

东旭蓝天新能源股份有限公司拟转让其

持有的存货-梅园项目（禧悦公寓）

资产评估报告

国融兴华评报字(2017)第 100051 号

(共两册, 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：二〇一七年十二月十八日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、产权持有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	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	5
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	19
十二、 资产评估报告使用限制说明	20
十三、 资产评估报告日	20
十四、 评估机构和资产评估师签章.....	21
资产评估报告附件.....	22

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、产权持有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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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:

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则,采用假设开发法的评估方法,按照必要的评估程序,对存货-梅园项目(禧悦公寓)在2017年9月30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存货-梅园项目(禧悦公寓)一个单项资产,为此对上述单项资产于评估基准日的市场价值进行评估,为其经济行为提供价值参考。

评估对象:单项资产价值。

评估范围:东旭蓝天新能源股份有限公司持有的存货-梅园项目(禧悦公寓)。

评估基准日:2017年9月30日

评估基准日是由委托人考虑实现经济行为的需要、会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定等因素后,以及与评估目的的实现日接近的原则与评估机构共同确定。本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

价值类型:市场价值

评估方法:采用假设开发法评估。

评估结论:评估基准日,经假设开发法评估,委托评估的存货-梅园项目(禧悦公寓)账面价值2,435.30万元,评估值为15,991.31万元,评估增值13,556.01万元,增值率556.65%。

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其

持有的存货-梅园项目（禧悦公寓）

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，采用假设开发法评估方法，按照必要的评估程序，对东旭蓝天新能源股份有限公司拟转让单项资产事宜涉及的存货-梅园项目（禧悦公寓）在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有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，产权持有单位为东旭蓝天新能源股份有限公司。

（一）委托人简介

企业名称：东旭蓝天新能源股份有限公司（以下简称：“东旭蓝天”）

统一社会信用代码：91440300192174418Y

法定住所：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼

经营场所：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：133717.327200 万人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

主要经营范围：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)。

营业期限: 自 1982 年 03 月 23 日至 5000 年 01 月 01 日。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
无。

(三) 委托人和产权持有单位之间的关系
委托人与产权持有单位为同一单位。

(四) 本评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人) 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存货-梅园项目(禧悦公寓), 为此对上述单项资产于评估基准日的市场价值进行评估, 为其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: 单项资产价值。

(二) 评估范围

1、存货-梅园项目(禧悦公寓)

梅园项目(禧悦公寓) 存货评估范围包括其合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值, 但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。具体情况见下表:

序号	名称	产权证号	权属人	地址及位置	建筑物情况					土地使用权情况								
					建筑面积(m ²)	结构	总层数	用途	竣工时间	开发程度	规划容积率	共用面积(m ²)	用途	取得方式	终止日期			

1	深圳市罗湖区梅园路禧悦公寓	171套均已办理分套不动产权证	东旭蓝天新能源股份有限公司	深圳市罗湖区梅园路禧悦公寓	7,688.56	钢筋混凝土	8层	单身宿舍/办公室/食堂/司机休息室/娱乐室	1989/12/26	五通一平	-	1,827.00	住宅	出让	2058年4月12日
---	---------------	-----------------	---------------	---------------	----------	-------	----	-----------------------	------------	------	---	----------	----	----	------------

1-1、项目概况

梅园项目（禧悦公寓）又名 Mr. 91 公馆，共 1 栋，共有 8 层，主力产品为层高 3-3.5 米 36-79 m² 1-2 房，首层为层高 4.5 米 27-522 m² loft。梅园项目（禧悦公寓）属于旧楼改造项目，原为东旭蓝天的职工宿舍，竣工日期为 1989 年 12 月 26 日。东旭蓝天于 2015 年 10 月 8 日取得《深圳市罗湖区笋岗街道办事处关于笋岗综合楼 4 栋外立面改造的请示》同意答复，同意东旭蓝天对该栋房屋进行外立面的改造工程。

项目占地总面积为 1,827.00 m²，土地用途为住宅，土地使用权终止日期为 2058 年 4 月 12 日。项目总建筑面积为 7,688.56 m²，可售面积为 7,632.35 m²，无地下室。项目位于罗湖笋岗片区，距地铁 7 号线 C2 出口直行约 400 米，附近的公交站点较多，经过的公交线路较多，交通较便捷；周边银行、学校、酒店、餐饮等公共配套设施完善，居住氛围较好。

