

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

久祺股份有限公司拟资产收购
涉及的浙江久祺进出口有限公司单项资产价值评估项目
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 2881 号

（共一册，第一册）

银信资产评估有限公司

2021 年 10 月 19 日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人、产权持有人概况及资产评估报告使用人.....	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.....	7
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.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	14
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.....	15
附 件.....	16



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、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签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员已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；资产评估专业人员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，未发现异常情况。

五、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

六、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。

七、资产评估报告使用人应当正确理解和使用资产评估结论，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。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



久祺股份有限公司拟资产收购
涉及的浙江久祺进出口有限公司单项资产价值评估项目
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 2881 号

摘 要

一、项目名称：久祺股份有限公司拟资产收购涉及的浙江久祺进出口有限公司单项资产价值评估项目。

二、委托人：久祺股份有限公司。

三、产权持有人：浙江久祺进出口有限公司。

四、资产评估报告使用人：委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

五、评估目的：资产收购。

六、评估对象与评估范围：评估对象为浙江久祺进出口有限公司单项资产价值。评估范围为浙江久祺进出口有限公司拥有的固定资产——房屋建筑物。

七、价值类型：市场价值。

八、评估基准日：2021 年 9 月 30 日。

九、评估方法：市场法。

十、评估结论：在评估基准日 2021 年 9 月 30 日，评估对象账面价值 37,061,720.13 元，评估价值（含增值税）55,627,600.00 元（大写为人民币伍仟伍佰陆拾贰万柒仟陆佰元整），评估增值 18,565,879.87 元，增值率 50.09 %。

十一、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对拟资产收购之经济行为有效，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 2021 年 9 月 30 日至 2022 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，评估报告所有人应重新委托评估。

十二、特别事项说明：

1、本次房屋建筑物的评估值包含增值税，本次评估对与委估资产收购可能存在的相关联的税赋未作考虑。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

2、不动产权证（编号：浙（2020）杭州市不动产权第 0088677 号、浙（2020）杭州市不动产权第 0088671 号）证载地址为江干区新塘路 36、38、46、50、56、58、66 号广新大厦，由于杭州市区划调整及大厦名称变更，目前地址为上城区新塘路 58 号新传媒产业大厦。本次正常评估，未考虑期后地址变更事项及发生的费用对评估值的影响。

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告所有人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

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

久祺股份有限公司拟资产收购
涉及的浙江久祺进出口有限公司单项资产价值评估项目
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 2881 号

正文

久祺股份有限公司：

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，采用市场法，按照必要的评估程序，对久祺股份有限公司拟资产收购涉及的浙江久祺进出口有限公司单项资产在 2021 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、产权持有人概况及资产评估报告使用人

（一）委托人：

委托人名称：久祺股份有限公司（下简称“久祺股份”）

统一社会信用代码：913301007043789098

类型：其他股份有限公司（非上市）

住所：浙江省杭州市上城区清泰街 509 号富春大厦 8 楼

法定代表人：李政

注册资本：壹亿肆仟伍佰陆拾捌万元整

成立日期：2000 年 10 月 06 日

营业期限：2000 年 10 月 06 日 至 长期

经营范围：批发、零售：自行车及其配件、摩托车及其配件、婴童产品、运动产品，机械设备。生产：机械设备；租赁：机械设备；服务：商务信息咨询、会展服务；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可证后方可经营）。（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）



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

委托人于 2021 年 8 月 12 日在深交所创业板 A 股上市，截至评估报告日，营业执照未变更。

（二）产权持有人：

产权持有人名称：浙江久祺进出口有限公司（下简称“久祺进出口”）

统一社会信用代码：91330100793354748X

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：浙江省杭州市江干区新塘路 36、38、46、50、56、58、66 号广新大厦 13 层 1301

法定代表人：李晔

注册资本：捌佰万元整

成立日期：2006 年 08 月 28 日

营业期限：2006 年 08 月 28 日 至 2026 年 08 月 27 日

经营范围：许可项目：货物进出口；食品经营（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）。一般项目：工程管理服务；对外承包工程；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；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）。

