

## 深圳市兆新能源股份有限公司 关于设立深圳兆新商置有限公司的公告

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。

### 一、对外投资概述

#### 1、对外投资的基本情况

为拓展深圳市兆新能源股份有限公司（以下简称“公司”）的经营业务，增强公司盈利能力，公司拟投资人民币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，最终以工商登记机关核准登记为准），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）。

#### 2、董事会审议情况

2019年11月26日，公司召开的第五届董事会第十六次会议审议通过了《关于设立深圳兆新商置有限公司的议案》，本议案尚需提交股东大会审议。

本次对外投资不涉及关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

### 二、投资标的基本情况

#### （一）兆新商置基本情况

名称：深圳兆新商置有限公司（最终以工商登记机关核准登记为准）

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（最终以工商登记机关核准登记为准）

注册资本：人民币50,000万元

类型：有限责任公司

经营范围：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）。

出资方式：公司拟以现金出资设立全资子公司兆新商置，资金来源于公司自

筹资金。

## （二）投资项目可行性分析

### 1、当前房地产发展现状与趋势

#### （1）住宅地产仍为市场主流

在房地产业所有业务模式之中，作为核心业务的住宅地产开发仍将是未来市场的主流，仍有较大的发展空间。

第一，人口持续增长。房地产的核心是人口，从历史来看，我国人口持续增长，近10年人口自然增长率保持在5%左右。预计我国的人口数量红利仍有释放空间，增长率预计很长一段时间还是大于0，我国人口仍将保持较好的增长势头，为住宅市场持续创造住房需求。

第二，城镇化远未完成。2016年，我国城镇化率为57.35%，与高收入国家相比存在较大差距。德国、美国、英国、日本的城镇化率分别高达75.51%、81.79%、82.84%、93.93%。同时，现阶段我国城市群格局刚刚形成，城市群对人口的聚合力正在逐渐显现，将进一步提升未来我国城镇化发展空间。城镇化带来的新增城市常住人口是住宅市场实打实的刚性需求。

第三，人均居住面积与品质有提升空间。2016年，我国人均居住面积为36.6平方米，与发达国家的人均居住面积相比存在一定的差距。假设未来我国人均居住面积达到发达国家的水平44平方米，仍有增长20%的空间。随着中等收入群体迅速增长，改善型需求和豪宅等高端住房的需求也逐渐增加。

第四，住宅基本保障市场空间巨大。根据住建部数据，2016年全国棚改开工600万套，完成投资1.48万亿元，货币化安置比例达到48.5%，带动2016年商品房去库存2.5亿平米。2017年5月，国务院确定实施2018年到2020年3年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区1,500万套，未来3年每年仍能带来2.3亿平米的去库存规模。为棚户区人民建造舒适、合理的基本住宅是一个巨大的市场。

#### （2）商业地产机会逐渐显现

基于稳定的现金流和收益贡献等因素，商业地产投资比例正在逐步加大。从商业地产市场整体来看，过去库存压力高企的商业地产随着新开工的减少、销售的增加，近几年存量开始减少，商业地产的风险逐渐降低。

对于社区商业发展商来说，在综合用地比例不断提高的背景下，在住宅开发的同时加大社区商业的开发，既通过部分持有商业的开发获得稳定的现金流，更

重要的是通过商业配套为住宅销售提供增值。同时，商业地产的融资渠道在不断拓宽，目前ABS发展迅猛，良好的持有型物业可以为企业提供优质的底层资产。

### （3）产业地产成为新趋势

产业地产开发企业分为两类：一类是新城开发模式，通过全面主导片区的一级开发，发展区域产业和招商引资，利用住宅用地的出让和开发，享受土地升值红利。另一类是商务运营模式，聚焦产业招商，重视运营能力，通过租金溢价、园区管理等实现长期稳定收益。

由于地方政府是土地的唯一垄断提供者，而地方政府对于本区域内的产业发展又有一些偏好和需求，且缺乏资金，亟需可提供合作和服务的企业加入，从而为产业地产的发展带来了新的发展趋势。

### （4）文旅地产走上快车道

近年来，我国旅游市场发展迅猛，国内旅游人数与收入连续上升。文化及旅游产业是当前经济增长的一个亮点，产业体量持续快速增长。现阶段文旅地产的商业模式与产业地产的新城模式类似，以文旅项目为切入点和加分项，依赖住宅项目销售回笼现金流。

### （5）住宅租赁市场前景远大

十九大报告提出：“建立租售并举的住房制度”，住房租赁市场得到了高度重视，受到社会各界空前关注，政府先后出台多个政策，多种市场参与者从多角度支持住房租赁市场发展。2017年7月，住房城乡建设部、国家发展改革委等九部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》培育和发展住房租赁市场。

