

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 说 明

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

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分	资产清查核实情况说明	4
一、	评估对象与评估范围说明	4
二、	资产核实情况总体说明	4
第四部分	评估技术说明	7
一、	评估范围	7
二、	资产概况	7
三、	评估方法	13
四、	评估假设和限定条件	14
五、	评估过程	15
第五部分	评估结论及其分析	20
一、	评估结论	20
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	21
企业关于进行资产评估有关事项的说明		

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、企业主管部门核准(备案)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

二〇二〇年十一月十一日



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委托方及产权所有者撰写，并由委托方单位负责人和产权所有者负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业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

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 地块项目，是南京滨江板块大型的城市综合体项目，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。

(二)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(或者评估值)

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告。

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，成立房产组，同时于 2020 年 9 月 3 日至 2020 年 9 月 4 日

进行现场的核查工作。清查工作结束后，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，辅导企业进行资产清查、申报纳入评估范围的资产明细，并收集整理评估资料。2020年9月初，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、需委托人和产权持有单位提供的资料清单、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反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

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，尤其是资产权属资料。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，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

经现场尽职调查，未发现存有实质影响资产清查的事项。

(三)资产清查核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是产权持有单位共同进行的。评估人员在资产清查所知范围内，清查情况表明：

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

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。

3. 依据企业提供的相关数据，截至评估基准日现状条件下企业已实际投入成本90,891.28万元。本次评估过程中对企业提供的上述数据予以采信并据此形成本评估初步结果，提请报告使用者注意。

除上述情况外，实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

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

本次评估对象及范围为南京宁华世纪置业有限公司持有的位于南京市鼓楼区江山汇 AE 地块存货项目。

二、资产概况

本次评估对象及范围为南京宁华世纪置业有限公司持有的位于南京市鼓楼区燕江路 201 号的江山汇 AE 地块项目，依据产权持有单位提供的项目已投入成本资料，至评估基准日账面已投成本为 908,912,758.54 元，企业预测该项目不含税总成本为 1,818,116,811.84 元。

1、项目整体经济技术指标

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	
地上建筑面积				m²	43,939.68	
其中	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			m²		16225.32	
总建筑面积			m²		81573.56	
地上建筑面积			m²		64797.62	
其中	其中	酒店式公寓	m²		47430.88	
		办公	m²		5339.63	
		商业	m²		3943.31	
		净菜超市	m²		1526.24	
		其他辅助设施	m²		1570.7	
		行政企事业办公	m²		3985.86	
		机械停车楼	m²		869.2	204
		厕所	m²		131.81	
	地下建筑面积		m²		16775.96	
	其中	夹层	m²		4320.86	
地下一层建筑面积		m²		12455.1	其中人防约 10206 m²	
计容建筑面积					64,797.62	
容积率					3.99	
机动停车数量			个	701	553	
其中	地上 停车	机械停车			204	
		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

表3 AE 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

表4 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

表5 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 (南京市规划然局 2019 年 1 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

表6 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

表7 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

表8 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

表9 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、项目开发状况

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 72,634.45 m²，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。

三、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较易测算,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,因此不适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

四、评估假设和限定条件

1、假设公司所遵循的国家有关法律、法规、政策、制度，除报告日前已知的外，其他仍如现时状况而无重大改变；

2、假设公司所在地区以及经济业务涉及地区的社会政治、经济环境，除报告日前已知的外，其他无重大变化；

3、假设该公司在未来年度中的技术队伍保持相对稳定，工程建设顺利进行，工程质量能得到保证；

4、假设该公司未来年度房地产销售顺利进行，销售款能基本按期回收，不会出现重大的坏账情况；

5、假设企业未来各年度项目施工成本(建材价格等)基本保持稳定，不会发生较大变化；

6、假设项目开发不涉及特殊的地质、水文条件等严重影响建设成

本的事项。

五、评估过程

1、预测开发完成后的项目总价值：

本次评估销售价格因该项目为南京市高端酒店公寓项目，周边类似可比项目较少，本次评估取价依据为参考该项目所在区域周边部分产品售价，最终得出评估对象开发完成后可销售部分的销售收入如下：

表10 周边竞品项目售价情况表

项目名称	物业类型	成交单价（元/平方米或元/个）
证大阅公馆	酒店式公寓	35,000.00
恒大滨江	酒店式公寓	35,000.00
正荣中心天寓	酒店式公寓	31,000.00
绿地紫金中心	商业	48,000.00
金轮峰华	商业	50,000.00
证大阅公馆	办公	31,000.00
电建中储泛悦广场	办公	30,000.00
辰龙绿苑西苑	自走式车位	270,000.00
中海凤凰熙岸	自走式车位	290,000.00
蔚蓝之都	自走式车位	250,000.00
润开华府	机械车位	90,000.00
润开华府	机械车位	90,000.00

