

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市兆新能源股份有限公司拟经济补偿
涉及的深圳市宝安区石岩街道房地产价值项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2020]第01-769号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零二零年十一月二十五日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020080202001537

资产评估报告名称： 深圳市兆新能源股份有限公司拟经济补偿涉及的
深圳市宝安区石岩街道房地产价值项目

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2020]第01-769号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 彭岳兴(资产评估师)、詹志福(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



资产评估报告目录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
一、委托人、被评估单位概况及评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程 and 情况.....	14
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	22
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	23
附 件.....	24

声 明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

深圳市兆新能源股份有限公司拟经济补偿 涉及的深圳市宝安区石岩街道房地产价值项目

资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2020]第01-769号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我机构”或“北方亚事”）接受深圳市兆新能源股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对深圳市兆新能源股份有限公司拟经济补偿所涉及的深圳市宝安区石岩街道房地产价值于评估基准日（2020年10月31日，以下同）的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产实施了实地勘查与市场调查，结合评估目的和评估对象特点，对深圳市兆新能源股份有限公司截止2020年10月31日所持有的深圳市宝安区石岩街道房地产价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：对深圳市兆新能源股份有限公司拟为兆新能源工业园城市更新实施主体的货币或权益补偿所涉及的深圳市宝安区石岩街道房地产价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市兆新能源股份有限公司拟经济补偿之经济行为提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为兆新能源于2020年10月31日持有的深圳市宝安区石岩街道房地产价值；评估范围为兆新能源于2020年10月31日持有的深圳市宝安区石岩街道房地产。

评估方法：市场法和收益法。

价值类型：市场价值。

评估结果：

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估

程序，对兆新能源持有的深圳宝安区石岩街道房地产价值采用市场法和收益法进行了评估，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了市场法的评估结果。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2020 年 10 月 31 日，纳入评估范围的房屋建筑物价值为人民币 233,693,229.60 元。详细内容见下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 积 m ²	评估价值		评估单价 (元/m ²)
						原值	净值	
1	粤(2016)深圳市不动产权第 0256124 号	生产车间夹层	2004/08	m2	251.18	3,119,655.60	3,119,655.60	12,420.00
2	粤(2016)深圳市不动产权第 0256040 号	生产车间一层	2004/08	m2	3156.33	39,201,618.60	39,201,618.60	12,420.00
3	粤(2016)深圳市不动产权第 0256061 号	压缩机房	2004/08	m2	65.13	808,914.60	808,914.60	12,420.00
4	粤(2016)深圳市不动产权第 0256052 号	泵房	2004/08	m2	32.7	406,134.00	406,134.00	12,420.00
5	粤(2016)深圳市不动产权第 0256106 号	变配电、空压机房	2004/08	m2	230.51	2,862,934.20	2,862,934.20	12,420.00
6	粤(2016)深圳市不动产权第 0256211 号	科研中心	2004/08	m2	1548.69	19,234,729.80	19,234,729.80	12,420.00
7	粤(2016)深圳市不动产权第 0256119 号	消防泵房	2004/08	m2	48.54	602,866.80	602,866.80	12,420.00
8	粤(2016)深圳市不动产权第 0256141 号	仓库一层	2004/08	m2	5509.46	68,427,493.20	68,427,493.20	12,420.00
9	粤(2016)深圳市不动产权第 0256148 号	仓库二层	2004/08	m2	904.76	11,237,119.20	11,237,119.20	12,420.00
10	粤(2016)深圳市不动产权第 0256129 号	仓库三层	2004/08	m2	904.76	11,237,119.20	11,237,119.20	12,420.00
11	粤(2016)深圳市不动产权第 0256240 号	仓库四层	2004/08	m2	170.51	2,117,734.20	2,117,734.20	12,420.00
12	粤(2016)深圳市不动产权第 0256154 号	家属宿舍一层	2004/08	m2	304.76	3,785,119.20	3,785,119.20	12,420.00
13	粤(2016)深圳市不动产权第 0256165 号	家属宿舍二层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
14	粤(2016)深圳市不动产权第 0256186 号	家属宿舍三层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
15	粤(2016)深圳市不动产权第 0256207 号	家属宿舍四层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
16	粤(2016)深圳市不动产权第 0256189 号	家属宿舍五层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
17	粤(2016)深圳市不动产权第 0256197 号	家属宿舍六层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
18	粤(2016)深圳市不动产权第 0256201 号	家属宿舍七层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
19	粤(2016)深圳市不动产权第 0256234 号	工人宿舍一层	2004/08	m2	854.19	10,609,039.80	10,609,039.80	12,420.00
20	粤(2016)深圳市不动产权第 0256170 号	工人宿舍二层	2004/08	m2	923.62	11,471,360.40	11,471,360.40	12,420.00

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053



21	粤（2016）深圳市不动产权第 0256190 号	工人宿舍三层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
22	粤（2016）深圳市不动产权第 0256215 号	工人宿舍四层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
23	粤（2016）深圳市不动产权第 0256179 号	工人宿舍五层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
24	粤（2016）深圳市不动产权第 0256182 号	工人宿舍六层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
合 计					18,815.88	233,693,229.60	233,693,229.60	

特别事项说明：

本项目的资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2020 年 10 月 31 日起至 2021 年 10 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳市兆新能源股份有限公司拟经济补偿 涉及的深圳市宝安区石岩街道房地产价值项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2020]第01-769号

深圳市兆新能源股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法对深圳市兆新能源股份有限公司拟经济补偿之经济行为所涉及的深圳市宝安区石岩街道房地产价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产实施了实地查勘与市场调查，对委估资产于评估基准日 2020 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位概况及评估报告使用人

本次评估的委托人和被评估单位为深圳市兆新能源股份有限公司；评估报告使用人为深圳市兆新能源股份有限公司。

（一）委托人和被评估单位

本次委托人和被评估单位为深圳市兆新能源股份有限公司，其基本信息如下：

1、基本信息

- （1）名称：深圳市兆新能源股份有限公司（以下简称“兆新能源”或“公司”）
- （2）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
- （3）法定代表人：蔡继中
- （4）注册资金：188241.1872 万人民币

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

(5) 类型：上市股份有限公司

(6) 统一社会信用代码/注册号：9144030061890815XU

(7) 成立日期：1995 年 12 月 20 日

(8) 登记机关：罗湖区市场监督管理局

(9) 经营范围：

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。

许可经营项目：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。

2、公司股权结构

发起人及出资信息	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例%
有限售条件的流通股	49,147.30	49,147.30	26.11
无限售条件的流通股	139,093.89	139,093.89	73.89

3、公司执行的会计制度

公司执行财政部 2006 年颁布的企业会计准则。（以下为企业执行的主要会计政策及税项）

(1) 会计期间

公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 营业周期

营业周期为 12 个月。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

(3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4) 主要税种及税率

公司适用的主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

评估报告使用人为深圳市兆新能源股份有限公司。

二、评估目的

本次是对深圳市兆新能源股份有限公司拟为兆新能源工业园城市更新实施主体的货币或权益补偿所涉及的深圳市宝安区石岩街道房地产价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市兆新能源股份有限公司拟经济补偿之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本项目的评估对象为兆新能源于 2020 年 10 月 31 日持有的深圳市宝安区石岩街道房地产价值。

(二) 评估范围

评估范围是兆新能源于评估基准日持有的深圳市宝安区石岩街道 24 套房地产。具体明细如下：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

