

阳光城集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的安徽明运 后勤管理服务有限责任公司股东全部权益 估值报告

闽中兴估字（2021）第 GH90002 号

（共一册，第一册）

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二一年九月三日

估值报告声明

一、委托人或者其他估值报告使用人应当按照本估值报告载明的使用范围使用估值报告；委托人或者其他估值报告使用人违反前述规定使用估值报告的，本估值机构及估值人员不承担责任。

二、本估值报告仅供委托人、委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

三、本估值机构及估值人员提示估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

四、估值对象涉及的资产清单由委托人、被估值单位申报并经其盖章确认；委托人和被估值单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本估值机构及估值人员与估值报告中的估值对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、估值人员已经对估值报告中的估值对象进行了必要的调查了解，对其法律权属状况给予了必要的关注，对已经发现的问题进行了必要的披露。但我们仅对估值对象的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。

七、本估值机构出具的估值报告中的分析、判断和结果受估值报告中的假设和限制条件的限制，估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

八、被估值单位截至估值基准日的前两年及一期财务报表未经专业机构审计。我们假设被估值单位提供的前两年及一期财务报表是按照企业会计准则的规定编制的，公允反映了被估值单位的财务状况以及经营成果。

阳光城集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的安徽明运 后勤管理服务有限责任公司股东全部权益价值 估值报告目录

估值报告.....	1
一、 委托人、被估值单位和资产估值委托合同约定的其他报告使用人.....	1
二、 估值目的.....	4
三、 估值对象和估值范围.....	5
四、 价值类型及其定义.....	7
五、 估值基准日.....	8
六、 价值估算方法.....	8
七、 估值程序实施过程 and 情况.....	11
八、 估值假设.....	12
九、 估值结论.....	13
十、 特别事项说明.....	15
十一、 估值报告使用限制说明.....	15
十二、 估值报告日.....	16
估值报告附件.....	17
估值报告附件清单.....	18

阳光城集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的安徽明运后勤管理服务有限责任公司股东全部权益价值 估值报告

闽中兴估字（2021）第 GH90002 号

阳光城集团股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本机构”）接受贵公司的委托，采用资产基础法、收益法，按照必要的程序，对安徽明运后勤管理服务有限责任公司在 2021 年 6 月 30 日的股东全部权益价值进行了估算。现将资产价值情况报告如下：

一、委托人、被估值单位和资产估值委托合同约定的其他报告使用人

（一）委托人：阳光城集团股份有限公司（以下简称阳光集团）

住 所：福州市经济技术开发区星发路 8 号

法定代表人：林腾蛟

注册资本：405,007.3315 万(元)

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：1991 年 8 月 12 日

经营范围：对外贸易(不含国家禁止、限制的商品和技术)；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品、机械电子设备、五金交电、建筑材料、百货、针纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料的批发、零售；化肥的销售；对医疗业的投资及管理；批发兼零售预包装食品；企业管理咨询服务。

（二）被估值单位：安徽明运后勤管理服务有限责任公司

1. 公司基本情况

企业名称：安徽明运后勤管理服务有限责任公司

社会统一信用代码：91340200793556745H

注册资本：人民币 1,000 万元

公司类型：其他有限责任公司

住 所：芜湖市弋江区金玺商业广场主楼 A1001 室

法定代表人： 颜欣欣

成立日期：2006 年 9 月 7 日

营业期限：2006 年 9 月 7 日至 2056 年 9 月 6 日

经营范围：一般项目：单位后勤管理服务；医院管理；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；农业园艺服务；园艺产品种植；城市绿化管理；园林绿化工程施工；物业管理；物业服务评估；集贸市场管理服务；停车场服务；市政设施管理；工程管理服务；农村生活垃圾经营性服务；建筑物清洁服务；家政服务；病人陪护服务；养老服务；机构养老服务；洗染服务；洗烫服务；林业有害生物防治服务；住房租赁；医疗设备租赁；办公设备租赁服务；非居住房地产租赁；餐饮管理；会议及展览服务；礼仪服务；公共事业管理服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；托育服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：城市生活垃圾经营性服务；劳务派遣服务。