表11 开发成本销售收入（含增值税）预测表

业态	2020年7月31日未售部分		
	面积/数量	预测单价	预测总价
酒店式公寓	87,732.55	31,600.00	2,772,348,580.00
商业	6,644.64	50,000.00	332,232,000.00
办公	5,339.63	30,000.00	160,188,900.00
净菜超市	1,526.24	20,000.00	30,524,800.00

业态	2020 年 7 月 31 日未售部分		
	面积/数量	预测单价	预测总价
自走式车位	541	270,000.00	177,930,000.00
以租代售机械车位	515	91,600.00	47,174,000.00
以租代售自走式车位	118	91,900.00	10,844,200.00
合计			3,499,382,480.00

综上，本次评估测算开发完成后的房地产销售含税收入为 3,499,382,480.00 元，不含税收入为 3,210,442,642.20 元。

2、续建成本

对于开发成本的目标成本，评估人员对项目公司提供的目标成本进行了审阅，查阅了项目开发初期即已基本明确的土地、前期、配套等费用，对于在施工的项目结合已签订的施工合同等判断建安成本的合理性，对于尚未施工的项目结合同类项目及当地市场的建安造价等判断企业预测建安成本的合理性。经上述分析过程，评估人员未发现企业提供的目标成本存在明显不合理的地方，认为相关数据可以采信，无需进行调整，故采用项目公司制定的目标成本来估算。

企业提供的项目不含税目标成本为 1,818,116,811.84 元，扣减剔除借款费用之后的已投入成本 788,405,663.93 元，本次评估全部视为合理成本，则续建成本为 1,029,711,147.91 元。

续建成本=1,818,116,811.84 - 788,405,663.93=1,029,711,147.91 元。

3、管理费用

为企业行政管理部门为管理企业经营活动而发生的各项费用。按照续建成本的 2%确定。

续建管理费用=续建成本×2%=20,594,222.96 元。

4、销售费用

销售费用率参照房地产上市公司平均水平和当地企业的实际，对于尚未销售的部分，销售费用率取销售收入的 3%。

经计算，销售费用为 96,313,279.27 元。

5、销售税费

项目为 2016 年 4 月 30 日后开工，根据财税〔2016〕36 号文，项目于 2016 年 4 月 30 日后开工建设并备案，采用一般计税方法征收增值税，即增值税金额=销项税额-进项税额。经估算，销项税额为 288,939,837.80 元，进项税额为 215,354,652.96 元。则项目增值税金额为 73,585,184.84 元。

表12 项目销售税费明细表

税项	计税依据	税率	金额（元）
增值税	不含税销售收入	9%、6%	73,585,184.84
城建税	营业税+增值税	7%	5,150,962.94
教育费附加	营业税+增值税	3%	2,207,555.55
地方教育费附加	营业税+增值税	2%	1,471,703.70
印花税	不含税销售收入	0.05%	1,605,221.32

则：销售税费= 10,435,443.50 元

6、土地增值税

经评估师对项目按清算口径计算，本项目土地增值税需缴纳土地增值税 59,184,211.92 元。其中：

房地产开发费用中销售费用和管理费用合计按土地及建安成本的 5%计算，对于利息支出按土地及建安成本的 5%估算。

表13 项目土地增值税测算过程表

序号	项目	合计
1	转让房地产收入总额	3,210,442,642.20
2	扣除项目金额合计	3,013,161,935.79
3	其中：取得土地使用权所支付的金额	1,512,820,000.00
4	房地产开发成本	1,029,711,147.91
5	房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）	254,253,114.79
6	与转让房地产有关的税金等	10,435,443.50
7	财政部规定的其他扣除项目	205,942,229.58
8	代收费用	-
9	增值额	197,280,706.41
10	增值额与扣除项目金额之比（%）	7.00%
11	适用税率（%）	30.00%
12	速算扣除系数（%）	0.00%
13	减免税额	-
14	应交土增税额	59,184,211.92

7、投资利息

投资利息=评估价值 $\times[(1+\text{贷款利率})^{\text{续建周期}}-1]+(\text{续建成本}+\text{续建管理费用}+\text{销售费用})\times[(1+\text{贷款利率})^{\text{续建周期}/2}-1]$

经分析，考虑到项目目前的实际进展，预计续建周期为 2.5 年，参考 2020 年 7 月 20 全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 确定贷款利率为 4.25%，对于评估价值部分，其计息周期为完整的续建周期 2.5 年，对于续建成本及续建管理费用、销售费用部分，考虑到系滚动开发，本次评估按开发期间均匀投入考虑，故计息周期按 1.25 年计算。

