

东旭蓝天新能源股份有限公司拟转让持有的
东旭蓝天置业（北京）有限公司 100%股权项目
资产评估报告

国融兴华评报字(2017)第 100050 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	19
三、 评估对象和评估范围	19
四、 价值类型	21
五、 评估基准日	21
六、 评估依据	21
七、 评估方法	23
八、 评估程序实施过程和情况	26
九、 评估假设	28
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	33
十三、 资产评估报告日	34
十四、 评估机构和资产评估师签章	35
资产评估报告附件.....	36

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，对东旭蓝天置业（北京）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东旭蓝天置业（北京）有限公司 100%股权，本次评估对东旭蓝天置业（北京）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：东旭蓝天置业（北京）有限公司股东全部权益价值。

评估范围：东旭蓝天置业（北京）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09月30日，在持续经营条件下，东旭蓝天置业（北京）有限公司经审计的总资产账面价值80,953.77万元，总负债账面价值84,294.65万元，净资产账面价值-3,340.88万元。经资产基础法评估，东旭蓝天置业（北京）有限公司总资产评估价值81,216.05万元，增值262.28万元，增值率0.32%；总负债评估价值84,294.65万元，无增减值变化；所有者权益评估价值-3,078.60万元，增值262.28万元，增值率7.85%。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

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2507室

电话：010-51667811 传真：010-82253743

4

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	74,320.79	74,320.79	-	-
非流动资产	6,632.98	6,895.26	262.28	3.95
其中：长期投资	6,600.50	6,863.51	263.01	3.98
固定资产	32.48	31.75	-0.73	-2.26
资产总计	80,953.77	81,216.05	262.28	0.32
流动负债	84,294.65	84,294.65	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	84,294.65	84,294.65	-	-
所有者权益	-3,340.88	-3,078.60	262.28	7.85

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持有的 东旭蓝天置业（北京）有限公司 100%股权项目 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，对东旭蓝天新能源股份有限公司持有的东旭蓝天置业（北京）有限公司 100%股权涉及的东旭蓝天置业（北京）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

本次评估的委托人为东旭蓝天新能源股份有限公司，被评估单位为东旭蓝天置业（北京）有限公司。

（一）委托人简介

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

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 2507 室

电话：010-51667811 传真：010-82253743

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

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：东旭蓝天置业（北京）有限公司（以下或简称：蓝天置业）

住所：北京市丰台区科学城星火路 10 号 1 号楼 C06 室

法定代表人：焦智逸

注册资本：10000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2015 年 04 月 24 日

营业期限：2015 年 04 月 24 日至 2035 年 04 月 23 日

统一社会信用代码：911101063397757452

经营范围：房地产开发；物业管理；经济信息咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

2、历史沿革

东旭新能源电力工程有限公司于 2015 年 04 月 24 日由东旭新能源投资有限公司独资组建的有限责任公司，注册资本为人民币 10,000.00 万元。上述出资未实缴，未经审计。

公司初始设立时，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	东旭新能源投资有限公司	10000	0	100%

2017 年 4 月 17 日，通过股东会决议、公司章程修正案，同意公司名称变更为东旭蓝天置业（北京）有限公司；同意吸收新股东东旭蓝天新能源股份有限公司，同意将原股东东旭新能源投资有限公司持有的该公司的股权 10000 万元转让给新股东东旭蓝天新能源股份有限公司。

本次变更后，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	东旭蓝天新能源股份有限公司	10000	0	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

合并口径数据

金额单位：人民币元

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
总资产	194,193,692.35	1,096,164,851.68
总负债	195,230,726.82	1,070,541,138.76
股东权益	194,193,692.35	1,096,164,851.68
经营业绩	2016 年	2017 年 1-9 月
营业收入		8,003,664.19
利润总额	-729,330.77	-37,191,993.13
净利润	-729,330.77	-36,755,821.23

母公司口径数据

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
总资产	194,012,739.28	809,537,747.39
总负债	195,009,226.82	842,946,499.39
股东权益	194,012,739.28	809,537,747.39
经营业绩	2016 年	2017 年 1-9 月
营业收入		
利润总额	-694,550.64	-32,412,264.46
净利润	-694,550.64	-32,412,264.46

