

## 房地产估价报告

# 阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个 投资性房地产市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2019年3月8日

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)

## 房地产估价报告

### 估价项目名称：

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个投资性  
房地产之市场价值

### 估价委托人：

阳光新业地产股份有限公司

### 房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

### 注册房地产估价师：

于红（1120150022）

李峰（1120110039）

### 估价报告出具日期：

二〇一九年三月八日

### 估价报告编号：

戴德梁行评报字（2019/BJ/H）第0012号

## 致估价委托人函

敬启者 阳光新业地产股份有限公司

承蒙贵公司委托，我们根据为贵公司年终审计提供投资性物业公允价值参考依据而评估房地产市场价值之估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法和收益法，对阳光新业地产股份有限公司拥有位于中国的十个投资性房地产的市场价值进行了专业分析、测算和判断。估价结果如下：

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个投资性房地产，总建筑面积合计为322,871.75 平方米，于 2018 年 12 月 31 日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币**4,345,340,000** 元（人民币**肆拾叁亿肆仟伍佰叁拾肆万元整**），详见下页《估价结果明细表》。

注：本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为自出具报告之日起至二〇一九年十二月三十一日，若市场情况有较大波动或超过报告有效使用期限时需重新进行估价。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司



法定代表人

程家龙

二〇一九年三月八日

### 房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	估值结果		市场价值
		总价 (元)	折合单价 (元/平方米)	
1	北京市海淀区万柳汇通花园A楼阳春 光华（橡树园）商业房地产	总价 (元)		22,570,000
		折合单价 (元/平方米)		32,020
2	北京市朝阳区东四环北路6号二区阳光 上东5-8号楼C2商业阳光上东（C2会 所）商业房地产	总价 (元)		64,550,000
		折合单价 (元/平方米)		21,650
3	北京市朝阳区东四环北路6号二区阳光 上东28号楼商业阳光上东（C9商业） 商业房地产	总价 (元)		236,820,000
		折合单价 (元/平方米)		38,730
4	北京市朝阳区东四环北路6号一、二区 阳光上东地下仓储房地产	总价 (元)		49,950,000
		折合单价 (元/平方米)		2,660
5	北京市朝阳区北苑路28号院1号楼北苑 新业广场商业房地产	总价 (元)		497,085,000
		折合单价 (元/平方米)		14,310
6	北京市通州区翠景北里1号楼北京通州 阳光新生活广场商业房地产	总价 (元)		662,060,000
		折合单价 (元/平方米)		16,930
7	四川省成都市成华区阳光新生活广场 商业房地产	总价 (元)		592,260,000
		折合单价 (元/平方米)		7,940
8	四川省成都市锦江区一环路东五段55 号成都阳光新业中心商业房地产	总价 (元)		587,165,000
		折合单价 (元/平方米)		8,100
9	天津市北辰区京津公路西天津北辰 阳光新生活广场商业房地产	总价 (元)		162,880,000
		折合单价 (元/平方米)		5,930
10	上海市长宁区中山西路888号1幢 办公房地产	总价 (元)		1,470,000,000
		折合单价 (元/平方米)		32,050
<b>合计总价值</b>				<b>4,345,340,000</b>

备注：估价结果总价取整至千位、单价取整至十位。

## 目录

<b>1</b>	<b>注册房地产估价师声明</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>估价假设和限制条件</b>	<b>2</b>
2.1	一般假设	2
2.2	未定事项假设	3
2.3	背离实际情况假设	3
2.4	不相一致假设	3
2.5	依据不足假设	3
2.6	估价报告使用限制	3
<b>3</b>	<b>估价结果报告</b>	<b>5</b>
3.1	估价委托人	5
3.2	房地产估价机构	5
3.3	估价目的	5
3.4	估价对象	5
3.5	价值时点	16
3.6	价值类型	16
3.7	估价原则	17
3.8	估价依据	17
3.9	估价方法	18
3.10	估价结果	18
3.11	注册房地产估价师	20
3.12	协助估价的人员	20
3.13	实地查勘期	20
3.14	估价作业日期	20
<b>4</b>	<b>附件</b>	<b>21</b>

