

本次评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏弘业股份有限公司拟出租
14处不动产市场租金价格项目
资产评估报告

中资评报字[2022]561号

中资资产评估有限公司
二〇二二年十一月二十八日



目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有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、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况	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	16
十三、资产评估报告日	17

资产评估报告附件..... 19

- 一、经济行为文件
- 二、委托人和产权持有单位营业执照
- 三、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 四、签名资产评估师的承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、资产评估机构法人营业执照副本
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估明细表

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、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。

五、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产由委托人、产权持有单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、产权持有单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们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；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，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

江苏弘业股份有限公司拟出租 14处不动产市场租金价格项目 资产评估报告摘要

中资评报字[2022]561号

中资资产评估有限公司接受江苏弘业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江苏弘业股份有限公司拟出租 14 处不动产市场租金价格在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：江苏弘业股份有限公司拟出租 14 处不动产市场租金价格，为此需对所涉及的不动产租金进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象：江苏弘业股份有限公司的 14 处不动产的市场租金价格。

评估范围：江苏弘业股份有限公司的 14 处不动产。分别为江苏大厦 13FD5；明瓦廊 131 号 4-7F；江宁区东山街道芙蓉路 2 号 1 单元 401 室；雨花新村一村 14 幢 3 单元 605 室；鼓楼区牌楼巷 47 号星月大厦四层；无锡金太湖国际城 1439、1452、1453、2258、1461、1462、1465、1466；弘业大厦 1-21F。

价值类型：市场价值

评估基准日：2022 年 11 月 16 日

评估方法：市场法

评估结论：经评估，江苏弘业股份有限公司拟出租的 14 处不动产市场租金价格于评估基准日的评估值为：**人民币 1,785.48 万元/年**。

本次市场租金的评估值包含增值税，不包含物业费、取暖费、垃圾费、水电费等。该委估不动产的市场租金价格是办公、住宅及商业用途限定下的评估值（具体用途详见评估明细表）。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

重大特别事项说明：

1、该房产目前作为住宅出租使用，尚未领取房屋所有权证，对评估范围内

的所有不动产，假设产权持有单位对其拥有完全产权，无任何权属纠纷，评估时没有考虑权属因素可能对评估结果产生的影响。

无产权证房屋明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	总层数	所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	雨花新村一村 14 幢 3 单元 605 室	混合	1983 年	6	6	41.38

2、江苏大厦现产权持有人为上海紫金山大酒店有限公司，江苏弘业股份有限公司只拥有其使用权；根据 1994 年签订的《“江苏大厦”写字楼使用权有偿转让协议书》中约定：上海“江苏大厦”筹建处将江苏大厦 13FD5 50 年使用权有偿转让给江苏省工艺品进出口集团有限公司（江苏弘业股份有限公司的曾用名），时间为 1992 年 12 月起至 2042 年 12 月止，其中包含建设期。

3、明瓦廊 131 号 4-7F 附属土地的使用权人登记为江苏省工艺品进出口(集团)公司，为产权持有单位江苏弘业股份有限公司的曾用名，截至评估基准日，土地证尚未变更使用权人。

4、弘业大厦为企业自建，其房屋所有权证为宁房权证白变字第 239513 号，附属土地使用权为江苏省对外贸易经济合作厅所有，土地性质为划拨，土地证号为宁白国用（2008）09788 号。对于房、地权属不一的房地产租金收益，企业应该按照相关法律规定，将属于划拨土地的出租收益缴纳给国家。本次根据委托方要求，是对房地产的租金进行评估，因此未考虑土地权属因素可能对评估结果产生的影响。

5、委估不动产中金太湖国际城 8 项不动产，证载房屋用途为商业，评估人员根据现场勘察，金太湖已经成为烂尾楼，极少数经营商户纷纷贴出“出租”字条，其余商户已关店锁门，人流量极少，无任何商业氛围，不具备作为商业房产出租的条件；部分安全出口已被封堵。现场卫生无人打扫，基本没有物业管理，也不具备作为办公房出租的条件。该状况预计一至两年内不会改变，评估人员根据现场勘察结果与企业充分沟通后一致认为，在短期内该房产仅能作为仓库出租，因此该房产合理租金根据周边工业仓储房产租金水平修正取得。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章、产权持有单位主管部门备案后方可正式使用。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏弘业股份有限公司拟出租 14处不动产市场租金价格项目 资产评估报告正文

