

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**阳光新业地产股份有限公司拟以财务报告
为目的涉及的上海锦赞资产管理有限公司
位于上海市长宁区中山西路 888 号 1 幢房地
产市场价值项目
资产评估报告**

中林评字【2023】69号

(共一册，第一册)



北京中林资产评估有限公司
BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

二〇二三年三月十日

目 录

声明.....	1
评估报告摘要	1
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定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	5
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	8
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告的使用限制说明	14
十三、评估报告日	15

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、提醒资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

评估报告摘要

中林评字【2023】69号

北京中林资产评估有限公司接受阳光新业地产股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、坚持独立、客观、公正的原则，对阳光新业地产股份有限公司拟以财务报告为目的所涉及的上海锦赉资产管理有限公司位于上海市长宁区中山西路888号1幢房地产的市场价值，履行适当的资产评估程序，对其在2022年12月31日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：阳光新业地产股份有限公司拟以财务报告为目的，需对涉及的上海锦赉资产管理有限公司位于上海市长宁区中山西路888号1幢房地产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：上海锦赉资产管理有限公司位于上海市长宁区中山西路888号1幢房地产的市场价值。

三、评估范围：上海锦赉资产管理有限公司位于上海市长宁区中山西路888号1幢房地产，建筑面积45,859.87m²。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022年12月31日。

六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用市场法、收益法对评估对象进行评估，经分析最终选取市场法评估结果作为评估结论，评估结论为上海锦赉资产管理有限公司位于上海市长宁区中山西路888号1幢房地产于评估基准日市场价值为114,470.00万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用,以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下,为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见,而不对其它用途负责。

(二) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 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,对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,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他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发生变化时,评估结果一般会失效。

(五) 报告中的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公允价值,未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(六) 评估结论在评估假设前提条件下成立,并限于此次评估目的使用。当产权持有人生产经营依赖的经营环境发生重大变化,评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

(七) 本次评估的房产价值为房地合一价,即房屋价值中包括土地使用权价值。

(八) 产权持有人承诺,截止至评估基准日,委估房产未涉及抵押、担保等特殊情况。评估结果未考虑抵押、担保、未决诉讼、未决仲裁及或有负债等的影响。

(九) 本次评估中,资产评估师未对评估对象的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断,经过调查了解,本事项对评估结论影响不大。

(十) 本次评估结果含增值税。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人以财务报告为目的的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2022年12月31日起，至2023年12月30日止。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的假设前提和报告使用限制。

阳光新业地产股份有限公司拟以财务报告
为目的涉及的上海锦贇资产管理有限公司
位于上海市长宁区中山西路 888 号 1 幢房地
产市场价值项目

资产评估报告

中林评字【2023】69号

阳光新业地产股份有限公司：

北京中林资产评估有限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，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法、收益法，对贵公司拟以财务报告为目的所涉及的上海锦贇资产管理有限公司位于上海市长宁区中山西路888号1幢房地产市场价值进行了评估，履行了适当的评估程序，对其在2022年12月31日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托人概况

企业名称：阳光新业地产股份有限公司

统一社会信用代码：91450000200538358N

注册地址：南宁市江南路230号南宁经济技术开发区

法定代表人：周磊

注册资本：74,991.3309万元人民币

实缴资本：74,991.3309万元人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立时间：1996年6月7日

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）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。

（二）产权持有人概况

企业名称：上海锦赞资产管理有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市长宁区中山西路888号1幢2楼210室

法定代表人：张文力

注册资本：8,000.00万元人民币

实缴资本：8,000.00万元人民币

成立时间：2013年10月23日

统一社会信用代码：91310105080076856G

经营范围：一般项目：资产管理，投资管理，自有房屋租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和产权持有人的关系

委托人为产权持有人的实际控制人。

二、评估目的

阳光新业地产股份有限公司拟以财务报告为目的，需对涉及的上海锦赞资产管理有限公司位于上海市长宁区中山西路888号1幢房地产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为上海锦赞资产管理有限公司位于上海市长宁区中山西路888号1

幢房地产的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为上海锦赞资产管理有限公司位于上海市长宁区中山西路 888 号 1 幢房地产，建筑面积 45,859.87m²。

