

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产所涉及的  
雨花台区瀚瑞中心部分房地产价值项目  
**资产评估报告**

华亚正信评报字【2022】第B12-0220号  
(共1册, 第1册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二二年七月二十八日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020103202200933
合同编号:	华亚正信[2022]第12-0165号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华亚正信评报字【2022】第B12-0220号
报告名称:	南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产所涉及的雨花台区瀚瑞中心部分房地产价值项目资产评估报告
评估结论:	1,567,274,400.00元
评估机构名称:	北京华亚正信资产评估有限公司
签名人员:	吴明伟 (资产评估师) 会员编号: 32190145 李勤兰 (资产评估师) 会员编号: 32190143
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年07月29日

# 南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产所涉及的 雨花台区瀚瑞中心部分房地产价值项目 资产评估报告

华亚正信评报字【2022】第B12-0220号

## 目 录

资产评估报告声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	7
一、委托人（产权持有人）和评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况 ...	7
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	13
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	15
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告日 .....	17
资产评估报告附件 .....	19

## 资产评估报告声明

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。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人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。

五、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。

六、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。

七、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关注并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。

# 南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产所涉及的 雨花台区瀚瑞中心部分房地产价值项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2022】第 B12-0220 号

南京瀚威房地产开发有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，对南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产所涉及的江苏省南京市雨花台区瀚瑞中心部分房地产于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：根据《南京瀚威房地产开发有限公司总经理办公会议纪要》（20220628），南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产，需对涉及的江苏省南京市雨花台区瀚瑞中心部分房地产在 2022 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。

评估对象为南京瀚威房地产开发有限公司持有的位于江苏省南京市雨花台区瀚瑞中心部分房地产市场价值。

评估范围为南京瀚威房地产开发有限公司持有的位于江苏省南京市雨花台区瀚瑞中心部分房地产，共 291 项房地产，主要位于瀚瑞中心 1 号楼的办公用房、1 号楼裙楼以及 2 号和 3 号楼的商业用房，总建筑面积 70,397.61 平方米。

评估基准日为 2022 年 6 月 30 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用市场法计算得出的结果作为南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产所涉及的江苏省南京市雨花台区瀚瑞中心部分房地产评估值为 **156,727.44** 万元（大写：人民币壹拾伍亿陆仟柒佰贰拾柒万肆仟肆佰元整）。本次评估结果为含税价。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日止。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用人关注其对评估结论的影响：

(一) 评估基准日, 本次委估房地产为销售的一手房, 竣工交付时间为 2021 年, 尚未办理不动产权证, 房地产占用的土地使用权已办理了国有土地使用权证, 委估房地产已取得建设工程规划许可证、施工许可证和商品房预售许可证。本次委估房地产的建筑面积由产权持有人根据面积实测报告申报确定, 评估人员进行了现场核实。评估报告日后, 若最终办理的不动产权证证载建筑面积有所变动, 则本次评估结果需相应调整。

(二) 评估基准日, 委估房地产中已有部分处于出租中和签订租赁合同, 具体明细如下:

序号	承租人	房地产名称	出租面积(平方米)	租赁开始日期	租赁结束日期
1	宁波银行股份有限公司 南京分行	1#裙楼-1层	586.00	2021/11/1	2032/1/31
		1#裙楼-2层	1,088.00		
2	南京无边界餐饮管理有 限公司	1-701	295.15	2022/1/1	2026/12/31
		1-702	161.73		
		1-703	287.50		
		1-704	301.03		
		1-705	287.50		
		1-706	161.73		
		1-707	295.15		
		1-708	299.59		
3	江苏江左律师事务所	1-802	161.74	2021/12/1	2024/11/30
		1-803	287.15		
4	安波福电气系统有限公 司	1-805	287.15	2021/12/17	2024/12/16
		1-806	161.74		
5	南京金立方建筑装饰工 程有限公司	1-807	295.16	2021/11/22	2026/11/21
6	南京夏悦生物科技有限 公司	1-1001	295.20	2022/8/1	2027/7/31
		1-1002	161.76		
		1-1003	286.42		
		1-1004	301.09		
		1-1005	286.42		
		1-1006	161.76		
		1-1007	295.20		
		1-1008	299.64		
		1-1101	295.22		
		1-1102	161.77		
		1-1103	286.05		
		1-1104	301.11		
		1-1105	286.05		
		1-1106	161.77		
		1-1107	295.22		
1-1108	299.66				

本次评估未考虑上述租赁事项的影响。产权持有人承诺委估房地产不存在抵押、担保事项。除上述租赁事项外, 其他委估房地产不存在租赁事项。

(三) 评估基准日, 因尚未对委估房地产项目进行最终成本审计核算, 故产权持有人未能提供本次委估房地产的账面价值, 评估人员也无法进行账实核

对。

（四）评估基准日，本次评估仅对房地产价值发表意见，未考虑委估房地产存在的未付工程款事项。

评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



# 南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产所涉及的 雨花台区瀚瑞中心部分房地产价值项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字【2022】第 B12-0220 号

南京瀚威房地产开发有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产所涉及的江苏省南京市雨花台区瀚瑞中心部分房地产于 2022 年 6 月 30 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（产权持有人）和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

### （一）委托人（产权持有人）概况

统一社会信用代码：91320114302741808B

企业名称：南京瀚威房地产开发有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：南京市雨花台区丁墙路 9 号

法定代表人：倪佰力

注册资本：29000 万元人民币

经营范围：房地产开发经营（须取得许可或批准后方可经营）；物业管理；房屋租赁；室内外装饰工程施工；房产经纪；酒店管理。（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：建筑装饰材料销售（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）委托人和江苏交通控股有限公司关系

江苏交通控股有限公司持有江苏宁沪高速公路股份有限公司 54.44% 股权，江苏宁沪高速公路股份有限公司持有委托人南京瀚威房地产开发有限公司 100% 股权，本次评估报告需在江苏交通控股有限公司进行备案。

### （三）评估合同约定的其他评估报告使用人概况

评估报告除委托人外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的其他使用人。

## 二、评估目的

根据《南京瀚威房地产开发有限公司总经理办公会议纪要》（20220628），南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产，需对涉及的江苏省南京市雨花台区瀚瑞中心部分房地产在 2022 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为南京瀚威房地产开发有限公司持有的位于江苏省南京市雨花台区瀚瑞中心部分房地产市场价值。

### （二）评估范围

评估范围为南京瀚威房地产开发有限公司持有的位于江苏省南京市雨花台区瀚瑞中心部分房地产，共 291 项房地产，主要位于瀚瑞中心 1 号楼的办公用房、1 号楼裙楼以及 2 号和 3 号楼的商业用房，总建筑面积 70,397.61 平方米。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象具体情况如下：

