



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十二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

2023年3月14日

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十二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）

史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二三年三月十四日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2023/BJ/H）第025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十二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十二个投资性房地产，总建筑面积合计为294,705.33 平方米，于 2022 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**2,593,344,400** 元（人民币**贰拾伍亿玖仟叁佰叁拾肆万肆仟肆佰元整**），详见下页《估价结果汇总表》。

注：

- ① 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ② 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二〇二三年十二月三十一日，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。



二〇二三年三月十四日

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	估值结果		市场价值 ^①
		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）		22,660,000
		折合单价（元/平方米）		32,200
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）		64,560,000
		折合单价（元/平方米）		21,600
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）		64,676,000
		折合单价（元/平方米）		36,600
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）		50,150,000
		折合单价（元/平方米）		2,700
5	北京市朝阳区东四环北路6号阳光上东 C1、C5、C9商业及车位房地产	总价（元）		103,450,000
		折合单价（元/平方米）		7,600
6	北京市西城区黄寺大街23号院阳光丽 景车位房地产 ^②	总价（元）		N/A
		折合单价（元/平方米）		N/A
7	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）		616,510,000
		折合单价（元/平方米）		21,000
8	四川省成都市成华区阳光新生活广场 商业房地产	总价（元）		592,780,000
		折合单价（元/平方米）		7,900
9	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）		532,650,000
		折合单价（元/平方米）		7,300
10	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办公房地产	总价（元）		310,000,000
		折合单价（元/平方米）		11,200
11	四川省成都市锦江区青和里南段33号3 栋商业及一环路东五段55号1栋车位房 地产	总价（元）		90,988,400
		折合单价（元/平方米）		3,700
12	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）		144,920,000
		折合单价（元/平方米）		5,300
合计				2,593,344,400

备注：① 估价结果总价取整至百位、单价取整至百位；

② 该项目均为瑕疵车位，难以出售且长期处于闲置状态，判断该项目无市场价值。

目录

1	注册房地产估价师声明	1
2	估价假设和限制条件	2
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	期后事项	3
2.7	估价报告使用限制	4
3	估价结果报告	5
3.1	估价委托人	5
3.2	房地产估价机构	5
3.3	评估当事方和报告使用人	5
3.4	估价目的	5
3.5	估价对象	5
3.6	价值时点	18
3.7	价值类型	18
3.8	估价原则	19
3.9	估价依据	20
3.10	估价方法	20
3.11	估价结果	21
3.12	注册房地产估价师	22
3.13	协助估价的人员	22
3.14	实地查勘期	22
3.15	估价作业日期	22

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 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；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 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与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、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的房地产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 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。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

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2022年12月31日，实地查勘日期为2022年12月至2023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》或《不动产权证》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》或《不动产权证》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增值税及附加、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 期后事项

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，除上述事项外评估机构未获取其他与估价对象经营相关的重大情况或者无重大变化。

2.7 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 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二〇二三年十二月三十一日，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。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

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：深圳市罗湖区桂园街道京基一百大厦A座6901A号
法定代表人：周磊
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。（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。）

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：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
资质等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：至2023年11月03日

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托人为阳光新业地产股份有限公司，物业产权持有单位为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次为贵公司年终审计服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.4 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。

3.5 估价对象

3.5.1 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 楼阳春光华（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	1,768.86	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	北京市朝阳区东四环北路 6 号阳光上东 C1、C5、C9 商业及车位房地产	13,538.16	商业及车位
6	北京市西城区黄寺大街 23 号院阳光丽景车位房地产	209.28	车位
7	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	29,403.56	商业
8	四川省成都市成华区阳光新生活广场商业房地产	74,612.08	商业及车位
9	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	72,710.06	商业及车位
10	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办公房地产	27,689.08	办公
11	四川省成都市锦江区青和里南段 33 号 3 栋商业及一环路东五段 55 号 1 栋车位房地产	24,811.45	商业及车位
12	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
合计		294,705.33	—

