

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**安正时尚集团股份有限公司以财务报告为目的
涉及的上海安正海柠商业管理有限公司名下的
投资性房地产公允价值项目**

资产评估报告

中威正信评报字(2026)第 9011 号

(共一册, 第一册)

中威正信(北京)资产评估有限公司

2026年4月15日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4311020007431801202600015
合同编号:	中威正信评合字(2025)第12-9002号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中威正信评报字(2026)第9011号
报告名称:	安正时尚集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海安正海柠商业管理有限公司名下的投资性房地产公允价值项目资产评估报告
评估结论:	165,915,900.00元
评估报告日:	2026年04月15日
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	唐潇 (资产评估师) 正式会员 编号: 43190069 余紫娟 (资产评估师) 正式会员 编号: 43210052
唐潇, 余紫娟已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年04月21日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有人（或产权持有人）和委托人以外的其他评估报告使用人概况 ..	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	14
附件目录	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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本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本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、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其签章确认；委托人和其他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。

七、我们与评估报告中的评估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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

安正时尚集团股份有限公司以财务报告为目的 涉及的上海安正海柠商业管理有限公司 名下的投资性房地产公允价值项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2026）第 9011 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受安正时尚集团股份有限公司（以下简称：安正时尚）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对安正时尚集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海安正海柠商业管理有限公司名下的投资性房地产在 2025 年 12 月 31 日所表现的公允价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：安正时尚集团股份有限公司。

二、产权持有人：上海安正海柠商业管理有限公司。

三、经济行为：安正时尚拟编制 2025 年财务报告。

四、评估目的：确定上海安正海柠商业管理有限公司所拥有的投资性房地产在评估基准日的公允价值，为安正时尚编制 2025 年财务报告提供价值参考依据。

五、评估对象：本次评估对象为上海安正海柠商业管理有限公司申报的投资性房地产。

六、评估范围：本次评估范围是上海安正海柠商业管理有限公司申报的位于上海市嘉定区曹安公路 1928 号房地产，建筑面积共 13,552.67 m²，账面原值 202,422,700.00 元，账面净值 190,838,268.37 元。

七、价值类型及其定义：本次资产评估确定的价值类型为公允价值。公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

八、评估基准日：2025 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：市场比较法。

十、评估结论：

经综合分析，本次评估对象于评估基准日的不含增值税公允价值为 16,591.59 万元（大

写：人民币壹亿陆仟伍佰玖拾壹万伍仟玖佰元整），评估减值 2,492.24 万元，减值率 13.06%。

评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

产权持有人：安正时尚集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	账面值	评估值	增减值	增值率%	备注
1	嘉定区曹安公路 1928 号房地产	13,552.67	19,083.83	16,591.59	-2,492.24	-13.06	
	合计		19,083.83	16,591.59	-2,492.24	-13.06	

本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日，该评估结论有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

十一、对评估结论产生影响的特别事项

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注评估报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本评估报告时给予充分考虑。

1、本次评估的房地产价值已包括所占土地的价值。

2、产权持有人未能提供评估对象或有负债、抵押担保等他项权利情况及相关资料，根据评估目的，本次未考虑评估对象负债、或有抵押担保事项等对评估结果的影响。

十二、评估报告日：本评估项目的评估报告日为 2026 年 4 月 15 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

安正时尚集团股份有限公司以财务报告为目的 涉及的上海安正海柠商业管理有限公司 名下的投资性房地产公允价值项目 资产评估报告

中威正信评报字（2026）第 9011 号

安正时尚集团股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司(以下简称：中威正信评估公司)接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对安正时尚集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海安正海柠商业管理有限公司名下的投资性房地产在 2025 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。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人概况

（一）委托人：安正时尚集团股份有限公司(以下简称：安正时尚)

统一社会信用代码：91330400676183847X

住所：海宁市海宁经济开发区谷水路 298 号

法定代表人：郑安政

注册资本：39,921.216 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：2008 年 06 月 05 日

经营范围：一般项目：服装制造；服饰制造；服装服饰批发；服装服饰零售；针织或钩针编织物及其制品制造；针纺织品销售；羽毛（绒）及制品制造；家用纺织制成品制造；日用杂品制造；棉、麻销售；家居用品销售；日用玻璃制品销售；产业用纺织制成品销售；日用百货销售；鞋制造；箱包制造；鞋帽批发；鞋帽零售；箱包销售；鞋和皮革修理；体育用品及器材制造；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；家用电器销售；日用化学产品制造；日用化学产品销售；日用口罩（非医用）生产；日用口罩（非医用）销售；医用口罩批发；医用口罩零售；特种劳动防护用品生产；特种劳动防

