

南京宁华物产有限公司拟转让其持有的
位于江苏省南京市鼓楼区燕江路 201 号
南京江山汇金 E 座办公房地产项目

资 产 评 估 说 明

中联评报字【2019】第 280 号



中联资产评估集团有限公司

二〇一九年三月十四日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产清查核实情况说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	6
第四部分	评估技术说明	9
一、	评估范围	9
二、	评估对象概况	9
三、	评估程序	12
四、	评估方法	12
五、	评估过程	14
第五部分	评估结论及其分析	25
一、	评估结论	25
二、	其他事项说明	25
	企业关于进行资产评估有关事项的说明	1

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年三月十四日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和产权持有人共同撰写，并由委托单位负责人和产权持有单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。



第三部分 资产清查核实情况说明

一、 评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

本次评估对象和评估范围为南京宁华物产有限公司拟转让其持有的位于江苏省南京市鼓楼区燕江路 201 号南京江山汇金 E 座办公房地产。

本次纳入评估范围的南京江山汇金 E 座办公房地产，位于江苏省南京市鼓楼区燕江路 201 号，占地面积为 8,145.39 平方米，总建筑面积为 36,672.40 平方米（其中：地上建筑面积为 26,975.20 平方米；地下建筑面积为 9,697.20 平方米；地上计容面积 27,962.60 平方米），建筑高度 59.70 米。项目地上共 13 层为框架剪力墙结构，地下 2 层为框架结构，首层为大堂及非机动车库，地上 2 层-13 层为办公用途，地下一层为配建停车场及其他辅助设施，地下二层为配建停车场、人防建筑及其他辅助设施，地下预计建设小型车位 82 个、微型车位 10 个、机械车位 135 个。根据项目设计规划，建筑功能及分层明细表如下：

表 3-1 建筑功能及分层明细表

序号	层数	计容面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	层高 (米)	功能
1	1F	1,993.00	1,993.00	4.50	办公大堂及非机动车库
2	2F	1,946.80	1,946.80	3.85	办公
3	3F	1,946.80	1,946.80	3.85	办公
4	4F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
5	5F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
6	6F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
7	7F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公

序号	层数	计容面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	层高 (米)	功能
8	8F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
9	9F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
10	10F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
11	11F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
12	12F-13F	6,267.40	5,280.00	12F: 5.65 13F: 6.95	办公
13	屋顶机房	234.20	234.20		屋顶机房
14	地上合计	27,962.60	26,975.20		
15	-1	-	4,848.60	5.00	地下车库及辅助用房
16	-2	-	4,848.60	5.00	地下车库及辅助用房
17	地下合计	-	9,697.20		
18	总计	27,962.60	36,672.40		

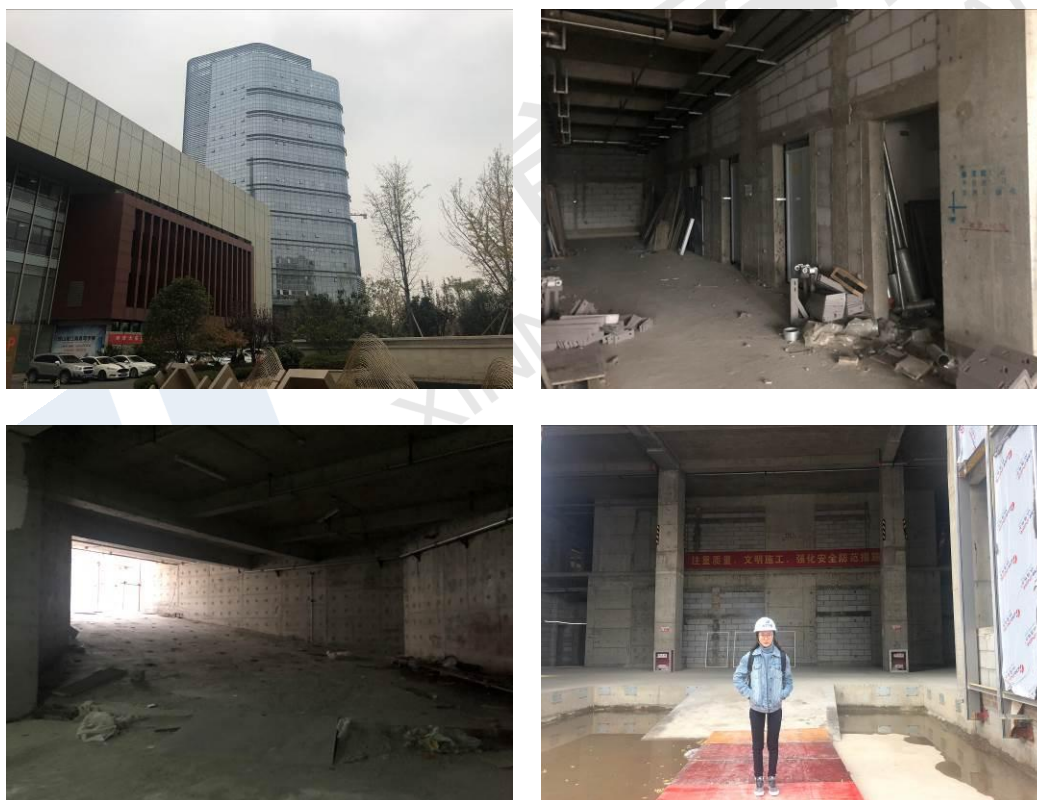
本次评估对象于 2013 年 4 月 27 日取得《国有土地使用权证》，证号宁鼓国用(2013)第 06478 号，证载权利人为南京宁华物产有限公司，坐落于下关区燕江路 201 号，地号为 07003007012，图号为 55.00-92.70，用途为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商务用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2053 年 3 月 24 日，土地使用权面积为 8,145.39 平方米。房屋建筑物占用土地于 2017 年 1 月 17 日已设定抵押权。不动产登记证明证号为苏(2017)宁鼓不动产证明第 0002211 号，债务权利人为上海浦东发展银行股份有限公司南京分行，不动产单元号为 320106012003GB00104W00000000，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额为 9,000.00 万元，债权确定期限为 2017 年 1 月 17 日至 2022 年 1 月 17 日，抵押面积为 8,145.39 平方米。至 2018 年 10 月 31 日，该抵押权尚未解除。

