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资产租赁所涉及的

位于宁波市海曙区西河街158号商业房地产年租金市场价值

资产评估报告

银信评报字（2025）甬第0192号

浙江银信资产评估有限公司

2025年11月25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：	3030080001202500252
合同编号：	银信评约(2025)甬第0063号
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（2025）甬第0192号
报告名称：	香溢融通控股集团股份有限公司拟资产租赁所涉及的位于宁波市海曙区西河街158号商业房地产年租金市场价值资产评估报告
评估结论：	3,890,900.00元
评估报告日：	2025年11月25日
评估机构名称：	浙江银信资产评估有限公司
签名人员：	方丹依　（资产评估师）　正式会员 编号：30200002 卢路　（资产评估师）　正式会员 编号：30160001
方丹依、卢路已实名认可	
（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：2025年11月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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、价值类型及其定义 6
五、评估基准日 7
六、评估依据 7
七、评估方法 9
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 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 15

浙江银信资产评估有限公司
地　址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703室
电　话：0574-81857328
传　真：0574-81857866　邮　编：315040

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、产权持有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。

浙江银信资产评估有限公司
地　址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703室
电　话：0574-81857328
传　真：0574-81857866　邮　编：315040

香溢融通控股集团股份有限公司拟资产租赁所涉及的
位于宁波市海曙区西河街158号商业房地产年租金市场价值

资产评估报告

银信评报字（2025）甬第0192号

摘　要

一、项目名称：香溢融通控股集团股份有限公司拟资产租赁所涉及的位于宁波市海曙区西河街158号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、其他评估报告使用人：本次经济行为相关的国家法律法规规定的资产评估报告使用对象、资产评估委托合同中约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资产租赁，需对其所持有的位于宁波市海曙区西河街158号商业房地产年租金市场价值进行评估，并提供价值参考。

七、评估对象和评估范围：

本次评估对象为产权持有人截至评估基准日所持有的位于宁波市海曙区西河街158号商业房地产年租金，账面原值为98,085,651.03元，账面净值为46,595,199.44元。

本次评估范围为浙（2022）宁波市海曙不动产权第0212385号不动产权证书所载明的商业房地产，总建筑面积为12,106.90平方米，土地使用权面积为6,284.30平方米。

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2025年9月30日

十、评估方法：剩余法

十一、评估结论：于评估基准日，在本报告所列假设和限定条件下，委估资产的

年租金评估值为389.09万元，大写人民币叁佰捌拾玖万零玖佰元整，详见资产年租金价值评估明细表。

十二、评估结论使用有效期：

经有权机构核准后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对本次资产租赁之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2025年9月30日至2026年9月29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。

十三、特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：无。

（二）委托人未提供的其他关键资料的情形：无。

（三）未决事项或法律纠纷等不确定性因素：已关注，未获知。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：无。

（五）重大期后事项：已关注，未获知。

（六）评估程序受限的有关情况，评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况：无。

（七）担保、租赁等事项：无。

（八）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。

（九）其他需要说明的事项

1、本次评估的价值包含增值税，并假设按照现有用途整体出租。

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合理理解评估结论，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。

浙江银信资产评估有限公司
地　址：浙江省宁波市江东北路317号
和丰创意广场和庭楼7楼703室
电　话：0574-81857328
传　真：0574-81857866　邮　编：315040

香溢融通控股集团股份有限公司拟资产租赁所涉及的

位于宁波市海曙区西河街158号商业房地产年租金市场价值

资产评估报告

银信评报字（2025）甬第0192号

正 文

香溢融通控股集团股份有限公司：

浙江银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用剩余法，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资产租赁之经济行为所涉及的资产年租金在2025年9月30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）概况

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**	方国富
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		
经营范围	一般项目：控股公司服务；食品销售（仅销售预包装食品）；以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；文艺创作；服装服饰零售；服装服饰批发；日用杂品销售；建筑材料销售；金属材料销售；非金属矿及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；木材销售；机械设备销售；五金产品零售；		

	五金产品批发；照相机及器材销售；办公用品销售；电子产品销售；通讯设备销售；移动通信设备销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；金属链条及其他金属制品销售；家用电器销售；汽车零配件零售；汽车销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；软件开发；珠宝首饰零售；金银制品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；住宅水电安装维护服务；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；国际货物运输代理；眼镜销售（不含隐形眼镜）；机械设备租赁；珠宝首饰回收修理服务；生产性废旧金属回收；煤炭及制品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；畜牧渔业饲料销售；供应链管理服务；广告设计、代理；广告发布(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：药品零售；烟草制品零售；餐饮服务；食品销售；房地产开发经营(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)。

注：摘自营业执照(（副本）。

（二）其他资产评估报告使用人

除本次经济行为相关的国家法律法规规定的资产评估报告使用对象、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

香溢融通控股集团股份有限公司拟资产租赁，需对其持有的位于宁波市海曙区西河街158号商业房地产年租金市场价值进行评估。

上述经济行为已经《党政联席会议（总经理办公会议）记录》（总办会2023-52号）批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为产权持有人截至评估基准日所持有的位于宁波市海曙区西河街158号商业房地产年租金，账面原值为98,085,651.03元，账面净值为46,595,199.44元。

本次评估范围为浙（2022）宁波市海曙不动产权第0212385号不动产权证书所载明的商业房地产，总建筑面积为12,106.90平方米，土地使用权面积为6,284.30平方米。

具体详见下表：

序号	坐落	名称	用途	建筑面积（㎡）	土地使用权面积（㎡）	账面原值	账面净值
1	宁波市海曙区西河街158号	主楼	商业	10,126.35	6,284.30	98,085,651.03	46,595,199.44
2		附楼	商业	1,980.55			
	合计			12,106.90	6,284.30	98,085,651.03	46,595,199.44