护用品销售；劳动保护用品生产；劳动保护用品销售；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；消毒剂销售（不含危险化学品）；会议及展览服务；娱乐性展览；互联网销售（除销售需要许可的商品）；单用途商业预付卡代理销售；日用品批发；茶具销售；化妆品批发；化妆品零售；保健用品（非食品）生产；保健用品（非食品）销售；货物进出口；个人卫生用品销售；技术进出口；进出口代理（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）。许可项目：医用口罩生产；消毒剂生产（不含危险化学品）；第二类增值电信业务；艺术品进出口；卫生用品和一次性使用医疗用品生产（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）产权持有人：上海安正海柠商业管理有限公司（以下简称“安正海柠”）

统一社会信用代码：91310114MAD9J3CC56

住 所：上海市嘉定区曹安公路 1928 号 2 层 218 室

法定代表人：郑安政

注册资本：110 万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2024-01-25

经营范围：一般项目：企业管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；酒店管理；物业管理；餐饮管理；停车场服务；企业形象策划；市场营销策划；咨询策划服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；娱乐性展览；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用百货销售。（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）

（三）委托人和产权持有人之间的关系

委托方安正时尚集团股份有限公司持有产权持有人上海安正海柠商业管理有限公司 100% 股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

确定安正海柠所拥有的投资性房地产在评估基准日的公允价值，为安正时尚拟编制2025年财务报告提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：本次评估对象为安正海柠申报的投资性房地产。

(二) 评估范围：

本次委托评估范围为上海安正海柠商业管理有限公司申报的投资性房地产-嘉定区曹安公路1928号，账面原值202,422,700.00元，账面净值190,838,268.37元，建筑面积共13,552.67m²，已办理《不动产权证书》（不动产权证号：沪（2024）嘉字不动产权第029216号），登记权利人为上海安正海柠商业管理有限公司，证载土地用途为商业办公，房屋用途为旅（宾）馆，建筑结构为钢混，为地下1层、地上1-15层建筑，土地使用权类型为出让，土地使用权期限为2005年6月28日至2045年6月27日止，共有土地使用权面积为10,024.00平方米。

至现场查勘之日，评估范围内房地产已整体出租给上海胤溏实业有限公司，租赁起止日期为2024年9月9日至2038年10月31日，目前房屋已由承租方分租用于长短租公寓、医疗美容等用途，保养维护良好，使用正常，具体租赁情况如下：

承租方	租赁面积	起租日	到期日	月租金（元）
上海胤溏实业有限公司	13,552.67	2024-9-9	2024-11-30	9月：500,00.00 10-11月：100,000.00
		2024-12-1	2025-11-30	12月：510,007.24 1-11月：453,794.42
		2025-12-1	2026-10-31	618,340.57
		2026-11-1	2029-10-31	655,441.00
		2029-11-1	2032-13-31	694,767.46
		2032-11-1	2035-10-31	736,453.51
		2035-11-1	2038-10-31	780,640.72

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为公允价值。

执行以财务报告为目的的评估业务，根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应

根据《企业会计准则》，本资产评估所称公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日是 2025 年 12 月 31 日；
2. 评估基准日是安正时尚根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
3. 选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；
4. 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

安正时尚集团股份有限公司与评估机构签订的资产评估合同。

（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. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）（2024 年 7 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订）；
6. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
7. 《企业会计准则第 3 号- 投资性房地产》（财会〔2006〕3 号）；
8. 《企业会计准则第 39-号-公允价值计量》（财会〔2014〕6 号）；
9. 其他适用的相关法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据

1. 基本准则和职业道德准则
- (1)《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

(2)《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）。

2. 资产评估执业准则

(1)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

(2)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

(3)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

(4)《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

(5)《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

(6)《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）。

3. 资产评估指南

(1)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

(2)《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）。

4. 资产评估指导意见及其他

(1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

(2)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

(3)《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证；

2. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社2012年出版）；

2. 评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；

3. 委托人及产权持有人提供的相关资料；

4. 评估基准日银行存贷款基准利率；

5. 资本市场有关资料；

6. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有人提供的资产清单和资产评估申报明细表；

2. 其他资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》，评估对象的类似房地产有较多交易的，应选

用市场比较法；评估对象或其类似房地产通常有租金或存在潜在租金等经济收入的，应选用收益法；当评估对象的类似房地产没有交易或交易很少，且评估对象或其类似房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

评估人员在认真分析所掌握的资料，并对评估对象进行实地查勘后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，遵照《资产评估执业准则—不动产》，经过认真分析、反复研究：

