

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京宁华世纪置业有限公司拟转让其持有的
江山汇 A E 地块存货项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 1899 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年十一月十一日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020008202002214

资产评估报告名称： 南京宁华世纪置业有限公司拟转让其持有的 江山汇A E地块存货项目

资产评估报告文号： 中联评报字[2020]第1899号

资产评估机构名称： 中联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 吴晓光(资产评估师)、索成善(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者	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	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
附件目录	23

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、行政法规规定及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和使用评估结论，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、产权持有者申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

南京宁华世纪置业有限公司拟转让其持有的 江山汇 A E 地块存货项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 1899 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受南京宁华世纪置业有限公司的委托，就南京宁华世纪置业有限公司拟转让南京宁华世纪置业有限公司持有的江山汇 AE 地块存货项目之经济行为，对所涉及的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及范围为南京宁华世纪置业有限公司在评估基准日持有的位于南京市鼓楼区燕江路 201 号的江山汇 AE 地块存货项目，资产账面价值为 908,912,758.54 元。

评估基准日为 2020 年 7 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，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用假设开发法，对南京宁华世纪置业有限公司拟转让的资产进行评估，并以此评估结果作为最终评估结论。

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，得出委估资产在评估基准 2020 年 7 月 31 日的评估结论如下：

资产账面值 90,891.28 万元，评估值 164,897.00 万元，评估增值 74,005.72 万元，增值率 81.42%。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产报告，须委

托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。资产评估报告的评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 日使用有效。

特别提醒注意：

1. 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。

2. 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以及期后重大事项。

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理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

南京宁华世纪置业有限公司拟转让其持有的 江山汇 AE 地块存货项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 1899 号

南京宁华世纪置业有限公司：

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，对评估对象采用假设开发法，按照必要的评估程序，对南京宁华世纪置业有限公司拟转让其持有的江山汇 AE 地块存货项目之经济行为所涉及的资产在评估基准日 2020 年 7 月 31 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、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人暨产权持有单位均为南京宁华世纪置业有限公司。

(一) 委托人暨产权持有单位概况

名称：南京宁华世纪置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南京市鼓楼区燕江路 201 号

法定代表人：李敏

注册资本：80000 万元整

成立日期：2001 年 04 月 29 日

营业期限：2001 年 04 月 29 日至 2031 年 04 月 28 日

统一社会信用代码：913201067283533786

经营范围：房地产开发；房产销售；物业管理；建设工程项目管理及咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经济活动）

一般项目：软件开发，软件销售，计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；信息咨询服务（不含许可证类咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）

（二）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人南京宁华世纪置业有限公司暨产权持有单位。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人以及产权持有单位。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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。

二、评估目的

根据《南京宁华世纪置业有限公司 2020 年第六次临时董事会会议决议》，同意南京宁华置业拟转让其持有的 AE 地块存货项目，本次资产评估的目的是反映南京宁华世纪置业有限公司持有的南京江山汇 AE 地块存货于评估基准日的市场价值，为南京宁华世纪置业有限公司拟转让上述资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象及范围为南京宁华世纪置业有限公司在评估基准日持有的位于南京市鼓楼区燕江路 201 号的江山汇 AE 地块存货项目，资产账面价值为 908,912,758.54 元。

上述资产数据摘自经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于南京宁华世纪置业有限公司拟出售存货资产的专项审计报告》（天职业字[2020]39222 号）。

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。

1. 委估主要资产情况

表1 A 地块主要经济技术控制指标

类别				单位	设计指标	备注
规划总用地面积				m²	11,610.79	
总建筑面积				m²	72,634.45	
其中	地上建筑面积			m²	43,939.68	
	其中	A1	酒店式公寓	m²	24,589.15	
			其他辅助设施	m²	649.17	
		A3	商业	m²	754.89	
			其他辅助设施	m²	177.89	
		A2	酒店式公寓	m²	15,525.76	
			商业	m²	1,955.50	
			其他辅助设施	m²	178.36	
			物业管理用房	m²	88.43	
		出地面楼梯			m²	20.52
	地下建筑面积			m²	28,694.77	
	人防建筑面积			m²	-	
机动停车数量				个	621	
其中	地上停车			个		
	地下 停车	机械停车			80	
		自走式停车		个	541	
非机动车停车位				个	859	
其中	地上停车			个	75	
	地下停车			个	784	

