

关于对东旭蓝天新能源股份有限公司的 关注函的回复

深圳证券交易所公司管理部：

我们接受东旭蓝天新能源股份有限公司的委托，按照资产评估准则执行了资产评估工作，于2017年12月18日出具了《东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让所涉及的惠州市宝安房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2017）第3-0086号）、《东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让所涉及的湖南宝安鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2017）第3-0087号）、《东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2017）第3-0088号）、《东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市凯方实业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2017）第3-0089号）、《东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让所涉及的惠州市立信通实业有限公司 股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2017）第3-0090号）、《东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让所涉及的陕西宝安鸿基房地产开发有限公司 股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2017）第3-0091号）、《东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让所涉及的西安深鸿基房地产开发有限公司 股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2017）第3-0092号）、《东旭蓝天新能源股份有限公司拟进行股权转让所涉及的东莞市宜久房地产开发有限公司 股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2017）第3-0093号）。根据贵部于2017年12月21日出具的公司部关注函[2017]第186号《关于对东



旭蓝天新能源股份有限公司的关注函》的要求，我们组建了专业人士组成的核查组对相关评估进行专项核查，现特此出具本专项核查意见书。

我们同意将本专项核查意见书作为东旭蓝天新能源股份有限公司关注函意见回复所必备的文件，随同其他反馈材料一同上报。

我们未授权任何单位或个人对本专项核查意见书作任何解释或说明。

本专项核查意见书仅供东旭蓝天新能源股份有限公司为本次意见回复之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，我们现出具专项核查意见书如下：

问题 3. 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。

答复：

东旭蓝天新能源股份有限公司下属企业的核心资产存货，主要采用了以下方法进行评估：对于投资性房地产（车位）采用成本法及收益法测算；对于库存商品和有条件采用假设开发法评估的开发成本均采用销售价格扣减后续建设成本、税费、部分利润的差的评估方法，其中已售未结转的物业按照签订的合同价作为评估值；对于企业存量的土地，有相关规划条件的按假设开发法测算，没有明确项目规划的根据市场法测算其价值并扣除相应的税费；由于上述测算过程中房产的销售价格和土地的市场价格系主要核心参数，因此可结合周边楼盘或土地市场价格对各公司资产评估值的合理性进行分析。

截止评估基准日（2017年9月30日），东旭蓝天新能源股份有限公司下属企业各房地产项目评估情况、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信息如下表所示：

1. 惠州宝安房地产开发有限公司

序号	企业名称	区域	房地产项目名称	科目名称	账面值(万元)	评估值(万元)	评估增减值(万元)	增减值率	增减值原因分析	评估结论选取方法	评估单价取值主要参数	同区域可比交易案例介绍	最近三年又一期交易价格	项目情况简介
1	惠州宝安房地产开发有限公司	惠州市惠城区	山水江南	库存商品	5,828.43	5,139.40	-689.03	-11.82%	剩余尾盘,主要为车位,账面成本较高,导致减值	市场假设法	山水江南:住宅:7900元/平方米,车位:12万/个。山水龙城:商业:一层21000元/平方米,二层11000元/平方米,三层商业,8500元/平方米,车位80000元/个;三栋镇坦陂:住宅:11300元/平方米,商业:20300元/平方米,车位:80000元/个	山水龙城:商业:案例1:一城悦府,住宅底商,单价21500;案例2:新湖丽园,住宅底商,单价25943元;案例3:大新城,住宅底商,单价24849元;山水江南:住宅:案例1:名流印象,148平,单价8720元;案例2:金迪星苑:135平,单价8890元;案例3:金辉新苑,94平,单价9680元;车位:案例1:丽日百合家园,地下车位,12.8万/个;案例2:惠城东平水乡,12万/个;案例3:方直君御T32栋,地下车位,12万/个;三栋镇:住宅:案例1:中洲天御花园,123平方米,单价11000元;案例2:中信凯旋城,140平,单价10500元;案例3:东江学府,120平,单价11500元;商业:案例1:中州天誉花园,住宅底商,单价18605元;案例2:中信凯旋城,住宅底商,单价19535元;案例3:金山湖丹荔园,住宅底商,单价23214元;车位:香榭园,车位9万/个,山水龙城,8.5万/个,山水龙城9万/个。	山水江南位于惠城区三环路实验中学对面,项目分两期,一期为别墅,二期为普通住宅,均为完工在售,目前剩余尾盘:山水龙城位于惠州市惠城区上东平,业态分为普通住宅、别墅和商业,均为完工在售,目前剩余尾盘:位于惠州市惠城区三栋镇的商住用地和位于惠州市惠城区小金口的工业用地,目前未开发	
				库存商品	16,950.82	13,043.16	-3,907.65	-23.05%	剩余尾盘,主要为车位,账面成本较高,导致减值					
			开发成本	10,645.24	16,786.77	6,141.53	57.69%	取得年限较早,近年来惠州房地产市场行情较好,导致增值,						
			开发成本	1,111.88	2,521.27	1,409.39	126.76%	取得年限较早,市场增值						
			合计	34,536.37	37,490.60	2,954.23	8.55%	已售物业销售收入占总可售收入的18.82%,面积占6.34%						
已售物业价值			山水龙城	库存商品		1,258.69								

