环境	100	100	105	100
	片区发展前景		100	105	100	105
	周边配套		100	100	100	100
个别因素	宗地面积规模		100	100	100	100
	宗地内土地开发程度		100	100	100	100
	宗地形状		100	100	100	100
	临路状况		100	95	95	95
	临湖修正		100	100	100	100
	景观状况		100	100	100	100
	地形条件		100	100	100	100
	工程地质条件		100	100	100	100
	宗地规划限制条件		100	100	100	100
权益因素	权益完整度		100	100	100	100
	设定他项权利		100	100	100	100

4)编制比较因素指数表(见下表):

项目			比较实例A			比较实例B			比较实例C		
地理位置			宝安区石岩街道			龙岗区坪地低碳城			龙华区观澜街道		
地面地价(元/㎡)			3477.21			4079.78			4186.20		
土地用途			100	/	100	100	/	100	100	/	100
用地类型			100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易类型			100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况			100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易方式			100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易时间			100	/	100	100	/	99	100	/	99
土地剩余使用年限			100	/	99	100	/	99	100	/	99
区域因素			100	/	99.75	100	/	105.00	100	/	105.00
个别因素			100	/	95.00	100	/	95.00	100	/	95.00
权益因素			100	/	100.00	100	/	100.00	100	/	100.00
综合修正系数			1.0641			1.0217			1.0217		
比准地价			3,700			4,169			4,277		
比准地面地价			4,050.00								

5)土地使用权价值(未考虑拆除费用)

土地使用权价值(未考虑拆除费用)=比准地面地价×土地面积

则:宗地A716-0013未考虑拆除费用的土地使用权价值为86,927,200.00元;宗地A716-0033未考虑拆除费用的土地使用权价值为53,583,100.00元。

6)拆除费用的计算

宗地A716-0033用地面积13,230.40平方米,建有生产车间、压缩机房、泵房、变配电空压机房。截至评估基准日,相关厂房已全部拆除。

宗地A716-0013用地面积21,463.50平方米,建有科研中心、泵房、仓库4层、家属宿舍7层、工人宿舍6层。截至评估基准日,泵房已全部拆除,科研中心、仓库正在拆除中,宿舍尚未拆除。

科研中心及仓库均为钢结构,现场勘查时已部分拆除,剩余面积难以准确估计。经电话向拆迁公司询问得知,钢结构建筑拆除若不自留,拆出的可用部分,不收取拆除及清理费用,甚至略有收益,基于谨慎性原则考虑,本次评估对上述两项建筑物的拆除费用按0.00元计算。

家属宿舍7层、面积合计2,212.58㎡;工人宿舍6层,面积合计3780.73㎡,均为框架结构,现场勘查时完好未拆除。经电话向拆迁公司询问得知,框架结构拆除及清理费用单价为40元/㎡,则上述两项建筑物的拆除费用为:

2,212.58×40=88,500.00(元)(取整至佰位)

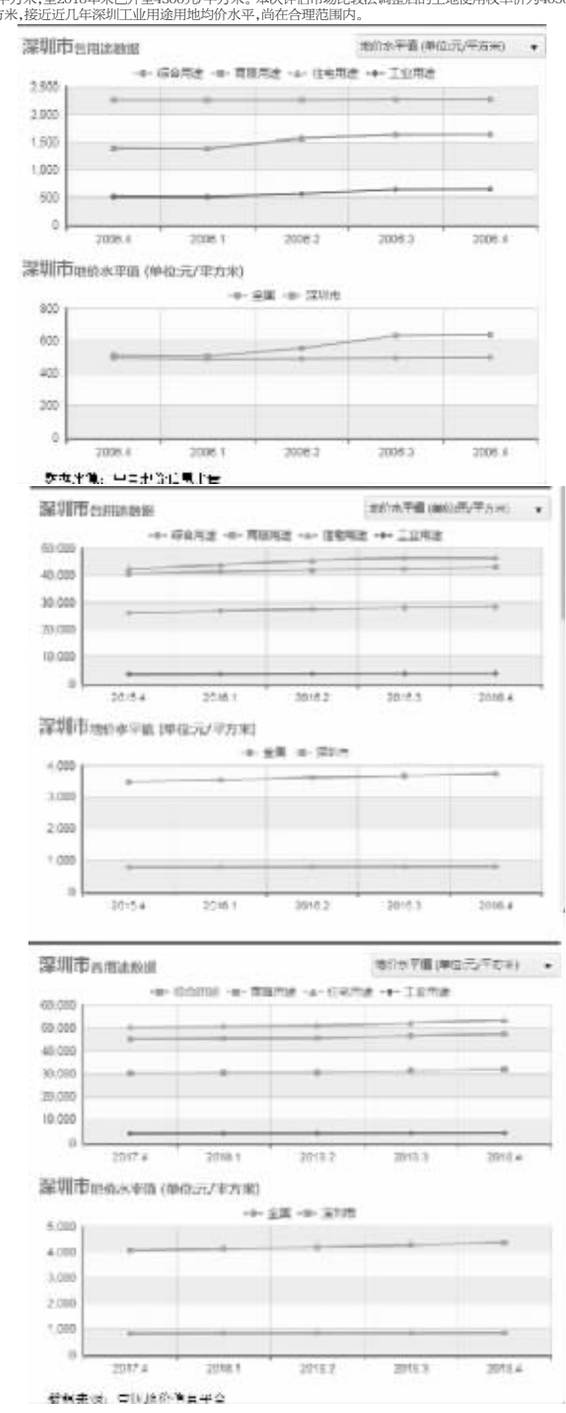
3780.73×40=151,200.00(元)(取整至佰位)

