

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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 报 告

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

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	7
一、委托人及产权持有单位概况	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22
附件目录	24

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资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师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、资产评估师已经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；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。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师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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制条件的限制，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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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 报 告

中联评报字【2019】第 280 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受南京宁华物产有限公司的委托，就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 座办公房地产之经济行为，对所涉及的资产在评估基准日设定状态下的市场价值进行了评估。

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。

评估基准日为 2018 年 10 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对评估对象进行资产评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出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。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项。

根据资产评估管理的相关规定，资产评估报告的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 10 月 31 日起，至 2019 年 10 月 30 日止。

超过一年，需重新进行评估。

提请特别注意：

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。

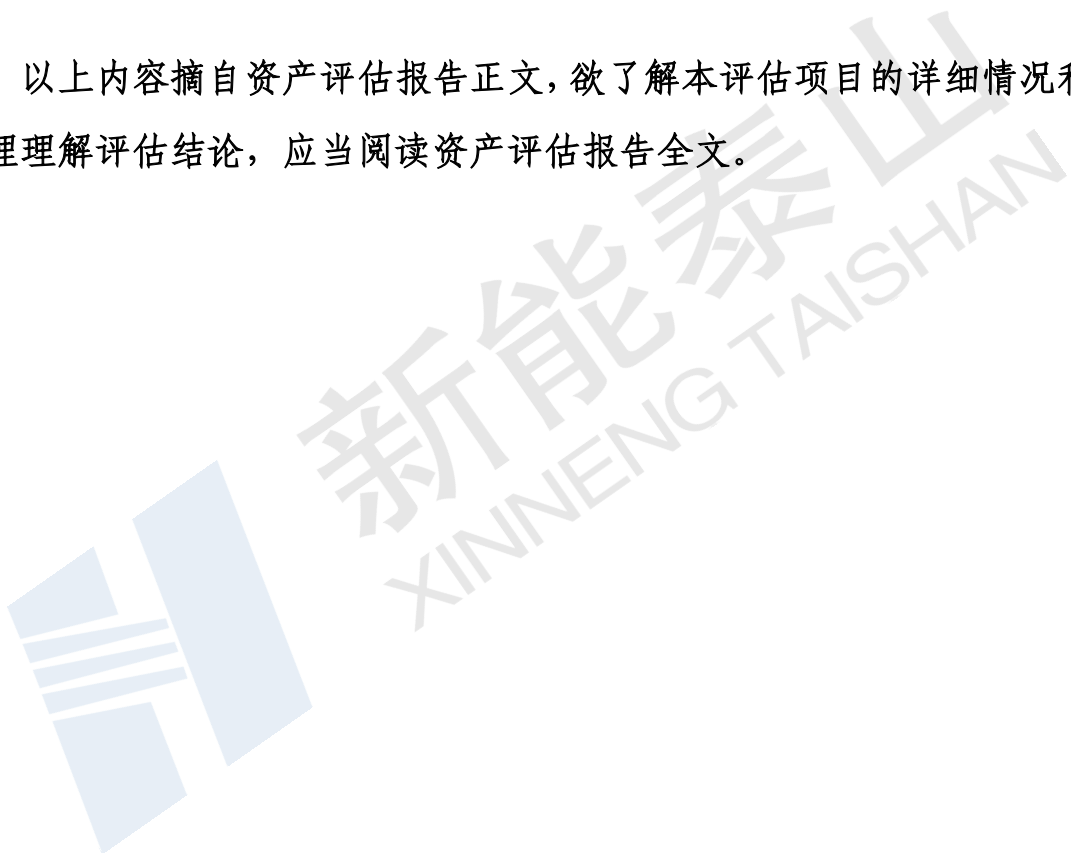
8、由于被评估房产产权证件原件暂存在原贷款银行，无法取出。故估价委托人未能按照评估人员要求出具《国有土地使用权证》（证号：宁鼓国用（2013）第 06478 号）及《不动产登记证明》（证号：苏（2017）宁鼓不动产证明第 0002211 号）原件，评估人员无法核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，评估师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

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为对评估对象可实现价格的保证。

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合理解释评估结论,应当阅读资产评估报告全文。



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 报 告

中联评报字【2019】第 280 号

南京宁华物产有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司持有的江苏省南京市鼓楼区燕江路 201 号南京江山汇金 E 座办公房地产于评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查与询证，对委估资产在 2018 年 10 月 31 日在设定条件下所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

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、评估目的

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、评估对象和评估范围

(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持有的南京江山汇金 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 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
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		

