

阳光新业地产股份有限公司
拟收购青岛千千树置业有限公司股权项目
资产评估报告书

天兴评报字（2009）第409号
（第一册，共一册）

北京天健兴业资产评估有限公司
二〇〇九年十月二十六日

阳光新业地产股份有限公司
拟收购青岛千千树置业有限公司股权项目
资产评估报告书

天兴评报字（2009）第 409 号

目录

声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	4
一、委托方、产权持有者、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况 ..	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项的说明.....	13
十二、评估报告的使用限制说明.....	14
资产评估报告书附件	16

声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产负债清单是由被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验。

五、评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

阳光新业地产股份有限公司
拟收购青岛千千树置业有限公司股权项目
资产评估报告书摘要
天兴评报字（2009）第 409 号

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业”）接受阳光新业地产股份有限公司（以下简称“阳光股份”）和青岛千千树置业有限公司（以下简称“千千树公司”）的共同委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对因阳光股份拟收购千千树公司部分股权而涉及千千树公司的股东全部权益于 2009 年 9 月 30 日在持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：阳光股份拟收购千千树公司部分股权，需要确定千千树公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为此次股权收购事宜提供价值参考依据。

二、评估对象：千千树公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：千千树公司的整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2009 年 9 月 30 日。

六、评估方法：收益法。

七、评估结论

在持续经营及本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估后千千树公司 2009 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 6,200 万元，千千树公司账面净资产为 1,984.64 万元，评估增值 4,215.36 万元，增值率为 212.4%。

我们特别强调：本评估结论仅作为委托方股权交易的价值参考依据，而不能取代委托方进行股权交易价格的决定。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家有关规定，本报告提出的评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2009 年 9 月 30 日起，至 2010 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自资产评估报告书正文,如欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提、正确评价资产评估结果,请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后,认真阅读资产评估报告书正文,并请关注特别事项说明部分的内容及其对评估结论的影响。

(本页以下空白)

阳光新业地产股份有限公司
拟收购青岛千千树置业有限公司股权项目
资产评估报告书正文

天兴评报字（2009）第 409 号

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业”）接受阳光新业地产股份有限公司（以下简称“阳光股份”）和青岛千千树置业有限公司（以下简称“千千树公司”）的共同委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对因阳光股份拟收购千千树公司部分股权而涉及之千千树公司的股东全部权益于 2009 年 9 月 30 日在持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。

现将资产评估情况及资产评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方

公司名称：阳光新业地产股份有限公司

法定代表人：唐军

注册资本：伍亿叁仟伍佰陆拾伍万贰仟叁佰陆拾肆人民币

公司类型：上市的中外合资股份有限公司

注册地址：南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区

经营范围：房地产开发经营；装修装饰工程；自有商品房的租赁；房地产开发的法律、法规和服务的咨询服务；商业管理服务。

历史沿革：阳光股份于 1996 年 9 月 19 日在深圳证券交易所上市并交易，股票代码为 000608，主要经营房地产开发业务，目前负责开发了北京阳光丽景项目、北京阳光大厦项目、北京盛世嘉园项目、北京阳光上东项目、北京酒仙桥危改项目、天津万东小马路项目、青岛城阳项目和烟台银河项目等。

（二）委托方及被评估单位概况

1、公司概况

公司名称：青岛千千树置业有限公司
 法定代表人：侯国民
 注册资本：贰仟万元
 公司类型：有限责任公司
 注册地址：青岛市李沧区重庆中路 852 号
 经营范围：房地产开发、销售

历史沿革：千千树公司成立于 2007 年 3 月 14 日，设立时注册资本人民币 1020 万元，2007 年 4 月 4 日申请增加注册资本人民币 980 万元，增加后注册资本为人民币 2000 万元，全部由青岛颐中房地产开发有限公司（以下简称“青岛颐中”）出资，2008 年 7 月阳光股份收购千千树公司 70% 股份。

2、经营规模：千千树公司主要经营房地产开发建设，预计开发的项目宗地位于李沧区沧口体育场东侧，重庆中路以西、兴国路北、唐山路以南。该土地用途为商业、住宅，出让金总额为人民币 196,248,000.00 元。截止 2009 年 9 月 30 日，项目宗地已经取得建设用地规划许可证及国有土地使用权证，目前该项目现正处于项目开发前期。

