

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

东旭蓝天新能源股份有限公司  
拟进行股权转让所涉及的  
深圳市龙岗鸿基房地产开发  
有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

国众联评报字（2017）第 3-0088 号

（资产评估报告共分二册，本册为第  
一册）

第一册 资产评估报告

第二册 资产评估明细表

国众联资产评估  
土地房地产估价有限公司  
二〇一七年十二月十八日  
中国·深圳

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
一、绪言.....	7
二、委托方、被评估单位概况及约定的其他评估报告使用者概况.....	7
三、评估目的.....	12
四、评估对象和评估范围.....	12
五、价值类型.....	14
六、评估基准日.....	14
七、评估依据.....	14
八、评估方法.....	16
九、评估程序实施过程和情况.....	21
十、评估假设.....	22
十一、评估结论.....	23
十二、特别事项说明.....	25
十三、资产评估报告使用限制说明.....	27
十四、资产评估报告日.....	27
评估报告附件.....	28

## 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、行政法规规定及和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

九、本资产评估报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

# 东旭蓝天新能源股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的 深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

国众联评报字（2017）第 3-0088 号

## 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

### 一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受东旭蓝天新能源股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让行为所涉及的深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司股东全部权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

### 二、委托方及被评估单位

委 托 方：东旭蓝天新能源股份有限公司

被评估单位：深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司

### 三、评估目的

东旭蓝天新能源股份有限公司拟转让深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司的股权，本次评估系为东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

### 四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额人民币 3,017.48 万元。

具体评估范围为深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司申报的并经过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 9 月 30 日深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 13,344.87 万元，负债总额账面值 10,327.39 万元，所有者权益账面值 3,017.48 万元。评估前账面值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2017）第 105113 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 六、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与东旭蓝天新能源股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

## 七、评估方法

本次评估采用资产基础法。

## 八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 九、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2017 年 9 月 30 日资产总额账面值 13,344.87 万元，评估值 20,252.00 万元，评估增值 6,907.13 万元，增值率 51.76%；

负债总额账面值 10,327.39 万元，评估值 10,327.39 万元，评估值与账面值无差异；  
所有者权益账面值 3,017.48 万元，评估值 9,924.61 万元，评估增值 6,907.13 万元，增值率 228.90%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 9 月 30 日

被评估单位：深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	450.91	450.91	-	-
非流动资产	2	12,893.97	19,801.10	6,907.13	53.57
其中：可供出售金融资产	3				
长期股权投资	4	12,000.00	16,830.89	4,830.89	40.26
投资性房地产	5	886.48	2,949.24	2,062.76	232.69
固定资产	6	7.48	20.97	13.49	180.35
在建工程	7				
工程物资	8				
固定资产清理	9				
油气资产	10				
无形资产	11				
开发支出	12				
长期待摊费用	13				
<b>资产总计</b>	<b>14</b>	<b>13,344.87</b>	<b>20,252.00</b>	<b>6,907.13</b>	<b>51.76</b>
流动负债	15	10,260.90	10,260.90	-	-
非流动负债	16	66.50	66.50	-	-
<b>负债总计</b>	<b>17</b>	<b>10,327.39</b>	<b>10,327.39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>所有者权益</b>	<b>18</b>	<b>3,017.48</b>	<b>9,924.61</b>	<b>6,907.13</b>	<b>228.90</b>

综上所述，深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值为 9,924.61 万元，大写金额为玖仟玖佰贰拾肆万陆仟壹佰元。

报告使用者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。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，即自 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日有效，超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

# 东旭蓝天新能源股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的 深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

国众联评报字（2017）第 3-0088 号

## 一、绪言

东旭蓝天新能源股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让行为所涉及的深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司股东全部权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

## 二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

### （一）委托方概况

企业名称：东旭蓝天新能源股份有限公司

住 所：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼

法定代表人：朱胜利

注册资本：133717.3272 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

证券代码：000040

经营期限：自 1982 年 03 月 23 日至 5000 年 01 月 01 日

统一社会信用代码：91440300192174418Y

经营范围：房地产开发与经营；投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；仓储；光伏电站投资、建设、运营、维护及管理服务；光伏发电技术及设备的研发；光伏发电项目技术咨询；光伏发电设备的制造、批发零售。（以上经营范围法律、行

政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

## （二）被评估单位概况

### 1. 概况

企业名称：深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司（以下简称“龙岗鸿基”）

注册地址：深圳市福田区新闻路与景田路交汇处景田合正名园二期C座6层06

法定代表人：黄志良

注册资本：3168万人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

营业期限：自1993年09月07日起至长期

统一社会信用代码：914403002795235613

经营范围：龙岗区内房地产开发，商品房经营、物业管理。

### 2. 企业简介及历史沿革

深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司系经深圳市市场监督管理局批准，于1993年9月7日正式成立的有限责任公司，统一社会信用代码为914403002795235613。公司注册资本为人民币3168万元，实收资本为人民币3168万元。成立时公司股东及出资比例如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	158.7	158.7	5.0094%
2	深圳市鸿基(集团)股份有限公司	3,009.3	3,009.3	94.9905%
合计		3,168.00	3,168.00	100.00%

