

关于深圳交易所公司管理部对 东旭蓝天新能源股份有限公司的关注函有关意见答复

意见第三条如下：

请结合各交易标的主要资产或主要项目情况、同区域可比交易价格、已售物业价值、最近三年又一期交易价格等，逐项分析各交易标的评估作价的合理性、公允性。请独立董事和评估师进一步核查并出具专项意见。

第一部分

关于东旭蓝天置业（北京）有限公司主要资产或主要项目情况、同区域可比交易价格、已售物业价值、最近三年又一期交易价格等评估作价的合理性、公允性答复如下：

一、主要项目情况

东旭蓝天置业（北京）有限公司主要资产为其长期股权投资中的漳州市盛华物房地产开发有限公司的长宏一国际城项目。项目地块总用地面积 35,479.14 平方米，项目一期为 A3 幢、A9 幢、A10 幢和 A11 幢；二期一标段为 A1 幢、A5 幢和 A6 幢；二期二标段为 A2 幢、A7 幢、A8 幢。

截止本次评估基准日 A3 幢、A9 幢、A10 幢、A1 幢、A5 幢和 A6 幢已基本售罄，一期 A11 幢已竣工尚未验收，A2 幢、A7 幢、A8 幢为在建。

已售商业、住宅面积合计 44,040.65 平方米；产成品中待售住宅面积合计 14,266.88 平方米，商业面积合计 1,496.21 平方米；在产品中住宅面积合计 25,439.87 平方米，商业面积合计 5,015.82 平方米，车位待售 376.00 个，面积合计 11,967.81 平方米。

二、同区域可比交易案例价格

（一）住宅交易价格

- 1、锦绣柚都在售户型 110-117 m²，均价 4,920.00 元/m²；
- 2、英才尚层主力户型 108-143 m²，均价 5,650.00 元/m²；
- 3、书香门第户型 106-122 m²，均价 6,237.00 元/m²；
- 4、御龙湾在售户型 76 m²，均价 5,196.00 元/m²。

同区域可比楼盘销售情况如下表：

1710200497

2017年1—8月项目住宅销量排名				
项目名称	成交套数	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	占比
御龙湾	248	2.5	5,210.00	19%
皇家滨城	169	1.8	5,073.00	13%
长宏·国际城	149	1.7	4,972.00	13%
锦绣袖都	132	1.6	5,077.00	12%
英才尚层	131	1.4	5,673.00	11%
润和广场	46	0.6	6,193.00	5%
书香丽景	48	0.5	4,765.00	4%
恒丰城市广场	30	0.4	4,770.00	3%

注：以上数据为评估人员实地走访，市场调研结果。

(二) 商业交易价格

项目	商铺平均报价(元/㎡)	剩余存量(㎡)
英才尚层	一层 16,000.00 二层 7,000.00—8,000.00	5,000.00
锦绣袖都	13,266.00	售罄
书香门第	14,300.00—16,200.00	2,000.00
万商汇	13,000.00—14,000.00	2500 (一期 1000 ㎡, 二期 1500 ㎡)
御龙湾	预计 15,000.00	未售 3,500.00
碧桂园	13,000.00—16,000.00	3,300.00

注：以上数据为评估人员实地走访，市场调研结果。

(三) 楼盘所在区域示意图如下：



三、已售物业价值

已售住宅每平方米价格约为 4,300.00 元—5,800.00 元左右；已售商业价格每平方米价格约为 8,700.00 元—11300.00 元左右。

四、本次评估涉及的待售物业价格的确定

1、住宅：截至本次评估基准日 2017 年 09 月 30 日，综合考虑待售住宅的位置、楼层、朝向及面积等因素，结合周边同区域可比交易价格，确定待售住宅每平方米单价约为 4,100.00 元—5,000.00 元。

2、商业：截至本次评估基准日 2017 年 09 月 30 日，综合考虑待售商业的位置、楼层及面积等因素，结合周边同区域可比交易价格，产成品待售商业每平方米单价约为 9,000.00 元—10,500.00 元；在产成品待售商业每平方米单价约为 11,000.00 元—13,000.00 元。

3、车位：周边同区域可比交易车位价格为 8.00—10.00 万元/个，本次评估车位价格取其平均价格即车位价格为 9.00 万元/个。

五、交易标的评估作价合理性及公允性分析

经过市场调查及长宏—国际城自身楼盘物业的成交价格的比较分析，未售物业的定价与已售物业的价格接近，与周边同类物业的销售价格相比具有一定的优势，且近期平和县房地产市场的交易价格较稳定。综上所述本次交易标的评估作价公允、合理。