## 1 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 1.4 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 2 估价假设和限制条件

### 2.1 一般假设

#### **本次估价的假设前提**

物业的权利人依法拥有估价对象的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

价值时点为2018年12月31日，实地查勘日期为2018年12月至2019年1月，价值时点与实地查勘日状况相近。

估价对象土地使用权面积及权属情况以《国有土地使用证》为依据。

估价对象建筑面积及规划用途以《房屋所有权证》或《房地产权证》为依据；未取得《房屋所有权证》或《房地产权证》的规划用途以《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等为依据；建筑面积以委托方提供的相关文件为依据，准确建筑面积以最终取得的《房屋所有权证》或《房地产权证》为准，未考虑其在办理相关证件过程中可能涉及税费对估价对象价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括营业税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费金额以相关部门核定价格为准。

#### **未经调查确认或无法调查确认的资料数据**

我们已获得委托方或权利人提供给我们估价对象权属证明复印件，但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得委托方或权利人提供给我们估价对象的包括但不限于规划许可、法定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们

获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

### **估价中未考虑的因素**

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

## **2.2 未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

## **2.3 背离实际情况假设**

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

## **2.4 不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

## **2.5 依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

## **2.6 估价报告使用限制**

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为自出具报告之日起至二〇一九年十二月三十一日，若市场情况有较大波动或超过报告有效使用期限时需重新进行估价。



阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

本估价报告仅供委托方为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

### 3 估价结果报告

#### 3.1 估价委托人

单位名称：阳光新业地产股份有限公司  
办公地址：中国北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦11层

#### 3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司  
法定代表人：程家龙  
地 址：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场2座18楼03B、04室  
资质等级：壹级  
证书编号：粤房估备字壹0200022  
有效期限：至2020年12月11日

#### 3.3 估价目的

为贵公司年终审计提供投资性物业公允价值参考依据而评估房地产市场价值

#### 3.4 估价对象

##### 3.4.1 基本状况

序号	估价对象	建筑面积 (平方米)	用途
1	北京市海淀区万柳汇通花园 A 楼阳光光华（橡树园）商业房地产	704.81	商业
2	北京市朝阳区东四环北路 6 号二区阳光上东 5-8 号楼 C2 商业阳光上东（C2 会所）商业房地产	2,982.14	商业
3	北京市朝阳区东四环北路 6 号二区阳光上东 28 号楼商业阳光上东（C9 商业）商业房地产	6,113.86	商业
4	北京市朝阳区东四环北路 6 号一、二区阳光上东地下仓储房地产	18,805.18	地下仓储
5	北京市朝阳区北苑路 28 号院 1 号楼北苑新业广场商业房地产	34,740.85	商业及配套

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

6	北京市通州区翠景北里1号楼北京通州阳光新生活广场商业房地产	39,103.23	商业及配套
7	四川省成都市成华区阳光新生活广场商业房地产	74,612.08	商业及配套
8	四川省成都市锦江区一环路东五段55号成都阳光新业中心商业房地产	72,479.06	商业及配套
9	天津市北辰区京津公路西天津北辰阳光新生活广场商业房地产	27,470.67	商业
10	上海市长宁区中山西路888号1幢办公房地产	45,859.87	办公及配套
<b>合计建筑面积</b>		<b>322,871.75</b>	—