房屋建筑物评估申报表

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ²
1	粤（2016）深圳市不动产权第 0256124 号	生产车间夹层	2004/08	m2	251.18
2	粤（2016）深圳市不动产权第 0256040 号	生产车间一层	2004/08	m2	3156.33
3	粤（2016）深圳市不动产权第 0256061 号	压缩机房	2004/08	m2	65.13
4	粤（2016）深圳市不动产权第 0256052 号	泵房	2004/08	m2	32.7
5	粤（2016）深圳市不动产权第 0256106 号	变配电、空压机房	2004/08	m2	230.51
6	粤（2016）深圳市不动产权第 0256211 号	科研中心	2004/08	m2	1548.69
7	粤（2016）深圳市不动产权第 0256119 号	消防泵房	2004/08	m2	48.54
8	粤（2016）深圳市不动产权第 0256141 号	仓库一层	2004/08	m2	5509.46
9	粤（2016）深圳市不动产权第 0256148 号	仓库二层	2004/08	m2	904.76
10	粤（2016）深圳市不动产权第 0256129 号	仓库三层	2004/08	m2	904.76
11	粤（2016）深圳市不动产权第 0256240 号	仓库四层	2004/08	m2	170.51
12	粤（2016）深圳市不动产权第 0256154 号	家属宿舍一层	2004/08	m2	304.76
13	粤（2016）深圳市不动产权第 0256165 号	家属宿舍二层	2004/08	m2	317.97
14	粤（2016）深圳市不动产权第 0256186 号	家属宿舍三层	2004/08	m2	317.97
15	粤（2016）深圳市不动产权第 0256207 号	家属宿舍四层	2004/08	m2	317.97
16	粤（2016）深圳市不动产权第 0256189 号	家属宿舍五层	2004/08	m2	317.97
17	粤（2016）深圳市不动产权第 0256197 号	家属宿舍六层	2004/08	m2	317.97
18	粤（2016）深圳市不动产权第 0256201 号	家属宿舍七层	2004/08	m2	317.97
19	粤（2016）深圳市不动产权第 0256234 号	工人宿舍一层	2004/08	m2	854.19
20	粤（2016）深圳市不动产权第 0256170 号	工人宿舍二层	2004/08	m2	923.62
21	粤（2016）深圳市不动产权第 0256190 号	工人宿舍三层	2004/08	m2	500.73
22	粤（2016）深圳市不动产权第 0256215 号	工人宿舍四层	2004/08	m2	500.73
23	粤（2016）深圳市不动产权第 0256179 号	工人宿舍五层	2004/08	m2	500.73
24	粤（2016）深圳市不动产权第 0256182 号	工人宿舍六层	2004/08	m2	500.73
	合 计				18,815.88

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

注：纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

纳入本次评估范围的资产与《资产评估委托合同》中所载明的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2020 年 10 月 31 日。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）经济行为依据

兆新能源与我机构签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月

1 日起实施)；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》中华人民共和国财政部令第 86 号；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日通过，自公布之日起施行。）

5、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）

6、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号；

2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号；

7、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号；

8、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号

9、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号；

10、《企业会计准则》（财会〔2006〕3 号）及之后修订增补的各相关准则；

11、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42 号。

(四) 权属证明依据

1、兆新能源的企业法人营业执照；

2、兆新能源申报的资产评估明细表；

3、兆新能源提供的有关资产产权证明；

4、兆新能源出具的委托人和被评估单位承诺函；

5、其它有关产权证明文件。

(五) 取价依据

1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；

- 2、被评估单位提供的资产清单及其他资料；
- 3、评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
- 4、本评估机构掌握的其他价格资料。

(六) 参考资料及其它

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 2、其他资料。

七、评估方法

纳入本次评估范围的是兆新能源持有的房屋建筑物，具体为深圳市宝安区石岩街道房地产。

一、房屋建筑物的评估说明

1、基本情况

(1) 房屋建筑物共 24 套，主要为兆新能源已建造完工的房屋建筑物。委估房屋建筑物位于深圳市宝安区石岩街道内。建筑物用途为工业厂房、宿舍、仓库、科研中心等、宿舍、仓库、科研中心等。建筑结构为钢混，建造日期为 2004 年 8 月，产权编号详见房屋建筑物评估明细表，合计建筑面积为 18,815.88 平方米。

(2) 土地信息：

地块编号 A716-0033，土地位置为石岩宝石西路东侧，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，取得日期为 2000 年 8 月 7 日，使用权面积为 13,230.40 平方米。

地块编号 A716-0013，土地位置为石岩北环路西侧，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，取得日期为 2000 年 8 月 7 日，使用权面积为 21,463.50 平方米。

根据被评估单位提供的合同资料，2019 年 3 月，兆新能源以其评估范围内 24 套房地产进行了抵押，抵押权人为东莞信托有限公司。2020 年 4 月，东莞信托有限公司债权转让东莞瑞禾投资发展有限公司。

评估人员根据资产分布对资产进行了全面的清查核实，核实的账面情况与申报账面情况一致。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

评估人员现场了解了委估资产的形成过程、管理机构和管理制度，对于被评估单位无法提供基础资料的部分资产，评估人员在现场核实勘查过程中通过仔细了解资产现状以弥补其资料的不足。评估中，评估人员对建筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解。在确定资产产权关系基础上，评估人员对委估范围内的建筑物进行了逐项的观察和核实，并作了现场记录和拍照取证。观察核实中，除核对被评估项目数量及内容是否与申报情况一致外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况，并对委估房产存在的各种贬值因素进行了判断，以此确定每栋建筑物的成新度。本次评估中，由于受到评估人员的职责范围、专业能力等的限制，对评估对象的实地查验也仅限于其表面特征，没有对其结构、装饰、设备等的内在质量进行检测，本次评估以委估资产达到国家有关部门规定的质量验收标准为重要前提。

通过现场观察了解，委估房屋建(构)筑物的详细情况如下：

(1) 房屋建(构)筑物坐落位置

委估房屋建(构)筑物位于深圳市宝安区石岩街道内。

(2) 资产状况

房屋建筑物共24套，主要为兆新能源已建造完工的房屋建筑物，建筑物用途为工业厂房、宿舍、仓库、科研中心等。建筑面积合计为18,815.88平方米。

(3) 房屋、构筑物结构状况

建筑结构为钢混，建造日期为2004年8月。

(4) 产权状况

24套房屋建筑物均已办理不动产权证，详见房屋建筑物评估明细表。

本次评估中，由于受到评估人员的职责范围、专业能力等的限制，对评估对象的实地查验也仅限于其表面特征，没有对其结构、装饰、设备等的内在质量进行检测，本次评估以委估资产达到国家有关部门规定的质量验收标准为重要前提。

土地信息：

地块编号A716-0033，土地位置为石岩宝石西路东侧，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，取得日期为2000年8月7日，使用权面积为13,230.40平方米。

地块编号A716-0013，土地位置为石岩北环路西侧，土地用途为工业用地，使

用权类型为出让，取得日期为2000年8月7日，使用权面积为21,463.50平方米。

2、评估方法及确认原则

（一）估价方法的选取

常用的房地产估价方法有市场法、假设开发法、成本法、收益还原法。根据《房地产估价规范》，有条件选用市场法进行估价的，应以市场法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、收益还原法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。本次评估报告中确定评估方法时，我们考虑到：

估价对象所在区域类似房地产成交案例较多，故可以选取市场法进行估价。同时考虑，估价对象可以通过出租获取收益，且类似用途的租赁市场较为成熟，因此选取收益法和市场法作为估价对象的基本方法来求取估价对象价值。

综上所述，同时结合本次估价背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为对于估价对象适宜采用市场法和收益法两种方法进行估价。

（二）选用方法的原理及公式

A、收益法

（1）收益法原理：是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益，折算到价值时点上的现值，求其和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

（2）收益法的公式

$$V = \frac{A_1}{(R - S_1)} \times \left[1 - \frac{(1 + S_1)^K}{(1 + R)^K} \right] + \frac{A_2}{(R - S_2) \times (1 + R)^K} \times \left[1 - \frac{(1 + S_2)^{(N-K)}}{(1 + R)^{(N-K)}} \right]$$