表 2 E 地块主要经济技术控制指标

类别		单位	规划指标	设计指标	备注
规划总用地面积		m ²		16225.32	
总建筑面积		m ²		81573.56	
其中	地上建筑面积		m ²	64797.62	
	其中	酒店式公寓	m ²	47430.88	
		办公	m ²	5339.63	
		商业	m ²	3943.31	
		净菜超市	m ²	1526.24	
		其他辅助设施	m ²	1570.7	
		行政企事业办公	m ²	3985.86	
		机械停车楼	m ²	869.2	204
		厕所	m ²	131.81	
	地下建筑面积		m ²	16775.96	
	其中	夹层	m ²	4320.86	
		地下一层建筑面积	m ²	12455.1	其中人防约 10206 m ²
	计容建筑面积			64,797.62	
	容积率			3.99	
其	地上	机动停车数量		个	701
		机械停车			553
其	地上				204

中	停车	自走式停车	个		10
	地下 停车	机械停车			231
		自走式停车	个		108
非机动车停车位			个	1500	1596
其中	地上停车		个		171
	地下停车		个		1425

2.委估对象权属登记状况

截至评估基准日，江山汇 AE 地块项目已办理了 2 个《国有土地使用权证》，1 个《建设用地规划许可证》，2 个《建设工程规划许可证》，2 个《建筑工程施工许可证》。权属登记状况详情如下：

（1）国有土地使用权证

A、E地块不动产权证

土地使用权证编号	宁鼓国用（2016）第 22008 号
权利人	南京宁华世纪置业有限公司
坐落	鼓楼区幕燕金属物流中心地块（A 地块）
地号	320106012003GB00235
图号	55.00-93.00
地类用途	商服用地，商务办公用地
使用权类型	出让
终止日期	商业 40 年，其他用地按法定最高出让年限，自 2016 年 5 月 16 日起算
面积	11610.79 m ²

不动产权证编号	苏（2018）宁鼓不动产权第 0012201 号
权利人	南京宁华世纪置业有限公司
坐落	鼓楼区幕燕金属物流中心地块（E 地块）
不动产单元号	320106012003GB00236W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	详见“权利其他状况”栏
面积	16225.32 m ²
使用期限	详见“权利其他状况”栏
权利其他状况	本宗地为混合用途：商服用地，出让，2016 年 5 月 16 日起，2056 年 5 月 15 日止；商务办公用地，出让，2016 年 5 月 16 日起，2056 年 5 月 15 日止。
附记	本宗地（E 地块）应配建建筑面积不小于 4000 m ² 的社区服务用房，于第一起工程竣工前建设完成，由受让人出资建成后无偿移交政府，所对应土地按划拨方式供地，出让金不做调整；出让用地范围内不允许建设别墅；A/B/E 地块可配建部分酒店式公寓，但比例应控制在三地块地上总建筑面积的 35%以内，可根据方案在 A/B/E 地块内总量平衡。

（2）建设用地规划许可证

证书编号	地字第 320106201510009 号
发证机关	南京市规划局
发证日期	2015 年 1 月 14 日

用地单位	南京宁华世纪置业有限公司	
用地项目名称	NO.2014G34 地块项目	
用地位置	南京市鼓楼区宝塔桥燕江路 201 号	
地块编号	用地性质	用地面积
A	Bb 商办混合用地	11029.85 平方米 (约 16.54 亩)
E	Bb 商办混合用地	16226.79 平方米 (约 24.34 亩)

