

江苏弘业股份有限公司
拟转让上海长宁支路房产项目

资产评估报告

天兴苏评报字（2017）第 0121 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年十一月十六日

目 录

声明..... 1

资产评估报告摘要..... 3

资产评估报告..... 5

 一、委托人、被评估单位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..... 7

 五、评估基准日..... 7

 六、评估依据..... 7

 七、评估方法..... 9

 八、评估程序实施过程 and 情况..... 10

 九、评估假设..... 11

 十、评估结论..... 12

 十一、特别事项说明..... 12

 十二、资产评估报告的使用限制说明..... 13

 十三、资产评估报告日..... 14

资产评估报告附件..... 16

声明

一、本资产评估报告是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资产评估报告载明的使用范围使用资产资产评估报告；委托人或者其他资产资产评估报告使用人违反前述规定使用资产资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产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、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能成为本资产资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示资产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。

五、本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、客观和公正的原则，并对所出具的资产资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位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。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产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。

八、资产评估专业人员已对资产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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产资产评估

报告的要求。

九、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。

江苏弘业股份有限公司
拟转让上海长宁支路房产项目

资产评估报告摘要

天兴苏评报字（2017）第 0121 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受江苏弘业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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏弘业股份有限公司拟转让的上海长宁支路房产在 2017 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、评估目的：根据江苏弘业股份有限公司出具的《会议纪要（2017）21 号》文件，江苏弘业股份有限公司拟转让上海长宁支路房产，需要对该部分房屋及其土地使用权进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：江苏弘业股份有限公司所有的上海市长宁支路 237 弄 1 号长芝大厦 7 层、8 层办公楼的市场价值。

三、评估范围：江苏弘业股份有限公司所有的上海市长宁支路 237 弄 1 号长芝大厦 7 层、8 层办公楼，账面价值为 9,710,381.32 元。经委托方确认，纳入资产评估范围内的资产明细如下：（单位：平方米）

名称	房地产权证号	地址	建筑面积 (m²)	用途
长芝大厦 701 室	沪房地长字（2013）第 012202 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	134.27	写字楼
长芝大厦 702 室	沪房地长字（2013）第 012209 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	105.75	写字楼
长芝大厦 703 室	沪房地长字（2013）第 012207 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	107.49	写字楼
长芝大厦 704 室	沪房地长字（2013）第 012212 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	112.64	写字楼
长芝大厦 705 室	沪房地长字（2013）第 012204 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	107.49	写字楼
长芝大厦 706 室	沪房地长字（2013）第 012213 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	95.35	写字楼
长芝大厦 707 室	沪房地长字（2013）第 012203 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	111.10	写字楼
长芝大厦 708 室	沪房地长字（2013）第 012221 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	136.13	写字楼
长芝大厦 801 室	沪房地长字（2013）第 012214 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	134.27	写字楼
长芝大厦 802 室	沪房地长字（2013）第 012206 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	105.75	写字楼
长芝大厦 803 室	沪房地长字（2013）第 012215 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	107.49	写字楼

长芝大厦 804 室	沪房地长字(2013)第 012223 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	112.64	写字楼
长芝大厦 805 室	沪房地长字(2013)第 012210 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	107.49	写字楼
长芝大厦 806 室	沪房地长字(2013)第 012208 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	95.35	写字楼
长芝大厦 807 室	沪房地长字(2013)第 012211 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	111.10	写字楼
长芝大厦 808 室	沪房地长字(2013)第 012205 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	136.13	写字楼
总计			1,820.44	

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 9 月 30 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论

经评估计算，至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，委估房产的账面价值及市场价值评估结果如下表：（单位：元）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
长芝大厦 7 层、8 层房产	9,710,381.32	53,681,000.00	43,970,618.68	452.82
总计	9,710,381.32	53,681,000.00	43,970,618.68	452.82

评估增值的主要原因是近年来上海市房地产价格上涨。

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假设前提和使用限制。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托方进行资产拟处置的价值参考依据，而不能取代委托方进行资产拟处置价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后 1 年，即自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起，至 2018 年 9 月 29 日止，资产评估报告使用人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结论使用期限。

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理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏弘业股份有限公司 拟转让上海长宁支路房产项目

