

东旭蓝天新能源股份有限公司拟转让东旭鸿基地产集团有限公司持有的惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司 100%股权涉及的惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

国融兴华评报字(2017)第 100052 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2017 年 12 月 18 日

目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
一、 委托方、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	6
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程 and 情况	19
九、 评估假设	22
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 资产评估报告使用限制说明	24
十三、 资产评估报告日	25
十四、 评估机构和资产评估师签章	26
资产评估报告附件.....	27

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

东旭蓝天新能源股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，按照必要的评估程序，对惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：东旭蓝天新能源股份有限公司拟转让持有的惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司 100%股权，本次评估对惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值。

评估范围：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司的全部资产及负债。包括具体包括：流动资产、非流动资产和流动负债。

评估基准日：2017 年 09 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告以资产基础法的评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，在持续经营条件下，惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值 92,778.12 万元，总负债账面价值 66,342.66 万元，净资产账面价值 26,435.46 万元。经资产基础法评估，惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司总资产评估价值 121,801.17 万元，增值 29,023.05 万元，增值率 31.28%；总负债评估价值 66,342.66 万元，无增减值变化；所有者权益评估价值 55,458.51 万元，增值 29,023.05 万元，增值率 109.79%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层

电话：010-51667811 传真：010-82253743

4

评估基准日：2017 年 09 月 30 日

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
一、流动资产	1	91,635.56	113,817.39	22,181.83	24.21
二、非流动资产	2	1,142.56	7,983.78	6,841.22	598.76
其中：长期股权投资	3	1,000.00	7,812.43	6,812.43	681.24
固定资产	5	116.17	144.96	28.79	24.78
资产总计	10	92,778.12	121,801.17	29,023.05	31.28
三、流动负债	11	66,342.66	66,342.66	-	-
四、非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	66,342.66	66,342.66	-	-
净资产	14	26,435.46	55,458.51	29,023.05	109.79

经资产基础法评估，惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值为 55,458.51 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

东旭蓝天新能源股份有限公司拟转让东旭鸿基地产集团有限公 司持有的惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司 100%股权涉及的 惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

东旭蓝天新能源股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值在 2017 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、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

本次评估的委托人为东旭蓝天新能源股份有限公司，被评估单位为惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司。

（一）委托方简介

1、注册登记情况

名称：东旭蓝天新能源股份有限公司（以下或简称：东旭蓝天）

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：上市股份有限公司

成立日期：1982 年 03 月 23 日

核准日期：1982 年 03 月 23 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300192174418Y

股票代码：A 股东旭蓝天 000040

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）。

2、历史沿革

东旭蓝天新能源股份有限公司（原名：宝安鸿基地产集团股份有限公司，以下简称“本公司”或“公司”）是于 1993 年 12 月 10 日经深府办复[1993]926 号文批准在原深圳市装卸运输公司的基础上改组设立的股份有限公司。

1994 年 2 月 8 日经深证办复[1994]40 号文批准，向社会公众公开发行人民币普通股股票，并于同年在深圳证券交易所挂牌上市。

1995 年 11 月、1997 年 8 月、1999 年 4 月、7 月分别实施了增资配股、分红派息和公积金转增股本，截至 2004 年 12 月 31 日止，总股本为 469,593,364.00 元。

2015 年 8 月，东旭集团有限公司（以下简称“东旭集团”）通过收购中国宝安集团控股有限公司所持有的本公司 14.99%股份，成为本公司第一大股东，2015 年 9 月，东旭集团通过收购深圳东鸿信投资发展有限公司所持有的本公司 14.89%股份，将其持股比例增加至 29.88%。同时于 2015 年 10 月 8 日公司第八届董事会第六次会议决议，因原董事辞职，公司补选的新董事中一半以上人员及董事长均为东旭集团选派，东旭集团成为本公司控股股东。