中资评报字[2022]561号

江苏弘业股份有限公司：

中资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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对江苏弘业股份有限公司拟出租 14 处不动产市场租金价格在评估基准日的市场价值进行了评估。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

本次评估委托人及产权持有单位均为江苏弘业股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人及产权持有单位概况

1、注册情况

公司名称：江苏弘业股份有限公司

注册地址：南京市中华路50号

注册资本：24,676.75万元人民币

法定代表人：马宏伟

企业性质：股份有限公司(上市)

成立日期：1994年6月30日

统一社会信用代码：913200001347643058

2、经营范围：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）。乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发与零售；II类、

III类医疗器械（不含植入类产品、体外诊断试剂及塑形角膜接触镜）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、散装食品（含冷藏冷冻食品）、预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售；国内外工程建设项目招标代理；消防车、救援及消防设备和器材、安防设备的销售及维修。（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) 委托人与产权持有单位之间的关系

委托人及评估单位均为江苏弘业股份有限公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同约定的其他资产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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

江苏弘业股份有限公司拟出租 14 处不动产市场租金价格，为此需对所涉及的不动产租金进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为江苏弘业股份有限公司的 14 处不动产的市场租金价格。

涉及的评估范围为江苏弘业股份有限公司的 14 处不动产。委估不动产大部分于 2013 年之前建成。截至评估基准日，委估不动产共有 14 处，分别为江苏大厦 13FD5；明瓦廊 131 号 4-7F；江宁区东山街道芙蓉阁路 2 号 1 单元 401 室；雨花新村一村 14 幢 3 单元 605 室；鼓楼区牌楼巷 47 号星月大厦四层；无锡金太湖国际城 1439、1452、1453、2258、1461、1462、1465、1466；弘业大厦 1-21F。

其中江苏大厦产权持有人为上海紫金山大酒店有限公司，江苏弘业股份有限公司只拥有其使用权；明瓦廊 131 号 4-7F 领取了宁房权证白变字第 274728 号房产证和宁建国用(93)字第 0003 号国有土地使用证，证载权利人均均为江苏弘业股

份有限公司，房屋为办公用途，土地为机关划拨用地；江宁区东山街道芙阁路2号1单元401室领取了苏（2017）宁江不动产权第0101838号不动产权证，证载权利人均江苏弘业股份有限公司，证载权利性质为出让，用途为成套住宅；雨花新村一村14幢3单元605室，此住宅尚未领取不动产权证；鼓楼区牌楼巷47号星月大厦四层领取了宁房权证鼓初字第122579号房产证和宁鼓国用（2002）字第12183号国有土地使用证，证载权利人均江苏省化肥工业公司，房屋为综合（商品房）用途，土地为出让用地；无锡金太湖国际城8项门面房均为买受，已领取不动产权证。弘业大厦为企业自建，共计24层，其房屋所有权证为宁房权证白变字第239513号，附属土地使用权为江苏省对外贸易经济合作厅所有，土地性质为划拨，土地证号为宁白国用（2008）09788号，本次拟出租1-21F。

委托人已承诺，委估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产明细由产权持有单位提供。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是2022年11月16日。

此基准日是委托人确定的。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。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

- 1、江苏弘业股份有限公司总经办-通用审批单（2022年10月20日）；

(二)法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日发布)；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席令第五号；
- 3、《国有资产评估管理办法》国务院1991年11月16日第91号令；
- 4、《国有资产评估管理办法施行细则》国资办发[1992]36号；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院2019年第709号令；
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委、财政部令第32号；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委令第12号；
- 8、《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；
- 9、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64号)；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；
- 11、财政部、中国人民银行、国家税务总局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；
- 12、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

- 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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《房屋建筑物评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；
- 15、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）。

(四)产权依据

- 1、委托人及被评估企业单位营业执照；
- 2、房屋所有权证、不动产权证、国有土地使用证；
- 3、产权持有单位提供的各类资产清查评估申报明细表；
- 4、其他产权证明文件。

