

本报告依据中国资产评估准则编制

南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产所涉及的  
南京市鼓楼区南通路118号部分商业房地产的  
市场价值评估项目

资产评估报告

中新评报字[2023]第0453号

山东中新土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年十一月六日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737020007202300502
合同编号:	2023SDZXP386
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中新评报字[2023]第0453号
报告名称:	南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产所涉及的南京市鼓楼区南通路118号部分商业房地产的市场价值评估项目资产评估报告
评估结论:	127,574,694.00元
评估报告日:	2023年11月06日
评估机构名称:	山东中新土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	白云龙 (资产评估师) 会员编号: 37080116 王志新 (资产评估师) 会员编号: 47180003
	
(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。

备案回执生成日期: 2023年11月06日



## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估评估合同约定的其他资产评估报告使用 人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	19
附件一、相关经济行为文件复印件	
附件二、委托人和被评估法人单位营业执照复印件	
附件三、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件	
附件四、委托人和相关当事人的承诺函	
附件五、签字资产评估师承诺函	
附件六、资产评估机构备案公告复印件	
附件七、资产评估机构法人营业执照副本复印件	
附件八、资产评估师职业资格证书复印件	
附件九、资产评估委托合同复印件	
附件十、评估汇总表及明细表	

## 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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员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。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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、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。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员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。

# 南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产所涉及的 南京市鼓楼区南通路118号部分商业房地产的 市场价值评估项目 资产评估报告·摘要

中新评报字 [2023] 第 0453 号

南京世茂房地产开发有限公司：

山东中新土地房地产资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产所涉及的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产在 2023 年 10 月 8 日的市场价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

**一、评估目的：**南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产，需要对该经济行为涉及的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产于评估基准日的市场价值进行资产评估，为该经济行为提供价值参考。

**二、评估对象与评估范围：**本次评估对象为拟转让南京世茂房地产开发有限公司所持有的房地产之经济行为所涉及的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产于评估基准日的市场价值。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。

**三、价值类型：**市场价值。

**四、评估基准日：**2023 年 10 月 8 日。

**五、评估方法：**市场法。

**六、评估结论及其使用有效期：**

截至评估基准日 2023 年 10 月 8 日，南京世茂房地产开发有限公司纳入评估范围内的房地产不含增值税评估价值为 12,757.47 万元（大写：壹亿贰仟柒佰伍拾柒万肆仟柒佰元），含增值税的评估价值为 13,395.34 万元（增值税 5%）。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 10 月 8 日起至 2024 年 10 月 7 日。

**七、对评估结论产生影响的特别事项**

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项

说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产的价值参考，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

**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正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。**

# 南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产所涉及的 南京市鼓楼区南通路118号部分商业房地产的 市场价值评估项目 资产评估报告·正文

中新评报字 [2023] 第 0453 号

南京世茂房地产开发有限公司：

山东中新土地房地产资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产所涉及的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产在 2023 年 10 月 8 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和资产评估评估合同约定的其他资产评估报告 使用人

本次评估的委托人及产权持有单位均为南京世茂房地产开发有限公司。

### （一）委托人及产权持有单位

公司名称：南京世茂房地产开发有限公司

公司地址：南京市鼓楼区南通路 118 号 3 幢 802 室

法定代表人：颜华

注册资本：32800 万元人民币

公司类型：有限责任公司（中外合资）

成立日期：2004 年 07 月 23 日

统一社会信用代码：913201007621366256

经营范围：在批准受让的 NO.2003G22 地块上进行房地产开发、建设；酒店、附设商场的经营（仅供分支机构使用）。在批准受让的 NO.2003G22 地块上进行房地产出售、出租；酒店、附设商场及相关配套服务设施的管理及咨询服务；物业管理；房地产中介咨询。（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）资产评估合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、上海世茂股份有限公司、世茂集团控股有限公司及委托人认可的其他资产评估报告使用人、资产评估监管部门和国家法律、法规规定的其

他报告使用人。

### （三）委托人和被评估单位的关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

## 二、评估目的

### （一）评估目的

南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产，需要对所涉及的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产于评估基准日的市场价值进行资产评估，为南京世茂房地产开发有限公司相关经济行为提供价值参考。

### （二）评估目的所对应经济行为的批准情况

根据《关于聘请资产评估机构对南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产进行资产评估的决定》，南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为拟转让南京世茂房地产开发有限公司所持有的房地产之经济行为所涉及的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产于评估基准日的市场价值。

### （二）评估范围

本次评估范围是南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 1、主要资产的情况及特点

纳入评估范围内的资产，为位于南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产，权利人为南京世茂房地产开发有限公司，截至评估基准日评估对象已取得不动产权证，具体信息如下：