2016 年 4 月 18 日，公司 2015 年度股东大会审议通过了《关于变更公司名称的议案》。公司名称由“宝安鸿基地产集团股份有限公司”变更为“东旭蓝天新能源股份有限公司”，自 2016 年 7 月 15 日起，证券简称由“宝安地产”变更为“东旭蓝天”。

2016 年 6 月 16 日，根据公司第八届董事会第八次会议、第八届董事会第十三次会议、2015 年第二次临时股东大会、2016 年第二次临时股东大会会议决议以及中国证券监督管理委员会证监许可[2016]808 号文《关于核准宝安鸿基地产集团股份有限公司非公开发行股票的批复》，公司通过非公开发行人民币普通股（A 股）867,579,908 股，每股面值 1 元，发行价格为 10.95 元/股，募集资金总

额约人民币 9,499,999,992.60 元，用于投资公司全资子公司东旭新能源下属的 17 个光伏电站项目。本次增发完成后，公司总股本为 1,337,173,272.00 元。

2016 年 6 月 30 日，公司总股本为人民币 1,337,173,272.00 元；法定代表人：郑小将。2016 年 12 月 29 日，公司法定代表人由郑小将变更为朱胜利。

截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，公司总股本为人民币 1,337,173,272.00 元；法定代表人：朱胜利；企业统一社会信用代码：91440300192174418Y；注册地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼。

3、上市公司十大股东：

截止评估基准日，东旭蓝天新能源股份有限公司的注册资本为 133717.3272 万人民币，上市公司十大股东信息如下：

序号	机构或基金	持有数量	占股本比例 (%)	股份类型
1	东旭集团有限公司	4.14 亿	30.98%	受限流通股, 流通 A 股
2	前海开源基金-浦发银行-国民信托-国民信托·证通 7 号单一资金信托	6849.31 万	5.12%	流通 A 股
3	海富通基金-宁波银行-民生信托-中国民生信托·至信 167 号宝安定增集合资金信托计划	6666.67 万	4.99%	流通 A 股
4	长信基金-浦发银行-聚富 10 号资产管理计划	6666.67 万	4.99%	流通 A 股
5	新东吴优胜-广发银行-重庆国际信托股份有限公司	6666.67 万	4.99%	流通 A 股
6	安信基金-浦发银行-陆家嘴国际信托-汇赢 3 号集合资金信托计划	6621.00 万	4.95%	流通 A 股
7	国泓资产-宁波银行-西藏信托-鼎证 47 号单一资金信托	6621.00 万	4.95%	流通 A 股
8	泰达宏利基金-招商银行-国民信托-国民信托·证通 8 号单一资金信托计划	6621.00 万	4.95%	流通 A 股
9	鹏华资产-平安银行-鹏华资产锦富 1 号专项资产管理计划	6621.00 万	4.95%	流通 A 股

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层

电话：010-51667811 传真：010-82253743

	理计划			
10	方正富邦基金-民生银行-平安信托-平安财富*汇泰 187号单一资金信托	6027.40万	4.51%	流通A股

(二) 被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司（以下或简称：惠东宝安鸿基公司）

统一社会信用代码：91441323588269712K

住所：惠东县港口滨海旅游度假区新寮村 288 号

法定代表人：黄志良

注册资本：壹仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2011 年 12 月 08 日

营业期限：2011 年 12 月 08 日至 2021 年 12 月 08 日

经营范围：房地产开发。（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）

核准日期：2017 年 09 月 21 日。

2、历史沿革

惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由东旭蓝天新能源股份有限公司（原名：宝安鸿基地产集团股份有限公司）投资组建，于 2011 年 12 月 08 日在惠东县工商行政管理局注册登记成立，并取得了注册号码为 441323000042730 企业法人营业执照。并于 2017 年 6 月 19 日取得统一社会信用代码：91441323588269712K 的营业执照。

2017 年 4 月 7 日公司股东变更，由东旭蓝天新能源股份有限公司变更为深圳市鸿基房地产有限公司；2017 年 8 月 30 日股东名称变更，由深圳市鸿基房地产有限公司变更为东旭鸿基房地产开发有限公司；2017 年 9 月 28 日股东名称变更，由东旭鸿基房地产开发有限公司变更为东旭鸿基地产集团有限公司。