1. 评估对象市场上有较多类似房地产交易案例，且交易案例情况较易收集，故可选用市场比较法进行评估；

2. 根据评估对象所在区域房地产租售比情况，租金收益难以体现市场价值水平，故不适宜采用收益法进行评估；

3. 评估对象均为建成物业，在合法利用前提下，其最高最佳利用方式为维持现状，不宜选用假设开发法进行评估；

4. 评估对象设定为成熟的市场商品房，房地产成本难以反映其客观市场价值，不宜选用成本法进行评估。

最后根据评估目的、项目具体情况选用市场比较法进行评估。

市场比较法是将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此评估评估对象的客观合理价格或价值的方法。

公式： $P=PI \times A \times B \times C$

式中：P ---被评估房地产评估价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数

B ---市场状况修正系数

C ---房地产状况因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

1. 听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；

2. 签订资产评估委托合同；
3. 编制评估计划，组织评估人员，指导产权持有人清查资产、准备评估资料；
4. 对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
5. 对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
6. 根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
7. 进行市场调查，收集相关资料，进行评定估算；
8. 核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
9. 归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
10. 对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
11. 整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

1. 交易假设

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

2. 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。

3. 本次评估是以资产持续使用为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、在原地继续使用条件下，在评估基准日2025年12月31日的公允价值的反映。

4. 纳入评估范围的不动产及土地权属明确，无争议。

5. 评估人员对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定其不存在上述因素；

6. 委托人及产权持有人提供的全部文件材料真实、有效、准确；

7. 国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化；

8. 评估所依据的所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

经综合分析，本次评估采用市场比较法进行评估，截止评估基准日 2025 年 12 月 31 日，在评估假设前提下，上海安正海柠商业管理有限公司投资性房地产不含增值税公允价值为 16,591.59 万元（大写：人民币壹亿陆仟伍佰玖拾壹万伍仟玖佰元整），账面价值 19,083.83 万元，评估减值 2,492.24 万元，减值率 13.06%。评估减值原因为市场供需引起的正常价格波动。

评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

产权持有人：安正时尚集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	账面值	评估值	增减值	增值率 %	备注
1	嘉定区曹安公路 1928 号房地产	13,552.67	19,083.83	16,591.59	-2,492.24	-13.06	
	合计		19,083.83	16,591.59	-2,492.24	-13.06	

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日，该评估结论有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）委托人及产权持有人应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法

性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

（1）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（2）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（3）评估程序受到限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

无。

（4）委托人未提供的其他关键资料情况：

无。

（5）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与产权持有人亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（6）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（7）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

无。

（8）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

（五）重大期后事项

1. 报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2. 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3. 评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，委托人与产权持有人已明确告知不存在重大期后事项。

4. 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

(六) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅限于本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

2. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估不动产持续使用的前提下，根据公开市场的原则确定公允价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

3. 委托人或者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。

4. 本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

除委托人、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。

5. 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。

6. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

7. 因评估程序受限造成的评估报告的使用限制

无。

8. 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，资产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 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

9. 本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的评估报告日为 2026 年 4 月 15 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：余津娟 徐紫娟



资产评估师：唐潇

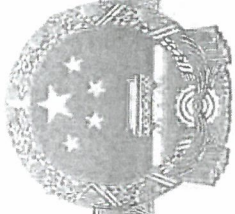


中威正信（北京）资产评估有限公司



附件目录

- 1、委托人与产权持有人法人营业执照
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 3、评估对象位置及现场勘察照片
- 4、委托人和相关当事人的承诺函
- 5、签名资产评估师的承诺函
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、评估机构法人营业执照副本复印件
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 9、资产评估汇总表或者明细表



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330400676183847X (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 安正时尚集团股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 郑安政

注册资本 叁亿玖仟玖佰贰拾壹万贰仟壹佰陆拾元

成立日期 2008年06月05日

住所 海宁市海宁经济开发区谷水路298号

经营范围

一般项目：服装制造；服饰制造；服装服饰批发；服装服饰零售；针织或钩针编织物及其制品制造；针纺织品销售；羽毛(绒)及制品制造；家用纺织制成品制造；日用杂品制造；棉、麻销售；家居用品销售；日用玻璃制品销售；产业用纺织制成品销售；日用百货销售；鞋制造；箱包制造；鞋帽批发；鞋帽零售；鞋和皮革修理；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；家用电器销售；家用电器销售；日用化学产品制造；日用化学产品销售；日用口罩(非医用)生产；日用口罩(非医用)销售；医用口罩批发；医用口罩零售；特种劳动防护用品生产；特种劳动防护用品销售；劳动防护用品生产；劳动防护用品销售；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售(不含危险化学品)；会议及展览服务；娱乐性展览；互联网销售(除销售需要许可的商品)；单用途商业预付卡代理销售；日用品批发；茶具销售；化妆品批发；化妆品零售；保健食品(非食品)生产；保健食品(非食品)销售；货物进出口；个人卫生用品销售；技术进出口；进出口代理(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)。许可项目：医用口罩生产；消毒剂和卫生用品生产(不含危险化学品)；第二类增值电信业务；艺术品进出口；卫生用品和一次性使用卫生用品生产(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，具体经营项目以审批结果为准)。