资产评估报告

天兴苏评报字（2017）第 0121 号

江苏弘业股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限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，采用市场法，对贵公司拟转让部分房产而涉及的房屋及其土地使用权市场价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位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）委托方及产权持有单位概况

公司名称：江苏弘业股份有限公司

公司类型：股份有限公司（上市）

法定住所：南京市中华路50号

法定代表人：吴廷昌

注册资本：24,676.75万元整

成立日期：1994年6月30日

营业期限：1994年6月30日至*****

统一社会信用代码：913200001347643058（1/1）

（二）经营业务范围

承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，煤炭批发经营，危险化学品批发，（按许可证所列经营范围经营）。预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）的批发与零售；II类、III类医疗器械（不含植入类产品、体外诊断试剂及塑型角膜接触镜）的销售。实业投资，国内贸易，自营和代理木材等各类商品及技术的进出口业务，房屋租赁，

商品的网上销售，网上购物平台的建设、化妆品销售；初级农产品销售、散装视食品（含冷藏冷冻食品）、预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售。（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除法律、法规规定的资产评估报告使用者外，无其他资产评估报告使用者。

二、评估目的

根据江苏弘业股份有限公司出具的《会议纪要（2017）21 号》文件，江苏弘业股份有限公司拟转让上海长宁支路房产，需要对该部分房屋及其土地使用权进行评估，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

评估对象为江苏弘业股份有限公司所持有的上海市长宁支路 237 弄 1 号长芝大厦 7 层、8 层办公楼的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为江苏弘业股份有限公司所持有的上海市长宁支路 237 弄 1 号长芝大厦 7 层、8 层办公楼，账面价值为 9,710,381.32 元。经委托方确认，纳入资产评估范围内的资产详细信息如下：（单位：平方米）

名称	房地产权证号	地址	建筑面积 (m ²)	用途
长芝大厦 701 室	沪房地长字（2013）第 012202 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	134.27	写字楼
长芝大厦 702 室	沪房地长字（2013）第 012209 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	105.75	写字楼
长芝大厦 703 室	沪房地长字（2013）第 012207 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	107.49	写字楼
长芝大厦 704 室	沪房地长字（2013）第 012212 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	112.64	写字楼
长芝大厦 705 室	沪房地长字（2013）第 012204 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	107.49	写字楼
长芝大厦 706 室	沪房地长字（2013）第 012213 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	95.35	写字楼
长芝大厦 707 室	沪房地长字（2013）第 012203 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	111.10	写字楼
长芝大厦 708 室	沪房地长字（2013）第 012221 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	136.13	写字楼
长芝大厦 801 室	沪房地长字（2013）第 012214 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	134.27	写字楼
长芝大厦 802 室	沪房地长字（2013）第 012206 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	105.75	写字楼

长芝大厦 803 室	沪房地长字（2013）第 012215 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	107.49	写字楼
长芝大厦 804 室	沪房地长字（2013）第 012223 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	112.64	写字楼
长芝大厦 805 室	沪房地长字（2013）第 012210 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	107.49	写字楼
长芝大厦 806 室	沪房地长字（2013）第 012208 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	95.35	写字楼
长芝大厦 807 室	沪房地长字（2013）第 012211 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	111.10	写字楼
长芝大厦 808 室	沪房地长字（2013）第 012205 号	上海市长宁区长宁支路 237 弄 1 号	136.13	写字楼
总计			1,820.44	

1. 委托人和被评估单位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。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

瑞锦实业未申报表外资产，评估人员亦未发现其他表外资产。

3. 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）

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。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，在公开、活跃市场条件下，具有一定数量的买方和卖方各自理性行事且未受任何强迫时，评估对象在评估基准日的公平交易价值。

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 9 月 30 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经济行为、法律法规、评估准则、资产权属和评估取价等依据如下：

（一）经济行为依据

1. 根据江苏弘业股份有限公司出具的《会议纪要（2017）21 号》文件。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第四十六号，2016 年 7 月 2 日公布）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801 号）；
11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
12. 《财务部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发[2001]802 号）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
14. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
17. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发〔2006〕306 号）；
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权

[2009]941 号)；

19. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
20. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
6. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 房地产权证；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