租房市场的前景开阔。目前，我国租房比例在15%-20%左右，美国租房比例一直维持在36%附近，日本也有近4成人口租房。有金融机构预测，未来我国整体租房市场租金规模将达到1.43万亿。特别是对于机构与开发商，有着较大的发展空间。

## 2、基于粤港澳大湾区下的房地产投资机遇

粤港澳大湾区作为国家首个明确定义的“湾区”，从2017年3月首次写入政府工作报告，到习近平总书记2017年7月1日在香港见证《深化粤港澳合作 推进大湾区建设框架协议》的签署；再到习近平总书记在亚太经合组织工商领导人峰会上的主旨演讲中，把“粤港澳大湾区”正式放入区域协调发展新机制新路径中；

如今又再次写入政府工作报告，这一切都表明，粤港澳大湾区建设已经正式上升为国家的顶级战略。

粤港澳大湾区包括香港、澳门，以及珠江三角洲的广州、深圳、珠海、佛山、东莞、中山、惠州、江门、肇庆九市，共11个地区，总面积约5,600平方千米。虽然占中国国土面积不到0.6%，但2017年粤港澳大湾区GDP超过15,000亿美元，在全国占比约12%。三次产业结构中第二产业占比32.7%，第三产业占比66.1%。作为比肩纽约、旧金山和东京三大湾区的世界级湾区，粤港澳大湾区拥有充足的底气，同时也将迎来更多的发展和投资机遇。

### （1）粤港澳大湾区规划推动城市间融合，1小时生活圈正在加速形成

随着交通基础设施的互通互融，湾区配套人才、产业、资本等资源要素的自有流动以及有关政策的逐渐落地，粤港澳大湾区城市之间的时空成本将大大缩短，一小时生活圈也必将加速形成。

### （2）粤港澳大湾区居住需求与土地供需失衡，房地产投资迎来新机遇

虽然房地产并非大湾区规划的关键环节，但湾区居住需求与土地供需的失衡，以及粤港澳大湾区建设对产业升级、交通优化以及人口导入等因素的正向驱动下，都在不同程度上为房地产业的发展提供了丰厚的沃土和全新的发展机遇。随着粤港澳大湾区规划的不断落地，新一轮的房地产投资高潮已经来临。

然而，粤港澳大湾区庞大的居住需求之下，可供建设用地却越来越少。据统计，大湾区的建设用地在过去30年增加了近5倍，土地开发强度已经接近50%，这意味着土地供应问题将越来越严峻。新增土地资源的稀缺，使得城市的发展从增量时代转向存量时代。因此，在市场需求和政策导引下，新的城市空间即将形成，产业地产、旅游休闲地产、文化地产、养老养生地产等也将获得新的增长空间，房地产产品将更多元、更强调投资价值：首先，满足改善性住房需求，在住宅绿色、环保、节能方面大有可为；其次，城市有机更新和住房改造的需求比较强烈；第三，专业化租赁运营企业仍然具有较强的发展空间，并且从单纯的住宅租赁运营向社区运营延展。从美国纽约湾区、美国旧金山湾区、日本东京湾区等龙头企业发展的经验来看，粤港澳大湾区作为世界第四大湾区，有望孕育集开发、设计、改造、租赁运营能力为一体的城市住房综合运营商。

### （3）产业园区发展将迈入一个发展壮大的“黄金时代”

目前，中国经济发展面临国际国内的双重压力和挑战，亟需培养新的增长极

和动力源。纵观全球，湾区经济已经成为带动全球经济发展的重要增长极，粤港澳大湾区的发展正备受瞩目和期待。粤港澳大湾区以“世界工厂”闻名，以“打造国际科技创新中心”为建设重点，产业规模庞大并且高度重视产业生态的建设，这意味着产业园区将在粤港澳大湾区提高“科技创新能力和产业生态”发展道路上承担首要角色。

粤港澳大湾区上下游供应链完备，产业生态系统完善。区内产业结构以先进制造业和现代服务业为主，300多个各具特色的产业集群，互补性较强，赋予湾区特殊的综合竞争优势；其次，区位条件优越，地利优势明显。大湾区地处“广佛肇”、“深莞惠”和“珠中江”三大经济圈以及香港、澳门两大对外窗口城市的深度融合区域，经济腹地广阔；最后，粤港澳大湾区拥有“一国、两制、三关税区”的制度优势，“一国两制”以及三个独立关税区为粤港澳大湾区对接国际提供了更加灵活的制度安排。

