

本报告依据中国资产评估准则编制

苏州春兴精工股份有限公司  
拟收购孙洁晓所持有的部分房地产项目

# 资产评估报告

华辰评报字（2023）第 0074 号  
（共 1 册，第 1 册）



江苏天健华辰资产评估有限公司  
HUACHEN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二三年四月三日

---

## 目 录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程 and 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、资产评估报告的使用限制说明 .....	14
十三、资产评估报告日 .....	14
资产评估报告附件 .....	错误!未定义书签。

# 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、行政法规规定和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国家法律、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及其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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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及相关法律权属等资料由委托人和产权持有人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及其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。

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定条件的限制，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、限定条件、特别事项说明和使用限制。

# 苏州春兴精工股份有限公司 拟收购孙洁晓所持有的部分房地产项目

## 资产评估报告摘要

华辰评报字（2023）第 0074 号

江苏天健华辰资产评估有限公司接受苏州春兴精工股份有限公司的委托，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，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对苏州春兴精工股份有限公司的部分房地产市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：苏州春兴精工股份有限公司拟收购孙洁晓所持有的部分房地产，需要对孙洁晓所持有的部分房地产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：孙洁晓所持有的部分房地产于评估基准日的市场价值。

三、评估范围：孙洁晓所持有的位于上海市长宁区天山支路 160 号 1 层 027 室等、2 层 141 室等及天山支路 168 号 3 层 153 室等房地产（包括与房地产相关的配电工程、消防工程、电梯等附属设施），总建筑面积为 2,983.39 平方米。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论

经评估，苏州春兴精工股份有限公司拟收购孙洁晓所持有的部分房地产不含税市场价值为 5,274.30 万元，按 5% 增值税税率计算的含税市场价值为 5,538.02 万元。

资产评估报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师（或资产评估专业人员）执业水平和能力所能评定估算，提醒报告使用人特别关注如下事项：

（一）截至评估基准日，委估房地产天山支路 160 号 1 层 027 室已与上海虹桥电子时代广场有限公司签订了《委托出租商铺合同》和 3 层 153 室等签订了《商铺委托经营管理合同》，具体如下表：

序号	托管方	委托出租管理楼层及铺位号	委托出租面积	单价（元/天/平方米）	委托出租管理开始日期	委托出租管理截至日期
1	上海虹桥电子时代广场有限公司	天.山支路 160 号 1 层 027 室等 9 套商铺	239.92	3.04	2017-4-1	2027-3-31
2	上海虹桥电子时代广场有限公司	天山支路 168 号 3 层 153 室等 69 套商铺	795.92	1.65	2019-6-13	2034-12-31

本次评估采用收益法进行评估，考虑了该委托租赁事项对评估结论的影响。

（二）截至评估基准日，委估房地产为商场中分割式产权商铺，各商铺产权清晰明确。经访谈，由于历史原因委估房地产及所在楼幢的产权人已变更多次，且上海虹桥电子时代广场有限公司已将委估房地产的各层原围墙隔断全部打通重新分割，房地产权证中也未公布房地产分户平面图，故原房地产证中的产权位置及门牌编号已与评估基准日现场实地勘察的布局和门牌编号已无法完全一一对应，且原房地产证中的产权位置及门牌编号的布局难以恢复。该事项会影响产权持有人独立行使相关财产权利也会对房地产交易过程中资产交割环节产生影响，也是由于同样的原因，本次评估，对处于同一楼层的全部委估商铺按楼层均价确定其评估值，评估人员未考虑同一楼层不同商铺因所处楼层平面相对位置差异对商铺价值的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为苏州春兴精工股份有限公司拟收购孙洁晓所持有的部分房地产市场价值的参考依据，而不能用于其他目的。

根据规定，本评估报告结论使用的有效期限通常为 1 年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起，至 2023 年 12 月 30 日止，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

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合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

苏州春兴精工股份有限公司  
拟收购孙洁晓所持有的部分房地产项目

资产评估报告

华辰评报字（2023）第 0074 号

苏州春兴精工股份有限公司：

江苏天健华辰资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对孙洁晓所持有的部分房地产市场价格价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：苏州春兴精工股份有限公司（以下简称“春兴精工”）