1.1 昆明东旭启明投资开发有限公司（惠州宝安房地产开发有限公司长投）

序号	企业名称	区域	房地产项目名称	科目名称	账面值(万元)	评估值(万元)	评估增值值(万元)	增值率	增减值原因分析	评估结论选取方法	评估单价取值主要参数	同区域可比交易案例介绍	最近三年又一期交易价格	项目情况简介
2	昆明东旭启明投资开发有限公司	昆明市经济技术开发区	悦山湖花园	开发成本	77,826.85	91,043.00	13,216.15	16.98%	近半年来昆明土地一级市场交易较活跃,04、05地块均于	04地块已开发建设,采用假设开发法进行评估;05	A区别墅售价13,200元/m ² ; B区别墅售价13,200元/m ² ; C区别墅售价15,700元/m ² ; B区多层住宅售价7,300元/m ² ; A区	悦山湖花园一期A区别墅已于2017年11月1日取得《商品房预售许可证》,并于2017年11月售罄,销售均价为13,200元/m ² ,本次评估采用销售均价作为评估单价; B区别墅与A区别墅类型及房型一致,评估单价一致; C区别墅临近林果湖,可比案例有世林国际别墅(均价16,800元/m ² ,毛坯)、果林溪谷二期(均价14,800元/m ² ,中档装修)、	经济开发区 2017年9月住宅均价为7,000元/m ² ; 2016年9月住	04、05地块均于2017年2月取得; 04地块为悦山湖花园一期,分为A区、B区、C区开发,于评估基准日前已取得《建设用地规划许可
	合计				77,826.85	91,043.00	13,216.15	16.98%	取得,在取得后已对04地	地块在取得后未进行规划及	区多层住宅售价	国际别墅(均价16,800元/m ² ,毛坯)、果林溪谷二期(均价14,800元/m ² ,中档装修)、	7,000元/m ² ; 2016年9月住	设用地规划许可

					<p>块进行开发</p> <p>建设，部分房屋已封顶</p>	<p>开发利用，采用市场法进行评估</p>	<p>商业售价 11,600 元/㎡； 临街商业 售价 11,200 元/㎡； 停车位售价 79,700 元/个</p>	<p>西亚山庄别墅（均价 15,900 元/㎡，中档装修）； B 区多层住宅可比案例有东旭御山湖（均价 7,100 元/㎡，毛坯）、 果林溪谷（均价 7,600 元/㎡，毛坯）、 果林金谷（均价 7,300 元/㎡，毛坯）； 商业可比案例有国际旅港花园世界商铺（均价 11,200 元/㎡，中档装修）、 置信银河广场商铺（均价 10,300 元/㎡，毛坯）、 博鼎第七街区商铺（均价 10,400 元/㎡，毛坯）； 停车位可比案例有七彩云南第一城地下车位（均价 80,000 元/个）、 米兰园车位（均价 80,300 元/个）、 案例 C-新亚洲体育城星泽园地下车位（均价 80,000 元/个）。</p>	<p>宅均价为 5,800 元/㎡； 2015 年度、2014 年度类别 同</p>	<p>证》、《建设工程规划许可证》： 05 地块取得后未进行规划及开发； 工程截止评估基准日约完工 15%。</p>
--	--	--	--	--	--------------------------------	-----------------------	--	--	--	--

