

阳光城集团股份有限公司
拟进行股权置换所涉及的
上海阳光智博生活服务集团股份有限公司
股东全部权益价值
估值报告

闽中兴估字（2021）第 AE90001 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

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、被估值单位基准日的财务报表未经专业机构审计。我们假设企业提供的财务报表是按照企业会计准则的规定编制的，公允反映了阳光智博的财务状况以及经营成果。

阳光城集团股份有限公司 拟进行股权置换所涉及的 上海阳光智博生活服务集团股份有限公司 股东全部权益价值 估值报告目录

估值报告.....	4
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.....	4
二、估值目的.....	9
三、估值对象和估值范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	9
五、估值基准日.....	10
六、估值分析方法介绍.....	10
七、估值程序实施过程和情况.....	10
八、估值假设.....	14
九、估值结论.....	14
十、特别事项说明.....	15
十一、估值报告使用限制.....	17
十二、估值报告日.....	17
估值报告附件.....	20

阳光城集团股份有限公司 拟进行股权置换所涉及的 上海阳光智博生活服务集团股份有限公司 股东全部权益价值 估值报告

闽中兴估字（2021）第 AE90001 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“本估值机构”）接受贵公司的委托，为上海阳光智博生活服务集团股份有限公司的全体股东拟进行股权置换所涉及的上海阳光智博生活服务集团股份有限公司股东全部权益价值进行了估值。现将估值情况报告如下：

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。（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）被估值单位：上海阳光智博生活服务集团股份有限公司（以下简称阳光智博）

1. 公司基本情况

住 所：上海市杨浦区杨树浦路 1058 号 302、303 室

法定代表人：林腾蛟

注册资本：21,250 万（元）

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

成立日期：2020 年 7 月 29 日

经营范围：一般项目：物业管理，停车场库经营，商业管理，商务信息咨询，市场营销策划，企业管理及咨询，计算机科技、网络科技、信息科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，计算机系统集成，计算机软硬件及配件、日用百货的销售。（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）

2. 公司设立及变更

阳光智博成立于 2020 年 7 月 9 日，初始注册名为阳光城慧智优佳生活服务股份有限公司，初始注册资本为 15,000 万人民币；阳光集团及其全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（“阳光房地产”）作为发起人，分别持有其 99%、1%的股权。

2020 年 10 月 23 日，福州经济技术开发区阳光慧优企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、福州经济技术开发区阳光慧佳企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、福州经济技术开发区阳光智博企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、龙净实业投资集团有限公司、阳光健康产业有限公司等 5 位股东向阳光智博增资 6,250 万元。增加后注册资本为 21,250 万元。

2020 年 11 月 13 日，企业名称由阳光城慧智优佳生活服务股份有限公司变更为上海阳光智博集团股份有限公司；2021 年 3 月 11 日，变更为上海阳光智博生活服务集团股份有限公司。

截止至本次基准日，注册资本及股权结构未再发生变化，具体如下表：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	股权比例
阳光城集团股份有限公司	14,850.00	14,850.00	69.88%
福建阳光房地产开发有限公司	150.00	150.00	0.71%
福州经济技术开发区阳光慧优企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2,162.50	2,162.50	10.18%
福州经济技术开发区阳光慧佳企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,987.50	1,987.50	9.35%
福州经济技术开发区阳光智博企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,075.00	1,075.00	5.06%
龙净实业投资集团有限公司	525.00	525.00	2.47%
阳光健康产业有限公司	500.00	500.00	2.35%

合计	21,250.00	21,250.00	100%
----	-----------	-----------	------

3. 公司历史沿革及情况简介

(1) 阳光智博的商业运营板块的业务，集中在子公司阳光城集团（上海）商业管理有限公司。阳光城集团于2020年6月搭建阳光城集团新的商业运营管理业务平台，通过股权转让的方式，阳光城集团将所有符合条件的下属商管公司的100%股权转让至阳光城商管，涉及下属商管公司如下附表一。对于因存在重资产业务而未纳入拟上市架构的阳光城集团下属商管公司，通过合同换签的方式将其经营的商管业务由阳光城商管新设的下属商管公司承接，未涉及股权重组，该类阳光城商管新设的下属商管公司，具体如附表二所示。