式中：A1-第1年纯收益

A2-第K年后纯收益

R-还原利率

N-剩余使用年限

K-租金递增年期

S1-前 K 年租金递增率

S2-第 K 年后租金递增率。

B、市场法

(1) 市场法原理

市场法是在求取一项房产的价格时，根据替代原则，将待估房产与较近时期内已经发生了交易的类似房产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价期日价值的一种方法。

(2) 市场法公式

评估对象比准价格= 可比实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数
×区位因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受深圳市兆新能源股份有限公司的委托，对深圳市兆新能源股份有限公司拟为兆新能源工业园城市更新实施主体的货币或权益补偿所涉及的深圳市宝安区石岩街道房地产价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场法和收益法对兆新能源持有的深圳市宝安区石岩街道房地产价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

由我机构业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我机构对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

(三) 前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

(四) 资产核实及现场调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，对申报的全部资产进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

评估人员现场了解了委估资产的形成过程、管理机构和管理制度，对于被评估单位无法提供基础资料的部分资产，评估人员在现场核实勘查过程中通过仔细了解资产现状以弥补其资料的不足。评估中，评估人员对建筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解。在确定资产产权关系基础上，评估人员对委估范围内的建筑物进行了逐项的观察和核实，并作了现场记录和拍照取证。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的资产产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清

晰的情况，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

(五) 评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我机构内部对资产评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

(二) 一般假设

1、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

市价以评估基准日的国内有效价格为依据：

- 2、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 - 3、公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
 - 4、评估中未考虑目前及将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
 - 5、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。
 - 6、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。
 - 7、采用收益法评估时，假设每年现金流入及流出时点为每年 10 月 30 日。
- 当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对兆新能源持有的深圳宝安区石岩街道房地产价值采用市场法和收益法进行了评估，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了市场法的评估结果。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2020 年 10 月 31 日，纳入评估范围的房屋建筑物价值为人民币 233,693,229.60 元。详细内容见下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ²	评估价值		评估单价 (元/m ²)
						原值	净值	
1	粤（2016）深圳市不动产权第 0256124 号	生产车间夹层	2004/08	m ²	251.18	3,119,655.60	3,119,655.60	12,420.00
2	粤（2016）深圳市不动产权第 0256040 号	生产车间一层	2004/08	m ²	3156.33	39,201,618.60	39,201,618.60	12,420.00
3	粤（2016）深圳市不动产权第 0256061 号	压缩机房	2004/08	m ²	65.13	808,914.60	808,914.60	12,420.00

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

4	粤（2016）深圳市不动产权第 0256052 号	泵房	2004/08	m2	32.7	406,134.00	406,134.00	12,420.00
5	粤（2016）深圳市不动产权第 0256106 号	变配电、空压机房	2004/08	m2	230.51	2,862,934.20	2,862,934.20	12,420.00
6	粤（2016）深圳市不动产权第 0256211 号	科研中心	2004/08	m2	1548.69	19,234,729.80	19,234,729.80	12,420.00
7	粤（2016）深圳市不动产权第 0256119 号	消防泵房	2004/08	m2	48.54	602,866.80	602,866.80	12,420.00
8	粤（2016）深圳市不动产权第 0256141 号	仓库一层	2004/08	m2	5509.46	68,427,493.20	68,427,493.20	12,420.00
9	粤（2016）深圳市不动产权第 0256148 号	仓库二层	2004/08	m2	904.76	11,237,119.20	11,237,119.20	12,420.00
10	粤（2016）深圳市不动产权第 0256129 号	仓库三层	2004/08	m2	904.76	11,237,119.20	11,237,119.20	12,420.00
11	粤（2016）深圳市不动产权第 0256240 号	仓库四层	2004/08	m2	170.51	2,117,734.20	2,117,734.20	12,420.00
12	粤（2016）深圳市不动产权第 0256154 号	家属宿舍一层	2004/08	m2	304.76	3,785,119.20	3,785,119.20	12,420.00
13	粤（2016）深圳市不动产权第 0256165 号	家属宿舍二层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
14	粤（2016）深圳市不动产权第 0256186 号	家属宿舍三层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
15	粤（2016）深圳市不动产权第 0256207 号	家属宿舍四层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
16	粤（2016）深圳市不动产权第 0256189 号	家属宿舍五层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
17	粤（2016）深圳市不动产权第 0256197 号	家属宿舍六层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
18	粤（2016）深圳市不动产权第 0256201 号	家属宿舍七层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
19	粤（2016）深圳市不动产权第 0256234 号	工人宿舍一层	2004/08	m2	854.19	10,609,039.80	10,609,039.80	12,420.00
20	粤（2016）深圳市不动产权第 0256170 号	工人宿舍二层	2004/08	m2	923.62	11,471,360.40	11,471,360.40	12,420.00
21	粤（2016）深圳市不动产权第 0256190 号	工人宿舍三层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

22	粤（2016）深圳市不动产权第 0256215 号	工人宿舍四层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
23	粤（2016）深圳市不动产权第 0256179 号	工人宿舍五层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
24	粤（2016）深圳市不动产权第 0256182 号	工人宿舍六层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
合 计					18,815.88	233,693,229.60	233,693,229.60	

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑特殊交易对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的假设条件等发生变化时，评估结果一般会失效；

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力；

（三）由委托方提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责；

（四）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中，评估人员已对被评估企业提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，而非对委估资产完整产权的界定和确认；

（五）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（六）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（七）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（八）根据被评估单位提供的合同资料，2019年3月，兆新能源以其评估范围内24套房地产进行了抵押，抵押权人为东莞信托有限公司。2020年4月，东莞信托有限公司债权转让东莞瑞禾投资发展有限公司。本评估报告结论为市场价值，未考虑其抵押担保事项可能对评估结论产生的影响，提请评估报告人予以关注。

（九）评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断；现场观察日，以下房产已经拆除或者部分拆除，评估师主要依赖于委托人提供的产权资料进行确认为前提，未对已拆除完毕的房产进行勘察，提请报告使用人予以关注。

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	备注
1	粤（2016）深圳市不动产权第 0256124 号	生产车间夹层	2004/08	m2	251.18	已拆除
2	粤（2016）深圳市不动产权第 0256040 号	生产车间一层	2004/08	m2	3156.33	已拆除
3	粤（2016）深圳市不动产权第 0256061 号	压缩机房	2004/08	m2	65.13	已拆除
4	粤（2016）深圳市不动产权第 0256052 号	泵房	2004/08	m2	32.7	已拆除
5	粤（2016）深圳市不动产权第 0256106 号	变配电、空压机房	2004/08	m2	230.51	已拆除
6	粤（2016）深圳市不动产权第 0256211 号	科研中心	2004/08	m2	1548.69	部分拆除
7	粤（2016）深圳市不动	消防泵房	2004/08	m2	48.54	已拆除

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

	产权第 0256119 号					
8	粤（2016）深圳市不动产权第 0256141 号	仓库一层	2004/08	m2	5509.46	部分拆除
9	粤（2016）深圳市不动产权第 0256148 号	仓库二层	2004/08	m2	904.76	已拆除
10	粤（2016）深圳市不动产权第 0256129 号	仓库三层	2004/08	m2	904.76	已拆除
11	粤（2016）深圳市不动产权第 0256240 号	仓库四层	2004/08	m2	170.51	已拆除

（十）本次评估，考虑到仓库、厂房、消防泵房等房屋建筑结构基本一致，并且据委托人说明，建造时均按厂房标准建设，因此评估单价参考厂房价值进行确认，未考虑由于用途不同所导致对评估结论的影响，提请报告使用人予以关注。

（十一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

（十二）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论；

（十三）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估；

（十四）本评估报告只能用于此次评估所载明的评估目的，因评估报告使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关；

（十五）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

以上有关事项提请报告使用人特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

(三)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(四)本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五)本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自2020年10月31日起至2021年10月30日止。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日为二零二零年十一月二十五日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师：
签名并盖章