注：以上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，并出具了中兴财光华审会字（2017）第 105109 号无保留意见《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	漳州市盛华物房地产开发有限公司	2017/8/1	无期限	51%	66,005,000.00	66,005,000.00
2	福州东旭泰泉新能源科技有限公司	2017/9/25	无期限	100%	0	0

3	庆元县旭元太阳能开发有限公司	2017/8/21	无期限	100%	0	0
4	云南泰泉新能源科技有限公司	2017/9/25	无期限	100%	0	0
5	芜湖旭湖新能源科技有限公司	2017/8/29	无期限	100%	0	0
6	嵊州浙旭置业有限公司	2017/9/22	无期限	100%	0	0
7	镇江东旭启明置业有限公司	2017/7/13	无期限	50%	0	0
8	衡水旭泽城镇化建设发展有限公司	2017/9/30	无期限	80%	0	0
9	厦门东旭启德置业有限公司	2017/9/22	无期限	100%	0	0
10	广东东旭房地产开发有限公司	2017/5/12	无期限	10%	0	0
合计					66,005,000.00	66,005,000.00

5、控股公司及参股公司概况

蓝天置业有 9 家控股公司，1 家参股公司，各控股公司及参股公司情况如下所示：

5.1、控股公司 1：漳州市盛华物房地产开发有限公司

5.1.1、注册登记情况

名称：漳州市盛华物房地产开发有限公司

住所：漳州市平和县山格镇山格村民委员会办公楼

法定代表人：焦智逸

注册资本：5000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2012 年 02 月 13 日

营业期限：2012 年 02 月 13 日至 2032 年 02 月 12 日

统一社会信用代码：913506285895732306

经营范围：房地产开发经营，物业管理服务（凭资质证书经营）；建筑材料（危险化学品除外）与工程机械销售；酒店投资管理。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

5.1.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日，漳州市盛华物房地产开发有限公司的注册资本为 5000 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	东旭蓝天置业（北京）有限公司	2550	2550	51%
2	厦门方长宏集团有限公司	2450	2450	49%
合计		5000	5000	100%

5.2、子公司 2：福州东旭泰泉新能源科技有限公司

5.2.1、注册登记情况

名称：福州东旭泰泉新能源科技有限公司

住所：福建省福州市鼓楼区东泰路 122 号碧玉花园 5#楼连接体三层楼店面

法定代表人：焦智逸

注册资本：1000 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2015 年 04 月 24 日

营业期限：2015 年 04 月 24 日至 2065 年 04 月 23 日

统一社会信用代码：9135010033573126XL

经营范围：太阳能光伏及风力新能源开发、设计、投资建设和经营管理；太阳能光伏发电、售电业务；新能源技术设备研发、安装检修、维修；太阳能系统工程方案设计、施工；太阳能电池组件销售。（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）。

5.2.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日，福州东旭泰泉新能源科技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	东旭蓝天置业（北京）有限公司	1000	0	100%

5.2.3、孙公司：福建恒达投资有限公司

5.2.3.1、注册登记情况

名称：福建恒达投资有限公司

住所：南平市建阳区童游南林海西林产工贸城

法定代表人：焦智逸

注册资本：15000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2012 年 05 月 11 日

营业期限：2012 年 05 月 11 日至 2062 年 05 月 10 日

统一社会信用代码：91350784595961256G

经营范围：太阳能光伏及风力新能源开发、设计、投资建设和经营管理；太阳能光伏发电、售电业务；新能源技术设备研发、安装检修、维修；太阳能系统工程方案设计、施工；太阳能电池组件销售。（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）。

5.2.3.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日，福建恒达投资有限公司的注册资本为 15000 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	福州东旭泰泉新能源科技有限公司	14250	12350	95%
2	黄观镇	750	650	5%
	合计	15000	13000	100%

5.3、子公司 3：庆元县旭元太阳能开发有限公司

5.3.1、注册登记情况

名称：庆元县旭元太阳能开发有限公司

住所：浙江省丽水市庆元县松源街道咏归新居 1-8 号 201 室

法定代表人：焦智逸

注册资本：200 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2016 年 05 月 17 日

营业期限：2016年05月17日至2041年05月17日

统一社会信用代码：91331126MA28J48F67

经营范围：太阳能光伏电站项目的开发、投资、建设和经营管理；电能的生产及销售；光伏电站的综合利用及经营、光伏发电技术咨询服务；光伏发电物资、设备采购。

5.3.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日，庆元县旭元太阳能开发有限公司的注册资本为200万人民币，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	东旭蓝天置业(北京)有限公司	200	0	100%

