

# 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【2019】第 400 号

## 深圳市兆新能源股份有限公司董事会：

2019 年 11 月 27 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》称，你公司拟以 15,000 万元向深圳科恩斯实业有限公司（以下简称“科恩斯实业”）出让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的全部土地及物业权益（以下简称“标的资产”）。同时，你公司披露《关于设立深圳兆新商置有限公司的公告》称，你公司拟投资 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），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）。

我部对上述事项表示高度关注，请你公司认真核查以下事项并做出说明：

### 一、关于出让土地及物业权益

1、《评估报告》显示，标的资产采用市场法评估，截至 2019 年 9 月 30 日，标的资产账面价值为 836.69 万元，评估价值为 14,027.06 万元，增值率 1,576.50%。

(1)请逐项列示标的资产的具体明细，包括但不限于资产名称、资产类别、取得时间、取得方式、取得成本、坐落位置、面积、主要

用途及运营状况、账面价值（包括账面原值、已计提的折旧或准备、账面净值）、评估价值、评估方法等情况，并说明拟将标的资产出售的原因及必要性。

（2）请结合宏观经济条件、交易条件、行业状况的变化等说明可比交易案例及评估参数的选取过程，并结合标的资产的收益能力、竞争能力、地理位置等详细说明评估价值的具体测算过程，评估增值率较高的原因及合理性。

2、公告显示，标的资产已抵押给东莞信托有限公司。请说明将标的资产抵押的原因、融资金额及融资用途，除该事项外，标的资产是否存在重大争议、诉讼或仲裁事项等情况，权属是否清晰。

3、公告显示，科恩斯实业成立于 2019 年 3 月。截至 2019 年 10 月 31 日，科恩斯实业的总资产为 13,663.24 万元，净资产为 3,647.58 万元。科恩斯实业自协议生效后 7 个工作日内向你公司支付首期款项 8,000 万元，在双方完成全部土地、物业移交手续后 180 个工作日内支付 7,000 万元。

（1）请将科恩斯实业的股东情况穿透至实际控制人，并补充披露实际控制人或者控股方的主要财务数据。

（2）请详细说明该付款安排的原因及合理性、是否存在较大的回款风险，并结合科恩斯实业及控股方主要财务数据和资信情况说明其是否具有履约能力，是否提供相应的履约保障措施。

（3）请说明科恩斯实业及股东与你公司、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。

4、据披露，你公司 2018 年和 2019 年前三季度净利润分别为-2.03 亿元、-0.30 亿元。请详细说明出售标的资产对你公司 2019 年经营业绩的影响，是否存在年底突击创利的情形。

## 二、关于投资设立兆新商置

5、请补充披露 2018 年以来房地产行业发展情况、行业竞争格局和市场化程度、行业内主要企业及市场份额、市场供求状况等，如涉及数据引用的，请注明数据来源；并结合你公司主营业务开展情况、未来发展计划等说明成立兆新商置并涉足房地产业务的原因，兆新商置的主营业务范围，与你公司当前业务是否存在协同效应，如无，请充分提示进入新业务领域的风险。

6、请补充说明本次投资的出资方式及资金到位时间，如涉及现金出资的，请结合你公司现金流状况、可动用货币资金余额等说明资金的具体来源。

7、请补充披露拟涉及房地产项目的具体内容，所需资质及取得情况，拟投资进度以及人才技术储备情况，如无，请充分提示风险。

## 三、关于股权质押

8、2019 年 11 月 20 日，你公司披露《关于控股股东部分股份将被司法拍卖的提示性公告》称，截至 2019 年 11 月 20 日，你公司控股股东陈永弟及其一致行动人合计持有你公司股份 753,911,638 股，占你公司总股本的 40.05%，累计被质押股数为 753,321,559 股，占你公司总股本的 40.02%，占其持有你公司股份总数的 99.92%，累计被

司法冻结股数为 753,911,638 股，占其持有你公司股份总数的 100.00%。同时，陈永弟持有的 486,007,100 股将于 2019 年 12 月 16 日被司法拍卖，占你公司总股本的 25.82%，本次拍卖将可能导致你公司控股股东和实际控制权发生变更。

(1) 请说明你公司控股股东所持股票质押的具体情况，包括但不限于质押时间、质押期限、质押权人、融资金额、融资用途、到期日（回购日）等事项。

(2) 请说明相关股份被司法冻结及拍卖的原因，并请结合控股股东的财务状况说明其采取的应对措施，以及你公司应对控股权变更风险拟采取的措施。

9、你公司应予说明的其他事项。

请你公司就上述事项做出书面说明，在 2019 年 12 月 6 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄报深圳证监局上市公司监管处。

特此函告

中小板公司管理部

2019年12月2日