资产评估师：
签名并盖章



中国.北京市

二零二零年十一月二十五日

深圳市兆新能源股份有限公司拟经济补偿
涉及的深圳市宝安区石岩街道房地产价值项目
资产评估说明

北方亚事评报字[2020]第01-769号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零二零年十一月二十五日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
一、委托人、被评估单位概况及评估报告使用人	2
二、关于经济行为的说明	3
三、关于评估对象和评估范围的说明	4
四、关于评估基准日的说明	5
五、可能影响评估工作的重大事项说明	5
六、资产清查情况说明	5
七、资料清单	5
第三部分 评估对象及评估范围说明	8
一、评估对象及评估范围	8
二、实物资产分布情况及特点	9
三、企业申报的无形资产情况	10
四、企业申报表外资产的类型和数量	10
五、引用其他机构结论情况	10
六、其他需要说明的情况	10
第四部分 资产核实情况总体说明	11
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	11
二、影响资产核实的事项及处理方法	12
三、核实结论	12
第五部分 评估技术说明	13
一、房屋建筑物的评估说明	13
第六部分 评估结论及分析	26
一、评估结论	26
二、资产流动性折扣的考虑	27

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅用于此次评估目的或供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零二零年十一月二十五日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况及评估报告使用人

本次评估的委托人和被评估单位为深圳市兆新能源股份有限公司；评估报告使用人为深圳市兆新能源股份有限公司。

（一）委托人和被评估单位

本次委托人和被评估单位为深圳市兆新能源股份有限公司，其基本信息如下：

1、基本信息

- （1）名称：深圳市兆新能源股份有限公司（以下简称“兆新能源”或“公司”）
- （2）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
- （3）法定代表人：蔡继中
- （4）注册资金：188241.1872万人民币
- （5）类型：上市股份有限公司
- （6）统一社会信用代码/注册号：9144030061890815XU
- （7）成立日期：1995年12月20日
- （8）登记机关：罗湖区市场监督管理局
- （9）经营范围：

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。

许可经营项目：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

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

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。

2、公司股权结构

发起人及出资信息	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例%
有限售条件的流通股	49,147.30	49,147.30	26.11
无限售条件的流通股	139,093.89	139,093.89	73.89

3、公司执行的会计制度

公司执行财政部 2006 年颁布的企业会计准则。（以下为企业执行的主要会计政策及税项）

（1）会计期间

公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2）营业周期

营业周期为 12 个月。

（3）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（4）主要税种及税率

公司适用的主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

二、关于经济行为的说明

本次是对深圳市兆新能源股份有限公司拟为兆新能源工业园城市更新实施主体的货币或权益补偿涉及的深圳市宝安区石岩街道房地产价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市兆新能源股份有限公司拟经济补偿提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象

本项目的评估对象为兆新能源于 2020 年 10 月 31 日持有的深圳市宝安区石岩街道房地产价值。

（二）评估范围

评估范围是兆新能源于评估基准日持有的深圳市宝安区石岩街道 24 套房地产。具体明细如下：

房屋建筑物评估申报表

序号	权证编号	建筑物名称	建成 年月	计量单位	建筑面积体积 m ²
1	粤（2016）深圳市不动产权第 0256124 号	生产车间夹层	2004/08	m2	251.18
2	粤（2016）深圳市不动产权第 0256040 号	生产车间一层	2004/08	m2	3156.33
3	粤（2016）深圳市不动产权第 0256061 号	压缩机房	2004/08	m2	65.13
4	粤（2016）深圳市不动产权第 0256052 号	泵房	2004/08	m2	32.7
5	粤（2016）深圳市不动产权第 0256106 号	变配电、空压机房	2004/08	m2	230.51
6	粤（2016）深圳市不动产权第 0256211 号	科研中心	2004/08	m2	1548.69
7	粤（2016）深圳市不动产权第 0256119 号	消防泵房	2004/08	m2	48.54
8	粤（2016）深圳市不动产权第 0256141 号	仓库一层	2004/08	m2	5509.46
9	粤（2016）深圳市不动产权第 0256148 号	仓库二层	2004/08	m2	904.76
10	粤（2016）深圳市不动产权第 0256129 号	仓库三层	2004/08	m2	904.76
11	粤（2016）深圳市不动产权第 0256240 号	仓库四层	2004/08	m2	170.51
12	粤（2016）深圳市不动产权第 0256154 号	家属宿舍一层	2004/08	m2	304.76
13	粤（2016）深圳市不动产权第 0256165 号	家属宿舍二层	2004/08	m2	317.97
14	粤（2016）深圳市不动产权第 0256186 号	家属宿舍三层	2004/08	m2	317.97
15	粤（2016）深圳市不动产权第 0256207 号	家属宿舍四层	2004/08	m2	317.97
16	粤（2016）深圳市不动产权第 0256189 号	家属宿舍五层	2004/08	m2	317.97
17	粤（2016）深圳市不动产权第 0256197 号	家属宿舍六层	2004/08	m2	317.97
18	粤（2016）深圳市不动产权第 0256201 号	家属宿舍七层	2004/08	m2	317.97

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

序号	权证编号	建筑物名称	建成	计量单位	建筑面积体积
19	粤（2016）深圳市不动产权第 0256234 号	工人宿舍一层	2004/08	m2	854.19
20	粤（2016）深圳市不动产权第 0256170 号	工人宿舍二层	2004/08	m2	923.62
21	粤（2016）深圳市不动产权第 0256190 号	工人宿舍三层	2004/08	m2	500.73
22	粤（2016）深圳市不动产权第 0256215 号	工人宿舍四层	2004/08	m2	500.73
23	粤（2016）深圳市不动产权第 0256179 号	工人宿舍五层	2004/08	m2	500.73
24	粤（2016）深圳市不动产权第 0256182 号	工人宿舍六层	2004/08	m2	500.73
	合 计				18,815.88

注：纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

纳入本次评估范围的资产与《资产评估委托合同》中所载明的资产范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2020 年 10 月 31 日。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估中不存在其他影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

（一）列入清查评估范围的资产

本次资产清查评估的范围是：兆新能源于评估基准日持有的深圳市宝安区石岩街道房地产价值。本次评估的具体范围以兆新能源申报的资产清查评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

（二）清查工作的组织

公司收到评估机构提供的资料清单和资产评估申报明细表后，随即向各有关人员布置，开始填写资产评估明细表。在清点资产基础上，公司派专人负责填报资产评估申报明细表，并成立了以房产部为主的项目清查小组，制定了现场清查实施计划，分别就企业的资产情况进行清查核实。