### 3.4.2 区位状况（以中国北京市为例）

本次估价对象中的六个位于北京市，其余位于成都市、天津市和上海市。

#### 北京市位置及行政区划

北京市位于中华人民共和国东部偏北，除东面与天津市毗邻之外，其余均与河北省相接。为历史悠久的世界著名古城。位于华北平原西北边缘，东南距渤海约150公里。

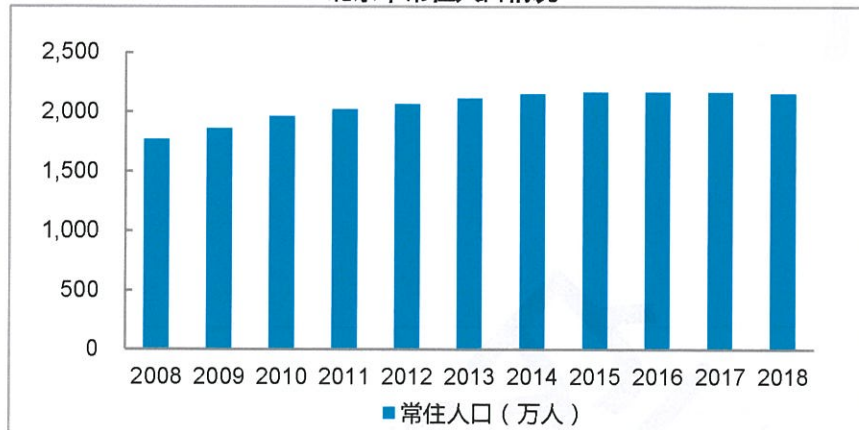
北京全市土地面积16,410平方公里。其中平原面积6,338平方公里，占38.6%。山区面积10,072平方公里，占61.4%。城区面积87.1平方公里。

北京市辖东城、西城、海淀、朝阳、丰台、门头沟、石景山、房山、通州、顺义、昌平、大兴、怀柔、平谷、延庆、密云16个市辖区（合计16个地市级行政区划单位），150个街道、143个镇、33个乡、5个民族乡（合计331个乡级行政单位）。

#### 北京市人口

根据统计局公布数据，2018年末北京市常住人口2,154.2万人，比上年末减少16.5万人，下降0.76%。

北京市常住人口情况

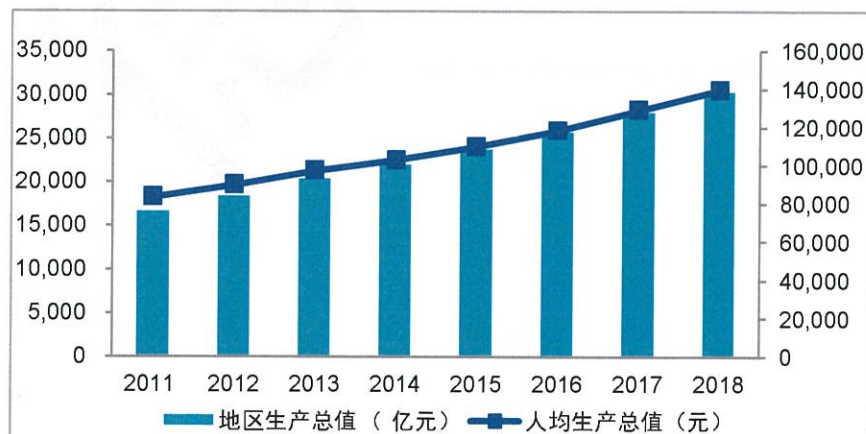


### 北京市综合经济发展

#### 北京市地区生产总值

北京市的总体经济发展水平在中国大陆地区排名靠前。根据初步核算，2018年全市实现地区生产总值30,320亿元，按可比价格计算，比上年增长6.6%。其中，第一产业增加值118.7亿元，同比下降2.3%；第二产业增加值5,647.7亿元，增长4.2%；第三产业增加值24,553.6亿元，增长7.3%。按常住人口计算，2018年全市人均地区生产总值达到140,748.3元（按年平均汇率折合20,846美元），在中国大陆地区位居前列。