第二部分

关于东旭蓝天新能源股份有限公司拟转让存货—梅园项目（禧悦公寓）涉及的主要资产或主要项目情况、同区域可比交易价格、已售物业价值、最近三年又一期交易价格等评估作价的合理性、公允性答复如下：

一、主要项目情况

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-梅园项目的未售物业共 7,649.87 m²，共 171 套（其中不可售的为 2 套，不可售面积 56.21 m²）。

2、项目销售情况

截至本次评估基准日，梅园项目（禧悦公寓）已经销售 1 套（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。

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：

项目未售情况统计表

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

3、至 2017 年 12 月 17 日的销售情况

根据梅园项目 2017 年 12 月 17 日的销售日报统计数据，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。

二、同区域可比较交易案例价格

评估对象为新楼盘，据企业介绍，该盘销售物业带有学位。近期该楼盘有较多同类物业出售，相对于周边的小区案例而言，同一小区近期成交物业的可比性更强，故本次根据开发商提供的销售清单，从中挑选了三个交易实例（已成交但

未网签), 三个实例距离评估基准日均未超过半年, 在一定程度上反应了当前的房地产市场状况, 与评估对象具有较强的可比性

1、周边一手物业价格比较

经查询, 周边的一手房源较少, 在搜房网上仅查询到该区域有两个一手房源销售, 其中禧悦公寓为项目本身, 招商中环的物业类型为公寓, 两者相距约 1 公里, 其中招商中环未来的规划、交通条件更优, 两者的价格信息、位置距离如下图所示:

可比物业价格信息

全部楼盘(2)	新房直销(0)	新开楼盘(75)	默认排序	价格 ↑	点评 ↓	开盘时间 ↓	< 1/1 >
	禧悦公寓 ★★★★★ (6条评论) 1层/2层 · 28-79平米 [深圳] 笋岗西路 [在售] 普通住宅 地铁沿线	50000 元/㎡ ☎ 400-890-0000 转 834871 ❤ 收藏 + 对比					
	招商中环 ★★★★★ (13条评论) 2层/3层 · 81-128平米 [深圳] 笋岗西路红岭北路交汇处(7/9号... [在售] 地铁沿线 商业 品牌地产 地铁沿线	68000 元/㎡ ☎ 400-890-0000 转 836945					

位置图



2、周边二手物业价格比较

评估对象所在区域近期二手物业出售案例较多, 本次在搜房网上截取了与评估对象位置、物业类型、装修、面积接近的楼盘进行比较, 价格区间在 36000-48000 元/m²之间, 详见下图:

二手物业图一：



二手物业图二：



三、已售物业价值

根据禧悦公寓 2017 年 12 月 17 日的销售日报统计数据，禧悦公寓的销售情况详见下表：

序号	房号	认购面积 (m ²)	应收房款合计(元)	成交单价 (元/m ²)	成交方式	付款方式	网签日期
1	206	38.46	1,824,792.00	47,446	按揭	刷卡 2880	2017/11/7
2	207	38.09	1,807,237.00	47,446		刷卡 7638、转账	2017/12/6
3	210	38.69	1,817,348.00	46,972		刷卡 4004	2017/11/25
4	211	39.19	1,777,108.00	45,346		刷卡 1710	2017/12/13
5	212	38.69	1,817,348.00	46,972	按揭	刷卡 2556	2017/9/13
6	213	40.39	1,813,208.00	44,892		转账 7596	2017/10/21
7	215	38.69	1,835,705.00	47,446	按揭	刷卡 6655	2017/11/18