本次评估对象于 2011 年 9 月 15 日取得《建设用地规划许可证》(证号：地字第 320107201111433 号)，于 2015 年 4 月 20 日取得《建设工程规划许可证》(证号：建字第 320106201510261 号)，于 2016 年 4 月

20 日《建筑工程施工许可证》(编号: 320106201604200201)。地上房产尚未进行竣工结算及建筑面积预测绘,未办理商品房预售许可证及房屋所有权证。

本次评估对象于 2018 年 10 月 31 日时,主体土建工程已完工,楼层砌体已拆除,电缆沟路面已破除,四立面玻璃幕墙已安装、打胶。目前正进行楼层各项安装、外墙装饰和市政配套工程,预计于 2019 年 9 月完成竣工验收并交付使用。本次评估对象现状详见下图:

图 3-1 房屋建筑物现状



根据本次评估目的及委托方要求,本次评估设定评估对象转让状态为完善产权的精装修现房。

委估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二)实物资产的分布情况及特点

本次评估对象涉及的实物资产位于江苏省南京市鼓楼区燕江路 201 号，占地面积为 8,145.39 平方米，总建筑面积为 36,672.40 平方米（其中：地上建筑面积为 26,975.20 平方米；地下建筑面积为 9,697.20 平方米；地上计容面积 27,962.60 平方米），建筑高度 59.70 米。项目地上共 13 层为框架剪力墙结构，地下 2 层为框架结构，首层为大堂及非机动车库，地上 2 层-13 层为办公用途，地下一层为配建停车场及其他辅助设施，地下二层为配建停车场、人防建筑及其他辅助设施，地下预计建设小型车位 82 个、微型车位 10 个、机械车位 135 个。南京江山汇金 E 座办公房地产东临华能总部园区，南临在建的江山汇悦山府小区，西临中国长航船舶重工金陵船厂，北临长江及城市绿地。靠近燕江路及南京长江大桥等交通主干道，东侧距地铁三号线上元门站约 500 米，周边有 1 路、12 路、307 路、y9 路夜间等多条公交线路。委估房产周边多为较老的住宅小区，多为金陵船厂职工居住。项目周边新建多个大型商业综合体，及生活小型配套商业，商业氛围尚未形成较一般，办公聚集度一般，商务配套设施一般。

(三)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目评估报告中未引用其他机构报告内容。

二、 资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，组成评估小组，于 2018 年 11 月 8 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，评估小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2018 年 11 月上旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和申报资产的施工合同、设计或施工图纸等资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是产权权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，对缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

1、本次纳入评估范围内的南京江山汇金 E 座办公房地产，尚未进行竣工结算及建筑面积预测绘，未办理商品房预售许可证及房屋所有权

证，本次建筑面积按建设工程规划许可证、施工图纸和评估人员与企业资产管理现场估测为评估计算依据。

2、由于被评估房产权证原件暂存在原贷款银行，无法取出。故估价委托人未能按照评估人员要求出具《国有土地使用权证》（证号：宁鼓国用（2013）第 06478 号）及《不动产登记证明》（证号：苏（2017）宁鼓不动产证明第 0002211 号）原件，评估人员无法核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，评估师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，评估机构和评估人员不承担相应责任。

除上述情况外，在资产清查过程中，未发现影响资产清查核实的事项。

（三）资产清查核实结论

资产评估人员对评估范围内的房地产实际状况进行了认真、详细的清查，通过清查核实发现：资产核实结果与委托人提供的资料情况一致。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

第四部分 评估技术说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用市场法进行评估。评估方法说明如下：