2. 湖南宝安鸿基房地产开发有限公司

序号	企业名称	区域	房地产项目名称	科目名称	账面值(万元)	评估值(万元)	评估增减值(万元)	增减值率	增减值原因分析	评估结论选取方法	评估单价取值主要参数	同区域可比交易案例介绍	最近三年又一期交易价格	项目情况简介
3	湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	湘潭市岳塘区	江南城一期	库存商品	19,487.26	23,018.23	3,530.97	18.12%	1 近年来湘潭市经济发展较快,特别是周边的城市改造,对住宅的需求加大,城市经济的快速发展又使得市场对商业物业需求较大,促使商业物业价值上涨明显; 2 近年来 CPI 指数上升,也引起商业物业价格上涨; 3 被评估单位将一期二期部分成本分摊至三期。	市场法、收益法、假设开发法	高层住宅 4500 元/平方米; 联排别墅: 8000 元/平方米; 双拼别墅: 10000 元/平方米; 类别墅: 12000 元/平方米; 商业: 8000 元/平方米; 车库: 50000 元/个。	住宅: 案例 1: 宝安江南城, 84 平方米, 高层住宅, 单价 4404 元/平方米; 案例 2: 宝安江南城, 85 平方米, 高层住宅, 单价 4352 元/平方米; 案例 3: 宝安江南城, 130 平方米高层住宅, 单价 4461 元/平方米。车位: 案例 1: 江南城 A-02 地下车位, 50000/个; 案例 2: 江南城 A-13 地下车位, 50000/个; 案例 3: 江南城 A-14 地下车位, 50000/个。别墅: 案例 1: 宝安江南城, 联排中间户, 200 平方米, 7500 元/平方米; 案例 2: 宝安江南城, 联排中间户, 178 平方米, 8988 元/平方米; 案例 3: 宝安江南城, 联排中间户, 176 平方米, 9659 元/平方米; 商业: 案例 1: 建鑫广场	江南城 2016 年房屋均价约为 4500 元/㎡; 2015 年约为 3900 元/㎡; 2014 年约为 3700 元/㎡;	江南城位于湖南省湘潭市高新区楚天路 9 号。位置四至: 东临楚天路, 南邻“双旺·五岳新城”小区, 西靠青年路, 北接光华路; 总占地 130 亩(86,600 ㎡), 总开发建筑面积约 26 万 ㎡。分三期开发, 其中: 一期占地 63.8 亩, 建设别墅; 二期占地 27.35 亩, 建设高层住宅; 三期占地 38.77 亩, 建设高层住宅; 截止评估基准日, 江南城一期二期均已完工在售, 目前均剩余尾盘, 且大部分为已售未结转, 三期为未开发土地
				库存商品										
			江南城二期	库存商品							1 被评估单位将一期二期部分成本分摊至三期, 导致增值率不高。			
			江南城三期	开发成本	7,039.74	7,059.89	20.15	0.29%						

合计		26,527.01	30,078.12	3,551.11	13.39%	已售物业销售收入占总 可售销售收入的 25.24%，面积占38.8%		场三桥南，住宅底商 1.33 元/平 方米/天；案例 2：长房上层国际， 住宅底商，1.67 元/平方米/天； 案例 3：云峰小区，住宅底商， 1.33 元/平方米/天。
已售物业价值	江南城 一期		1,610.95					
	江南城 二期		4,614.32					

