

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**香溢融通控股集团股份有限公司拟向宁波市海曙文化旅游开发有限公司  
出租房地产所涉及的位于宁波市海曙区药行街 195 号的  
商业房地产年租金市场价值  
资产评估报告**

银信评报字（2022）沪第 1236 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2022 年 11 月 30 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:	3131020026202202183
合同编号:	HT2022-1352
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2022)沪第1236号
报告名称:	香溢融通控股集团股份有限公司拟向宁波市海曙文化旅游开发有限公司出租房地产所涉及的位于宁波市海曙区药行街195号的商业房地产年租金市场价值评估项目
评估结论:	9,769,900.00元
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	庞一村 (资产评估师) 会员编号: 31140019 庄庆贤 (资产评估师) 会员编号: 31060018
	
(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。

生成日期: 2022年12月01日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	4
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	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 .....	10
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	12
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	13
十三、资产评估报告日 .....	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	15
附 件 .....	16



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## 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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

香溢融通控股集团股份有限公司拟向宁波市海曙文化旅游开发有限公司  
出租房地产所涉及的位于宁波市海曙区药行街 195 号的  
商业房地产年租金市场价值  
资产评估报告  
摘 要

一、项目名称：香溢融通控股集团股份有限公司拟向宁波市海曙文化旅游开发有限公司出租房地产所涉及的位于宁波市海曙区药行街 195 号的商业房地产年租金市场价值评估项目

二、委托人：香溢融通控股集团股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

(1) 产权持有人股东

(2) 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、产权持有人：香溢融通控股集团股份有限公司

五、评估目的：资产租赁

六、经济行为：香溢融通控股集团股份有限公司拟向宁波市海曙文化旅游开发有限公司出租房地产，需对所涉及的位于宁波市海曙区药行街 195 号的商业房地产年租金市场价值进行评估并提供价值参考。

七、评估对象：香溢融通控股集团股份有限公司拟向宁波市海曙文化旅游开发有限公司出租的房地产年租金市场价值。

八、评估范围：香溢融通控股集团股份有限公司持有的甬房权证海曙字第 200844259 号房屋所有权证和甬国用（2008）第 0102350 号国有土地使用证所载明的房地产，具体位于宁波市海曙区药行街 195 号，证载建筑面积为 18,260.40 平方米，证载土地使用权面积为 6,902.30 平方米，列入评估范围的建筑面积为 17,866.40 平方米。上述所涉及地块上另建有无证建筑 1 幢，为主楼西侧扩建部分，建筑面积为 1,100.00 平方米，一并列入本次评估范围。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2022 年 4 月 6 日



**十一、评估方法：市场法**

**十二、评估结论：**于评估基准日，评估对象的年租金市场价值评估结论为 976.99 万元(大写:人民币玖佰柒拾陆万玖仟玖佰元整)。

**十三、评估结论使用有效期：**

本评估结论仅对本次评估之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2022 年 4 月 6 日至 2023 年 4 月 5 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

**十四、特别事项说明：**

- 1、本次评估结果包含增值税，不包含水电、物业、治安等其他相关费用；
- 2、评估范围中部分房屋建筑物未办理产权证，其建筑面积由委托人申报并经评估人员核实确认，若与实际租赁面积存在差异，应根据实际情况对相应评估值进行调整；
- 3、本次评估项目为部分资产评估报告，未考虑可能存在其他的与委评对象相对应的资产和负债情况；
- 4、产权持有人承诺在评估基准日不存在涉及法律、经济纠纷等未决事项；
- 5、未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项；
- 6、本报告以产权持有人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有人提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责；
- 7、本次评估对评估增减值可能产生的税赋影响未作考虑；
- 8、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

香溢融通控股集团股份有限公司拟向宁波市海曙文化旅游开发有限公司  
出租房地产所涉及的位于宁波市海曙区药行街 195 号的  
商业房地产年租金市场价值  
资产评估报告

银信评报字（2022）沪第 1236 号

## 正文

### 香溢融通控股集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对香溢融通控股集团股份有限公司拟向宁波市海曙文化旅游开发有限公司出租房地产所涉及的位于宁波市海曙区药行街 195 号的商业房地产年租金在 2022 年 4 月 6 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人（产权持有人）