2. 历史沿革

(1) 2006 年 9 月 7 日，芜湖明运物业管理有限责任公司由自然人徐舜独资设立，注册资本：50 万元人民币。

(2) 2007 年 11 月 20 日，徐舜将其持有的芜湖明运物业管理有限责任公司 20%股权转让给柯明，变更后股权结构如下：

股东	认缴出资（万元）	出资方式	股权比例
徐舜	40.00	货币出资	80.00%
柯明	10.00	货币出资	20.00%
合计	50.00		100.00%

(3) 2011 年 7 月 21 日，徐舜、柯明分别向芜湖明运物业管理有限责任公司增资 200 万元、50 万元人民币，变更后股权结构如下：

股东	认缴出资（万元）	出资方式	股权比例
徐舜	240.00	货币出资	80.00%
柯明	60.00	货币出资	20.00%
合计	300.00		100.00%

(4) 2014 年 6 月 10 日，李宇向芜湖明运物业管理有限责任公司增资 300 万元，变更后股权结构如下：

股东	认缴出资（万元）	出资方式	股权比例
李宇	300.00	货币出资	50.00%
徐舜	240.00	货币出资	40.00%
柯明	60.00	货币出资	10.00%
合计	600.00		100.00%

(5) 2014 年 10 月 21 日, 徐舜将持有的芜湖明运物业管理有限责任公司 40% 股权分别转让给李宇、柯明, 变更后股权结构如下:

股东	认缴出资 (万元)	出资方式	股权比例
李宇	480.00	货币出资	80.00%
柯明	120.00	货币出资	20.00%
合计	600.00		100.00%

(6) 2017 年 11 月 7 日, 柯明将其持有的芜湖明运物业管理有限责任公司 50% 股权转让给汪汇文、尹运时, 李宇向芜湖明运物业管理有限责任公司增资 370 万元人民币, 汪汇文、尹运时各向芜湖明运物业管理有限责任公司增资 15 万元人民币, 变更后股权结构如下:

股东	认缴出资 (万元)	出资方式	股权比例
李宇	850.00	货币出资	85.00%
柯明	50.00	货币出资	5.00%
汪汇文	50.00	货币出资	5.00%
尹运时	50.00	货币出资	5.00%
合计	1,000.00		100.00%

(7) 2021 年 3 月 8 日, 李宇、柯明、汪汇文、尹运时将合计持有的安徽明运后勤管理服务有限责任公司 60% 股权转让给上海明煜商务咨询中心 (有限合伙), 变更后股权结构如下:

股东	认缴出资 (万元)	出资方式	股权比例
上海明煜商务咨询中心 (有限合伙)	600.00	货币出资	60.00%
李宇	340.00	货币出资	34.00%
柯明	20.00	货币出资	2.00%
汪汇文	20.00	货币出资	2.00%
尹运时	20.00	货币出资	2.00%
合计	1,000.00		100.00%

(8) 2021 年 6 月 28 日, 李宇、上海明煜商务咨询中心 (有限合伙) 将分别持有的安徽明运后勤管理服务有限责任公司的 4%、60% 股权转让给上海欣莱物业管理有限公司, 变更后股权结构如下:

股东	认缴出资 (万元)	出资方式	股权比例
上海欣莱物业管理有限公司	640.00	货币出资	64.00%
李宇	300.00	货币出资	30.00%
柯明	20.00	货币出资	2.00%
汪汇文	20.00	货币出资	2.00%
尹运时	20.00	货币出资	2.00%
合计	1,000.00		100.00%

3. 估值基准日股权结构

截止估值基准日 2021 年 6 月 30 日, 安徽明运后勤管理服务有限责任公司股权结构如下:

股东	认缴出资 (万元)	出资方式	股权比例
上海欣莱物业管理有限公司	640.00	货币出资	64.00%
李宇	300.00	货币出资	30.00%
柯明	20.00	货币出资	2.00%
汪汇文	20.00	货币出资	2.00%
尹运时	20.00	货币出资	2.00%
合计	1,000.00		100.00%

4. 公司简介

安徽明运后勤管理服务有限责任公司正式成立于 2006 年，物业服务范围涉及综合性医院、学校、行政机关及企事业单位的综合性办公室大楼、商务大楼、各类营业场所及网点、军工企业厂区、高档别墅群和住宅小区、大型安置小区、合资企业汽车销售店等服务项目。竭诚为委托业主单位提供保洁、保安（含消防）、各类工程设备设施维护维修、绿化、医疗辅助、陪护服务、前台及会务服务、电梯导乘、人力资源咨询服务、停车服务和家政服务等服务等数十类型的优质服务。

公司现有员工 3500 余人，服务托管面积达 300 余万平方米，目前管理的项目有十余家三级及以上医院，主要包括芜湖市第二人民医院、皖南医学院弋矶山医院、芜湖市中医医院、芜湖市第四人民医院、芜湖市眼科医院、蚌埠医学院第一附属医院、泗县人民医院、中国人民解放军海军安庆医院、海螺医院等。

5. 近期资产、财务、经营状况

安徽明运后勤管理服务有限责任公司近期资产、财务、经营状况如下（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
流动资产	1,770.13	2,339.86	3,165.57
非流动资产	141.36	107.96	103.04
资产总计	1,911.49	2,447.82	3,268.61
流动负债	307.14	401.86	654.38
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	307.14	401.86	654.38
股东权益（净资产）	1,604.35	2,045.96	2,614.23

金额单位：人民币万元

项 目	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
营业收入	9,532.04	10,720.81	6,425.77
营业成本	7,904.59	8,849.41	5,142.29
营业利润	230.62	564.49	861.00
净利润	189.01	440.21	660.60

6. 委托人与被估值单位之间的关系

交易关系：委托人拟收购被估值单位股权。

（三）资产估值委托合同约定的其他报告使用人

仅供委托人和法律、行政法规规定的报告使用人根据国家法律、法规规定，为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他估值报告使用人。

二、估值目的

本次估值目的是为阳光城集团股份有限公司拟股权收购涉及的安徽明运后勤管理服务有限责任公司股东全部权益价值提供参考。

三、估值对象和估值范围

本次估值对象为安徽明运后勤管理服务有限责任公司股东全部权益价值。估值范围为安徽明运后勤管理服务有限责任公司申报的 2021 年 6 月 30 日财务报表的全部资产和负债，其具体类型和账面金额如下（合并口径）：

金额单位：人民币元	
项 目	账面金额
流动资产：	
货币资金	7,340,219.04
交易性金融资产	
以公允价值计量且变动计入当期损益金融资产	
衍生金融资产	
应收票据	
应收账款	14,050,288.02
应收款项融资	
预付款项	262,391.83
其他应收款	9,828,155.60
其中：应收利息	
应收股利	
存货	174,603.62
合同资产	
持有待售资产	
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	
流动资产合计	31,655,658.11
非流动资产：	
债权投资	
可供出售金融资产	
其他债权投资	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	0.00
其他权益工具投资	
其他非流动金融资产	
投资性房地产	
固定资产	944,453.98
在建工程	
工程物资	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	0.00
开发支出	