北京市GDP与人均GDP



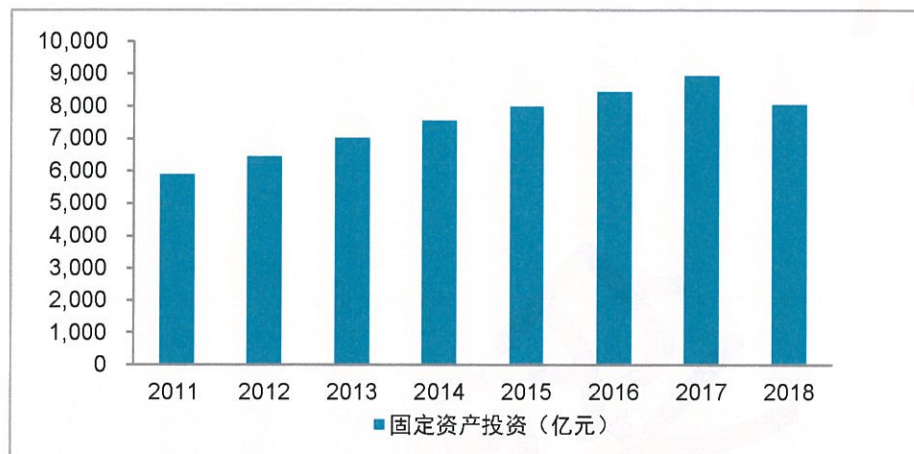
#### 固定资产投资

根据初步核算，2018年北京市全年完成全社会固定资产投资8,062.2亿元，比上年下降9.9%。房地产开发投资3,873.2亿元，比上年增长3.4%，其中，住宅投资2,025.7亿元，同比上升17.4%；写字楼投资522.3亿元，同比下降29.7%；商业营业用房投资1,116.5亿元，下降12.6%。

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

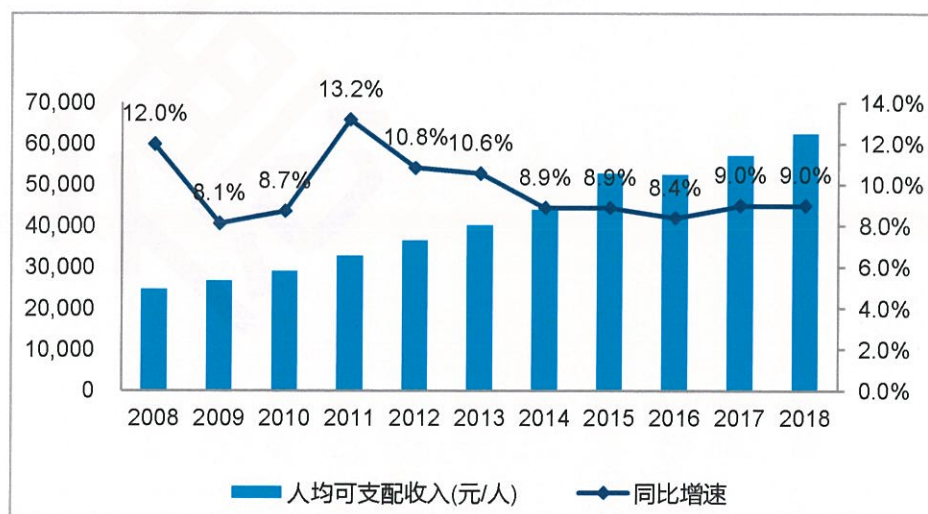
北京市固定资产投资



### 城镇居民家庭人均可支配收入

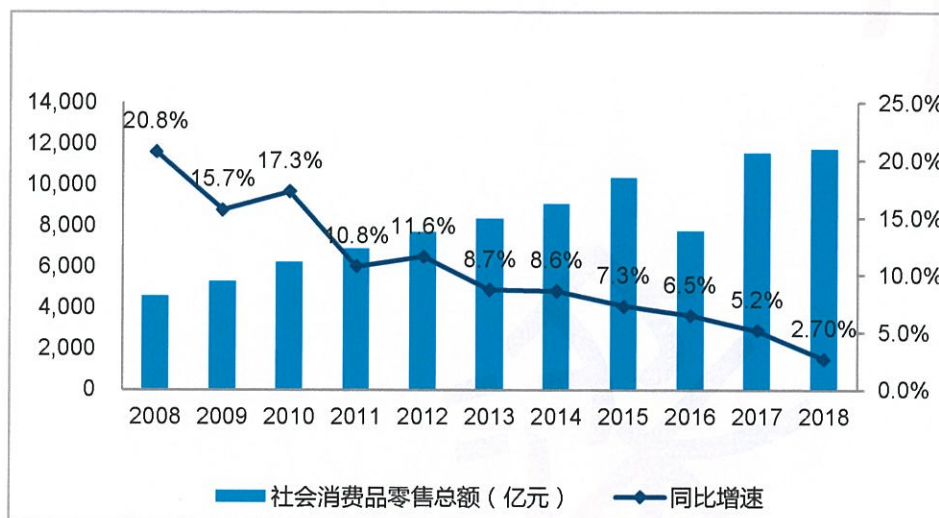
根据初步核算，2018年北京市居民人均可支配收入62,361元，同比增长9.0%。其中，城镇居民人均可支配收入67,990元，同比增长8.9%。