2011年6月13日经股东会决议，同意深圳市新鸿泰投资发展有限公司将其持有的龙岗鸿基5.0094%的股权转让给深圳市鸿基(集团)股份有限公司，股权转让后公司股东及持股比例如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	深圳市鸿基(集团)股份有限公司	3,168.00	3,168.00	100.00%
合计		3,168.00	3,168.00	100.00%

2016年9月20日经股东会决议，同意深圳市鸿基(集团)股份有限公司将其持有的龙岗鸿基100%的股权转让给东旭蓝天新能源股份有限公司，股权转让后公司股东及持股比例如下：

东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让  
所涉及深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	东旭蓝天新能源股份有限公司	3,168.00	3,168.00	100.00%
合计		3,168.00	3,168.00	100.00%

2.4 2017年6月9日经股东会决议，同意东旭蓝天新能源股份有限公司将其持有的龙岗鸿基100%的股权转让给东旭鸿基地产集团有限公司，股权转让后公司股东及持股比例如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	东旭鸿基地产集团有限公司	3,168.00	3,168.00	100.00%
合计		3,168.00	3,168.00	100.00%

3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

序号	投资方名称	认缴出资额（万元）	占股比例
1	东旭鸿基地产集团有限公司	3,168.00	100.00%
合计		3,168.00	100.00%

4. 近年资产、损益状况

企业2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年9月30日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/9/30
流动资产	25,228,239.67	25,453,585.73	26,671,482.30	4,509,057.36
非流动资产	10,075,812.13	9,755,976.17	9,288,048.73	128,939,666.05
其中：可供出售金融资产			-	-
持有至到期投资			-	-
长期股权投资			-	120,000,000.00
投资性房地产	9,853,607.14	9,563,442.38	9,164,242.10	8,864,841.89
固定资产	222,204.99	192,533.79	123,806.63	74,824.16
在建工程			-	-
无形资产			-	-
商誉			-	-
长期待摊费用			-	-
递延所得税资产			-	-
资产总计	35,304,051.80	35,209,561.90	35,959,531.03	133,448,723.41
流动负债	-3,164,693.55	-3,093,613.97	5,132,056.68	102,608,974.04
非流动负债	-		664,955.73	664,955.73

东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让  
所涉及深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值

负债总计	-3,164,693.55	-3,093,613.97	5,797,012.41	103,273,929.77
所有者权益	38,468,745.35	38,303,175.87	30,162,518.62	30,174,793.64

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
主营业务收入	324,392.00	437,686.16	559,854.73	429,090.93
减：主营业务成本	280,252.44	290,164.76	399,200.28	299,400.21
主营业务税金及附加	13,645.72	16,782.95	10,506.51	65,025.01
销售费用	-	-	-	-
管理费用	268,619.82	298,876.53	231,060.85	70,817.89
财务费用	-2,073.75	-2,437.83	-2,416.13	-12,978.54
资产减值损失	15.01	-130.77	-	-
加：投资收益	-	-	-	-
营业利润	-236,067.24	-165,569.48	-78,496.78	6,826.36
利润总额	-236,067.24	-165,569.48	-70,726.18	12,275.02
减：所得税	-	-	-	-
净利润	-236,067.24	-165,569.48	-70,726.18	12,275.02

注：表中2014年、2015数据未经审计，2016年、2017年9月30日数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2017）第105113号的无保留意见审计报告。

#### 5. 被评估单位长期投资概况

截至评估基准日，深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司其下属共有 1 家被投资公司，其持股比例见下表：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值（元）
1	广东华凯房地产开发有限公司	2017-4-20	100%	120,000,000.00
	合计			120,000,000.00

广东华凯房地产开发有限公司

企业名称：广东华凯房地产开发有限公司

注册地址：佛山市顺德区龙江镇西溪社区居民委员会东华路 28 号联星商业城 8061

法定代表人：黄志良

注册资本：10000 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 2010 月 06 月 13 日至长期

统一社会信用代码：914406065572738152

经营范围：房地产经营（凭有效的资质证或批准证明经营）。■(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

6.执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

#### 6.1 会计期间

龙岗鸿基的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本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。

#### 6.2 记账本位币

龙岗鸿基业以人民币为记账本位币。

#### 6.3 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。凯方实业将金额为人民币 500 万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