此复印件仅用于_____, 再次复印无效。
_____年 月 日

登记机关

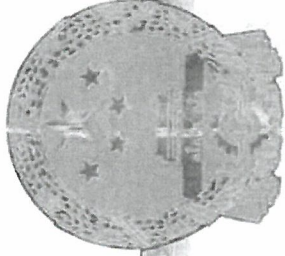


2024年04月24日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码

91310114MAD9J3CC56

证照编号: 14000000202407230176

扫描二维码
了解更多登记、备案、许可、监管信息,
体验更多应用服务。



名称 上海安正海柠商业管理有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 郑安政

经营范围

一般项目: 企业管理; 企业管理咨询; 非居住房地产租赁; 酒店管理; 物业管理; 餐饮服务; 停车场服务; 企业形象策划; 市场营销策划; 咨询策划服务; 社会经济咨询服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 会议及展览服务; 娱乐性展览; 互联网销售(除销售需要许可的商品); 日用百货销售。(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)

注册资本 人民币110.0000万元整

成立日期 2024年01月25日

住

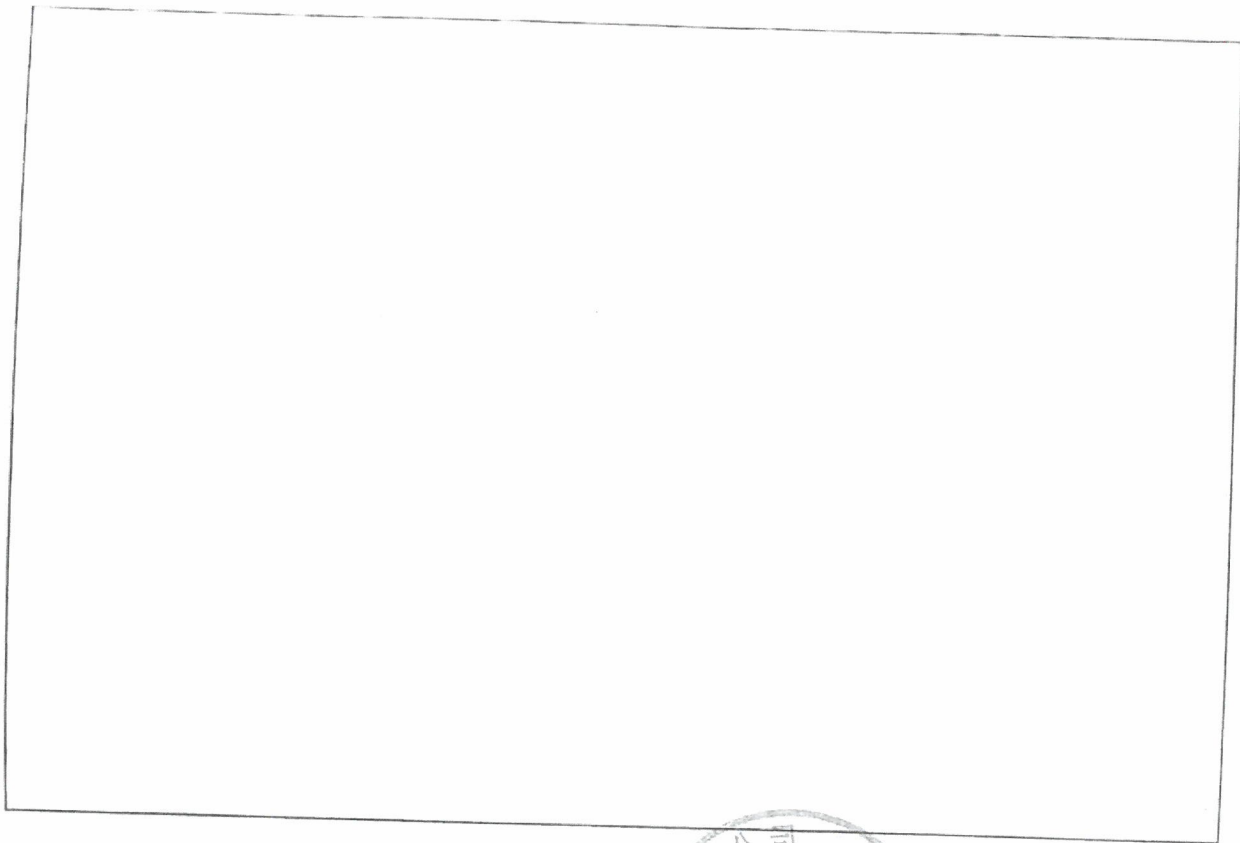
上海市嘉定区曹安公路1928号2层218



登记机关

2024年07月23日

权利人	上海安正海村商业管理有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	嘉定区曹安公路1928号地下1层、1_15层		
不动产单元号	3101140140016800038F00010001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	土地权利性质：出让		
用途	土地用途：商业办公/房屋用途：旅（宾）馆		
面积	宗地面积：10024.00平方米/ 建筑面积：13552.67平方米		
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2005年06月28日起2045年06月27日止		
权利其他状况	土地状况： 地号：嘉定区真新街道3街坊29丘； 使用权面积：； 独用面积：； 分摊面积：。 房屋状况： 幢号：1928号； 室号部位：地下1层、1_15层； 类型：旅馆； 总层数：15； 竣工日期：2009年。		



现场勘察照片



周边环境



周边环境



楼栋外观



楼栋外观



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片

资产评估委托人承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因编制 2025 年度财务报告事宜，委托你公司对上海安正海柠商业管理有限公司所有的位于上海市嘉定区曹安公路 1928 号房地产的公允价值，以 2025 年 12 月 31 日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构及其参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 5、不非法干预评估工作。



安正时尚集团股份有限公司

法定代表人签字：



2026 年 4 月 13 日

产权持有人承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因编制 2025 年度财务报告事宜，委托你公司对位于上海市嘉定区曹安公路 1928 号房地产的公允价值，以 2025 年 12 月 31 日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
- 2、所提供的财务会计资料及其他生产经营资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构及其参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：



上海安正海柠商业管理有限公司（盖章）

2026 年 4 月 12 日



资产评估师承诺函

安正时尚集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟编制财务报告涉及的上海安正海柠商业管理有限公司名下的投资性房地产公允价值以 2025 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师（签字）：