统一社会信用代码	91330200704803899K	名称	香溢融通控股集团股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）	法定代表人	邵松长
注册资本	肆亿伍仟肆佰叁拾贰万贰仟柒佰肆拾柒元	成立日期	1998 年 1 月 8 日
住所	宁波海曙区西河街 158 号 020 幢 7、8、9 层		
营业期限自	1998 年 1 月 8 日	营业期限至	长期
经营范围	药品经营（以上经营项目限分支机构在许可证件有效期限内经营）；卷烟、雪茄烟的零售（在许可证有效期限内经营），实业投资及咨询；文化创意设计、策划；纺织、服装及日用品、金属、建材、矿产品、燃料油、沥青、钢材、钢胚、木材、化工产品、机械设备、五金交电、照相器材、文体办公用品、电子产品、通信设备、通讯器材、工艺品、土产畜产品、贵金属、家用电器、汽车、汽车配件的批发、零售；自营和代理各类货物和技术的进出口业务，但国家限定经营或禁止进出口		



口的货物和技术除外；计算机软件开发；金银饰品、珠宝玉器的零售、加工；黄金制品的销售；服装制造、加工（限分支机构经营）；普通货物仓储；水电安装；房地产开发；物业管理；房屋租赁；国际货物运输代理；眼镜销售；机械设备、仪器仪表的租赁；废旧金属制品回收；焦炭的批发；煤炭批发（无储存）；食品经营；农产品的批发和零售；饲料、米、面、粮油批发和零售；供应链管理；广告服务。（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）

注：摘自营业执照（副本）。

## （二）其他资产评估报告使用人

- 1、产权持有人股东；
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的是香溢融通控股集团股份有限公司拟向宁波市海曙文化旅游开发有限公司出租房地产，需对所涉及的商业房地产年租金市场价值进行评估并提供价值参考。

上述经济行为已经《香溢融通控股集团股份有限公司总经理办公室抄告单》[抄告单（2022）15号]批准。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象：香溢融通控股集团股份有限公司拟向宁波市海曙文化旅游开发有限公司出租的房地产年租金市场价值。

本次评估范围：香溢融通控股集团股份有限公司持有的甬房权证海曙字第200844259号房屋所有权证和甬国用（2008）第0102350号国有土地使用证所载明的房地产，具体位于宁波市海曙区药行街195号，证载建筑面积为18,260.40平方米，证载土地使用权面积为6,902.30平方米，列入评估范围的建筑面积为17,866.40平方米。上述所涉及地块上另建有无证建筑1幢，为主楼西侧扩建部分，建筑面积为1,100.00平方米，一并列入本次评估范围。评估范围具体情况如下：

序号	房屋所有权证编号	国有土地使用证编号	楼层	实际用途	证载建筑面积（m <sup>2</sup> ）	列入本次评估范围建筑面积（m <sup>2</sup> ）
----	----------	-----------	----	------	-------------------------	-------------------------------





## 银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1	甬房权证海曙字第 200844259号	甬国用(2008)第 0102350号	-1-4层	商业	18,260.40	17,866.40
2	无证		1-2层		1,100.00	1,100.00
合计					<b>19,360.40</b>	<b>18,966.40</b>

评估对象位于宁波市海曙区药行街195号，所涉及地块东至开明街、南至县学街、西至道路、北至药行街。评估对象周边为宁波市天一广场商圈，位于宁波老城区市中心地段，周边有城隍庙商城、亚细亚莱迪广场、天一广场等，商业繁华度较高；周边有中国银行大厦、宁波人保大厦等，办公集聚度较高；周边有威斯汀酒店、宁波影都等，配套设施较齐全。评估对象临开明街和药行街，公交12路、20路等十余条公交线路和地铁2号线均可直达，交通较便捷。

本次评估对象主楼建成于1994年，于2015年全面停业后闲置至今。评估对象主楼共5层（其中地上4层，地下1层），钢混结构，水、电、卫、中央空调、电梯齐全。评估对象主楼外墙贴面砖、现浇砼平屋面，室内装修为石膏板吊顶、内墙砖墙刷涂料、石膏板隔断、部分地砖地坪、部分砼地坪、部分防滑砖地坪、铝合金窗、铝合金门、钢栏杆扶手、岗岩踏步等。无证房屋建筑物建成于2015年，位于主楼西侧，与主楼连通使用，该扩建建筑室内装修均为毛坯。评估对象实际用途均为商业，至评估基准日已闲置多年，工程质量和维护保养状况较差，具体表现为内墙面空鼓、部分涂料脱落、楼面板渗水严重、部分地砖破损等，目前已无法正常使用。评估对象地下一层为营业用房，无法作为停车位使用。本次按房地产现状进行出租。