评估对象位于宁波市海曙区西河街158号，为香溢融通公司总部办公用房，所在地块东至幸福苑小区和停车场、南至西河街、西至河流、北至西河花园。评估对象位于新芝社区，周边有西湾小区、柳庄小区等住宅小区，居住氛围较佳；周边有家居乐购物广场、宁波工程学院西校区等，商业繁华度一般，配套设施一般；评估对象临西河街，距离地铁站较远，交通便捷度一般。

评估对象建成于1997年，由主楼和附楼组成，主楼配备2座电梯，附楼未配备电梯。主楼共10层（其中地上9层，地下1层），钢混结构，砼柱、砼梁、砼楼梯、现浇砼平屋面、1-2层外墙干挂石材、3层以上外墙刷涂料，4-6层为酒店装修，室内装修为石膏板吊顶、部分墙面贴护墙板、部分墙面贴墙纸、地面铺地毯、铝合金窗、木门等；其他楼层为办公装修，室内装修为部分内墙刷涂料、部分内墙贴面砖、石膏板吊顶、地砖地坪、铝合金窗、木门等；附楼共4层，均为办公装修，室内装修为石膏板吊顶、部分内墙刷涂料、部分内墙贴面砖、地砖地坪、铝合金窗、木门等。评估对象房型方正，目前已处于待租空置状态。

评估对象权利人均为香溢融通控股集团股份有限公司，房屋用途均为商业，土地使用权用途均为商业用地，土地使用权权利性质均为出让，土地使用权终止日期为2035年2月25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、价值类型及其定义

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。

本报告所揭示的市场价值是房地产年租金的市场价值，指被评估房地产按最佳用

途在持续可出租前提下租金的市场价值，该租金的市场价值包含房屋日常维护费、房产税金、增值税等，不包括物业管理费、水电费、电话费、保险费、治安费等费用。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

评估基准日 2025 年 9 月 30 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）评估依据

（1）行为依据

《党政联席会议（总经理办公会议）记录》（总办会 2023-52 号）

（2）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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三次全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 2005 年 12 号令）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 2003 年 378 号，经国务院 2011 年 588 号令修改）；

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、其他有关的法律、法规和规章制度。

（3）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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

10、《资产评评估值类型指导意见》（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、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。

（4）产权依据

《不动产权证书》： 浙（2022）宁波市海曙不动产权第 0212385 号。

（5）其它依据

1、《关于印发<上海市房地产租金评估技术指引（试行）>的通知》（沪房地估协[2024]1 号）；

2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；

3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

4、评估基准日市场有关价格信息资料；

5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

1、评估方法介绍

根据《资产评估执业准则-不动产》、《资产评估执业准则-资产评估方法》并参考《上海市房地产租金评估技术指引（试行）》，房地产租金评估的基本方法包括市场法、成本法、收益法、剩余法等。

市场法：市场法是根据与评估对象相似的房地产租金来经比较、调整或修正来求取评估对象房地产租金的方法。

成本法：成本法是以租金各个构成之和来求取房地产租金的方法。

收益法：收益法是选取适宜方法求得评估对象房地产市场价值，然后确定评估对象报酬率或资本化率，选用适当的数学公式求取折算系数，计算房地产净收益，加上运营费、相关税费等得出房地产租金的方法。

剩余法：剩余法是根据房地产经营产生的经营收入，扣除经营成本和经营利润，或根据改造完成后的房地产租赁收入，扣除需投入的改造成本，求取房地产租金的方法。

2、评估方法选择

成本法一般适用于资产价格无市场依据或市场依据不充分的情形，收益法一般适用于资产具有收益或有潜在收益的情形，市场法一般适用于同类资产可比交易案例较多的情形，剩余法一般适用于分析和测算投资可行性的情形。

本次评估对象用途为酒店，由于专用性较强，可比案例较少，故不宜用市场法评估；由于收益期限长，租金水平受供需影响，不确定性较高，故不宜采用收益法评估；评估对象市场租金与成本关联性较低，故不宜采用成本法评估；通过对原房地产进行装修改造，并重新市场化经营，能够合理反映其市场租金水平，故本次可以采用剩余法测算可行租金。

上述方法对应的评估计算公式如下：

房地产年租金=年经营收入-年经营成本-年经营费用-管理费-财务费用-经营税金及附加-经营利润

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，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评估，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、现有用途假设：是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

4、原地使用假设：是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（二）特殊假设：

1、资产整体出租假设：假设评估对象的经营方式为整体出租。

（三）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、产权持有人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。

(四)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。

（五）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

于评估基准日，在本报告所列假设和限定条件下，委估资产的年租金评估值为389.09万元，大写人民币叁佰捌拾玖万零玖佰元整，详见资产年租金价值评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、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、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、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

（一）权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：无。

（二）委托人未提供的其他关键资料的情形：无。

（三）未决事项或法律纠纷等不确定性因素：已关注，未获知。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：无。

（五）重大期后事项：已关注，未获知。

（六）评估程序受限的有关情况，评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况：无。

（七）担保、租赁等事项：无。

（八）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。

（九）其他需要说明的事项

1、本次评估的价值包含增值税，并假设按照现有用途整体出租；

2、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权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；

3、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。

本报告签字资产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）报告使用限制说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告的使用范围：

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；其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

4、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。

5、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；

6、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评估对象可实现价格的保证。

（二）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 11 月 25 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

浙江银信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

2025 年 11 月 25 日