一、评估范围

本次评估对象和评估范围为南京宁华物产有限公司持有的，位于江苏省南京市鼓楼区燕江路 201 号的南京江山汇金 E 座办公房地产。

二、评估对象概况

本次纳入评估范围的南京江山汇金 E 座办公房地产，位于江苏省南京市鼓楼区燕江路 201 号，占地面积为 8,145.39 平方米，总建筑面积为 36,672.40 平方米（其中：地上建筑面积为 26,975.20 平方米；地下建筑面积为 9,697.20 平方米；地上计容面积 27,962.60 平方米），建筑高度 59.70 米。项目地上共 13 层为框架剪力墙结构，地下 2 层为框架结构，首层为大堂及非机动车库，地上 2 层-13 层为办公用途，地下一层为配建停车场及其他辅助设施，地下二层为配建停车场、人防建筑及其他辅助设施，地下预计建设小型车位 82 个、微型车位 10 个、机械车位 135 个。根据项目设计规划，建筑功能及分层明细表如下：

表 4-1 建筑功能及分层明细表

序号	层数	计容面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	层高 (米)	功能
1	1F	1,993.00	1,993.00	4.50	办公大堂及非机动车库
2	2F	1,946.80	1,946.80	3.85	办公
3	3F	1,946.80	1,946.80	3.85	办公

序号	层数	计容面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	层高 (米)	功能
4	4F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
5	5F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
6	6F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
7	7F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
8	8F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
9	9F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
10	10F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
11	11F	1,946.80	1,946.80	4.20	办公
12	12F-13F	6,267.40	5,280.00	12F: 5.65 13F: 6.95	办公
13	屋顶机房	234.20	234.20		屋顶机房
14	地上合计	27,962.60	26,975.20		
15	-1	-	4,848.60	5.00	地下车库及辅助用房
16	-2	-	4,848.60	5.00	地下车库及辅助用房
17	地下合计	-	9,697.20		
18	总计	27,962.60	36,672.40		

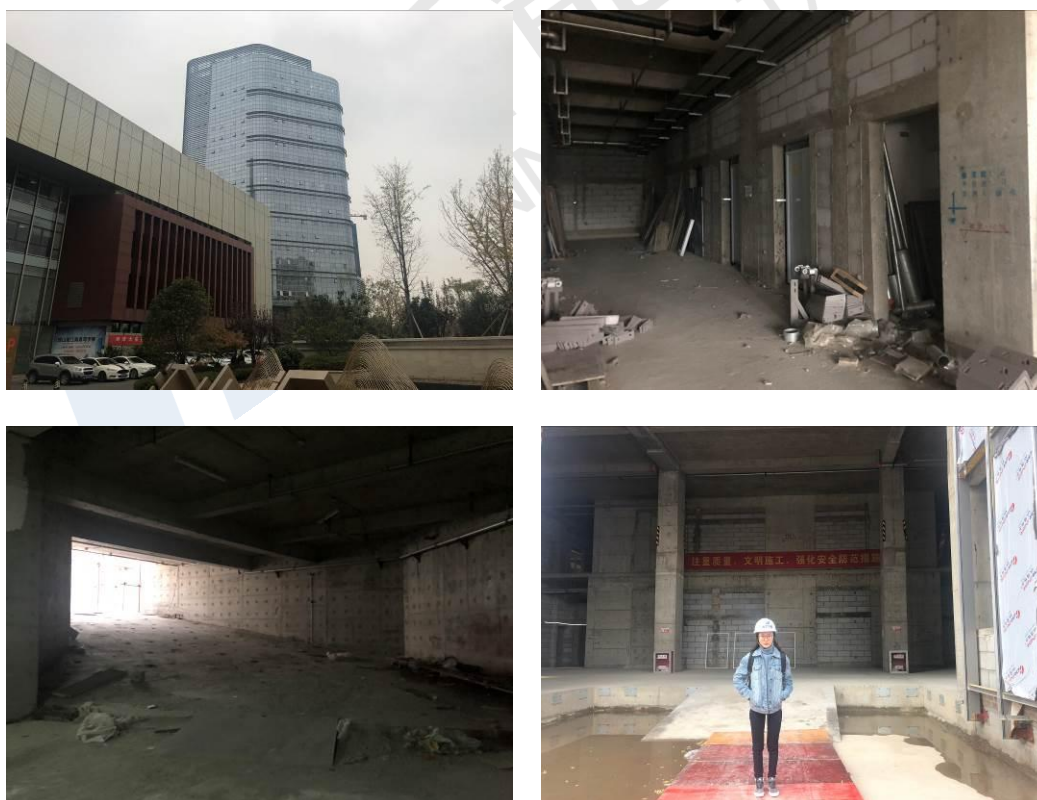
本次评估对象于 2013 年 4 月 27 日取得《国有土地使用权证》，证号宁鼓国用(2013)第 06478 号，证载权利人为南京宁华物产有限公司，坐落于下关区燕江路 201 号，地号为 07003007012，图号为 55.00-92.70，用途为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商务用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2053 年 3 月 24 日，土地使用权面积为 8,145.39 平方米。房屋建筑物占用土地于 2017 年 1 月 17 日已设定抵押权。不动产登记证明证号为苏(2017)宁鼓不动产证明第 0002211 号，债务权利人为上海浦东发展银行股份有限公司南京分行，不动产单元号为 320106012003GB00104W00000000，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额为 9,000.00 万元，债权确定期限为 2017 年 1 月 17 日至 2022 年 1 月 17 日，抵押面积为 8,145.39 平方米。至 2018 年 10 月 31 日，该抵押权尚未解除。