在这样的背景下，随着《粤港澳大湾区发展规划纲要》落地实施，可以预见，未来大湾区内各大城市将充分发挥优势，进一步进行产业升级和转型，更多的低端制造业从一线城市搬离，新的产业园区及产业集群也将加速形成。

### 3、拓展房地产投资业务的可行性分析

粤港湾大湾区的建设，必将带来了产业重新集聚、人口流动等巨大变化。未来广东省内以及周边省份人口仍将进一步向湾区集中。人口在城市之间的流通增强，未来大湾区的住房需求有较强的支撑。保守估计，到2020年，粤港澳大湾区由于人口导入和住房改善需求将带来1.3万亿平方米的住房需求。其中，人口导入增加约225万人，将带来7000万平方米住房需求；湾区人均住房面积增加0.78平方米，住房需求约5900万平方米。

湾区11城中有8城住房自有率低于60%，与全国平均水平差距很大；深圳以23.7%的住房自有率排名第一，其次是东莞35.7%，这些数值很多甚至低于以高房价闻名全球的香港。住房自有率低自然影响人均居住面积，数据显示，在世界四大著名湾区居住带，粤港澳大湾区是“垫底”的存在。香港以鸽子笼出名，以人均15平米的居住面积排名世界第一，而深圳紧随其后，人均居住面积仅仅是19.7平米。

供需长期严重失衡，导致大湾区房价不断攀升，而越来越多的人口则积蓄着巨量的购房需求。根据贝壳研究院预测，到2025年粤港澳大湾区房地产市场的交

易规模约3.7万亿，而2018年我国全国商品房交易规模是15万亿元，这意味着粤港澳大湾区之下的房地产市场占据了2018年总交易规模24%的份额。由此可见，未来粤港澳大湾区的房地产市场还存在大量的房地产投资机会。

《粤港澳大湾区发展规划纲要》中提出，要加强装备制造、汽车、石化、电子等产业的智能化发展，推动传统制造业绿色改造升级，开发绿色产品，打造绿色供应链。此外，培育壮大新能源、节能环保、新能源汽车等战略性的新兴产业，形成以节能环保技术研发和总部基地为核心的产业集聚带。在这样的背景下，公司主营的新能源板块将有更多的发展空间和机遇，有利于通过湾区资源的有效整合，投资建立新能源和环保有关的产业园区，实现优势互补，形成强大的产业规模效应。

公司以总经理为首的经营团队拥有丰富的房地产行业从业经验，并积累了深厚的行业资源，熟悉房地产以及与房地产相关的商业运营、长租公寓、养老医疗、产业园区等的投资开发全流程，有利于快速切入房地产投资领域。

### 三、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

#### 1、本次投资的目的

房地产业是国民经济重要的支柱产业之一，在国民经济增长和社会发展中起着重要作用，随着国家房地产政策的宏观调控和房只住不炒的定位，将促使房地产业的优化升级和房地产经济的良性发展。基于粤港澳大湾区发展的契机，为拓展公司经营业务，并将公司主营业务与湾区资源有效整合，以增强公司盈利能力，公司拟投资设立兆新商置。

#### 2、存在的风险

本次拟投资设立兆新商置是基于公司长远利益出发所作出的慎重决策，利用粤港澳大湾区建设的契机，拓展进入房地产投资领域，有助于公司实现产业的迅速转型，并能实现公司主营业务与湾区资源的有效整合，不断增强公司的盈利能力，这对公司而言是一个重大发展机遇。与此同时，在未来实际经营中，由于宏观或微观等环境的有关因素影响，公司会面临各种各样的风险，从而导致投资收益存在不确定性。

(1) 首先从宏观角度出发，有可能会面临政策、市场、融资、利率等方面的风险。

**政策风险：**国家对房地产行业的宏观调控行为是调节房地产行业走向的基础，也是影响房地产行业至关重要的因素。从长远来看，房地产行业这一良好的发展态势能否长期保存下去，仍未可知。与其他商品相比，房地产整体价格较高，且关乎每一个人的生活，因此房地产业的走向对我国国民经济的整体发展具有重要的影响，也是历届政府关心的重要民生问题，政策调控的主要对象。上涨速度过快的房地产价格容易扰乱国民经济秩序，对社会的稳定造成不良影响；房价缓慢上涨甚至价格下滑，不利于整个社会经济发展。再加上当前世界经济形势的多变性，使得政府随时都有可能根据我国整体经济形势，来制定相关的税收政策、行业政策，以此来影响房地产经济的具体走向。