附表一：内部股权重组所涉及的阳光城商管下属子公司清单（收购时点）

序号	公司名称	设立时间	注册资本（万元）	重组前股东及持股比例	股权转让工商登记完成时间	重组后股东及持股比例	股权转让价格（万元）	定价依据
1.	福州阳光城商业经营管理有限公司	2015/9/11	500	福州阳光城实业发展有限公司 100% 持股	2020/7/28	阳光城商管 100%持股	100	净资产
2.	厦门阳光城商业管理有限公司	2017/7/24	500	阳光天地 100% 持股	2020/6/23	阳光城商管 100%持股	0	净资产
3.	鹰潭阳光壹商业管理有限公司	2020/4/8	500	阳光天地 100% 持股	2020/6/30	阳光城商管 100%持股	0.0001	净资产
4.	苏州阳光城商业管理有限公司	2016/11/16	500	阳光天地 100% 持股	2020/6/22	阳光城商管 100%持股	300	净资产
5.	长沙阳光城商业管理有限公司	2017/5/19	500	阳光天地 100% 持股	2020/7/2	阳光城商管 100%持股	0	净资产
6.	北京阳光合一商务咨询有限公司	2018/3/20	500	阳光天地 100% 持股	2020/7/9	阳光城商管 100%持股	0	净资产
7.	杭州阳光天地商业管理有限公司	2018/6/26	500	阳光天地 100% 持股	2020/6/18	阳光城商管 100%持股	0	净资产
8.	广州阳光天地商业管理有限公司	2017/12/28	500	阳光天地 100% 持股	2020/6/28	阳光城商管 100%持股	50	净资产
9.	南宁正沁琅阳商业管理有限公司	2019/12/12	500	阳光天地 100% 持股	2020/6/22	阳光城商管 100%持股	100	实收资本
10.	欣昊荣（上海）品牌管理有限公司	2020/3/5	500	阳光天地 100% 持股	2020/7/6	阳光城商管 100%持股	0	净资产

附表二：阳光城商管为承接商业管理业务新设的子公司清单（收购时点）

序号	公司名称	设立时间	注册资本（万元）	股东及持股比例	业务被承接主体
1.	上海阳达光沐商业管理有限公司	2020/6/28	500	阳光城商管 100% 持股	上海盛至隆实业有限公司（原上海盛至隆商业经营管理有限公司）
2.	西安阳光城集团商业管理有限公司	2020/6/24	500	阳光城商管 100% 持股	西安国中星城商务服务有限公司（原西安阳光城商业投资管理有限公司）

阳光城集团股份有限公司
拟进行股权置换所涉及的上海阳光智博生活服务集团股份有限公司股东全部权益价值估值报告

序号	公司名称	设立时间	注册资本(万元)	股东及持股比例	业务被承接主体
3.	武汉光鑫冉商业管理有限公司	2020/6/24	500	阳光城商管 100% 持股	武汉鑫鼎晟商务服务有限公司(原武汉阳光天地商业管理有限公司)

(2) 阳光智博的物业管理板块的业务,集中在阳光城集团上海慧智优家企业管理有限公司。为将阳光城集团相关业务置入阳光智博内,采取的步骤具体如下:

2020年7月29日阳光城集团及阳光房地产发起设立阳光智博;

2020年8月11日阳光智博收购阳光城集团持有的阳光城商管的全部股权。

2020年8月12日阳光智博收购阳光城集团持有的慧智优家的全部股权。

2020年8月17日阳光智博收购阳光城集团持有的阳光城科技的全部股权。

其中慧智优家下属子公司如附表三所示。

附表三: 慧智优家下属子公司清单(收购时点)