本次评估对象于 2011 年 9 月 15 日取得《建设用地规划许可证》(证

号：地字第 320107201111433 号），于 2015 年 4 月 20 日取得《建设工程规划许可证》（证号：建字第 320106201510261 号），于 2016 年 4 月 20 日《建筑工程施工许可证》（编号：320106201604200201）。地上房产尚未进行竣工结算及建筑面积预测绘，未办理商品房预售许可证及房屋所有权证。

本次评估对象于评估基准日 2018 年 10 月 31 日时，主体土建工程已完工，楼层砌体已拆除，电缆沟路面已破除，四立面玻璃幕墙已安装、打胶。目前正进行楼层各项安装、外墙装饰和市政配套工程，预计于 2019 年 9 月完成竣工验收并交付使用。本次评估对象现状详见下图：

图 4-2 房屋建筑物现状



根据本次评估目的及委托方要求，本次评估设定评估对象转让状态为完善产权的精装修现房。

三、评估程序

（一）清查核实阶段

①评估人员根据产权持有人提供的房地产评估申报明细表，会同产权持有人有关人员，对实物资产逐项进行核实，核实建筑的名称、面积、结构型式等，完善评估明细表。

②核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料等，核对房屋名称、坐落地点、结构类型、建筑面积、使用年限等。

（二）现场勘察阶段

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，对房屋的外形、结构型式、层次、高度、内外装修、水、暖、电安装情况，进行较详细的记录，填写实地勘察现场作业表。对房屋建筑物的位置、环境等进行调查，并取得物业照片。

同时，向有关部门进行调查咨询，搜集本次评估所需的资料，包括当地房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴及房地产交易网上有关的信息资料。本次主要对委估资产周边房地产交易情况进行市场搜集。

（三）评定估算阶段

根据评估依据、评估资料，评估人员进行测算、确定委估资产在评估基准日的市场价值，得出评估结果后撰写评估技术说明。

四、评估方法

本次评估对象于评估基准日仍为在建状态，预计于 2019 年 9 月完

成竣工并交付使用。根据本次评估目的及委托方要求，本次评估按现房状态进行评估。

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，房地产评估可以采用收益法、市场法、成本法等方法。收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场法将估价对象与在估价时点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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

由于估价对象为办公用途，成本法所得估价结果为成本价值，难以准确体现估价对象的市场价值，且估价对象周边类似的房地产交易较多，应首选比较法作为估价方法，故未选取成本法

近年来，由于目前国内房地产不仅具有自用属性，同时具有金融属性，导致房地产市场的投资氛围严重，投资者持有办公商业地产主要以取得价格快速上涨的价差收益为目的，而非以租养房，最终导致租赁市场和销售市场无法匹配，租售比指标扭曲，无法反映正常的房屋供求关系。综上，收益法得出的评估价值无法客观反映待估房产的现时实际市场价值，故不宜采用收益法进行评估。

本次评估对象为大南京江山汇金 E 座办公房地产，在估价时点周边市场上类似房地产有可比交易案例，故适宜采用市场法进行评估。

市场比较法是在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将

待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估日期房地产价格的一种方法。

运用市场比较法一般按下列基本步骤进行：

- 1、搜集交易实例的有关资料；
- 2、选取有效的可比市场交易实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行区域因素修正；
- 7、进行个别因素修正；
- 8、求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

五、评估过程

（一）、评估步骤

评估工作主要分以下三个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的房屋建筑物评估申报表，在产权持有人资产管理人员的配合下，对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行逐一核实、勘察、鉴定，了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状，并作详细的鉴定记录。对所出现的差异进行调整，做到账实相符。

第二阶段：搜集资料。评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴上有关的信息资料，同时直接向房地产销售商收集租售房地产实例资料。另外根据委托人及产权持有人提供的评估申报表，搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。

第三阶段：评估分析计算。评估人员根据现场勘察结果及房地产交易市场的调查情况，选定三个以上与委估房产相类似的交易案例，分析委托评估的房屋建筑物与房地产市场交易案例在房地产的位置、面积、用途、成交时间、使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件、购买动机等方面的差异，将委估房地产与房地产市场交易案例进行区域因素和个别因素修正，以修正值量化，从而计算出房屋建筑物的评估价值。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- 1、搜集交易实例的有关资料；
- 2、选取有效的可比市场交易实例；
- 3、建立价格可比基础；

4、交易情况修正；由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的三个可比实例，均为自由竞争市场上的客观价格，故不用修正。

5、进行交易日期修正；估价对象与比较实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，此次交易时间与比较实例时间无明显差异，故此次不进行交易日期修正。