资产评估申报表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
投资性房地产	106,285.42

评估范围内的资产权属清晰，为上海锦赞资产管理有限公司合法拥有，房地产已办理了合法的产权证。

四、价值类型及其定义

经评估人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适当的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。评估基准日是由委托人确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1、委托人提供的《资产评估委托函》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令（第十二号））；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正版）；
6. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第483号，2013年12月7日2006修订）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年修订版）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017年修订版）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
10. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32号）；
11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（四）资产权属依据

1. 《不动产权证》；
2. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 企业提供的财务报表等相关财务资料；
3. 评估人员实地踏勘、市场调查、收集的当地房地产市场资料等；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

房地产估价方法通常有市场法、收益法、假设开发法及成本法等四种。

市场法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

（二）评估方法的选择

依本次估价的目的是对应的价值定义是对已建成的房地产进行现有价值估价。通过实地查看、分析项目的特点和对周边区域的调查并分析有关资料，根据估价对象场所的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

假设开发法是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。由于估价对象是已建成的房地产，因此不宜采用假设开发法；

成本法是先分别求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值，本次委估对象为房地合一，成本法结果无法完全体现资产价值，故不适宜用成本法；

由于委估房地产可以单独取得收益且未来收益可以基本确定、相关参数可以获取，本报告可以选取收益法进行评估；

由于评估对象周边存在活跃的市场交易案例，因此本次评估采用市场法。

因此，本次评估选用市场法及收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

纳入评估范围的投资性房地产证载面积为 45,859.87 平方米，证载权利人为上海锦赞资产管理有限公司，账面价值 106,285.42 万元。

纳入本次评估范围的房地产为位于上海市长宁区中山西路 888 号。根据本次评估目的，结合评估对象的设计用途、现状、交易市场的活跃程度，确定采用市场法及收益法进行评估。

（1）市场法

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对可比案例房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求得比准价格，调整确定被评估建筑物（或房屋建筑物）的市场价格。

公式如下：估价对象价格＝可比实例价格×交易情况修正×交易日期调整×房地产状况调整

(2) 收益法

1) 概念

通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产价值的一种资产评估方法。

2) 评估步骤

A. 搜集有关收入和费用的资料。

B. 估算潜在毛收入。

假定物业在充分利用、无空置状态下可获得的收入。本次评估仅以租金方式来测算，对于尚未使用或自用的房地产，可比照有收益的类似房地产的有关资料计算净收益。

C. 估算有效毛收入

由潜在毛收入扣除一般的空置、拖欠租金及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

D. 估算运营费用

维持物业正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益。

E. 估算净收益

有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于物业的收益。

F. 选用适当的资本化率

以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率可选用银行的一年期存款利率；风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、经营风险、财务风险、估价对象的用途及新旧程度等综合确定。

G. 选用适宜的计算公式求出收益价格。

收益法的公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + P$$

V——收益价值；

A_i——未来第 i 年的净收益；

r ——未来第 i 年的报酬率；

n ——收益期；

P ——期末房产剩余价值。

八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京中林资产评估有限公司评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产等履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有人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、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，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。

评估人员调查了上海市房地产市场状况，收集当地房地产市场销售价格信息，筛选比对，确定可比案例。

调查、收集委估资产所在地与委估资产相类似的可比参照物资料，分析委估资产与参照物之间的共性与差异，考察周边出租房屋市场状况、出租价格，分析、判断未来经营期限等各项参数资料。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

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，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

本次评估，评估人员采用市场法和收益法对评估对象进行了评估，经分析最终选取市场法评估结果作为评估结论，评估结论为上海锦赞资产管理有限公司于评估基准日申报的房地产市场价值为 114,470.00 万元。

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（六）评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产

权持有人生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

(七) 本次评估的房产价值为房地合一价，即房屋价值中包括土地使用权价值。

(八) 产权持有人承诺，截止至评估基准日，委估房产未涉及抵押、担保等特殊情况。评估结果未考虑抵押、担保、未决诉讼、未决仲裁及或有负债等的影响。

(九) 本次评估中，资产评估师未对评估对象的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断，经过调查了解，本事项对评估结论影响不大。

(十) 本次评估结果含增值税。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(四) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为2023年3月10日。评估报告日通常为评估结论形成的日期。

(本页以下无正文)

(本页为签字盖章页，本页无正文)

资产评估机构：北京中林资产评估有限公司

资产评估师：赵旭军

资产评估师：魏楠

二〇二三年三月十日