5.4、子公司4：云南泰泉新能源科技有限公司

5.4.1、注册登记情况

名称：云南泰泉新能源科技有限公司

住所：云南省昆明市西山区环城西路611-613号A座9层2号9286号

法定代表人：焦智逸

注册资本：100万元

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2015年10月10日

营业期限：2015年10月10日至2045年10月09日

统一社会信用代码：91530112MA6K31GH6R

经营范围：太阳能光伏及风力新能源开发、设计；太阳能光伏发电；新能源设备安装、维修；太阳能系统工程设计与施工；太阳能电池组件的销售(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)。

5.4.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日，云南泰泉新能源科技有限公司的注册资本为100万人民币，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	东旭蓝天置业(北京)有限公司	100	0	100%

5.5、子公司 5：芜湖旭湖新能源科技有限公司

5.5.1、注册登记情况

名称：芜湖旭湖新能源科技有限公司

住所：芜湖经济技术开发区纬二次路 36 号 301#综合楼

法定代表人：焦智逸

注册资本：100 万元

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2016 年 07 月 13 日

营业期限：2016 年 07 月 13 日至 2046 年 07 月 12 日

统一社会信用代码：91340200MA2MXH0A9R

经营范围：光伏发电项目的开发、设计、建设及运维管理；电能的生产及销售；光伏电站的综合利用及经营；光伏发电项目相关产品设备销售；光伏发电技术咨询、技术服务。（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）

5.5.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日，芜湖旭湖新能源科技有限公司的注册资本为 100 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	东旭蓝天置业（北京）有限公司	100	0	100%

5.6、子公司 6：嵊州浙旭置业有限公司

5.6.1、注册登记情况

名称：嵊州浙旭置业有限公司

住所：浙江省绍兴市嵊州市剡湖街道官河路 513 号

法定代表人：焦智逸

注册资本：1000 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2017 年 09 月 22 日

营业期限：2017 年 09 月 22 日至 2037 年 09 月 12 日

统一社会信用代码：91330683MA29E2D97L

经营范围：房地产开发与经营。（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）。

5.6.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日，嵊州浙旭置业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	东旭蓝天置业（北京）有限公司	1000	0	100%

5.7、控股公司 7：镇江东旭启明置业有限公司

5.7.1、注册登记情况

名称：镇江东旭启明置业有限公司

住所：镇江市丹徒区瑞山路聚旺城市花园门面房 26 幢 101

法定代表人：焦智逸

注册资本：1000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2017 年 07 月 13 日

营业期限：2017 年 07 月 13 日至无固定期限

统一社会信用代码：91321112MA1PD8XL6W

经营范围：房地产开发与经营；物业管理；房屋销售与租赁；房地产信息咨询服务；建筑材料批发、零售（危险品除外）。（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）。

5.7.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日，镇江东旭启明置业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	东旭蓝天置业（北京）有限公司	500	0	50%
2	王婧	500	0	50%
合计		1000	0	100%

5.7.3、距离评估基准日较近注册新公司，截止到评估基准日无资产、负债、权益状况和经营业绩数据。

5.8、控股公司 8：衡水旭泽城镇化建设发展有限公司

5.8.1、注册登记情况

名称：衡水旭泽城镇化建设发展有限公司

住所：安平县西两洼政府东南，郑港路北（2011）第 00020 号 4 幢

法定代表人：李立丰

注册资本：10000 万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2017 年 09 月 30 日

营业期限：2017 年 09 月 30 日至无固定期限

统一社会信用代码：91131125MA094YTL6C

经营范围：城市市政公共基础设施开发，建设、经营管理；土地开发、土地整理、园区开发建设；房地产开发与销售；物业管理、酒店管理；农业综合开发、农业观光；国内广告设计、制作、代理、发布；技术咨询、技术服务；企业管理咨询。（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）

5.8.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日，衡水旭泽城镇化建设发展有限公司的注册资本为 10000 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	东旭蓝天置业（北京）有限公司	8000	0	80%
2	安平县欧泽贸易有限公司	2000	0	20%
合计		10000	0	100%

