

广州证券股份有限公司

关于东旭蓝天新能源股份有限公司转让房地产业务暨关联交易的 核查意见

根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关规定，广州证券股份有限公司（以下简称“广州证券”或“保荐机构”）作为东旭蓝天新能源股份有限公司（以下简称“东旭蓝天”或“公司”）的保荐机构，就东旭蓝天拟转让房地产业务暨关联交易的情况进行了核查，具体情况如下：

一、关联交易概述

（一）交易概况

为集中资源深耕新能源及生态环保业务，东旭蓝天新能源股份有限公司及其全资子公司东旭鸿基地产集团有限公司（以下简称“东旭鸿基地产”）拟与西藏旭日资本管理有限公司（以下简称“西藏旭日资本”、“受让方”）签署《资产转让协议》，向西藏旭日资本转让公司全部房地产业务资产及权益（以下简称“目标资产”、“交易标的”），交易对价共计213,447.41万元。

本次交易有利于公司进一步聚焦主业，促进生态环保和新能源产业更加快速的发展和业绩实现，避免房地产业务带来影响，减少财务费用和降低资产负债率，增强公司核心竞争力。

公司与交易对方西藏旭日资本受同一控制人控制，按照《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3之相关规定，本次交易构成关联交易。

（二）本次交易履行的程序

本次交易经公司第八届董事会第五十一次会议审议，关联董事朱胜利先生，邓新贵先生，王甫民先生，黄志良先生及柏志伟女士回避表决，董事陈泰泉因工作原因未能出席，其余5位非关联董事均投票同意。独立董事就此事项予以事前认可并发表了独立意见。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的规定，此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上

对该议案的投票权。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准，符合相关法律法规和《公司章程》的规定。

二、关联方基本情况

（一）基本情况

公司名称：西藏旭日资本管理有限公司

注册地址：拉萨市金珠西路158号阳光新城B区1栋2单元4楼2号

公司性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：李兆廷

注册资本：1,000万人民币

统一社会信用代码：91540091321401585H

经营范围：投资管理（不含金融和经纪业务。不得从事证券期货类投资，不得向非合格投资者募集、销售、转让私募产品或者私募产品收益权）；资产管理（不含金融资产管理和保险资产管理）（经营以上业务的，不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）【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】

股东：东旭集团有限公司持股100%。

（二）关联关系

西藏旭日资本的控股股东为东旭集团有限公司，实际控制人为李兆廷先生，公司与旭日资本为同一实际控制人控制的企业，本次交易构成关联交易。

（三）历史沿革及主要业务发展状况

西藏旭日资本由公司控股股东东旭集团发起设立，设立时注册资本为人民币1,000万元，目前实缴出资30亿元。西藏旭日资本设立至今未有股权变更的情形，设立以来未开展实际业务。

（四）主要财务指标

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	443,678.20	191,795.38
负债总额	600,000.00	600,000.00
净资产	-156,321.80	-408,204.62
项目	2016年度	2017年1-9月
营业收入	-	-
净利润	-156,321.80	-251,882.82

注：以上财务数据未经审计。

西藏旭日资本目前实缴出资30亿元。东旭集团承诺就其在签署的《资产转让协议》项下承担的义务承担连带保证责任。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的一：东莞市宜久房地产开发有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称	东莞市宜久房地产开发有限公司
注册地址	东莞市桥头镇正丰豪苑 S36、S38 号
公司性质	有限责任公司
法定代表人	徐舒晖
注册资本	100 万人民币
成立时间	2010 年 01 月 13 日
统一社会信用代码	91441900699722719W
经营范围	房地产开发
股权结构	东旭蓝天新能源股份有限公司持有 100%股权

2、历史沿革、主要业务发展状况

东莞市宜久房地产开发有限公司（以下简称“东莞宜久”）成立于2010年1月13日，成立时股东为广州中联创投资有限公司，注册资本100万元。2011年3月，公司收购了广州中联创投资有限公司持有的东莞宜久100%股权。

东莞宜久主要从事房地产开发业务，截止2017年9月30日主要拥有东莞山水江南花园项目。

3、主要财务指标

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	344,526,962.88	555,570,798.82
负债总额	362,970,484.92	560,138,608.17
应收账款	-	-
净资产	-18,443,522.04	-4,567,809.35
项目	2016年度	2017年1-9月
营业收入	201,004,080.04	40,599,053.34
营业利润	23,853,733.86	13,782,554.89
净利润	24,577,323.90	13,875,712.69
经营活动产生的现金流量净额	35,343,935.63	106,346,126.92