#### 1. 房地产权益状况

评估对象位于江苏省南京市雨花台区丁墙路的瀚瑞中心，共计 291 项房地产。位于瀚瑞中心 1 号楼地上 2 至 35 层的房地产，建筑面积 62,470.86 平方米；位于瀚瑞中心 1 号楼裙楼地上 1-4 层的房地产，建筑面积 3,825.15 平方米；位于瀚瑞中心 2 号和 3 号楼地上 1 至 2 层的房地产，建筑面积 4,101.60 平方米。委估房地产尚未取得不动产权证，已取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证，其中 1 号楼地上 2 至 35 的规划用途为办公；1 号楼裙楼地上 1 至 4 层的规划用途为商业；2 号和 3 号楼地上 1 至 2 层的规划用途为商业，权利人为南京瀚威房地产开发有限公司。

委估房地产占用的土地使用权已取得国有土地使用权证，权证号“宁雨国用(2015)第 13911 号”，性质为出让，土地用途商服用地，土地证载面积 17595.02 平方米，土地终止日期规定：商业 40 年，其他用途法定，均自 2015 年 3 月 16 日起算，证载权利人南京瀚威房地产开发有限公司。评估基准日，本次委估房地产占用的土地使用权面积为土地权证载面积中的一部分，因委估房地产为一手房，尚未对每项房地产的土地使用权面积进行分摊。

评估基准日，委估房地产不存在抵押、担保等事项。委估房地产中部分已出租，具体可见特别事项说明。

## 2. 房地产实物状况

1) 1 号楼，主体结构为地上 35 层，钢混结构，外墙为玻璃幕墙，刚性屋面，内部玻璃门窗，公共区域精装，内部装修为毛坯，水电暖设施齐全，整体状况好。

2) 1 号楼裙楼，本次评估位于为地上 4 层，钢混结构，外墙为玻璃幕墙，刚性屋面，内部玻璃门窗，公共区域精装，内部装修为毛坯，水电暖设施齐全，整体状况好。

3) 2 号和 3 号楼底商，本次评估位于为地上 1-2 层，钢混结构，刚性屋面，玻璃门窗，内部装修为毛坯，水电暖设施齐全，整体状况好。

委估房地产靠近南京南站，周边有丁墙路、南京地铁 3 号线·明发广场站，附近还有较多的汽车 4S 店、家乐家建材市场、复地活力广场，商务办公环境较好。

## 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2022 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地

为评估目的服务。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他参考依据为：

### （一）行为依据

《南京瀚威房地产开发有限公司总经理办公会议纪要》（20220628）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过）；
2. 《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）；
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第四次修正）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）（根据 2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号修改）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
8. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
10. 《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）；

11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；

12. 《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）；

13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权〔2009〕941 号）；

14. 有关其他法律、法规、通知文件等。

### （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〔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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

### （四）权属依据

1. 国有土地使用权证、商品房预售许可证；

2. 建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；

3. 其他有关产权证明文件。

### （五）取价依据

1. 南京 365 淘房等房地产交易网站；

2. 评估人员尽职调查周边交易信息资料、现场勘察收集、记录的资料；
3. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关评估信息资料；
4. 其他与本次资产评估有关的资料。

#### （六）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
4. 北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

## 七、评估方法

### （一）评估方法选择

一般单项资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法；收益法是指通过估算待评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种评估方法；重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

本次评估目的就是销售委估房地产，且评估对象周边拥有较多类似性质的房地产交易案例，故本次评估最适用于市场法。

### （二）评估方法具体说明

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交

易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导产权持有人做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

### （二）现场调查收集资料阶段

评估人员于 2022 年 7 月 12 日至 2022 年 7 月 14 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 评估人员核实产权持有人提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产的面积、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了访谈、核对、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。对资产状况进行了必要尽职调查。

3 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5. 评估人员对委托人（产权持有人）提供的评估申报明细表及相关重要资料

进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

### （三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

### （四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

### （五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估；

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委托资产正处于使用状态，其次假定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，其评估结果的使用范围受到限制；



4. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5. 假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规；

6. 假设评估基准日后无不可抗力对产权持有人造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

产权持有人提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估人员及本评估机构将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

本次评估采用市场法计算得出的结果作为南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产所涉及的江苏省南京市雨花台区瀚瑞中心部分房地产评估值为 156,727.44 万元（大写：人民币壹拾伍亿陆仟柒佰贰拾柒万肆仟肆佰元整）。本次评估结果为含税价。

## 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

### （二）权属资料不全面或存在瑕疵的事项

评估基准日，本次委估房地产为销售的一手房，竣工交付时间为 2021 年，尚未办理不动产权证，房地产占用的土地使用权已办理了国有土地使用权证，委估房地产已取得建设工程规划许可证、施工许可证和商品房预售许可证。本次委估房地产的建筑面积由产权持有人根据面积实测报告申报确定，评估人员进行了现场核实。评估报告日后，若最终办理的不动产权证证载建筑面积有所

变动，则本次评估结果需相应调整。

(三) 抵押、担保、租赁事项

评估基准日，委估房地产中已有部分处于出租中和签订租赁合同，具体明细如下：

序号	承租人	房地产名称	出租面积(平方米)	租赁开始日期	租赁结束日期
1	宁波银行股份有限公司 南京分行	1#裙楼-1层	586.00	2021/11/1	2032/1/31
		1#裙楼-2层	1,088.00		
2	南京无边界餐饮管理有限公司	1-701	295.15	2022/1/1	2026/12/31
		1-702	161.73		
		1-703	287.50		
		1-704	301.03		
		1-705	287.50		
		1-706	161.73		
		1-707	295.15		
		1-708	299.59		
3	江苏江左律师事务所	1-802	161.74	2021/12/1	2024/11/30
		1-803	287.15		
4	安波福电气系统有限公司	1-805	287.15	2021/12/17	2024/12/16
		1-806	161.74		
5	南京金立方建筑装饰工程有限公司	1-807	295.16	2021/11/22	2026/11/21
6	南京夏悦生物科技有限公司	1-1001	295.20	2022/8/1	2027/7/31
		1-1002	161.76		
		1-1003	286.42		
		1-1004	301.09		
		1-1005	286.42		
		1-1006	161.76		
		1-1007	295.20		
		1-1008	299.64		
		1-1101	295.22		
		1-1102	161.77		
		1-1103	286.05		
		1-1104	301.11		
		1-1105	286.05		
		1-1106	161.77		
		1-1107	295.22		
1-1108	299.66				

本次评估未考虑上述租赁事项的影响。产权持有人承诺委估房地产不存在抵押、担保事项。除上述租赁事项外，其他委估房地产不存在租赁事项。

(四) 其他

1.评估基准日，因尚未对委估房地产项目进行最终成本审计核算，故产权持有人未能提供本次委估房地产的账面价值，评估人员也无法进行账实核对。

2.评估基准日，本次评估仅对房地产价值发表意见，未考虑委估房地产存在的未付工程款事项。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一) 使用范围