（三）资产评估报告使用人：

本资产评估报告的使用人包括委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

（四）委托人和产权持有人之间的关系

委托人拟收购产权持有人名下资产。

二、评估目的

久祺股份有限公司拟资产收购，为此需对该经济行为涉及的浙江久祺进出口有限公司拥有的单项资产价值进行评估，为上述经济行为提供资产价值参考。

本次经济行为已经久祺股份有限公司总经理会议（2021 年 9 月 25 日）决议通过。

三、评估对象和评估范围

评估对象为久祺股份有限公司拟资产收购涉及的浙江久祺进出口有限公司单项资产价值。



评估范围为浙江久祺进出口有限公司拥有的固定资产——房屋建筑物，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	浙 (2020) 杭州市不动产权第 0088677 号	新传媒产业大厦 15 层	钢混	1,374.81	17,695,565.23	16,574,845.23
2	浙 (2020) 杭州市不动产权第 0088671 号	新传媒产业大厦 16 层	钢混	1,374.81	17,695,565.23	16,574,845.23
3		装修工程			3,912,029.67	3,912,029.67
	合计			2,749.62	39,303,160.13	37,061,720.13

相关土地使用权证情况如下：

序号	土地权证编码	土地位置	到期日期	用地性质	土地用途	面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	浙 (2020) 杭州市不动产权第 0088677 号	杭州市上城区新塘路 58 号	2056/8/9	出让	办公	341.10	账面值包含在相应房屋中	
2	浙 (2020) 杭州市不动产权第 0088671 号	杭州市上城区新塘路 58 号	2056/8/9	出让	办公	341.10		
	合计					682.20		

房屋建筑物概况如下：

A、新传媒产业大厦 15 层

新传媒产业大厦 15 层，位于浙江省杭州市上城区新塘路 58 号，建筑面积 1,374.81 平方米，建成于 2008 年，钢混结构，地上 28 层，待估房产位于第 14 层，层高约 3.6 米。该建筑物基础为桩基础，外墙为花岗岩，内墙为乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶、乳胶漆，楼地面为地砖、环氧地坪，铝合金窗，玻璃门、木门，水电设置齐全，暗设电线，现维护状况良好，正常使用。

B、新传媒产业大厦 16 层

新传媒产业大厦 16 层，位于浙江省杭州市上城区新塘路 58 号，建筑面积 1,374.81 平方米，建成于 2008 年，钢混结构，地上 28 层，待估房产位于第 16 层，层高约 3.6 米。该建筑物基础为桩基础，外墙为花岗岩，内墙为乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶、乳胶漆，楼地面为地砖、环氧地坪，铝合金窗，玻璃门、木门，水电设置齐全，暗设电线，现维护状况良好，正常使用。

(一) 特殊事项

不动产权证（编号：浙（2020）杭州市不动产权第 0088677 号、浙（2020）杭州市不动产权第 0088671 号）证载地址为江干区新塘路 36、38、46、50、56、58、66



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

号广新大厦，由于杭州市区划调整及大厦名称变更，目前地址为上城区新塘路 58 号新传媒产业大厦。

产权持有人声明，截至评估基准日，除上述特殊事项外，委估资产在评估基准日，无其他担保、抵押、质押、未决诉讼等事项。

本次委托评估的评估对象及评估范围与委托时确定的评估对象及评估范围一致。

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。

五、评估基准日

评估基准日 2021 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、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服务为评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产核实等工作的开展。

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

久祺股份有限公司总经理会议纪要（2021 年 9 月 25 日）。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第 15 号）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年中华人民共和国国务院令第 691 号）；
- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 5、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）



6、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

7、《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通过)。

(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——不动产》中评协〔2017〕38 号；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 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、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号；
- 12、《房地产估价规范》GB/T50291-2015。

(四) 产权依据

- 1、委托人、产权持有人营业执照；
- 2、不动产权证（编号：浙（2020）杭州市不动产权第 0088677 号、浙（2020）杭州市不动产权第 0088671 号）。

(五) 取价依据

- 1、产权持有人提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、淘宝司法拍卖等交易数据；
- 3、杭州市人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 4、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 5、其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：



