证券代码：002256　　证券简称：*ST 兆新　　公告编号：2020-200

深圳市兆新能源股份有限公司第五届董事会第三十八次会议决议公告

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”)第五届董事会第三十八次会议于 2020 年 11 月 29 日下午 14:00 在深圳市罗湖区笋岗梨园路 8 号 HALO 广场一期 5 层 509-510 单元公司会议室以通讯表决方式召开，本次会议以紧急会议的形式召集与召开，会议通知于 2020 年 11 月 28 日以电子邮件、电话方式通知全体董事、监事和高级管理人员。

会议应出席董事 7 名，实际参与表决的董事 7 名。公司监事和部分高级管理人员列席了会议。本次会议由董事长蔡继中先生主持。本次会议的召集、召开和表决程序符合国家有关法律、法规及《公司章程》的规定。经与会董事审议，以通讯表决方式审议通过了以下决议：

1、会议以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《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＞的议案》；

公司对位于深圳市宝安区石岩街道松白路与北环路交汇处的石岩厂区申报“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”(以下简称“本项目”)，目前本项目已经深圳市宝安区政府批准，并列入《2018 年深圳市宝安区城市更新单元第九批计划》。根据国家相关法律以及《深圳市城市更新办法》等相关规定，公司董事会同意与深圳市联玺投资发展有限公司(以下简称“联玺投资”)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》，公司作为本项目的申报主体，同意联玺投资为本项目的城市更新实施主体，且双方一致同意就公司本项目更新范围内全部土地及物业权益，联玺投资以货币形式予以补偿，拆迁补偿款总价人民币 25,000 万元。

本次交易不构成关联交易，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。

具体详见 2020 年 12 月 1 日公司在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上刊登的《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》。

独立董事对此发表了同意的独立意见，具体详见 2020 年 12 月 1 日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

2、会议以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于召开 2020 年第五次临时股东大会的议案》。

公司董事会决定于 2020 年 12 月 17 日(星期四)下午 14:30 在公司会议室以现场表决与网络投票相结合方式召开公司 2020 年第五次临时股东大会。

具体详见 2020 年 12 月 1 日公司在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上刊登的《关于召开 2020 年第五次临时股东大会的通知》。

特此公告。

深圳市兆新能源股份有限公司董事会
二〇二〇年十二月一日

证券代码：002256　　证券简称：*ST 兆新　　公告编号：2020-201

深圳市兆新能源股份有限公司关于签订《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

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、交易概述

深圳市兆新能源股份有限公司(以下简称“公司”或“乙方”)拟对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(以下简称“本项目”)进行整体拆除重建类城市更新。目前本项目已经深圳市宝安区政府批准，并列入《2018 年深圳市宝安区城市更新单元第九批计划》。根据国家相关法律以及《深圳市城市更新办法》等相关规定，公司拟与深圳市联玺投资发展有限

公司(以下简称“联玺投资”或“甲方”)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》，本项目范围内物业由宗地号为 A716-0013、A716-0033 两个地块组成，涉及国有已出让用地面积 34,693.90 平方米，本项目拟申报更新范围用地面积约 34,693.90 平方米，拟规划为新型产业用地(M0)。该项目的交易方式拟定以拆迁补偿形式达成，所涉及的房屋建筑面积 18,815.88 平方米。根据北京北方亚事资产评估事务所于 2020 年 11 月 25 日出具的资产评估报告，以 2020 年 10 月 31 日作为评估基准日，采用市场法确定估价对象的房屋建筑物价值为人民币 233,693,229.60 元 (12,420.00 元 / 平方米 × 不动产权登记证载建筑面积 18,815.88 平方米 =233,693,229.60 元)；采用收益法确定估价对象的纳入评估范围的房屋建筑物价值为人民币 98,971,528.80 元 (5,260.00 元 / 平方米 × 不动产权登记证载建筑面积 18,815.88 平方米 =98,971,528.80 元)。结合估价对象的实际情况，最终采用市场法确定估价对象的市场价值为人民币 233,693,229.60 元。公司作为本项目的申报主体，同意联玺投资为本项目的城市更新实施主体，且双方一致同意就公司本项目更新范围内全部土地及物业权益，联玺投资以货币形式予以补偿，拆迁补偿款总价人民币 25,000 万元。该交易达成后，联玺投资作为本项目城市更新实施主体，享有该项目未来开发全部的相关收益权。

2020 年 11 月 29 日，公司召开的第五届董事会第三十八次会议全票审议通过了《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＞的议案》，独立董事发表了明确同意的独立意见，本议案尚需提交公司股东大会审议。

