

本报告依据中国资产评估准则编制

湖北能特科技股份有限公司以财务报告为目的
涉及的上海五天实业有限公司投资性房地产

资产评估报告

同致信德评报字（2026）第010142号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二六年四月二十二日

目 录

声 明	2
摘 要	3
正 文	5
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的概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	14
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
资产评估报告附件	17

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。

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。

湖北能特科技股份有限公司以财务报告为目的涉及的

上海五天实业有限公司投资性房地产

公允价值计量评估项目

资产评估报告

摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受湖北能特科技股份有限公司（以下简称：湖北能特科技）的委托，对湖北能特科技股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海五天实业有限公司（以下简称：上海五天）投资性房地产公允价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为湖北能特科技。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、产权持有人：上海五天。

三、评估目的：本次评估目的是通过对上海五天投资性房地产进行评估，为湖北能特科技以财务报告为目的公允价值计量提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为上海五天拥有的投资性房地产。评估范围截止 2025 年 12 月 31 日的上海五天所有的位于上海市青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 124,184.71 平方米的投资性房地产。

五、价值类型：公允价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日。

七、评估方法：收益法。

八、评估结论：

1、评估结果

采用收益法评估，上海五天实业有限公司于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的投资性房地产账面值为 54,607.85 万元，评估值为 **53,053.07 万元**，（大写：人民币伍亿叁仟零伍拾叁万零柒佰元整），减值 1,554.78 万元，减值率为 2.85 %。评估结论为不含税价，包含土地使用权价值。

湖北能特科技股份有限公司以财务报告为目的涉及 的上海五天实业有限公司投资性房地产

资产评估报告

正文

湖北能特科技股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对湖北能特科技股份有限公司以财务报告为目的涉及的上海五天实业有限公司投资性房地产进行了评估。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的概况

（一）委托人概况

名称：湖北能特科技股份有限公司（以下简称：湖北能特科技）

住所：湖北省荆州市沙市区园林北路 106 号

法定代表人：邓海雄

公司类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：247562.6790 万人民币

成立日期：2002 年 9 月 28 日

营业期限：2002 年 9 月 28 日至无固定期限

经营范围：对医疗业,制造业,采矿业,能源业,建筑业,批发和零售业,交通运输、仓储和邮政业,住宿和餐饮业,房地产业,租赁和商务服务业,信息传输、软件和信息技术服务业,科学研究和技术服务业,居民服务业,教育业,文化、体育和娱乐业的投资;仓储服务(不含危险品);物业管理;房屋租赁;对外贸易;企业管理咨询;会议及展览服务;日用品、体育用品、建筑材料、化工产品(不含危险化学品和易制毒化学品)、五金交电、金属材料、电子产品、针纺织品的销售;计算机技术、医疗、医药技术的研发。(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）产权持有人概况

1、基本情况

名称：上海五天实业有限公司（以下简称：上海五天）

住所：青浦区徐泾镇华徐公路 888 号

法定代表人：陈勇

注册资本：20000.0000 万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2002 年 6 月 7 日

营业期限：2002 年 6 月 7 日至 2042 年 6 月 6 日

经营范围：实业投资,绿化工程,商务咨询,计算机软硬件研究开发,自有房屋租赁,仓储服务(除危险化学品),投资管理,货物运输代理,生产加工日用及工艺美术陶瓷制品、竹木制品、玻璃制品、藤、棕、草工艺制品、纸制品、塑料制品、不锈钢制品、包装材料、办公用品、办公设备、家具、电子产品、电子计算机、塑料搪瓷制品、工艺礼品(象牙及其制品除外)、超市货架,销售化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、金属材料、矿产品、木材、燃料油、电线、电缆、电缆附件、高低压电气及成套设备、广告器材、电子元件、液压和气压动力机械及元件、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、日用百货、机械电子设备、工艺美术品(象牙及其制品除外)、建筑材料、纸、纸制品、汽车、汽车配件、船舶及器材、手表、化妆品、橡胶原料及制品,从事货物及技术的进出口业务,停车场管理服务。[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]