1. 本评估报告使用人为委托人。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自 2022 年 6 月 30 日起至 2023 年 6 月 29 日。  
如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

(三) 评估报告除委托人外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的其他使用人；

(四) 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) 本评估报告经评估机构盖章后方可使用。

(六) 本评估报告需提交企业所在管理集团审查，备案后方可正式使用。

## 十三、评估报告日

评估报告日为 2022 年 7 月 28 日。

资产评估师：吴明伟



资产评估师：李勤兰



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二二年七月二十八日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京瀚威房地产开发有限公司拟销售资产所涉及的  
雨花台区瀚瑞中心部分房地产价值项目  
资产评估明细表

华亚正信评报字【2022】第B12-0220号  
(共1册, 第1册)

北京华亚正信资产评估有限公司  
二〇二二年七月二十八日

[返回索引页](#)

## 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2022年6月30日

表1

产权持有人: 南京瀚威房地产开发有限公司

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	-	156,727.44	156,727.44	
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	-	156,727.44	156,727.44	
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 无形资产	-	-	-	
12 资产总计	-	156,727.44	156,727.44	
13 流动负债	-	-	-	
14 非流动负债	-	-	-	
15 负债合计	-	-	-	
16 净资产(所有者权益)	-	156,727.44	156,727.44	

评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



项目:

[返回](#)

## 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

表4-6-1

产权持有人: 南京瀚威房地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	地上 总层 数	所在 层数	建成 年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
											原值	净值	原值	净值		
1	未办理	1#裙楼-1层	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	5	1	2021年	平方米	942.21			48,454,100.00	48,454,100.00	51,426.00	商业	
2	未办理	1#裙楼-2层	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	5	2	2021年	平方米	1,090.80			28,047,700.00	28,047,700.00	25,713.00	商业	
3	未办理	1#裙楼-3层	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	5	3	2021年	平方米	1,091.31			25,255,100.00	25,255,100.00	23,142.00	商业	
4	未办理	1#裙楼-4层	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	5	4	2021年	平方米	700.83			16,218,600.00	16,218,600.00	23,142.00	商业	
5	未办理	1-201	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	2	2021年	平方米	668.50			12,464,200.00	12,464,200.00	18,645.00	办公	
6	未办理	1-305	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	3	2021年	平方米	293.29			5,357,800.00	5,357,800.00	18,268.00	办公	
7	未办理	1-306	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	3	2021年	平方米	164.18			3,030,100.00	3,030,100.00	18,456.00	办公	
8	未办理	1-307	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	3	2021年	平方米	299.63			5,586,600.00	5,586,600.00	18,645.00	办公	
9	未办理	1-308	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	3	2021年	平方米	418.43			7,880,300.00	7,880,300.00	18,833.00	办公	
10	未办理	1-401	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	4	2021年	平方米	295.07			5,617,000.00	5,617,000.00	19,036.00	办公	
11	未办理	1-402	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	4	2021年	平方米	161.69			3,047,000.00	3,047,000.00	18,845.00	办公	
12	未办理	1-403	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	4	2021年	平方米	289.52			5,346,000.00	5,346,000.00	18,465.00	办公	
13	未办理	1-404	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	4	2021年	平方米	300.96			5,557,200.00	5,557,200.00	18,465.00	办公	
14	未办理	1-405	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	4	2021年	平方米	288.49			5,327,000.00	5,327,000.00	18,465.00	办公	
15	未办理	1-406	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	4	2021年	平方米	161.69			3,016,300.00	3,016,300.00	18,655.00	办公	
16	未办理	1-407	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	4	2021年	平方米	295.07			5,560,600.00	5,560,600.00	18,845.00	办公	
17	未办理	1-408	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	4	2021年	平方米	299.52			5,701,700.00	5,701,700.00	19,036.00	办公	
18	未办理	1-501	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	5	2021年	平方米	295.11			5,617,700.00	5,617,700.00	19,036.00	办公	
19	未办理	1-502	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	5	2021年	平方米	161.71			3,047,400.00	3,047,400.00	18,845.00	办公	
20	未办理	1-503	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	5	2021年	平方米	288.19			5,321,400.00	5,321,400.00	18,465.00	办公	
21	未办理	1-504	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	5	2021年	平方米	301.00			5,558,000.00	5,558,000.00	18,465.00	办公	
22	未办理	1-505	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	5	2021年	平方米	288.19			5,321,400.00	5,321,400.00	18,465.00	办公	
23	未办理	1-506	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	5	2021年	平方米	161.71			3,016,700.00	3,016,700.00	18,655.00	办公	
24	未办理	1-507	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	5	2021年	平方米	295.11			5,561,300.00	5,561,300.00	18,845.00	办公	

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	地上 总层 数	所在 层数	建成 年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
											原值	净值	原值	净值		
25	未办理	1-508	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	5	2021年	平方米	299.56			5,702,400.00	5,702,400.00	19,036.00	办公	
26	未办理	1-601	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	6	2021年	平方米	295.13			5,677,700.00	5,677,700.00	19,238.00	办公	
27	未办理	1-602	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	6	2021年	平方米	161.72			3,080,100.00	3,080,100.00	19,046.00	办公	
28	未办理	1-603	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	6	2021年	平方米	287.84			5,371,400.00	5,371,400.00	18,661.00	办公	
29	未办理	1-604	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	6	2021年	平方米	301.02			5,617,300.00	5,617,300.00	18,661.00	办公	
30	未办理	1-605	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	6	2021年	平方米	287.84			5,371,400.00	5,371,400.00	18,661.00	办公	
31	未办理	1-606	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	6	2021年	平方米	161.72			3,048,900.00	3,048,900.00	18,853.00	办公	
32	未办理	1-607	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	6	2021年	平方米	295.13			5,621,000.00	5,621,000.00	19,046.00	办公	
33	未办理	1-608	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	6	2021年	平方米	299.57			5,763,100.00	5,763,100.00	19,238.00	办公	
34	未办理	1-701	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	7	2021年	平方米	295.15			5,678,100.00	5,678,100.00	19,238.00	办公	
35	未办理	1-702	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	7	2021年	平方米	161.73			3,080,300.00	3,080,300.00	19,046.00	办公	
36	未办理	1-703	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	7	2021年	平方米	287.50			5,365,000.00	5,365,000.00	18,661.00	办公	
37	未办理	1-704	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	7	2021年	平方米	301.03			5,617,500.00	5,617,500.00	18,661.00	办公	
38	未办理	1-705	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	7	2021年	平方米	287.50			5,365,000.00	5,365,000.00	18,661.00	办公	
39	未办理	1-706	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	7	2021年	平方米	161.73			3,049,100.00	3,049,100.00	18,853.00	办公	
40	未办理	1-707	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	7	2021年	平方米	295.15			5,621,400.00	5,621,400.00	19,046.00	办公	
41	未办理	1-708	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	7	2021年	平方米	299.59			5,763,500.00	5,763,500.00	19,238.00	办公	
42	未办理	1-801	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	8	2021年	平方米	295.16			5,826,800.00	5,826,800.00	19,741.00	办公	
43	未办理	1-802	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	8	2021年	平方米	161.74			3,161,000.00	3,161,000.00	19,544.00	办公	
44	未办理	1-803	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	8	2021年	平方米	287.15			5,498,600.00	5,498,600.00	19,149.00	办公	
45	未办理	1-804	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	8	2021年	平方米	301.05			5,764,800.00	5,764,800.00	19,149.00	办公	
46	未办理	1-805	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	8	2021年	平方米	287.15			5,498,600.00	5,498,600.00	19,149.00	办公	
47	未办理	1-806	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	8	2021年	平方米	161.74			3,129,000.00	3,129,000.00	19,346.00	办公	
48	未办理	1-807	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	8	2021年	平方米	295.16			5,768,600.00	5,768,600.00	19,544.00	办公	
49	未办理	1-808	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	8	2021年	平方米	299.61			5,914,600.00	5,914,600.00	19,741.00	办公	
50	未办理	1-901	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	9	2021年	平方米	295.18			5,827,100.00	5,827,100.00	19,741.00	办公	
51	未办理	1-902	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	9	2021年	平方米	161.75			3,161,200.00	3,161,200.00	19,544.00	办公	
52	未办理	1-903	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	9	2021年	平方米	286.78			5,491,600.00	5,491,600.00	19,149.00	办公	