#### 6.4 固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

类别	明细类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	机器设备	10 年	5.00	9.50
运输设备	运输设备	5 年	5.00	19.00
其他设备	办公设备、电子设备、其它	5 年	5.00	19.00

#### 6.5 税项

#### (1) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	老项目按 5% 简易计税,新项目按 11% 计算增值税,
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5% 计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额按超率累进税率 30%-60% 计缴
契税	按土地使用权的出让金额 3%-5% 计征

## (2) 税收优惠政策

龙岗鸿基无税收优惠。

## 7. 委托方和被评估单位之间的关系。

委托方和被评估单位为投资者与被投资者，东旭蓝天新能源股份有限公司持有孙公司深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司 100% 的股权。

## (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告约定使用者仅为委托方及其股东，使用方式为为本次评估目的所使用。此外，依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）和法律法规规定的不确定使用者也为本报告合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 三、评估目的

东旭蓝天新能源股份有限公司拟转让深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司的股权，本次评估系为东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

## 四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额人民币 3,017.48 万元。

具体评估范围为深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司申报的并经过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 9 月 30 日深圳市龙岗鸿基房地产开

发有限公司全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 13,344.87 万元，负债总额账面值 10,327.39 万元，所有者权益账面值 3,017.48 万元。评估前账面值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2017）第 105113 号的无保留意见审计报告。

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	450.91
非流动资产	2	12,893.97
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期股权投资	5	12,000.00
投资性房地产	6	886.48
固定资产	7	7.48
在建工程	8	
无形资产	9	
商 誉	10	
长期待摊费用	11	
<b>资产总计</b>	<b>12</b>	<b>13,344.87</b>
流动负债	13	10,260.90
非流动负债	14	66.50
<b>负债总计</b>	<b>15</b>	<b>10,327.39</b>
<b>所有者权益</b>	<b>16</b>	<b>3,017.48</b>

评估范围中价值较大实物资产情况及特点：

投资性房地产为地下停车场，位于龙岗区龙翔大道新鸿花园内，结构为框剪结构，竣工年份为 1997 年 6 月，截止评估基准日，估价对象未办理不动产权证。

车辆合计 1 项，主要为上海别克牌旅行车，车辆由后勤部统一管理。评估现场勘查日车辆维护状态较好，使用正常。

电子设备合计 32 项，包括电脑、空调、打印机、办公家具等，分布在公司各个部门。评估现场勘查日电子设备维护状态较好，使用正常。

至评估基准日，企业无申报的账面记录或未记录的无形资产。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

## 五、价值类型

本次评估是在持续经营假设前提下评估深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和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。

选择市场价值的理由：

1. 从评估目的看：本次评估的目的是为委托方及相关方进行股权重组提供委估股权的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

2. 从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

3. 从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

4. 从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，同时又为会计期末，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、经济行为依据、评估准则依据、权属依据和取价依据包括：

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2. 《中华人民共和国证券法》（2015 年修订）；

3. 《上市公司收购管理办法》（2014 年修订）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；

7. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

8. 他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等；

9. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

## （二）评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

2. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；

11. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；

13. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

14. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

15. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

16. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007，从2007年8月10日起实施）；

17. 其他与资产评估相关的准则依据。

## （三）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

#### （四）权属依据

1. 营业执照；
2. 有关产权转让合同；
3. 建筑工程合同、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；
4. 机动车行驶证；
- 5 其他产权证明文件。

#### （五）取价依据

1. 企业提交的财务会计经营资料及中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（报告号为中兴财光华审会字（2017）第 105113 号）；
2. 企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；
3. 统计部门资料；
4. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 《2017 年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
8. 中关村网站、汽车之家、太平洋网站市场报价查询；
9. 当地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
10. 价值时点深圳市房地产市场相关价格信息。

#### （六）其他参考依据

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 设备询价的相关网站或图书；
3. 其他与评估有关的资料等。

## 八、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基

础，在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

## （二）评估方法选择

### 1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

### 2. 对于收益法的应用分析

收益法是依据资产的未来预期收益经折现或本金化处理来估测资产价值，采用收益法评估公司价值时涉及三个重要的参数：预期收益、折现率或资本化率、预测期间。

深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司及纳入评估范围的长期股权投资主要为房地产开发项目公司，截至评估基准日时，被评估单位主营业务已多年未经营，其未来经营方向、经营收益及风险无法进行预测和量化。故本次评估不适宜采用收益法。

### 3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到股东全部权益的价值。

深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司于评估基准日的各单项资产及负债的市场价值能够估算，因此本项目适合采用资产基础法。