七、资料清单

公司向资产评估机构提供了下列资料：

1、公司的企业法人营业执照；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

- 2、公司的资产评估申报明细表；
- 3、公司资产的产权证明；
- 4、委托人及被评估单位承诺函；
- 5、企业简介及其他相关资料。

（本页为“关于进行资产评估有关事项的说明”签字盖章页，无正文）

委托人及被评估单位（盖章）：深圳市兆新能源股份有限公司

法定代表授权人（签字）：

日 期：

第三部分 评估对象及评估范围说明

一、评估对象及评估范围

（一）评估对象

本项目的评估对象为兆新能源于 2020 年 10 月 31 日持有的深圳市宝安区石岩街道房地产价值。

（二）评估范围

评估范围是兆新能源于评估基准日持有的深圳市宝安区石岩街道 24 套房地产。具体明细如下：

房屋建筑物评估申报表

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ²
1	粤（2016）深圳市不动产权第 0256124 号	生产车间夹层	2004/08	m2	251.18
2	粤（2016）深圳市不动产权第 0256040 号	生产车间一层	2004/08	m2	3156.33
3	粤（2016）深圳市不动产权第 0256061 号	压缩机房	2004/08	m2	65.13
4	粤（2016）深圳市不动产权第 0256052 号	泵房	2004/08	m2	32.7
5	粤（2016）深圳市不动产权第 0256106 号	变配电、空压机房	2004/08	m2	230.51
6	粤（2016）深圳市不动产权第 0256211 号	科研中心	2004/08	m2	1548.69
7	粤（2016）深圳市不动产权第 0256119 号	消防泵房	2004/08	m2	48.54
8	粤（2016）深圳市不动产权第 0256141 号	仓库一层	2004/08	m2	5509.46
9	粤（2016）深圳市不动产权第 0256148 号	仓库二层	2004/08	m2	904.76
10	粤（2016）深圳市不动产权第 0256129 号	仓库三层	2004/08	m2	904.76
11	粤（2016）深圳市不动产权第 0256240 号	仓库四层	2004/08	m2	170.51
12	粤（2016）深圳市不动产权第 0256154 号	家属宿舍一层	2004/08	m2	304.76
13	粤（2016）深圳市不动产权第 0256165 号	家属宿舍二层	2004/08	m2	317.97
14	粤（2016）深圳市不动产权第 0256186 号	家属宿舍三层	2004/08	m2	317.97
15	粤（2016）深圳市不动产权第 0256207 号	家属宿舍四层	2004/08	m2	317.97

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

序号	权证编号	建筑物名称	建成	计量单位	建筑面积体积
16	粤（2016）深圳市不动产权第 0256189 号	家属宿舍五层	2004/08	m2	317.97
17	粤（2016）深圳市不动产权第 0256197 号	家属宿舍六层	2004/08	m2	317.97
18	粤（2016）深圳市不动产权第 0256201 号	家属宿舍七层	2004/08	m2	317.97
19	粤（2016）深圳市不动产权第 0256234 号	工人宿舍一层	2004/08	m2	854.19
20	粤（2016）深圳市不动产权第 0256170 号	工人宿舍二层	2004/08	m2	923.62
21	粤（2016）深圳市不动产权第 0256190 号	工人宿舍三层	2004/08	m2	500.73
22	粤（2016）深圳市不动产权第 0256215 号	工人宿舍四层	2004/08	m2	500.73
23	粤（2016）深圳市不动产权第 0256179 号	工人宿舍五层	2004/08	m2	500.73
24	粤（2016）深圳市不动产权第 0256182 号	工人宿舍六层	2004/08	m2	500.73
	合 计				18,815.88

注：纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

纳入本次评估范围的资产与《资产评估委托合同》中所载明的资产范围一致。

二、实物资产分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产包括兆新能源持有的深圳市宝安区石岩街道 24 套房地产，房屋建筑物账上的账面净值 2,035,354.53 元。申报的实物资产主要位于深圳市宝安区石岩街道。实物资产的分布情况及特点简要描述如下：

1、房屋建筑物共24套，主要为兆新能源已建造完工的房屋建筑物。委估房屋建筑物位于深圳市宝安区石岩街道内。建筑物用途为工业厂房、宿舍、仓库、科研中心等。建筑结构为钢混，建造日期为2004年8月，产权编号详见房屋建筑物评估明细表，合计建筑面积为18,815.88平方米。

2、土地信息：

地块编号 A716-0033，土地位置为石岩宝石西路东侧，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，取得日期为 2000 年 8 月 7 日，使用权面积为 13,230.40 平方米。

地块编号 A716-0013，土地位置为石岩北环路西侧，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，取得日期为 2000 年 8 月 7 日，使用权面积为 21,463.50 平方米。

根据被评估单位提供的合同资料，2019年3月，兆新能源以其评估范围内24套房地产进行了抵押，抵押权人为东莞信托有限公司。2020年4月，东莞信托有限公司债权转让东莞瑞禾投资发展有限公司。

评估人员根据资产分布对资产进行了全面的清查核实，核实的账面情况与申报账面情况一致。

三、企业申报的无形资产情况

本次被评估单位未申报任何无形资产。

四、企业申报表外资产的类型和数量

本次被评估单位未申报其他表外资产，评估人员亦无法获取其他表外资产的迹象。

五、引用其他机构结论情况

本次评估中未引用其他机构出具的报告结论。

六、其他需要说明的情况

无。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

（一）资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的资产核实小组，制定了现场核实实施计划，项目组为资产小组就企业的资产进行清查核实。评估组对申报委估的资产进行了核实、现场勘察和与企业沟通。

（二）资产核实主要步骤

1、指导企业相关人员清查资产、申报数据并收集准备资料

先期评估人员指导被评估单位兆新能源相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细核对资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地核查和数据核实

依据资产评估明细表，针对资产性质及特点，采取不同的核查方法对申报资产进行现场核查。

4、修改和完善申报数据并与相关部门人员进行访谈交流

根据现场实地核查情况结合企业的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表，并向企业相关人员了解资产使用管理情况等。

5、核实产权证明文件

对评估范围内的房屋建筑物类资产的产权情况进行调查核实，做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的产权证明文件等来核实其产权情况，对权属不清的资产要求被评估单位提供权属说明和承诺。

（三）资产核实的主要方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

评估人员现场了解了委估资产的形成过程、管理机构和管理制度，对于被评估单位无法提供基础资料的部分资产，评估人员在现场核实勘查过程中通过仔细了解资产现状以弥补其资料的不足。评估中，评估人员对建筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解。在确定资产产权关系基础上，评估人员对委估范围内的建筑物进行了逐项的观察和核实，并作了现场记录和拍照取证。

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估中不存在其他影响评估工作的重大事项。

三、核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是与被评估单位共同进行的。通过资产清查，经修改完善后，资产清查数量与被评估单位提供的申报表相符。

清查核实结论是：

（一）经核实，评估范围内的资产情况与被评估单位申报的评估明细表及相关资料一致。

（二）纳入本次评估范围的各项资产的产权清晰，不存在产权纠纷。

第五部分 评估技术说明

纳入本次评估范围的是兆新能源持有的房屋建筑物，具体为深圳市宝安区石岩街道房地产。

一、房屋建筑物的评估说明

1、基本情况

房屋建筑物共 24 套，主要为兆新能源已建造完工的房屋建筑物。委估房屋建筑物位于深圳市宝安区石岩街道内。建筑物用途为工业厂房、宿舍、仓库、科研中心等。建筑结构为钢混，建造日期为 2004 年 8 月，产权编号详见房屋建筑物评估明细表，合计建筑面积为 18,815.88 平方米。

根据被评估单位提供的合同资料，2019 年 3 月，兆新能源以其评估范围内 24 套房地产进行了抵押，抵押权人为东莞信托有限公司。2020 年 4 月，东莞信托有限公司债权转让东莞瑞禾投资发展有限公司。

评估人员根据资产分布对资产进行了全面的清查核实，核实的账面情况与申报账面情况一致。

评估人员现场了解了委估资产的形成过程、管理机构和管理制度，对于被评估单位无法提供基础资料的部分资产，评估人员在现场核实勘查过程中通过仔细了解资产现状以弥补其资料的不足。评估中，评估人员对建筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解。在确定资产产权关系基础上，评估人员对委估范围内的建筑物进行了逐项的观察和核实，并作了现场记录和拍照取证。观察核实中，除核对被评估项目数量及内容是否与申报情况一致外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况，并对委估房产存在的各种贬值因素进行了判断，以此确定每栋建筑物的成新度。本次评估中，由于受到评估人员的职责范围、专业能力等的限制，对评估对象的实地查验也仅限于其表面特征，没有对其结构、装饰、设备等的内在质量进行检测，本次评估以委估资产达到国家有关部门规定的质量验收标准为重要前提。