（三）委托人与产权持有人关系

产权持有人上海五天系委托人湖北能特科技全资子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是通过对上海五天投资性房地产进行评估，为湖北能特科技以财务报告为目的公允价值计量提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为上海五天位于上海市青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 124,184.71 平方米的

投资性房地产。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围为上海五天位于上海市青浦区徐泾镇华徐公路 888 号的工业办公用房、公寓用房和地下车位。具体评估范围如下：

权证号	建筑物名称	实际用途	建筑面积（m ² ）	账面价值（元）
沪房地青字（2013）第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 1 幢	办公	39,830.59	185,934,800.00
沪房地青字（2013）第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 2 幢	办公	48,143.62	158,432,000.00
沪房地青字（2013）第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 3 幢	公寓	16,698.85	108,467,300.00
沪房地青字（2013）第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 7 幢	办公	16,360.38	89,444,800.00
沪房地青字（2013）第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 7 幢 地下车库	车位	3,151.27	3,799,600.00
总计			124,184.71	546,078,500.00

评估对象部分房屋已出租，部分房屋处于待租状态，目前房屋的使用状况及维护保养状况一般。截止评估基准日，评估人员未发现评估对象有抵押他项权利。

本次评估对象和评估范围与评估申报表、资产评估委托合同所确定的范围一致。

2、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

无。

四、价值类型

（一）本次评估所选取的价值类型为：公允价值。

（二）价值类型定义：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。

（三）价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为公允价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资

产评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令 2016 年第 46 号);
2. 《中华人民共和国公司法》(主席令第 15 号, 2023 年 12 月 29 日修订);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日, 中华人民共和国全国人民代表大会十三届全国人大三次会议通过, 2021 年 1 月 1 日施行);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令 2008 年第 5 号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日第三次修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日第三次修正);
7. 《企业会计准则》(财政部令第 33 号);
8. 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》2014 年 7 月 1 日起施行;
9. 《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》;
10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);
9. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45 号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）。

（三）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 《上海市房地产权证》；
3. 《上海市房地产登记簿》；
4. 《园区租赁合同》；
5. 其他资产产权证明文件、资料。

（四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
3. 市场调查及询价资料；
4. 互联网信息资料；
5. 现场勘察；
6. 《园区租赁合同》；
7. 上海五天提供的《资产评估申报明细表》及其他资料；
8. 其他取费文件。

（五）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。执行单项资产或资产组合评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用收益法。

（一）评估方法的定义及其应用前提条件

1、市场法

（1）定义

市场法也称比较法、市场比较法，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。

(2) 市场法应用的前提条件

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

(1) 定义

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

(2) 收益法应用的前提条件

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

(1) 定义

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

(2) 成本法应用的前提条件

- ①评估对象能正常使用或者在用；
- ②评估对象能够通过重置途径获得；
- ③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选取

根据资产评估法和资产评估准则的相关规定，当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法。

1、评估方法选取的因素分析

选择评估方法所考虑的因素包括：(1) 评估目的和价值类型；(2) 评估对象；(3) 评估方法的适用条件；(4) 评估方法应用所依据数据的质量和数量；(5) 影响评估方法选择的其他因素。

评估专业人员经对本项目的上述因素进行分析，根据《企业会计准则-基本准则》、《企业会计准则第3号-投资性房地产》、《企业会计准则第39号-公允价值计量》等企业会计准则以及本次评估的资料收集情况，我们认为：