注1：以上已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。

注2：截至2017年12月13日，东莞宜久对公司应付往来款为30,150.52万元。

（二）交易标的二：东莞宝安鸿基房地产开发有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称	东莞宝安鸿基房地产开发有限公司
注册地址	东莞市桥头镇桥光大道（桥头段）3号行政办事中心七楼C室
公司性质	有限责任公司
法定代表人	徐舒晖
注册资本	2,000万元人民币
成立时间	2011年09月16日
统一社会信用代码	91441900582929812U
经营范围	房地产开发经营、房屋租赁
股权结构	东旭蓝天新能源股份有限公司持有100%股权

2、历史沿革、主要业务发展状况

东莞宝安鸿基房地产开发有限公司（以下简称“东莞宝安地产”）于2011年9月16日由东旭蓝天出资2,000万元成立。2015年7月，东旭蓝天将所持东莞宝安地产的95%股权、5%股权分别转让给东旭蓝天子公司深圳市宝鹏物流有限公司、

深圳市鸿基物业管理有限公司。2015年10月，深圳市宝鹏物流有限公司、深圳市鸿基物业管理有限公司分别将所持东莞宝安地产的95%股权、5%股权转让给东旭蓝天。东莞宝安地产近三年未开展实质业务。

3、主要财务指标

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	19,706,024.39	19,705,724.39
负债总额	105.00	105.00
应收账款	-	-
净资产	19,705,919.39	19,705,619.39
项目	2016年度	2017年1-9月
营业收入	-	-
营业利润	-1,407.99	-300.00
净利润	-1,407.99	-300.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,407.99	-7,785.53

注1：以上已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

注2：截至2017年12月13日，东莞宝安地产无对公司往来款。

（三）交易标的三：东旭蓝天置业（北京）有限公司100%股权

1、基本情况

企业名称	东旭蓝天置业（北京）有限公司
企业性质	有限责任公司(法人独资)
注册地	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	10,000万元人民币
统一社会信用代码	911101063397757452
成立时间	2015年4月24日
主营业务	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。）

股权结构	东旭蓝天新能源股份有限公司持有100%股权
------	-----------------------

2、历史沿革、主要业务发展状况

东旭蓝天置业（北京）有限公司（以下简称“蓝天置业”）于2015年4月24日由公司全资子公司东旭新能源投资有限公司（以下简称“东旭新能源投资”）发起设立，设立时注册资本为人民币10,000万元。2017年4月17日，蓝天置业召开股东会并通过决议，同意东旭新能源投资将其持有的蓝天置业100%股权全部转让给东旭蓝天。上述股权转让后，东旭蓝天持有蓝天置业100%股权。

蓝天置业及其控股子公司主要从事房地产开发业务，截止2017年9月30日主要拥有御江山项目、长宏·国际城项目、嵯州项目等地产开发项目。

3、主要财务情况

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	194,193,692.35	1,096,164,851.68
负债总额	195,230,726.82	1,070,541,138.76
应收账款	-	4,330,000.00
净资产	-1,037,034.47	25,623,712.92
项目	2016年度	2017年1-9月
营业收入	-	8,003,664.19
营业利润	-729,558.70	-37,228,818.29
净利润	-729,330.77	-36,755,821.23
经营活动产生的现金流量净额	356,118.07	510,253,563.50

注1：以上已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。

注2：截至2017年12月13日，蓝天置业对公司应付往来款为71,809.01万元。

（四）交易标的四：惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称	惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司
注册地址	惠东县港口滨海旅游度假区新寮村288号
公司性质	有限责任公司
法定代表人	黄志良
注册资本	1,000万人民币

成立时间	2011年12月08日
统一社会信用代码	91441323588269712K
经营范围	房地产开发
控股股东	东旭鸿基地产集团有限公司持有100%股权

2、历史沿革、主要业务发展状况

惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司（以下简称“惠东宝安地产”）成立于2011年12月8日，成立时注册资本为1,000万元，股东为东旭蓝天。2017年5月，惠东宝安地产股东变更为东旭鸿基地产。

