

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波创源文化发展股份有限公司拟资产转让所涉及的位于
宁波市北仑区大碶庐山西路 45 号工业房地产市场价值

资产评估报告

银信评报字（2026）甬第 0272 号

浙江银信资产评估有限公司

2026 年 10 月 20 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：	3030080001202600386
合同编号：	银信评约(2026)甬第0243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（2026）甬第0272号
报告名称：	宁波创源文化发展股份有限公司拟资产转让所涉及的位于宁波市北仑区大碶庐山西路45号工业房地产市场价值资产评估报告
评估结论：	91,793,700.00元
评估报告日：	2026年10月20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、卢路已实名认证



(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10月20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	3
摘 要	4
正 文	6
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附 件	18



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

宁波创源文化发展股份有限公司拟资产转让所涉及的位于
宁波市北仑区大碶庐山西路 45 号工业房地产市场价值

资产评估报告

银信评报字（2026）甬第 0272 号

摘 要

一、项目名称：宁波创源文化发展股份有限公司拟资产转让所涉及的位于宁波市北仑区大碶庐山西路 45 号工业房地产市场价值评估项目

二、委托人：宁波创源文化发展股份有限公司

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：宁波创源文化发展股份有限公司

五、评估目的：宁波创源文化发展股份有限公司拟资产转让，需对其持有的位于宁波市北仑区大碶庐山西路45号工业房地产市场价值进行评估，并提供价值参考依据。

六、评估对象和评估范围：本次评估对象为宁波创源文化发展股份有限公司截至评估基准日持有的位于宁波市北仑区大碶庐山西路 45 号工业房地产。

评估范围为甬房权证（仑）开字第 2015800206 号、甬房权证（仑）开字第 2015800205 号房屋所有权证以及仑国用（2015）第 00183 号土地使用权证所载明的工业房地产。证载房屋建筑物总面积为 28,281.39 平方米，证载土地使用权总面积为 20,000 平方米。账面原值为 26,064,981.08 元，账面净值为 10,879,386.06 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2026 年 10 月 15 日

九、评估方法：成本法、收益法

十、评估结论：于评估基准日，委估资产的市场价值评估值为 9,179.37 万元，大写人民币玖仟壹佰柒拾玖万叁仟柒佰元整，详见资产评估汇总表及明细表。

十一、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转让



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

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 2026 年 10 月 15 日至 2027 年 10 月 14 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。

十二、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：未发现存在委托人未提供的其他关键资料情况。

（三）未决事项或法律纠纷等不确定性因素：未发现未决事项或法律纠纷等不确定性因素。

（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：未发现存在重大期后事项。

（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。

2、委估土地使用权上建有无证构筑物，本次评估值不包含无证构筑物的价值。

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

宁波创源文化发展股份有限公司拟资产转让所涉及的位于

宁波市北仑区大碶庐山西路 45 号工业房地产市场价格

资产评估报告

银信评报字（2026）甬第 0272 号

正 文

宁波创源文化发展股份有限公司：

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，采用成本法和收益法评估，按照必要的评估程序，对宁波创源文化发展股份有限公司拟资产转让之经济行为所涉及的其持有的房地产在 2026 年 10 月 15 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	9133020072812724XH	名称	宁波创源文化发展股份有限公司
类型	股份有限公司(上市、自然人投资或控股)	法定代表人	华天
注册资本	壹亿捌仟零叁拾玖万壹仟捌佰肆拾元整	成立日期	2001 年 06 月 14 日
住所	浙江省宁波市北仑区大碶人民北路 688 号 1 幢 A 座（一照多址）		
经营范围	一般项目：组织文化艺术交流活动；专业设计服务；工艺美术品及礼仪用品制造（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）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；玩具、动漫及游艺用品销售；纸制品制造；纸制品销售；塑料制品制造；塑料制品销售；包装服务；包装材料及制品销售；教学用模型及教具销售；文具制造；文具用品批发；文具用品零售；办公用品销售；五金产品研发；五金产品制造；五金产品批发；五金产品零售；电工器材制造；电工器材销售；日用杂品制造；日用杂品销售；日用百货销售；日用品销售；日用品批发；玩具制造；玩具销售；厨具卫具及日用杂品批发；体		



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

育用品制造；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；户外用品销售；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息系统集成服务；软件开发；计算机及办公设备维修；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；日用口罩（非医用）生产；日用口罩（非医用）销售；医用口罩零售；医用口罩批发；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；劳动保护用品生产；劳动保护用品销售；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；园区管理服务；企业管理；物业管理；酒店管理；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；会议及展览服务；非居住房地产租赁（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：道路货物运输（不含危险货物）；出版物印刷；包装装潢印刷品印刷；文件、资料等其他印刷品印刷；特定印刷品印刷；医用口罩生产；第二类医疗器械生产；医护人员防护用品生产（Ⅱ类医疗器械）；药品生产；药品委托生产；药品零售；药品批发；各类工程建设活动；技术进出口；货物进出口；进出口代理（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

宁波创源文化发展股份有限公司拟资产转让，需对其持有的位于宁波市北仑区大碶庐山西路45号工业房地产市场价值进行评估，并提供价值参考依据。

上述经济行为已经宁波创源文化发展股份有限公司批准的《对外投资项目审批表》批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为宁波创源文化发展股份有限公司截至评估基准日持有的位于宁波市北仑区大碶庐山西路45号工业房地产。

本次评估范围为甬房权证（仑）开字第2015800206号、甬房权证（仑）开字第2015800205号房屋所有权证以及仑国用（2015）第00183号土地使用权证所载明的工业房地产。证载房屋建筑物总面积为28,281.39平方米，证载土地使用权总面积为20,000平方米。账面原值为26,064,981.08元，账面净值为10,879,386.06元。