至评估基准日，东旭蓝天新能源股份有限公司存货-梅园项目的账面价值为 24,353,034.22 元，主要内容为开发成本。

存货的开发成本为土地费用、开发前期准备费、建筑安装工程费、园林环境工程费、开发间接费用，具体如下表所示：

序号	内容	项目名称	账面价值	备注
1	开发成本\土地费用\政府地价	梅园项目	7,255,419.00	土地费用
2	开发成本\土地费用\土地交易税费		221,375.28	
3	开发成本\土地费用\其它		5,753,031.83	
4	开发成本\开发前期准备费\勘察检测设计费\勘察丈量费\定型图测绘、管线勘探费		25,000.00	开发前期准备费
5	开发成本\开发前期准备费\勘察检测设计费\勘察丈量费\建筑面积测绘费\面积实测		16,141.00	
6	开发成本\开发前期准备费\勘察检测设计费\检验检测费\主体检测费		66,915.00	
7	开发成本\开发前期准备费\勘察检测设计费\设计费\规划设计模型制作费		114,000.00	

8	开发成本\开发前期准备费\勘察检测设计费\设计费\施工图设计费		192,250.00	
9	开发成本\开发前期准备费\勘察检测设计费\设计费\景观设计费		91,200.00	
10	开发成本\开发前期准备费\勘察检测设计费\设计费\装饰专项设计费		778,932.20	
11	开发成本\开发前期准备费\勘察检测设计费\设计费\效果图设计费		21,000.00	
12	开发成本\开发前期准备费\报建费\报批报建费\产权登记费		16,970.00	
13	开发成本\开发前期准备费\咨询费\项目可研费\其它服务费		9,000.00	
14	开发成本\开发前期准备费\通平费用\临时用电		82,437.47	
15	开发成本\建筑安装工程费\主体建筑工程费\结构及粗装修工程费\主体工程及初装修工程		4,070,933.59	建筑安装工程费
16	开发成本\建筑安装工程费\主体建筑工程费\门窗、栏杆工程\入户门		55,153.60	
17	开发成本\建筑安装工程费\主体安装工程费\室内水暖电管线设备费\室内给排水系统费		106,500.00	
18	开发成本\建筑安装工程费\燃气工程费		79,709.00	
19	开发成本\园林环境工程费\园林绿化建设费		227,197.55	园林环境
20	开发成本\开发间接费\物业管理完善费		166,181.13	开发间接费
21	开发成本\开发间接费\配合营销工程费用\营销中心设计及装修费用\营销中心家具及配饰费用		37,653.00	
22	开发成本\开发间接费\配合营销工程费用\样板房设计及装修费用\样板房设计费		160,000.00	
23	开发成本\开发间接费\配合营销工程费用\样板房设计及装修费用\样板房硬装费用		1,161,414.00	
24	开发成本\开发间接费\配合营销工程费用\样板房设计及装修费用\样板房家具及配饰费用		270,000.00	
25	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\工资\日常工资		1,639,534.73	
26	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\员工福利\节日慰问费		11,700.00	
27	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\员工福利\住宿支出		7,800.00	
28	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\员工福利\职工食堂支出		45,291.07	
29	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\员工福利\员工医疗保健费		44,170.00	
30	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\员工福利\其它支出		26,611.22	
31	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\社会保险费\公司负担医疗保险费		66,142.24	
32	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\社会保险费\公司负担工伤保险费		2,725.30	
33	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\社会保险费\公司负担生育保险费		5,334.16	
34	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\住房公积金\公司负担住房公积金		125,376.24	
35	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\工会经费\上交上级工会经费		32,790.69	
36	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\短期薪酬\员工教育经费\培训费		10,800.00	
37	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\离职后福利\设定提存计划\公司负担养老保险费		147,018.69	
38	开发成本\开发间接费\项目管理费\工资福利保险\离职后福利\设定提存计划\公司负担失业保险费		1,640.24	
39	开发成本\开发间接费\项目管理费\差旅费\住宿费		10,951.00	
40	开发成本\开发间接费\项目管理费\差旅费\其它		10,951.00	