3. 深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司

序号	企业名称	区域	房地产项目名称	科目名称	账面值(万元)	评估值(万元)	评估增减值(万元)	增减值率	增减值原因分析	评估结论 选取方法	评估单价 取值主要 参数	同区域可 比交易案 例介绍	最近三年 又一期交 易价格	项目情况简介
4	深圳市 龙岗鸿 基房地 产开发 有限公 司	龙岗区 龙翔大 道新鸿 花园	新鸿花 园地下 车库	投资性 房地产	886.48	2,949.24	2,062.76	232.69%	成本入账，基准日的原 材料价格、人工工资、 机械费比入账时有所 增长	此次评估 采用成本 法及收益 法测算。	重置成本 2900 元/ 平方米	深圳市小 区配套车 位不可办 理产权证 分割销 售，无交 易案例	深圳市小 区配套车 位不可办 理产权证 分割销 售，无交 易案例	该地下停车场所在层数为地下 负一层。规划建筑面积 11,987.32 平方米，规划停车位 334 个，结构为框剪结构，竣工 年份为 2003 年 07 月，土地使 用年限 70 年，从 1995 年 03 月 28 日至 2065 年 03 月 27 日

4. 深圳市凯方实业发展有限公司

序号	企业名称	区域	房地产项目名称	科目名称	账面值(万元)	评估值(万元)	评估增减值(万元)	增减值率	增值原因分析	评估结论选取方法	评估单价取值主要参数	同区域可比交易案例介绍	最近三年又一期交易价格	项目情况简介
6	深圳市凯方实业发展有限公司	福田新沙二路南新洲九街骏皇嘉园	骏皇嘉园停车场	投资性房地产	458.71	592.40	133.69	29.14%	成本入账, 基准日的原材料价格、人工工资、机械费比入账时有所增长	此次评估采用成本法及收益法测算。	重置成本 2900元/平方米	深圳市小区配套车位不可办理产权证分割销售, 无交易案例	深圳市小区配套车位不可办理产权证分割, 无交易案例	该停车场所在层数为地下负一层及地面。骏皇嘉园规划停车位88个, 实际使用91个, 其中地上41个, 地下50个。地下停车结构为框剪结构, 规划建筑面积2,274.09平方米, 竣工年份为2005年01月, 土地使用年限70年, 从2002年09月03日至2072年09月02日

4.1 深圳市凯方房地产有限公司(深圳市凯方实业发展有限公司长投)

序号	企业名称	区域	房地产项目名称	科目名称	账面值(万元)	评估值(万元)	评估增减值(万元)	增减值率	增值原因分析	评估结论选取方法	评估单价取值主要参数	同区域可比交易案例介绍	最近三年又一期交易价格	项目情况简介
7	深圳市凯方房地产有限公司	福田丹桂路与金桂路交汇处骏皇名居	人防车位	投资性房地产	2,028.23	4,250.35	2,222.12	109.56%	成本入账, 基准日的原材料价格、人工工资、机械费比入账时有所增长	此次评估采用成本法及收益法测算。	重置成本 2900元/平方米	深圳市小区配套车位不可办理产权证分割销售, 无交易案例	深圳市小区配套车位不可办理产权证分割销售, 无交易案例	地下停车场所在层数为地下负一层、负二层, 一层半地下室共三层。规划建设面积16402.15平方米, 规划停车位406个(含8个子母车位), 结构为框剪结构, 竣工年份为2003年07月, 土地使用年限70年, 从1997年04月23日至2067年04月22日

5. 惠州市立信通实业有限公司

序号	企业名称	区域	房地产项目名称	科目名称	账面值(万元)	评估值(万元)	评估增减值(万元)	增值率	增值原因分析	评估结论选取方法	评估单价取值主要参数	同区域可比交易案例介绍	最近三年又一期交易价格	项目情况简介
8	惠州市立信通实业有限公司	中山市	板芙地块	开发成本	38,091.37	38,129.67	38.30	0.10%	该块土地取得时间为2017年4月份, 本次评估该地块基本无增值。	市场法	地面单价: 6434元/平方米, 评估单价较案例单价差异较大的原因为交易案例的成交日期均为2016年5月份, 距评估基准日时间较长, 且受“深中通道”的影响, 中山商住地价格上涨较大。	案例1: 板芙镇金钟村: 4550元/平方米; 案例2: 南城村: 5050元/平方米; 案例3: 4425元/平方米	2016年中山板芙商住地均价约5000元/平方米; 2015年均价约为3900元/平方米; 2014年与2015年差异不大。	位于中山市板芙镇金钟村迎宾大道北侧的商住用地, 未进行房地产开发
		合计			38,091.37	38,129.67	38.30	0.10%						