5.8.3、评估基准日新注册公司，无资产、负债、权益状况和经营业绩数据。

5.9.1、注册登记情况

名称：厦门东旭启德置业有限公司

住所：中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路 97 号厦门国际航运中心 D 栋 8 层 03 单元 E 之三（该住所权限作为商事主体法律文书送达地址）

法定代表人：焦智逸

注册资本：1000 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2017 年 09 月 22 日

营业期限：2017 年 09 月 22 日至 2037 年 09 月 12 日

统一社会信用代码：91350200MA2YL3346U

经营范围：房地产开发与经营。（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）。

5.9.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日，厦门东旭启德置业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	东旭蓝天置业（北京）有限公司	1000	0	100%

5.9.3、距离评估基准日较近注册新公司，截止到评估基准日无资产、负债、
权益状况和经营业绩数据。

5.10、参股公司：广东东旭房地产开发有限公司

5.10.1、注册登记情况

名称：广东东旭房地产开发有限公司

住所：中山市南朗镇南合路 19 号逸朗轩 627 房

法定代表人：李立丰

注册资本：1000 万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2017 年 05 月 12 日

营业期限：2017 年 05 月 12 日至无固定期限

统一社会信用代码：91442000MA4WJFTX2B

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。）（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）。

5.10.2、股东名称及股权结构：

截止评估基准日, 广东东旭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	东旭蓝天置业(北京)有限公司	100	0	10%
2	江门市旭达光电能源有限公司	900	0	90%
合计		1000	0	100%

5.10.3、为 2017 年 5 月公司参股的注册新公司, 截止到评估基准日无资产、负债、权益状况和经营业绩数据。

(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东旭蓝天置业(北京)有限公司 100%股权, 本次对东旭蓝天置业(北京)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

评估对象是东旭蓝天置业(北京)有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日, 评估范围内的资产包括流动资产和固定资产, 总资产账面价值为 80,953.77 万元; 负债为流动负债, 总负债账面价值为 84,294.65 万元; 所有者权益账面价值-3,340.88 万元。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		四、流动负债	

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
货币资金	396,610,597.13	短期借款	
应收账款		应付账款	
减：坏账准备		预收款项	
应收款净额		其他应付款	842,070,339.70
其它应收款	343,741,837.22	应付职工薪酬	19,442.59
预付款项	2,343,761.75	应交税费	856,717.10
存货		其他流动负债	
其它流动资产	511,715.76	流动负债合计	842,946,499.39
流动资产合计	743,207,911.86	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
长期股权投资	66,005,000.00	应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产原价	331,526.22	其他非流动负债	
其中：设备类	331,526.22	非流动负债合计	
建（构）筑物类		负债合计	842,946,499.39
减：累计折旧		六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	324,835.53	实收资本	
其中：设备类	324,835.53	资本公积	
建（构）筑物类		盈余公积	
在建工程		一般风险准备	
无形资产		未分配利润	-33,408,752.00
递延所得税资产		归属于母公司所有者权益	
非流动资产合计	66,329,835.53	七、所有者（股东）权益合计	-33,408,752.00
三、资产总计	809,537,747.39	八、负债和所有者权益总计	809,537,747.39

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）审计并出具了中兴财光华审会字（2017）第 105109 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

纳入评估范围的实物资产为固定资产-电子设备类资产。

实物资产的类型及特点为：电子设备共计 112 项，主要为电脑、投影仪及打印机等，全部位于公司北京羊坊店 115 号院办公楼内。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业无账面记录或者未记录的无形资产。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

企业不存在未申报的表外资产。

（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）

企业不存在引用其他机构出具的报告结论。

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);

11、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号);

12、其他有关法律法规。

(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、国有土地使用证和土地使用权出让合同；
- 2、房地产开发项目建设用地规划许可证；
- 3、房地产开发项目建设工程施工许可证；
- 4、房地产开发项目建设工程规划许可证；
- 5、商品房预售许可证；
- 6、机动车行驶证；
- 7、电子设备购买合同或发票；
- 8、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、东旭蓝天置业(北京)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 105109 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。评估方法选择理由如下：

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

评估基准日近年被评估单位基本无收益，企业对其未来收入、成本等收益指标不能准确、可靠预测，故本次评估未采用收益法评估。

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。

（一）资产基础法

1、流动资产

货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

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 10 家，主要包括控股公司 9 家，参股公司 1 家，长期股权投资账面价值为 66,005,000.00 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	漳州市盛华房地产开发有限公司	2017/8/1	51%	66,005,000.00	66,005,000.00	正常
2	福州东旭泰泉新能源科技有限公司	2017/9/25	100%	-	-	正常