委估房产，为外购商品房，当地房地产市场发达，有可供比较案例，因此采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因

素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

委估物的市场合理价格=交易实例价格×交易日期修正×交易情况修正×区域因素修正×个别因素修正。

其评估过程如下：

1、交易实例选取，评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个（三个及以上）与委估物结构、用途、区域位置及成交日期等因素相近的物业作参照物，并对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

2、进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

3、进行交易日期修正，将可比实例在其成交日期时的价格调整为基准日时点的价格。

4、进行区域因素修正，将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为委估物外部环境状况下的价格。

5、进行个别因素修正，将可比实例在其个体状况下的价格调整为委估物个体状况下的价格。

选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正之后，应根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格，并根据此比准价格，最终确定评估值。

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，北京天健兴业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、财务会计信息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. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2017 年 10 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业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，并设计主要资产调查表等，对委托人及被评估单位参与资产评估配合人员进行业务指导，协助委托人及被评估单位完成评估准备工作。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的被评估单位营业执照、房地产权证，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

在产权持有单位资产管理人员的配合下，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地产调查表。

（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

依据北京天健兴业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。

按照北京天健兴业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. 资产评估假设与评估结果密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况不同，其资产的现行市场价值、各种税费，所选用的利率等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结果。

十、评估结论

经评估计算，委估房产的账面价值及市场价值评估结果如下表：（单位：元）

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
长芝大厦 7 层、8 层房产	9,710,381.32	53,681,000.00	43,970,618.68	452.82
总计	9,710,381.32	53,681,000.00	43,970,618.68	452.82

注：评估结论的详细情况见《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）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市场价值，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。

（二）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。

（三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

无。

（四）截止评估基准日，委估房产已出租，具体明细如下表：

名称	建筑面积 (m ²)	租赁期限	租金水平 (元/月)
长芝大厦 701 室	134.27	2017 年 9 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	5,100.00
长芝大厦 702 室	105.75	2017 年 9 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	5,000.00
长芝大厦 703 室	107.49	2017 年 7 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	4,766.30
长芝大厦 704 室	112.64	2017 年 7 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	4,622.40
长芝大厦 705 室	107.49	2017 年 10 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	4,689.00
长芝大厦 706 室	95.35	2017 年 7 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	4,620.00
长芝大厦 707 室	111.10	2017 年 7 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	4,620.00
长芝大厦 708 室	136.13	2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	4,872.00
长芝大厦 801 室	134.27	2016 年 4 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	4,876.00
长芝大厦 802 室	105.75	2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	4,725.00
长芝大厦 803 室	107.49	2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	4,686.00
长芝大厦 804 室	112.64	2016 年 5 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	4,564.00
长芝大厦 805 室	107.49	2017 年 7 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	4,600.00
长芝大厦 806 室	95.35	2015 年 11 月 1 日至 2017 年 10 月 31 日	4,380.60
长芝大厦 807 室	111.10	2017 年 9 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	5,000.00
长芝大厦 808 室	136.13	2016 年 4 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	5,165.00
总计	1,820.44		

本次评估，未考虑房产出租对评估结果的影响。

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专业人员不承担责任。

（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）本评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后 1 年，自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起，至 2018 年 9 月 29 日止，评估报告使用人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结论使用期限；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2017 年 11 月 16 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人或授权代表：

陈小兵

资产评估专业人员：

洪建树

谭峰

二〇一七年十一月十六日

资产评估报告附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件；
2. 委托人和被评估单位法人营业执照；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
5. 签字资产评估师的承诺函
6. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
7. 评估机构法人营业执照副本；
8. 签字资产评估师资格证明文件；
9. 资产评估委托合同。

委托方暨产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因我公司拟转让所持有的上海市长宁支路房产的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的上海市长宁支路 237 弄 1 号长芝大厦 7 层、8 层办公楼房产价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作；
6. 严格按资产评估报告中所述的评估目的使用资产评估报告。

委托人：江苏弘业股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日

资产评估师承诺函

江苏弘业股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟转让的上海市长宁支路 237 弄 1 号长芝大厦 7 层、8 层办公楼房产价值，以 2017 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格；
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 据资产评估准则选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年十一月十六日