

江苏法尔胜股份有限公司

对外投资项目涉及的

房地产市场价值评估报告

苏中资评报字（2016）第 C4008 号

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一六年三月二十四日

目 录

内 容	页 次
一、声明.....	1
二、评估报告书摘要.....	2
三、评估报告书正文	
1. 绪言.....	3
2. 资产评估委托方（产权持有者）概况及其他报告使用者.....	3
3. 评估目的.....	4
4. 评估对象和范围.....	4
5. 价值类型及其定义.....	5
6. 评估基准日.....	5
7. 评估依据.....	5
8. 评估方法.....	6
9. 评估程序实施过程 and 情况.....	10
10. 评估假设.....	11
11. 评估结论.....	11
12. 评估报告使用限制说明.....	12
13. 评估报告日.....	12
14. 签字盖章页.....	13
四、附件	
1、资产评估委托方（产权持有者）营业执照复印件	
2、产权持有者有关产权证明文件复印件	
3、资产评估委托方（产权持有者）承诺函	
4、资产评估机构资格证书复印件	
5、资产评估机构营业执照复印件	
6、签字注册资产评估师资格证书复印件	
7、资产评估汇总表及明细表	

声 明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产清单由产权所有者申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

6. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

8. 评估结论仅针对评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

9. 我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，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。

10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

江苏法尔胜股份有限公司

对外投资项目涉及的

房地产市场价值评估报告

苏中资评报字（2016）第 C4008 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏法尔胜股份有限公司的委托，就其对外投资的目的，对所涉及的该公司位于江苏省江阴市临港新城利港润华路 1 号房地产价值进行了评估。

1. 评估目的：确定江苏法尔胜股份有限公司委托评估的房屋构筑物及土地使用权于评估基准日的市场价值，为该公司对外投资提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围：为江苏法尔胜股份有限公司所拥有的位于江苏省江阴市临港新城利港润华路 1 号的房屋构筑物及土地使用权。

3. 评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

4. 评估方法与价值标准：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和原地续用原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、本次评估特定目的及背景，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用重置成本法和市场比较法进行了评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：评估人员对纳入评估范围的全部资产进行了必要的勘察核实，对委托方（产权持有者）提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序，本次委估资产账面价值 7,952.41 万元、评估后价值 11,798.96 万元、评估增值 3846.55 万元，增值率 48.37%。评估结论如下：

单位：江苏法尔胜股份有限公司

（金额：万元）

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增减值
1	房屋构筑物	5,710.41	6,987.44	1,277.03
2	土地使用权	2,242.00	4,811.52	2,569.52
	合计	7,952.41	11,798.96	3,846.55

7. 本评估结论仅对本次评估的特定目的有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时请报告使用者关注评估报告正文中的评估报告使用限制说明。

江苏法尔胜股份有限公司 对外投资项目涉及的 房地产市场价值评估报告

苏中资评报字（2015）第 C4008 号

正 文

一、绪言

江苏法尔胜股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵公司的委托，就贵公司对外投资的需要，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法和市场法对贵公司委托评估的位于江苏省江阴市临港新城利港润华路 1 号房屋构筑物及土地使用权等资产价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

二、资产评估委托方（产权持有者）概况及其他评估报告使用者

（一）资产评估委托方（产权持有者）

法定名称：江苏法尔胜股份有限公司

法定代表人：蒋纬球

住 所：江阴市澄江中路 165 号

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：37964.16 万元整

注 册 号：320000000009616

成立日期：1993 年 6 月 30 日

经营范围：金属丝绳及其制品、普通机械、电线电缆、仪器仪表、电子产品、光纤预制棒、光纤、光缆及光传感元器件、机电产品、新型合金材料、高档建筑用、精密仪器用及日用五金件的制造、销售；钢材销售；悬索桥主缆用预制平行钢丝索股、斜拉桥热挤聚乙烯拉索、承重用缆索的防蚀装置、缆索用锚具的研发、设计和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；对外投资、技术服务和咨询。（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）委托方以外的其他评估报告使用者