(3) 建设工程规划许可证

A 地块建设工程规划许可证

证号	建字第 320106201810432 号			
发证机关	南京市规划和自然资源局			
发证日期	2018/6/29 (南京市规划和自然资源局 2020 年 3 月 31 日内容变更)			
建设单位 (个人)	南京宁华世纪置业有限公司			
建设项目名称	NO.2014G34 地块项目 A 地块			
建设位置	南京市鼓楼区宝塔桥			
建筑栋号	A-A1	A-A2	A-A3	A-A4
建筑用途	酒店式公寓, 其他辅助设施	酒店式公寓; 门面房、小商店; 其他辅助设施; 住宅区物业管理用房	门面房、小商店; 其它辅助设施	配建停车场; 其它辅助设施
楼层	1-21 (1 层为其他辅助设施、酒店式公寓)、2-21 层为酒店式公寓	1-14 (1 层为门面房、小商店、酒店式公寓、其他辅助设施、住宅区物业管理用房; 2-3 层为酒店式公寓、门面房、小商店; 4-14 为酒店式公寓)	1-2 层 (1 层为门面房、小商店、其他辅助设施; 2 层为门面房、小商店)	地下 3 至 1 层 (地下 3 至地下 1 层为配建停车场; 1 层为其他辅助设施)
建武高度	地上 78.85m	地上 54.3m	地上 10.65m	地下 14.2m
地上建筑面积	25238.34	17748.05	932.78	20.52
地下建筑面积				28694.77
底层建筑面积	1150.77	1593.06	429.72	20.52
计容积率	25413.18	17748.05	932.78	20.52
总面积	25238.34	17748.05	932.78	28715.29

E 地块建设工程规划许可证

证号	建字第 320106201910714 号						
发证机关	南京市规划和自然资源局						
发证日期	2019/4/29 (南京市规划和自然资源局 2020 年 3 月 31 日内容变更)						
建设单位 (个人)	南京宁华世纪置业有限公司						
建设项目名称	NO.2014G34 地块项目 E 地块						
建设位置	南京市鼓楼区宝塔桥						
建筑栋号	E						
建筑用途	人防建筑、配建停车场 (库)、其他辅助设施	门面房、小商店、农贸市场、菜场、配建停车场 (库)、行政企事业单位办公楼、其它辅助设施、酒店式公寓、厕所、商务办公楼 (写字楼)	门面房、小商店、行政企事业单位办公楼、其它辅助设施	酒店式公寓; 行政企事业单位办公楼; 门面房、小商店; 其它辅助设施	酒店式公寓; 行政企事业单位办公楼; 商务办公楼 (写字楼)、其它辅助设施	酒店式公寓、商务办公楼 (写字楼)	酒店式公寓

楼层	-1	1	2	3	4	5-8 层	9-18 层
地上建筑面积		6605.71	3776.95	3734.43	3485.54	13679.92	33515.05
地下建筑面积	16775.96						
底层建筑面积							
计容积率		6605.71	3776.95	3734.43	3485.54	13679.92	33515.05
总面积	16775.96	6605.71	3776.95	3734.43	3485.54	13679.92	33515.05

(4) 建筑工程施工许可证

A 地块基坑支护建筑工程施工许可证

建设项目编码	3201061412150101
施工许可证编号	320106201811080101
发证机关	南京市鼓楼区建设房产和交通局
发证日期	2018/11/8
建设单位	南京宁华世纪置业有限公司
工程名称	NO.2014G34 地块项目 A 地块基坑支护
建设地址	鼓楼区幕燕金属物流中心地块
建设规模	A 地块基坑支护
合同工期	210 天
合同价格(万元)	7,703.23
勘察单位	江苏南京地质工程勘察院
设计单位	中建材岩土工程江苏有限公司
施工单位	江苏建峰建设有限公司
监理单位	南京公证工程监理有限公司
勘察单位项目负责人	汤国毅
设计单位项目负责人	徐斌
施工单位项目负责人	罗正国
监理单位项目负责人	马景滨
勘察合同备案编码	20140707
设计合同备案编码	20180108
施工合同备案编码	3201062018072701B01000
监理合同备案编码	3201061805090101-HE-001