8	216	39.55	1,775,865.00	44,902		刷卡	2017/12/2
9	217	38.69	1,817,348.00	46,972	按揭	刷卡 5513,0486	2017/12/2
10	218	40.39	1,813,208.00	44,892	按揭	刷卡 3429,1576	2017/10/21
11	219	38.69	1,835,705.00	47,446	按揭	刷卡 8385	2017/10/8
12	220	39.55	1,775,499.00	44,893		刷卡	2017/11/10
13	222	39.43	1,770,111.00	44,892	按揭	刷卡	2017/11/15
14	223	38.46	1,824,792.00	47,446			2017/11/30
15	227	38.46	1,824,792.00	47,446	按揭	刷卡 1013	2017/11/4
16	302	37.6	1,825,289.00	48,545		刷卡	2017/12/2
17	310	39.88	1,794,387.00	44,995	按揭	刷卡	2017/11/4
18	311	38.78	1,863,745.00	48,059		刷卡	2017/11/10
19	312	40.12	1,805,187.00	44,995	按揭	刷卡	2017/11/4
20	313	39.37	1,900,000.00	48,260		刷卡	2017/11/24
21	315	39.64	1,783,589.00	44,995		刷卡	2017/11/21
22	316	38.42	1,827,980.00	47,579	按揭	刷卡 7533	2017/11/11
23	318	36.24	1,750,671.00	48,308		刷卡	2017/11/21
24	320	38.54	1,852,212.00	48,059		刷卡 3339	2017/11/25
25	321	36.46	1,761,299.00	48,308	按揭	刷卡 4667	2017/11/18
26	323	36.46	1,761,299.00	48,308	按揭	刷卡 1159	2017/11/4
27	325	39.36	1,891,620.00	48,059	按揭	刷卡 7309	2017/11/18
28	326	37.45	1,791,032.00	47,825		刷卡	2017/12/2
29	409	39.03	1,923,297.00	49,277	按揭	刷卡	2017/11/7
30	410	36.86	1,788,153.00	48,512	按揭	刷卡 7750	2017/11/23
31	411	38.97	1,900,745.00	48,775	一次性	刷卡 7911	2017/11/4
32	413	38.91	1,897,819.00	48,775	按揭	刷卡	2017/11/10
33	415	36.64	1,777,480.00	48,512	按揭	刷卡	2017/11/4
34	416	38.97	1,900,745.00	48,775	按揭	刷卡	2017/10/21
35	417	36.64	1,777,480.00	48,512	按揭	刷卡 8223	2017/11/7
36	419	38.97	1,900,745.00	48,775	按揭	刷卡 5484	2017/11/10
37	420	38.97	1,900,745.00	48,775	按揭	刷卡 7243	2017/11/30
38	422	38.97	1,919,944.00	49,267		刷卡	2017/12/7
39	425	38.74	1,890,000.00	48,787		刷卡	2017/12/13
40	427	38.74	1,890,000.00	48,787		刷卡	2017/12/13
41	428	79.04	3,967,715.00	50,199	按揭	刷卡	2017/12/7
42	601	79.55	3,922,938.00	49,314	按揭	刷卡 6248,8372	2017/11/7
43	607	38.9	1,793,220.00	46,098	按揭	刷卡 1212	2017/11/24
44	609	38.9	1,811,333.00	46,564	按揭	刷卡	2017/12/6
45	628	79.37	3,914,061.00	49,314	一次性	刷卡 1813	2017/10/21
合计		1859.91	88,614,796.00				

四、最近三年又一期交易价格

禧悦公寓截至本次评估基准日 2017 年 09 月 30 日仅销售 1 套，面积为 38.69 m²，其单价为 46,972 元/m²。

五、本次评估涉及的待售物业价格的确定

1、单身宿舍。由于楼层、面积、朝向等个别因素不同，最终确定待售单身宿舍部分的单价区间为 44000-50000 元/m²。

2、办公室、食堂、司机休息室及娱乐室。由于用途、面积、朝向等个别因素不同，最终确定待售办公室、食堂、司机休息室及娱乐室的单价区间为 44000-52000 元/m²。

六、交易标的评估作价合理性及公允性分析

经过市场调查及禧悦公寓自身楼盘物业的成交价格的比较分析，未售物业的定价与已售物业的价格接近，与周边同类物业的销售价格相比具有一定的优势，且近期深圳市房地产市场的交易价格较稳定。综上所述本次交易标的评估作价公允、合理。

第三部分

关于惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司主要资产或主要项目情况、同区域可比交易价格、已售物业价值、最近三年又一期交易价格等评估作价的合理性、公允性答复如下：

一、主要项目情况

截至本次评估基准日 2017 年 09 月 30 日，惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司（以下或简称“宝安鸿基”）主要资产为存货，即虹海湾二期项目的账面价值为 404,963,918.80 元，主要内容为项目的开发成本。

2017 年 09 月 30 日宝安鸿基持股 100%子公司惠东县宝安金岸房地产开发有限公司（以下或简称“宝安金岸”）主要资产为存货，即虹海湾三期项目的账面价值为 413,130,636.57 元，主要为土地取得成本、前期勘察费用等。

1、项目开发情况

虹海湾二期项目占地面积约 9.8 万平方米，建筑面积约 30 万平方米。目前二期在建在售的公寓别墅共计 2255 套，面积共计 135,017.87 m²，其中别墅 41 套，面积为 7543.55 m²，公寓 2214 套，面积 127,474.32 m²。整个项目分 AB 两