商誉	
长期待摊费用	86,001.31
递延所得税资产	
其他非流动资产	
非流动资产合计	1,030,455.29
资产总计	32,686,113.40
流动负债：	
短期借款	
交易性金融负债	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
衍生金融负债	
应付票据	
应付账款	188,581.84
预收款项	14,360.10
合同负债	
应付职工薪酬	2,234,135.32
应交税费	1,988,017.97
其他应付款	2,118,724.94
其中：应付利息	
应付股利	
持有待售负债	
一年内到期的非流动负债	
其他流动负债	
流动负债合计	6,543,820.17
非流动负债：	
长期借款	
应付债券	
其中：优先股	
永续债	
租赁负债	
长期应付款	
长期应付职工薪酬	
预计负债	
递延收益	
递延所得税负债	
其他非流动负债	
非流动负债合计	0.00
负债合计	6,543,820.17
股东权益（净资产）：	
实收资本（股本）	7,600,000.00
其他权益工具	
其中：优先股	
永续债	
资本公积	
减：库存股	
其他综合收益	
专项储备	

盈余公积	1,751,744.83
未分配利润	16,410,548.40
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	25,762,293.23
少数股东权益	380,000.00
股东权益（净资产）合计	26,142,293.23
负债和股东权益总计	32,686,113.40

（一）经核实，委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致，上述账面金额未经审计。

（二）纳入本次估值范围的主要资产情况：

1. 货币资金：主要为库存现金及银行存款。
2. 应收账款：主要为应收的物业费。
3. 预付账款：主要为预付的货款。
4. 其他应收款：主要保证金、押金、关联往来款等
5. 被估值单位长期股权投资如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本（元）	备注
1	芜湖明运人力资源服务有限责任公司	2015/4/23	60.19	650,000.00	
2	安庆明运餐饮服务有限责任公司	2013/11/27	100.00	2,000,000.00	
3	芜湖明运人力资源服务有限责任公司	2019/1/22	100.00		
合计				2,650,000.00	

6. 固定资产：为被估值单位申报的机器设备、车辆及电子设备。

- （1）固定资产包含洗地机、扫地车、洗脱机及烘干机等；
- （2）车辆包括 3 辆轿车及 1 辆电动车；
- （3）电子设备包含电脑、复印机及空调等。

7. 长期待摊费用：是待摊销的办公场所装修费用。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外无形资产主要为合同权益。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或估值）无。

四、价值类型及其定义

（一）本次资产估值所选取的价值类型为：市场价值类型。

（二）价值定义表述：所谓市场价值，是指估值对象在估值基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次资产估值目的、特定市场条件及估值对

象状况，确定本次资产估值所选取的价值类型为市场价值。

五、估值基准日

本项目估值基准日是 2021 年 6 月 30 日。

确定估值基准日的相关事项说明：

（一）本项目估值基准日确定的理由：此基准日是委托人在综合考虑经济行为时间计划及各项规定等因素的基础上共同确定的。

（二）本次估值中采用的计价标准均为估值基准日有效的价格标准。

六、价值估算方法

（一）价值估算方法的选用

被估值单位整体业务链已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益也能合理估算，因此适合采用收益法对被估值单位的股东全部权益进行估值。

由于在股权交易市场上难以找到与被估值单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被估值单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次估值不宜采用市场法。

由于被估值单位有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次采用资产基础法进行估值。

综上所述，本次估值采用资产基础法、收益法对安徽明运后勤管理服务有限责任公司的股东全部权益价值进行估算。

1、资产基础法

估值思路：估值人员在对被估值单位各个单项资产和负债进行估值的基础上，分别求出各项资产的估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产估值。

在估值过程中，估值人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的估值方法，具体如下：

（1）货币资金的估值：

货币资金主要是库存现金、银行存款。按核实无误后的价值确认估值。

（2）应收款项（包括应收账款、其他应收款）的估值：

应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定估值。

（3）预付账款的估值：

预付账款在核实无误基础上，根据所能收回的相应权益的价值确定估值。

(4) 存货的估值

存货主要为库存商品。

库存商品在清查核实基础上，对于近期购买的库存商品，由于周转相对较快，账面价值接近基准日市场价格，以账面价值确定估值。

(5) 长期股权的投资：

对控股的子公司按母公司的估值基准日整体资产进行估值，按估值后的净资产乘以母公司持有的股权比例后的价值作为母公司长期股权投资的估值。

(6) 固定资产的估值：主要为设备类资产。

1) 根据本次资产估值的目的，按照继续使用原则，对机器设备及电子设备，以市场及行业所了解的价格及价格趋势为依据，结合所估值设备的特点，主要采用重置成本法进行估值，重置成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被估值资产所需的全部重置成本乘以成新率，其乘积即作为估值。其基本计算公式为：估值=重置成本×综合成新率；