41	开发成本\开发间接费\项目管理费\差旅费\其它	10,951.00
42	开发成本\开发间接费\项目管理费\业务招待费\餐费	4,356.00
43	开发成本\开发间接费\项目管理费\汽车费\油费	14,320.96
44	开发成本\开发间接费\项目管理费\汽车费\过路过桥费\普通过路过桥费	5,969.00
45	开发成本\开发间接费\项目管理费\汽车费\停车费	586.00
46	开发成本\开发间接费\项目管理费\汽车费\维护及修理费	4,205.00
47	开发成本\开发间接费\项目管理费\汽车费\保险费	6,253.89
48	开发成本\开发间接费\项目管理费\汽车费\其它	75,500.00
49	开发成本\开发间接费\项目管理费\低值易耗品及修理费\修理费	3,216.00
50	开发成本\开发间接费\项目管理费\低值易耗品及修理费\其它	5,591.00
51	开发成本\开发间接费\项目管理费\信息系统费\网络费	3,960.00
52	开发成本\开发间接费\项目管理费\通讯费\电话费	11,160.59
53	开发成本\开发间接费\项目管理费\通讯费\其它	999.00
54	开发成本\开发间接费\项目管理费\办公费\日常办公用品	69,632.70
55	开发成本\开发间接费\项目管理费\办公费\办公设备租赁费	4,300.00
56	开发成本\开发间接费\项目管理费\办公费\外部打印费	200.00
57	开发成本\开发间接费\项目管理费\办公费\印刷费	640.00
58	开发成本\开发间接费\项目管理费\办公费\其它	16,234.00
59	开发成本\开发间接费\项目管理费\广告宣传费\广告费	94,000.00
60	开发成本\开发间接费\项目管理费\广告宣传费\其它	57,710.00
61	开发成本\开发间接费\项目管理费\劳动保护费\劳保用品	47,703.00
62	开发成本\开发间接费\项目管理费\房租水电物业\房租	90,446.00
63	开发成本\开发间接费\项目管理费\房租水电物业\水费	724.32
64	开发成本\开发间接费\项目管理费\房租水电物业\电费	27,178.71
65	开发成本\开发间接费\项目管理费\房租水电物业\房屋维修装修费	367,026.00
66	开发成本\开发间接费\项目管理费\房租水电物业\绿植费	520.00
67	开发成本\开发间接费\项目管理费\折旧	14,600.82
68	开发成本\开发间接费\其它	247,800.00
合 计		24,353,034.22

1-2、项目销售情况

截至基准日时，梅园项目（禧悦公寓）已经销售 1 套单位（以截至基准日时已经网签的单位套数确定销售物业数量），为“深圳市罗湖区梅园路禧悦公寓 212”单位，销售面积为 38.69 m²，含税销售金额为 1,817,348 元。梅园项目已售货量统计如下表所示：

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

项目已销售货量统计表

项目	累计销售面积 (m ²)	累计销售合同金 额(含税)	累计已售已结转 面积(m ²)	已售未结转面积 (m ²)	累计已售未结转 金额(含税)
单身宿舍	38.69	1,817,348	0.00	38.69	1,817,348
合计	38.69	1,817,348	0.00	38.69	1,817,348

截至基准日时，梅园项目（禧悦公寓）未售存货套数为 172 套，未售建筑面积合计为 7,649.87 m²，其中 2 套不可售，不可售面积合计为 56.21 m²，可售单位 170 套，可售未售面积合计为 7,593.66 m²。梅园项目未售货量统计如下表所示：

项目未售货量统计表

分类	类型	面积(m ²)	备注
地上不可售	物业管理用房	28.32	1 套
	设备用房	27.89	1 套
地上可售	办公室	172.23	4 套
	食堂	522.18	1 套
	司机休息室	54.88	1 套
	娱乐室	120.43	1 套
	单身宿舍	5,482.47	164 套
合计		7,649.87	172 套

