

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）关于深圳证券交易所中小板公司管理部《关于对深圳市兆新能源股份有限公司的关注函》有关问题的回复

根据深圳证券交易所中小板公司管理部于2020年12月1日下发的中小板关注函【2020】第550号《关于对深圳市兆新能源股份有限公司的关注函》（以下简称“关注函”），北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）就关注函涉及的相关问题进行了核查，现就有关情况回复如下：

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：

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%。

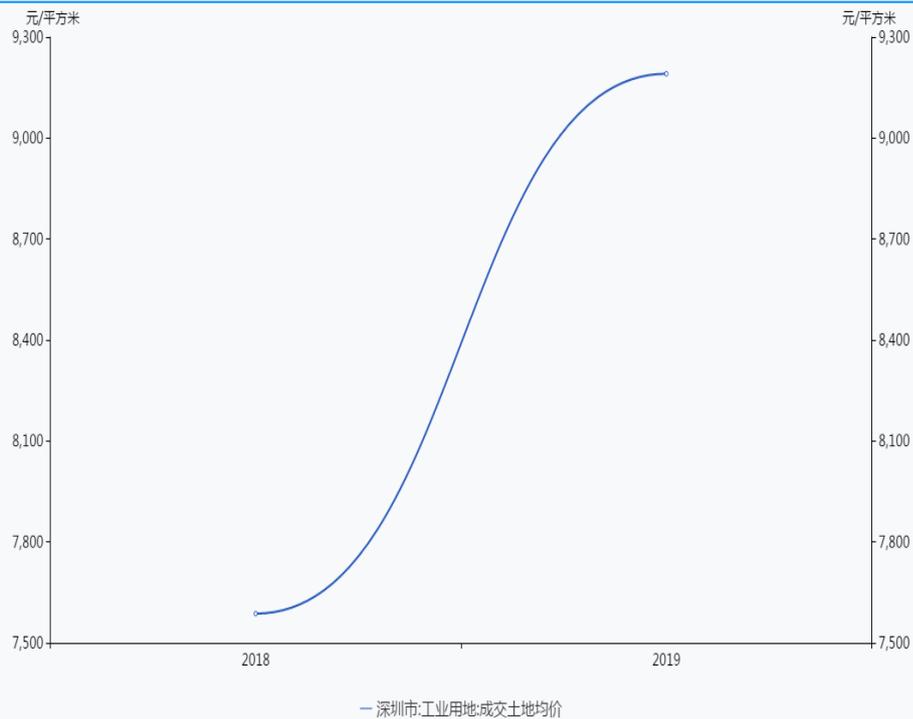
近年来，随深圳产业链发展逐渐走向高端化，厂房需求日益增长，部分厂房租户租金承受能力较强。同时，专业化的工业地产开发企业崛起，为市场供应高品质厂房，促进大湾区厂房市场租金及工业土地交易价格逐渐走高。

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/m²/月，二楼及以上楼层平均租金为 32.89 元/m²/月，同比 2019 年增长 3.2%。

需求方面，自迈入 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 Find 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%。

深圳市:工业用地:成交土地均价



数据来源：同花顺FinD

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。为提高土地利用效率，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”成为了缓解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:

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

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

2020年12月10日