3.5.2 区位状况（以中国北京市为例）

本次估价对象中的七个位于北京市，其余位于成都市和天津市。

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。

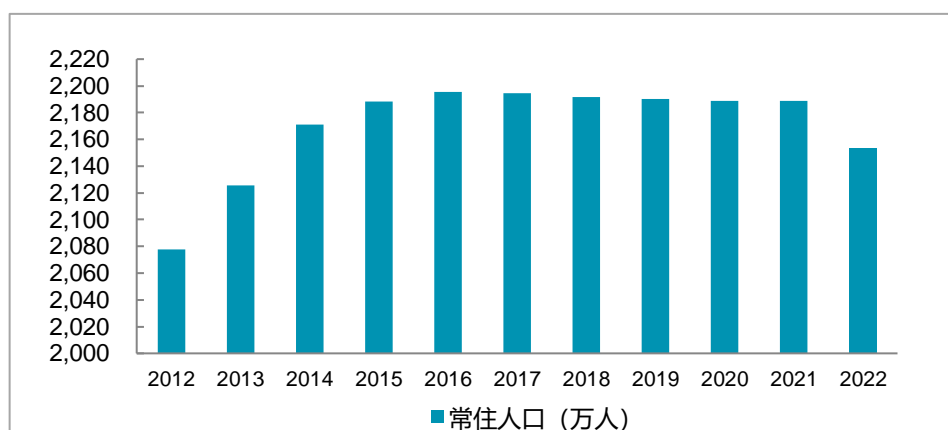
北京全市土地面积16,410平方公里。其中平原面积6,338平方公里，占38.6%。山区面积10,072平方公里，占61.4%。城区面积87.1平方公里。

北京市共管辖16个区，主城区包括东城区（包括原东城区、崇文区）、西城区（包括原西城区、宣武区）；近郊区包括丰台区、海淀区、朝阳区、石景山区；远郊区包括：门头沟区、房山区、通州区、顺义区、大兴区、昌平区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区。

北京市人口

根据统计局公布数据，2022年全市常住人口2,153.6万人，其中城镇人口1,865万人，常住外来人口745.6万人。

北京市常住人口情况

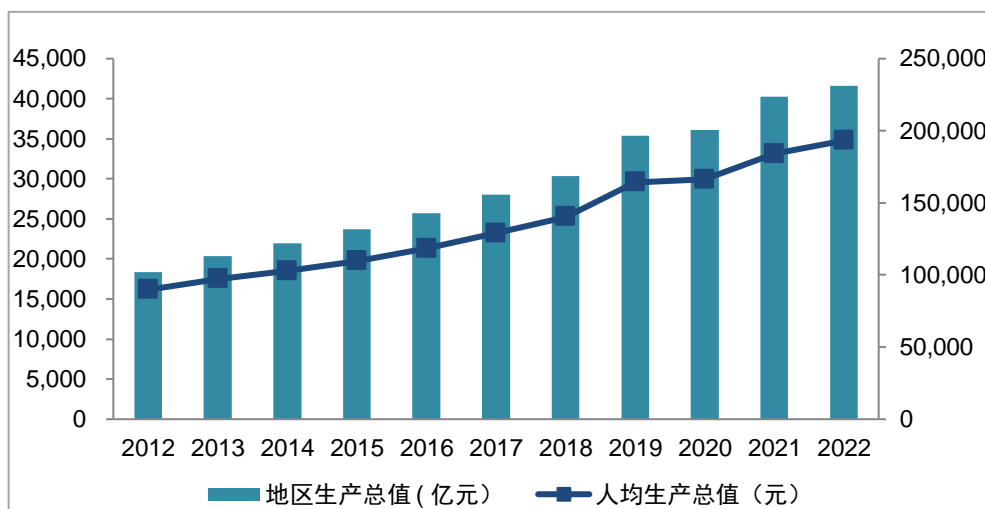


北京市综合经济发展

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，2022年全年北京全市实现地区生产总值41,610.9亿元，按不变价格计算，比上年增长0.7%。分产业看，第一产业实现增加值111.5亿元，下降1.6%；第二产业实现增加值6,605.1亿元，下降11.4%；第三产业实现增加值348,94.3亿元，增长3.4%。