公司股权结构如下：

序号	股东名称	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	1000	1000	100%

截至本次评估基准日 2017 年 9 月 30 日，公司上述股权结构未再发生变动。

3、近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩（母公司口径）

近三年及评估基准日的资产负债概况如下：

金额单位：人民币元

资产	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
流动资产	872,429,240.00	950,947,150.86	1,247,238,315.86	916,355,550.23
非流动资产：	9,489,446.62	5,598,372.99	18,877,381.59	11,425,653.60
其中：长期股权投资	1,000,000.00	11,523,774.92	10,000,000.00	10,000,000.00
固定资产	1,980,202.10	1,980,528.25	1,504,163.35	1,161,716.07
在建工程				
无形资产	0.00			
长期待摊费用				
递延所得税资产	6,509,244.52	5,598,372.99	7,373,218.59	263,937.53
资产总计	872,429,240.00	970,049,827.02	1,266,115,697.80	927,781,203.83
流动负债	289,044,763.82	898,792,816.64	806,749,156.01	663,426,630.85
非流动负债	192,400,000.00	0.00	340,000,000.00	0.00
负债合计	481,444,763.82	898,792,816.64	1,146,749,156.01	663,426,630.85
所有者权益合计	390,984,476.18	71,257,010.38	119,366,541.79	264,354,572.98

近三年及评估基准日的利润表如下：

金额单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
一、营业收入	163,198,378.00	510,335,934.00	289,135,390.67	711,557,587.62
减：营业成本	107,693,504.55	354,240,537.69	183,933,279.09	422,998,236.10
营业税金及附加	14,707,233.96	43,140,720.20	23,948,410.71	55,203,700.84
销售费用	14,309,242.94	24,484,264.15	13,363,060.46	24,740,435.73
管理费用	5,730,088.30	8,652,423.38	8,059,382.05	5,488,550.75
财务费用	154,983.19	2,837,574.43	-381,649.34	-446,363.02
资产减值损失	199,317.91	-101,093.10	154,058.01	703,833.40
加：公允价值变动收益				
投资收益		-301,319.86	476,225.08	
二、营业利润	20,404,007.15	76,780,187.39	60,535,074.77	202,869,193.82
加：营业外收入	17.09	360,658.44	942,446.25	833,643.71
减：营业外支出	86.30	58,322.57	336,092.56	317,411.25

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层

电话：010-51667811 传真：010-82253743

10

其中：非流动资产 处置损失				102,454.84
三、利润总额	20,403,937.94	77,082,523.26	61,141,428.46	203,385,426.28
减：所得税费用	3,551,074.17	22,770,426.86	13,031,897.05	58,397,395.09
四、净利润	16,852,863.77	54,312,096.40	48,109,531.41	144,988,031.19

注：2016 年度及 2017 年 1-9 月数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了专项审计，并出具了无保留意见的中兴财光华审会字（2017）第 105110 号审计报告。

4、股权投资情况

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	惠东县宝安金岸房地产开发有限公司	2015/12/31	无期限	100%	10,000,000.00	10,000,000.00
合计					10,000,000.00	10,000,000.00

5、控股公司及参股公司概况

惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司有 1 家控股公司，控股公司情况如下所示：

5.1、控股公司：惠东县宝安金岸房地产开发有限公司

5.1.1、注册登记情况

名称：惠东县宝安金岸房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91441323324866257Q

住所：惠东县港口滨海旅游度假区新寮村 288 号

法定代表人：黄志良

注册资本：壹仟万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2014 年 12 月 15 日

营业期限：2014 年 12 月 15 日至长期

经营范围：房地产开发。（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）。

5.1.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日，惠东县宝安金岸房地产开发有限公司的注册资本为 1000 万人民币，股东名称及股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	1000	1000	100%
	合计	1000	1000	100%

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托方的全资子公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