序号	公司名称	设立时间	注册资本(万元)	股东及持股比例
1.	长沙兴胜博物业服务有限公司	2010/5/12	500	慧智优家 100%持股
2.	阳光城物业服务有限公司	2001/7/16	5,000	慧智优家 100%持股
3.	重庆渝能物业服务有限公司	2000/9/8	1,500	慧智优家 100%持股
4.	北京豪斯凯宾物业管理有限公司	2006/8/1	1,280	慧智优家 100%持股
5.	福建优家房产经纪有限公司	2020/6/5	1,000	慧智优家 100%持股
6.	天嵘安(上海)企业管理有限公司	2018/10/15	1,000	慧智优家 100%持股
7.	广东江湾新城物业管理有限公司	2003/7/30	500	慧智优家 100%持股
8.	重庆梵诚物业管理有限公司	2007/11/23	300	慧智优家 100%持股
9.	泉州德化阳光城物业服务有限公司	2020/4/14	100	慧智优家 100%持股
10.	乌鲁木齐阳光城物业服务有限公司	2018/8/29	100	慧智优家 100%持股
11.	上海富如房地产经纪有限公司	2016/5/19	100	慧智优家 100%持股
12.	福州仓山区阳光城物业服务有限公司	2020/3/16	50	慧智优家 100%持股
13.	闽侯阳光城物业服务有限公司	2018/3/30	50	慧智优家 100%持股
14.	阳光城集团陕西物业管理有限公司	2008/7/1	100	慧智优家 100%持股
15.	厦门优安居房产经纪有限公司	2020/9/8	1,000	慧智优家 100%持股
16.	温州光悦物业服务有限公司	2020/8/4	500	阳光城物业服务有限公司 100%持股
17.	绵阳阳光城物业服务有限公司	2020/9/16	500	慧智优家 100%持股
18.	北京梵象物业服务有限公司	2017/8/11	300	北京豪斯凯宾物业管理有限公司 100%持股
19.	重庆佳有爱房产经纪有限公司	2020/12/2	1,000	慧智优家 100%持股
20.	内蒙古阳光智博物业服务有限公司	2020/12/21	300	慧智优家 100%持股

(3) 阳光智博通过两个业务板块提供多元化的服务,即(1)物业管理服务分部:向住宅及非住宅物业提供物业管理服务及增值服务;(2)商业物业运营及管理服务分部:向商业物业(包括购物商场、小区商业物业、服务式公寓及办公楼)提供商业物业运营及管理服务。

(3) 截止估值基准日,阳光智博持有阳光城集团(上海)商业管理有限公司 100%股权、云博信息科技有限公司 100%股权、阳光城集团上海信息科技有限公司 100%股权、阳光

城集团上海慧智优家企业管理有限公司 100%股权。

4. 近三年一期资产、财务、经营状况

阳光智博最近三年一期的资产、财务、经营状况如下（合并口径）：

金额单位：人民币元

项 目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
流动资产	206,766,334	832,902,970	1,373,809,606	1,397,006,248.60
非流动资产	7,543,854	26,318,831	50,628,180	149,801,084.38
资产总计	214,310,188	859,221,801	1,424,437,786	1,546,807,332.98
流动负债	180,215,070	694,727,537	788,678,047	905,758,405.10
非流动负债	1,778,469	1,653,603	12,118,008	16,713,813.62
负债合计	181,993,539	696,381,140	800,796,055	922,472,218.72
股东权益（净资产）	32,316,649	162,840,661	623,641,731	624,335,114.26

项 目	2018年	2019年	2020年	2021年1月-6月
营业收入	155,804,379	978,717,771	1,371,537,535	1,007,477,175.71
营业利润	20,256,756	101,341,066	226,318,318	175,108,345.84
净利润	16,793,509	78,302,210	172,694,124	137,116,511.85

备注：根据前述沿革，2019年之前，阳光智博的前身主要从事商业物业运营及管理服务。于2019年1月3日，收购及重组后，阳光城住宅物业管理公司及其子公司的业绩才并入阳光智博财务业绩。因此，上表中，2018年业绩只有商业运营板块的收入而不包含物业管理板块的收入。2019年1月并入后，物业管理板块收入成为公司主要营业收入，分别占2019年和2020年总收入的83.1%和86.5%。

同时，以上各个期间的数据未进行单独审计。

5. 业务概况

截至2021年6月30日，物业分部共有293个在管项目，总在管建筑面积约4,039万平方米，覆盖19个省、直辖市及自治区的70个城市，合约项目共431个，总合同建筑面积约7,800万平方米，覆盖24个省、直辖市及自治区的95个城市；

商业分部方面，共为22个项目提供商业物业运营及管理服务，总在管建筑面积约147万平方米，覆盖7个省、直辖市及自治区的8个城市，同时已与29个项目签订服务合约，为其提供商业物业运营及管理服务，总合同建筑面积约223万平方米，覆盖9个省、直辖市及自治区的11个城市。