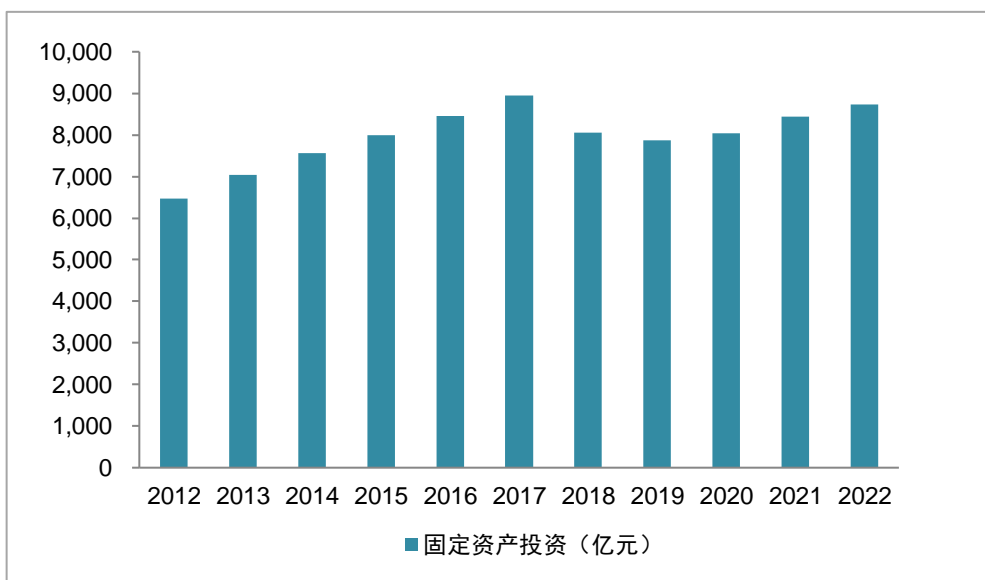
北京市GDP与人均GDP



固定资产投资

2022年，北京市固定资产投资（不含农户）比上年增长3.6%。分领域看，基础设施投资增长5.2%，房地产开发投资增长1.0%。

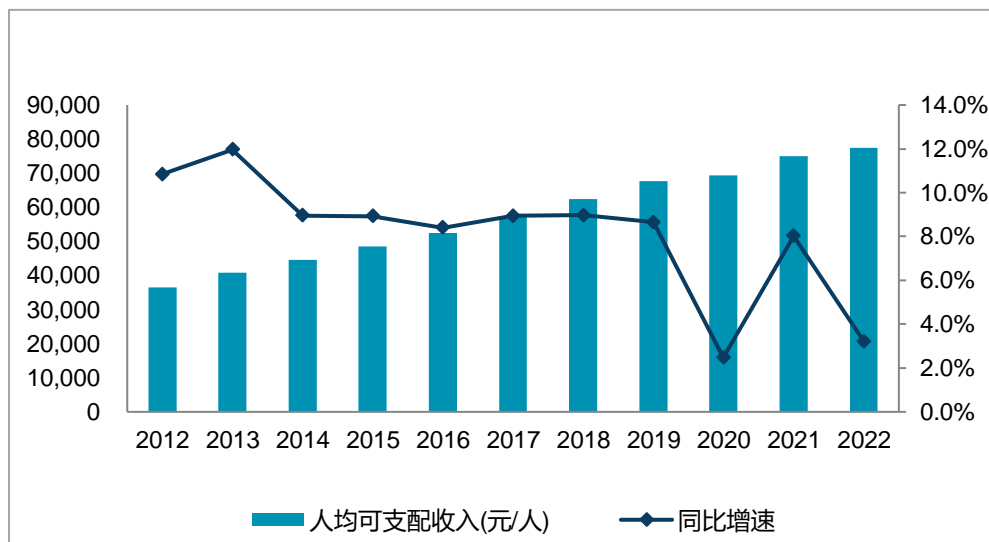
北京市固定资产投资



城镇居民家庭人均可支配收入

2022年，北京市居民人均可支配收入77,415元，比上年增长3.2%。城镇居民人均可支配收入84,023元，增长3.1%；农村居民人均可支配收入34,754元，增长4.4%。