市场法适用于同类房地产交易案例比较多的估价，本次评估对象为工业用地上建造的办公楼和公寓以及地下车位。据《上海市不动产登记簿》记载:2013-10-24 根据青房管[3013]85号文，上海五天实业有限公司位于青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 3 幢，该项目认定为单位租赁房(公共租赁房)，该项目只租不售，只发大产证，不得分割办理小产证。除随同单位资产整体处置外，单位租赁房不得转让。并且房产证载明土地使用权类型为工业用地，附近园区整体出售的案例较少，可比性较差。故本次评估房地产不适宜采用市场法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估，本次评估对象是委托人以获取租金收益或出售为目的而持有的，且评估对象历史年度均处于对外租赁状态，有稳定的租金收入，可以收集到相关的出租数据，其未来收益是可以预期的，并且附近有活跃的同类资产租赁市场，故本次评估房地产可采用收益法进行评估。

2、拟采用评估方法的技术处理思路

收益法基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：A_i 为年租金净收益；

年租金净收益按下式计算

年租金净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×（1-空置率）

年客观经营成本=税金附加（一般指城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税等）+管理费+维修费+保险费。

Y 为折现率；

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

N 为房地产自评估时点至未来可获收益年限，按土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人订立的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，产权持有人首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握资产历史和现状，并进一步审阅产权持有人填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对资产进行产权、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对该项资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产继续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及产权持有人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以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为假设条件。
- 3、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（三）具体假设

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2025 年 12 月 31 日公允价值的反映为假设条件；

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，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，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1、评估结果

采用收益法评估，上海五天实业有限公司于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的投资性房地产账面值为 54,607.85 万元，评估值为 **53,053.07 万元**，（大写：人民币伍亿叁仟零伍拾叁万零柒佰元整），减值 1,554.78 万元，减值率为 2.85 %。评估结论为不含税价，包含土地使用权价值。

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估减值 1,554.78 万元，减值率 2.85%。主要原因为该区域类似房地产市场租金整体下降，空置率上升，因此收益法评估结果有一定减值。

十一、特别事项说明

（一）对产权持有人存在的可能影响资产评估的瑕疵事项，产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和产权持有人提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和产权持有人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和产权持有人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及产权持有人应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任：无。

（五）本报告对评估对象所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求产权持有人必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如

何进行有关的账务处理需由产权持有人的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（六）在评估投资性房地产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

（七）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

（八）除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有人尚未支付某些费用所形成的相关债务。

（九）根据上海五天实业有限公司和荆州市城发物业管理有限公司于 2025 年 4 月签订的《园区租赁合同》：上海市青浦区华徐公路 888 号的园区整体出租于荆州市城发物业管理有限公司，房屋建筑面积为 124,774.16 平方米；租赁期限采取首期 5 年(5+5)的租赁模式，首期租期从 2025 年 7 月 1 日至 2030 年 6 月 30 日，首期租期届满后双方均无异议，租赁合同自动顺延 5 年至 2035 年 6 月 30 日；2025 年 6 月 1 日至 6 月 30 日为免租期，免租期内租金归属荆州市城发物业管理有限公司；2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日年租金为 1800 万元、2026 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日年租金为 2100 万元、2027 年 7 月 1 日至 2030 年 6 月 30 日年租金为 2500 万元、2030 年 7 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日年租金为 2625 万元、2033 年 7 月 1 日至 2035 年 6 月 30 日年租金为 2756.25 万元。本次评估租赁期内的租金收益以《园区租赁合同》为基础进行测算。

（十）权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：无。

（十一）评估程序受到限制的情况：无。

（十二）委托人和产权持有人未提供关键资料的情况：无。

（十三）评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项：无。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人

另有约定的除外。

（二）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。

（三）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。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及承办评估业务的两名资产评估师签字、盖章后生效。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 4 月 22 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

（此页无正文）

同致信德（北京）资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二六年四月二十二日

资产评估报告附件

- 1.委托人和产权持有人法人营业执照复印件
- 2.评估对象涉及其拥有的主要权属证明资料复印件
- 3.委托人和其他相关当事人的承诺函
- 4.签名资产评估师的承诺函
- 5.资产评估机构资格备案公告复印件
- 6.资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 7.承办评估业务的资产评估师资格证明复印件
- 8.评估明细表