东旭蓝天新能源股份有限公司拟转让持有的惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司 100%股权，本次对惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为截止 2017 年 9 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 927,781,203.83 元，其中：流动资产为 916,355,550.23 元，非流动资产为 11,425,653.60 元；负债总额为 663,426,630.85 元，其中：流动负债为 663,426,630.85 元，非流动负债为 0.00 元；所有者权益总额为 264,354,572.98 元。详见下表：

2017 年 09 月 30 日资产负债表

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产	916,355,550.23	四、流动负债	663,426,630.85

货币资金	303,221,107.60	短期借款	
应收票据	-	应付票据	
应收账款	175,295,211.00	应付账款	143,126,283.74
减：坏账准备	0	预收款项	358,676,038.00
应收款净额	175,295,211.00	其他应付款	77,729,274.26
其它应收款	32,130,549.11	应付职工薪酬	878,341.26
预付款项	14,000.00	应交税费	83,016,693.59
存货	404,963,918.80	应付股利	
		其他流动负债	
其它流动资产	730,763.72	流动负债合计	663,426,630.85
流动资产合计	916,355,550.23	五、非流动负债	
二、非流动资产	11,425,653.60	长期借款	
长期股权投资	10,000,000.00	应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产原价	2,245,940.49	其他非流动负债	
其中：设备类	2,245,940.49	非流动负债合计	
建（构）筑物类		负债合计	663,426,630.85
减：累计折旧	2,148,630.21	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	1,161,716.07	实收资本	10,000,000.00
其中：设备类	1,161,716.07	资本公积	
建（构）筑物类		盈余公积	10,954,144.70
在建工程		一般风险准备	
无形资产		未分配利润	243,400,428.28
递延所得税资产	263,937.53	归属于母公司所有者权益	
非流动资产合计		所有者（股东）权益合计	264,354,572.98
三、资产总计	927,781,203.83	负债和所有者权益总计	927,781,203.83

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具了中兴财光华审会字（2017）第 105110 号审计报告，并发表了无保留意见。

（三）主要实物资产概况如下

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：包括（主要为开发成本）。开发成本为企业开发的惠东虹海湾项目剩余未销售的部分别墅、公寓以及一宗未开发的土地。

2、电子设备共计 294 项，主要为电脑、打印机、办公桌椅等，分别位于惠东虹海湾营销中心办公场所及惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司的办公场所。

运输设备共计 6 辆，为别克多用途乘用车、8 座高尔夫球车 YVK-L6+2、丰田柯斯达 4.0L 汽油豪华版 6GR 中巴车（23 座）、ASP-40 美通套筒式高空作业平台车、拖拉机、长丰帕杰罗（V6-3.0L），主要为企业办公所用。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况
企业未申报相关资产。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量
企业未申报表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）：无。

四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2017 年 09 月 30 日。

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

东旭蓝天新能源股份有限公司《“地产资产剥离专题会会议”纪要》等相关文件；

（二）法律法规依据

- 1、《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);
- 2、《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通过修正);
- 3、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 8、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);
- 10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30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—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);

- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

(四) 权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、电子设备购买合同或发票；
- 3、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 2、企业提供的相关工程预决算资料；
- 3、企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 4、评估基准日银行贷款利率；
- 5、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7、被评估单位提供的其它评估相关资料。

(六) 其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 4、惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司提供的资产清单和资产评估申报表；
- 5、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2017）第 105110 号审计报告；
- 6、北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

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。由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

收益法是以资产的预期获利能力的角度评价资产，企业需具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，能够对企业未来预期收益进行合理预测并用货币衡量。房地产开发企业的持续经营受土地储备的影响较大，企业能否持续拿地具有不确定性，故本次评估不采用收益法。

（一） 资产基础法

1、 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产等。

(1) 货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

(2) 应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 存货：主要为开发成本，开发成本主要为企业开发的惠东虹海湾项目剩余未销售的部分别墅、公寓以及一宗未开发的土地。对该类存货采用假设开发法确定评估价值。