除江苏法尔胜股份有限公司外，其他评估报告使用者为：委托方用于本次评估目的而必须涉及的相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门。

三、评估目的

本次评估目的是确定江苏法尔胜股份有限公司委托评估的房屋构筑物及土地使用权等资产于评估基准日的市场价值，为该公司对外投资提供价值参考意见。

四、评估对象和评估范围

根据本次评估业务约定书，评估对象及评估范围为江苏法尔胜股份有限公司拥有的位于江苏省江阴市临港新城利港润华路 1 号房屋构筑物及土地使用权等资产。具体类型如下（单位：万元）：

序号	项目	账面价值
1	房屋构筑物	5,710.41
2	土地使用权	2,242.00
3	合计	7,952.41

上述评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围及委托评估的范围一致。

委估主要资产情况

1、房屋构筑物

本次评估的房屋构筑物位于江苏省江阴市临港新城利港润华路 1 号，共 16 项，其中房屋 10 项、构筑物 6 项。房屋建筑面积 51935.33 m²，其中 3 项房产（利港厂房、利港厂房一期、利港厂房二期）已领取房屋所有权证，2 项房产为利港厂房和利港厂房二期的部分工程，利港厂房三期办理了建设工程规划许可证，房屋所有权证尚在办理之中，有证房产建筑面积 44889.77 m²，领取建设工程规划许可证房产建筑面积 6907.70 m²，未领取产权证房产建筑面积 137.86 m²，未领取产权证的房产主要为门卫、计量室、公厕等附属用房，均为混合结构房屋。

房屋主要有利港厂房、利港厂房一、二、三期。均为钢结构或者钢混结构单层排架厂房，钢筋混凝土独立柱基础、钢筋混凝土或者钢排架柱、钢屋架、钢吊车梁、钢檩条承重，1.5 米高一砖墙围护、上部为彩钢板围护墙，彩钢板屋面、局部采光天棚，铝合金卷帘门大门、铝合金窗，层高 9.5 米-11.4 米。生产动力用电，生活用水。分别建造于 2009 年及 2013 年。

2、土地使用权

国有土地使用权共 2 项，均位于江苏省江阴市临港新城利港润华路 1 号，是江苏法尔胜股份有限公司利港生产用宗地。国有土地使用证号分别为澄土国用（2009）第 3316 号及澄土国用（2006）第 008746 号；土地登记用途均为工业用地，土地登记面积分别为 20870 m²及 70403.8 m²。土地使用权类型为出让，终止日期分别为 2059 年 2 月 12 日及 2052 年 6 月 24 日，本次评估的是这两宗土地在估价基准日 2015 年 12 月

31 日的剩余使用年期土地使用权价值。

五、价值类型和定义

根据本次特定的评估目的，本次评估选取的价值类型为市场价值，市场价值是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。

本次经济行为是委托方拟进行资产收购，需要的评估结果是在正常市场条件下可以正常实现的市场价值，无任何特定背景及因素影响，故选取的价值类型为市场价值。

六、评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

该基准日是由资产评估委托方根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实现日接近，能更有效的为实现评估目的服务。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 江苏法尔胜股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
3. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；
4. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
5. 江苏省国有土地管理局颁发的《江苏省城镇土地定级估价实施细则》；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
8. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
3. 《资产评估准则—评估报告》；
4. 《资产评估准则—评估程序》；
5. 《资产评估准则—不动产》；
6. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
7. 《资产评估价值类型指导意见》。

（四）产权依据

江苏法尔胜股份有限公司提供的房产证、土地使用权证等权证类文件。

（五）取价依据

1. 产权所有者提供的资产评估申报表；
2. 产权所有者提供的财务原始凭证；
3. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 年）；
4. 《江苏省安装工程计价定额》（2014 年）；
5. 江苏省建筑工程造价估算指标（2002 年）；
6. 《全国统一建筑安装工程工期定额》；
7. 《资产评估常用数据与参数手册》；
8. 评估人员现场勘察收集的资料；
9. 评估人员收集的其他相关的评估资料。