本次交易不构成关联交易，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。

本项目涉及的资产目前已抵押给东莞瑞禾有限公司(以下简称“东莞瑞禾”)，因公司与深圳科恩斯实业有限公司及东莞瑞禾存在债务纠纷，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。公司将前述资产涉及的土地及物业移交联玺投资前，公司已确认对该物业具有完全的所有权，但尚需消除该物业的权利限制情形(包括但不限于转让买卖、抵押、查封等任何有争议的行为)。

二、交易对方基本情况

1、联玺投资基本情况

名　称：深圳市联玺投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5EDAMD3F

住　所：深圳市福田区福田街道福田南路皇城广场 2401D

法定代表人：郑佳宜

注册资本：人民币 40,000 万元

类　型：有限责任公司

成立日期：2017 年 03 月 06 日

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业，国内贸易。

2、股东情况

深圳市鸿讯投资发展有限公司持有联玺投资 99%的股权，郑佳宜持有联玺投资 1%的股权，联玺投资实际控制人为林柔兵。

3、主要财务数据

单位：人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产总额	315,433,543.21	319,430,534.57
负债总额	1,761,691.78	2,557,475.27
净资产	313,671,851.43	316,873,059.30
项目	2019 年 1-12 月	2020 年 1-6 月
营业收入	110,883,622.58	37,961,207.43
营业利润	9,935,502.87	3,201,207.87
净利润	9,935,502.87	3,201,207.87

注：以上数据未经审计。

4、联玺投资与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，亦不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

5、联玺投资不是失信被执行人。

6、公司董事会已对交易对手方的基本情况及交易履约能力进行了必要的尽职调查，联玺投资资信状况良好，其资产总额及资产净额高于本次成交金额，具有充分的履约能力，无较大的风险因素；后续董事会将持续关注其履约能力和付款进展，督促其按协议约定完成交易款项的偿付。

三、交易标的基本情况

(一)基本情况介绍

1、项目名称：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

2、项目位置：深圳市宝安区石岩街道松白路与北环路交汇处

3、项目概况：本项目范围内物业由宗地号为 A716-0013、A716-0033 两个地块组成，涉及国有已出让用地面积 34,693.90 平方米，本项目拟申报更新范围用地面积约 34,693.90 平方米，拟规划为新型产业用地(M0)(具体以政府规划主管部门批复为准)。

公司为本项目的权利人，本项目已向深圳市宝安区政府、宝安区更新局申报宝安区城市更新单元计划，并于 2018 年 12 月 5 日列入《深圳市宝安区城市更新单元第九批计划》的公示。

4、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）	至止	2050.8.7	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）	至止	2050.8.7	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）	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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）	至止	2050.8.7	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）	至止	2050.8.7	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）	至止	2050.8.7	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）	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	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)	至止	2050.8.7	未拆
25		A716-0033	土地使用权	工业用地	2000.8.7	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	至止	2050.8.7	地上建筑物已拆除
26		A716-0013	土地使用权	工业用地	2000.8.7	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	至止	2050.8.7	地上建筑物部分拆除，其余待拆

5、截至 2020 年 10 月 31 日标的资产账面价值

单位：人民币万元

序号	资产名称	资产类别	账面原值	已折旧摊销值	账面净值
1	房屋类资产	固定资产	4,199.46	3,995.92	203.54
2	A716-0033	无形资产	1,018.36	427.08	591.28
3	A716-0013	无形资产			
合计		—	5,217.82	4,423.00	794.82

6、标的资产受限情况

标的资产目前已抵押给东莞瑞禾，因公司与深圳科恩斯实业有限公司及东莞瑞禾存在债务纠纷，标的资产已被东莞市中级人民法院司法冻结，被广东省深圳市罗湖区人民法院轮候冻结。

(二)标的资产评估情况

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)(以下简称“北方亚事”)于 2020 年 11 月 25 日出具了《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)及《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)，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，北方亚事对公司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 m2	评估价值		评估单价(元/m2)
						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
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	

《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)及《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)的主要内容如下：

1、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

$$V=\frac{A_1}{(K-S_2)}\times\left[1-\frac{(1+S_1)^K}{(1+K)^N}\right]+\frac{A_2}{(K-S_3)\times(1+K)^N}\times\left[1-\frac{(1+S_2)^{(N-K)}}{(1+R)^{(N-K)}}\right]$$

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

2、评估过程

案例：生产车间一层

(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。

房地产评估值 = 单价 × 面积

=3,156.33 × 12,420.00

=39,201,618.60 元

(二)收益法测算过程

(1)收益还原法的计算公式

$$V=\frac{A_1}{(K-S_2)}\times\left[1-\frac{(1+S_1)^K}{(1+K)^N}\right]+\frac{A_2}{(K-S_3)\times(1+K)^N}\times\left[1-\frac{(1+S_2)^{(N-K)}}{(1+R)^{(N-K)}}\right]$$

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