6. 委托人与被估值单位之间的关系

委托人为被估值单位的控股股东。

（二）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

为上海阳光智博生活服务集团股份有限公司的全体股东拟进行股权置换所涉及的上海阳光智博生活服务集团股份有限公司股东全部权益价值提供参考。

三、估值对象和估值范围

本次估值对象为上海阳光智博生活服务集团股份有限公司股东全部权益，估值范围为上海阳光智博生活服务集团股份有限公司申报的截至 2021 年 06 月 30 日的全部资产和负债。基准日资产负债表如下（合并资产负债表）：

项 目	期末余额	项 目	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	400,698,719.11	短期借款	
交易性金融资产	31,174,370.00	交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据	538,500.00	应付票据	
应收账款	467,326,229.28	应付账款	159,857,605.27
应收款项融资		预收款项	-
预付款项	38,634,372.25	合同负债	246,286,589.39
其他应收款	446,200,617.79	应付职工薪酬	163,374,259.67
存货	-	应交税费	62,898,329.03
合同资产	-	其他应付款	254,295,559.61
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	3,293,918.00
其他流动资产	12,433,440.17	其他流动负债	15,752,144.13
流动资产合计	1,397,006,248.60	流动负债合计	905,758,405.10
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
债权投资		应付债券	
其他债权投资		其中：优先股	
长期应收款		永续债	
长期股权投资	273,539.39	租赁负债	9,294,500.29
其他权益工具投资		长期应付款	
其他非流动金融资产		预计负债	-
投资性房地产		递延收益	
固定资产	19,040,190.78	递延所得税负债	7,419,313.33
在建工程		其他非流动负债	
生产性生物资产		非流动负债合计	16,713,813.62
油气资产		负债合计	922,472,218.72
使用权资产	11,399,247.29	所有者权益：	
无形资产	33,604,072.98	实收资本（或股本）	212,500,000.00
开发支出		其他权益工具	

阳光城集团股份有限公司
拟进行股权置换所涉及的上海阳光智博生活服务集团股份有限公司股东全部权益价值估值报告

商誉	50,203,147.54	其中：优先股	
长期待摊费用	6,252,672.23	永续债	
递延所得税资产	29,028,214.17	资本公积	305,077,333.65
其他非流动资产	-	减：库存股	
非流动资产合计	149,801,084.38	其他综合收益	
		盈余公积	16,779,855.55
		未分配利润	76,232,604.59
		归属于母公司所有者权益合计	610,589,793.79
		少数股东权益	13,745,320.47
		所有者权益合计	624,335,114.26
资产总计	1,546,807,332.98	负债和所有者权益总计	1,546,807,332.98

经核对，以上纳入估值范围的资产与估值委托合同约定的估值范围一致。

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

本次估值基准日为 2021 年 6 月 30 日。此基准日是委托人根据本次估值需要确定的。本次估值工作中，相关估值参数的选取以及价值的确定均以该基准日的外部经济环境、市场行情及相关单位的具体情况而确定。

六、估值分析方法介绍

(一) 资产估值基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

1. 市场法

市场法指将估值对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定估值对象价值的估值思路。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将企业预期收益折现以确定估值对象价值的估值思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 估值对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；

- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 估值对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在估值企业各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值思路。采用成本法的前提条件有：

- (1) 估值对象处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建估值对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 估值方法的选用

被估值单位主要从事物业管理业务、商业物业管理及运营，在企业的划分上应当属于轻资产企业，此类企业的经营性资产主要体现在企业拥有的可管理物业区域、可雇佣或者聘请的物业管理人员等不体现于账面上的无形资源，仅从资产基础法的重置账面成本角度无法体现此类资源给企业带来的价值，故本次估值不宜采用基础法进行估值。

被估值单位整体业务链逐步趋于稳定，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。

被估值单位主要从事物业管理业务、商业物业管理及运营业务的公司，在证券市场上可以找到同行业资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次估值采用市场法。

综上所述，本次估值选用市场法和收益法进行估值，综合分析确定估值结论。

1. 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，确定估值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，本次收益法估值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：

企业整体价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

企业自由现金流量折现值=预测期内现金流量的折现值+预测期末回收资金的现值。计算式如下：

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

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(终值)；
r——折现系数。

(1) 收益期限的确定

通过前述分析，未发现影响企业持续经营的迹象，根据被估值单位的经营情况，本次设定收益期为无限年期。且根据企业具体项目情况采用两阶段模型：第一阶段预测期为 2021 年 7 月至 2027 年，第二阶段为 2028 年及以后年度，即永续期。