坐落	不动产权证号	共有情况	土地权属性质	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限
南通路 118 号 5 幢负 101 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028007 号	单独所有	出让	批发零售/商业	180.75	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 5 幢负 102 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028008 号	单独所有	出让	批发零售/商业	81.77	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 5 幢负 103 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028000 号	单独所有	出让	批发零售/商业	44.51	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 2 幢二层	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028002 号	单独所有	出让	批发零售/商业	2,114.71	2044 年 04 月 14 日止

坐落	不动产权证号	共有情况	土地权属性质	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限
南通路 118 号 6 幢 108 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028003 号	单独所有	出让	批发零售/商业	435.05	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 6 幢 105 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0027957 号	单独所有	出让	批发零售/商业	478.78	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 5 幢 101 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028006 号	单独所有	出让	批发零售/商业	1,163.49	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 5 幢 102 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028073 号	单独所有	出让	批发零售/商业	60.34	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 5 幢 二层	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0027998 号	单独所有	出让	批发零售/商业	1,642.46	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 5 幢 三层	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0027999 号	单独所有	出让	批发零售/商业	1,629.54	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 111 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028049 号	单独所有	出让	批发零售/商业	133.42	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 110 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028038 号	单独所有	出让	批发零售/商业	133.64	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 109 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028060 号	单独所有	出让	批发零售/商业	133.93	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 108 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028044 号	单独所有	出让	批发零售/商业	136.74	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 107 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028055 号	单独所有	出让	批发零售/商业	180.97	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 106 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028035 号	单独所有	出让	批发零售/商业	138.82	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 114 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028037 号	单独所有	出让	批发零售/商业	83.69	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 115 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028016 号	单独所有	出让	批发零售/商业	159.77	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 116 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028011 号	单独所有	出让	批发零售/商业	159.77	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 117 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028014 号	单独所有	出让	批发零售/商业	163.57	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 118 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028009 号	单独所有	出让	批发零售/商业	152.85	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 119 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028053 号	单独所有	出让	批发零售/商业	213.02	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 101 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028047 号	单独所有	出让	批发零售/商业	110.70	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 103 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028048 号	单独所有	出让	批发零售/商业	257.73	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 105 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028050 号	单独所有	出让	批发零售/商业	161.85	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 4 幢 二层	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028058 号	单独所有	出让	批发零售/商业	3,452.84	2044 年 04 月 14 日止



坐落	不动产权证号	共有情况	土地权属性质	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限
南通路 118 号 3 幢 803 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028071 号	单独所有	出让	商务金融/办公	234.63	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 3 幢 802 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028068 号	单独所有	出让	商务金融/办公	180.17	2044 年 04 月 14 日止
南通路 118 号 3 幢 804 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028072 号	单独所有	出让	商务金融/办公	223.03	2044 年 04 月 14 日止

截至评估基准日, 根据产权持有单位承诺, 上述建筑物产权清晰, 手续完善, 存在大部分已租赁、全部已抵押、查封、冻结等情况, 不存在担保、纠纷等情况。

评估对象租赁情况如下:

坐落	不动产权证号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	不含税租金 (元/天/m <sup>2</sup> )
南通路 118 号 2 幢二层	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028002 号	批发零售/商业	2,114.71	2023.8.1-2026.7.31	2.57
南通路 118 号 6 幢 108 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028003 号	批发零售/商业	435.05	2020.4.15-2025.6.30、 2022.4.15-2024.4.14	1.79、1.6
南通路 118 号 6 幢 105 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0027957 号	批发零售/商业	478.78	2020.7.1-2025.6.30	1.99
南通路 118 号 5 幢 101 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028006 号	批发零售/商业	1,163.49	2019.7.1-2024.6.30、 2022.6.1-2026.5.31	2.76、2.57
南通路 118 号 4 幢 111 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028049 号	批发零售/商业	133.42	2018.3.28-2028.3.31	1.5
南通路 118 号 4 幢 110 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028038 号	批发零售/商业	133.64		
南通路 118 号 4 幢 114 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028037 号	批发零售/商业	83.69		
南通路 118 号 4 幢 115 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028016 号	批发零售/商业	159.77		
南通路 118 号 4 幢 116 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028011 号	批发零售/商业	159.77		
南通路 118 号 4 幢 117 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028014 号	批发零售/商业	163.57		
南通路 118 号 4 幢 118 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028009 号	批发零售/商业	152.85		
南通路 118 号 4 幢 119 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028053 号	批发零售/商业	213.02		
南通路 118 号 4 幢 101 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028047 号	批发零售/商业	110.7		
南通路 118 号 4 幢 109 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028060 号	批发零售/商业	133.93		
南通路 118 号 4 幢 108 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028044 号	批发零售/商业	136.74	2022.4.16-2026.4.15	2.48
南通路 118 号 4 幢 107 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028055 号	批发零售/商业	180.97	2021.7.1-2026.6.30	2.85
南通路 118 号 4 幢 106 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028035 号	批发零售/商业	138.82		