北京市居民人均可支配收入



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：北京市朝阳区东四环北路6号阳光上东C1、C5、C9商业及车位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6：北京市西城区黄寺大街23号院阳光丽景车位房地产东邻双旗杆社区、南临黄寺大街、西临双旗杆西路、北邻马甸邮币卡市场。

估价对象7：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、北临九棵树东路。

估价对象8：四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9：四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10：四川省成都市锦江区一环路东五段55号成都阳光新业中心办公房地产东临一环路、南临青和里南段、西临规划道路、北临青和里北段。

估价对象11：四川省成都市锦江区青和里南段33号3栋商业及一环路东五段55号1栋车位房地产东临规划道路、南临青和里南段、西临青龙横街、北临青和里北段。

估价对象12：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、南邻方舟温泉小区、西临新村五段一条、北邻中石化加油站。

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



估价对象在天津市的位置

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。

3.5.3 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

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈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〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》。

书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

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 楼阳光光华（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	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

北京市朝阳区东四环北路6号阳光上东C1、C5、C9商业及车位房地产	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	-	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4月9日	9,435.3	商业	2043年6月25日
	成国用(2004)第344号	2004年4月9日	2,015.11	商业	2043年6月25日
	成国用(2007)第866号	2007年8月10日	19,220.47	商业	2042年9月28日
	成国用(2007)第867号	2007年8月10日	12.90	商业	2042年9月28日
	成国用(2007)第868号	2007年8月10日	507.73	商业	2042年9月28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办公	成国用(2004)第341号	2004年4月9日	9,435.3	商业	2043年6月25日

房地产	成国用 (2004)第 344号	2004年4月 9日	2,015.11	商业	2043年6月25 日
	成国用 (2007)第 866号	2007年8月 10日	19,220.47	商业	2042年9月28 日
	成国用 (2007)第 867号	2007年8月 10日	12.90	商业	2042年9月28 日
	成国用 (2007)第 868号	2007年8月 10日	507.73	商业	2042年9月28 日
四川省成都市锦江区 青和里南段33号3栋商 业及一环路东五段55 号1栋车位房地产	成国用 (2004)第 341号	2004年4月 9日	9,435.3	商业	2043年6月25 日
	成国用 (2004)第 344号	2004年4月 9日	2,015.11	商业	2043年6月25 日
	成国用 (2007)第 866号	2007年8月 10日	19,220.47	商业	2042年9月28 日
	成国用 (2007)第 867号	2007年8月 10日	12.90	商业	2042年9月28 日
	成国用 (2007)第 868号	2007年8月 10日	507.73	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

《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	2002年3月 27日	商业配套	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	93,123.91
	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
	X京房权证市朝其字第004841号	2007年11月13日	住宅、配套、车库	125,256.79
北京市朝阳区东四环北路6号阳光上东C1、C5、C9商业及车位房地产	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	93,123.91
	京房权证市朝其字第10138号	2005年7月21日	住宅配套车库	89,537.60
	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
	X京房权证市朝其字第004841号	2007年11月13日	住宅、配套、车库	125,256.79
	X京房权证朝字第670279号	2009年5月12日	地下车库	5,740.70
	X京房权证朝字第670247号	2009年5月12日	地下车库	4,522.47
	X京房权证朝字第855468号	2010年5月21日	车位	7,061.87
	X京房权证朝字第670191号	2009年5月12日	配套商业, 住宅	9,215.13
	X京房权证朝字第671092号	2009年5月14日	配套商业, 住宅	9,188.43
	X京房权证朝字第675197号	2009年5月25日	配套商业, 住宅	16,702.32