八、评估方法

根据委估资产性质、用途分别选用不同的评估方法进行评估，现分项说明如下：

（一）房屋构筑物评估

A、概况

本次评估的房屋构筑物位于江苏省江阴市临港新城利港润华路 1 号，共 16 项，其中房屋 10 项、构筑物 6 项。房屋建筑面积 51935.33 m²，其中 3 项房产（利港厂房、利港厂房一期、利港厂房二期）已领取房屋所有权证，2 项房产为利港厂房和利港厂房二期的部分工程，利港厂房三期办理了建设工程规划许可证，房屋所有权证尚在办理之中，有证房产建筑面积 44889.77 m²，领取建设工程规划许可证房产建筑面积 6907.70 m²，未领取产权证房产建筑面积 137.86 m²，未领取产权证的房产主要为门卫、计量室、公厕等附属用房，均为混合结构房屋。

房屋主要有利港厂房、利港厂房一、二、三期。均为钢结构或者钢混结构单层排架厂房，钢筋混凝土独立柱基础、钢筋混凝土或者钢排架柱、钢屋架、钢吊车梁、钢檩条承重，1.5 米高一砖墙围护、上部为彩钢板围护墙，彩钢板屋面、局部采光天棚，铝合金卷帘门大门、铝合金窗，层高 9.5 米-11.4 米。生产动力用电，生活用水。分别建造于 2009 年及 2013 年。

B、评估方法

根据委估对象的特点、评估目的、用途性质及市场因素，本次委估房屋建筑屋难以拆分经营收益和房地产本身的收益，难以采用收益法进行评估，且本次评估的资产缺乏较为成熟的购买市场，也难以采用市场比较法进行评估，所以本次对委估资产评

估采用了重置成本法，以确定委估资产在评估基准日的市场价值；

重置成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委估对象价值的方法；或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

委估对象价值=重置价值×成新率。

评估价值的形成：

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房屋的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，调整人工、机械、材料差价，计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等，考虑必要的综合前期费、前期附加费、资金成本，据以确定评估原值。

1. 计算公式

建筑工程造价=分部分项工程费+措施费+规费+税金+安装工程造价

评估原值=建筑工程造价+综合前期费+配套规费+资金成本

评估净值=评估原值×成新率

2. 有关重置成本参数的确定

(1)材料差价

依据《江阴市工程造价信息资料》公布的江阴市 2015 年 12 月的建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

(2)安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

(3)综合前期费

前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、规划管理费、招投标管理费、三通一平费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

(4)配套规费

前期附加费包括白蚁防治费、新型墙体材料基金、人防易地建设费（车间厂房不收），在评估中，根据相关规定确定该项费用合计为 12.3 元/m²。此项费用仅对已办理产权证的房产计取，未办理产权证且未办理前期规划手续的房产不考虑该项费用。

(5)资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定工程建设工期为 1 年，采用基准日银行所公布的一年期贷款利率

4.85%，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

3. 成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率，对构筑物采用年限法确定其成新率。

(1) 年限法

成新率 $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

(2) 分值法

成新率 $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

(3) 综合成新率

成新率 $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

4. 评估值的确定

评估净值 = 评估原值 × 成新率

(二) 无形资产—土地使用权评估

A、概况

国有土地使用权共 2 项，均位于江苏省江阴市临港新城利港润华路 1 号，是江苏法尔胜股份有限公司利港生产用宗地。国有土地使用证号分别为澄土国用（2009）第 3316 号及澄土国用（2006）第 008746 号；土地登记用途均为工业用地，土地登记面积分别为 20870 m² 及 70403.8 m²。土地使用权类型为出让，终止日期分别为 2059 年 2 月 12 日及 2052 年 6 月 24 日，剩余使用年期分别为 43.12 年及 36.48 年，本次评估的是这两宗土地在估价基准日 2015 年 12 月 31 日的剩余使用年期土地使用权价值。

B、评估方法

对土地使用权的一般评估方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法和基准地价系数修正法等。

本次评估的宗地，由于估价对象为工业用地，单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益还原法评估。