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。

（一）评估方法的选择

列入本次评估的固定资产——房屋建筑物均为写字楼，由于能找到与委估写字楼类似区位、权益、实物条件的可比成交案例，故本次评估可以采用市场法。对活跃的交易市场而言，交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产价格等因素相关，而与花费的成本之间没有必然的联系，成本法所得到的价格并不能真正体现待估房产的市场价格，所以本次评估不适宜使用成本法；待估房产未来收益难以准确预测，市场真实折现率难以准确测算，收益法难以反映市场价值，故本次评估不选用收益法评估。

综上所述，最终采用市场法作为本次评估方法。

（二）评估方法介绍

市场法是根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较实例，经过交易情况、交易日期、区位因素、权益因素及实物因素诸项修正，得出评估对象的比准价格作为评估对象的市场价值。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×权益因素修正系数×实物因素修正系数

A.参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B.因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正，得出比准价格。



a.交易情况修正：通过对交易实例交易情况的分析，剔除非正常的交易实例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

b.交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

c.不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区位因素修正、权益因素修正和实物因素修正。区位因素修正时考虑的因素主要有地区的办公聚集程度、交通条件、视觉听觉环境、公共配套设施和城市基础设施。权益因素修正考虑的因素主要有土地使用期限、租赁因素和规定用途。实物因素修正考虑的因素主要有装修因素、面积因素、结构因素、临街因素、停车位因素和维护情况。

C.评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上以算术平均值作为评估单价，再乘以待估房产的建筑面积确认评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，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、评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、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，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、产权持有人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整



性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后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，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托人、产权持有人沟通并指导其对评估对象进行核实等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，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。通过收集相关资料了解产权持有人经营状况和委估资产及现状，协助产权持有人收集有关经营和基础财务数据，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。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，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，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、产权持有人等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、产权持有人及资产评估报告使用人等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

在出具评估报告后，评估人员按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

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在评估基准日的用途与使用方式在原地持续使用。

（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、产权持有人所在地区的社会经济环境无重大变化。

（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，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术问题，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。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

（一）评估结论：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

在评估基准日 2021 年 9 月 30 日，评估对象账面价值 37,061,720.13 元，评估价值（含增值税）55,627,600.00 元（大写为人民币伍仟伍佰陆拾贰万柒仟陆佰元整），评估增值 18,565,879.87 元，增值率 50.09 %。

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

资产名称	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
固定资产——房屋建筑物	37,061,720.13	55,627,600.00	18,565,879.87	50.09 %

评估结论依据上述评估程序得出，评估结论的详细情况见评估明细表。

（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

1、本次房屋建筑物的评估值包含增值税，本次评估对与委估资产收购可能存在的相关联的税赋未作考虑。

2、不动产权证（编号：浙（2020）杭州市不动产权第 0088677 号、浙（2020）杭州市不动产权第 0088671 号）证载地址为江干区新塘路 36、38、46、50、56、58、66 号广新大厦，由于杭州市区划调整及大厦名称变更，目前地址为上城区新塘路 58 号新传媒产业大厦。本次正常评估，未考虑期后地址变更事项及发生的费用对评估值的影响。

3、本次评估仅对委估资产的价值发表意见，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。

4、被评估资产的使用、保管状况等资料均系产权持有人提供，尽管我们进行了必要的核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性做出保证。

5、对于可能存在的影响委估资产评估的瑕疵事项，在委托人、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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别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

本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和委托人承诺函。

（二）限制说明

1、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。

2、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。

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用资产评估结论。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）评估结论的使用有效期

评估结论仅在资产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 2021 年 9 月 30 日至 2022 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，资产评估报告使用人应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2021 年 10 月 19 日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

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：

资产评估师：

2021年10月19日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

附 件

- 1、久祺股份有限公司总经理会议纪要（2021年9月25日）复印件。
- 2、委托人、产权持有人营业执照复印件；
- 3、不动产权证（2项）复印件；
- 4、委托人、产权持有人承诺函；
- 5、签字资产评估师的承诺函；
- 6、上海市财政局备案公告（沪财企备案[2017]7号）复印件；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构营业执照复印件；
- 9、资产评估机构电子印章声明复印件；
- 10、资产评估明细表。