统一社会信用代码：91320000832592061P

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：苏州工业园区唯亭镇浦田路 2 号

法定代表人：袁静

注册资本：112805.7168 万元人民币

成立日期：2001 年 9 月 25 日

营业期限：2001 年 9 月 25 日至无固定期限

经营范围：通讯系统设备、消费电子部件配件以及汽车用精密铝合金构件及各类精密部件的研究与开发、制造、销售及服务;LED 芯片销售、LED 技术开发与服务、合同能源管理;照明工程、城市亮化、景观工程的设计、安装及维护;自营或代理以上产品在内的各类商品及相关技术的进出口业务,本企业生产所需机械设备及零配件、生产所需原辅材料的进出口业务（国家限制或禁止进出口商品及技术除外）;自有房屋租赁。（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

姓名：孙洁晓

身份证号：310104196709054075

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，除委托人和法律、行政法规规定的使用人外，本资产评估报告无其他使用人。

### （四）委托人与产权持有人的关系

产权持有人为委托人的控股股东。

## 二、评估目的

苏州春兴精工股份有限公司拟收购孙洁晓所持有的部分房地产，需要对孙洁晓所持有的部分房地产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为孙洁晓所持有的部分房地产于评估基准日的市场价值。

### （二）评估范围

评估范围为孙洁晓所持有的位于上海市长宁区天山支路160号1层027室等、2层141室等及天山支路168号3层153室等房地产（包括与房地产相关的配电工程、消防工程、电梯等附属设施），总建筑面积为2,983.39平方米，详见《资产评估明细表》。

资产明细清单由委托人及产权持有人提供，委托人及产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

### 委估资产概况

纳入评估范围的房地产为位于上海市长宁区天山支路160号1层027室等、2层141室等及天山支路168号3层153室等，具体概况如下表：

序号	权证编号	名称	建成年月	结构	建筑面积
1	沪房地长字(2009)第011712号	天山支路160号1层027室等9套商铺	2001.12	钢混	239.92
2	沪房地长字(2009)第011711号	天山支路160号2层141室等81套商铺	2001.12	钢混	1,947.55
3	沪房地长字(2009)第011714号	天山支路168号3层153室等69套商铺	2001.12	钢混	795.92

合计			2,983.39
----	--	--	----------

委估房地产均已办理上海市房地产权证，证载权利人为孙洁晓，证载总建筑面积为 2,983.39 平方米，土地用途为综合，土地使用权类型为出让，该房地产由产权持有人孙洁晓于 2009 年拍卖取得。

委估房地产（上海市长宁区天山支路 160 号 1 层 027 室等、2 层 141 室等及天山支路 168 号 3 层 153 室等）为老虹桥电子时代广场中的多套商铺，所在位置为 2 幢相连的建筑物，共 3 层。其中天山支路 160 号 1 层 027 室等、2 层 141 室等位于建筑物的第 1、2 层，配有 1 部电梯，房屋竣工于 2001 年，房屋为钢混结构，产权登记房屋类型为商场，层高约 4 米，目前 1 层主要为建材市场，外部沿街商铺为电脑维修店及蛋糕店，2 层目前处于空置状态；天山支路 168 号 3 层 153 室等位于另一幢房屋建筑物中，配有 2 部电梯，所在位置为 3 层，房屋竣工于 2001 年，房屋为钢混结构，产权登记房屋类型为商场，层高约 4 米，3 层目前处于空置状态，建筑外观为面砖及部分玻璃幕墙，内墙面及顶棚为涂料饰面，地砖地面，房屋公共配套设施自来水、电力、雨污水、消防和电梯等配套设施齐全，均可正常使用。

委估房地产位于上海市长宁区天山支路 160 号附近，南临天山支路，东临雍景园，西临芙蓉江路，北临新天地河滨花园，周边商业设施主要有缤谷广场、大悦城和长宁来福士广场，周边商业设施较多，人流量大；周边公交线路较多，距离地铁交通 15 号线 600 米，公共交通便利；周边医疗卫生、学校、金融、邮电等配套设施较完善。