5.1 惠州市联合立信实业有限公司(惠州市立信通实业有限公司的子公司)

序号	企业名称	区域	房地产项目名称	科目名称	账面值(万元)	评估值(万元)	评估增值(万元)	增值率	增值原因分析	评估结论选取方法	评估单价取值主要参数	同区域可比交易案例介绍	最近三年又一期交易价格	项目情况简介
9	惠州市联合立信实业有限公司(合并)	惠州市	德新商住地块	开发成本	37,257.21	38,066.09	808.88	2.17%	该块土地取得时间为2017年4月份, 本次评估该地块基本无增值。	假设开发法	住宅: 11300元/平方米; 商业 29000元/平方米; 车位: 12万/个	住宅: 案例1: 中洲天御花园, 123平方米, 单价11000元; 案例2: 中信凯旋城, 140平, 单价10500元; 案例3: 东江学府, 120平, 单价11500元; 车位: 丽日百合家园, 地下车位, 12.8万/个; 案例2: 云山东路雅雅庭苑, 15万/个; 案例	2016年惠州市惠城区房屋均价约为7500元/m ² ; 2015年惠州市惠城区房屋均价约为7500元/m ² ; 2014年与2015年差异不大。	位于惠州市惠博路北侧丰文坳片区的商住用地, 未进行房

合计	37,257.21	38,066.09	808.88	2.17%				例3: 方直君御 T32 栋, 地下车位, 12 万/个; 商业: 案例 1: 江北 26 号小区, 临街商铺, 25000 元/平方米; 案例 2: 湖心岛内嘉泽园, 住宅底商, 28000 元/平方米; 案例 3: 滨江西一路 (合生大桥旁) 住宅底商, 31200 元/平方米。	屋均价约为 6200 元/m ² ; 2014 年与 2015 年差异不大;	地产开发
----	-----------	-----------	--------	-------	--	--	--	--	---	------

6. 陕西宝安鸿基房地产开发有限公司

序号	企业名称	区域	房地产项目名称	科目名称	账面值(万元)	评估值(万元)	评估增减值(万元)	增减值率	增减值原因分析	评估结论选取方法	评估单价取值主要参数	同区域可比较交易案例介绍	最近三年又一期交易价格	项目情况简介
10	陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	西安市阎良区	宝安·紫韵一期项目	库存商品	606.36	7,654.36	1,590.78	26.24%	①西安市为促进房地产市场繁荣, 推出了买房落户政策, 不断吸引外来人口流入。加上低房价的优势, 人口净流入缓慢的现状不断得到改观; ②紫韵一期账面价值中主要为待售库存商品, 近年来 CPI 指数上升, 也引起商业物业价格上涨开发, 加之当地对未来商业物业的良好预期, 导致一期库存商品中商业物业所带来的收入较高	市场法	在评估基准日 2017 年 09 月 30 日房地产账面值 31,981.83 万元。 1、住宅: 普通住宅, 毛坯, 普通住宅, 出售, 预计均价为 4,500 元/平方米; 2、商业: 住宅底商, 毛坯	住宅及车位 案例一: 荣华碧水蓝庭小区, 毛坯, 普通住宅, 咨询销售价格 4750/平方米, 车位均价为 12 万/个。 案例二: 宝格丽小镇小区, 毛坯, 普通住宅, 咨询销售价格 4500/平方米; 车位均价为 10 万/个。	2016 年度西安市住宅平均单价 6871 元/平方米, 普通车位约 10 万一个; 2015 年度西安市住宅平均单价 6103 元/平方米, 普通车位约	1、宝安·紫韵项目位于西安市阎良区倚中路, 东临西飞第一中学、南临福源·四季小区、西靠水渠、北临柳家村。小区项目规划有幼儿园, 位于西南角, 幼儿园南侧无建筑遮挡, 儿童活动场地位于幼儿园南侧, 日照充足; 沿项目小区临街布置 1F 商业, 商业面积积达 2.6206 万 m ² 。 2、宝安·紫韵项目二期工程完工情况:

		开发成本												
	宝安·紫韵二期项目													
	宝安·紫韵三期(一标段)项目	开发成本	25,918.25	33,255.25	7,337.00	28.31%								
	宝安·紫韵三期(二标段)项目	开发成本												
	合计		31,981.83	40,909.60	8,927.78	27.92%								
	已售物业价值	宝安紫韵一期住宅+商铺	1,346	1,346										

此次评估采用假设开发法测算。

此次评估采用假设开发法测算。

此次评估采用假设开发法测算。

③紫韵二期、三期项目主要账面价值为二期在建工程、三期一标段在建工程、三期二标段未开发土地，由于本次评估对象位于良区核心位置，土地取得时间较早，土地可利用容积率较高，近年来土地开发利用价值增值明显；其中二期开发利用过程中未能较大限度的利用规划容积率，导致二期在建工程房地产开发价值偏低，二期在建工程评估结果中存

在减值。

一期已售未结转价值占一期可售价值约13.89%，一期已售未结转面积占一期可售面积约21.76%

出售，临街分布，临柳中路分布商业预计均价为14,000元/平方米。

3、车位：标准车位约10.8万/个，子母车位约15万/个(2辆)、小型车

位约7.8万/个。

咨询销售价格4600/平方米；车位均价为10万/个。

商业

案例一：宝安紫韵一期

商铺，毛坯，临街商铺，销售价格13776/平方米，可隔两层。

案例二：宝安紫韵一期

商铺，毛坯，临街商铺，销售价格14650/平方米，可隔两层。

案例三：宝安紫韵一期

商铺，毛坯，临街商铺，销售价格14693/平方米，可隔两层。

二期工程：共7栋楼，6、9、14、19、20、23、30#楼，主要产品为住宅，临街1层为商业，总层数15-16层毛胚住宅，内部毛坯，主体结构施工完成，处于砌体阶段，其中6#为配建三层幼儿园，尚未动工，预计2018年12月完工。

10万一个；2014年度与2015年同类：

3、宝安·紫韵项目三期工程完工情况：

二期工程：分两个标段：一标段共7栋，其中10、14、15、24、27、28、31#栋为住宅楼，临街1层为商业，截至评估基准日尚未开工建设，已进行前期工作；二标段规划方案尚在调整中(预计为四五期)，土地尚未开发。其

	宝安紫 韵二期 住宅	17,229	17,229	二期已售未结转价值占二期可售价值约 46.59%，二期已售未结转面积占二期可售面积约 47.98%						中三期一标段预计 2019 年 12 月完工。
--	------------------	--------	--------	---	--	--	--	--	--	-------------------------