2) 对于车辆，采用市场法进行估值，在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对交易日期因素、交易车辆技术状况、车辆使用年份、外观情况、内饰情况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，估出估价对象的市场价格。计算公式如下：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆年份修正系数×车辆技术状况修正系数×外观状况修正系数×内饰状况修正系数×配置状况修正系数×用途修正系数

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)÷3

车辆市场法估值=比准价格

(7) 无形资产——合同权益的估值：

对于合同权益采用超额收益法进行估值。超额收益法是先估算被估无形资产与其他贡献资产共同创造的整体收益，在整体收益中扣除其他贡献资产的贡献，将剩余收益确定为超额收益，并作为被估无形资产所创造的收益，将上述收益采用恰当的折现率折现以获得无形资产评估价值的一种方法。

超额收益法估值模型及估值测算过程：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+i)^t}$$

其中：P 为无形资产价值

F_t 为预测期间第 t 年收益期的超额收益

I 为折现率

n 为经济年限

t 为序列年期

(8) 长期待摊费用的估值:

估值人员了解了长期待摊费用发生的原因, 查阅了长期待摊费用的记账凭证, 核对了费用的发生日期、预计摊销月数, 已摊销月数以及基准日后尚存受益月数。按核实无误后的价值确认估值。

(9) 负债的估值:

纳入本次资产估值的负债项目包括: 应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

负债估值根据估值目的实现后的被估值单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

2、收益法

企业价值估值中的收益法, 是指将预期收益资本化或者折现, 确定估价对象价值的估值方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法, 经综合分析, 本次采用现金流量折现法, 并采用企业自由现金流折现模型。

该模型的计算式如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

企业整体价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产负债净额

企业自由现金流量折现值=预测期内现金流量的折现值+预测期后现金流量的折现值。

计算公式为:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中: P ——企业自由现金流量折现值

t ——预测年度

i ——折现率

R_t ——第 t 年现金流量

n ——预测期年限

P_n ——预测期后现金流量

r ——折现系数

(1) 预测期内企业自由现金流量的确定

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(销售费用、管理费用、财务费用)-所得税+折旧及摊销-营运资金增加额-资本性支出

(2) 预测期后现金流量的确定

预测期后现金流量是指预测期后的现金流量折算至预测期末年的价值，预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，则预测期后现金流量计算式如下：

$$P_n = R_{n+1} \times \text{年金现值系数}$$

式中： P_n ——预测期后现金流量；

R_{n+1} ——预测期后年度的现金流量。

(3) 收益年限的确定

通过前述分析，未发现有影响企业持续经营的迹象，根据被估值单位以前年度的经营情况。本次设定收益期为无限年期且采用两阶段模型，第一阶段预测期为 2021 年 7-12 月至 2026 年，2027 年及以后年度为永续期。

七、估值程序实施过程和情况

本公司接受估值委托后，根据相关原则和规定，按照本公司与委托人签订的估值业务约定书所约定的事项，组织估值人员对估值范围内的资产进行了估值。先后经过接受委托、资产清查、分析估算、汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确估值业务基本事项，确定估值目的、估值对象和范围、估值基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产估值委托合同；
3. 编制资产估值计划；
4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

(二) 资产清查阶段

1. 估值机构根据资产估值工作的需要，向被估值单位提供资产估值申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被估值单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被估值单位提供的资产估值申报表和有关测算资料；
4. 根据资产估值申报表的内容进行现场调查；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集相关行业资料，了解被估值单位的竞争优势和风险；
7. 收集并查验资产估值所需的其他相关资料。