北京市居民人均可支配收入



### 市场消费

最新数据显示，2018年全年，全市实现总消费2.54万亿元，同比增长7.4%。其中，实现社会消费品零售总额11,747.7亿元，增长2.7%，增速比上年下降2.5个百分点；实现服务性消费总额13,658.2亿元，增长11.8%，占总消费的比重为53.8%。

**北京市消费品零售总额**


### 估价对象之位置状况

估价对象1：北京市海淀区万柳汇通花园A楼阳光光华（橡树园）商业房地产东临知泉路、南邻新世纪家园、西临万柳中路、北临万泉庄路。

估价对象2：北京市朝阳区东四环北路6号二区阳光上东5-8号楼C2商业阳光上东（C2会所）商业房地产东北临酒仙桥路、东南邻绿地、西南临东四环辅路、西北临芳园南街。

估价对象3：北京市朝阳区东四环北路6号二区阳光上东28号楼C9商业阳光上东（C9商业）商业房地产东北临酒仙桥路、东南邻绿地、西南临东四环辅路、西北临芳园南街。

估价对象4：北京市朝阳区东四环北路6号一、二区阳光上东地下仓储房地产东北临酒仙桥路、东南邻绿地、西南临东四环辅路、西北临芳园南街。

估价对象5：北京市朝阳区北苑路28号院1号楼北苑新业广场商业房地产东邻北京市科学技术研究院、南临规划市政道路、西临北苑路、北临春华路。

估价对象6：北京市通州区翠景北里1号楼北京通州阳光新生活广场商业房地产东邻罗斯福广场、南临怡乐北街、西临通马路、北邻地铁八通线九棵树站。

估价对象7：四川省成都市成华区阳光新生活广场商业房地产东临二环路东二段，南临建设路，西临国光路，北邻首创爱这城小区。

估价对象8：四川省成都市锦江区一环路东五段55号成都阳光新业中心商业房地产东临一环路、南临青和里南段、西临规划道路、北临青和里北段。

估价对象9：天津市北辰区京津公路西天津北辰阳光新生活广场商业房地产东临京津公路、南邻天津民族中专、西临新村五段一条、北邻中石化加油站。

估价对象10：上海市长宁区中山西路888号1幢办公房地产东临中山西路（内环高架

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

路)、南临凯虹路、西接虹桥郁锦香宾馆、北临新华路。

估价对象位置及周边示意图如下:



估价对象在北京市的位置



估价对象在成都市的位置

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日



估价对象在天津市的位置



估价对象在上海市的位置



### **交通状况**

估价对象均位于市内人口聚集区，周边有多条公交线路及城市轨道经过并在其附近设站；周边所临道路多为城市快速路或城市主干道，交通便捷，无交通限制等影响出行的情况；商圈内有相应的停车位向社会有偿开放，停车设施充足，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。

### **周边环境状况**

估价对象所在商圈，周边汇集有众多办公及商业项目，且人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

### **周边配套状况**

估价对象所在商圈周边商业配套完备，有沿街商业、购物中心、酒店等，且附近配有文化设施、公园。此外，多家银行在商圈及周边设有营业网点。估价对象所在区域的基础设施均已达到“六通”或“七通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力。

## **3.4.3 权益状况**

### **中华人民共和国土地使用、开发及不动产登记等制度**

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》以及《不动产登记暂行条例》，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付。以土地出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，须按照土地使用权出让合同约定的土地用途开发期限开发土地。同时实行不动产统一登记制度。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发不动产权属证书或登记证明，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