余 涛 紫娟



资产评估师（签字）：

唐 潇



2026 年 4 月 15 日

北京市财政局

2018-0001 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京嘉润资产评估有限公司
- 2、北京鲁光资产评估有限公司
- 3、北京中恒正源资产评估有限责任公司
- 4、北京中立华资产评估有限责任公司
- 5、中威正信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中鹏衡资产评估有限公司

7、北京国嘉信资产评估事务所（普通合伙）

8、北京立信润德资产评估事务所（普通合伙）


9、北京长城金桥国际资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。



资产评估证券资质备案公告



中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

繁体 | English 移动端 微博 微信 无障碍
打造一个规范、透明、开放、有活力、有韧性的资本市场
 Q

首页 机构概况 新闻发布 政务信息 办事服务 互动交流 统计信息 专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001/2021-00305243	分类	审计与评估机构监管对象
发布机构	证监会	发文日期	2020年11月03日
名称	从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)		
文号		主题词	

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03



营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码

91110106726376314T



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 中威正信(北京)资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵霖

经营范围 一般项目：资产评估；技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广；土地整治服务；价格鉴证评估；运行效能评估服务；物业服务评估；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务；矿产资源储量估算和报告编制服务；信息咨询（不含许可类信息咨询）；企业管理；企业管理咨询；破产清算服务；财政资金项目预算绩效评价服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 350万元

成立日期 2001年09月07日

住所 北京市丰台区丰台北路18号院3号楼10层1001内1006室

登记机关

2026





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：43210052

会员姓名：余紫娟

证件号码：430121*****6



所在机构：中威正信（北京）资产评估有限公司
湖南分公司



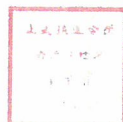
年检情况：2025年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

余紫娟



(有效期至2026-04-30日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：43190069

会员姓名：唐潇

证件号码：431226*****0

所在机构：中威正信（北京）资产评估有限公司

湖南分公司

年检情况：2025年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

唐潇



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年12月31日

产权持有人：上海安正海柠商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	D	E=D-A	F=E/A×100%
投资性房地产	19,083.83	16,591.59	-2,492.24	-13.06
合 计	19,083.83	16,591.59	-2,492.24	-13.06



评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司