项目:

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	地上总层数	所在层数	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
											原值	净值	原值	净值		
53	未办理	1-904	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	9	2021年	平方米	301.07				5,765,200.00	5,765,200.00	19,149.00	办公
54	未办理	1-905	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	9	2021年	平方米	286.78				5,491,600.00	5,491,600.00	19,149.00	办公
55	未办理	1-906	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	9	2021年	平方米	161.75				3,129,200.00	3,129,200.00	19,346.00	办公
56	未办理	1-907	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	9	2021年	平方米	295.18				5,769,000.00	5,769,000.00	19,544.00	办公
57	未办理	1-908	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	9	2021年	平方米	299.63				5,915,000.00	5,915,000.00	19,741.00	办公
58	未办理	1-1001	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	10	2021年	平方米	295.20				5,888,400.00	5,888,400.00	19,947.00	办公
59	未办理	1-1002	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	10	2021年	平方米	161.76				3,194,300.00	3,194,300.00	19,747.00	办公
60	未办理	1-1003	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	10	2021年	平方米	286.42				5,541,900.00	5,541,900.00	19,349.00	办公
61	未办理	1-1004	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	10	2021年	平方米	301.09				5,825,800.00	5,825,800.00	19,349.00	办公
62	未办理	1-1005	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	10	2021年	平方米	286.42				5,541,900.00	5,541,900.00	19,349.00	办公
63	未办理	1-1006	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	10	2021年	平方米	161.76				3,162,100.00	3,162,100.00	19,548.00	办公
64	未办理	1-1007	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	10	2021年	平方米	295.20				5,829,300.00	5,829,300.00	19,747.00	办公
65	未办理	1-1008	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	10	2021年	平方米	299.64				5,976,900.00	5,976,900.00	19,947.00	办公
66	未办理	1-1101	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	11	2021年	平方米	295.22				5,888,800.00	5,888,800.00	19,947.00	办公
67	未办理	1-1102	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	11	2021年	平方米	161.77				3,194,500.00	3,194,500.00	19,747.00	办公
68	未办理	1-1103	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	11	2021年	平方米	286.05				5,534,800.00	5,534,800.00	19,349.00	办公
69	未办理	1-1104	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	11	2021年	平方米	301.11				5,826,200.00	5,826,200.00	19,349.00	办公
70	未办理	1-1105	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	11	2021年	平方米	286.05				5,534,800.00	5,534,800.00	19,349.00	办公
71	未办理	1-1106	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	11	2021年	平方米	161.77				3,162,300.00	3,162,300.00	19,548.00	办公
72	未办理	1-1107	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	11	2021年	平方米	295.22				5,829,700.00	5,829,700.00	19,747.00	办公
73	未办理	1-1108	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	11	2021年	平方米	299.66				5,977,300.00	5,977,300.00	19,947.00	办公
74	未办理	1-1301	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	13	2021年	平方米	294.60				5,937,100.00	5,937,100.00	20,153.00	办公
75	未办理	1-1302	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	13	2021年	平方米	161.43				3,220,700.00	3,220,700.00	19,951.00	办公
76	未办理	1-1303	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	13	2021年	平方米	284.63				5,563,900.00	5,563,900.00	19,548.00	办公
77	未办理	1-1304	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	13	2021年	平方米	300.48				5,873,800.00	5,873,800.00	19,548.00	办公
78	未办理	1-1305	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	13	2021年	平方米	284.63				5,563,900.00	5,563,900.00	19,548.00	办公
79	未办理	1-1306	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	13	2021年	平方米	161.43				3,188,200.00	3,188,200.00	19,750.00	办公
80	未办理	1-1307	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	13	2021年	平方米	294.60				5,877,600.00	5,877,600.00	19,951.00	办公