7)则,标的资产评估价值=土地使用权价值-拆除费用= 140,270,600.00元

B、评估增值率较高的原因及合理性

评估价值14,027.06万元较账面值836.69 万元增值13,190.37万元,增值率1,576.50%,增值原因在于取得土地的时间较早,近年土地交易价格上涨造成增值。

合理性分析:标的土地使用权于2000年取得,取得成本约为300元/平方米,深圳地价增长较快。根据地价监测网数据,至2006年末,深圳工业用途用地均价达630元/平方米,至2016年末10年间已升至3700元/平方米,至2018年末已升至4300元/平方米。本次评估市场比较法调整后的土地使用权单价为4050元/平方米,接近近几年深圳工业用途用地均价水平,尚在合理范围内。



2、公告显示,标的资产已抵押给东莞信托有限公司。请说明将标的资产抵押的原因、融资金额及融资用途,除该事项外,标的资产是否存在重大争议、诉讼或仲裁事项等情况,权属是否清晰。

回复:

公司于2019年8月14日召开的第五届董事会第十二次会议及2019年8月30日召开的2019年第三次临时股东大会审议通过了《关于以股权收益权转让与回购方式融资及资产抵押、质押的议案》,公司通过公司全资子公司深圳市永晟新能源有限公司(以下简称“永晟新能源”)股权收益权转让与回购方式向东莞信托有限公司(以下简称“东莞信托”)进行融资。东莞信托以不超过65,000万元受让永晟新能源100%股权所对应的股权收益权,由公司按不超过18%/年的回购溢价率在36个月内溢价回购;同时,公司以永晟新能源及其五家全资子公司(分别为佛山市中盛新能源科技有限公司、围场满族蒙古族自治县圣坤仁合光伏发电有限公司、宁夏揭阳中源电力有限公司、永新县海鹰新能源科技有限公司、河南协通新能源开发有限公司)的100%股权作质押担保,以标的资产及上述五家全资子公司的相关设备作抵押担保。本次融资用于补充公司的流动资金,除上述抵押担保外,标的资产不存在其他重大争议、诉讼或仲裁等情况。

3、公告显示,科恩斯实业成立于2019年3月。截至2019年10月31日,科恩斯实业的总资产为13,663.24万元,净资产为3,647.58万元。科恩斯实业自协议生效后7个工作日内向你公司支付首期款项8,000万元,在双方完成全部土地、物业移交手续后180个工作日内支付7,000万元。

(1)请将科恩斯实业的股东情况穿透至实际控制人,并补充披露实际控制人或者控股方的主要财务数据。

回复:

根据科恩斯实业于2019年12月5日致公司的《回复函》显示:科恩斯实业实际控制人为黄绍嘉先生,直接控股公司为香港科恩斯有限公司(以下简称“香港科恩斯”),详细股权架构图如下所示。香港科恩斯根据香港地区有关法律成立。截至2019年11月30日,香港科恩斯总资产约为港币3.75亿元,其中货币资金为港币2.75亿元。

科恩斯实业主要财务数据:

单位:人民币万元

项目	2019年11月30日
资产总额	33,680.61
负债总额	30,013.47
净资产	3,667.14
项目	2019年3-11月
营业收入	3,328.99
营业利润	44.26
净利润	44.26

注:以上数据未经审计。

香港科恩斯主要财务数据:

单位:港币万元

项目	2019年11月30日
资产总额	37,506.28
负债总额	37,421.83
净资产	84.45
项目	2019年1-11月
营业收入	3,707.03
营业利润	49.15
净利润	49.15

注:以上数据未经审计;香港科恩斯于2018年9月6日根据香港地区有关法律设立,但2018年度该公司并无实际经营。

(2)请详细说明该付款安排的原因及合理性、是否存在较大的回款风险,并结合科恩斯实业及控股方主要财务数据和资信情况说明其是否具有履约能力,是否提供相应的履约保障措施。

回复:

根据国家相关法律以及《深圳市城市更新办法》等相关规定,公司与科恩斯实业就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范围内公司所有的土地、物业搬迁补偿事宜达成《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》,相关付款安排是双方协商一致的结果。

根据科恩斯实业给公司的《回复函》里提供的最新财务数据显示,2019年11月30日科恩斯实业资产总额人民币33,680.61万元,其股东香港科恩斯资产总额港币37,506.28万元,科恩斯实业实际控制人为黄绍嘉先生。根据科恩斯实业提供给公司的《华夏银行单位存款证明》(编号:10035577)显示,科恩斯实业截至2019年12月5日在该银行的存款余额为人民币239,596,752.95元。

协议约定拆迁补偿款总价1.5亿元,经交易双方签章且经公司董事会、股东大会批准生效后7个工作日内科恩斯实业向公司支付首期货币补偿款8,000万元;公司完成标的资产物业搬迁清空工作并将土地及物业整体移交给科恩斯实业后,科恩斯实业应于双方完成全部土地、物业移交手续后180个工作日内向公司支付剩余拆迁补偿款7,000万元。公司首期款即可收回全部对价的53.33