

共壹册 第壹册

阳光新业地产股份有限公司拟转让所持  
北京瑞腾阳光物业管理有限公司 100% 股权项目

# 资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 59 号



**北京中同华资产评估有限公司**  
**China Alliance Appraisal Co., Ltd.**

报告日期：2017 年 2 月 24 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077      电话：010-68090001      传真：010-68090099

阳光新业地产股份有限公司拟转让所持  
北京瑞腾阳光物业管理有限公司 100%股权项目  
资产评估报告书目录

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 资产评估报告书目录 .....                     | I  |
| 资产评估师声明 .....                       | 1  |
| 资产评估报告书摘要 .....                     | 2  |
| 资产评估报告书 .....                       | 4  |
| 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 ..... | 4  |
| 二、评估目的 .....                        | 8  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                   | 8  |
| 四、价值类型及其定义 .....                    | 10 |
| 五、评估基准日 .....                       | 10 |
| 六、评估依据 .....                        | 11 |
| 七、评估方法 .....                        | 13 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....             | 19 |
| 九、评估假设 .....                        | 20 |
| 十、评估结论 .....                        | 21 |
| 十一、特别事项说明 .....                     | 23 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....                 | 26 |
| 十三、评估报告日 .....                      | 27 |
| 资产评估报告书附件 .....                     | 29 |

阳光新业地产股份有限公司拟转让所持  
北京瑞腾阳光物业管理有限公司 100%股权项目  
资产评估师声明

阳光新业地产股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵公司拟股权转让之经济行为所涉及的北京瑞腾阳光物业管理有限公司于评估基准日2017年1月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1.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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2.评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3.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。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5.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转让所持

### 北京瑞腾阳光物业管理有限公司 100%股权项目

# 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2017）第 59 号

#### 阳光新业地产股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让之经济行为所涉及的北京瑞腾阳光物业管理有限公司的股东全部权益在评估基准日 2017年1月31日的市场价值进行了评估。现发表评估结论专业意见如下：

于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营前提下的市场价值为31,481.90 万元，较账面净资产增值20,805.78 万元，增值率为194.88 %。评估结论见下表：

#### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目        |    | 账面净值      | 评估价值      | 增减值       | 增值率%      |
|------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|
|            |    | A         | B         | C=B-A     | D=C/A×100 |
| 流动资产       | 1  | 999.72    | 999.72    | 0.00      |           |
| 非流动资产      | 2  | 33,676.40 | 54,482.18 | 20,805.78 | 61.78     |
| 其中：长期股权投资  | 3  | 33,676.40 | 54,482.18 | 20,805.78 | 61.78     |
| 投资性房地产     | 4  |           |           |           |           |
| 固定资产       | 5  |           |           |           |           |
| 在建工程       | 6  |           |           |           |           |
| 无形资产       | 7  |           |           |           |           |
| 其中：土地使用权   | 8  |           |           |           |           |
| 其他非流动资产    | 9  |           |           |           |           |
| 资产总计       | 10 | 34,676.12 | 55,481.90 | 20,805.78 | 60.00     |
| 流动负债       | 11 | 24,000.00 | 24,000.00 | 0.00      |           |
| 非流动负债      | 12 |           |           |           |           |
| 负债总计       | 13 | 24,000.00 | 24,000.00 | 0.00      |           |
| 净资产(所有者权益) | 14 | 10,676.12 | 31,481.90 | 20,805.78 | 194.88    |

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

2、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3、本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

（1）将本评估报告用于其他目的经济行为；

（2）除国家法律、法规规定外，未经中同华书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

## 阳光新业地产股份有限公司拟转让所持

### 北京瑞腾阳光物业管理有限公司 100%股权项目

# 资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 59 号

#### 阳光新业地产股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟股权转让之经济行为所涉及的北京瑞腾阳光物业管理有限公司（以下简称“瑞腾阳光物业”）于评估基准日2017年1月31日，在持续经营前提下所表现的股东全部权益的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为阳光新业地产股份有限公司，被评估单位为北京瑞腾阳光物业管理有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

##### （一）委托方单位简介

###### 1. 注册登记情况

名称：阳光新业地产股份有限公司（以下简称“阳光新业”）

住所：南宁市江南路230号南宁经济技术开发区

统一社会信用代码：91450000200538358N

法定代表人：唐军

注册资本：74991.330900万人民币

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

成立日期：1996年06月07日

经营期限：自1996年06月07日至2036年08月09日

登记机关：广西壮族自治区工商行政管理局

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 and 政策的咨询服务；商业管理服务。（法律、法规禁止的项目除外，法律、法规限制的项目取得许可后方可开展经营活动）

## 2. 历史沿革及公司概况

阳光新业地产股份有限公司1996年在深圳证券交易所挂牌上市，2006年与新加坡政府产业投资公司（GIC RE）旗下Reco Shine公司签订战略投资协议，成为国内第一家引进国际战略投资的A股上市地产公司。阳光新业专注于商业地产项目的持有、开发、招商和运营，同时涉足高端住宅、酒店、写字楼、城市综合体的开发与经营。