委估房地产天山支路 160 号 1 层 027 室已与上海虹桥电子时代广场有限公司签订了《委托出租商铺合同》和 3 层 153 室等签订了《商铺委托经营管理合同》，具体如下表：

序号	托管方	委托出租管理楼层及铺位号	委托出租面积	单价（元/天/平方米）	委托出租管理开始日期	委托出租管理截止日期
1	上海虹桥电子时代广场有限公司	天山支路 160 号 1 层 027 室等 9 套商铺	239.92	3.04	2017-4-1	2027-3-31
2	上海虹桥电子时代广场有限公司	天山支路 168 号 3 层 153 室等 69 套商铺	795.92	1.65	2019-6-13	2034-12-31

委估房地产为商场中分割式产权商铺，各商铺产权清晰明确。经访谈，由于历史原因委估房地产及所在楼幢的产权人已变更多次，且上海虹桥电子时代广场有限公司已将委估房地产的各层原围墙隔断全部打通重新分割，房地产权证中未公布房地产分户平面图，故原房地产证中的产权位置及门牌编号已与评估基准



日现场实地勘察的布局和门牌编号已无法完全一一对应，且原房地产证中的产权位置及门牌编号的布局难以恢复。

委估房地产未设定抵押、担保等他项权利，无查封等形式限制。

#### 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

评估基准日选择主要考虑经济行为的实现、会计期末等因素，由委托人确定的。

评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规、准则依据及其他依据、资产权属和评估取价等依据如下：

##### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
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》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部令第 65 号）；
6. 财政部、国家税务总局颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
7. 《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）；

8. 其它相关的法律法规文件。

## （二） 准则依据及其他依据

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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35）；
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[2017]34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. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

## （三） 权属依据

1. 房地产权证。

## （四） 取价依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 产权持有人提供的《委托出租商铺合同》和《商铺委托经营管理合同》；
3. 评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料；
4. 评估人员搜集的周边类似房产的租赁价格信息。

## 七、 评估方法

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于委估房地产，该部分房产已对外出租，签订租赁合同，且周边类似房地产的租赁市场较为发达，在附近区域可以搜集到一定数量与委估房屋建筑物类似的市场租赁信息，且近几年由于不可抗力因素影响，商业用房的买卖及成交的市场并不活跃，因此对该委估物采用收益法进行评估。

房地产评估收益法是根据评估对象的预期收益求取评估对象价值的方法，具体而言，就是通过预测评估对象未来收益，利用合适的资本化率或折现率，将未来收益转化为价值来求取评估对象价值的方法。

### 1.计算公式

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

上式中，V：委估物在评估基准日的市场价值

$A_i$ ：委估物基准日后*i*期的年总收入（有效毛收入）

$B_i$ ：委估物基准日后*i*期的年总费用（运营费用）

R：折现率

n：收益期限

### 2.关键参数的确定

#### （1）年总收入

年总收入是指投资性房地产和与之有关的各种设施、劳动力及经营管理者要素相结合产生的收入，计算公式如下：

总收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失

本次评估，租约期内的毛租金收入，在对租约的合法性、有效性及实际履行状况进行分析的基础上，依据合同租金确定，租约期外的毛租金收入按市场租金确定；空置损失是指因面积短时空置产生的收入损失；收租损失是指因承租人拖欠租金等造成的收入损失，包括延迟支付租金、少付租金、不付租金及免租期造成的收入损失，本次评估，根据委估不动产以前年度租金收取情况，未考虑收租损失。

#### （2）年总费用

总费用是指取得收益所必须的各项支出，包括管理费、维修费、保险费、房产税、税金附加、印花税等。

#### （3）收益期

委估投资性房地产建筑物剩余寿命年限长于土地使用权剩余使用年限，本次评估，以土地使用权剩余期限作为收益期。

#### (4) 折现率

本次评估，根据委估房地产的特点，采用无风险报酬率加风险调整值法确定。

无风险报酬率取评估基准日中国人民银行 1 年期定期存款利率；风险补偿主要包含投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿以及易于获得融资的好处等。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，按照与委托人资产评估委托合同所约定的事项，江苏天健华辰资产评估有限公司针对项目具体情况，业已实施了对评估对象的现场调查，收集权属证明和其他相关资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托及准备阶段