3、企业近年的资产负债状况和经营业绩

公司执行 2006 年财政部颁布的企业会计准则。截至评估基准日，千千树公司主要财务数据如下表：

单位：人民币万元

项目	2009 年 1-9 月	2008 年
主营业务收入	-	-
利润总额	1,706.85	-1,714.04
净利润	1,706.85	-1,714.04
项目	2009 年 9 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
总资产	24,446.18	22,644.84
总负债	22,461.54	22,367.05
净资产	1,984.64	277.79

以上数据业经五洲松德联合会计师事务所审计，并出具了五洲松德审字『20091310』号的审计报告。

(三) 产权持有者及评估报告使用者

本资产评估项目的产权持有者为青岛颐中，报告使用者为委托方。

二、评估目的

阳光股份拟收购千千树公司部分股权，本次评估的目的系确定千千树公司的股东全部

权益于评估基准日的市场价值，为此次股权收购事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为千千树公司的股东全部权益。

本次资产评估范围为千千树公司在评估基准日 2009 年 9 月 30 日的全部资产和负债，资产账面价值为 24,446.18 万元，负债账面价值为 22,461.54 万元，净资产账面价值 1,984.64 万元。

委估资产类型包括流动资产、非流动资产和流动负债。其中流动资产包括货币资金、预付账款、存货，账面价值 24,445.8 万元；非流动资产为固定资产-电子设备，账面价值 0.38 万元；流动负债为其他应付款，账面价值 22,461.54 万元。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

委托方确定以 2009 年 9 月 30 日作为本次评估基准日。本次评估的作价标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

（一）行为依据

- 1、阳光股份股东会决议；
- 2、阳光股份与天健兴业签订的资产评估业务约定书。

（二）法律法规与技术规程

- 1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；

- 2、原国家国有资产管理局国资办发【1992】36号《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 3、原国家国有资产管理局(1996)23号《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 4、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 2、资产评估准则—评估报告、资产评估准则—评估程序；
- 3、资产评估准则—工作底稿、资产评估准则—业务约定书；
- 4、资产评估准则—机器设备；资产评估准则—不动产；
- 5、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 6、资产评估价值类型指导意见；
- 7、企业价值评估指导意见(试行)。

（四）产权依据

- 1、验资报告、股权转让协议等；
- 2、国有土地使用权证及建设用地规划许可证；
- 3、财务报表、会计凭证等财务资料。

（五）取价依据

- 1、企业提供的财务会计资料；
- 2、评估师调查了解的价格信息。
- 3、评估师现场勘查和市场调查取得的其他相关资料等。

七、评估方法

企业整体资产的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

被评估企业核心资产存货-开发成本是支付的土地使用权取得成本及部分前期费用，土地使用权是从土地市场拍卖所得，目前还是一块空地，已经取得建设用地规划许可证及国有土地使用权证，项目处于房地产开发业务的初期准备阶段，目前正在进行前期规划，尚未开工建设。由于该土地主要用于以后年度进行开发，且公司已经有项目初步的建设规划、

开发进度时间表及成本收入预算等，可将千千树公司单独作为获利主体进行价值测算；另外由于收购方及转让方主要关注其在参与千千树公司的合作经营期间，从千千树公司可能获取的收益，所以我们对本次股权转让涉及的千千树公司的股东权益价值我们采用收益法进行评估。

（一）项目情况简介

1、地理位置概况

千千树公司开发的千千树项目地属青岛市李沧区，是青岛市内四区之一，位于青岛市市区北端，东枕崂山山脉，西临胶州湾，南接四方区，北靠流亭国际机场，是进出青岛市的咽喉之地。宗地位于沧口体育场东侧，重庆中路以西、兴国路北、唐山路以南。

李沧区西部工业基础雄厚，素有工业区之称，集中了青岛市近百家大中型骨干企业，具有较强的辐射带动能力，现有 26 个工业门类，50 余种产品，逐步形成了以化工、建材、机械、针织服装、食品加工等行业为支柱的综合性加工工业体系。中部商业发达，以北方国贸大厦、崂山百货大楼、第一百盛购物中心、东方家园为中心，形成了多流通渠道、多经济成分并存的大商贸格局，成为青岛第二大购物中心。

李沧区是连接市区内外的交通枢纽，胶济铁路穿越全境西部，境内通车里程达 10 公里，设沧口、楼山等站台及货场。公路四通八达，308 国道、小白干路、西环海公路、四流路和国家重点建设工程项目青银高速公路等主要干线南北向穿越全区，承担着进出区的客货陆路交通运输任务。