1993年广西虎威股份有限公司成立；1996年广西虎威在深交所挂牌上市，股票代码SZ.000608；1997年北京阳光房地产综合开发公司控股广西虎威，实现借壳上市；1998年公司更名为“广西阳光股份有限公司”，主要从事房地产开发业务；1999年~2004年在北京先后开发了盛世嘉园、阳春光华·枫树园、阳春光华·橡树园、阳光丽景、阳光大厦和阳光上东等多个住宅及公建项目；2006年与新加坡政府产业投资公司（GIC RE）旗下Reco Shine公司签订战略投资协议；2006年~2007年公司先后取得北京878项目、北京北苑阳光新城市广场、北京通州阳光新生活广场、沈阳阳光新生活广场等商业项目和天津阳光新业国际、青岛城阳、青岛千千树、烟台福山等住宅项目。公司开始大规模涉足零售商业地产领域。2007年公司的非公开发行获证监会批准，公司第一大股东为Reco Shine Pte Ltd（中文译名“新加坡瑞阳私人有限公司”），该公司的实际控制人为GIC RE（新加坡政府产业投资公司）；2008年公司更名为阳光新业地产股份有限公司（YANGGUANG CO.,LTD）；2009~2011阳光新业于北京、天津、青岛、成都、沈阳等地共完成8个新建、改造商业项目的开业。2011年引入新的战略合作伙伴日本三菱商事株式会社，合作投资并管理天津滨海新区MSD-A区商业项目，启动了双方在中国大陆的首个零售商业项目合作。

### （二）被评估单位简介

#### 1. 注册登记情况

名称：北京瑞腾阳光物业管理有限公司（以下简称“瑞腾阳光物业”）

住所：北京市西城区西直门外大街112号11层02号

统一社会信用代码：91110102MA007HG466

法定代表人：杨宁

注册资本：1000万元人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2016年08月10日

经营期限：自2016年08月10日至2036年08月09日

经营范围：物业管理；企业管理；技术咨询；技术服务；经济贸易咨询；承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布广告；房地产开发。（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。）

## 2. 历史沿革及公司概况

北京瑞腾阳光物业管理有限公司成立于2016年08月10日，系由北京新瑞阳光房地产开发有限公司独资成立的有限责任公司，注册资本为1,000万元，并取得北京市工商行政管理局西城分局核发的91110102MA007HG466号《企业法人营业执照》。截至评估基准日，其股权情况如下：

金额单位：人民币万元

| 股东姓名/名称         | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资比例（%） |
|-----------------|-------|-------|---------|
| 北京新瑞阳光房地产开发有限公司 | 1,000 | 1,000 | 100     |
| 合 计             | 1,000 | 1,000 | 100     |

2016年11月25日，经股东会决议决定，北京新瑞阳光房地产开发有限公司将其持有瑞腾阳光物业100%的股权（共1,000万元人民币出资额）以1,500万元人民币全部转让给阳光新业地产股份有限公司，于2016年12月30日正式办理完股权转让相关手续及工商变更登记。股权变更后，其股权情况如下：

金额单位：人民币万元

| 股东姓名/名称      | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资比例（%） |
|--------------|-------|-------|---------|
| 阳光新业地产股份有限公司 | 1,000 | 1,000 | 100     |
| 合 计          | 1,000 | 1,000 | 100     |

## 3. 财务状况及经营成果

瑞腾阳光物业成立至评估基准日企业的财务状况和经营业绩如下表：

### 瑞腾阳光物业评估基准日财务经营状况（单体）

金额单位：人民币元

| 财务指标 | 2017/1/31    | 2016年12月31日  |
|------|--------------|--------------|
| 流动资产 | 9,997,227.00 | 9,997,597.00 |

|             |                       |                       |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 非流动资产       | 336,764,028.12        | 336,764,028.12        |
| <b>资产总计</b> | <b>346,761,255.12</b> | <b>346,761,625.12</b> |
| 流动负债        | 240,000,000.00        | 240,000,000.00        |
| 非流动负债       | 0.00                  | 0.00                  |
| <b>负债合计</b> | <b>240,000,000.00</b> | <b>240,000,000.00</b> |
| <b>净资产</b>  | <b>106,761,255.12</b> | <b>106,761,625.12</b> |
| <b>财务指标</b> | <b>2017 年 1 月</b>     | <b>2016 年度</b>        |
| 营业收入        | 0.00                  | 0.00                  |
| 营业成本        | 0.00                  | 0.00                  |
| 营业利润        | -370.00               | -2,403.00             |
| 利润总额        | -370.00               | -2,403.00             |
| 净利润         | -370.00               | -2,403.00             |