通过现场观察了解，委估房屋建(构)筑物的详细情况如下：

(1) 房屋建(构)筑物坐落位置

委估房屋建(构)筑物位于深圳市宝安区石岩街道内。

(2) 资产状况

房屋建筑物共24套，主要为兆新能源已建造完工的房屋建筑物，建筑物用途为工业厂房、宿舍、仓库、科研中心等。建筑面积合计为18,815.88平方米。

(3) 房屋、构筑物结构状况

建筑结构为钢混，建造日期为2004年8月。

(4) 产权状况

24套房屋建筑物均已办理不动产权证，详见房屋建筑物评估明细表。

本次评估中，由于受到评估人员的职责范围、专业能力等的限制，对评估对象的实地查验也仅限于其表面特征，没有对其结构、装饰、设备等的内在质量进行检测，本次评估以委估资产达到国家有关部门规定的质量验收标准为重要前提。

土地信息：

地块编号 A716-0033，土地位置为石岩宝石西路东侧，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，取得日期为2000年8月7日，使用权面积为13,230.40平方米。

地块编号 A716-0013，土地位置为石岩北环路西侧，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，取得日期为2000年8月7日，使用权面积为21,463.50平方米。

2、评估方法及确认原则

(一) 估价方法的选取

常用的房地产估价方法有市场法、假设开发法、成本法、收益还原法。根据《房地产估价规范》，有条件选用市场法进行估价的，应以市场法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益还原法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。本次评估报告中确定评估方法时，我们考虑到：

估价对象所在区域类似房地产成交案例较多，故可以选取市场法进行估价。同时考虑，估价对象可以通过出租获取收益，且类似用途的租赁市场较为成熟，因此选取收益法和市场法作为估价对象的基本方法来求取估价对象价值。

综上所述，同时结合本次估价背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为对于估价对象适宜采用市场法和收益法两种方法进行估价。

（二）选用方法的原理及公式

A、收益法

（1）收益法原理：是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益，折算到价值时点上的现值，求其和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

（2）收益法的公式

$$V = \frac{A_1}{(R - S_1)} \times \left[1 - \frac{(1 + S_1)^K}{(1 + R)^K} \right] + \frac{A_2}{(R - S_2) \times (1 + R)^K} \times \left[1 - \frac{(1 + S_2)^{(N-K)}}{(1 + R)^{(N-K)}} \right]$$

式中：A1-第 1 年纯收益

A2-第 K 年后纯收益

R-还原利率

N-剩余使用年限

K-租金递增年期

S1-前 K 年租金递增率

S2-第 K 年后租金递增率。

B、市场法

（1）市场法原理

市场法是在求取一项房产的价格时，根据替代原则，将待估房产与较近时期内已经发生了交易的类似房产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价期日价值的一种方法。

（2）市场法公式

评估对象比准价格= 可比实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数
×区位因素修正系数×个别因素修正系数

3、评估过程

案例：生产车间一层（固定资产——房屋建筑物评估明细表序号 2）

（一）资产概况

委估房地产位于石岩镇宝石西路东侧，为生产车间 4 栋一层；用途为厂房，建筑面积为 3156.33 平方米。建成日期为 2004 年 8 月。该资产位于深圳市宝安区石岩街道内，交通便捷、生活便利、配套设施完善。

（二）市场法测算过程

1、市场法比较案例选取

本次评估选取与委估房产在同一供需圈的市场成交案例作为可比案例，比较案例情况如下：

比较物名称	位置	物业用途	交易情况	交易价格	交易时点
外环路厂房	石岩街道外环路	厂房	正常	13,043	2020 年 10 月
水田第四工业区厂房	石岩街道水田第四工业区	厂房	正常	12,579	2020 年 10 月
石龙仔厂房	石岩街道石龙仔工业区	厂房	正常	14,130	2020 年 10 月

选取案例均在委估房屋建筑物石岩街道范围内。

2、比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响商业物业价格的主要因素确定比较因素。结合估价师收集的资料，参照交易实例的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况和权益状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

（1）交易情况：考虑交易情况是否正常对房地产价格的影响，进行交易情况修正。

（2）市场状况：编制不同交易日期市场状况的房地产价格指数，进行交易日期修正。

（3）区位状况：主要有地段繁华程度、交通状况、临街状况、环卫状况、区域规划等。

(4) 实物及权益状况：主要有配套设施、面积、装饰装修、建筑品质、内部格局等。

3、房地产状况说明

根据估价师收集的有关资料，将估价对象与可比实例的状况列表表示。

房地产情况说明表

项 目		拟估物业	比较物 A	比较物 B	比较物 B
位置		石岩镇宝石西路东侧	石岩街道外环路	石岩街道水田第四工业区	石岩街道石龙仔工业区
价格		待估	13,043	12,579	14,130
法定用途		厂房	厂房	厂房	厂房
现状用途		厂房	厂房	厂房	厂房
交易日期		2020 年 10 月	2020 年 10 月	2020 年 10 月	2020 年 10 月
交易情况		出让	出让	出让	出让
区位状况	地段繁华程度	一般	一般	较好	一般
	交通状况	一般	一般	一般	一般
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	环卫状况	较优美	较优美	较优美	较优美
	区域规划	一般	一般	一般	一般
权益及实物状况	外观形象	方正形状	方正形状	方正形状	方正形状
	面积	3,156.33	4,600.00	4,611.00	4,600.00
	配套设施	一般	较好	较好	较好
	装饰装修	普通	较好	较好	较好
	建筑品质	一般	较好	较好	较好
	智能化程度	无	无	无	无
	内部格局	一般	较好	较好	较好

4、房地产状况指数表编制

根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由估价师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

(1) 交易情况：

交易情况分为：正常交易、卖主急售、买主特别喜好购买、整体出售以及拍卖出售等多种情况，修正幅度视具体情况而定。由于本次三个比较实例均是正常交易情况下的售价，故确定交易情况指数均为100。

(2) 交易日期：

由于三个比较实例交易日期与估价时点相距不到三个月，该段时间区域内房地产市场变化波动不大，故确定市场状况指数均为 100。

（3）区位状况：

A、地段繁华程度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象商服繁华程度为基准（100），每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正。

B、交通状况：分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象交通便捷程度为基准（100），每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正。

C、临街状况：根据商铺的临街数量和临街面宽度，分为一面临街和多面临街，以估价对象临街状况为基准（100），每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正。

D、环卫状况：分为优美、较优美、一般、较差、差五个等级，以估价对象环境景观优劣程度为基准（100），每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正。

E、区域规划：分为好、较好、一般三个等级，以估价对象区域规划为基准（100），每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正。

（4）实物状况：

A、外观形象：根据调查情况，=以估价对象状况为100，每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正。

B、配套设施：根据调查情况，=以估价对象状况为100，每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正。

C、装修情况：装修分为毛坯房、普通装修、中档装修和高档装修四个档次，以估价对象装修为基准（100），每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正。

D、建筑品质：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象状况为100，每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正。

E、内部格局：根据配套的电梯、手扶梯、货梯、消防、智能系统等设施情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象状况为100，每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正。

F、面积：根据当地房地产的销售难易度，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象状况为100，每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正。

根据房地产状况说明表中的估价对象与可比实例的情况，编制因素条件指数表：

比较因素条件指数表

项目	比较项目	拟估物业	比较物 A		比较物 B		比较物 C	
		标准分值	因素描述	因素分值	因素描述	因素分值	因素描述	因素分值
交易情况修正		100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
市场状况调整		100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
区位状况调整	地段繁华程度	100	相比同等	100	相比较好	102	相比同等	100
	交通状况	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	临街状况	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	环卫状况	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	区域规划	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	合计	100	--	100	--	102	--	100
权益以及实物状况调整	外观形象	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	面积	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	使用年限	100	相比较好	102	相比较好	102	相比较好	102
	装饰装修	100	相比较好	102	相比较好	102	相比较好	102
	建筑品质	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	智能化程度	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	内部格局	100	相比较好	102	相比较好	102	相比较好	102
	合计	100	--	106		106		106