惠东宝安地产主要从事房地产开发业务，截止2017年9月30日主要拥有虹海湾项目。

3、主要财务指标

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	1,466,758,209.03	1,335,469,327.16
负债总额	1,347,993,594.98	1,072,014,468.05
应收账款	-	175,295,211.00
净资产	118,764,614.05	263,454,859.11
项目	2016年度	2017年1-9月
营业收入	289,135,390.67	711,557,587.62
营业利润	60,121,380.88	202,571,407.69
净利润	47,695,836.27	144,690,245.06
经营活动产生的现金流量净额	-33,430,692.31	487,488,333.75

注1：以上已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

注2：截至2017年12月13日，惠东宝安地产对公司应付往来款为642.00万元。

注3：以上为惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司与惠东县宝安金岸房地产开发有限公司合并财务数据。

（五）交易标的五：惠东县宝安金岸房地产开发有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称	惠东县宝安金岸房地产开发有限公司
注册地址	惠东县港口滨海旅游度假区新寮村288号

公司性质	有限责任公司
法定代表人	黄志良
注册资本	1,000 万人民币
成立时间	2014 年 12 月 15 日
统一社会信用代码	91441323324866257Q
经营范围	房地产开发
股东情况	东旭鸿基地产集团有限公司持有 100%股权

2、历史沿革、主要业务发展状况

惠东县宝安金岸房地产开发有限公司（以下简称“惠东金岸地产”）成立于 2014 年 12 月 15 日，成立时注册资本为 1,000 万元，股东为惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司。2017 年 11 月 24 日，股东变更为东旭鸿基房地产。截止 2017 年 9 月 30 日惠东金岸地产主要拥有虹海湾三期项目。

3、主要财务指标

截止 2017 年 9 月 30 日，惠东金岸地产是惠东宝安地产全资子公司，其最近一年一期经审计财务数据已包含在惠东宝安地产合并财务报告中。

（六）交易标的六：惠州市立信通实业有限公司 100% 股权

1、基本情况

公司名称	惠州市立信通实业有限公司
注册地址	惠州市河南岸演达一路 20 号三环装饰城前街楼 5 层 5B03 号
公司性质	有限责任公司
法定代表人	黄志良
注册资本	100 万人民币
成立时间	2017 年 01 月 23 日
统一社会信用代码	91441302MA4W6LGB5G
经营范围	企业信息咨询、市政工程、园林绿化工程、国内贸易
股东情况	东旭鸿基地产集团有限公司持有 100%股权

2、历史沿革、主要业务发展状况

惠州市立信通实业有限公司（以下简称“惠州立信通”）成立于 2017 年 1 月

23日，系惠州市稿史棍投资有限公司（以下简称“惠州稿史棍”）全资子公司。2017年6月，公司全资子公司东旭鸿基房地产受让惠州稿史棍持有的惠州市立信通100%股权。

惠州立信通及其全资子公司惠州市联合立信实业有限公司、惠州市德新房地产有限公司主要从事房地产开发业务，截止2017年9月30日主要拥有惠州千江月花园项目、中山板芙项目。

3、主要财务指标

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	-	758,496,424.78
负债总额	-	762,975,156.47
应收账款	-	-
净资产	-	-4,478,731.69
项目	2016年度	2017年1-9月
营业收入	-	-
营业利润	-	-348,731.69
净利润	-	-4,478,731.69
经营活动产生的现金流量净额	-	376,885,419.47

注1：以上已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。

注2：截至2017年12月13日，惠州立信通对公司应付往来款为76,050.73万元。

（七）交易标的七：深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称	深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司
注册地址	深圳市龙岗区中心城吉祥路新鸿花园大亨阁2楼（仅作办公场所）
公司性质	有限责任公司
法定代表人	黄志良
注册资本	3,168万人民币
成立时间	1993年09月07日
统一社会信用代码	914403002795235613

经营范围	龙岗区房地产开发，商品房经营、物业管理
股东情况	东旭鸿基地产集团有限公司持有 100%股权

2、历史沿革、主要业务发展状况

深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司（以下简称“龙岗鸿基地产”）成立于1993年9月7日，系东旭鸿基地产全资子公司。