(2) 预测期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、研发费用)-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额。

(3) 折现率的确定

本次资产估值收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

式中： K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

D/E ——取可比公司债务与股权比率；

T ——所得税率。

其中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)确定，计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： R_f ——无风险报酬率；

β_L ——企业风险系数；

MRP ——市场风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

(4) 溢余资产

溢余资产是指超出了企业日常活动必备规模的资产，与企业收益无直接关系，主要指多余的货币资金，根据公司的经营及收付款情况分析确定。

(5) 非经营性资产及负债

非经营性资产负债是指与被估值单位正常经营收益无直接关系的资产及负债，本次估值根据资产的性质及特点，采用适当的方法进行估值。

(6) 有息负债

有息债务是指估值基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、长期借款、租赁负债等，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定估值结果。

2. 市场法

采用市场法时，应当选择与被估值单位进行比较分析的参考企业，保证所选择的参考企业与被估值单位具有可比性。参考企业通常应当与被估值单位属于同一行业，或受相同经济因素的影响。具体来说一般需要具备如下条件：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

上市公司比较法估值步骤：

- (1) 根据被估值单位的情况，选择可比上市公司；
- (2) 选取与股权价值相关的主要价值比率。
- (3) 计算分析可比上市公司主要的价值比率。
- (4) 对被估值单位进行价值比率调整，根据调整后数据计算出对应的企业价值。

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，起草估值报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式估值报告书。

八、估值假设

本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企业的经营业务合法，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，根据待估资产的交易条件等

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) 基本假设

1. 委托人及被估值企业提供的全部文件材料真实、有效、准确。
2. 估值基准日后被估值企业所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
3. 估值基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
4. 被估值单位经营业务及估值所依据的税收政策、法律、法规、利率、汇率变动等不发生足以影响估值结论的重大变化。
5. 估值基准日后被估值企业的管理层是负责的、稳定的、有能力担当其职务。被估值企业在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与基准日保持一致。
6. 除已知悉并披露的事项外，被估值单位无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完整合法权利。
7. 不发生地震、火灾等其他不可抗力因素。

(三) 具体假设

1. 被估值单位基准日的财务报表未经专业机构审计。我们假设企业提供的财务报表是按照企业会计准则的规定编制的，公允反映了阳光智博的财务状况以及经营成果。
2. 假设公司未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
3. 假设未来年度被估值公司及其子公司所享受的税收优惠政策保持不变。
4. 假设被估值单位管理层对企业未来的发展规划能够如期实现。
5. 假设被估值单位经营现金流入、流出为均匀发生。

九、估值结论

本估值报告机构本着独立、客观和公正的原则，运用估值报告法定的程序和公允的方法，分别采用了收益法和市场法对上海阳光智博生活服务集团股份有限公司的股东全部权益价值进行了估值。

(一) 两种估值方法估值结果比较分析

1. 收益法估值结论

在估值基准日 2021 年 6 月 30 日，上海阳光智博生活服务集团股份有限公司归属于母公司所有者权益账面值为人民币 61,058.98 万元，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 491,580.75 万元（大写人民币肆拾玖亿壹仟伍佰捌拾万柒仟伍佰元整），增值 430,521.77 万元，增值率 705.09%。

2. 市场法估值结论

在估值基准日 2021 年 6 月 30 日，上海阳光智博生活服务集团股份有限公司归属于母公司所有者权益账面值为人民币 61,058.98 万元，经采用市场法估值后，其归属于母公司所有者权益估值结果为人民币 426,512.00 万元（大写人民币肆拾贰亿陆仟伍佰壹拾贰万元整），增值 365,453.02 万元，增值率 598.53%。

（二）估值结论的确定

收益法估值后归属于母公司所有者权益价值为 491,580.75 万元，市场法估值后归属于母公司所有者权益价值为 426,512.00 万元，收益法比市场法高 65,068.75 万元。

差异产生原因：主要是两种估值方法考虑的角度不同，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；市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值。