6、进行区域因素修正；估价对象与所选取的三个可比实例的地理位置和繁华程度、基础设施完善程度、公共设施完善程度、交通便捷度、环境质量、周围景观、区域规划等均有差异，故此对区域因素进行修正。

7、进行个别因素修正；考虑该物业的临街状况、楼龄、装修条件、设施设备、平面布置、结构状况等因素进行修正。

8、求得比准价格，调整确定被评估房产的评估值。

(二)、评估案例

案例一：办公楼

1、选择交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。

表 4-2 估价对象与可比实例情况表

项目名称	估价对象	实例 1	实例 2	实例 3
		南京江山汇金 E 座	花样年喜年中心 A2 幢 12 层	苏宁睿城慧谷中心 22 层
位置	南京市鼓楼区燕江路 201 号	南京市鼓楼区中央北 路河路道 1 号	南京市鼓楼区集庆门 大街 268 号	南京市鼓楼区建宁路 与郑和中路交叉口东 南角
用途	办公	办公	办公	办公
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
可比实例来源	—	南京市房地产市场管 理处信息网	南京市房地产市场管 理处信息网	南京市房地产市场管 理处信息网
成交日期	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月
成交价格 (元)	待估	2,812,931.00	16,629,865.00	29,763,010.00
成交面积 (平方米)	27,962.60	134.59	692.17	1,530.09
成交单价 (元/平方米)	待估	20,900.00	24,000.00	22,000.00

2、比较因素条件说明

根据估价对象自身的特点，估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表

表 4-3 案例因素说明表

项目	待估房产	实例一	实例二	实例三	
交易单价 (元/平方米)	待估	20,900.00	24,000.00	22,000.00	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易时间	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月	
区位状况因素	距商务中心区距离	距商务中心区 5km-10km	距商务中心区 2km-5km	距商务中心区 5km-10km	
	商服繁华程度	一般	一般	一般	
	交通便捷度	距公交站、地铁口距离 200-500 米	距公交站、地铁口距离 500-1000 米	距公交站、地铁口距离大于 1000 米	距公交站、地铁口距离大于 1000 米
	公共服务配套设施	周边有餐饮娱乐设施	周边有餐饮娱乐设施、医院、商场及购物中心	周边有餐饮娱乐设施、商场及购物中心	周边有餐饮娱乐设施、医院、商场及购物中心
	环境状况	较优	较优	较优	较优
	规划限制	基本无规划限制	基本无规划限制	基本无规划限制	基本无规划限制
实物状况因素	新旧程度	全新	九、十成新	九、十成新	全新
	建筑外观	造型现代时尚	造型现代时尚	造型现代时尚	造型现代时尚
	楼宇设施设备	完备	完备	完备	完备
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	配套车位充足程度	有专用停车位及临时停车位	有专用停车位及临时停车位	有专用停车位及临时停车位	有专用停车位及临时停车位
	总层/楼层	整栋	中楼层	高楼层	中楼层
	采光与视野景观	优	一般	较优	较优
	面积 (平方米)	27,962.60	134.59	692.17	1,530.09
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	层高	4.20	4.60	4.20	4.20
装修状况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯	
物业管理水平	知名物业公司管理,管理水平优	知名物业公司管理,管理水平优	知名物业公司管理,管理水平优	知名物业公司管理,管理水平优	
权益状况因素	产权状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权
	抵押查封状况	无抵押查封	无抵押查封	无抵押查封	无抵押查封
	租赁或占用情况	无租赁或占有情况	无租赁或占有情况	无租赁或占有情况	无租赁或占有情况
	规划限制情况	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件

3、编制估价对象与可比案例的因素条件指数

根据待估房屋与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指

数表。比较因素指数确定如下。

a 进行交易情况修正：委估对象和案例均为正常交易，故不对交易情况进行修正。

b 进行交易日期修正：根据中国地价信息服务平台公布的南京市商服用地水平值进行修正。

c 进行区域因素修正：根据估价对象与所选取的可比实例的商服繁华程度、基础设施完善程度、公共设施完善程度、交通便捷度、环境质量、区域规划等因素存在的差异进行修正；

d 进行个别因素修正：根据估价对象与所选取的可比实例的临街状况、楼龄、装修条件、所在层数、建筑结构等个别差异因素进行修正。

表 4-4 比较因素条件指数表

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）		待估	20900	24000	22000
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区 位 状 况 因 素	距商务中心区距离	100	101	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	99	98	98
	公共服务配套设施	100	102	101	102
	环境状况	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
实 物 状 况 因 素	新旧程度	100	98	98	100
	建筑外观	100	100	100	100
	楼宇设施设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	配套车位充足程度	100	100	100	100
	总层/楼层	100	100	102	100
	采光与视野景观	100	98	99	99
面积	100	106	105	105	

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	102	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	物业管理水平	100	100	100	100
权益状况因素	产权状况	100	100	100	100
	抵押查封状况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	规划限制情况	100	100	100	100