A 地块桩基建筑工程施工许可证

建设项目编码	3201061412150101
施工许可证编号	320106201811080201
发证机关	南京市鼓楼区建设房产和交通局
发证日期	2018/11/8
建设单位	南京宁华世纪置业有限公司
工程名称	NO.2014G34 地块项目 A 地块桩基
建设地址	鼓楼区幕燕金属物流中心地块
建设规模	A 地块桩基
合同工期	210 天
合同价格(万元)	2,522.49
勘察单位	江苏南京地质工程勘察院
设计单位	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司
施工单位	江苏建峰建设有限公司

监理单位	南京公证工程监理有限公司
勘察单位项目负责人	汤国毅
设计单位项目负责人	李姝
施工单位项目负责人	罗正国
监理单位项目负责人	马景滨
勘察合同备案编码	20140707
设计合同备案编码	20180110
施工合同备案编码	3201062018072701B01000
监理合同备案编码	3201061805090101-HE-001

E 地块桩基及基坑支护建筑工程施工许可证

施工许可证编号	320106201907171101
发证机关	南京市鼓楼区建设局
发证日期	2019/7/17
建设单位	南京宁华世纪置业有限公司
工程名称	NO.2014G34 地块项目
建设地址	鼓楼区-宝塔桥街道-中央北路、燕江路
建设规模	NO.2014G34 地块项目 E 地块桩基及基坑支护
合同工期	210 天
合同价格（万元）	15,515.29
勘察单位	江苏南京地质工程勘察院
设计单位	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司、中建材岩土工程江苏有限公司
施工单位	江苏建峰建设有限公司
监理单位	南京公证工程监理有限公司
勘察单位项目负责人	汤国毅
设计单位项目负责人	徐斌、李姝
施工单位项目负责人	罗正国
监理单位项目负责人	马景滨

3. 土地实物状况

宗地内地势平坦，因位置限制宗地形状不规则，土地开发程度为宗地红线内外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）。项目位于鼓楼滨江板块，北临长江，东接幕府山，中通中央北路，与地铁 3 号线上元门站无缝对接。

本次评估根据产权持有单位提供的资料及现场勘查情况，A 地块规划总建筑面积为 72,634.45m²，截至评估基准日，项目 A 地块于 2018 年 11 月开工建设，预计 2021 年 11 月达到预售条件，预计 2022 年 1 月结构封顶，预计 2023 年 2 月竣工备案。E 地块规划总建筑面积 81,573.56 m²，于 2019 年 7 月开工建设，预计 2021 年 8 月达到预售条件，预计 2021 年 9 月结构封顶，预计 2022 年 8 月竣工备案。

4.他项权利状况

本次评估对象江山汇 AE 地块存货项目未设定抵押等他项权利。

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 2020 年 7 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑委估资产的资产规模、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

《南京宁华世纪置业有限公司 2020 年第六次临时董事会会议决议》

(二) 法律法规依据

- 1、《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，2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

5、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

6、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令);

8、《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, 2016 年);

9、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令);

10、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

11、《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);

12、《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);

13、《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);

14、《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);

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

16、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);

17、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号);

18、财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);

19、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

20、财政部 税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕

32 号);

21、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号);

22、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—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
- 8、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 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、《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、房地产开发相关权属证件;
- 2、工程施工总包及相关施工合同及凭证;
- 3、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 7 月 20 日公布的贷款市场报价利率;
- 2、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
- 3、市场询价;
- 4、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);

2、其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—不动产》和根据《房地产估价规范》（以下简称《规范》），评估方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《规范》的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

1、适宜采用的方法及理由

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察后，针对估价对象的用途和特点，考虑到由于估价对象是商业项目存货，开发完成后的各物业市场价格较易从公开市场上取得，项目开发完成后价值及后续工程支出测算较易，且企业已制定开发方案、预算总成本，并且企业也提供了已投入成本的明细，所以可以采用假设开发法进行评估。

2、未采用方法的理由

1) 市场比较法：由于区域内近期难以获得与估价条件类似、利用方式类似的存货成交案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素难以确定，无法合理确定比较因素的修正系数，因此不宜采用市场比较法进行评估。