备注：上述评估基准日财务数据系瑞腾阳光物业单体财务数据。

### 瑞腾阳光物业评估基准日财务经营状况（合并口径）

金额单位：人民币元

|             |                         |                         |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>财务指标</b> | <b>2017 年 1 月 31 日</b>  | <b>2016 年 12 月 31 日</b> |
| 流动资产        | 47,343,873.36           | 65,520,544.09           |
| 非流动资产       | 1,338,391,694.72        | 981,418,372.51          |
| <b>资产总计</b> | <b>1,385,735,568.08</b> | <b>1,046,938,916.60</b> |
| 流动负债        | 84,117,031.41           | 84,991,619.84           |
| 非流动负债       | 750,488,506.46          | 678,476,346.55          |
| <b>负债合计</b> | <b>834,605,537.87</b>   | <b>763,467,966.39</b>   |
| <b>净资产</b>  | <b>551,130,030.22</b>   | <b>283,470,950.21</b>   |
| <b>财务指标</b> | <b>2017 年 1 月</b>       | <b>2016 年度</b>          |
| 营业收入        | 2,852,202.87            | 24,466,854.21           |
| 营业成本        | 0.00                    | 0.00                    |
| 营业利润        | 357,171,239.91          | 5,272,623.47            |
| 利润总额        | 357,171,239.91          | 5,216,007.04            |
| 净利润         | 267,659,080.00          | -4,552,927.01           |

备注：上述评估基准日财务数据系瑞腾阳光物业合并口径财务数据。

以上评估基准日财务数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了大信审字[2017]第1-00507号无保留意见审计报告。

#### 4. 委托方和被评估单位的关系

截止评估基准日，被评估单位瑞腾阳光物业系委托方阳光新业的三级子公司，持有瑞腾阳光物业100%的股权。

## 二、评估目的

根据《北京瑞腾阳光物业管理有公司股东决定》（2017年2月5日）以及资产评估业务约定书等经济行为文件，本评估报告的评估目的是为阳光新业地产股份有限公司拟股权转让所涉及北京瑞腾阳光物业管理有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，并为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为瑞腾阳光物业的股东全部权益价值，涉及的范围为瑞腾阳光物业申报的于评估基准日经专项审计后的全部资产和负债，具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称         | 账面价值           |
|----|--------------|----------------|
| 1  | 一、流动资产合计     | 9,997,227.00   |
| 2  | 货币资金         | 97,227.00      |
| 3  | 其他应收款        | 9,900,000.00   |
| 4  | 二、非流动资产合计    | 336,764,028.12 |
| 5  | 长期股权投资       | 336,764,028.12 |
| 6  | 三、资产总计       | 346,761,255.12 |
| 7  | 四、流动负债合计     | 240,000,000.00 |
| 8  | 其它应付款        | 240,000,000.00 |
| 9  | 五、非流动负债合计    | 0.00           |
| 10 | 六、负债合计       | 240,000,000.00 |
| 11 | 七、净资产(所有者权益) | 106,761,255.12 |

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日的财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了大信审字[2017]第1-00507号无保留意见审计报告。

1、截止评估基准日，瑞腾阳光物业申报的账面记录的长期股权投资共1家，系瑞腾阳光物业对北京阳光苑商业投资有限公司拥有实际控制权，持股比例为65%。被投资单位具体情况如下：

### （1）注册登记情况

名称：北京阳光苑商业投资有限公司（以下简称“阳光苑”）

统一社会信用代码：91110115700005654J

住所：北京市大兴区魏善庄镇原半壁店工业公司院内

法定代表人：杨宁

注册资本：7219万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1998年11月24日

经营期限：1999年07月19日至2029年07月18日止

经营范围：项目投资；投资管理；资产管理；经济信息咨询；技术开发、技术转让。

（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。）

## （2）历史沿革及公司概况

北京阳光苑商业投资有限公司前身单位为北京阳光苑房地产开发有限公司，系由广西阳光股份有限公司（于2008年更名为阳光新业地产股份有限公司）和北京阳光房地产综合开发公司共同出资组建，于1998年11月24日经北京市大兴工商行政管理局核准登记并核发了注册号为110000000497831《企业法人营业执照》，注册资本为人民币7,219万元，其中广西阳光股份有限公司货币出资4,692万元，占注册资本的65%，北京阳光房地产综合开发公司货币出资2,527万元，占注册资本的35%。以上出资情况业经北京市中润达审计事务所出具的“（99）润审验改字第15号”《验资报告》予以验证。其股权结构如下：

| 股东            | 出资额（万元） |       | 出资方式 | 占注册资本比例(%) |
|---------------|---------|-------|------|------------|
|               | 认缴      | 实缴    |      |            |
| 广西阳光股份有限公司    | 4,692   | 4,692 | 货币出资 | 65         |
| 北京阳光房地产综合开发公司 | 2,527   | 2,527 | 货币出资 | 35         |
| 合 计           | 7,219   | 7,219 |      | 100        |

2002年12月9日，股东会决议决定，原股东北京阳光房地产综合开发公司将其所持有北京阳光苑房地产开发有限公司35%的股权（共计2,527万元人民币出资额）转让给新股东首创置业股份有限公司。此次股权变更后，其股权结构如下：

| 股东                           | 出资额（万元） |       | 出资方式 | 占注册资本比例(%) |
|------------------------------|---------|-------|------|------------|
|                              | 认缴      | 实缴    |      |            |
| 广西阳光股份有限公司（现更名为阳光新业地产股份有限公司） | 4,692   | 4,692 | 货币出资 | 65         |
| 首创置业股份有限公司                   | 2,527   | 2,527 | 货币出资 | 35         |

|     |       |       |  |     |
|-----|-------|-------|--|-----|
| 合 计 | 7,219 | 7,219 |  | 100 |
|-----|-------|-------|--|-----|