经测算，投资利息= 227,131,068.09 元

8、投资利润

参考行业平均成本利润率，综合确定直接成本利润率为 10%，以购

买委估存货价值以及续建成本为基数。

投资利润=（评估值+续建成本）×直接成本利润率

经测算，投资利润为 254,253,114.79 元。

9、确定评估对象的市场价值

评估对象市场价值(不含增值税)=开发完成后的价值 -续建成本-管理费用-销售费用-销售税费-土地增值税-投资利息-投资利润

= 1,512,820,000.00 元（取整）

评估对象市场价值(含增值税)= 评估对象市场价值(不含增值税)/(1+增值税率)= 1,512,820,000.00/(1+9%)= 1,648,970,000.00 元（取整）

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，采用假设开发法，对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：

采用假设开发法，得出南京宁华世纪置业有限公司持有的南京江山汇 AE 地块存货项目在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的评估结论：

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

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

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%。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。增值的主要原因是因为该项目取得时间较早，土地价格较低，随着南京市房地产市场的升温，土地价格增幅较多造成本次评估增值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及产权持有者概况

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。

名称：南京宁华世纪置业有限公司

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：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、关于经济行为的说明

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、关于评估对象与评估范围的说明

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江山汇 AE 地块项目，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。

（一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 90,891.28 万元，账面价值为截至评估基准日已投入的开发成本。

该资产具有以下特点：

1、委估对象概况

本次评估对象及范围为南京宁华世纪置业有限公司持有的位于南京市鼓楼区燕江路 201 号的江山汇 AE 地块项目，依据产权持有单位提供的项目已投入成本资料，至评估基准日账面已投成本为 908,912,758.54 元，企业预测该项目不含税总成本为 1,818,116,811.84 元。

项目整体经济技术指标如下表所示:

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				m ²	11,610.79	
总建筑面积				m ²	72,634.45	
其中	地上建筑面积			m ²	43,939.68	
	其中	A1	酒店式公寓	m ²	24,589.15	
			其他辅助设施	m ²	649.17	
		A3	商业	m ²	754.89	
			其他辅助设施	m ²	177.89	
		A2	酒店式公寓	m ²	15,525.76	
			商业	m ²	1,955.50	
			其他辅助设施	m ²	178.36	
			物业管理用房	m ²	88.43	
		出地面楼梯		m ²	20.52	
	地下建筑面积			m ²	28,694.77	
人防建筑面积			m ²	-		
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		m²		16225.32	
总建筑面积		m²		81573.56	
地上建筑面积		m²		64797.62	
其中	其中	酒店式公寓	m²	47430.88	
		办公	m²	5339.63	
		商业	m²	3943.31	
		净菜超市	m²	1526.24	
		其他辅助设施	m²	1570.7	
		行政企事业单位办公	m²	3985.86	
		机械停车楼	m²	869.2	204
		厕所	m²	131.81	
	地下建筑面积		m²	16775.96	
	其中	夹层	m²	4320.86	
地下一层建筑面积		m²	12455.1	其中人防约 10206 m²	
计容建筑面积				64,797.62	

容积率					3.99	
机动停车数量			个	701	553	
其中	地上 停车	机械停车			204	
		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

表3 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

表4 建设工程规划许可证

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

表5 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			
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

表 6 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

表 7 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

表 8 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

表 9 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 72,811.28 m²，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、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2020 年 7 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1、截至评估基准日现状条件下，已实际投入成本 90,891.28 万元。本次评估过程中对以此数据为基础并据此形成本评估初步结果。

2、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。

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。

六、资产清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产为南京宁华世纪置业有限公司持有的位于南京市鼓楼区江山汇 AE 地块存货项目，资产账面价值为 908,912,758.54 元。

2、实物资产分布地点及特点

该部分已在《关于评估对象与评估范围的说明》中详细说明，本部分不再赘述。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2020 年 7 月 31 日，清查盘点时间自 2020 年 9 月 3 日至 9 月 4 日。

4、实施方案：此项工作由南京宁华世纪置业有限公司财务部牵头，相关各部门参与。具体由财务部门、成本管理部门和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

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。

资产的清查是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5、清查结论

实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

七、资料清单

委托方和产权持有者已向评估机构提供了以下资料：

- 1、经济行为文件；
- 2、法人营业执照；
- 3、资产权属证明文件；
- 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，仅为“企业关于进行资产评估有关事项说明”之
签字盖章页)

委托方（盖章）：南京宁华世纪置业有限公司



法定代表人（签字）：

2020年 9 月 22 日