(五)取价依据

- 1、评估人员现场勘察不动产记录及评估机构掌握的其它资料；
- 2、委估资产所在地的房地产市场租赁行情资料；
- 3、评估人员查询的市场租金价格信息；
- 4、评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

- 1、产权持有单位提供的该经济行为的资产评估申报表；
- 2、产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

在不动产的市场租金价格确定过程中，市场法更能体现现时段租金的市场价格，因此本次评估选用市场法作为评估方法。

市场法也称市场比较法，是将委估物与在基准日时点近期有过出租行为的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知出租单价作适当的修正，

以此估算评估对象的市场合理价值。

1. 选取可比实例

首先把待估对象按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房地产出租实例，包括出租不动产的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、出租日期、出租情况、出租价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的出租价格进行换算处理，建立价格可比基础，设定评估对象租金内涵(统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵和面积单位)的条件与可比实例一致或经调整修正。且委托人拟出租方案与设定条件与相符。

2. 进行出租情况修正

主要考虑排除出租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出租价格。

3. 进行出租时间修正

若可比实例的出租时间与待估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其出租日期时的价格调整为估价时点的价格。主要采用类似房地产的租金价格变动率或指数进行调整。

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估价对象外部环境状况下的价格。区域因素主要包括繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度等影响房地产租金价格的因素。

5. 进行个别因素修正

将可比实例在其个体状况下的租金价格调整为估价对象个体状况下的价格。以待估不动产的个别因素为基准进行修正，如使用年限、临街宽度、深度、建筑面积、楼层、朝向、建筑结构、装修标准等、新旧程度等。

6. 确定待估房产的租金价格

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果(一般取其平均值)，作为比准价格，即为待估对象租金评估单价或价格。

待估对象的修正价格公式如下：

待估房地产市场租金价格=可比实例出租价格×(正常出租情况指数/可比实例出租情况指数)×(基准日价格指数/可比实例出租日价格指数)×(待估对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数)×(待估对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数)

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于2022年11月16日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一)前期准备阶段

1、2022年11月，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划；

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对纳入评估范围资产进行详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路。

(二)现场评估阶段

评估人员于2022年11月16日至2022年11月17日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

(1)评估人员根据产权持有单位提供的资产评估申报明细表，会同产权持有单位有关人员，对实物资产逐项进行核实，核实各类建筑的名称、面积、结构型式和竣工时间等，同时了解不动产附属土地的状况，完善评估明细表，做到表实相符；

(2)核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料等，核对不动产名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限等。对于纳入评估范围的资产，在确认产权的基础上以实物存在为准；

(3)依据清查评估明细表，评估人员会同有关人员深入现场进行实地勘察，

评估人员对地上评估对象逐一进行了详尽的现场查看，对不动产的外形、结构型式、层次、高度、构件材质、内外装修、施工质量、水、暖、电安装情况，维修保养、改建、扩建情况，进行较详细的记录，填写实地勘察现场作业表，评定现场勘察成新率(完好分值)；对不动产的位置、环境等进行调查，并取得物业照片；对在现场勘察中发现与清查评估明细表不符的问题，及时同企业陪同人员进行沟通解决。

同时，向有关部门进行调查咨询。另外搜集本次评估所需的资料，包括当地房地产出租资料，各种报刊、杂志、年鉴及房地产出租网上有关的信息资料；

(4) 根据评估依据、评估资料，评估人员进行初步测算。

(三) 评定估算、汇总阶段

对初步评估结果进行汇总，形成的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

将评估工作小组修正完善后的评估结果汇总作为本报告的最终评估结论。

(四) 提交报告阶段

1、在上述工作基础上，起草评估报告，撰写评估说明，汇集整理评估工作底稿；

2、按评估机构内部报告审核制度履行审核程序并对评估报告进行修改、校正；

3、与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些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。

(二) 评估特殊性假设

1、评估基准日后产权持有单位的外部经济环境不变，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

2、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

3、委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

本评估报告之评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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，江苏弘业股份有限公司拟了解的 14 处不动产市场租金价格于评估基准日的评估值为：**人民币 1,785.48 万元/年**。