## （三）对于所采用的评估方法的介绍

### 1. 流动资产的评估方法

1.1 货币资金包括银行存款。对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估

值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

## 2. 非流动资产的评估方法

### 2.1 长期股权投资的评估方法

对于控股的其他长期投资，采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

### 2.2 投资性房地产

对于投资性房地产，根据评估目的及委估对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。由于委估对象为地下停车场，其收益与其成本价值不匹配，不适合采用收益法进行评估；再由于该区域内无地下停车场出售的交易案例，不适合采用市场比较法，评估人员能够收集到委估对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，具备运用成本法对委估对象的市场价格进行评估条件。故对评估对象选用成本法进行评估。

所谓重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗, 功能性贬值和经济性贬值), 以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。

实体性磨损又称有形损耗, 是指建筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失;

功能性贬值是指由于建筑物用途、使用强度、设计、结构、装修设备配备等不合理造成的建筑物功能不足或浪费形成的价值损失;

经济性贬值是指由于外界条件的变化而影响了建筑物效用的发挥, 导致其价值贬值。各种贬值通过综合成新率来体现, 其基本计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

### 2.3 设备的评估

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对设备评估采用成本法。具体公式如下:

评估值 = 重置全价 × 成新率

### 2.3.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

#### ● 办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

#### ● 运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

#### 第一：设备购置价的确定

根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部、国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（财税〔2013〕37号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，一般纳税人购进的设备进项税额可以抵扣，因此设备的重置全价不包含增值税进项税额。

### 2.3.2 设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

### ● 电子设备

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

### ● 车辆

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/经济使用年限×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$ ：为理论成新率

$\eta_2$ ：为现场勘察成新率

$\eta$ ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

### 2.3.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

### 3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担

的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与东旭蓝天新能源股份有限公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）评估准备阶段

1. 接受东旭蓝天新能源股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、房产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

### （二）资产清查阶段

#### 1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

#### 2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

#### 3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

#### 4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

### （三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备、房屋现场鉴定作业表，与企业设备、房屋管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、房屋管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取有关人员意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

### （四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，汇总结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

## 十、评估假设

### （一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的

市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该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。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## （二）一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
8. 公司的经营模式没有发生重大变化。

## （三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定

评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的，并假设股权近期未进行评估交易。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十一、评估结论

此次评估主要采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2017 年 9 月 30 日资产总额账面值 13,344.87 万元，评估值 20,252.00 万元，评估增值 6,907.13 万元，增值率 51.76%；

负债总额账面值 10,327.39 万元，评估值 10,327.39 万元，评估值与账面值无差异；

所有者权益账面值 3,017.48 万元，评估值 9,924.61 万元，评估增值 6,907.13 万元，增值率 228.90%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 9 月 30 日

被评估单位：深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	450.91	450.91	-	-
非流动资产	2	12,893.97	19,801.10	6,907.13	53.57
其中：可供出售金融资产	3				
长期股权投资	4	12,000.00	16,830.89	4,830.89	40.26
投资性房地产	5	886.48	2,949.24	2,062.76	232.69
固定资产	6	7.48	20.97	13.49	180.35
在建工程	7				
工程物资	8				
固定资产清理	9				
油气资产	10				
无形资产	11				
开发支出	12				
长期待摊费用	13				
<b>资产总计</b>	<b>14</b>	<b>13,344.87</b>	<b>20,252.00</b>	<b>6,907.13</b>	<b>51.76</b>
流动负债	15	10,260.90	10,260.90	-	-
非流动负债	16	66.50	66.50	-	-
<b>负债总计</b>	<b>17</b>	<b>10,327.39</b>	<b>10,327.39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>所有者权益</b>	<b>18</b>	<b>3,017.48</b>	<b>9,924.61</b>	<b>6,907.13</b>	<b>228.90</b>

综上所述，深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值为 9,924.61 万元，大写金额为玖仟玖佰贰拾肆万陆仟壹佰元。

## 十二、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

3. 资产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资产评估师执业范围。

4. 本评估结论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。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

5. 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

6. 我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

7. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的，并假设近期股权未进行评估交易。

8. 本次评估中，资产评估师未对各种建、构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，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估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，通过现场调查判断得出的。

9. 本次估价对象投资性房地产未办理房地产权证，评估人员根据被评估单位对房屋占有、使用情况和提交的有关资料，确认其权属关系，其建筑面积等相关数据根据委托方提供的申报表为准。若房屋管理部门勘测面积与本次计算采用的面积不一致时，评估结果应作相应调整。提请报告使用者注意。

10. 评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

11. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；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。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；
4. 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，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；
5. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；
6. 本评估报告自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

### 十四、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2017 年 12 月 18 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年十二月十八日

## 评估报告附件

### 目 录

- 一、委托方营业执照复印件
- 二、被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位评估基准日审计报告
- 四、产权证明文件复印件
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、资产评估机构资格证书复印件
- 九、资产评估师资格证书复印件