备注：股东广西阳光股份有限公司于 2008 年 5 月 20 日更名为阳光新业地产股份有限公司。

2012 年 6 月 14 日，股东会决议决定，北京阳光苑房地产开发有限公司更名为北京阳光苑商业投资有限公司。

2016 年 9 月 13 日，股东会决议决定，股东阳光新业地产股份有限公司将其所持有北京阳光苑商业投资有限公司 65%的股权（共计 4,692 万元人民币出资额）以 24,000 万元人民币转让给新股东北京瑞腾阳光物业管理有限公司。此次股权变更后，其股权结构如下：

| 股东             | 出资额（万元） |       | 出资方式 | 占注册资本比例(%) |
|----------------|---------|-------|------|------------|
|                | 认缴      | 实缴    |      |            |
| 北京瑞腾阳光物业管理有限公司 | 4,692   | 4,692 | 货币出资 | 65         |
| 首创置业股份有限公司     | 2,527   | 2,527 | 货币出资 | 35         |
| 合 计            | 7,219   | 7,219 |      | 100        |

## 2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估中，瑞腾阳光物业未申报账面记录或未记录的无形资产。

## 3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

在本次评估报告中，未涉及引用其他机构出具的报告和结论。

## 四、价值类型及其定义

本次评估是为北京瑞腾阳光物业管理有限公司拟股权转让之经济行为提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## 五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2017年1月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2017年1月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1、《北京瑞腾阳光物业管理有限公司股东决定》（2017年2月5日）。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（于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通过修订，并于2014年3月1日起施行）；

2、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日）；

3、中华人民共和国国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

4、关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（财政部令 第65号）（2011年10月28日公布，自2011年11月1日起施行）；

5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日）；

6、第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令 第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日）；

7、第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令 第28号《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日）；

8、建设部令 第98号《城市房地产抵押管理办法》（2001年8月15日）

9、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自2015年12月1日起实施）；

10、国土资源部办公厅《关于实施<城镇土地分等定级规程>（GB/T 18507-2014）和<城镇土地估价规程>（GB/T 18508-2014）有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）；

11、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日公布，自2016年12月1日起施行）；

12、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号，2004年2月25日）；

2、中国注册会计师协会关于印发《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号，2003年1月28日）；

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227号，2011年12月31日）；

4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；

5、中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218号，2008年11月28日）；

6、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；

7、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》的通知（中评协〔2012〕248号，2012年12月28日）；

8、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1、国有土地使用证及土地他项权证；

2、房屋所有权证及房屋他项权证；

3、房屋租赁合同；

4、机动车辆行驶证及已行驶里程；

5、设备购置合同、发票、建筑装饰装修工程施工合同等；

6、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料；

7、被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1、北京市市房地产市场交易、租赁信息；

2、被评估单位提供的房屋建筑物评估明细表和情况调查表；

3、被评估单位装饰装修工程竣工决算及结算资料、施工合同；

4、《中关村在线产品报价网》（<http://www.zol.com.cn>）；

- 5、《阿里巴巴数码家电网》；
- 6、《新浪汽车报价网》（<http://dealer.auto.sina.com.cn/price>）；
- 7、《51 汽车网二手车网上交易平台》（<http://www.51auto.com>）；
- 8、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 9、商务部 发改委 公安部 环境保护部第 2012 年 12 号关于《机动车强制报废标准规定》；
- 10、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，2016 年 3 月 23 日）；
- 11、资产评估常用数据与参数手册（第二版）（北京科学技术出版社）；
- 12、wind 资讯金融终端；
- 13、其他类报价资料和询价资料；
- 14、被评估单位提供的相关设备购置合同、发票；
- 15、中国人民银行现行存贷款利率（2015 年 10 月 24 日执行）；
- 16、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

#### （六）其他依据

- 1、被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2、被评估单位提供基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 3、被评估单位提供的其他有关资料。
- 4、阳光新业地产股份公司与中同华签订的《资产评估业务约定书》。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。收益法适用的前提条件是：(1)被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；(2)资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；(3)被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：(1)存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；(2)公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：(1)被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续

使用状态；(2)能够确定被评估对象具有预期获利潜力；(3)具备可利用的历史资料。

## （二）评估方法选择及理由

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；本次评估目的是为瑞腾阳光物业拟股权转让之行为提供价值参考依据，因被评估单位刚刚成立，但长期股权投资中北京阳光苑商业投资有限公司成立时间较长，主要以自有物业租赁，历史年度经营现金流为正数，具有预期获利潜力并可以用货币衡量，承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，预期获利年限可以预测，且具备可利用的历史资料，故本次评估可选择收益法评估；本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，故本次评估可选择资产基础法进行评估。

综上所述，本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

## （三）评估方法简介

### ◆ 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次评估采用股权现金流折现模型，基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：E—被评估企业的股东全部权益价值；B—被评估企业的企业价值；D—被评估企业的付息债务价值（本次评估 D=0 ）。