龙岗鸿基地产及其全资子公司广东华凯房地产开发有限公司主要从事房地产开发业务，截止2017年9月30日主要拥有顺德龙江项目。

3、主要财务指标

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	35,959,531.03	153,310,194.87
负债总额	5,797,012.41	123,538,649.67
应收账款	-	25,416.00
净资产	30,162,518.62	29,771,545.20
项目	2016年度	2017年1-9月
营业收入	559,854.73	429,090.93
营业利润	-78,496.78	-362,529.79
净利润	-70,726.18	-390,973.42
经营活动产生的现金流量净额	300,473.64	69,907,527.56

注1：以上已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

注2：截至2017年12月13日，龙岗鸿基地产对公司应付往来款为8,161.83万元。

（八）交易标的八：湖南宝安鸿基房地产开发有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称	湖南宝安鸿基房地产开发有限公司
注册地址	湘潭市岳塘区楚天路9号
公司性质	有限责任公司
法定代表人	黄志良
注册资本	5,000万人民币
成立时间	2011年08月16日
统一社会信用代码	91430300580915994F

经营范围	房地产开发与经营；物业管理；五金及电子产品、家用电器、建筑材料、日用品的销售
股东情况	东旭鸿基地产集团有限公司持有 100%股权

2、历史沿革、主要业务发展状况及近三年又一期的交易和权益变动情况

湖南宝安鸿基房地产开发有限公司（以下简称“湖南宝安地产”）成立于2011年08月16日，系东旭鸿基地产全资子公司。

湖南宝安地产主要从事房地产开发业务，截止2017年9月30日主要拥有江南城项目。

3、主要财务指标

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	465,332,096.92	297,865,250.86
负债总额	498,535,524.02	346,564,526.68
应收账款	89,893.64	650,056.40
净资产	-33,203,427.10	-48,699,275.82
项目	2016年度	2017年1-9月
营业收入	86,086,399.01	152,955,850.46
营业利润	-19,800,167.07	-16,042,567.16
净利润	-20,143,260.36	-15,495,848.72
经营活动产生的现金流量净额	27,327,167.45	-12,519,972.70

注1：以上已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。

注2：截至2017年12月13日，湖南宝安地产对公司应付往来款为1,046.15万元。

（九）交易标的九：陕西宝安鸿基房地产开发有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称	陕西宝安鸿基房地产开发有限公司
注册地址	西安市阎良区小郭新村 054 号
公司性质	有限责任公司
法定代表人	黄志良
注册资本	5,000 万人民币
成立时间	2010 年 03 月 15 日

统一社会信用代码	91610114552306833T
经营范围	房地产开发、销售；物业管理；建筑装饰材料（除木材）的销售。
股权结构	东旭鸿基地产集团有限公司持有 100% 股权。

2、历史沿革、主要业务发展状况

陕西宝安鸿基房地产开发有限公司（以下简称“陕西宝安地产”）于2010年3月15日由东旭蓝天出资设立，注册资本为5,000万元。2017年4月5日，东旭蓝天将其持有陕西宝安地产5,000万元出资转让给东旭鸿基地产。

陕西宝安地产主要从事房地产开发业务，截止2017年9月30日主要拥有宝安·紫韵项目。

4、主要财务指标

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	367,135,321.97	403,903,929.55
负债总额	333,046,844.43	391,740,582.89
应收账款	-	-
净资产	34,088,477.54	12,163,346.66
项目	2016年度	2017年1-9月
营业收入	190,282,666.30	95,871,617.74
营业利润	-116,932.52	-29,046,161.14
净利润	734,935.90	-21,925,130.88
经营活动产生的现金流量净额	169,212,773.49	44,630,603.79

注1：以上已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

注2：截至2017年12月13日，陕西宝安地产对公司应付往来款为23,738.79万元。

（十）交易标的十：西安深鸿基房地产开发有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称	西安深鸿基房地产开发有限公司
注册地址	西安曲江新区曲江池西路8号29栋
公司性质	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	黄志良

注册资本	15,000 万人民币
成立时间	2003 年 07 月 21 日
统一社会信用代码	91610133750216441Y
经营范围	一般经营项目：房地产开发、销售；物业管理；建筑材料及装饰材料(除木材)的销售。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）
股权结构	东旭鸿基地产集团有限公司持有 100% 股权。