5、因素修正

在比较因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数：

比较因素修正系数表

比较物名称	交易价格	交易时点修正	市场状况修正	区位状况修正	权益实物状况修正	最后修正价格
外环路厂房	13,043	100/100	100/100	100/100	100/106	12,305
水田第四工业区厂房	12,579	100/100	100/100	100/102	100/106	11,634
石龙仔厂房	14,130	100/100	100/100	100/100	100/106	13,331

6、评估值的确定：

待估对象通过与三个可比实例分别进行比较，得到的比准价格结果有一定的差距，未超过 15%，根据当地市场实际情况并结合估价师经验，分别取三者的算术平均值作为待估房地产的平均售价，经测算，该房屋市场单价为 12,420.00 元/平方米。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

房地产评估值=单价×面积

$$=3,156.33 \times 12,420.00$$

$$=39,201,618.60 \text{ 元}$$

(二) 收益法测算过程

(1) 收益还原法的计算公式

$$V = \frac{A_1}{(R - S_1)} \times \left[1 - \frac{(1 + S_1)^K}{(1 + R)^K} \right] + \frac{A_2}{(R - S_2) \times (1 + R)^K} \times \left[1 - \frac{(1 + S_2)^{(N-K)}}{(1 + R)^{(N-K)}} \right]$$

其中A1-第1年纯收益、A2-第K年后纯收益、R-还原利率、N-剩余使用年限、K-租金递增年期、S1-前K年租金递增率、S2-第K年后租金递增率。

(2) 采用比较法求取估价对象的客观租金

① 案例的选取

经评估人员对房地产市场进行调查,根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则,仔细筛选,确定A、B、C三个比较交易实例,其基本情况如下:

比较物名称	位置	物业用途	交易价格	交易时点
塘坑路厂房	石岩街道塘坑路	厂房	36	2020年10月
宏高工业园厂房	石岩街道松白路	厂房	35	2020年10月
上屋厂房	石岩街道上屋地铁口	厂房	36	2020年10月

选取案例均在委估房屋建筑物石岩街道范围内。

② 房地产情况说明表

项 目	拟估物业	比较物 A	比较物 B	比较物 B
位置	石岩镇宝石西路东侧	石岩街道塘坑路	石岩街道松白路	石岩街道上屋地铁口
价格	待估	36	35	36
法定用途	厂房	厂房	厂房	厂房
现状用途	厂房	厂房	厂房	厂房
交易日期	2020年10月	2020年10月	2020年10月	2020年10月
交易情况	出租	出租	出租	出租
区位状况	地段繁华程度	一般	一般	一般
	交通状况	一般	一般	一般
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
	环卫状况	较优美	较优美	较优美
	区域规划	一般	一般	一般
权益及实物状况	外观形象	方正形状	方正形状	方正形状
	面积	3,156.33	200.00	800.00

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话:010-83557569 传真:010-83543089 E-mail: bfsy@ien.com.cn 邮编:100053

	配套设施	一般	一般	一般	一般
	装饰装修	普通	普通	较好	普通
	建筑品质	一般	一般	一般	一般
	智能化程度	无	无	无	无
	内部格局	一般	一般	一般	一般

③ 因素修正分析

项目	比较项目	拟估物业	比较物 A		比较物 B		比较物 C	
		标准分值	因素描述	因素分值	因素描述	因素分值	因素描述	因素分值
交易情况修正		100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
市场状况调整		100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
区位状况调整	地段繁华程度	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	交通状况	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	临街状况	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	环卫状况	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	区域规划	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	合计	100	--	100	--	100	--	100
权益以及实物状况调整	外观形象	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	面积	100	相比同等	100	相比较好	102	相比较好	102
	使用年限	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	装饰装修	100	相比同等	100	相比较好	102	相比同等	100
	建筑品质	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	智能化程度	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	内部格局	100	相比同等	100	相比同等	100	相比同等	100
	合计	100	--	100		104		102

④ 修正计算

比较物名称	交易价格	交易时点修正	市场状况修正	区位状况修正	权益实物状况修正	最后修正价格	平均价格
塘坑路厂房	36	100/100	100/100	100/100	100/100	36	35
宏高工业园厂房	35	100/100	100/100	100/100	100/104	34	
上屋厂房	36	100/100	100/100	100/100	100/102	35	

经计算，估价对象的客观月租金为 35 元/平方米。

(3) 估价对象年净收益的确定

估价对象为位于深圳市宝安区石岩街道内，对同地区的房产等进行了市场调查并进行了上述测算，通过测算确定其平均月租金水平为 35 元/m²左右，未来租

金前 15 年每年递增率 (S1) 为 2.0%，空置率为 5%，15 年后每年递增率 (S2) 为 2.0%，空置率为 5%。则估价对象的年纯收益计算如下表：

1. 基本假设	项目	前 15 年租金递增	15 年后租金递增
2. 年租金收益	月租金*(1-空置率)×12	399.0	537.0
3. 年费用项目	A+B+C+D+E+F+G	85.5	115.1
A. 增值税	租金收益×5%/(1+5%)	19.0	25.6
B. 教育费及城建税	增值税×12%	2.3	3.1
C. 房产税	租金收益×12%	47.9	64.4
D. 房屋租赁管理费	租金收益×2%	8.0	10.7
E. 维修管理费	租金收益×2%	8.0	10.7
F. 印花税	租金收益×0.1%	0.4	0.5
G. 保险费	租金收益×0.15%	0.6	0.8
H. 土地使用税	按每平方 9 元计算	4.9	4.9
4. 年纯收益	年租金收益-年费用	308.0	416.2

(4) 确定报酬率 (R)

采用报酬率为无风险报酬率加投资风险报酬率，即综合报酬率方法确定估价对象的报酬率。

其中无风险报酬率采用选取同一时期人民银行公布的一年期银行存款利率 1.5% (2015 年 10 月 24 日起执行)。

风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿, 即超过无风险报酬率以上部分的报酬率。考虑到管理的难易程度, 投资的流动性以及作为资产的安全性等因素, 将风险分为低、中、高三等, 经评估人员根据特尔菲法对各等级风险的风险报酬率取值为:

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.0%~3.0%	3.0%~4.5%	4.5%~6.0%	
商业物业	2.5%~3.5%	3.5%~5.0%	5.0%~6.5%	
工业厂房物业	2.0%~3.0%	3.0%~4.5%	4.5%~5.5%	
综合物业	采用内插法确定。			

综合物业的基本情况采用内插法确定。

根据当地的经济现状、房地产市场发展状况及发展趋势、估价对象用途及经营现状等因素, 估价对象为工业, 周边配套日益成熟, 风险处于中档, 投资风险报酬率取值 4.5%, 则估价对象递增期内报酬率为 1.5%+4.5%=6%。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址: 北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话: 010-83557569 传真: 010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编: 100053

(5) 房屋剩余收益年限 (N) 确定:

根据估价委托人提供的资料, 估价对象土地使用权终止日期至价值时点房屋剩余使用年限为 29.77 年。

(6) 收益价格 (V) 确定:

运用公式:

$$V = \frac{A_1}{(R - S_1)} \times \left[1 - \frac{(1 + S_1)^K}{(1 + R)^K} \right] + \frac{A_2}{(R - S_2) \times (1 + R)^K} \times \left[1 - \frac{(1 + S_2)^{(N-K)}}{(1 + R)^{(N-K)}} \right]$$

其中:

$A_1=313.5$ 元/ m^2 , $A_2=421.9$ 元/ m^2 , $R=6.0\%$, $S_1=2.0\%$, $S_2=5.0\%$, $N=29.77$ 年, $K=15$ 年

故评估单价=5,260.00 (元/ m^2) (取整)