### **估价对象之权属证明复印件摘录（摘自委托方或权利人提供的权属证明复印件）**

#### **《国有土地使用证》、《房地产权证》复印件摘录**

项目名称	证书编号	发证日期	土地面积 (平方米)	用途	终止日期
北京市海淀区万柳汇通花园A楼阳春光华（橡树园）商业房地产	京海国用 (2001出) 字第1766号	2001年9月	18,577.32	住宅、 商业配 套	住宅：2067年5月31日
					商业2039年5月31日
北京市朝阳区东四环北路6号二区阳光上		2011年7月15日	116,577.55	住宅、 配套、	住宅：2073年11月28日

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

东 5-8 号楼 C2 商业阳光上东 (C2 会所) 商业房地产	京朝国用 (2011 出) 第 00299 号			地下车库	配套：2042 年 11 月 28 日 地下车库：2052 年 11 月 28 日
北京市朝阳区东四环北路 6 号二区阳光上东 28 号楼商业阳光上东 (C9 商业) 商业房地产	京朝国用 (2011 出) 第 00299 号	2011 年 7 月 15 日	116,577.55	住宅、配套、地下车库	住宅：2073 年 11 月 28 日 配套：2042 年 11 月 28 日 地下车库：2052 年 11 月 28 日
北京市朝阳区东四环北路 6 号一、二区阳光上东地下仓储房地产	京朝国用 (2008 出) 第 0296 号	2008 年 10 月 23 日	41,833.22	住宅、配套、地下车库、地下仓储	住宅：2072 年 11 月 18 日 配套：2042 年 11 月 18 日 地下车库、地下仓储：2052 年 11 月 18 日
	京朝国用 (2011 出) 第 00299 号	2011 年 7 月 15 日	116,577.55	住宅、配套、地下车库	住宅：2073 年 11 月 28 日 配套：2042 年 11 月 28 日 地下车库：2052 年 11 月 28 日
北京市朝阳区北苑路 28 号院 1 号楼北苑新业广场商业房地产	京朝国用 (2006 出) 第 0041 号	2006 年 3 月 18 日	12,986.34	商业、地下商业、地下车库	商业、地下商业为：2046 年 1 月 5 日 地下车库为：2056 年 1 月 5 日
北京市通州区翠景北里 1 号楼北京通州阳光新生活广场商业房地产	京通国用 (2003 出) 字第 085 号	2003 年 4 月 2 日	40,013.58	住宅，非配套，地下车库	住宅：2073 年 2 月 27 号 非配套：2053 年 2 月 27 号 地下车库：2053 年 2 月 27 号
四川省成都市成华区阳光新生活广场商业房地产	成华国用 (2013) 第 19845 号等共计 584 份	2013 年	11,504.19	商业、地下车库	商业：2046 年 4 月 6 日 地下车库：2076 年 4 月 6 日
四川省成都市锦江区一环路东五段 55 号成都阳光新业中心商业房地产	成国用 (2004) 第 341 号	2004 年 04 月 09 日	9,435.3	商业	2043 年 6 月 25 日
	成国用 (2004) 第 344 号	2004 年 04 月 09 日	2,015.11	商业	2043 年 6 月 25 日

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
 投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

	成国用 (2007)第 866号	2007年08 月10日	19,220.47	商业	2042年9月28 日
天津市北辰区京津公 路西天津北辰阳光新 生活广场商业房地产	房地证津字第 11303090506 8号	2009年6月 4日	5,260.10	商业	2042年1月14 日
	房地证津字第 11303090506 9号	2009年6月 4日	19,012.20	商业	2042年1月14 日
	房地证津字第 11303090512 7号	2009年6月 5日	19,855.70	商业	2042年1月14 日
上海市长宁区中山西 路888号1幢办公房 地产	沪(2017) 长字不动产权 第004310号 等共计33份	2017年	29,276.00	商业	2045年8月8日