4、编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数：

表 4-5 因素比较修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）		20,900.00	24,000.00	22,000.00
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况因素	距商务中心区距离	0.9901	1.0000	1.0000
	商服繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0101	1.0204	1.0204
	公共服务配套设施	0.9804	0.9901	0.9804
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况因素	新旧程度	1.0204	1.0204	1.0000
	建筑外观	1.0000	1.0000	1.0000
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000
	配套车位充足程度	1.0000	1.0000	1.0000
	总层/楼层	1.0000	0.9804	1.0000
	采光与视野景观	1.0204	1.0101	1.0101
	面积	0.9434	0.9524	0.9524
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	0.9804	1.0000	1.0000
装修状况	1.0000	1.0000	1.0000	

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
	物业管理水平	1.0000	1.0000	1.0000
权 益 状 况 因 素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000
	抵押查封状况	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁或占用情况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制情况	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格		19,735.00	23,335.00	21,172.00

5、确定评估结果

(1) 采用算术平均求取委估房产毛坯现房的比准价格。

委估房产毛坯现房比准均价 = (案例 1 比准价 + 案例 2 比准价 + 案例 3 比准价) / 3 = 21,414.00 元/平方米，即：

$$\begin{aligned} \text{毛坯现房价值} &= \text{毛坯现房的比准价格} \times \text{地上面积} \\ &= 21,414.00 \times 27,962.60 = 598,791,100.00 \text{ 元 (万元取整) (含税)} \end{aligned}$$

(2) 确定装修价格

估价对象按本次评估目的设定为精装现房，因此需在毛坯状态现房比准价格的基础上考虑装修成本。由于装修需依据收购方要求进行设计，本次评估按照 1,260.00 元/平方米单价作为装修单价。即：

$$\begin{aligned} \text{装修价值} &= \text{装修单价} \times \text{地上建筑面积} \\ &= 1,260.00 \times 26,975.20 = 33,988,800.00 \text{ (万元取整) (含税)} \end{aligned}$$

案例 2: 车位

1、选择交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。

表 4-6 估价对象与可比实例情况表

项目名称	估价对象	实例 1	实例 2	实例 3
		南京江山汇金 E 座地下车位使用权	海欣商务中心地下车位使用权	钟鼎名悦广场地下车位使用权
位置	朝阳北路与通州温榆河西路交叉口	鼓楼区热河南路	玄武区中山门大街 297 号	玄武区仙鹤门 2 号路
用途	车位使用权	车位使用权	车位使用权	车位使用权
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
可比实例来源	—	南京市房地产市场管理处信息网	南京市房地产市场管理处信息网	南京市房地产市场管理处信息网
成交日期	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月
成交价格 (元)	待估	200,000.00	250,000.00	220,000.00

2、比较因素条件说明

根据估价对象自身的特点，估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表

表 4-7 案例因素说明表

因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C	
名称	南京江山汇金 E 座地下车位使用权	海欣商务中心地下车位使用权	钟鼎名悦广场地下车位使用权	中南魔力月光广场地下车位使用权	
位置	朝阳北路与通州温榆河西路交叉口	鼓楼区热河南路	玄武区中山门大街 297 号	玄武区仙鹤门 2 号路	
交易价格 (元/个)	待估	200,000.00	250,000.00	220,000.00	
房地产类型	车位使用权	车位使用权	车位使用权	车位使用权	
交易时间	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月	2018 年 10 月	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
区域因素	商服繁华程度	一般	较好	好	好
	基础设施完善程度	完善	完善	完善	完善
	公共配套设施完善程度	周边有餐饮娱乐设施	周边有餐饮娱乐设施、医院、商场及购物中心	周边有餐饮娱乐设施、医院、商场及购物中心	周边有餐饮娱乐设施、医院、商场及购物中心
	交通便捷程度	紧邻地铁、有多路公交车通达，交通便捷	有多路公交车通达，交通便捷程度一般	紧邻地铁、有多路公交车通达，交通便捷	紧邻地铁、有多路公交车通达，交通便捷
	环境质量	环境较好	环境较好	环境好	环境较好
	区域规划	与区域规划利用方向一致	与区域规划利用方向一致	与区域规划利用方向一致	与区域规划利用方向一致
个别	出入便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
因素	地上建筑物类型	办公	酒店式公寓、商业、办公综合体	酒店式公寓、商业、办公综合体	商业、办公综合建筑
	地上建筑物规模	规模一般	规模一般	规模较大	规模一般
	地上建筑物利用程度	利用率较高,空置率较低	利用率较高,空置率较低	利用率较高,空置率较低	利用率较高,空置率较低
	交房情况	现房	现房	现房	现房
	车位充足程度	比较充足	比较充足	比较充足	比较充足
	车库布局情况	较合理	较合理	较合理	较合理
	物业管理	较好	较好	较好	较好