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	地上 总层 数	所在 层数	建成 年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
											原值	净值	原值	净值		
81	未办理	1-1308	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	13	2021年	平方米	299.04				6,026,600.00	6,026,600.00	20,153.00	办公
82	未办理	1-1309	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	13	2021年	平方米	23.69				442,200.00	442,200.00	18,666.00	办公
83	未办理	1-1310	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	13	2021年	平方米	23.69				442,200.00	442,200.00	18,666.00	办公
84	未办理	1-1401	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	14	2021年	平方米	294.62				5,937,500.00	5,937,500.00	20,153.00	办公
85	未办理	1-1402	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	14	2021年	平方米	161.44				3,220,900.00	3,220,900.00	19,951.00	办公
86	未办理	1-1403	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	14	2021年	平方米	284.24				5,556,300.00	5,556,300.00	19,548.00	办公
87	未办理	1-1404	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	14	2021年	平方米	300.50				5,874,200.00	5,874,200.00	19,548.00	办公
88	未办理	1-1405	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	14	2021年	平方米	284.24				5,556,300.00	5,556,300.00	19,548.00	办公
89	未办理	1-1406	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	14	2021年	平方米	161.44				3,188,400.00	3,188,400.00	19,750.00	办公
90	未办理	1-1407	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	14	2021年	平方米	294.62				5,878,000.00	5,878,000.00	19,951.00	办公
91	未办理	1-1408	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	14	2021年	平方米	299.06				6,027,000.00	6,027,000.00	20,153.00	办公
92	未办理	1-1409	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	14	2021年	平方米	23.69				442,200.00	442,200.00	18,666.00	办公
93	未办理	1-1410	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	14	2021年	平方米	23.69				442,200.00	442,200.00	18,666.00	办公
94	未办理	1-1501	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	15	2021年	平方米	294.64				6,089,600.00	6,089,600.00	20,668.00	办公
95	未办理	1-1502	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	15	2021年	平方米	161.45				3,303,600.00	3,303,600.00	20,462.00	办公
96	未办理	1-1503	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	15	2021年	平方米	283.83				5,690,200.00	5,690,200.00	20,048.00	办公
97	未办理	1-1504	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	15	2021年	平方米	300.52				6,024,800.00	6,024,800.00	20,048.00	办公
98	未办理	1-1505	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	15	2021年	平方米	283.83				5,690,200.00	5,690,200.00	20,048.00	办公
99	未办理	1-1506	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	15	2021年	平方米	161.45				3,270,200.00	3,270,200.00	20,255.00	办公
100	未办理	1-1507	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	15	2021年	平方米	294.64				6,028,900.00	6,028,900.00	20,462.00	办公
101	未办理	1-1508	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	15	2021年	平方米	299.08				6,181,400.00	6,181,400.00	20,668.00	办公
102	未办理	1-1509	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	15	2021年	平方米	23.69				446,800.00	446,800.00	18,860.00	办公
103	未办理	1-1510	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	15	2021年	平方米	23.69				446,800.00	446,800.00	18,860.00	办公
104	未办理	1-1601	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	16	2021年	平方米	294.66				6,090,000.00	6,090,000.00	20,668.00	办公
105	未办理	1-1602	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	16	2021年	平方米	161.46				3,303,800.00	3,303,800.00	20,462.00	办公
106	未办理	1-1603	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	16	2021年	平方米	283.42				5,682,000.00	5,682,000.00	20,048.00	办公
107	未办理	1-1604	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	16	2021年	平方米	300.54				6,025,200.00	6,025,200.00	20,048.00	办公
108	未办理	1-1605	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	16	2021年	平方米	283.42				5,682,000.00	5,682,000.00	20,048.00	办公

项目:

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	地上 总层 数	所在 层数	建成 年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
											原值	净值	原值	净值		
109	未办理	1-1606	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	16	2021年	平方米	161.46			3,270,400.00	3,270,400.00	20,255.00	办公	
110	未办理	1-1607	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	16	2021年	平方米	294.66			6,029,300.00	6,029,300.00	20,462.00	办公	
111	未办理	1-1608	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	16	2021年	平方米	299.10			6,181,800.00	6,181,800.00	20,668.00	办公	
112	未办理	1-1609	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	16	2021年	平方米	23.69			446,800.00	446,800.00	18,860.00	办公	
113	未办理	1-1610	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	16	2021年	平方米	23.69			446,800.00	446,800.00	18,860.00	办公	
114	未办理	1-1701	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	17	2021年	平方米	294.68			6,152,000.00	6,152,000.00	20,877.00	办公	
115	未办理	1-1702	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	17	2021年	平方米	161.47			3,337,300.00	3,337,300.00	20,668.00	办公	
116	未办理	1-1703	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	17	2021年	平方米	283.00			5,731,000.00	5,731,000.00	20,251.00	办公	
117	未办理	1-1704	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	17	2021年	平方米	300.56			6,086,600.00	6,086,600.00	20,251.00	办公	
118	未办理	1-1705	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	17	2021年	平方米	283.00			5,731,000.00	5,731,000.00	20,251.00	办公	
119	未办理	1-1706	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	17	2021年	平方米	161.47			3,303,500.00	3,303,500.00	20,459.00	办公	
120	未办理	1-1707	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	17	2021年	平方米	294.68			6,090,400.00	6,090,400.00	20,668.00	办公	
121	未办理	1-1708	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	17	2021年	平方米	299.12			6,244,700.00	6,244,700.00	20,877.00	办公	
122	未办理	1-1709	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	17	2021年	平方米	23.69			451,300.00	451,300.00	19,050.00	办公	
123	未办理	1-1710	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	17	2021年	平方米	23.69			451,300.00	451,300.00	19,050.00	办公	
124	未办理	1-1801	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	18	2021年	平方米	294.70			6,152,500.00	6,152,500.00	20,877.00	办公	
125	未办理	1-1802	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	18	2021年	平方米	161.48			3,337,500.00	3,337,500.00	20,668.00	办公	
126	未办理	1-1803	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	18	2021年	平方米	282.58			5,722,500.00	5,722,500.00	20,251.00	办公	
127	未办理	1-1804	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	18	2021年	平方米	300.58			6,087,000.00	6,087,000.00	20,251.00	办公	
128	未办理	1-1805	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	18	2021年	平方米	282.58			5,722,500.00	5,722,500.00	20,251.00	办公	
129	未办理	1-1806	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	18	2021年	平方米	161.48			3,303,700.00	3,303,700.00	20,459.00	办公	
130	未办理	1-1807	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	18	2021年	平方米	294.70			6,090,900.00	6,090,900.00	20,668.00	办公	
131	未办理	1-1808	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	18	2021年	平方米	299.14			6,245,100.00	6,245,100.00	20,877.00	办公	
132	未办理	1-1809	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	18	2021年	平方米	23.69			451,300.00	451,300.00	19,050.00	办公	
133	未办理	1-1810	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	18	2021年	平方米	23.69			451,300.00	451,300.00	19,050.00	办公	
134	未办理	1-1901	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	19	2021年	平方米	294.72			6,214,500.00	6,214,500.00	21,086.00	办公	
135	未办理	1-1902	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	19	2021年	平方米	161.50			3,371,300.00	3,371,300.00	20,875.00	办公	
136	未办理	1-1903	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	19	2021年	平方米	282.14			5,770,600.00	5,770,600.00	20,453.00	办公	

项目:

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	地上 总层 数	所在 层数	建成 年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
											原值	净值	原值	净值		
137	未办理	1-1904	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	19	2021年	平方米	300.60				6,148,200.00	6,148,200.00	20,453.00	办公
138	未办理	1-1905	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	19	2021年	平方米	282.14				5,770,600.00	5,770,600.00	20,453.00	办公
139	未办理	1-1906	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	19	2021年	平方米	161.50				3,337,200.00	3,337,200.00	20,664.00	办公
140	未办理	1-1907	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	19	2021年	平方米	294.72				6,152,300.00	6,152,300.00	20,875.00	办公
141	未办理	1-1908	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	19	2021年	平方米	299.16				6,308,100.00	6,308,100.00	21,086.00	办公
142	未办理	1-1909	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	19	2021年	平方米	23.70				456,000.00	456,000.00	19,241.00	办公
143	未办理	1-1910	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	19	2021年	平方米	23.70				456,000.00	456,000.00	19,241.00	办公
144	未办理	1-2001	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	20	2021年	平方米	294.74				6,214,900.00	6,214,900.00	21,086.00	办公
145	未办理	1-2002	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	20	2021年	平方米	161.51				3,371,500.00	3,371,500.00	20,875.00	办公
146	未办理	1-2003	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	20	2021年	平方米	281.70				5,761,600.00	5,761,600.00	20,453.00	办公
147	未办理	1-2004	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	20	2021年	平方米	300.62				6,148,600.00	6,148,600.00	20,453.00	办公
148	未办理	1-2005	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	20	2021年	平方米	281.70				5,761,600.00	5,761,600.00	20,453.00	办公
149	未办理	1-2006	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	20	2021年	平方米	161.51				3,337,400.00	3,337,400.00	20,664.00	办公
150	未办理	1-2007	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	20	2021年	平方米	294.74				6,152,700.00	6,152,700.00	20,875.00	办公
151	未办理	1-2008	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	20	2021年	平方米	299.18				6,308,500.00	6,308,500.00	21,086.00	办公
152	未办理	1-2009	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	20	2021年	平方米	23.70				456,000.00	456,000.00	19,241.00	办公
153	未办理	1-2010	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	20	2021年	平方米	23.70				456,000.00	456,000.00	19,241.00	办公
154	未办理	1-2101	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	21	2021年	平方米	294.76				6,370,900.00	6,370,900.00	21,614.00	办公
155	未办理	1-2102	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	21	2021年	平方米	161.52				3,456,200.00	3,456,200.00	21,398.00	办公
156	未办理	1-2103	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	21	2021年	平方米	281.25				5,896,700.00	5,896,700.00	20,966.00	办公
157	未办理	1-2104	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	21	2021年	平方米	300.64				6,303,200.00	6,303,200.00	20,966.00	办公
158	未办理	1-2105	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	21	2021年	平方米	281.25				5,896,700.00	5,896,700.00	20,966.00	办公
159	未办理	1-2106	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	21	2021年	平方米	161.52				3,421,300.00	3,421,300.00	21,182.00	办公
160	未办理	1-2107	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	21	2021年	平方米	294.76				6,307,300.00	6,307,300.00	21,398.00	办公
161	未办理	1-2108	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	21	2021年	平方米	299.20				6,466,900.00	6,466,900.00	21,614.00	办公
162	未办理	1-2109	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	21	2021年	平方米	23.70				460,500.00	460,500.00	19,430.00	办公
163	未办理	1-2110	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	21	2021年	平方米	23.70				460,500.00	460,500.00	19,430.00	办公
164	未办理	1-2201	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	22	2021年	平方米	294.78				6,371,400.00	6,371,400.00	21,614.00	办公

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	地上 总层 数	所在 层数	建成 年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
											原值	净值	原值	净值		
165	未办理	1-2202	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	22	2021年	平方米	161.53				3,456,400.00	3,456,400.00	21,398.00	办公
166	未办理	1-2203	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	22	2021年	平方米	280.79				5,887,000.00	5,887,000.00	20,966.00	办公
167	未办理	1-2204	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	22	2021年	平方米	300.66				6,303,600.00	6,303,600.00	20,966.00	办公
168	未办理	1-2205	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	22	2021年	平方米	280.79				5,887,000.00	5,887,000.00	20,966.00	办公
169	未办理	1-2206	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	22	2021年	平方米	161.53				3,421,500.00	3,421,500.00	21,182.00	办公
170	未办理	1-2207	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	22	2021年	平方米	294.78				6,307,700.00	6,307,700.00	21,398.00	办公
171	未办理	1-2208	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	22	2021年	平方米	299.22				6,467,300.00	6,467,300.00	21,614.00	办公
172	未办理	1-2209	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	22	2021年	平方米	23.70				460,500.00	460,500.00	19,430.00	办公
173	未办理	1-2210	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	22	2021年	平方米	23.70				460,500.00	460,500.00	19,430.00	办公
174	未办理	1-2301	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	23	2021年	平方米	294.81				6,434,500.00	6,434,500.00	21,826.00	办公
175	未办理	1-2302	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	23	2021年	平方米	161.54				3,490,600.00	3,490,600.00	21,608.00	办公
176	未办理	1-2303	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	23	2021年	平方米	280.33				5,934,900.00	5,934,900.00	21,171.00	办公
177	未办理	1-2304	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	23	2021年	平方米	300.69				6,365,900.00	6,365,900.00	21,171.00	办公
178	未办理	1-2305	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	23	2021年	平方米	280.33				5,934,900.00	5,934,900.00	21,171.00	办公
179	未办理	1-2306	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	23	2021年	平方米	161.54				3,455,200.00	3,455,200.00	21,389.00	办公
180	未办理	1-2307	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	23	2021年	平方米	294.81				6,370,300.00	6,370,300.00	21,608.00	办公
181	未办理	1-2308	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	23	2021年	平方米	299.25				6,531,400.00	6,531,400.00	21,826.00	办公
182	未办理	1-2309	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	23	2021年	平方米	23.70				465,000.00	465,000.00	19,620.00	办公
183	未办理	1-2310	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	23	2021年	平方米	23.70				465,000.00	465,000.00	19,620.00	办公
184	未办理	1-2501	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	25	2021年	平方米	303.56				6,625,500.00	6,625,500.00	21,826.00	办公
185	未办理	1-2502	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	25	2021年	平方米	284.36				6,144,500.00	6,144,500.00	21,608.00	办公
186	未办理	1-2505	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	25	2021年	平方米	290.51				6,150,400.00	6,150,400.00	21,171.00	办公
187	未办理	1-2506	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	25	2021年	平方米	284.36				6,082,200.00	6,082,200.00	21,389.00	办公
188	未办理	1-2507	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	25	2021年	平方米	303.56				6,559,300.00	6,559,300.00	21,608.00	办公
189	未办理	1-2508	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	25	2021年	平方米	174.35				3,805,400.00	3,805,400.00	21,826.00	办公
190	未办理	1-2509	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	25	2021年	平方米	125.86				2,506,500.00	2,506,500.00	19,915.00	办公
191	未办理	1-2601	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	26	2021年	平方米	303.58				6,690,300.00	6,690,300.00	22,038.00	办公
192	未办理	1-2602	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	26	2021年	平方米	283.87				6,193,200.00	6,193,200.00	21,817.00	办公

项目:

