

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

深圳市兆新能源股份有限公司董事会：

2020 年 12 月 1 日，你公司披露《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》）称，你公司拟以 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，我部关注到，你公司曾于 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。

我部对此高度关注，请你公司补充披露以下内容：

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。

（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。

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。

(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。

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。

(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。

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。

(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。

5、《公告》显示，标的资产已抵押给东莞瑞禾有限公司，相关资产已被东莞市中级人民法院司法冻结，被罗湖法院轮候冻结。将标的资产移交联玺投资前，你公司尚需消除该物业的权利限制情形。请详细说明你公司为消除标的资产权利限制拟采取的措施，是否存在无法消除标的资产权利限制的风险，如是，请作出必要的风险提示。

6、你公司应予说明的其他事项。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2020 年 12 月 4 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送深圳证监局上市公司监管处。同时，提醒你公司：上市公司应当按照国家法律、法规、本所《股票上市规则》和《上市公司规范运作指引》等规定，诚实守信，规范运作，认真和及时地履行信息披露义务。

特此函告

中小板公司管理部

2020年12月1日