2、产权状况

青岛颐中房地产开发有限公司于 2006 年 9 月 8 日与青岛市国土资源和房屋管理局签订（青土资房合【2006】97 号）《青岛市国有土地使用权出让合同》，后经（青土资房合【2006】97 号）变更协议，主合同项下受让人变更为青岛千千树置业有限公司。此次待估的土地使用权面积为 96,694.9 平方米，共分成四个土地权证，具体情况如下：权证字号为青房地权市字第 200811709 号，土地面积为 38,802.7 平方米；权证字号为青房地权市字第 200811710 号，土地面积为 13,674.6 平方米；权证字号为青房地权是字第 200811707 号，土地面积为 30,214.5 平方米；权证字号为青房地权是字第 200811705 号，土地面积为 14,003.1 平方米；土地使用权期限为商业 40 年，住宅 70 年，目前土地出让金已经全部交清。宗地已取得地字第 370200200804003 号建设用地规划许可证。

3、未来开发计划

依据千千树公司提供的未来开发计划，千千树项目拟开发为高品质的经济型住宅小区，

该宗地分为A、B、C、D、E、F组团部分。规划用地西南部为一个天然形成的湖面，该宗地可售住宅层高为11F-15F，平均分布于天然湖的北面、东面、南面，总建筑面积约14万平方米，地上可售面积约12.1万平方米（其中商业约0.5万平方米，住宅约11.6万平方米）。建筑密度为14.9%；建筑平均高度为38米；容积率为1.301。

此区域住房均贴合市场要求做的经济型户型，因此户型设计力求做到分区明确，以一梯二-三户为主，紧凑的布局，降低公摊面积，提高得房率。户型以南厅户型为主，端头单元设置东西厅户型，充分利用有效采光面及利于吸纳湖景。

外立面设计流线简洁，使用紧凑，墙体尽量对其规整，做到结构合理，造价降低。建筑形体对称方正，高层住宅以框架剪力墙结构为主。

户型比例以85-90的小户型为主，占比例为66.32%，共计869套。110-130占比例13.64%，户数为129套；90-110占比例5.07%，户数为55套；75-85占比例为9.34%，户数为129套。55-75占比例为5.63%，户数为105套。户数共计1287户。

项目目前进入报批规划阶段，预计2010年项目开工及销售，预计项目全部竣工时间为2016年。

（二）收益法评估思路

在本次资产评估过程中，我们按照净现金流还原模式进行预测，我们根据开发和销售时间计划测算整个项目的年净现金流，选取适当的资本化率，将收益进行折现处理，最终得到千千树公司股东全部权益价值。

其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + (P_k - P_j)$$

式中：P——股东权益价值；

R_i——第i年的自由现金流；

r——折现率；

i——收益预测年，取2009年9月30日时i=0；

P_k为评估基准日企业的溢余资产及负债；

P_j为评估基准日企业的有息债务。

预测过程分成以下几个步骤：

1、收益的预测

（1）预计销售收入

根据公司未来规划情况，确认公司的未来收益来源为项目的销售收入。通过与企业人员了解项目开工、预售时间，对周边楼盘进行了调查，通过市场比较法并考虑项目不断完善、各城市房价的增长幅度确定楼盘的销售单价，以每年可销售面积与预计销售单价的乘积确定楼盘的年销售收入。

(2) 估计成本、销售费用及相关税费

根据项目预算确定千千树项目的开发成本，包括建筑安装费、工程基础设施费、开发间接费和财务费用等，按营业税的相关规定确定主营业务税金及附加，通过了解房地产公司销售费用与销售收入存在线性关系，对销售费用按各公司的销售收入的一定比例测算，并按国家对税费的相关规定确定其它各项税费。

2、收益期

根据项目预计的竣工结算时间确定此次评估测算的收益期。

3、折现过程

预计销售带来的年现金流量，扣除估计成本、销售费用及相关税费后，得到各公司的年净现金流，通过 WACC 模型选取适当的折现率，将其进行折现处理，得到公司的市场价值。

$$WACC = k_b(1 - T_c) [B / (B + S)] + k_s [S / (B + S)]$$

式中： k_b —债务资本成本

T_c —被估值企业的所得税率

B —债务市值

k_s —权益资本成本

S —权益市值

D 有息债务、溢余资产及负债

评估基准日时，千千树公司的有息债务及溢余资产为零，溢余负债为与两个股东的往来款项。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，天健兴业已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单对资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查

和交易价格的比较，以及其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1、接受委托及准备阶段

(1) 天健兴业于2009年10月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，天健兴业即与委托方就本次评估目的、评估范围、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并指导被评估单位参与资产评估配合人员填写。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