（三）分析估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体估值方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行估值，测算其估值价值；
4. 在被估值单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被估值单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定估值假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定估值结果。

（四）汇总阶段

根据对各项资产的初步估算结果，进行汇总分析，确认估值工作中没有发生重复或遗漏，并根据汇总分析情况，对估值结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据估值工作情况，起草估值报告，并经机构内部三级审核，最后提交正式估值报告。

八、估值假设

本资产估值报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被估值单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被估值资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待估值资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待估值资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产估值得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 以委托人及被估值单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及估值所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响估值结论的重大变化为假设条件。
4. 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。
5. 除已知悉并披露的事项外, 本次资产估值以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项, 且被估值单位对列入估值范围的资产拥有合法权利为假设条件。

本资产估值报告及估值结论是依据上述估值假设, 以及本资产估值报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果, 若上述前提和假设条件发生变化时, 本资产估值报告及估值结论一般会自行失效。

九、估值结论

（一）两种估值方法估值结果比较分析

本机构本着独立、客观和公正的原则, 分别采用了资产基础法和收益法对安徽明运后勤管理服务有限责任公司的股东全部权益价值进行了估值。

1. 资产基础法估值结论

在估值基准日 2021 年 6 月 30 日, 安徽明运后勤管理服务有限责任公司母公司股东全部权益 (净资产) 账面值为人民币 2,531.24 万元, 在满足资产估值报告成立的全部估值假设和前提条件下, 经采用资产基础法估值后, 其母公司股东全部权益估值结果为人民币 4,717.19 万元 (大写人民币肆仟柒佰壹拾柒万壹仟玖佰元整), 估值增值 2,185.95 万元, 增值率 86.36%。

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
流动资产	2,948.08	2,945.78	-2.30	-0.08
非流动资产	366.01	2,554.26	2,188.25	597.87
其中: 可供出售金融资产净额	0	0	0	
持有至到期投资净额	0	0	0	
长期应收款净额	0	0	0	
长期股权投资净额	265.00	300.15	35.15	13.26
投资性房地产净额	0	0	0	
固定资产净额	92.41	158.68	66.27	71.71
在建工程净额	0	0	0	
工程物质净额	0	0	0	
固定资产清理	0	0	0	

生产性生物资产净额	0	0	0	
油气资产净额	0	0	0	
无形资产净额	0	2,086.83	2,086.83	
开发支出	0	0	0	
商誉净额	0	0	0	
长期待摊费用	8.60	8.60	0	0.00
递延所得税资产	0	0	0	
其他非流动资产	0	0	0	
资产总计	3,314.09	5,500.04	2,185.95	65.96
流动负债	782.85	782.85	0	0.00
非流动负债	0	0	0	
负债总计	782.85	782.85	0	0.00
净资产（所有者权益）	2,531.24	4,717.19	2,185.95	86.36

估值结论详细情况见明细表。估值结果与账面值比较变动情况及原因如下：

- 1) 存货估值存货减值 23,031.13 元，减值原因是该存货已无实物。
- 2) 长期股权投资估值增值 351,538.29 元，增值原因系子公司估值高于母公司账面值。
- 3) 固定资产估值增值 662,667.71 元，设备类资产估值增值主要是由于企业计提折旧的年限短于其经济寿命年限造成的。
- 4) 无形资产——其他无形资产估值增值 2,086.83 万元，增值原因系将合同权益纳入估值范围导致的估值增值。

2. 收益法估值结论

在估值基准日 2021 年 6 月 30 日，安徽明运后勤管理服务有限责任公司合并报表归属于母公司所有者权益账面值为人民币 2,576.23 万元，在满足资产估值报告成立的全部估值假设和前提条件下，经采用收益法估值后，其归属于母公司所有者权益估值结果为人民币 17,803.00 万元（大写人民币壹亿柒仟捌佰零叁万元整），增值 15,226.77 万元，增值率 591.05%。