7. 西安深鸿基房地产开发有限公司

序号	企业名称	区域	房地产项目名称	科目名称	账面值 (万元)	评估值 (万元)	评估增值 (万元)	增减率	增减原因分析	评估结论选取方法	评估单价取值主要参数	同区域可比较案例介绍	最近三年又一期交易价格	项目情况简介
11	西安深鸿基房地产开发有限公司	西安市曲江	鸿基紫韵普通住宅	库存商品	178.15	248.41	70.26	39.44%	①西安市为促进房地产市场繁荣，推出了买房落户政策，不断吸引外来人口流入。加上低房价的优势，人口净流入缓慢的现状不断得到改观；②近期商品房销售情况回暖，截止到三季度，住宅商品房同比增长 20.88%。	市场法	在评估基准日 2017 年 09 月 30 日房地产账面值 604.15 万元。 1、住宅：非普通住宅，简单装修，预计均价为 15,500 元/平方米； 2、车位：标准车位约 20 万/个，子母车位约 34 万/个 (2 辆)。	案例一：鸿基紫韵小区，毛坯，高层住宅，咨询销售价格 16176/平方米；车位均价为 20 万元/个。 案例二：鸿基紫韵小区，毛坯，高层住宅，咨询销售价格 14706/平方米；车位均价为 20 万元/个。 案例三：鸿基紫韵小区，毛坯，高层住宅，咨询销售价格	2016 年度西安市住宅平均单价 6871 元/平方米，普通车位约 10 万一个； 2015 年度西安市住宅平均单价 6403 元/平方米，普通车位约 10 万一个； 2014 年度与 2015 年同类；	鸿基紫韵项目位于西安城南的曲江文化旅游开发新区，东侧是曲江池西路，以及曲江池公园；南侧临雁南五路，鸿基紫韵项目总占地 102099.5 平方米 (折合 153 亩)，建筑面积 229151.62 平方米，包含 169997.15 平方米的住宅 (别墅和高层)，12205.26 平方米的商业以及 2500 平方米的茶水会所，其中住宅共计 876 套，容积率为 1.8，绿化率 40%。 本次评估范围内为小区内一套住宅及 71 个车位，均已完工，小区内住宅于 2016 年之
			鸿基紫韵地下车位	库存商品	426.00	824.79	398.79	93.61%	小区配套车位，同上	市场法				

合计		604.15	1,073.20	469.05	77.64%			格 16585/平方米; 车位均价为 20 万 元/个。	前均已销售完毕, 剩余一套住 房现为自用, 小区剩余地下车 位一直处于销售中。
已售物业价值		无							

8. 东莞市宜久房地产开发有限公司

序号	企业名称	区域	房地产项目名称	科目名称	账面值(万元)	评估值(万元)	评估增减值(万元)	增减值率	增减值原因分析	评估结论选取方法	评估单价取值主要参数	同区域可比交易案例介绍	最近三年又一期交易价格	项目情况简介
12	东莞市宜久房地产开发有限公司	东莞市桥头大洲社区	山水江南低层	开发成本	12,242.28	14,824.09	2,581.81	21.09%	①近年来东莞市经济发展较快, 特别是工业对经济拉动作用明显, 城市经济的快速发展又使得市场对住宅、商业物业需求较大, 促使物业价值上涨明显; ②近年来 CPI 指数上升, 也引起商业物业价格上涨; ③而近两年来东莞新房市场成交火热蔓延至土地市场, 土地拍卖竞争异常激烈。地价出现快速暴涨。地价上涨的速度远远高于房价增速, 土地的稀缺性使得得物业增值明显。	此次评估采用市场法测算。	在评估基准日 2017 年 09 月 30 日存货账面价值 31,253.97 万元。 1、商业: 预计均价为 20,000 元/平方米; 2、高层住宅: 预计均价为 12000 元/平方米。	洋房、商业、别墅、车位住宅: 案例一、桥头山水江南住宅, 精装修, 单价 12857 元/平方米。案例二、桥头山水江南住宅, 豪华装修, 单价 12895 元/平方米。案例三、桥头山水江南住宅, 精装修, 单价 12918 元/平方米。 商业: 案例一、桥头石竹山水园住宅底商, 毛坯, 单价 20000 元/平方米。案例二、桥头米兰公馆住宅底商, 毛坯, 单价 20000 元/平方米。案例三、桥头米兰公馆住宅底商, 毛坯, 单价为 12000 元/平方米。	2017 年度 东莞市桥头镇住宅平均单价 1.2 万/平方米, 商业 2 万/平方米, 别墅 1.6 万/平方米, 车位 13 万一个; 商住地楼面地价 5000/平方米,	东莞市桥头山水江南花园商住区分为低层和高层进行开发, 其中低层主要开发为别墅和少量商铺, 高层主要开发为高层洋房和住宅底商, 高层分二期进行开发, 分期标准按照不同的总包进行划分, 即一期的总包为江苏中南建筑产业集团有限公司, 二期的总包为中华西企业有限公司。其中一期共 6 栋楼, 分

