

江苏三房巷实业股份有限公司董事会

**关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、
评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的说明**

江苏三房巷实业股份有限公司（以下简称“上市公司”、“三房巷”、“公司”、“本公司”）拟以发行股份的方式购买三房巷集团有限公司、江苏三房巷国际贸易有限公司、上海优常企业管理中心（有限合伙）、上海休玛企业管理中心（有限合伙）合计持有的江苏海伦石化有限公司 100%股权，同时拟向不超过 35 名投资者非公开发行股票募集配套资金（以下简称“本次交易”、“本次重大资产重组”）。本次交易完成后，江苏海伦石化有限公司将成为上市公司的全资子公司。

公司聘请上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”或“评估机构”）担任本次交易的评估机构，其已就标的资产出具了《资产评估报告》。根据《上市公司重大资产重组管理办法》等有关规定，董事会认真审阅了东洲评估出具的《资产评估报告》，认为：

1、评估机构的独立性

本公司聘请的东洲评估具有证券、期货相关资产评估业务资格。本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办人员与本次交易各方均不存在现实的及预期的利益或者冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

东洲评估出具了《评估报告》，上述报告的评估假设前提符合国家相关法规规定、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次重大资产重组提供价值参考依据。东洲评估采用了市场法和收益法两种评估方法分别对标的资产价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估值作为本次评估结果。本次

资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次发行股份购买资产以具有相关证券、期货相关业务许可证的评估机构出具的评估报告为基础，充分考虑了期后事项新冠疫情的爆发对标的公司估值影响，并经公司与交易对方协商后确定了交易价格，交易定价方式合理。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中采取了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估定价具备公允性。

特此说明。

（以下无正文）

（本页无正文，为《江苏三房巷实业股份有限公司董事会关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的说明》之盖章页）

江苏三房巷实业股份有限公司

董 事 会

2020年6月11日