**市场风险：**市场风险主要体现在市场供求关系以及行业竞争方面，是由于市场竞争状况、消费者需求变化等因素而对整个房地产行业发展形成的影响，使得已投资完成的项目无法实现预期的销售目标，从而造成投资资金无法及时回笼，形成资金沉淀的风险。由于许多房地产项目开发周期较长，而在这个过程中随着经济的发展，不仅房地产行业会发展变化，人们在房地产方面的消费主张、需求等也会发生改变，从而可能造成价格过低或产品滞销，进而对房地产项目的投资效益造成影响。

**融资风险：**房地产投资需要充足的资金作为支撑，因此在后期项目开发中，如何得到资金支撑是首先需要解决的问题，而面对这一问题，融资成为了企业的必要选择。然而，一方面现阶段国家对于房地产融资的管控仍然非常严格，存在极大的融资难度；另一方面当自身资产结构出现问题或者融资成本过高的情况下，公司就很有可能将面临较高的融资风险。而这种风险的产生，在一定程度上又与项目本身周期长和规模大等特征具有紧密的关系，因此无论是公司自身的融资风险管控能力出现问题还是市场环境变化，都会导致公司面临严重的融资风险。

**利率风险：**利率风险主要是因为银行或者资金出借方调整自身还款利率产生的风险。特别是当银行在提高利率之后，不仅会提升开发成本，而且会影响社会大众对房地产商品的消费决策，从而导致公司可能会出现较大的资金管理或产品销售风险。

**项目建设风险：**房地产项目开发建设是一项系统工程，需要人、财、物等多方面统一配合，同时项目建设、项目建设完成后销售、租赁、运营等均需要获取

相关的审批手续。项目投资存在一定的建设风险、审批风险以及最终不能建成或销售、租赁的风险。

(2) 从微观角度出发，受粤港澳大湾区发展过程中土地资源、配套设施以及未来有关产业园区等房地产商品规划方面的制约等因素影响，公司拓展房地产投资业务也会面临着各种不同的竞争压力和风险。

①粤港澳大湾区核心城市、中心区域土地资源稀缺、竞争激烈，三四线城市以及部分核心城市外围区域土地资源需要较长周期的培育。

尽管粤港澳大湾区的11城的住房自有率普遍都不高，甚至低于全国平均水平，但是由于前几年的去库存大周期，再加上大湾区的政策利好，楼市在疯狂炒作下，目前受政策的冰冻暂时进入休克周期。像惠州、肇庆、江门这些三四线城市，受前期去库存政策影响，住房自有率较高，因此现阶段出现高位横盘、房子有价无市的现象。

公司在此时机进入房地产投资领域，核心、中心区域土地资源的竞争压力无形之中会增加，进而影响投资成本的增加；而三四线城市的土地资源，需要较长周期的培育，也在一定程度上增加了后续运营压力和投资成本。

②湾区人才、交通、产业、资源等方面的配套仍在完善中，当前生产要素成本仍然处于相对较高水平。

近年来，珠三角地区土地开发强度日益提高，现已超过30%的国际警戒线，港澳本来就是弹丸之地，对产业项目的容纳能力极为有限。能源方面，粤港澳大湾区城市90%以上的能源都是依靠外省调入。劳动力成本方面，随着全国劳动年龄人口总数逐年持续减少，靠外省劳动力输入的珠三角地区近年出现了较为明显的用工荒，工资标准和福利待遇虽一再提高却仍然面临招工难的问题。另外，粤港澳大湾区许多城市近些年来房价不断攀升，在一定程度上降低了本地区对人才的吸引力。粤港澳大湾区在生产要素成本高企的形势下，也将给公司带来一定的投资风险。

③粤港澳大湾区规划下的产业园区从建设到招商再到投资运营，需要革新开发运营模式，对于产业生态的创新要求更高。

新能源、生物降解材料和精细化工是公司主营的三大业务板块，在拓展房地产投资业务过程中，产业园区的建设无疑是公司基于粤港澳大湾区规划下进入房地产投资领域的重要载体和有效途径。

不同于全国其他区域的产业园区对于企业规模、投资额、税收等招商要求的重视，粤港澳大湾区规划下的产业园区更注重生态招商，更加看重企业对于产业生态的帮助，并倡导产业园区应当提供优质资源给优秀的创新企业、支持创新企业成长壮大的同时，产业园区也能从投资服务、平台服务等方面分享“蛋糕”。因此，这也要求公司在产业园区的生态设计方面革新开发运营模式，重视各类创新主体、创新种群、创新群落与其环境之间相互作用，摒弃传统产业园区运营中的一味刻意“招商”。

敬请广大投资者注意投资风险。

### 3、对公司的影响

公司本次投资设立兆新商置，拓展了公司经营业务，符合公司的发展需要；同时预计将对公司未来业绩产生积极影响。

特此公告。

深圳市兆新能源股份有限公司董事会

二〇一九年十一月二十七日