1. 江苏天健华辰资产评估有限公司于 2023 年 1 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，江苏天健华辰资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 评估方案的设计，依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

3. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及准备资料清单，并设计资产调查表等，对委托人及产权持有人参与资产评估配合人员进行业务指导，协助委托人及产权持有人完成评估准备工作。

#### 4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象相关的市场交易价格信息。

### (二) 现场清查阶段

#### 1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有人提供的产权持有人身份证明及权属资料，对评估对象的正式性、合法性进行查证。

#### 2. 资产实际状态的调查

在产权持有人的配合下，现场实地观察评估对象的维护、使用状况。在调查的基础上完善房屋建筑物调查表。

### **（三）资料分析整理和估算过程**

评估人员依据对评估对象进行现场调查及资料分析整理的情况，结合所确定的作价原则及估值模型，明确评估参数进行评定估算工作。

### **（四）评估汇总及报告编制、审核**

依据江苏天健华辰资产评估有限公司评估人员现场工作情况，由项目负责人对评估结果进行汇总、分析，并形成初步评估结果，在此基础上组织完成评估报告的撰写。

按照江苏天健华辰资产评估有限公司规范化要求，对评估报告进行三级复核，经签字人员复核无误后，形成正式报告。

## **九、评估假设**

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

5. 假设委估房地产在委托出租管理期内经营模式不变。

评估人员对资产进行评估时，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根

据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，签字资产评估师及本评估机构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。

## 十、评估结论

经评估，苏州春兴精工股份有限公司拟收购孙洁晓所持有的部分房地产不含税市场价值为 5,274.30 万元，按 5% 增值税税率计算的含税市场价值为 5,538.02 万元。

注：评估结果的详细情况见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本机构评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）截至评估基准日，委估房地产天山支路 160 号 1 层 027 室已与上海虹桥电子时代广场有限公司签订了《委托出租商铺合同》和 3 层 153 室等签订了《商铺委托经营管理合同》，具体如下表：

序号	托管方	委托出租管理楼层及铺位号	委托出租面积	单价（元/天/平方米）	委托出租管理开始日期	委托出租管理截至日期
1	上海虹桥电子时代广场有限公司	天山支路 160 号 1 层 027 室等 9 套商铺	239.92	3.04	2017-4-1	2027-3-31
2	上海虹桥电子时代广场有限公司	天山支路 168 号 3 层 153 室等 69 套商铺	795.92	1.65	2019-6-13	2034-12-31

本次评估采用收益法进行评估，考虑了该委托租赁事项对评估结论的影响。

（四）截至评估基准日，委估房地产为商场中分割式产权商铺，各商铺产权清晰明确。经访谈，由于历史原因委估房地产及所在楼幢的产权人已变更多次，且上海虹桥电子时代广场有限公司已将委估房地产的各层原围墙隔断全部打通重

新分割，房地产权证中也未公布房地产分户平面图，故原房地产证中的产权位置及门牌编号已与评估基准日现场实地勘察的布局和门牌编号已无法完全一一对应，且原房地产证中的产权位置及门牌编号的布局难以恢复。该事项会影响产权持有人独立行使相关财产权利也会对房地产交易过程中资产交割环节产生影响，也是由于同样的原因，本次评估，对处于同一楼层的全部委估商铺按楼层均价确定其评估值，评估人员未考虑同一楼层不同商铺因所处楼层平面相对位置差异对商铺价值的影响。

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）资产评估报告仅供本报告披露的资产评估报告使用人按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（二）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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本资产评估报告的使用人。

（三）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的价格，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。

（四）未征得本机构同意，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。

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期通常为自评估基准日起一年，即评估基准日 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日止。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价格的参考依据时，还需结合评估基准日的期后事项适当调整。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 4 月 3 日。

(本页无正文)

资产评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司

资产评估师：顾顶

资产评估师：孙畅

二〇二三年四月三日