（二）估值结论的确定

资产基础法估值后母公司股东全部权益价值为 4,717.19 万元，收益法估值后归属于母公司所有者权益价值为 17,803.00 万元，收益法比资产基础法高 13,085.81 万元。

差异产生原因：主要是两种估值方法考虑的角度不同，资产基础法是从企业现有账面资产的再取得途径考虑的，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的。通过分析两种方法估值结果的合理性和价值内涵，并结合本次的估值目的，我们认为资产基础法是基于估值基准日的市场行情对资产进行重置进而得出估值结果，收益法是从企业未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力，由于安徽明运后勤管理服务有限责任公司系轻资产公司，收益法的估值结果能更合理地反映其内涵价值。因此本次估值中，选用收益法估值结果作为估值结论，即安徽明运后勤管理服务有限责任公司合并报表归属于母公

司所有者权益账面值为人民币 2,576.23 万元,在满足资产估值报告成立的全部估值假设和前提条件下,经采用收益法估值后,其归属于母公司所有者权益估值结果为人民币 17,803.00 万元(大写人民币壹亿柒仟捌佰零叁万元整),增值 15,226.77 万元,增值率 591.05%。

十、特别事项说明

(一) 本机构在估算过程中,接受了部分由被估值单位提供的估值人员认为是估算过程中不可缺少的资料,这些资料的真实性、正确性及来源合法性由被估值单位负责,估值人员均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次价值估值的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

(二) 尽管我们实施的估算程序已经包括对被估值资产的查勘,这种查勘工作仅限于对被估值资产的可见部分的观察,未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

(三) 本次估值人员及其所在机构出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中估算假设和限定条件的限制,估值报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对估算结论的影响。

(四) 除非特别说明,本估值报告中的估算值以被估值单位对有关资产拥有完全的权利为基础,同时未考虑由于被估值单位截至基准日的账面未体现的尚未支付某些费用或尚未完成相关手续所形成的相关债务对本次估算结果的影响。

(五) 本次估值人员执行本次价值估值业务的目的是对估值对象价值进行估算并发表专业意见,估值人员及其所在机构并不承担相关当事人决策的责任。估算结论不应当被认为是为对估值对象可实现价格的保证。

(六) 本次估值人员注意到,安徽明运后勤管理服务有限责任公司对安庆明运餐饮服务有限责任公司的认缴金额为 10.00 万元,截至估值基准日实缴金额为 0 万元,本次估值未考虑该事项对估值结论的影响。

(七) 截至估值基准日的前两年及一期财务报表未经专业机构审计。本次估值是建立在企业提供的财务报表基础上的。

上述事项,提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十一、估值报告使用限制说明

(一) 本估值报告书仅供资产估值委托合同中载明的估值报告使用者使用,且只能用于载明的估值目的。

(二) 委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的, 本机构及其估值人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产估值委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

(四) 估值报告使用人应当正确理解和使用估算结论。估算结论不等同于估值对象可实现价格, 估算结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

(五) 未征得本机构同意, 估值报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十二、估值报告日

本次估值报告日为二〇二一年九月三日, 为估值人员形成估算结论日期。

【本估值报告书文号为闽中兴估字(2021)第 GH90002 号, 阳光城集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的安徽明运后勤管理服务有限责任公司归属于母公司所有者权益估值结果为人民币 17,803.00 万元(大写人民币壹亿柒仟捌佰零叁万元整)。】

估值机构: 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

估值项目负责人:



Handwritten signature of the valuation project manager.

二〇二一年九月三日

阳光城集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的安徽明运
后勤管理服务有限责任公司股东全部权益价值
估值报告附件

闽中兴估字（2021）第 GH90002 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二一年九月三日

阳光城集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的安徽明运 后勤管理服务有限公司股东全部权益价值 估值报告附件清单

1. 被估值单位基准日财务报表复印件；
2. 委托人、被估值单位法人营业执照复印件；
3. 委托人、被估值单位承诺函复印件；
4. 机构法人营业执照副本复印件。