3、编制估价对象与可比案例的因素条件指数

根据待估房屋与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下。

a 进行交易情况修正:委估对象和案例均为正常交易,故不对交易情况进行修正。

b 进行交易日期修正:根据中国地价信息服务平台公布的南京市商服用地水平值进行修正。

c 进行区域因素修正:根据估价对象与所选取的可比实例的商服繁华程度、基础设施完善程度、公共设施完善程度、交通便捷度、环境质量、区域规划等因素存在的差异进行修正;

d 进行个别因素修正:根据估价对象与所选取的可比实例的临街状况、楼龄、装修条件、所在层数、建筑结构等个别差异因素进行修正。

表 4-8 比较因素条件指数表

因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称	南京江山汇金 E 座地下车位使用权	海欣商务中心地下车位使用权	钟鼎名悦广场地下车位使用权	中南魔力月光广场地下车位使用权
位置	朝阳北路与	鼓楼区热河	玄武区中山	玄武区仙鹤

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
		通州温榆河 西路交叉口	南路	门大街 297 号	门 2 号路
交易价格 (元/个)		待估	200,000.00	250,000.00	220,000.00
房地产类型		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	商服繁华程度	100	102	104	104
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	102	102	102
	交通便捷程度	100	98	100	100
	环境质量	100	100	102	100
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	出入便捷程度	100	100	100	100
	地上建筑物类型	100	104	104	104
	地上建筑物规模	100	100	102	100
	地上建筑物利用程度	100	100	100	100
	交房情况	100	100	100	100
	车位充足程度	100	100	100	100
	车库布局情况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100

4、编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数：

表 4-9 因素比较修正系数表

因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称	南京江山汇 金 E 座地下 车位使用权	海欣商务中 心地下车位 使用权	钟鼎名悦广 场地下车位 使用权	中南魔力月 光广场地下 车位使用权
位置	朝阳北路与 通州温榆河 西路交叉口	鼓楼区热河 南路	玄武区中山 门大街 297 号	玄武区仙鹤 门 2 号路
交易价格 (元/个)	待估	200,000.00	250,000.00	220,000.00
房地产类型	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易时间	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	商服繁华程度	1.0000	0.9804	0.9615	0.9615
	基础设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施完善程度	1.0000	0.9804	0.9804	0.9804
	交通便捷程度	1.0000	1.0204	1.0000	1.0000
	环境质量	1.0000	1.0000	0.9804	1.0000
	区域规划	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	出入便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	地上建筑物类型	1.0000	0.9615	0.9615	0.9615
	地上建筑物规模	1.0000	1.0000	0.9804	1.0000
	地上建筑物利用程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交房情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	车位充足程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	车库布局情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
比准单价 (元/个)			188,612.40	217,807.49	199,414.09

5、确定评估结果

(1) 采用算术平均求取委估车位的比准价格。

委估车位比准均价 = (案例 1 比准价 + 案例 2 比准价 + 案例 3 比准价) / 3 = 200,000.00 元/个, 即:

因此本次评估产权型小型车位单价为 20 万元/个、根据周边市场调查情况和待估资产的实际状况, 综合确定产权型微型车位单价为 15 万元/个、使用权型机械车位单价为 13 万元/个, 地下预计建设小型车位 82 个、微型车位 10 个、机械车位 135 个。即:

地下车位价值 = 35,450,000.00 元 (万元取整) (含税)

三、确定委估房产评估价值

委估房产评估价值 = 毛坯现房价值 + 装修价值 + 地下车位价值
= 668,229,900.00 元 (万元取整) (含税)

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

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、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察评估计算，得出如下结论：

南京宁华物产有限公司拟转让其持有的位于江苏省南京市鼓楼区燕江路 201 号南京江山汇金 E 座办公房地产在评估基准日 2018 年 10 月 31 日的设定条件状态下市场价值（含增值税）为 66,822.99 万元。

二、其他事项说明

1、本次评估对象于评估基准日仍为在建状态，预计于 2019 年 9 月完成竣工并交付使用。根据本次评估目的及委托方要求，本次评估按精装现房状态进行评估。本次评估结果是评估对象在评估基准日时点满足本次评估全部评估的假设和限制条件下的市场价值，提请报告使用者注意。

2、本次评估结果中包含增值税，房产交易产生其他相关税金由买方与卖方各付各税，最终税金应以实际完税凭证为准，提请报告使用者特别注意。

3、房屋建筑物占用土地于 2017 年 1 月 17 日已设定抵押权。不动

产登记证明证号为苏（2017）宁鼓不动产证明第 0002211 号，债务权利人为上海浦东发展银行股份有限公司南京分行，不动产单元号为 320106012003GB00104W00000000，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额为 9,000.00 万元，债权确定期限为 2017 年 1 月 17 日至 2022 年 1 月 17 日，抵押面积为 8,145.39 平方米。至 2018 年 10 月 31 日，该抵押权尚未解除。如房产交易事宜与抵押事项发生冲突，可能会对抵押事项及经济行为产生一定影响

4、根据《关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第八条规定：“一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36 个月内不得变更为一般计税方法计税。该项目于 2016 年 4 月 20 日取得《建筑工程施工许可证》（编号：320106201604200201），可采用简易征收方法 5% 增值税税率计税。

