



苏州高新地产集团有限公司
拟股权收购涉及的
苏州高新万阳置地有限公司
股东全部权益价值
预评估函

苏州高新地产集团有限公司：

北京中天和资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对苏州高新地产集团有限公司拟增资涉及的苏州高新万阳置地有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，经评估后股东全部权益评估价值为 2,326.71 万元（人民币大写：贰仟叁佰贰拾陆万柒仟壹佰元整）较审计账面净资产 2,323.77 万元增值 2.94 万元。

现根据苏州高新万阳置地有限公司提供的 2024 年 5 月 31 日模拟财务报表，资产总额 343,782.50 万元，负债总额 13,038.73 万元，净资产总额 330,743.77 万元（包含本次模拟增资款 328,420.00 万元），模拟增资后的股东全部权益预评估价值为 330,746.71 万元（人民币大写：叁拾叁亿零柒佰肆拾陆万柒仟壹佰元整）较模拟账面净资产总额 330,743.77 万元增值 2.94 万元。

主要事项报告如下：

一、委托人：苏州高新地产集团有限公司

二、被评估单位：苏州高新万阳置地有限公司

三、预评估对象及预评估范围

1、预评估对象：苏州高新万阳置地有限公司模拟增资后于预评估基准日的股东全部权益价值。

2、预评估范围：包括苏州高新万阳置地有限公司模拟增资后预评估基准日的全部资产和负债，具体以苏州高新万阳置地有限公司模拟增资后财务报表申报的资产、负债清单为准。

四、预评估基准日：2024 年 5 月 31 日

五、特殊假设

1. 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；

2. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；
3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；
4. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
5. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
8. 企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；
9. 本次预估假设委托人及被评估单位提供的与本次预评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；预评估范围仅以委托人及被评估单位确认并提供的预评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

六、特别提醒

- 1、本次预估假设委托人及被评估单位提供的预评估基准日模拟财务报表会计分录合法、合规。
- 2、该预评估结论是建立在预评估基准日模拟财务报表数据能够实现的基础上，如该事项未实现将影响预评估结论，提请使用者注意。
- 3、本预评估函仅供委托人参考，不具有法律效力。

北京中天和资产评估有限公司

二〇二四年六月二十七日