2、历史沿革、主要业务发展状况

西安深鸿基房地产开发有限公司（以下简称“西安深鸿基地产”）于2003年7月21日设立，设立时的注册资本为2,000万元，股权结构为：西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称“新鸿业投资”）出资1,900万元，邱品纯出资100万元。2007年1月，新鸿业投资、邱品纯分别将所持西安深鸿基地产55%股权、5%转让给深圳市百川盛业投资有限公司（下称“百川盛业”）。2007年5月，西安深鸿基地产注册资本从2,000万元增加至10,000万元，原股东同比例增资。2007年10月，新鸿业投资、百川盛业分别将所持西安深鸿基地产40%股权、20%转让给东旭蓝天。2008年4月，西安深鸿基地产资本公积转增注册资本至15,000万元，新鸿业投资、百川盛业持股比例不变。2010年7月，百川盛业将其持有西安深鸿基地产40%股权转让给东旭蓝天。2017年4月，东旭蓝天将其持有陕西宝安地产100%股权转让给东旭鸿基地产。

西安深鸿基地产主要从事房地产开发业务，截止2017年9月30日主要拥有鸿基·紫韵项目。

3、主要财务指标

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
资产总额	321,086,981.26	310,915,681.96
负债总额	48,813,019.28	37,847,716.50
应收账款	2,562,920.59	177,095.00
净资产	272,273,961.98	273,067,965.46
项目	2016 年度	2017 年 1-9 月
营业收入	68,092,219.24	13,877,018.19

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
营业利润	18,825,152.29	1,069,009.39
净利润	18,090,832.89	794,003.48
经营活动产生的现金流量净额	-21,891,965.39	-5,253,285.17

注1：以上已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

注2：截至2017年12月13日，西安深鸿基地产对公司应付往来款为2,971.16万元。

（十一）交易标的十一：惠州市宝安房地产开发有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称	惠州市宝安房地产开发有限公司
注册地址	惠州市鹅岭南路古塘坳四号车间
公司性质	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	黄志良
注册资本	10,000万人民币
成立时间	2005年04月26日
统一社会信用代码	91441300774020259D
经营范围	普通住宅的房产开发、经营，物业管理（凭资质证书经营）；销售建筑及装饰材料。（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）
股权结构	东旭鸿基地产集团有限公司持有100%股权。

2、历史沿革、主要业务发展状况

惠州市宝安房地产开发有限公司（以下简称“惠州宝安地产”）于2005年4月26日设立，设立时的注册资本为1,000万元，股权结构为：深圳恒安房地产开发有限公司持股80%，唐人物业有限公司持股20%。2008年10月，深圳恒安房地产开发有限公司和唐人物业有限公司分别将其持有惠州宝安地产的80%股权和18%股权转让给中国宝安集团股份有限公司（以下简称“宝安集团股份”），唐人物业有限公司将其持有惠州宝安地产的2%股权转让给中国宝安集团投资有限公司（以下简称“宝安集团投资”）。2009年12月，宝安集团股份以其拥有的惠州宝安地产9,000万元债权出资，注册资本变更为10,000万元。2012年4月，宝安集团

股份及宝安集团投资将其合计持有的惠州宝安地产100%股权转让东旭蓝天。2017年4月，东旭蓝天将其持有惠州宝安地产10,000万元出资转让给东旭鸿基地产。

惠州宝安地产及全资子公司昆明东旭启明投资开发有限公司主要从事房地产开发业务，截止2017年9月30日主要拥有宝安山水龙城项目、昆明悦山湖花园项目等。

3、主要财务指标

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	795,150,978.40	1,314,722,842.54
负债总额	625,008,216.44	1,109,536,344.59
应收账款	-	-
净资产	170,142,761.96	205,186,497.95
项目	2016年度	2017年1-9月
营业收入	569,465,872.52	271,431,432.42
营业利润	56,301,622.54	49,560,459.45
净利润	47,647,570.88	35,043,735.99
经营活动产生的现金流量净额	439,586,552.19	-89,399,686.40

注1：以上已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

注2：截至2017年12月13日，惠州宝安地产对公司应付往来款为90,125.98万元。

（十二）交易标的十二：深圳市凯方实业发展有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称	深圳市凯方实业发展有限公司
注册地址	深圳市福田区滨河路联合广场 A1101 房
公司性质	有限责任公司
法定代表人	唐晖
注册资本	1,500 万人民币
成立时间	1995 年 10 月 13 日
统一社会信用代码	91440300192384415J
经营范围	经营国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖项目）；经济信息咨询（凡国家有专项规定的项目除外）；