5、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6、评估过程中，评估师未对各种地下隐蔽工程及委估资产的内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定产权持有单位

提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

7、本次纳入评估范围内的南京江山汇金 E 座办公房地产，尚未进行竣工结算及建筑面积预测绘，未办理商品房预售许可证及房屋所有权证，本次建筑面积按建设工程规划许可证、施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场估测为评估计算依据。本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

8、由于被评估房产产权证件原件暂存在原贷款银行，无法取出。故估价委托人未能按照评估人员要求出具《国有土地使用权证》（证号：宁鼓国用（2013）第 06478 号）及《不动产登记证明》（证号：苏（2017）宁鼓不动产证明第 0002211 号）原件，评估人员无法核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，评估师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

9、根据委托方提供的资料数据，待估房产的预计投资总成本为 40,730.31 万元，截止评估基准日项目实际发生的成本为 23,919.77 万元，预计委估房产达到可售状态的后续工程费用及产权完善方面的支出约为 16,810.54 万元，后续投资建设资金由委托方支付。提请报告使用者注意。

10、评估师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
为是对评估对象可实现价格的保证。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及产权持有单位概况

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为南京宁华物产有限公司。

企业名称：南京宁华物产有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：南京市鼓楼区燕江路 201 号

法定代表人：张彤

注册资本：12597 万元人民币

成立日期：1998 年 6 月 12 日

统一社会信用代码：91320100249703668L

经营范围：房地产开发经营;物业管理;自有场地租赁;停车场管理服务;餐饮服务;市场设施租赁、市场管理服务(上述范围仅限取得许可的分支机构经营);百货、文化办公用品、计算机及辅助设备销售。(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)

二、关于经济行为的说明

根据中国华能集团有限公司《关于同意置业公司启动协议受让能源交通公司写字楼的批复》(华能资函【2018】794号),南京宁华物产有限公司拟转让其持有的位于江苏省南京市鼓楼区燕江路201号南京江山汇金E座办公房地产。

本次评估目的是反映南京宁华物产有限公司持有的位于江苏省南

京市鼓楼区燕江路 201 号南京江山汇金 E 座办公房地产市场价值，为转让资产的经济行为提供价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象和评估范围为南京宁华物产有限公司持有的位于江苏省南京市鼓楼区燕江路 201 号南京江山汇金 E 座办公房地产。

委托评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。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2018 年 10 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑委估资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无影响资产评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

(一)资产清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产，是南京宁华物产有限公司持有的位于江苏省南京市鼓楼区燕江路 201 号南京江山汇金 E 座办公房地产。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产具有以下特点：

本次评估对象涉及的实物资产位于江苏省南京市鼓楼区燕江路 201 号，占地面积为 8,145.39 平方米，总建筑面积为 36,672.40 平方米（其中：地上建筑面积为 26,975.20 平方米；地下建筑面积为 9,697.20 平方米；地上计容面积 27,962.60 平方米），建筑高度 59.70 米。项目地上共 13 层为框架剪力墙结构，地下 2 层为框架结构，首层为大堂及非机动车

库，地上 2 层-13 层为办公用途，地下一层为配建停车场及其他辅助设施，地下二层为配建停车场、人防建筑及其他辅助设施，地下预计建设小型车位 82 个、微型车位 10 个、机械车位 135 个。南京江山汇金 E 座办公房地产东临华能总部园区，南临在建的江山汇悦山府小区，西临中国长航船舶重工金陵船厂，北临长江及城市绿地。靠近燕江路及南京长江大桥等交通主干道，东侧距地铁三号线上元门站约 500 米，周边有 1 路、12 路、307 路、y9 路夜间等多条公交线路。委估房产周边多为较老的住宅小区，多为金陵船厂职工居住。项目周边新建多个大型商业综合体，及生活小型配套商业，商业氛围尚未形成较一般，办公聚集度一般，商务配套设施一般。

本次评估对象于 2018 年 10 月 31 日时，主体土建工程已完工，楼层砌体已拆除，电缆沟路面已破除，四立面玻璃幕墙已安装、打胶。目前正进行楼层各项安装、外墙装饰和市政配套工程，预计于 2019 年 9 月完成竣工验收并交付使用。

根据本次评估目的及需求，本次评估设定评估对象转让状态为完善产权的精装修现房。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2018 年 10 月 31 日，清查盘点时间为 2018 年 11 月 8 日。

4、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关部门参与。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

5、清查结论

经清查，管理人员对申报资产进行了盘点，重点核对了资产的权属、

状况、数量等，与申报数一致。

七、资料清单

委托人及产权持有人已向评估机构提供了以下资料：

- 1、经济行为文件；
- 2、委托人和产权持有人的法人营业执照；
- 3、资产权属证明文件（国有土地使用权证等）；
- 4、资产评估申报表；
- 5、与本次评估有关的其他资料及专项说明。



(此页无正文)

委托人及产权持有单位（盖章）：南京宁华物产有限公司

法定代表人或授权代表（签字盖章）：张彤

2019年3月14日