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	地上 总层 数	所在 层数	建成 年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
											原值	净值	原值	净值		
193	未办理	1-2603	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	26	2021年	平方米	290.53			6,210,700.00	6,210,700.00	21,377.00	办公	
194	未办理	1-2604	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	26	2021年	平方米	175.21			3,745,500.00	3,745,500.00	21,377.00	办公	
195	未办理	1-2605	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	26	2021年	平方米	290.53			6,210,700.00	6,210,700.00	21,377.00	办公	
196	未办理	1-2606	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	26	2021年	平方米	283.87			6,130,700.00	6,130,700.00	21,597.00	办公	
197	未办理	1-2607	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	26	2021年	平方米	303.58			6,623,200.00	6,623,200.00	21,817.00	办公	
198	未办理	1-2608	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	26	2021年	平方米	174.37			3,842,800.00	3,842,800.00	22,038.00	办公	
199	未办理	1-2609	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	26	2021年	平方米	125.87			2,531,000.00	2,531,000.00	20,108.00	办公	
200	未办理	1-2701	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	27	2021年	平方米	303.61			6,691,000.00	6,691,000.00	22,038.00	办公	
201	未办理	1-2702	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	27	2021年	平方米	283.36			6,182,100.00	6,182,100.00	21,817.00	办公	
202	未办理	1-2703	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	27	2021年	平方米	290.56			6,211,300.00	6,211,300.00	21,377.00	办公	
203	未办理	1-2704	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	27	2021年	平方米	175.22			3,745,700.00	3,745,700.00	21,377.00	办公	
204	未办理	1-2705	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	27	2021年	平方米	290.56			6,211,300.00	6,211,300.00	21,377.00	办公	
205	未办理	1-2706	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	27	2021年	平方米	283.36			6,119,700.00	6,119,700.00	21,597.00	办公	
206	未办理	1-2707	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	27	2021年	平方米	303.61			6,623,900.00	6,623,900.00	21,817.00	办公	
207	未办理	1-2708	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	27	2021年	平方米	174.38			3,843,000.00	3,843,000.00	22,038.00	办公	
208	未办理	1-2709	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	27	2021年	平方米	125.88			2,531,200.00	2,531,200.00	20,108.00	办公	
209	未办理	1-2801	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	28	2021年	平方米	303.64			6,855,600.00	6,855,600.00	22,578.00	办公	
210	未办理	1-2802	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	28	2021年	平方米	282.85			6,322,500.00	6,322,500.00	22,353.00	办公	
211	未办理	1-2803	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	28	2021年	平方米	290.58			6,364,000.00	6,364,000.00	21,901.00	办公	
212	未办理	1-2804	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	28	2021年	平方米	175.23			3,837,700.00	3,837,700.00	21,901.00	办公	
213	未办理	1-2805	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	28	2021年	平方米	290.58			6,364,000.00	6,364,000.00	21,901.00	办公	
214	未办理	1-2806	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	28	2021年	平方米	282.85			6,258,600.00	6,258,600.00	22,127.00	办公	
215	未办理	1-2807	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	28	2021年	平方米	303.64			6,787,300.00	6,787,300.00	22,353.00	办公	
216	未办理	1-2808	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	28	2021年	平方米	174.40			3,937,600.00	3,937,600.00	22,578.00	办公	
217	未办理	1-2809	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	28	2021年	平方米	125.89			2,555,800.00	2,555,800.00	20,302.00	办公	
218	未办理	1-2901	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	29	2021年	平方米	303.66			6,856,000.00	6,856,000.00	22,578.00	办公	
219	未办理	1-2902	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	29	2021年	平方米	282.34			6,311,100.00	6,311,100.00	22,353.00	办公	
220	未办理	1-2903	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	29	2021年	平方米	290.61			6,364,600.00	6,364,600.00	21,901.00	办公	

项目:

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	地上 总层 数	所在 层数	建成 年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
											原值	净值	原值	净值		
221	未办理	1-2904	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	29	2021年	平方米	175.25				3,838,200.00	3,838,200.00	21,901.00	办公
222	未办理	1-2905	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	29	2021年	平方米	290.61				6,364,600.00	6,364,600.00	21,901.00	办公
223	未办理	1-2906	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	29	2021年	平方米	282.34				6,247,300.00	6,247,300.00	22,127.00	办公
224	未办理	1-2907	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	29	2021年	平方米	303.66				6,787,700.00	6,787,700.00	22,353.00	办公
225	未办理	1-2908	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	29	2021年	平方米	174.41				3,937,800.00	3,937,800.00	22,578.00	办公
226	未办理	1-2909	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	29	2021年	平方米	125.91				2,556,200.00	2,556,200.00	20,302.00	办公
227	未办理	1-3001	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	30	2021年	平方米	303.69				6,922,300.00	6,922,300.00	22,794.00	办公
228	未办理	1-3002	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	30	2021年	平方米	281.81				6,359,300.00	6,359,300.00	22,566.00	办公
229	未办理	1-3003	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	30	2021年	平方米	290.63				6,425,800.00	6,425,800.00	22,110.00	办公
230	未办理	1-3004	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	30	2021年	平方米	175.27				3,875,200.00	3,875,200.00	22,110.00	办公
231	未办理	1-3005	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	30	2021年	平方米	290.63				6,425,800.00	6,425,800.00	22,110.00	办公
232	未办理	1-3006	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	30	2021年	平方米	281.81				6,295,100.00	6,295,100.00	22,338.00	办公
233	未办理	1-3007	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	30	2021年	平方米	303.69				6,853,100.00	6,853,100.00	22,566.00	办公
234	未办理	1-3008	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	30	2021年	平方米	174.43				3,976,000.00	3,976,000.00	22,794.00	办公
235	未办理	1-3009	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	30	2021年	平方米	125.92				2,580,700.00	2,580,700.00	20,495.00	办公
236	未办理	1-3101	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	31	2021年	平方米	303.72				6,923,000.00	6,923,000.00	22,794.00	办公
237	未办理	1-3102	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	31	2021年	平方米	281.27				6,347,100.00	6,347,100.00	22,566.00	办公
238	未办理	1-3103	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	31	2021年	平方米	290.66				6,426,500.00	6,426,500.00	22,110.00	办公
239	未办理	1-3104	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	31	2021年	平方米	175.28				3,875,400.00	3,875,400.00	22,110.00	办公
240	未办理	1-3105	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	31	2021年	平方米	290.66				6,426,500.00	6,426,500.00	22,110.00	办公
241	未办理	1-3106	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	31	2021年	平方米	281.27				6,283,000.00	6,283,000.00	22,338.00	办公
242	未办理	1-3107	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	31	2021年	平方米	303.72				6,853,700.00	6,853,700.00	22,566.00	办公
243	未办理	1-3108	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	31	2021年	平方米	174.44				3,976,200.00	3,976,200.00	22,794.00	办公
244	未办理	1-3109	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	31	2021年	平方米	125.93				2,580,900.00	2,580,900.00	20,495.00	办公
245	未办理	1-3201	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	32	2021年	平方米	303.74				6,988,800.00	6,988,800.00	23,009.00	办公
246	未办理	1-3202	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	32	2021年	平方米	280.73				6,394,500.00	6,394,500.00	22,778.00	办公
247	未办理	1-3203	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	32	2021年	平方米	290.69				6,487,600.00	6,487,600.00	22,318.00	办公
248	未办理	1-3204	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	32	2021年	平方米	175.30				3,912,300.00	3,912,300.00	22,318.00	办公