	兴办实业(具体项目另报);在合法取得土地使用权的地块上从事房地产开发业务。
股权结构	东旭鸿基地产持有 70%股权,东旭鸿基房地产全资子公司深圳市宝鹏物流有限公司持有 30%股权

2、历史沿革、主要业务发展状况

深圳市凯方实业发展有限公司(以下简称“深圳凯方实业”)成立于 1995 年 10 月 13 日。1999 年 12 月,股东变更为深圳市鸿基(集团)股份有限公司持股 70%,深圳市赛德隆投资发展有限公司持股 30%,注册资本由 1,000 万元变更为 1,500 万元;2014 年 11 月,深圳凯方实业股东变更为宝安鸿基地产集团股份有限公司 70%,深圳市宝鹏物流有限公司 30%;2016 年 8 月,深圳凯方实业股东变更为东旭蓝天新能源股份有限公司 70%,深圳市宝鹏物流有限公司 30%;2017 年 6 月,深圳凯方实业股东变更为东旭鸿基地产 70%,深圳市宝鹏物流有限公司 30%。

深圳凯方实业及其控股子公司深圳市凯方房地产开发有限公司最近一年一期营业收入主要为出租房产收入,未开展房地产开发业务。

3、主要财务指标

单位:元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
资产总额	32,773,771.42	32,611,454.58
负债总额	63,772,728.24	64,067,913.88
应收账款	-	938,692.20
净资产	-30,998,956.82	-31,456,459.30
项目	2016 年度	2017 年 1-9 月
营业收入	300,000.00	886,125.43
营业利润	-1,651,264.83	-457,502.48
净利润	-1,651,264.82	-457,502.48
经营活动产生的现金流量净额	-302.27	-97.70

注1:以上已经具有证券从业资格的中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。

注2:截至2017年12月13日,深圳凯方实业对公司应付往来款为5,436.80万元。

（十三）交易标的十三：中商东旭置业徐州有限公司100%股权

1、基本情况

公司名称	中商东旭置业徐州有限公司
注册地址	徐州市泉山区泰山路 52 号徐州泉山文化科技产业园 4 号楼 201 室
公司性质	有限责任公司
法定代表人	黄志良
注册资本	10,000 万
成立时间	2017 年 9 月 26 日
统一社会信用代码	91320300MA1R82Y33C
经营范围	房地产开发、销售；房地产中介服务；物业管理服务；建筑材料、工程用机械设备销售。（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）
股权结构	东旭鸿基地产集团有限公司持有 75% 股权，中商凯华（北京）商业运营管理有限公司持有 25% 股权。

2、历史沿革、主要业务发展状况

中商东旭置业徐州有限公司（以下简称“中商徐州”）成立于 2017 年 9 月 26 日，自成立以来未发生股权变更。截止 2017 年 9 月 30 日，中商徐州未实际出资，未开展实际业务，无相关财务数据。

（十四）交易标的四：梅园项目全部存货

梅园项目（禧悦公寓）位于深圳市罗湖区梅园路，土地使用权面积为 1,827.00 平方米，土地用途为住宅，土地使用权终止日期为 2058 年 4 月 12 日。梅园项目（禧悦公寓）属于旧楼改造项目，项目总建筑面积为 7,688.56 平方米。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。

（十五）目标资产其他情况

1、目标资产权属情况

截止本意见出具日，东莞宜久100%股权及惠东宝安100%股权因自身经营性融

资分别质押予北京银行股份有限公司深圳分行和中铁信托有限责任公司，公司在交易前将解除相关股权质押。除此以外，交易标的股权和资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关股权的重大争议、诉讼、仲裁事项，不存在涉及有关股权的查封、冻结等司法措施。

2、目标资产近三年一期发生交易或者权益变动情况

2017年6月，公司收购惠州稿史棍投资有限公司持有的惠州市立信通实业有限公司100%股权，以取得其位于中山市南区沙涌村的两块土地、位于中山市板芙镇金钟村的三块土地等物业项目。（详见2017年6月20日披露于巨潮资讯网的《东旭蓝天新能源股份有限公司关于收购惠州市立信通实业有限公司100%股权的公告》）