本次市场租金的评估值包含增值税，不包含物业费、取暖费、垃圾费、水电费等。该委估不动产的市场租金价格是办公、住宅及商业用途限定下的评估值（具体用途详见评估明细表）。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、该房产目前作为住宅出租使用，尚未领取房屋所有权证，对评估范围内的所有不动产，假设产权持有单位对其拥有完全产权，无任何权属纠纷，评估时没有考虑权属因素可能对评估结果产生的影响。

无产权证房屋明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	总层数	所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	雨花新村一村 14 幢 3 单元 605 室	混合	1983 年	6	6	41.38

2、江苏大厦现产权持有人为上海紫金山大酒店有限公司，江苏弘业股份有限公司只拥有其使用权；根据 1994 年签订的《“江苏大厦”写字楼使用权有偿转让协议书》中约定：上海“江苏大厦”筹建处将江苏大厦 13FD5 50 年使用权有偿转让给江苏省工艺品进出口集团有限公司（江苏弘业股份有限公司的曾用名），时间为 1992 年 12 月起至 2042 年 12 月止，其中包含建设期。

3、明瓦廊 131 号 4-7F 附属土地的使用权人登记为江苏省工艺品进出口(集团)公司，为产权持有单位江苏弘业股份有限公司的曾用名，截至评估基准日，土地证尚未变更使用权人。

4、弘业大厦为企业自建，其房屋所有权证为宁房权证白变字第 239513 号，附属土地使用权为江苏省对外贸易经济合作厅所有，土地性质为划拨，土地证号为宁白国用（2008）09788 号。对于房、地权属不一的房地产租金收益，企业应该按照相关法律规定，将属于划拨土地的出租收益缴纳给国家。本次根据委托方要求，是对房地产的租金进行评估，因此未考虑土地权属因素可能对评估结果产生的影响。

5、委估不动产中金太湖国际城 8 项不动产，证载房屋用途为商业，评估人员根据现场勘察，金太湖已经成为烂尾楼，极少数经营商户纷纷贴出“出租”字条，其余商户已关店锁门，人流量极少，无任何商业氛围，不具备作为商业房产出租的条件；部分安全出口已被封堵。现场卫生无人打扫，基本没有物业管理，也不具备作为办公房出租的条件。该状况预计一至两年内不会改变，评估人员根据现场勘察结果与企业充分沟通后一致认为，在短期内该房产仅能作

为仓库出租，因此该房产合理租金根据周边工业仓储房产租金水平修正取得。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、无。

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、截至评估基准日 2022 年 11 月 16 日，纳入本次评估范围内的房屋部分处于空置状态，也未发现抵押、担保等状况。

(四) 评估程序受到限制的情形

1、无。

(五) 重大期后事项

1、无。

(六) 重要的利用专家工作及报告情况

1、无。

(七) 其他需要说明的事项

1、本次市场租金的评估值包含增值税，租期设定为一年，租金支付方式设定为一年一付，委估不动产的租金单价均以建筑面积计算。由于委托评估的不动产的房屋所有权证的建筑面积未分割到户，因此本次评估中采用的可出租建筑面积根据委托人提供的数据并进行了现场核实，若实际建筑面积有差异评估值作相应调整。

2、本次弘业大厦委估的建筑面积均可以分割出租，因此委估市场租金均是按照散租确定。

3、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

4、委托人、产权持有单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有

关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

5、《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

6、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、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资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估师的责任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。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。

(五) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章、产权持有单位主管部门备案后方可正式使用；

(六) 本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为 2022 年 11 月 28 日。

谨此报告！

(此页无正文)

资产评估师:


资产评估师
杭军
32100040

资产评估师:


资产评估师
阚佳铭
3220008Q

中资资产评估有限公司

2022年11月28日



资产评估报告附件

一、经济行为文件

二、委托人和产权持有单位营业执照



编号 320000000202104080015

统一社会信用代码

913200001347643058 (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 江苏弘业股份有限公司

注册资本 24676.75万元整

类型 股份有限公司(上市)

成立日期 1994年06月30日

法定代表人 马宏伟

营业期限 1994年06月30日至*****

经营范围

承包与其实力、规模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）。乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发与零售；Ⅱ类、Ⅲ类医疗器械（不含植入类产品、体外诊断试剂及塑形角膜接触镜）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、散装食品（含冷藏冷冻食品）、预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售；国内外工程建设项目招标代理；消防车、救援及消防设备和器材、安防设备的销售及维修。（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）
一般项目：国际货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 南京市中华路50号