**《房屋所有权证》、《房地产权证》复印件摘录**

项目名称	证书编号	发证日期	用途	建筑面积 (平方米)
海淀区万柳汇通花园A楼阳 春光华(橡树园)商业房地 产	海商确 (2002)字第 05号	2012年8月 27日	住宅、商业配 套、地下车库 等	3,653.16
北京市朝阳区东四环北路6 号二区阳光上东5-8号楼C2 商业阳光上东(C2会所) 商业房地产	京房权证市朝 其字第10166 号	2006年6月 22日	住宅、配套及 地下车库等	86,203.79
北京市朝阳区东四环北路6 号二区阳光上东28号楼商 业阳光上东(C9商业)商 业房地产	X京房权证朝 字第858391号	2010年5月 26日	配套公建,配 套社区服务中 心,住宅	17,494.20
北京市朝阳区东四环北路6 号一、二区阳光上东地下仓 储房地产	京房权证市朝 其字第10161 号	2006年3月 3日	住宅、配套、 地下车库	2,234.79
	京房权证市朝 其字第10166 号	2006年6月 22日	-	86,203.79
	X京房权证市 其字第004841 号	2007年11月 13日	-	125,256.79
中国北京市朝阳区北苑路 28号院1号楼北苑新业广 场商业房地产	X京房权证朝 字第794247号	2010年1月 12日	车位、商业	34,740.85

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

中国北京市通州区翠景北里1号楼北京通州阳光新生活广场商业房地产	X京房权证通字第1420111号	2014年9月19日	商业用房	9,217.61
	X京房权证通字第1420109号	2014年9月19日	商业用房	10,041.85
	X京房权证通字第1420110号	2014年9月19日	商业用房	9,217.61
四川省成都市成华区阳光新生活广场商业房地产	成房权证监证字第2546388号等共计584份	-	商业、车位	74,612.08
四川省成都市锦江区一环路东五段55号成都阳光新业中心商业房地产	成房权证监证字第4545566号	2015年9月1日	商业	49,126.76
	成房权证监证字第4530660号	-	商业	8,682.92
天津市北辰区京津公路西天津北辰阳光新生活广场商业房地产	房地证津字第113030905068号	2009年6月4日	商业	2,599.43
	房地证津字第113030905069号	2009年6月4日	商业	11,965.12
	房地证津字第113030905127号	2009年6月5日	商业	12,906.12
上海市长宁区中山西路888号1幢办公房地产	沪(2017)长字不动产权第004310号等共计33份	2017年	办公、特种用途	45,859.87

### 土地权益状况

估价对象土地的性质为出让的国有建设用地使用权，批准用途为住宅、商业、配套、地下车库、地下仓储等。

### 建筑物权益状况

估价对象房屋的设计用途为住宅、商业、办公、车库、仓库等，估价对象于估价时点均已竣工。

### 占用状况

根据现场勘查及委托方介绍，估价对象于价值时点为办公、商业及配套、地下车库房地

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

产，主要用于出租，作为办公、车库、仓库、商业等。

### 3.4.4 实物状况

#### 土地状况

估价对象项目所在地块地势平坦。

估价对象所在地块基础设施已达到“七通”或“六通”，“七通”包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）、热力，“六通”包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、燃气、电信（电话、网络）。

#### 建筑物状况

估价对象的建筑物为总建筑面积合计为322,871.75平方米。

估价对象于价值时点均已竣工。建筑物的主要工程结构形式为现浇钢筋混凝土框架剪力墙结构，用途为办公、车库、仓库、商业等。

### 3.5 价值时点

价值时点为2018年12月31日，实地查勘日期为2018年12月-2019年1月，价值时点与实地查勘日期接近。

### 3.6 价值类型

#### 价值类型

本次估价的价值类型为投资性房地产公允价值。根据《房地产估价规范》，对采用公允价值计量的，应评估市场价值。

市场价值，是指估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。（估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值日期进行交易的估计金额。）

#### 价值内涵

本次估价的市场价值，是在价值时点2018年12月31日，用途为住宅、商业、配套、地下车库、地下仓储等，总建筑面积为322,871.75平方米的房屋所有权及相应分摊的土地用途为住宅、商业、配套、地下车库、地下仓储等，基础设施条件为六通”或“七通”，土地性质为出让的国有建设用地使用权，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