假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的为工业用地，一般不适用假设开发法。

估价对象所在区域近期有挂牌出让的案例，且周边区域有挂牌出让的案例。可以建立可比体系进行评估，因此本次评估采用了市场比较法。综上所述，本次评估采用市场比较法评估委估宗地地价。

市场比较法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×估价期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

1. 搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源广告、信息等资料，了解土地成交价格资料和有关交易情况。

2. 选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估宗地用途、区域位置相近的案例作参照物。

3. 建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

4. 进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

5. 进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的土地市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的土地市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，土地市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

6. 进行房地产状况修正

通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较，主要包括区域因素和个别因素，

区域因素修正的内容主要包括:繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度、城市规划限制等因素。个别因素修正的内容主要包括:宗地位置、面积、形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、规划限制条件等因素。通过对影响宗地成交价格的各项因素进行比较,确定可比实例相对于待估宗地影响因素的综合指数,。

7. 求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、宗地状况修正,确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格,如果价格比较接近,则采用算术平均值确定委估物业的基价,如果价格有较大差异,分析原因后采用加权平均法确定待估宗地的基价。

8. 年期修正

以上计算的是出让年限为 50 年期的土地价值,还需进行年期修正,公式为:

$$K = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^m)$$

K……………年期修正系数

r……………土地还原利率

n……………土地剩余使用年限

m……………市场交易价格设定的土地使用年限

9. 确定评估值

根据求取得宗地单价和宗地面积的乘积即为评估值。

九、评估程序实施过程和情况

江苏中天资产评估事务所有限公司接受资产评估委托后,选派资产评估人员,组成评估项目小组,于 2016 年 3 月 10 日布置评估申报工作,2016 年 3 月 15 日正式进驻企业,开始评估工作,2016 年 3 月 18 日完成现场工作,2016 年 3 月 24 日出具评估报告书,具体过程如下:

(一) 明确评估业务基本事项

承接评估业务时,通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式,明确委托方(产权持有者)评估报告使用者等相关当事方、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) 签订业务约定书

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,与委托方签订业务约定书。

(三) 编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、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，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

对本次评估业务约定的评估对象采取收集委估资产明细表，复印比对相关权属证明材料，同时对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的保管状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与产权持有者沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，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，采取必要措施确信资料来源的可靠性，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

对所收集的资产评估资料进行充分分析，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，根据评估准则要求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，再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，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

十、评估假设

1. 委估资产不改变现有用途并持续使用；
2. 委托方（产权持有方）完全是遵守有关的法律和法规合法经营的；
3. 委托方（产权持有方）提供的各项资料均真实可靠；
4. 评估基准日的不动产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
5. 评估基准日点内评估依据无变化，且房地产市场运作态势趋于稳定；
6. 现行的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
7. 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
8. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

十一、评估结论

综上所述，我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独

立、客观、科学的工作原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，对纳入评估范围的全部资产进行了必要的勘察核实，对委托方（产权持有者）提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序，采用重置成本法和市场法对本次委估的房屋构筑物及土地使用权于评估基准日的市场价值进行了评估，评估结论如下：

委估资产在评估基准日账面价值 7,952.41 万元、评估后价值 11,798.96 万元、评估增值 3846.55 万元，增值率 48.37%。

单位：江苏法尔胜股份有限公司

（金额：万元）

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增减值
1	房屋构筑物	5,710.41	6,987.44	1,277.03
2	土地使用权	2,242.00	4,811.52	2,569.52
合计		7,952.41	11,798.96	3,846.55

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 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方另有约定的除外；
4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年（从评估基准日算起，自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性；
5. 本评估结论仅对江苏法尔胜股份有限公司拟进行资产收购之经济行为有效。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 3 月 24 日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人:

何宜华
中国注册
资产评估师
何宜华
32000452

中国注册资产评估师:

臧国锋
中国注册
资产评估师
臧国锋
32000457

刘志辉
中国注册
资产评估师
刘志辉
32020304

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一六年三月二十四日