组团开发，A 组团由一线海景珊瑚墅以及 7 栋户户看海高层组成。已经取得预售许可证，销售情况良好。B 组团已在建部分别墅及 2 栋看海高层，已经取得预售许可证，剩余土地尚未开发。

虹海湾三期项目占地面积约 10 万平方米，目前尚未开发，土地拥有丰富的海岸线资源，未来开发海景房公寓产品。

2、项目销售情况

截至基准日时，虹海湾二期已经销售公寓、别墅共计 2035 套，销售面积共计 122,341.90 m²，签约合同金额（含税）为 1,530,713,270.00 元。虹海湾二期项目已售货量统计如下表所示：

销售情况统计表

项目		累计销售面积 /车位个数	累计销售金额	累计已售已结转 面积（包括审计 结转）/车位个数	已售未结转面积 /车位个数	累计已售未结转金 额（合同价）
地上 部分	公寓、别墅	122,341.90	1,530,713,270.00	62,378.32	59,963.58	786,416,744.00
	小计	122,341.90	1,530,713,270.00	62,378.32	59,963.58	786,416,744.00
地下 部分	地下车位	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		122,341.90	1,530,713,270.00	62,378.32	59,963.58	786,416,744.00

截至基准日时，虹海湾二期待售物业总面积为 72,440.970 m²、虹海湾三期待售物业总面积为 212,577.000 m²。

二、同区域可比较交易案例价格

评估对象为新楼盘，据企业介绍，该盘销售物业主要为度假类海景公寓。近期该楼盘有较多同类物业出售，相对于周边的小区案例而言，同一小区近期成交物业的可比性更强，故本次根据开发商提供的销售清单，从中挑选了三个交易实例（已成交但未网签），三个实例距离评估基准日均未超过半年，在一定程度上反应了当前的房地产市场状况，与评估对象具有较强的可比性。由于楼层、面积、朝向等个别因素不同，最终未售可售部分的公寓单价区间为 11000-13000 元/m²。

1、周边一手物业价格比较



虹海湾项目所在的双月湾板块有万科、恒大等大型房地产开发商进驻，目前距离项目最近的万科双月湾目前一期、二期基本销售完成，三期项目在售中。

万科双月湾是万科在惠州滨海布局的首个滨海度假项目，项目占地面积约 75 万平方米、规划总建筑面积约 111 万平方米，拥有双月湾一线海景绵长海岸线。项目包含花园洋房、公寓、别墅于一体，一期已经建成入住，二期基本售完。目前在售的主要产品为三期的高层公寓，价格在 9000-13000 元/平米之间。

恩歌源·享海 1777 项目位于中国惠东港口双月湾滨海度假区。项目占地约 6 万平米，建筑面积约 22 万平米，为了提升项目品质，开发商不惜投入巨资引进七星级酒店管理集团洲际强势进驻。项目建成后含 6 栋国际海景公馆、1 栋惠州享海皇冠假日酒店和 12 套 2 层高双拼别墅，大概售价为 15000-18000 元/m²。

2、周边二手物业价格比较

评估对象所在区域近期有部分二手物业出售案例，本次在搜房网上截取了与评估对象位置、物业类型、装修、面积接近的楼盘进行比较。

虹海湾二手物业价格区间在 8000-12500 元/m²之间。



宝安虹海湾《首付12万》每月固定返租2200,卧室阳台一线看海

1室1厅 | 中层(共27层) | 南向 | 建筑年代: 2015
宝安虹海湾 位于 鹤山-鹤山半岛港口镇双月湾旅游度假区
共找到 1 家公司发布

45㎡
建筑面积 36 万
8000元/㎡



TOU资度假手选+天然白金沙滩+精装修海景房+法定单位!