登记机关



2021年04月08日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

三、委托人和其他相关当事人的承诺函

资产评估委托人、被评估单位承诺函

中资资产评估有限公司：

因我公司拟对部分资产进行出租，需对涉及的我公司的出租资产在 2022 年 11 月 16 日的市场租金价格进行评估。为确保资产评估机构客观、公证、合理地进行资产评估，作为资产评估委托人、被评估单位，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2.所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.除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
- 5.所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 6.不干预评估工作。
- 7.严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

资产评估委托人、被评估单位：江苏弘业股份有限公司（盖章）

法人代表签名或盖章：_____

_____年____月____日

四、签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

江苏弘业股份有限公司：

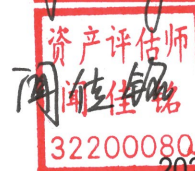
受贵公司委托，我们对江苏弘业股份有限公司拟出租 14 处不动产的市场租金价格，以 2022 年 11 月 16 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 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。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



2022 年 11 月 28 日

五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

北京市财政局

京财资评备〔2021〕0113号

变更备案公告

中资资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中资资产评估有限公司股东由张宏新（资产评估师证书编号：11000180）、汤志成（资产评估师证书编号：11000184）、邸雪筠（资产评估师证书编号：11000182）、雷春雨（资产评估师证书编号：11000691）、张皓东（资产评估师证书编号：11000185）、陈福地（资产评估师证书编号：11000187）、韦清（资产评估师证书编号：11000186）、曹文红（资产评估师证书编号：11000189）、刘霞（资产评估师证书编号：11000183），变更为张宏新（资产评估师证书编号：11000180）、汤志成（资产评估师证书编号：11000184）、邸雪筠（资产评估师证书编号：11000182）、雷春雨（资产评估师证书编号：11000691）、张皓东（资产评估师证书编号：

11000185)、陈福地(资产评估师证书编号:11000187)、韦清(资产评估师证书编号:11000186)、曹文红(资产评估师证书编号:11000189)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



2021年9月13日

六、资产评估机构法人营业执照副本



统一社会信用代码

911101081000124554

营业执照

(副本)(2-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 中资资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 张宏新
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其他资产评估或者项目评估；证券业务资产评估；评估咨询、会计财务咨询、经济信息咨询（不含中介服务）。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 200万元
成立日期 1992年12月12日
营业期限 2000年06月30日至长期
住所 北京市海淀区首体南路22号国兴大厦17层A1

登记机关



2021年08月25日

七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杭军

性别：男

登记编号：32100040

单位名称：中资资产评估有限公司
江苏分公司

初次执业登记日期：2010-10-15

年检信息：通过（2022-05-09）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-06-21



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：闻佳铭

性别：女

登记编号：32200080

单位名称：中资资产评估有限公司
江苏分公司

初次执业登记日期：2020-05-07

年检信息：通过（2022-05-09）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：闻佳铭

本人印鉴：

资产评估师
闻佳铭
32200080



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-06-21



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

八、资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年11月16日

表1

产权持有单位：江苏弘业股份有限公司

金额单位：人民币万元

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%
1	流动资产				
2	非流动资产		1,785.48	1,785.48	
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产		1,785.48	1,785.48	
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产合计		1,785.48	1,785.48	
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债合计				
24	净资产(所有者权益)		1,785.48	1,785.48	



评估机构：中资资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日：2022年11月16日

表 4-6

产权持有单位：江苏弘业股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6	房屋建筑物类合计				17,854,800.00		17,854,800.00		
4-6-1	固定资产—房屋建筑物				17,854,800.00		17,854,800.00		
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产—管道及沟槽								
4-6	设备类合计								
4-6-4	固定资产—机器设备								
4-6-5	固定资产—车辆								
4-6-6	固定资产—电子设备								
4-6-7	固定资产—土地								
4-6	固定资产合计	0.00	0.00	0.00	17,854,800.00	0.00	17,854,800.00		



被评估单位填表人：高燕
填表日期：2022年11月17日

. 2 .