就两种方法的原理及本次估值目的进行分析，市场法测算过程是将估值对象与可比交易案例进行比较，通过有关指标的调整、修正而间接得出估值结果，仅反映了目前的市场状况。收益法测算过程是根据被估值单位的历史经营、发展情况，在已拥有的资金、人才、市场等条件下预计未来收益并进行折现或资本化直接得出估值结果。就本次估值目的来看，股权交易双方关注的是企业未来的获利能力情况，而收益法的估值过程能够体现这一要求。因此，就本次估值目的而言收益法较市场法的适用性强

即选用收益法估值结果作为估值结论，即上海阳光智博生活服务集团股份有限公司经采用收益法估值后，在满足资产估值报告成立的全部估值假设和前提条件下其归属于母公司所有者权益估值结果为人民币 491,580.75 万元（大写人民币肆拾玖亿壹仟伍佰捌拾万柒仟伍佰元整），增值 430,521.77 万元，增值率 705.09%。

十、特别事项说明

（一）涉诉情况

截止 2021 年 6 月 30 日的企业诉讼情况如下表所示，截止 8 月底状态如结案方式所列。上海阳光智博生活服务集团股份有限公司在手诉讼涉案金额绝对数（包含我方求偿和对方求偿）及数量如下：

阳光城集团股份有限公司
拟进行股权置换所涉及的上海阳光智博生活服务集团股份有限公司股东全部权益价值估值报告

我方身份	结案方式	求和项:涉案金额-绝对数	计数
被告		5,171,020.96	17
	撤诉	143,327.96	2
	调解	1,557,918.00	5
	尚未结案	3,469,775.00	10
原告		10,577,019.04	84
	撤诉	25,270.10	3
	调解	161,719.78	1
	尚未结案	10,390,029.16	80
总计		15,748,040.00	101

(二) 对外担保情况

2018年1月,阳光智博与阳光城集团及第三方金融机构(「金融机构」)订立本金总额为人民币8.4亿元的商业物业管理费支持证券协议(「2018年1月商业物业管理费支持证券」),以用于阳光城集团日常运营。该证券包括不同到期日的若干发行,按6.5%的年利率计息。由阳光城集团提供担保,并以若干部分商业物业运营及管理服务费的收取权保证作抵押。就2018年1月商业物业管理费支持证券而言,金融机构按2018年1月商业物业管理费支持证券项下相同的本金额及应付或已付的相同利率向阳光城集团提供信託融资。阳光城集团逐步偿还金融机构提供的该等信託融资的本金,并于2021年1月清偿未偿还金额。随后,阳光城集团于2021年1月悉数偿还该融资款,截止本报告日该担保事项已解除。

2018年2月,阳光城物业服务(已由被估值单位于2019年1月收购)与阳光城集团订立本金总额为人民币7亿的资产支持证券协议(「2018年2月资产支持证券」),以用于阳光城集团日常运营。该证券包括不同到期日的若干发行,并按介乎6.95%至7.5%的年利率计息。2018年2月资产支持证券由阳光城集团提供担保,并以阳光城物业服务的若干部分物业管理费的收取权作抵押。截止目前,阳光城集团已偿还部分款项。持有该证券的全部投资者于2021年5月24日达成决议,于2021年7月28日终止2018年2月资产支持证券。截止本报告日此担保事项已解除。

(三) 被估值单位基准日的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

(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。

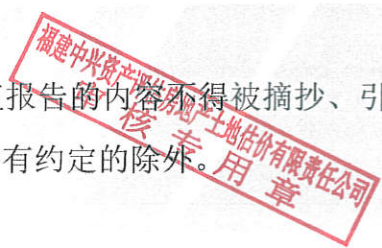
(二) 委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，估值机构及其估值人员不承担责任。

(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被估值对象可实现价格的保证。

(五) 本估值报告有效期自估值基准日起一年有效；即自 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日止有效。

(六) 未征得估值机构同意，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，为估值人员形成估值结论日期。

【本估值报告文号为闽中兴估字（2021）第 AE90001 号，估值基准日 2021 年 6 月 30 日，阳光城集团股份有限公司拟进行股权置换所涉及的上海阳光智博生活服务集团股份有限公司归属于母公司所有者权益估值结果为人民币 491,580.75 万元（大写人民币肆拾玖亿壹仟伍佰捌拾万柒仟伍佰元整）。】

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

项目负责人：



侯鹏 李斌

二〇二一年九月三日