2) 收益法：估价对象为商业项目存货，由于通过租金剥离的方式准确测算存货纯收益有一定难度，因此本次评估未选用收益法进行评估。

3) 成本法：由于产权方提供了该项目的开发成本及总投资预计明细，且估价对象所在地区的建造成本资料可通过多种方式取得并对相关资料核实；由于该区域内近期没有类似项目的土地使用权成交案例可供

参考，土地使用权价值难以确定，因此未无法选择成本法作为评估方法。

3、评估方法的定义

在估算估价对象开发完成后的价值的基础上，扣除后续工程的正常开发成本、费用及相关的利息、利润、税金等，求得存货的价格，即：

评估价值 = 开发完成后的房地产价值 - 续建成本 - 后续销售费用 - 后续管理费用 - 销售税金 - 土地增值税 - 投资利息 - 投资利润

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1.2020年9月初，委托人召集本项目中介协调会，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。2020年9月3日至2020年9月4日，评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，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。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是2020年9月3日至2020年9月4日。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

1.听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

2.对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整，对于涉密资产采取由产权持有单位人员口头介绍方式，并在明细表中以代号字母

等形式体现；

3.根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；

4.查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请产权持有单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

5.根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定具体评估方法；

6.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

对各类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审核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作出理智的判断。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. 委估资产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. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4. 本次评估假设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；

5. 评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

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，采用假设开发法，对南京宁华世纪置业有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出评估结论：

资产账面值 90,891.28 万元，评估值 164,897.00 万元，评估增值 74,005.72 万元，增值率 81.42%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 7 月 31 日

被评估企业：南京宁华世纪置业有限公司

单位：人民币万元

	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	90,891.28	164,897.00	74,005.72	81.42
2 非流动资产	-	-	-	
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	-	-	
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 其中：土地使用权	-	-	-	
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	90,891.28	164,897.00	74,005.72	81.42
11 流动负债	-	-	-	
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	-	-	-	-
14 净资产（所有者权益）	90,891.28	164,897.00	74,005.72	81.42

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本次评估未发现影响本次评估结论的重大的产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）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。

本次评估未发现重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、本次评估范围内的土地使用权中涉及 2 宗土地《国有建设用地使用权出让合同》显示内容与《国有土地使用权证》证载面积不一致。宁鼓国用（2016）第 22008 号、苏（2018）宁鼓不动产权第 0012201 号两宗土地土地证证载面积分别为 11,610.79m²和 16,225.32m²，出让合同中显示面积分别为 11,610.78m²和 16,225.33m²，本次评估以土地证证载

面积进行测算。

2、本次评估过程中，评估人员采用了企业提供的成本预算数据，评估人员通过核查已实际发生的土地出让合同、工程施工合同、付款发票等，未发现企业成本预算数据存在明显失实或明显不合理的地方，因而在评估过程中对企业成本预算数据予以采信。

3、本次评估范围内的A地块，于2018年6月29日取得工程规划许可证《建字第320106201810432号》，并于2019年1月31日在南京市规划和自然资源局进行内容变更。在2019年3月更新了A地块总平面施工图。工程规划许可证上的总建筑面积、计容面积、地上总建筑面积与总平面图均一致。由于项目A地块当前正在办理规划变更手续，本次评估以经批复的总平面图的各业态建筑面积为依据进行测算，若未来办证的证载面积与本次依据的面积不符，应根据证载面积对评估值进行调整。提请报告使用者注意。

4、本次评估结果中包含因交易产生的由买方需要缴纳的增值税。提请报告使用者特别注意。

5、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

1、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象

可实现价格的保证。

2、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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，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。

3、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。

4、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。

5、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年十一月十一日。

(此页无正文)



资产评估师:

资产评估师
吴晓光
11140101

资产评估师:

资产评估师
张成喜
11160094

2020年11月11日

附件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 评估明细表;
3. 委托人及产权持有单位企业法人营业执照(复印件);
4. 评估对象涉及的主要权属证明;
5. 委托人及产权持有单位承诺函;
6. 签字资产评估师承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估机构备案公告(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
9. 证券期货相关业务评估资格证书(复印件);
10. 签字资产评估师资格证书(复印件);
11. 资产评估委托合同(复印件)。