3、目标资产评估情况

经具有证券从业资格的国众联资产评估土地房地产估价有限公司、北京国融兴华资产评估有限责任公司对目标资产评估，截止基准日2017年9月30日，目标资产的评估情况如下：

单位：万元

目标资产	账面值	评估值	评估增值
梅园项目存货	2,435.30	15,991.31	13,556.01
东莞宜久 100%股权	-456.78	60,606.75	61,063.53
东莞宝安地产 100%股权	1,970.56	未评估	—
蓝天置业 100%股权	-3,340.88	-3,078.60	262.28
惠东宝安地产 100%股权	26,435.46	55,458.51	29,023.05
惠东金岸地产 100%股权			
惠州立信通 100%股权	-14.71	25.01	39.72
龙岗鸿基地产 100%股权	3,017.48	9,924.61	6,907.13
湖南宝安地产 100%股权	-4,869.93	-1,290.24	3,579.69
陕西宝安地产 100%股权	1,216.33	10,144.00	8,927.67
西安深鸿基地 100%股权	27,306.80	27,832.67	525.87
惠州宝安地产 100%股权	20,831.50	36,691.44	15,859.94
深圳凯方实业 100%股权	-2,103.42	-828.61	1,274.81

中商徐州 75%股权	-	未评估	—
合计	72,427.72	211,476.85	141,019.69

注：截止2017年9月30日，惠东金岸地产是惠东宝安地产全资子公司，其账面值、评估值已包含在惠东宝安地产评估报告中。

目标资产的具体评估情况详见评估报告。

4、目标资产其他股东放弃优先受让权的情况

中商徐州25%股权持有人中商凯华（北京）商业运营管理有限公司已书面同意放弃本次股权转让的优先购买权，本次交易其他标的不涉及其他股东放弃优先受让权情形。

5、担保、委托理财及占用上市公司资金的情况

本次目标资产出售事项将导致公司合并报表范围发生变化，交易完成后，目标资产将不再纳入公司合并报表范围。

(1) 截止2017年11月30日，公司为拟出售股权公司提供担保情况如下：

担保方	被担保方	债权人	担保额度（万元）
东旭蓝天	东莞宜久	北京银行股份有限公司深圳分行	50,000.00
东旭蓝天	惠东宝安地产	中铁信托有限责任公司	50,000.00

根据《资产转让协议》，受让方将负责在目标公司交割前解除转让方为目标公司部分融资提供的担保责任。

(2) 公司不存在委托目标资产理财的情形。

(3) 就交易标的公司对公司的部分应付款，根据《资产转让协议》，目标资产将在2018年6月30日前支付对转让方不低于50%的应付款，在2018年9月30日前支付对转让方不低于70%的应付款，在2018年12月31日前支付对转让方剩余应付款，受让方为目标公司对转让方的所有应付款承担保证责任。

四、交易的定价政策及定价依据

根据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105103号】《审计报告》及国众联资产评估土地房地产估价有限公司、北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的目标资产评估报告，本次交易以目标资产经审计净资产或评估值为定价依据。

五、交易协议的主要内容

1、协议主体及目标资产

转让方	目标资产		受让方
东旭蓝天	1	梅园项目存货	西藏旭日资本
	2	东莞市宜久房地产开发有限公司100%股权	
	3	东莞市宝安鸿基房地产开发有限公司100%股权	
	4	东旭蓝天置业（北京）有限公司100%股权	
东旭鸿基地产	1	惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司100%股权	
	2	惠东县宝安金岸房地产开发有限公司100%股权	
	3	惠州市立信通实业有限公司100%股权	
	4	深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司100%股权	
	5	湖南宝安鸿基房地产开发有限公司100%股权	
	6	陕西宝安鸿基房地产开发有限公司100%股权	
	7	西安深鸿基房地产开发有限公司100%股权	
	8	惠州市宝安房地产开发有限公司100%股权	
	9	深圳市凯方实业发展有限公司100%股权	
	10	中商东旭置业徐州有限公司75%股权	