### 3.7 估价原则

#### **独立、客观、公正原则**

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

#### **合法原则**

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

#### **最高最佳利用原则**

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权人带来不同的收益，且房地产权人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

#### **替代原则**

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

#### **价值时点原则**

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

### 3.8 估价依据

#### **国家和地方的有关法律、法规**

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）。

《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）。

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）。

《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）。

### **估价标准**

- 《房地产估价规范》
- 《房地产估价基本术语标准》
- 《企业会计准则第3号-投资性房地产》
- 《企业会计准则第39号-公允价值计量》

### **委托方提供的有关资料**

- 《国有土地使用证》复印件
- 《房屋所有权证》复印件
- 物业经营收入数据

### **估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料**

- 估价人员实地查勘、摄影和记录。
- 各城市房地产市场信息。

## **3.9 估价方法**

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用比较法、收益法评估物业之市场价值。

「比较法」定义：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

「收益法」定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## **3.10 估价结果**

估价对象总建筑面积为322,871.75平方米，于2018年12月31日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币4,345,340,000元（人民币肆拾叁亿肆仟伍佰叁拾肆万元整）。

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

**估价结果汇总表**

序号	估价对象	估值结果		市场价值
		总价 (元)	折合单价 (元/平方米)	
1	北京市海淀区万柳汇通花园A楼阳春 光华 (橡树园) 商业房地产	总价 (元)		22,570,000
		折合单价 (元/平方米)		32,020
2	北京市朝阳区东四环北路6号二区阳光 上东5-8号楼C2商业阳光上东 (C2会 所) 商业房地产	总价 (元)		64,550,000
		折合单价 (元/平方米)		21,650
3	北京市朝阳区东四环北路6号二区阳光 上东28号楼商业阳光上东 (C9商业) 商业房地产	总价 (元)		236,820,000
		折合单价 (元/平方米)		38,730
4	北京市朝阳区东四环北路6号一、二区 阳光上东地下仓储房地产	总价 (元)		49,950,000
		折合单价 (元/平方米)		2,660
5	北京市朝阳区北苑路28号院1号楼北苑 新业广场商业房地产	总价 (元)		497,085,000
		折合单价 (元/平方米)		14,310
6	北京市通州区翠景北里1号楼北京通州 阳光新生活广场商业房地产	总价 (元)		662,060,000
		折合单价 (元/平方米)		16,930
7	四川省成都市成华区阳光新生活广场 商业房地产	总价 (元)		592,260,000
		折合单价 (元/平方米)		7,940
8	四川省成都市锦江区一环路东五段55 号成都阳光新业中心商业房地产	总价 (元)		587,165,000
		折合单价 (元/平方米)		8,100
9	天津市北辰区京津公路西天津北辰 阳光新生活广场商业房地产	总价 (元)		162,880,000
		折合单价 (元/平方米)		5,930
10	上海市长宁区中山西路888号1幢 办公房地产	总价 (元)		1,470,000,000
		折合单价 (元/平方米)		32,050
<b>合计总价值</b>				<b>4,345,340,000</b>



阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

### 3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2019年3月8日
李峰	1120110039	李峰	2019年3月8日

### 3.12 协助估价的人员

许一楷、郭海宇、李俊俊、葛佳琪、章又双、苏越、孙乔、史心怡

### 3.13 实地查勘期

二〇一八年十二月至二〇一九年一月

### 3.14 估价作业日期

二〇一八年十二月十七日至二〇一九年三月八日

阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

4 附件



阳光新业地产股份有限公司拥有的位于中国的十个  
投资性物业房地产

价值时点：2018年12月31日

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00163896</p>	<p>姓名 / Full name <b>于红</b></p> <p>性别 / Sex <b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>120104197604167646</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>1120150022</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2021-9-12</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
	

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00140257</p>	<p>姓名 / Full name <b>李峰</b></p> <p>性别 / Sex <b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>110105198306065827</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>1120110039</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2020-8-31</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature <b>李峰</b></p>
	