委估资产权利人均均为香溢融通控股集团股份有限公司，房屋用途为商业，土地使用权类型为出让，土地使用权用途为商业用地，土地使用权终止日期为2044年6月20日。

委估房地产处于受控状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

## 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2022 年 4 月 6 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、《香溢融通控股集团股份有限公司总经理办公室抄告单》[抄告单（2022）15 号]。

### （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 日中华人民共和国主席令第四 6 号）
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第三 2 号）
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五 号）
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年中华人民共和国国务院国资委第十二 号令）
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年国务院令 378 号）
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）
- 8、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号）
- 9、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
- 10、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号）；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）



---

## 12、其他有关的法律、法规和规章制度

### （三）评估准则依据

- 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）
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 13、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见
- 14、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

### （四）产权依据

- 1、《房屋所有权证》：甬房权证海曙字第 200844259 号
- 2、《国有土地使用证》：甬国用（2008）第 0102350 号

### （五）取价依据

- 1、评估基准日当地房地产市场有关价格信息资料；
- 2、委托人及产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 3、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行部分资产评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一



种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括成本法、收益法、市场法。

成本法：是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，再扣除各种贬值因素估算评估值。

收益法：是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行资产评估时，被评估资产必须具有独立的连续提供未来收益的能力，资产的未来收益必须能用货币计量；产权持有人所承担的风险也必须能用货币来衡量。

市场法：是指将评估对象与参考资产或资产组合、在市场上已有的类似交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路。运用市场法的前提条件是：要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

#### （一）评估方法的选择

本次评估对象所在区域房地产租赁市场较发达，受供需变化，房地产租赁价格与成本价格偏差较大，故本次不宜采用成本法评估。

本次评估对象为商业房地产年租金，近期无商城转让的可比案例，无法使用市场价值通过收益法公式计算年租金，故不宜采用收益法评估。

本次评估对象可以分隔出租，所在区域可以取得足够的同类可比租赁案例，故可以采用市场法评估。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用市场法对评估对象进行评估。

#### （二）评估方法简介

市场比较法是指将评估对象与参考资产或资产组合、在市场上已有的类似交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估方法。

计算公式如下：

评估对象年租金价值=更新改造后的年租金价值-年化更新改造成本-第三方运营成本及投资回报

更新改造后的年租金价值=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数



× 区位状况修正系数 × 权益状况修正系数 × 实物状况修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

### （五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

### （六）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有人财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。



## （七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、评估对象所在地区的社会经济环境无重大变化；

4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。



#### （四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

### 十、评估结论

#### （一）评估结论

于评估基准日，评估对象的年租金市场价值评估结论为 976.99 万元（大写：人民币玖佰柒拾陆万玖仟玖佰元整）。

**评估结论详细情况见资产年租金市场价值评估明细表。**

#### （二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

### 十一、特别事项说明

1、本次评估结果包含增值税，不包含水电、物业、治安等其他相关费用；

2、评估范围中部分房屋建筑物未办理产权证，其建筑面积由委托人申报并经评估人员核实确认，若与实际租赁面积存在差异，应根据实际情况对相应评估值进行调整；

3、本次评估项目为部分资产评估报告，未考虑可能存在其他的与委评对象相对应的资产和负债情况；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 4、产权持有人承诺在评估基准日不存在涉及法律、经济纠纷等未决事项；
- 5、未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项；
- 6、本报告以产权持有人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有人提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责；
- 7、本次评估对评估增减值可能产生的税赋影响未作考虑；
- 8、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

**本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、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师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的状况进行了披露，但评估师并不具备对该等事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些事项对实现经济行为较为重要，应当聘请专业人士提供相应服务。

### （二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。





**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

### （三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对本次评估之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2022 年 4 月 6 日至 2023 年 4 月 5 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 11 月 30 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：庞一村



资产评估师：庄庆贤



2022 年 11 月 30 日