(7) 评估值的确定

房地产评估值=单价×面积

$$=5,260.00 \times 3,156.33$$

$$=16,602,295.80 \text{ 元}$$

(三) 评估结果确定

综上所述, 采用市场法和收益法来确定估价对象的市场价值, 其中市场法测算价值为 12,420.00 元/平方米, 收益法测算价值为 5,260.00 元/平方米。在确定最终估价结果时, 我们是基于以下因素考虑的:

(1) 估价对象所在片区房地产交易市场较为成熟, 而且市场法是在交易价格的基础上进行交易情况、期日、区域以及个别因素等情况修正, 考虑因素较为全面, 比较价格能够真实、准确地反映估价对象的市场价值。

(2) 运用收益法估价的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期, 估价对象为工业厂房, 价值的体现主要源于租金回报, 运用收益法计算, 能计算其理论价格。但考虑到深圳房地产市场的租售比率极低, 不能完全体现当地房地产价值。

综合以上考虑, 结合估价对象的实际情况, 我们采用市场法确定估价对象的市场价值, 详见下表:

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	评估价值		评估单价 (元/m ²)
						原值	净值	
1	粤(2016)深圳市不动产权第0256124号	生产车间夹层	2004/08	m2	251.18	3,119,655.60	3,119,655.60	12,420.00
2	粤(2016)深圳市不动产权第0256040号	生产车间一层	2004/08	m2	3156.33	39,201,618.60	39,201,618.60	12,420.00
3	粤(2016)深圳市不动产权第0256061号	压缩机房	2004/08	m2	65.13	808,914.60	808,914.60	12,420.00
4	粤(2016)深圳市不动产权第0256052号	泵房	2004/08	m2	32.7	406,134.00	406,134.00	12,420.00
5	粤(2016)深圳市不动产权第0256106号	变配电、空压机房	2004/08	m2	230.51	2,862,934.20	2,862,934.20	12,420.00
6	粤(2016)深圳市不动产权第0256211号	科研中心	2004/08	m2	1548.69	19,234,729.80	19,234,729.80	12,420.00
7	粤(2016)深圳市不动产权第0256119号	消防泵房	2004/08	m2	48.54	602,866.80	602,866.80	12,420.00
8	粤(2016)深圳市不动产权第0256141号	仓库一层	2004/08	m2	5509.46	68,427,493.20	68,427,493.20	12,420.00
9	粤(2016)深圳市不动产权第0256148号	仓库二层	2004/08	m2	904.76	11,237,119.20	11,237,119.20	12,420.00
10	粤(2016)深圳市不动产权第0256129号	仓库三层	2004/08	m2	904.76	11,237,119.20	11,237,119.20	12,420.00
11	粤(2016)深圳市不动产权第0256240号	仓库四层	2004/08	m2	170.51	2,117,734.20	2,117,734.20	12,420.00
12	粤(2016)深圳市不动产权第0256154号	家属宿舍一层	2004/08	m2	304.76	3,785,119.20	3,785,119.20	12,420.00
13	粤(2016)深圳市不动产权第0256165号	家属宿舍二层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
14	粤(2016)深圳市不动产权第0256186号	家属宿舍三层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
15	粤(2016)深圳市不动产权第0256207号	家属宿舍四层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
16	粤(2016)深圳市不动产权第0256189号	家属宿舍五层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
17	粤(2016)深圳市不动产权第0256197号	家属宿舍六层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
18	粤(2016)深	家属宿舍七层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话:010-83557569 传真:010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编:100053

	圳市不动产权第 0256201 号							
19	粤（2016）深圳市不动产权第 0256234 号	工人宿舍一层	2004/08	m2	854.19	10,609,039.80	10,609,039.80	12,420.00
20	粤（2016）深圳市不动产权第 0256170 号	工人宿舍二层	2004/08	m2	923.62	11,471,360.40	11,471,360.40	12,420.00
21	粤（2016）深圳市不动产权第 0256190 号	工人宿舍三层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
22	粤（2016）深圳市不动产权第 0256215 号	工人宿舍四层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
23	粤（2016）深圳市不动产权第 0256179 号	工人宿舍五层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
24	粤（2016）深圳市不动产权第 0256182 号	工人宿舍六层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
合 计					18,815.88	233,693,229.60	233,693,229.60	

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对兆新能源持有的深圳宝安区石岩街道房地产价值采用市场法和收益法进行了评估，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了市场法的评估结果。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2020 年 10 月 31 日，纳入评估范围的房屋建筑物价值为人民币 233,693,229.60 元。详细内容见下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积 积 m ²	评估价值		评估单价 (元/m ²)
						原值	净值	
1	粤（2016）深圳市不动产权第 0256124 号	生产车间夹层	2004/08	m ²	251.18	3,119,655.60	3,119,655.60	12,420.00
2	粤（2016）深圳市不动产权第 0256040 号	生产车间一层	2004/08	m ²	3156.33	39,201,618.60	39,201,618.60	12,420.00
3	粤（2016）深圳市不动产权第 0256061 号	压缩机房	2004/08	m ²	65.13	808,914.60	808,914.60	12,420.00
4	粤（2016）深圳市不动产权第 0256052 号	泵房	2004/08	m ²	32.7	406,134.00	406,134.00	12,420.00
5	粤（2016）深圳市不动产权第 0256106 号	变配电、空压机房	2004/08	m ²	230.51	2,862,934.20	2,862,934.20	12,420.00
6	粤（2016）深圳市不动产权第 0256211 号	科研中心	2004/08	m ²	1548.69	19,234,729.80	19,234,729.80	12,420.00
7	粤（2016）深圳市不动产权第 0256119 号	消防泵房	2004/08	m ²	48.54	602,866.80	602,866.80	12,420.00
8	粤（2016）深圳市不动产权第 0256141 号	仓库一层	2004/08	m ²	5509.46	68,427,493.20	68,427,493.20	12,420.00
9	粤（2016）深圳市不动产权第 0256148 号	仓库二层	2004/08	m ²	904.76	11,237,119.20	11,237,119.20	12,420.00
10	粤（2016）深圳市不动产权第 0256129 号	仓库三层	2004/08	m ²	904.76	11,237,119.20	11,237,119.20	12,420.00

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

11	粤（2016）深圳市不动产权第 0256240 号	仓库四层	2004/08	m2	170.51	2,117,734.20	2,117,734.20	12,420.00
12	粤（2016）深圳市不动产权第 0256154 号	家属宿舍一层	2004/08	m2	304.76	3,785,119.20	3,785,119.20	12,420.00
13	粤（2016）深圳市不动产权第 0256165 号	家属宿舍二层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
14	粤（2016）深圳市不动产权第 0256186 号	家属宿舍三层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
15	粤（2016）深圳市不动产权第 0256207 号	家属宿舍四层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
16	粤（2016）深圳市不动产权第 0256189 号	家属宿舍五层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
17	粤（2016）深圳市不动产权第 0256197 号	家属宿舍六层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
18	粤（2016）深圳市不动产权第 0256201 号	家属宿舍七层	2004/08	m2	317.97	3,949,187.40	3,949,187.40	12,420.00
19	粤（2016）深圳市不动产权第 0256234 号	工人宿舍一层	2004/08	m2	854.19	10,609,039.80	10,609,039.80	12,420.00
20	粤（2016）深圳市不动产权第 0256170 号	工人宿舍二层	2004/08	m2	923.62	11,471,360.40	11,471,360.40	12,420.00
21	粤（2016）深圳市不动产权第 0256190 号	工人宿舍三层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
22	粤（2016）深圳市不动产权第 0256215 号	工人宿舍四层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
23	粤（2016）深圳市不动产权第 0256179 号	工人宿舍五层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
24	粤（2016）深圳市不动产权第 0256182 号	工人宿舍六层	2004/08	m2	500.73	6,219,066.60	6,219,066.60	12,420.00
合 计					18,815.88	233,693,229.60	233,693,229.60	

二、资产流动性折扣的考虑

本项目的资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。