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

式中：P—被评估企业的经营性资产价值； $\sum C_i$ —被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：R<sub>i</sub>—被评估企业未来第 i 年的预期收益(股权现金流量)；r—折现率；n—预测期限。

本次评估收益法采用合并口径财务数据预测瑞腾阳光物业未来年度收益。合并范围包括瑞腾阳光物业控股子公司——北京阳光苑商业投资有限公司。

### ◆ 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定被评估企业股东权益价值，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

计算公式：企业股东权益价值＝资产评估值－负债评估值

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1、流动资产

##### （1）货币资金：包括现金、银行存款

对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，以盘点核实后账面值确定评估值。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况，以核实无误的账面值作为评估值。

##### （2）应收款项：主要为其他应收款

其他应收款主要是集团内部往来款，对应收款项在核实无误的基础上，对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额确定评估值。

#### 2、非流动资产

##### （1）长期股权投资

长期股权投资主要瑞腾阳光物业对北京阳光苑商业投资有限公司拥有实际控制权，持股比例为 65%。本次评估采用同一评估基准日对北京阳光苑商业投资有限公司进行整体评估，以北京阳光苑商业投资有限公司整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。其计算公式为：

长期投资评估值＝被投资单位整体评估后净资产×持股比例

其中：

##### 1) 存货-开发产品

对于长期股权投资（北京阳光苑商业投资有限公司）中存货-开发产品的评估，根据阳光苑提供的销售情况分析以及对北京市房地产发展情况、价格水平、项目周围类似物业进行了现场调查分析确定，在本次估价报告中对尚待销售的商品房采用下列估价方法测算，公式如下：

开发产品评估值＝销售单价×[1-销售费用率－销售税金及附加费率－应缴土地增值税率－应缴企业所得税率－销售净利润率×净利润折扣率]×建筑面积

## 2)投资性房地产、固定资产房屋建筑物

对于长期股权投资中投资性房地产—房屋、固定资产房屋建筑物采用市场比较法和收益还原法进行评估。

因委估物业为写字办公楼及配套商业，大部分已对外出租，系收益性房地产，则选用收益还原法作为一种估价方法；又由于办公写字楼物业及商业房地产买卖案例较多，评估人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似物业进行实地勘查、调查后，委估对象房地产交易市场及租赁市场比较活跃，且周边物业市场价格比较明朗，被评估房地产可比交易案例充分，较易了解市场价格水平，故可选择市场比较法对委估物业的整体价值进行评估；根据待估对象的特点及评估目的，综合确定采用市场比较法、收益还原法进行评估，计算出房地产（含地价）的评估价值。

其中：对写字楼中安装的电梯等一些难以拆分的配套附属设施或设备、以及智能化网络系统，房产整体评估时一并考虑。

### A、市场比较法

市场比较法：是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、土地使用年期、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。其计算公式为：

委估房产价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集委估房产所在地房地产交易实例的有关资料；
- b. 选取与委估房产同一性质、同一供需圈内、交易时间接近的三宗实际交易实例作为可比案例；
- c. 对可比案例成交价格做适当处理，进行价格换算(既统一价格单位及内涵)、价格修正(既交易情况修正)和价格调整(包括交易日期和房地产状况调整)；
- d. 求得比准价格；
- e. 计算待估房产的评估单价和评估总价。

房地产状况调整主要包括有关区域方面的调整和有关建筑物方面的调整，具体内容如下：

有关区域方面的调整因素主要包括：地理位置和繁华程度、基础设施完善程度、公

共配套设施完善程度、交通便捷程度、环境质量和周围景观、区域规划等；

有关建筑物方面的调整因素主要包括：临街状况、建筑物新旧程度、装修条件、设施设备、工程质量、建筑结构、平面布置、楼层和朝向等。

#### B、收益还原法

收益还原法：是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益法进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。其收益法计算公式：

$$\text{收益法计算公式: } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—待估房地产收益价格；

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益，未来第 i 年的净收益，对于出租的房地产，净收益为租赁收入扣除由出租人负担的费用后的余额；有租约限制的，租赁期限内的租金采用租约约定的租金，租赁期限外的租金采用正常客观的市场租金；

r—折现率（%），根据房地产估价规范及不动产评估准则的相关规定，采用安全利率加风险调整值法计算确定。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定；

n—自估价时点起至未来可获收益的年限（年），根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，并结合有关法律、法规的规定，合理确定；

本次收益法评估的具体评估步骤如下：

- a. 确定委估资产的剩余收益年限；
- b. 预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；
- c. 预测年经营费用、管理费用及税金；
- d. 选取适当的折现率；
- e. 求取收益还原价格。

#### 3) 固定资产--办公设备、运输车辆的评估

##### ①对办公电子设备、办公家具等资产的评估

根据本次评估的特定目的及被评估资产的特点，确定主要以市场价值为本次资产评估的价值类型，采用重置成本法确定该类资产的评估价值。

重置成本法是通过估算全新办公电子设备、办公家具的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定办公电子设备、办公家具评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

其中：对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大、以及逾龄的办公电子设备、办公家具，按二手市场价格确定评估值。