项目:

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	地上 总层数	所在 层数	建成 年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
											原值	净值	原值	净值		
249	未办理	1-3205	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	32	2021年	平方米	290.69			6,487,600.00	6,487,600.00	22,318.00	办公	
250	未办理	1-3206	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	32	2021年	平方米	280.73			6,329,900.00	6,329,900.00	22,548.00	办公	
251	未办理	1-3207	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	32	2021年	平方米	303.74			6,918,600.00	6,918,600.00	22,778.00	办公	
252	未办理	1-3208	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	32	2021年	平方米	174.46			4,014,200.00	4,014,200.00	23,009.00	办公	
253	未办理	1-3209	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	32	2021年	平方米	125.94			2,605,600.00	2,605,600.00	20,689.00	办公	
254	未办理	1-3303	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	33	2021年	平方米	290.71			6,488,100.00	6,488,100.00	22,318.00	办公	
255	未办理	1-3304	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	33	2021年	平方米	175.31			3,912,600.00	3,912,600.00	22,318.00	办公	
256	未办理	1-3305	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	33	2021年	平方米	290.71			6,488,100.00	6,488,100.00	22,318.00	办公	
257	未办理	1-3306	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	33	2021年	平方米	280.19			6,317,700.00	6,317,700.00	22,548.00	办公	
258	未办理	1-3309	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	33	2021年	平方米	125.95			2,605,800.00	2,605,800.00	20,689.00	办公	
259	未办理	1-3401	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	34	2021年	平方米	1,474.81			41,281,400.00	41,281,400.00	27,991.00	办公	
260	未办理	1-3501	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	35	2021年	平方米	472.10			13,148,000.00	13,148,000.00	27,850.00	办公	
261	未办理	1-3502	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	35	2021年	平方米	21.73			544,600.00	544,600.00	25,062.00	办公	
262	未办理	1-3503	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	35	2021年	平方米	44.23			1,108,600.00	1,108,600.00	25,064.00	办公	
263	未办理	2-101	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	1	2021年	平方米	81.05			4,434,200.00	4,434,200.00	54,709.00	商业	
264	未办理	2-102	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	1	2021年	平方米	95.90			5,246,600.00	5,246,600.00	54,709.00	商业	
265	未办理	2-103	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	1	2021年	平方米	532.43			23,684,600.00	23,684,600.00	44,484.00	商业	
266	未办理	2-104	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	1	2021年	平方米	148.11			7,389,900.00	7,389,900.00	49,895.00	商业	



项目:

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	地上总层数	所在层数	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
											原值	净值	原值	净值		
267	未办理	2-105	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	1	2021年	平方米	118.00			5,977,300.00	5,977,300.00	50,655.00	商业	
268	未办理	2-106	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	1	2021年	平方米	81.26			4,090,000.00	4,090,000.00	50,332.00	商业	
269	未办理	2-107	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	1	2021年	平方米	149.75			7,424,200.00	7,424,200.00	49,577.00	商业	
270	未办理	2-202	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	2	2021年	平方米	214.78			5,526,700.00	5,526,700.00	25,732.00	商业	
271	未办理	2-203	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	2	2021年	平方米	116.05			2,939,300.00	2,939,300.00	25,328.00	商业	
272	未办理	2-204	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	2	2021年	平方米	158.80			3,960,800.00	3,960,800.00	24,942.00	商业	
273	未办理	2-205	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	2	2021年	平方米	327.55			7,625,000.00	7,625,000.00	23,279.00	商业	
274	未办理	2-206	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	26	2	2021年	平方米	40.51			1,124,800.00	1,124,800.00	27,766.00	商业	
275	未办理	3-101	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	1	2021年	平方米	67.73			3,668,400.00	3,668,400.00	54,162.00	商业	
276	未办理	3-102	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	1	2021年	平方米	131.04			6,748,300.00	6,748,300.00	51,498.00	商业	
277	未办理	3-103	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	1	2021年	平方米	128.78			6,631,900.00	6,631,900.00	51,498.00	商业	
278	未办理	3-104	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	1	2021年	平方米	12.90			709,200.00	709,200.00	54,977.00	商业	
279	未办理	3-105	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	1	2021年	平方米	13.82			759,700.00	759,700.00	54,971.00	商业	
280	未办理	3-106	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	1	2021年	平方米	90.25			4,692,500.00	4,692,500.00	51,994.00	商业	
281	未办理	3-107	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	1	2021年	平方米	80.76			4,111,700.00	4,111,700.00	50,913.00	商业	
282	未办理	3-108	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	1	2021年	平方米	85.49			4,445,100.00	4,445,100.00	51,996.00	商业	
283	未办理	3-109	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	1	2021年	平方米	51.12			2,491,900.00	2,491,900.00	48,746.00	商业	
284	未办理	3-110	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	1	2021年	平方米	90.90			4,431,000.00	4,431,000.00	48,746.00	商业	
285	未办理	3-201	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	2	2021年	平方米	207.87			4,871,600.00	4,871,600.00	23,436.00	商业	
286	未办理	3-202	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	2	2021年	平方米	89.24			2,320,100.00	2,320,100.00	25,998.00	商业	
287	未办理	3-203	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	2	2021年	平方米	220.74			5,708,800.00	5,708,800.00	25,862.00	商业	
288	未办理	3-204	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	2	2021年	平方米	204.86			4,980,400.00	4,980,400.00	24,311.00	商业	
289	未办理	3-205	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	2	2021年	平方米	136.29			3,417,300.00	3,417,300.00	25,074.00	商业	
290	未办理	3-206	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	2	2021年	平方米	15.08			389,600.00	389,600.00	25,836.00	商业	
291	未办理	3-207	南京市雨花台区丁墙路瀚瑞中心	钢混	35	2	2021年	平方米	410.54			9,353,300.00	9,353,300.00	22,783.00	商业	
合计									70,397.61			-	-	1,567,274,400.00	1,567,274,400.00	
减: 房屋建筑物减值准备																
合计												-	-	1,567,274,400.00	1,567,274,400.00	

产权持有人填表人: 钱秋庆

填表日期: 2022年7月12日

评估人员: 吴明伟、宗源