评估人员：杭军、张慧慧

不动产租金评估明细表

评估基准日：2022年11月16日

产权持有单位：江苏弘业股份有限公司

序号	证载权利人	房屋所有权证号	土地证号	房屋用途	建筑物名称	结构	建成年月	总层数	建筑面积(m ²)	所在楼层	拟出租面积(m ²)	评估年租金(元)	评估月租金(元)	评估单价(元/m ² 天)	备注
1	上海紫金山大酒店有限公司	沪(2019)浦字不动产权证第078382号	沪(2019)浦字不动产权证第078382号	办公	江苏大厦13FD5	钢混	1998年	42	210.21	13	210.21	231,200.00	19,266.67	3.013	
2	江苏弘业股份有限公司	宁房权证白变字第274728号	宁建国用(93)字第0003号	办公	明瓦廊131号(美居爱宇) 4F-7F	混合	1990年	7	4,704.00	4~7	4,704.00	2,541,100.00	211,758.33	1.480	
3	江苏弘业股份有限公司	苏(2017)宁江不动产权第0101838号	苏(2017)宁江不动产权第0101838号	住宅	江宁区东山街道英阁路2号1单元401室	混合	2011年	6	68.30	4	68.30	16,000.00	1,333.33	0.643	
4	江苏弘业股份有限公司	无	无	住宅	雨花新村一村14幢3单元605室	混合	1983年	6	41.38	6	41.38	24,200.00	2,016.67	1.603	
5	江苏省化肥工业公司	宁房权证鼓初字第122579号	宁鼓国用(2002)字第12183号	办公	鼓楼区牌楼巷47号星月大厦四层	框架	1999年	9	793.69	4	793.69	468,400.00	39,033.33	1.617	
6	江苏弘业股份有限公司	苏(2016)无锡市不动产权证第0162665号	苏(2016)无锡市不动产权证第0162665号	商业	无锡金太湖国际城1439	钢混	2013年	6	94.93	2~3	94.93	15,600.00	1,300.00	0.450	
7	江苏弘业股份有限公司	苏(2016)无锡市不动产权证第0162668号	苏(2016)无锡市不动产权证第0162668号	商业	无锡金太湖国际城1452	钢混	2013年	6	70.23	2~3	70.23	11,500.00	958.33	0.450	
8	江苏弘业股份有限公司	苏(2016)无锡市不动产权证第0162667号	苏(2016)无锡市不动产权证第0162667号	商业	无锡金太湖国际城1453	钢混	2013年	6	73.53	2~3	73.53	12,100.00	1,008.33	0.450	
9	江苏弘业股份有限公司	苏(2016)无锡市不动产权证第0162677号	苏(2016)无锡市不动产权证第0162677号	商业	无锡金太湖国际城2258	钢混	2013年	5	299.61	2~3	299.61	49,200.00	4,100.00	0.450	
10	江苏省化肥工业公司	苏(2017)无锡市不动产权证第0183197号	苏(2017)无锡市不动产权证第0183197号	商业	无锡市金太湖国际城1461	钢混	2013年	6	113.04	2~3	113.04	18,600.00	1,550.00	0.450	
11	江苏省化肥工业公司	苏(2017)无锡市不动产权证第0183199号	苏(2017)无锡市不动产权证第0183199号	商业	无锡市金太湖国际城1462	钢混	2013年	6	105.78	3~4	105.78	17,500.00	1,458.33	0.452	
12	江苏省化肥工业公司	苏(2017)无锡市不动产权证第0183201号	苏(2017)无锡市不动产权证第0183201号	商业	无锡市金太湖国际城1465	钢混	2013年	6	35.84	3	35.84	5,900.00	491.67	0.452	
13	江苏省化肥工业公司	苏(2017)无锡市不动产权证第0183200号	苏(2017)无锡市不动产权证第0183200号	商业	无锡市金太湖国际城1466	钢混	2013年	6	104.35	3~4	104.35	17,200.00	1,433.33	0.452	
14	江苏弘业股份有限公司	宁房权证白变字第239513号	宁白国用(2008)第09788号	办公	弘业大厦1F~21F	钢混	1995年	24	21,652.58	1~21	21,652.58	14,426,300.00	1,202,191.67	1.825	评估单价为1~21层平均租金
合计									28,367.47		28,367.47	17,854,800.00			