对于电子办公设备，根据市场上相同型号设备的销售价（含税）确定其重置全价，不考虑运杂费、安装费等。对于购置时间较早、现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照近期二手市场行情以及按可变现净值确定评估值；

对于办公楼内安装的电梯等一些难以拆分的配套附属设施及设备、以及智能化网络系统，在房产整体评估时一并考虑。

#### ②对运输车辆的评估

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上其他费用确定车辆的重置价值，其中购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格（不含税）的 10%；其他费用包括车检费、办照费等。

其计算公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{车辆购买价格（不含税）} + \text{车辆购置税} + \text{其他相关费用}$$

对于购买年限较久、且厂家已不再生产、市场已无同等新车销售的车辆，评估人员通过二手车交易市场取得该等车辆的二手车交易价，再根据实际成交车辆的成新率调整确定其重置价值。

#### 4)无形资产-土地使用权的评估

对自用办公用房（阳光大厦 10-11 层）所分摊的土地使用权，因在固定资产——房屋建筑物评估中，其评估结果已经包含了房屋所分摊的土地使用权的价值，因此对该项土地使用权的价值评估为零。

#### 5)长期待摊费用

对于保险费预付性质长期待摊费用，由于形成时间较长，经过核实确定已无受益期限，故本次评估按零确认；对于办公楼装修费等预付性质长期待摊费用，由于通过装修及改造会延长相应固定资产寿命，其评估价值并入房屋建筑物中评估。

### 3、负债

负债包括流动负债，主要包括其他应付款、一年内到期的非流动负债；对评估范围内负债的评估，主要采取账表核对的方法，即根据企业提供的各项目评估明细表，将各项目申报的账面价值与对应的财务报表金额、总账余额进行核对，判断债权人是否存在，以评估基准日企业实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
  - 2、本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
  - 3、本次评估以持续经营为前提，假设被评估单位于报告日后可正常取得业务相关资质，经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
  - 4、本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、战争、经济危机、恶性通货膨胀、汇率波动等；
  - 5、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；
  - 6、本次评估预测是基于现有资产规模的基础上得出，现有经营性资产可以满足瑞腾阳光物业生产经营所需，未考虑企业期后可能存在的生产能力增加影响；
  - 7、本次评估基于被评估单位未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，被评估单位的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化；
  - 8、本次收益法评估中，我们参考和采用了被评估公司历史及评估基准日的财务报表，以及我们在中国国内上市公司中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整，有关对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
  - 9、本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估公司管理层制定的盈利预测基础上的。本次评估假设被评估公司管理层提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料真实、完整、合理。企业对未来盈利预测的合理性和可实现性负责；
  - 10、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。
  - 11、本次评估假设瑞腾阳光物业净现金流于年度内均匀流入。
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法对瑞腾阳光物业股东全部权益价值进行评估。瑞腾阳光物业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计的资产账面价值为34,676.12 万元，负债为24,000.00 万元，净资产为10,676.12 万元。

### （一）资产基础法评估结果

采用资产基础法确定的瑞腾阳光物业股东全部权益评估价值为31,481.90 万元，较账面净资产增值20,805.78 万元，增值率为194.88 %。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

| 项 目               |           | 账面净值             | 评估价值             | 增减值              | 增值率%          |
|-------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|---------------|
|                   |           | A                | B                | C=B-A            | D=C/A×100     |
| 流动资产              | 1         | 999.72           | 999.72           | 0.00             |               |
| 非流动资产             | 2         | 33,676.40        | 54,482.18        | 20,805.78        | 61.78         |
| 其中：长期股权投资         | 3         | 33,676.40        | 54,482.18        | 20,805.78        | 61.78         |
| 投资性房地产            | 4         |                  |                  |                  |               |
| 固定资产              | 5         |                  |                  |                  |               |
| 在建工程              | 6         |                  |                  |                  |               |
| 无形资产              | 7         |                  |                  |                  |               |
| 其中：土地使用权          | 8         |                  |                  |                  |               |
| 其他非流动资产           | 9         |                  |                  |                  |               |
| <b>资产总计</b>       | <b>10</b> | <b>34,676.12</b> | <b>55,481.90</b> | <b>20,805.78</b> | <b>60.00</b>  |
| 流动负债              | 11        | 24,000.00        | 24,000.00        | 0.00             |               |
| 非流动负债             | 12        |                  |                  |                  |               |
| <b>负债总计</b>       | <b>13</b> | <b>24,000.00</b> | <b>24,000.00</b> | <b>0.00</b>      |               |
| <b>净资产(所有者权益)</b> | <b>14</b> | <b>10,676.12</b> | <b>31,481.90</b> | <b>20,805.78</b> | <b>194.88</b> |

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值分析：

评估增值主要系长期股权投资评估增值。评估增值的主要原因系瑞腾阳光物业长期股权投资是按历史投资成本入账，采用成本法核算；而截至评估基准日，因被投资单位（北京阳光苑商业投资有限公司）固定资产评估增值较大，瑞腾阳光物业拥有被投资单位权益已大幅度增加造成。