1-3、项目工程进度情况

评估人员对梅园项目存货的实际状况、建成情况、未售物业的实际状况等进行现场勘察、拍照记录。

至评估基准日时，项目展示区已完成营销中心、样板房装饰、园林景观工程；非展示区改造部分拆除已基本完成，仅剩原电梯井楼板及梁拆除工作需等加固工作逐层完成后方可逐层拆除；非展示区结构加固及改造一至四层加固改造已经完成；五层：3-9 轴加固改造完成，1-3 轴加固改造完成 50%；六至八层：3-9 轴加固改造完成，1-3 轴加固改造尚未开始；非展示区砌筑工程一至八层完成 80%（剩余 1-3 轴），因 1-3 轴楼板梁加固需一层一层递进完成，影响进度；非展示区抹灰工程砌体扫毛工作已完成 50%，综合整体完工率为 40%，具体完工进度如下表

所示：

禧悦公寓项目翻新工程进度说明表 (截止至 2017 年 9 月 30 日)

锦绣东方（三期）	完工率	详细情况
1. 勘察设计	完工率 100%	完工
2. 前期工程	完工率 100%	完工
3. 建安工程情况	——	——
3.1 建筑工程	——	——
3.1.1 基础工程	完工率 100%	完工
3.1.2 地下土建主体工程	完工率达 100%	无地下室
3.1.3 地上土建主体工程	整体完工率达 60%	1、改造部分拆除已基本完成，仅剩原电梯井楼板及梁拆除工作须等加固工作逐层完成后方可逐层拆除； 2、结构加固及改造一至四层加固改造已完成，五层：3~9 轴加固改造完成，1-3 轴加固改造完成 50%，六至八层：3~9 轴加固改造完成，1-3 轴加固改造尚未开始； 3、砌筑工程一~八层完成 80%（剩余 1~3 轴），因 1-3 轴楼板梁加固需一层一层递进完成，影响进度； 4、抹灰工程砌体扫毛工作已完成 50%。
土建工程费小计	——	——
3.2 设备安装工程费	——	——
3.2.1 给排水工程	整体完工率达 5%	主排水管已开洞完成
3.2.2 电气工程	整体完工率达 5%	每层走廊梁已开洞完成
3.2.3 消防工程	整体完工率达 50%	室外地下结构消防水池已完成
3.2.4 电梯工程	整体完工率达 0%	未开始施工
3.2.5 通风系统工程	整体完工率达 0%	未开始施工
3.2.6 防雷通讯闭路电视监控	整体完工率达 40%	防雷工程与结构同步施工
3.2.7 煤气工程	整体完工率达 0%	未开始施工
3.2.8 管线工程	整体完工率达 0%	未开始施工
3.2.9 弱电工程	整体完工率达 5%	线管暗敷完成
3.3 装饰装修工程及配套	——	——
3.3.1 室内装修工程	整体完成工率 0%	未开始施工
3.3.2 室外装修工程	整体完成工率 30%	已完成展示区部分装修
3.3.3 地下车库装修工程	整体完成工率 100%	无地下室

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

3.3.4 室外配套设施工程	整体完成工率 20%	已完成室外给排水、电缆套管等管线填埋
整体完工率	完工率 40%	——

本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,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

评估基准日是 2017 年 9 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 日中华人民共和国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修订);

3、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日中华人民共和国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 08 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、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号);
- 10、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
- 11、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
- 12、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
- 14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
- 15、《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第 19 号);
- 16、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
- 17、《关于印发〈中央企业资产评估项目核准工作指引〉的通知》(国资发产权[2010]71 号);
- 18、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
- 19、《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);

20、《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）；

21、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）。

（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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 4、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31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——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

（四）权属依据

- 1、《不动产权证书》；
- 2、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《深圳市工程造价信息》；
- 2、《广东省建筑工程预算定额》；
- 3、广东省有关房地产建造成本的相关费用的规定；
- 4、广东省物价局、广东省财政厅关于调低城市基础设施配套费标准的通知（粤价[2003]160号）；
- 5、企业提供的相关工程预决算资料；
- 6、企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

8、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 3、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
- 5、产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 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

资产评估的基本方法中，主要有收益法、市场法和成本法三种基本方法，根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对资产收益法、市场法、成本法、假设开发法四种评估方法的适用性进行了分析判断。