3	庆元县旭元太阳能开发有限公司	2017/8/21	100%	-	-	正常
4	云南泰泉新能源科技有限公司	2017/9/25	100%	-	-	正常
5	芜湖旭湖新能源科技有限公司	2017/8/29	100%	-	-	正常
6	嵊州浙旭置业有限公司	2017/9/22	100%	-	-	正常
7	镇江东旭启明置业有限公司	2017/7/13	50%	-	-	正常
8	衡水旭泽城镇化建设发展有限公司	2017/9/30	80%	-	-	正常
9	厦门东旭启德置业有限公司	2017/9/22	100%	-	-	正常
10	广东东旭房地产开发有限公司	2017/5/12	10%	-	-	注销中
合 计				66,005,000.00	66,005,000.00	

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、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 23 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 10 月 15 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员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员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

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

评估人员于 2017 年 11 月 23 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

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员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

评估人员通过查阅有关资料，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，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，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；
- 4、本次评估预测以被评估单位评估基准日股权结构为框架，未考虑评估基准日后可能发生的股权变化或重组；
- 5、本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划开发完成和如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房，本次测算资产价值未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；
- 6、本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期；
- 7、本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理适当的判断，并未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

8、本次评估基于已批复的规划方案、投资计划进行预测，未考虑未来年度规划方案和投资计划调整对评估结果产生的影响；

9、本次评估未完工的后续专业支出是根据管理层预计项目总专业支出减去截止评估基准日已投入的专业支出金额进行确定，评估师对其进行了必要核实，未考虑项目竣工决算时，项目实际总专业支出（土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费）与目前预算金额可能存在差异对评估结果产生的影响；

10、本次评估按照相关规定并结合企业实际情况，对增值税、土地增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则，假设项目销售完成后，被评估单位进行汇算清缴。

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

东旭蓝天置业(北京)有限公司总资产评估价值 81,216.05 万元，增值 262.28 万元，增值率 0.32%；总负债评估价值 84,294.65 万元，无增减值变化；所有者权益评估价值-3,078.60 万元，增值 262.28 万元，增值率 7.85%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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%
流动资产	74,320.79	74,320.79	-	-
非流动资产	6,632.98	6,895.26	262.28	3.95
其中：长期投资	6,600.50	6,863.51	263.01	3.98
固定资产	32.48	31.75	-0.73	-2.26
资产总计	80,953.77	81,216.05	262.28	0.32
流动负债	84,294.65	84,294.65	-	-
非流动负债	-	-	-	-

负债总计	84,294.65	84,294.65	-	-
所有者权益	-3,340.88	-3,078.60	262.28	7.85

截至评估基准日 2017 年 09 月 30 日，东旭蓝天置业（北京）有限公司股东全部权益价值评估结果为-3,078.60 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：

1、截至本次评估基准日 2017 年 09 月 30 日，东旭蓝天置业（北京）有限公司下属子公司漳州市盛华物房地产开发有限公司的三台车辆因股东变更原因，车辆行驶证和车辆登记证的证载权利人尚未变更，具体情况如下表：

序号	车辆品牌	车辆型号	证载权利人	实际使用人
1	丰田牌	GIM6481ADS	厦门方长宏集团有限公司	漳州市盛华物房地产开发有限公司
2	金杯牌	SY6548MS3BH	厦门方长宏集团有限公司	漳州市盛华物房地产开发有限公司
3	丰田牌	TV7253Royo15	厦门盛华物房地产开发有限公司	漳州市盛华物房地产开发有限公司

漳州市盛华物房地产开发有限公司承诺上述车辆产权归其所有，不存在产权争议，并承担未来产权完善产生的相关费用。

2、截止评估基准日，东旭蓝天置业（北京）有限公司下属子公司漳州市盛华物房地产开发有限公司的 8#地块为未开发地块，原国有建设用地使用权出让合同约定于 2014 年 7 月 13 日之前开工，2017 年 7 月 13 日之前竣工。因原山格镇人民政府领导班子涉案，新陂商贸城项目土地征迁及周边道路建设等工作停顿《投资开发合同》约定的责任、义务无法按时履行到位，造成该项目无法按时开工，已于 2017 年 08 月 02 日签订合同补充条款，约定于 2019 年 8 月 2 日之前开工，竣工时间顺延至 2022 年 8 月 2 日之前。