## （二）收益法评估结果

截至评估基准日，瑞腾阳光物业合并口径的股东全部权益的市场价值，在持续经营条件下收益法的评估价值为 11,800.00 万元，其中，评估基准日少数股东权益占股东全部权益的比列为 49.60%，则测算得归属于母公司的所有者权益为 5,950.00 万元，比经审计后的账面净资产减值 4,726.12 万元，减值率 44.27 %。收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

| 项 目        |    | 账面净值      | 评估价值     | 增减值       | 增值率%      |
|------------|----|-----------|----------|-----------|-----------|
|            |    | A         | B        | C=B-A     | D=C/A×100 |
| 流动资产       | 1  | 999.72    |          |           |           |
| 非流动资产      | 2  | 33,676.40 |          |           |           |
| 其中：长期股权投资  | 3  | 33,676.40 |          |           |           |
| 投资性房地产     | 4  |           |          |           |           |
| 固定资产       | 5  |           |          |           |           |
| 在建工程       | 6  |           |          |           |           |
| 无形资产       | 7  |           |          |           |           |
| 其中：土地使用权   | 8  |           |          |           |           |
| 其他非流动资产    | 9  |           |          |           |           |
| 资产总计       | 10 | 34,676.12 |          |           |           |
| 流动负债       | 11 | 24,000.00 |          |           |           |
| 非流动负债      | 12 | 0.00      |          |           |           |
| 负债总计       | 13 | 24,000.00 |          |           |           |
| 净资产(所有者权益) | 14 | 10,676.12 | 5,950.00 | -4,726.12 | -44.27    |

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的瑞腾阳光物业股东全部权益价值为31,481.90 万元，收益法的评估价值为5,950.00 万元，两种方法的评估结果差异25,531.90 万元，差异率81.10%。产生差异的主要原因为：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，是按现行价格标准从再取得或重置的途径判断评估对象的价值，并比较充分地考虑了资产的损耗，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化

而变化。

(2) 收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，强调的是企业整体资产的预期盈利能力。

瑞腾阳光物业的主要资产投资性房地产形成时间较早，当时的建造成本较低，截至评估基准日，北京市商业地产、写字楼市场价格不断上升，故以资产基础法评估测算其市场价值存在较大的增值。

不动产租赁业为高度竞争行业，其经营投入高，资产回报率低，预期未来收益相对较低，故收益法测算结果与资产基础法结果存在较大差异。

## 2、评估结论的选取

(1) 瑞腾阳光物业长期股权投资中北京阳光苑商业投资有限公司现阶段是以自有物业租赁为主的企业，国内类似企业较多，且具有雄厚经济实力和背景的企业较多，相对而言，瑞腾阳光物业在这方面不具备明显优势。

(2) 从投资者角度来看，收益法评估对市场的依赖程度比较高，在市场环境变化很快，不确定因素较多，如：未来重新装修成本、未来租金价格和出租率的不确定性，未来营运成本、未来经营收入等均存在较大的不确定性，相比之下资产基础法更为稳健。

鉴于上述原因分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的及适用的价值类型，经过比较分析，认为资产基础法的评估结果能更全面、更客观、合理地反映瑞腾阳光物业的所有者权益价值，因此选定以资产基础法评估结果作为瑞腾阳光物业的股东全部权益价值的最终评估结论，即瑞腾阳光物业股东全部权益在基准日时点的评估价值确定为31,481.90 万元。

本评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营前提下于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值；未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由被评估单位承担，与本评估机构无关。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断和发表专业意见，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

4、委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

5、本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

7、本评估结论未考虑流动性的影响。

8、纳入评估范围内的全部资产及负债已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了大信审字[2017]第 1-00507 号无保留意见审计报告。

9、在本次瑞腾阳光物业子公司—阳光苑申报的投资性房地产—房屋、固定资产—房屋建筑物评估中，其评估结论中的房地产评估价格是指委估资产在评估基准日的市场销售均价，其价格未考虑在实际交易过程环节中产生的交易流转税费。

10、在本次瑞腾阳光物业子公司—阳光苑申报的投资性房地产—房屋、固定资产—房屋建筑物评估中，其房地产的建筑面积，系在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量，本次评估系按照《房屋所有权证》中载明的建筑面积确定的。

11、在本次瑞腾阳光物业子公司—阳光苑申报的投资性房地产—房屋、固定资产—房屋建筑物评估中，大部分房地产存在对外出租（详见评估说明中—出租情况表），其已出租建筑面积（15913.65 平方米）是根据企业提供租赁台账以及可实际出租面积明细确定；本次评估对于已出租部分，已考虑其现有租约对其价值的影响，提请报告使用者注意。

12、在本次瑞腾阳光物业子公司—阳光苑申报的投资性房地产及固定资产房屋中，

评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

13、本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(1) 在本次瑞腾阳光物业子公司—阳光苑申报的车辆评估中，阳光苑现有 4 台车辆行驶证证载车主分别为天津阳光滨海房地产开发有限公司、北京电控阳光房地产开发有限公司、北京电控阳光房地产开发有限公司、北京盛世物业管理有限公司。其中津 HYG398 的奥迪车系天津阳光滨海房地产开发有限公司借用，在当地使用，需办理当地牌；照京 HG0010 普瑞维亚小型普通客车、京 KA6427 的帕萨特轿车、京 EP6155 的赛芙罗轿车系集团（阳光地产）调拨（即二手购置），因公司京牌车指标车辆紧缺，为了便于公司用车，故不办理产权过户手续。对此，阳光苑承诺其实际产权归其所有，产权无异议。具体明细如下表：