(一) 评估方法介绍

收益法：是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

1. 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
2. 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
3. 被评估资产预期获利年限可以预测。

市场比较法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

1. 存在一个活跃的公开市场；
2. 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

成本法：是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

1. 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；

2. 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

假设开发法：是在预计开发完成后不动产正常市场价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定评估对象价格的方法。

基本公式：评估对象价格=开发完成后房地产价格-开发成本-管理费用-投资利息-销售税费-销售费用-开发利润-买方购买评估对象应负担的税费

（二）评估方法的选择

1、存货-梅园项目（禧悦公寓）

（1）至评估基准日时，评估对象梅园项目（禧悦公寓）外立面还未完工，非展示区改造部分拆除已基本完成，仅剩原电梯井楼板及梁拆除工作需等加固工作逐层完成后方可逐层拆除；非展示区结构加固及改造一至四层加固改造已经完成；五层：3-9轴加固改造完成，1-3轴加固改造完成50%；六至八层：3-9轴加固改造完成，1-3轴加固改造尚未开始；非展示区砌筑工程一至八层完成80%（剩余1-3轴），因1-3轴楼板梁加固需一层一层递进完成，影响进度；非展示区抹灰工程砌体扫毛工作已完成50%，整体工程进度约为40%。项目尚未达到交楼标准，仍需进行后续装修投入才达到交楼标准，评估对象建成后的物业的售价水平、后续投入成本等比较容易确定，故适宜采用假设开发法。

（2）评估对象所在区域的土地取得成本、房地产的建造成本虽然交易获得，但是深圳地区的房价较高，成本法的评估结果难以体现其房地产市场价值，综合考虑后，认为本次不宜采用成本法进行评估。

（3）评估对象所在区域位于深圳市罗湖区，评估对象为尚未完工的在建工程，市场上也很难找到完全相似或相近的同类物业交易实例，故此在建工程的测算不宜采用比较法进行测算。

（4）评估对象为在建工程项目，尚未取得收益，故不适宜采用收益法。

根据评估对象的特点及本次估价目的，本次评估采用假设开发法对存货-梅园项目（禧悦公寓）进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员2017年12月03日至2017年12月18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12月03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12月03日至2017年12月06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：

- 1、假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2、假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 3、假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
- 4、假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
- 5、本项目资产评估基准日为 2017 年 9 月 30 日，实际勘查日期为 2017 年 12 月 3 日为评估人员实际现场查勘时间，在此期间，设定评估对象未发生较大比变化，评估基准日至报告出具日评估对象未发生影响评估价值的事项；
- 6、假设评估对象所涉及资产的取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规定；
- 7、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

8、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制；

9、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

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，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

根据以上评估工作得出评估结论如下：经假设开发法评估，委托评估的存货-梅园项目（禧悦公寓）账面价值 2,435.30 万元，评估值为 15,991.31 万元，评估增值 13,556.01 万元，增值率 556.65%。

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、存货-梅园项目（禧悦公寓）目前还在装修改造，根据委托人介绍，后期还需投入约 2600 万资金。本次评估未考虑已售物业的价值。另外企业在评估基准日时暂未进行土地增值税及所得税预缴，本次评估结论已经扣减了未售物业的土地增值税及预缴所得税及交易环节中可能产生的税费。

2、本次转让仅为单项资产对应的市场价值，未考虑相关往来（预收、应付等）款项的影响。

3、本次评估结论仅包括委估资产本体的价值，而未考虑相关资产可能存在的债权债务关系对资产价值的影响。

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。

4、关于评估结论的期后事项说明

截至 2017 年 12 月 17 日，存货-梅园项目（禧悦公寓）已网签物业 45 套，建筑面积合计 1,859.91 m²。

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；

(二) 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；

(三) 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师不承担责任；

(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；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(七) (关于评估程序受限制时资产评估报告的使用限制说明)；

(八) 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二〇一七年十二月十八日。

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

二〇一七年十二月十八日

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、委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件三、委托人和产权持有单位产权证；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 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、资产评估委托合同；
- 附件十二、其他重要文件。