3、工程竣工延期情况

东旭蓝天置业(北京)有限公司下属孙公司福建恒达投资有限公司的东旭·御江山项目土地原《国有建设用地使用权出让合同》合同编号为35078420120517G011,约定该项目2013年5月24日之前开工,2015年5月24日之前竣工。因武夷新区对南林片区(崇阳溪西面)的总体规划未确定,要求福建恒达投资有限公司暂停开发建设楼盘,待周边拆迁完成后,待核实福建恒达投资有限公司开发建设的楼盘与南林片区总体规划没有异议后再开工建设,于2017年10月19日签订《国有建设用地使用权出让合同》补充条款,约定竣工时间延期至2019年06月30日之前。

4、贷款及抵押情况

东旭蓝天置业(北京)有限公司(委托人)与国民信托有限公司(受托人)签订编号为NT托字17-088-54-01号坤瑞54号单一资金信托合同,向福州东旭泰泉新能源科技有限公司(借款人)发放贷款,贷款总额为220,000,000.00元,贷款期限为1年,固定年利率为4.35%。福建恒达投资有限公司(抵押人)以位于福建省建阳市童游南林海西林产工贸城的土地为上述信托贷款提供抵押担保,土地使用权证号为闽(2017)建阳区不动产权第0010861号。

5、福州东旭泰泉新能源科技有限公司收购福建恒达投资有限公司的股权转让协议中约定,将车牌号为闽H85856的迈凯伦SBM11FAB轿车以217.00万元出让给原股东指定第三方。上述车辆的行驶证和车辆登记证的权利人已于2017年10月18日由福建恒达投资有限公司变更为林捷,协议约定的217.00万元车辆款项尚未支付给福建恒达投资有限公司。

6、东旭蓝天置业(北京)有限公司下属子公司厦门东旭启德置业有限公司、镇江东旭启明置业有限公司和衡水旭泽城镇化建设发展有限公司为基准日近期新成立公司,注册资本均未实缴,账面价值为零,本次评估价值为零。

7、截止本次评估基准日,东旭蓝天置业(北京)有限公司长期股权投资单位中广东东旭房地产开发有限公司正在进行注销登记,账面价值为零,本次评估价值为零。

8、嵊州浙旭置业有限公司经审计后所有者权益为零,本次评估价值为零;庆元县旭元太阳能开发有限公司、云南泰泉新能源科技有限公司、芜湖旭湖新能源

科技有限公司评估值为负数，且均为有限责任公司，故本次长期股权投资评估值为零。具体情况见下表：

序号	公司名称	评估值（万元）	长投评估值
1	庆元县旭元太阳能开发有限公司	-0.16	-
2	云南泰泉新能源科技有限公司	-4.13	-
3	芜湖旭湖新能源科技有限公司	-0.63	-
4	嵊州浙旭置业有限公司	-	-

9、截至本次评估基准日 2017 年 09 月 30 日，纳入本次评估范围的以下公司注册资本均未缴纳，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例（%）	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）
1	福州东旭泰泉新能源科技有限公司	2017/9/25	无期限	100%	1,000.00	-
2	庆元县旭元太阳能开发有限公司	2017/8/21	无期限	100%	200.00	-
3	云南泰泉新能源科技有限公司	2017/9/25	无期限	100%	100.00	-
4	芜湖旭湖新能源科技有限公司	2017/8/29	无期限	100%	100.00	-
5	嵊州浙旭置业有限公司	2017/9/22	无期限	100%	1,000.00	-
6	镇江东旭启明置业有限公司	2017/7/13	无期限	50%	1,000.00	-
7	衡水旭泽城镇化建设发展有限公司	2017/9/30	无期限	80%	10,000.00	-
8	厦门东旭启德置业有限公司	2017/9/22	无期限	100%	1,000.00	-
9	广东东旭房地产开发有限公司	2017/5/12	无期限	10%	1,000.00	-

10、福州东旭泰泉新能源科技有限公司的下属子公司福建恒达投资有限公司的原建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证均已过期，新的建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证正在办理中。

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；
- 附件十一、其他相关文件。