2、现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及资产占有方提供的资产和负债申报明细，对货币资金，评估人员通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对预付账款及存货，评估人员采取抽查租赁合同、土地出让合同、付款凭证、发函询证等方式进行账务核查，并采取现场勘察的方式对项目的目前状况进行了解。

对流动负债，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证、发函询证等方式确定负债的真实性。

根据企业提供的项目开发收入成本费用预测表，对其收入确认方法、成本预算、各项费用等损益项目进行分析；充分考虑并分析被评估单位所处城市房地产状况及发展前景，对企业提供的经营计划及预算进行了核实。

3、评定估算及综合处理阶段

(1) 评估结果的确定

依据天健兴业评估人员在评估现场调查的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照天健兴业规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按天健兴业规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组

完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

九、评估假设

(一) 一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4、企业持续经营的假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

(二) 特殊假设

1、假设房地产开发项目所在的城市和区域，房地产市场不发生重大的起伏波动；

2、在预计未来可销售价格、预计未来发生成本等因素时，各公司管理当局基于现行市场环境对未来几年的市场发展做出判断，并基于现有已取得的规划条件或预计取得的规划条件制定了开发和销售方案，上述预计均基于现有的市场环境和判断。本次评估时，我们假设该等预计均可以得到合理实现；

3、房地产项目按照企业预定的开发计划正常开发、按预定的销售计划正常销售，并均能取得各个环节相应的批准文件，到项目销售结束后进行清算；

4、本次评估中所采用的开发项目的项目预算为企业提供的预算，我们设定该预算准

确可靠，未考虑该预算在评估基准日后因物价材料变化等因素导致预算变化的可能及其对评估结果的影响；

5、国家相关的涉及房地产开发和销售的各项税率政策保持稳定，企业均按国家规定正常交税。

十、评估结论

在持续经营及本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估后千千树公司2009年9月30日的股东全部权益价值为6,200万元，千千树公司账面净资产为1,984.64万元，评估增值4,215.36万元，增值率为212.4%。

十一、特别事项的说明

1、截至评估基准日，千千树公司尚未取得项目建设工程规划许可证及建设工程施工许可证，评估过程中假设能够正常取得许可证件。

2、本报告提出的评估结果是在委托方及资产占有方提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和资产占有方提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。评估过程中使用的建筑面积及可售面积以被评估单位提供的面积进行测算，提请报告使用者注意该数据可能与建设工程规划许可证证载面积及竣工决算时的实际测量数据存在差异。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和资产占有方负责并承担相应的责任。

3、本报告所称“评估价值”是依据所估值的资产现有用途不变、持续经营和在估值基准日所表现的特定经济环境前提下，根据文中所述原则、依据、假设前提、方法、程序，在2009年9月30日这一基准日及本报告书所列明的目的下对被估值资产价值的客观公允反映，估值结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立，天健兴业对这一基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。

4、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的待估资产的市场价值，未考虑可能存在的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑可能存在的或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

5、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多

种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，则会对评估结果产生影响。

6、对于可能影响估值结果的瑕疵事项，在被评估单位及相关方未作特殊说明而估值人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，从事价值评估的机构不承担责任。

7、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

8、在评估基准日期后，且评估结果有效期内若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

9、本报告是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，天健兴业及参加评估人员与委托方及被评估单位之间无任何特殊利害关系。

10、本报告含有若干附件，附件为报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告的使用限制说明

1、本报告仅供阳光股份用于收购千千树公司股权的评估目的；评估报告书的使用权归委托方所有。

2、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

3、未经委托方书面许可，注册资产评估师和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

4、未征得天健兴业书面同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；对不当使用评估报告内容于其他经济行为而形成的结果，天健兴业不承担任何法律责任。

5、报告仅在上述评估目的、上述条件及基准日下成立。根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2009年9月30日起，至2010年9月29日止，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2009年10月26日。

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇〇九年十月二十六日

阳光新业地产股份有限公司
拟收购青岛千千树置业有限公司股权项目
资产评估报告书附件

天兴评报字（2009）第409号

目录

- 一、有关经济行为文件
- 二、评估基准日审计报告
- 三、委托方与被评估单位营业执照复印件
- 四、委托方及被评估单位的承诺函
- 五、评估机构营业执照复印件
- 六、资产评估机构资格证书复印件
- 七、资产评估机构及注册资产评估师承诺函
- 八、签字注册资产评估师证书复印件
- 九、产权证明文件复印件

关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明

本资产评估报告附件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经天健兴业同意委托方不得将报告的部分或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，天健兴业不承担任何法律责任。