车辆证载车主与被评估单位名称不符一览表

金额单位：人民币元

| 序号 | 车辆牌号     | 车辆名称及型号                       | 购置日期  | 账面价值       |           | 证载车主            |
|----|----------|-------------------------------|-------|------------|-----------|-----------------|
|    |          |                               |       | 原值         | 净值        |                 |
| 1  | 津 HYG398 | 奥迪牌<br>FV7241FCVTG            | 09.11 | 488,461.00 | 24,423.05 | 天津阳光滨海房地产开发有限公司 |
| 2  | 京 HG0010 | 普瑞维亚<br>JTEGD34M              | 04.07 | 25,024.78  | 1,251.24  | 北京电控阳光房地产开发有限公司 |
| 3  | 京 KA6427 | 帕萨特<br>SVW7183LJD             | 07.01 | 12,636.90  | 631.84    | 北京电控阳光房地产开发有限公司 |
| 4  | 京 EP6155 | 赛芙罗<br>CLFULEAA33EWA<br>KEEBC | 00.11 | 21,542.30  | 1,077.11  | 北京盛世物业管理有限公司    |

(2) 资产抵押情况

在本次瑞腾阳光物业子公司—阳光苑申报的投资性房地产及固定资产房屋中，阳光苑于 2013 年 1 月 30 日将位于北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦及所在占用的土地使用权在交通银行股份有限公司北京东单支行设定抵押，为《固定资产贷款合同》（合同编号 06310015）下的 6 亿元贷款进行抵押担保，抵押价值为 1,289,487,265.30 元，贷款期限为 14 年，年利率为 6.55%，自 2013 年 1 月 10 日至 2027 年 1 月 10 日止，他项权利证号分别为京西他项（2013）第 033050 号、京西他项（2013）第 00022 号；阳

光新业地产股份有限公司为其进行无条件、不可撤销的连带责任担保。截止评估基准日有 5.42 亿元贷款尚未还清。其具体情况如下：

| 序号 | 资产名称       | 建筑面积/土地面积(m <sup>2</sup> ) | 借款金额 | 借款合同                          | 未还贷款    | 备注                                                                                                                                                                         |
|----|------------|----------------------------|------|-------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 房屋建筑物-阳光大厦 | 52094.84                   | 6 亿元 | 《固定资产贷款合同》<br>(合同编号 06310015) | 5.42 亿元 | 于 2013 年 1 月 30 日在交通银行股份有限公司北京东单支行设定抵押,为《固定资产贷款合同》(合同编号 06310015)下 6 亿元贷款进行抵押担保,借款期限为 14 年,自 2013 年 1 月 10 日至 2027 年 1 月 10 日止,贷款利率 6.55%;阳光新业地产股份有限公司为其进行无条件、不可撤销的连带责任担保。 |
| 2  | 土地使用权      | 8839.79                    |      |                               |         |                                                                                                                                                                            |

14、在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

- (1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
- (2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;
- (3)对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

在此,请评估报告使用者注意特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制:

1、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规,以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告,任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失,将由报告使用者自行承担。

2、本次评估结论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现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

3、未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）

4、本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日期为2017年2月24日。

（此页以下无正文）

(本页为签字盖章页, 无正文)

评估机构法定代表人或授权人: 吕艳冬

吕艳冬

资产评估师:

赵玉玲

资产评估师  
赵玉玲  
11040045

资产评估师:

徐兴宾

资产评估师  
徐兴宾  
11080022

北京中同华资产评估有限公司

二〇一七年二月二十四日



## 阳光新业地产股份有限公司拟转让所持

### 北京瑞腾阳光物业管理有限公司 100%股权项目

# 资产评估报告书附件

## 目 录

附件一：经济行为文件

1、《北京瑞腾阳光物业管理有限公司股东决定》（2017年2月5日）

附件二：评估基准日审计报告正文及所附财务报表复印件

附件三：委托方及被评估单位法人营业执照复印件

附件四：下属长期投资单位（北京阳光苑商业投资有限公司）相关资料

1、被评估单位法人营业执照复印件

2、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

（1）房屋所有权证及房屋他项权证

（2）国有土地使用证及土地他项权证

（3）机动车辆行驶证及产权瑕疵事项说明

附件五：委托方、被评估单位承诺函原件

附件六：签字资产评估师承诺函原件

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件九：评估机构法人营业执照复印件

附件十：签字资产评估师资格证书复印件

附件十一：资产评估业务约定书复印件

## 资产评估师承诺函

阳光新业地产股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟股权转让之经济行为所涉及的北京瑞腾阳光物业管理有限公司的股东全部权益价值，以2017年1月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：赵玉玲

  
资产评估师  
赵玉玲  
11040045

资产评估师：徐兴宾

  
资产评估师  
徐兴宾  
11080022

二〇一七年二月二十四日