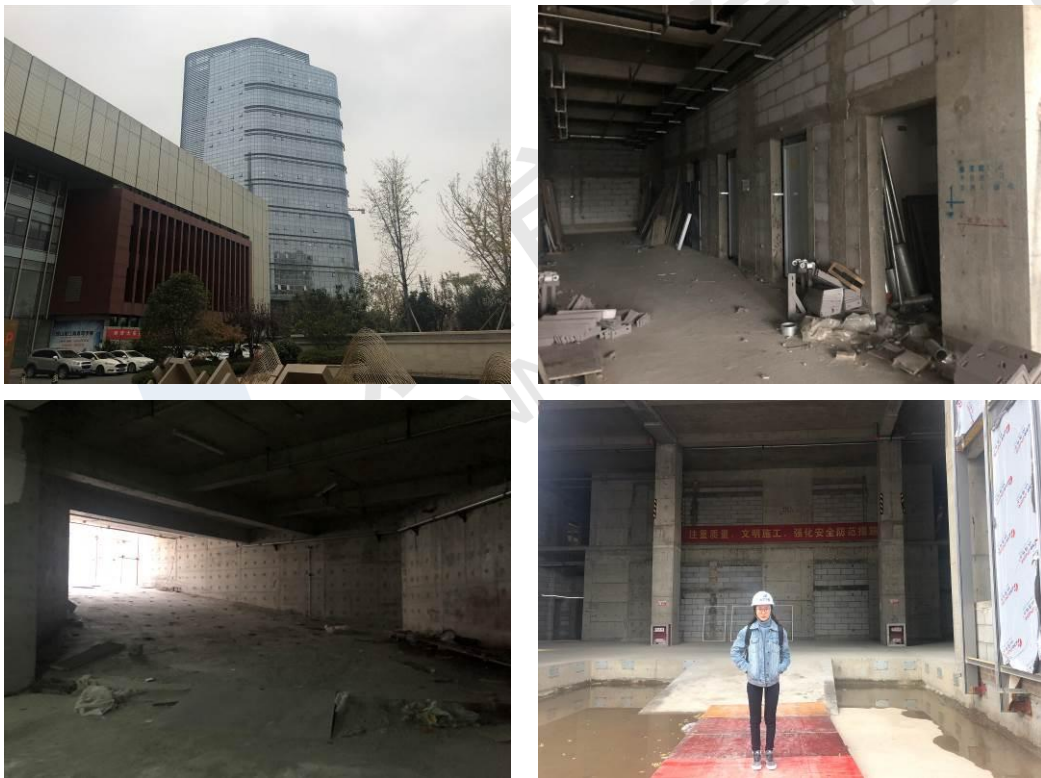
本次评估对象于 2013 年 4 月 27 日取得《国有土地使用权证》，证号宁鼓国用(2013)第 06478 号，证载权利人为南京宁华物产有限公司，坐落于下关区燕江路 201 号，地号为 07003007012，图号为 55.00-92.70，用途为批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商务用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2053 年 3 月 24 日，土地使用权面积为 8,145.39 平方米。房屋建筑物占用土地于 2017 年 1 月 17 日已设定抵押权。不动产登记证明证号为苏(2017)宁鼓不动产证明第 0002211 号，债务权利人为上海浦东发展银行股份有限公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

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2018 年 10 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑评估对象的资产规模、工作量大小、

预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据

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)。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；
- 5、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003 年)；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，2005 年)；
- 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、《财政部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的意见》(国办发[2001]102 号)

10、《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);

11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

12、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会 财政部令第 32 号 2016 年 6 月 24 日起施行);

13、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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[2017]31 号);

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 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[2017]34 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、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(四)资产权属依据

1、《国有土地使用证》;

2、其他参考资料。

(五)取价依据

- 1、当地市场价格信息资料及现场勘察及市场调查情况；
- 2、其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1、委托人及产权持有人提供的其他资料；
- 2、估价人员实地勘查的有关资料；
- 3、其他有关与评估相关的信息资料。
- 4、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)。

七、评估方法

1、评估方法的选择

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。

由于估价对象为商业用途，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。

2、评估方法的介绍

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。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

1、2018年11月5日，委托人召集本项目协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产

评估工作计划。

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。2018 年 11 月上旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产评估申报表，按资产评估准则的要求，对委估资产进行了全面清查核实。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。

6. 对申报的房产，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

2018 年 11 月中旬对资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

1、交易假设

交易假设是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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估假设产权所有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未

考虑产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

6、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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、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。

十一、特别事项说明

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

纳入本次评估范围的资产未发现存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（二）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告未发现重大期后事项。

（三）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其评估对象可实现价格的保证。

11、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三)未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(四)根据资产评估管理的相关规定, 资产评估报告的评估结果使用有效期一年, 自评估基准日 2018 年 10 月 31 日起, 至 2019 年 10 月 30 日止。超过一年, 需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年三月十四日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师：吴晓光

资产评估师：刘雪龙

二〇一九年三月十四日

附件目录

1. 资产评估明细表;
2. 经济行为文件;
3. 资产评估委托合同;
4. 委托人及产权持有者营业执照(复印件);
5. 评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件);
6. 委托人及产权持有者承诺函;
7. 签字资产评估师承诺函;
8. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
10. 签字资产评估师资格证书(复印件)。