(4) 其他流动资产：在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后，按尚存资产权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，长期股权投资单位共 1 家，主要为一家控股公司，长期股权投资账面价值为 10,000,000.00 元。具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值	经营情况
1	惠东县宝安金岸房地产开发有限公司	2015/12/31	100%	10,000,000.00	10,000,000.00	正常
	合 计			10,000,000.00	10,000,000.00	

本次评估中，对公司长期股权投资企业的评估主要依据企业对各子公司是否控股及企业当前实际经营情况综合确定，具体评估原则如下：

对公司控股的子公司，根据子公司经营情况，对其采用资产基础法进行整体资产评估。在评估中遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程均与母公司相同（即同一标准、同一尺度）。即：

长期投资评估值=长期股权投资企业的股东全部权益评估值×占股比例

(2) 设备类资产:

① 电子设备

A、重置全价的确定

根据当地近期市场价格信息资料,依据其购置价确定重置全价,被评估单位为增值税一般纳税人,因此增值税进项税额可以抵扣。对于购置时间较早,现市场上无相关型号但能使用的电子及办公设备,参照二手设备市场价格确定其评估价值。

B、成新率的确定

电子设备的成新率主要依据设备的经济使用年限确定。

年限成新率=(1-实际已使用年限/经济使用年限)×100%。

(3) 递延所得税资产:

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因,为补提往来款的坏账准备、固定资产减值准备及存货跌价准备而形成,根据往来款、固定资产及存货评估情况,递延所得税资产评估价值为零或按核实后的账面价值确定评估价值

3、负债

对企业负债的评估,主要是进行审查核实,评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实,确认其真实性后,以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员 2017 年 11 月 28 日至 2017 年 12 月 8 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2017 年 11 月 28 日,我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1、拟定评估方案

2、组建评估团队

3、实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人員进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人員培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人員于 2017 年 11 月 28 日至 2017 年 12 月 08 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人員指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人員通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同

意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 基本假设

1、公开市场假设,即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

2、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;

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。

(二) 一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

2、针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的,未考虑基准日后通货膨胀因素的影响;

6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

(一) 资产基础法评估结果

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，在持续经营条件下，惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值 92,778.12 万元，总负债账面价值 66,342.66 万元，净资产账面价值 26,435.46 万元。经资产基础法评估，惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司总资产评估价值 121,801.17 万元，增值 29,023.05 万元，增值率 31.28%；总负债评估价值 66,342.66 万元，无增减值变化；所有者权益评估价值 55,458.51 万元，增值 29,023.05 万元，增值率 109.79%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 09 月 30 日

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
一、流动资产	1	91,635.56	113,817.39	22,181.83	24.21
二、非流动资产	2	1,142.56	7,983.78	6,841.22	598.76
其中：长期股权投资	3	1,000.00	7,812.43	6,812.43	681.24
固定资产	5	116.17	144.96	28.79	24.78
资产总计	10	92,778.12	121,801.17	29,023.05	31.28

三、流动负债	11	66,342.66	66,342.66	-	-
四、非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	66,342.66	66,342.66	-	-
净资产	14	26,435.46	55,458.51	29,023.05	109.79

经资产基础法评估，惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值为 55,458.51 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

2017 年 09 月 05 日，根据《惠东县宝安金岸房地产开发有限公司股东会决议》，惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司同意将持有的惠东县宝安金岸房地产开发有限公司 100%股权转让给东旭鸿基地产集团有限公司，2017 年 09 月 06 日惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司与东旭鸿基地产集团有限公司签订股权转让协议，2017 年 11 月 24 日此次股权转让完成工商变更登记，至此，东旭鸿基地产集团有限公司持有惠东县宝安金岸房地产开发有限公司 100%股权。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、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;

(四)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;

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章,经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)后方可正式使用;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2017 年 12 月 18 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2017年12月18日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位经审计的财务报表；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、委托人和被评估单位产权登记证；
- 附件五、委托人及被评估单位承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京国融兴华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京国融兴华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件九、北京国融兴华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。