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

资产具体明细如下：

序号	房屋所有权证	国有土地使用证	坐落	名称	结构	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
1	甬房权证		宁波市北 仑区大碶 庐山西路 45号	门卫	混合	112.42	
2	(仑)开字第			办公楼	钢混	6,657.14	
3	2015800206号			宿舍楼	钢混	4,566.33	
4	甬房权证			厂房	钢混	16,945.50	
	(仑)开字第						
	2015800205号						
5		仑国用(2015) 第00183号		土地使用权			20,000
合计						28,281.39	20,000

房屋建筑物具体情况如下：

序号	建筑物名称	建成时间	层数	平均层高 (米)	房屋概况
1	门卫	2005/03/01	1层	3	砼顶、内外墙刷涂料、地砖地坪、塑钢门窗
2	办公楼	2005/03/01	1-3/3层	4	砼柱、砼梁、部分石膏板吊顶，部分铝扣板吊顶、内外墙刷涂料、部分内墙面贴砖、部分地砖地坪、部分地板地坪、塑钢窗、玻璃地弹大门、内木门
3	宿舍楼	2005/03/01	1-4/4层	4	砼柱、砼梁、部分石膏板吊顶，部分铝扣板吊顶、内外墙刷涂料、部分内墙面贴砖、地砖地坪、塑钢窗、防盗门
4	厂房	2005/03/01	1-2/2层	5.4	柱距6米，共4跨，跨度15米，砼柱、砼梁、一层砼顶，二层钢顶，内外墙刷涂料、部分内墙贴砖、环氧地坪、塑钢窗、钢卷帘大门

截至评估基准日，评估范围中的办公楼处于空置状态，房屋内部保持原有装修，维护状况一般；门卫、宿舍楼及厂房均由产权持有人正常生产使用，日常维护保养正常，设施设备运行状况良好。

截至评估基准日，除办公楼已空置，其余均正常使用中。

委估土地使用权位于宁波市北仑区大碶庐山西路45号，所在地块东至道路，南至庐山西路，西至甬江南路，北至相邻房地产，形状规则，周边产业集聚度较高，配套设施较好，所在区域较繁华。

委估资产权利人均均为宁波创源文化发展股份有限公司，土地使用权类型为出让，地类(用途)为工业用地，国有建设用地至2052年05月17日止。

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



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

估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估的价值包含增值税。

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 2026 年 10 月 15 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

经宁波创源文化发展股份有限公司批准的《对外投资项目审批表》

（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》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号修订）；



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

- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年财政部令第14号）；
- 8、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年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》（2019年财政部令第97号）；
- 11、《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
- 12、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日中华人民共和国主席令第37号）；
- 13、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、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

《房屋所有权证》：甬房权证（仑）开字第2015800206号、甬房权证（仑）开字第2015800205号

《国有土地使用证》：仑国用（2015）第00183号

（5）取价依据



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

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 2、《关于执行宁波市市区 2008-2010 年建设工程土建造价指标的通知》（甬城管法〔2011〕2 号）；
- 3、《宁波市建设工程造价信息》；
- 4、《房屋完损等级评定标准》；
- 5、《浙江省建设工程计价依据》；
- 6、评估基准日同期宁波市建筑材料、配套专业费、资金成本等市场价格信息；
- 7、评估人员收集的同区域工业土地使用权交易、工业房地产租赁案例资料等；
- 8、评估人员收集的其他各类与评估相关的其他佐证资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》和《资产评估执业准则-资产评估方法》，资产评估的基本方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法：成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

收益法：是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法：是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

评估方法的选择：

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，而市场法则适用于同类资产可比交易案例较多的不动产评估。

工业房地产可独立产生收益，区域同类工业物业租赁交易较为活跃，故可以采用收益法评估。

工业房地产具有较强的个别性、专用性。价值受用地规模、宗地形状、容积率、层高、承重、行车、消防、配套构筑物、宗地内基础设施、产业适配性等多重因素影响，不同厂房之间实体条件差异大，故不适用市场法评估。结合本次资产评估的对象、



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

评估目的和相关资料，本次采用成本法和收益法进行评估。

其中土地使用权所在区域同类可比交易案例较多，交易市场成熟，故土地使用权可以采用市场法评估。

评估计算公式如下：

（一）成本法计算公式：

房屋建筑物评估值=重置成本×综合成新率

重置成本=建安工程造价+前期（专业）费用+管理费用+资金成本+利润

综合成新率=年限成新率×0.4+勘察成新率×0.6

（二）收益法计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + P_v$$

式中：

P：委估资产收益价值；

R_i ：委估资产收益期内的净收益；

r：委估资产报酬率

n：委估资产的收益期

P_v ：委估资产残值的现值

八、评估程序实施过程 and 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



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

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。

（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、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。

（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）预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测。

2、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

3、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对资产未来收益的影响。

4、收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生。

5、无其他不可预测和不可抗力因素对产权持有单位经营造成重大影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（五）限制性假设



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

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，委估资产的市场价值评估值为 9,179.37 万元，大写人民币玖仟壹佰柒拾玖万叁仟柒佰元整，详见资产评估汇总表及明细表。

（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：未发现存在委托人未提供的其他关键资料情况。

（三）未决事项或法律纠纷等不确定性因素：未发现未决事项或法律纠纷等不确定性因素。

（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：未发现存在重大期后事项。

（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。



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

（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。

2、委估土地使用权上建有无证构筑物，本次评估值不包含无证构筑物的价值。

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、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。

5、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



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

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 2026 年 10 月 15 日至 2027 年 10 月 14 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 2026 年 10 月 20 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：