2、交易金额

双方在此同意目标资产除东莞市宝安鸿基房地产开发有限公司、中商东旭置业徐州有限公司因无实际经营和地产资产以净资产作为定价依据外，其余资产以国众联资产评估土地房地产估价有限公司、北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的评估报告作为转让的定价依据，基准日为2017年9月30日。经各方协商，目标资产转让总价格为人民币213,447.41万元。

3、目标资产转让与交割

各方确认，受让方支付目标资产51%价款、并办理完毕交割手续之日即为交割日，目标资产权利义务自交割日起转移，剩余转让价款于2018年12月31日前支付。本协议项下目标资产可根据实际情况分批交割。

公司应及时促进目标公司召开股东会，作出相应决议并完成工商变更登记，涉及股权质押的应及时解除相关质押或取得质押权人就股权转让的同意函。

目标资产在2018年6月30日前支付对转让方不低于50%的应付款，在2018年9月30日前支付对转让方不低于70%的应付款，在2018年12月31日前支付对转让方剩余应付款，受让方为目标公司对转让方的所有应付款承担保证责任。

受让方应负责在目标公司交割前解除转让方为目标公司部分融资提供的担保责任。

交割后，就因客观原因未能办理变更登记的目标资产，受让方行使权利需转让方配合的，转让方应积极予以配合，所发生的费用及后果均由受让方承担。

4、过渡期损益归属

过渡期间的收益由转让方享有，亏损由受让方承担。

目标公司的独立法人地位和人员不因本次交易而发生任何改变，目标公司仍将享有和承担其自身的债权和债务。

六、涉及关联交易的其他安排

目标资产转让后，公司原有房地产工程类关联交易将消除，本次交易完成后公司该类关联交易金额将相应减少。本次收购完成后，公司与控股股东、实际控制人及其除公司以外的关联方不会因此产生实质性同业竞争，同时，公司控股股东、实际控制人将继续履行其作出的关于减少和规范关联交易的承诺。

七、交易目的和对公司的影响

公司顺应国家宏观政策方向，大力发展生态环保和新能源两大绿色产业。为进一步集中资源深耕主业，避免房地产行业对公司的影响，公司拟剥离原有房地产业务资产，加快绿色产业发展，参与美丽中国建设，成为一流的环保新能源综合服务商。

本次交易完成后，首先，可以使公司进一步聚焦主业，剥离资金回笼将促进生态环保和新能源产业更加快速的发展，提高公司核心竞争力；其次，本次交易将为公司带来一定的投资收益；此外，地产资产转让还可避免房地产业持续调控给公司后续经营带来的影响。

综上，本次交易有利于公司进一步聚焦主业，增强公司核心竞争力，符合公司和全体股东的利益。

八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

本年年初至今，公司及子公司未与本次交易对手方发生过关联交易，与其控股股东东旭集团有限公司及其控股企业累计已发生的各类关联交易的总金额为73,648.10万元，占公司最近一期经审计净资产的6.72%。

九、独立董事事前认可和独立意见

1、事前认可

此次转让房地产业务暨关联交易，是公司战略转型的需要，符合公司业务发展战略，关联交易定价以评估价格确认，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及其他股东利益的情形，独立董事同意将该事项提交公司董事会审议。

2、独立意见

(1) 公司董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《公司法》、《公司章程》以及相关规范性文件的规定。

(2) 本次转让事项有利于提高公司资产的流动性，优化公司的资产结构，将进一步促进公司财务稳健，大大加速公司战略转型，有利于公司长远发展，符合公司和全体股东的利益。

(3) 本次转让目标资产经过了具有证券期货业务资格的资产评估机构的评估，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则，评估定价公允。本次股权转让交易定价以审计及评估值为参考依据，交易定价公允、合理，符合市场公平原则，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

综上所述，独立董事一致同意将议案提交公司股东大会进行审议。

十、保荐机构意见

经核查，保荐机构认为，本次交易已经公司董事会审议批准，关联董事回避表决，独立董事发表同意意见，履行了必要的审批程序，符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定的要求，交易定价依据充分合理。保荐机构对本次关联交易事项无异议。该关联交易事项待股东大会审议通过之后方可实施。

(以下无正文)

（此页无正文，为《广州证券股份有限公司关于东旭蓝天新能源股份有限公司转让房地产业务暨关联交易的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人： _____

石建华

武 健

广州证券股份有限公司

2017年12月18日