北京市西城区黄寺大街 23 号院阳光丽景车位房地产	京房权证西股字第 156432 号	2004 年 10 月 12 日	住宅、商业、车库	36,836.01
	京房权证西股字第 158332 号	2005 年 8 月 5 日	商业、住宅	81,831.46
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	10,144.10
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	2015 年 8 月 19 日	商业	8,682.92
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办公房地产	成房权证监证字第 4545567 号	2015 年 9 月 1 日	办公	27,689.08
四川省成都市锦江区青和里南段 33 号 3 栋商业及一环路东五段 55 号 1 栋车位房地产	成房权证监证字第 4527057 号	2015 年 8 月 17 日	农贸市场	2,490.80
	成房权证监证字第 4527056 号	2015 年 8 月 17 日	商业	4,917.13
	成房权证监证字第 4530655 号	2015 年 8 月 19 日	车位	51,007.88
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

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商业、办公、仓库、车库等，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商业、办公、仓库、地下车库房地产。其中阳光丽景车位房地产存在使用瑕疵，无法出租，处于闲置状态；其他项目主要用于出租，作为商业、办公、仓库、车库等。

3.5.4 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294,705.33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，用途为商业、办公、仓库、车库等。

3.6 价值时点

价值时点为2022年12月31日，实地查勘日期为2022年12月-2023年1月，价值时点与实地查勘日期接近。

3.7 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2022年12月31日，用途为商业、办公、仓库、车库等，总建筑面积为294,705.33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。

3.8 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。

一致性原则

一致性原则要求为同一估价目的对同类物业在同一价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在评估报告中说明并陈述理由。

一贯性原则

一贯性原则要求为同一估价目的对同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在评估报告中说明并陈述理由。

3.9 估价依据

国家和地方的有关法律、法规

《中华人民共和国民法典》
《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》
《中华人民共和国资产评估法》
《不动产登记暂行条例》
《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
《中华人民共和国房产税暂行条例》
《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
《中华人民共和国印花税法》

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》、《房地产权证》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

3.10 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。

3.11 估价结果

估价对象总建筑面积为294,705.33平方米，于2022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2,593,344,400元（人民币贰拾伍亿玖仟叁佰叁拾肆万肆仟肆佰元整）。

估价结果汇总表

序号	估价对象	估值结果		市场价值 ^①
		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）		22,660,000
		折合单价（元/平方米）	32,200	
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）		64,560,000
		折合单价（元/平方米）	21,600	
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）		64,676,000
		折合单价（元/平方米）	36,600	
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）		50,150,000
		折合单价（元/平方米）	2,700	
5	北京市朝阳区东四环北路6号阳光上东C1、C5、C9商业及车位房地产	总价（元）		103,450,000
		折合单价（元/平方米）	7,600	
6	北京市西城区黄寺大街23号院阳光丽景车位房地产 ^②	总价（元）		N/A
		折合单价（元/平方米）	N/A	
7	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）		616,510,000
		折合单价（元/平方米）	21,000	
8	四川省成都市成华区阳光新生活广场商业房地产	总价（元）		592,780,000
		折合单价（元/平方米）	7,900	
9	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）		532,650,000
		折合单价（元/平方米）	7,300	

10	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办公房地产	总价（元）	310,000,000
		折合单价（元/平方米）	11,200
11	四川省成都市锦江区青和里南段33号3栋商业及一环路东五段55号1栋车位房地产	总价（元）	90,988,400
		折合单价（元/平方米）	3,700
12	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）	144,920,000
		折合单价（元/平方米）	5,300
合计			2,593,344,400

备注：① 估价结果总价取整至百位、单价取整至百位；

② 该项目均为瑕疵车位，难以出售且长期处于闲置状态，判断该项目无市场价值。

3.12 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022		
史心怡	1120210090		

3.13 协助估价的人员

王嘉惠、朱子涵、崔嘉铭、管鑫鹏、何星柔、苏越

3.14 实地查勘期

二〇二二年十二月至二〇二三年一月

3.15 估价作业日期

二〇二二年十一月十一日至二〇二三年三月十四日