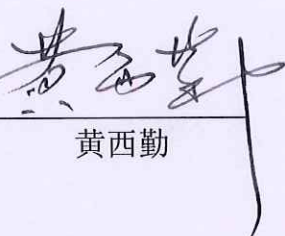
			19,011.69	77,476.69	58,465.00	307.52%	在建工程根据历史成本入账, 而近两年来东莞新房地产市场成交火热蔓延至土地市场, 土地拍卖竞争异常激烈。地价出现快速暴涨。地 价上涨的速度远远高于房价 增速, 且地价占房价的比 例高达 70%。地价的快速上 扬, 2016 年东莞商住地整体 溢价率为 394%, 创下历史 新高的水平。房地产市场其 土地使用权账面价与价值 时点的土地市场价相差甚 大。且近年来 CPI 指数上升, 也引起物业价格上涨; 综合 分析以上因素, 确定评估值 是合理的。	元/平方米; 3、低层别 墅, 预计均 价为 16000 元/平方米; 4、车位: 13 万一个。	单价 21000 元/平方米。 别墅: 案例一、桥头山水江南 别墅, 毛坯, 单价 16999 元/ 平方米。案例二、桥头山水江 南别墅, 豪华装修, 单价 17286 元/平方米。案例三、桥头山水 江南别墅, 毛坯, 单价 17021 元/平方米。 车位: 案例一、桥头富盈御荷 车位, 13 平方米, 单价 140000 元/个。案例二、茶山丽江豪园 车位, 13 平方米, 单价 138000 元/个。案例三、茶山丽江豪园 车位, 12 平方米, 单价 130000 元/个。	2016 年度 东莞市房 价上涨幅 度非常大, 包括桥头 镇, 2016 年度东莞 市桥头镇 住宅平均 单价约 0.75 万/平 方米, 2015 年度住宅 平均单价 0.6 万/平方 米	别为 70、71、72、77、 78、79 栋, 截至评估基 准日, 78、79 栋主体结 构封顶完成, 且已办理 预售证, 在销售中; 70 栋为地下室, 71 栋为商 住楼, 主体完工到第 10 层; 71 栋为商住楼, 主 体完工到第 6 层; 77 栋 为住宅楼, 未施工完成 地下室。二期共 7 栋楼, 分别为 73、74、75、76、 91、垃圾站、门卫室, 截至评估基准日, 二期 已完成勘察设计和前期 工程, 正在进行基础工 程建设, 且已完成 50%。 均尚未进行土建工程。
已售物业价值	山水江 南高层	开发成 本	31,253.97	92,300.78	61,046.81	195.32%					
	山水江 南低层	开发成 本	18,521.45	无			其中已售物业收入占库存 商品中销售收入的 6%, 面积 占 6.85%				
合计											

评估师在测算上述房地产销售价格的时候主要参考了企业自身的销售情况，并且比较了周边同类型的房地产的销售价格，总体而言选取的每一个销售价格都在周边同类型物业的合理范围之内（详见上诉各公司统计表）。考虑到每一个开发楼盘都有其特殊性，因此在作一定的修正之后，本次选取的销售价格基本和周边市场相符。

在确定上述销售价格的基础上，本次对于投资性房地产（车位）采用成本法及收益法测算；对于库存商品和有条件采用假设开发法评估的开发成本均采用销售价格扣减后续建设成本、税费、部分利润的评估方法测算，其中已售未结转的物业按照签订的合同价格为评估值；对于企业存量的土地，有相关规划条件的按假设开发法测算，没有明确项目规划的根据市场法测算其价值并扣除相应的税费；评估值中均根据项目的进度体现了正常应归属于原股东的开发利润，绝大部分物业的销售价格都高于项目的预算成本，进而形成该部分存货评估增值，对于企业存量的土地，评估增值系由土地价格上涨所致，因此，上述评估增值具有合理性。

(此页为《国众联资产评估土地房地产估价有限公司关于《深圳证券交易所关于对东旭蓝天新能源股份有限公司的关注函》(公司部关注函[2017]第 186 号)的回复函》之签字、盖章页,无正文)

法定代表人签名:



黄西勤

经办资产评估师签名:



庚江力



刘继成

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



年 月 日