1室1厅 | 中层(共31层) | 南北向 | 建筑年代: 2016
宝安虹海湾 位于 鹤山-鹤山半岛港口镇双月湾旅游度假区
共找到 4 家公司发布

52㎡
建筑面积 45 万
8654元/㎡



(店长强烈推荐)如果您想投资或度假海景房,这绝对符合您

2室2厅 | 中层(共32层) | 西南向 | 建筑年代: 2015
宝安虹海湾 位于 鹤山-鹤山半岛港口镇双月湾旅游度假区
共找到 5 家公司发布

76㎡
建筑面积 71 万
9342元/㎡



双月湾旅游胜地一线海景房零月供让您轻松拥有

1室2厅 | 中层(共30层) | 东南向 | 建筑年代: 2016
宝安虹海湾 位于 鹤山-鹤山半岛港口镇双月湾旅游度假区
共找到 3 家公司发布

60㎡
建筑面积 75 万
12500元/㎡

恩歌源·享海 1777 二手物业价格区间在 11000-13500 元/㎡之间。



檀悦都喜天丽度假酒店 中国式马尔代夫 固定高返租或分成模式

1室1厅 | 中层(共32层) | 南向 | 建筑年代: 2016
双月湾檀悦都喜天丽度假酒店 位于 鹤山-鹤山半岛港口镇旅游度假区
共找到 2 家公司发布

45㎡
建筑面积 61 万
13568元/㎡



檀悦都喜天丽中国的马尔代夫,拥有檀悦 全任性换住,带返租

2室1厅 | 中层(共33层) | 南向 | 建筑年代: 2013
檀悦都喜天丽度假酒店 位于 鹤山-鹤山半岛港口镇旅游度假区
共找到 1 家公司发布

52㎡
建筑面积 58 万
11154元/㎡

三、已售物业价值

根据虹海湾二期 2017 年 11 月 07 日的销售台账统计数据,截至 2017 年 11 月 07 日,存货-虹海湾二期已网签物业 2141 套,建筑面积合计 128,251.31 m²,签约总价为 1,603,207,158.00 元。虹海湾二期的销售情况详见下表:

已预售货量统计表

项目		累计销售面积/车位 个数	累计销售金额(元)	平均销售单价 (元/㎡)	备注
地上部分	公寓	128,251.31	1,470,665,718.00	12,147.00	具体详见 2017 年 11 月 07 日销售台账
	别墅	7179.61	132,541,440.00	18,461.00	
	小计	121,071.70	1,603,207,158.00	12,500.00	
地下部	地下车位	0.00	0.00		

分	小计	0.00	0.00		
	合计	128,251.31	1,603,207,158.00	12,500.00	

根据已预售销量统计表计算，别墅销售均价为 18,461.00 元/m²，公寓销售均价为 12,147.00，销售均价为 12,500 元/m²。

四、最近三年又一期交易价格

虹海湾项目一期于 2014 年 7 月开盘，开盘销售价为 9,500-10,000 元/m²，2015 年基本清盘，清盘销售均价为 12,000 元/m²。

虹海湾二期于 2016 年 10 月开售，2016 年签约 466 套，签约面积为 28,668.20 m²，签约总价为 364,856,757 元，销售均价为 12,762 元/m²，2017 年签约 1,675 套，签约面积为 99,583.11 m²，签约总价为 1,238,350,401 元，其中别墅销售均价为 18,461.00 元/m²，公寓销售均价为 12,147.00。

二期销售统计情况详见下表：

已预售销量统计表

项目		累计销售面积/车位 个数	累计销售金额（元）	平均销售单价 （元/m ² ）	备注
地上部分	公寓	128,251.31	1,470,665,718.00	12,147.00	具体详见 2017 年 11 月 07 日销售台账
	别墅	7179.61	132,541,440.00	18,461.00	
	小计	121,071.70	1,603,207,158.00	12,500.00	
地下部分	地下车位	0.00	0.00		
	小计	0.00	0.00		
合计		128,251.31	1,603,207,158.00	12,500.00	

五、本次评估涉及的待售物业价格的确定

1、对于二期待售物业售价采用市场比较法进行评估测算，即选择虹海湾二期在售楼盘的当前售价作为参考案例，根据待估对象的情况，进行交易日期、交易情况、房地产状况比较修正，最终确定待售公寓的单价为 12,500 元/m²，待售别墅的单价为 19,000 元。销售均价为 12,500 元/m²，该评估价值与二期已售物业的均价接近。

2、对于三期待售物业采用市场比较法进行评估测算，根据待估对象的情况，选择虹海湾二期在售楼盘的当前售价，进行交易日期、交易情况、房地产状况比较修正；最终确定待售公寓的单价为 12,500 元/m²，待售别墅的单价为 19,000 元。考虑到三期规划的开发产品类型相似，市场较稳定，该评估价值与二期物业

的均价基本无变化。

六、交易标的评估作价合理性及公允性分析

经过市场调查及虹海湾自身楼盘物业的成交价格比较分析，未售物业的定价与已售物业的价格接近，评估时选择的价格公正、合理，与周边同类物业的销售价格相比具有一定的优势，且近期惠州市房地产市场的交易价格较稳定。综合分析本次交易标的评估作价公允、合理。

北京国融兴华资产评估有限责任公司



2017年12月25日