坐落	不动产权证号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	不含税租金 (元/天/m <sup>2</sup> )
南通路 118 号 4 幢 103 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028048 号	批发零售/ 商业	257.73	2020.4.13-2025.4.12	3.33
南通路 118 号 4 幢 105 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028050 号	批发零售/ 商业	161.85	2021.9.16-2024.9.15	3.62
南通路 118 号 4 幢 二层	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028058 号	批发零售/ 商业	3,452.84	2015.10.1-2025.9.30	2.05

抵押查封情况如下:

抵押情况:	
不动产权证号:	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028007 号等
坐落:	南京市鼓楼区南通路 118 号
抵押权证:	苏 (2020) 宁鼓不动产证明第 0006752 号
权利人:	泰安恒铁投资合伙企业(有限合伙)
抵押建筑面积 (m <sup>2</sup> ):	14,242.54
抵押期限:	2020 年 04 月 02 日起 2022 年 04 月 01 日止
抵押合同编号:	2020 恒铁抵押第 001 号
备注:	已到期但未解押
查封情况:	
执行裁定书:	(2022) 苏 0106 执 4872 号
查封法院:	南京市鼓楼区人民法院
申请执行人:	泰安恒铁投资合伙企业(有限合伙)

## 2、实物资产的分布情况及特点

根据产权持有单位提供资料及现场勘查,该房产属于自建,竣工日期为 2015 年,钢混结构,地上总层数为 15 层,朝向为南北,建筑物外墙玻璃幕墙,塑钢外窗,地面铺面砖,墙面刷漆,水、电、空调、网络等配套齐全,房屋目前大部分已出租,维护保养情况较好。

## 3、引用其他机构报告

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,同时考虑价值类型与评估假设的相关性等,确定本次资产评估的价值类型为:市场价值。

本报告书所称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

本项目资产评估基准日是 2023 年 10 月 8 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定的。

## 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）经济行为依据

《关于聘请资产评估机构对南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产进行资产评估的决定》

### （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、《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 97 号）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修正）；
- 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、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95 号）；
- 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修正）；
- 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修正）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 653 号，2014 年 7 月 29 日修正）；
- 9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（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）；
- 10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 709 号，2019 年 3 月 2 日修正）；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日修订 中华人民共和国

国国务院令（2017）第 691 号）；

12、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日修订）；

13、《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）；

14、其它相关的法律法规文件。

### （三）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、《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31 号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

### （四）权属依据

1、不动产权证；

2、其他权属文件。

### （五）取价依据

1、被评估单位提供的《资产评估申报表》；

2、《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住字〔1984〕第 678 号）；

3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的  
的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》、《投资性房地产评估指导意见》，现行的估  
价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法。

评估对象为已建成房产，不适宜投资再开发，故不宜采用假设开发法；成本法适用  
于同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时选  
用，而本次估价对象评估对象主要为商业房地产，销售或租金市场较为活跃，故不适宜  
采用成本法进行评估。由于投资性房地产地上部分处于南京相对繁华区域，商业氛围较  
好，区域类似房地产市场交易活跃，故适宜采用市场法进行评估；虽投资性房地产地上  
部分已出租，但因大环境影响该区域类似房地产收益法不能客观反映资产价值，因此本  
次评估未采用收益法。而另 3 处独立使用地下商业部分，建筑面积分别为 180.75 平、81.77  
平、44.51 平，该区域地下商业部分多为商超面积较大，也无单独交易案例，故不适宜采  
用市场法进行评估；周边大部分为地下商业房产的出租，市场租金较易取得的，且因此  
采用收益法进行评估。

综上本次对于待估房地产地上部分采用市场法进行评估，地下部分采用收益法进行  
评估。

### （二）评估方法介绍

根据《资产评估执业准则—不动产》，本次评估按照房地产的用途、结构特点和使用  
性质等情况，确定采用市场比较法及收益法进行评估。

#### 1、市场比较法

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条  
件、价格形成的时间、区位状况、实物状况和权益状况加以比较对照，以同类房地产的  
价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状  
况调整系数

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

#### A. 搜集交易实例的有关资料；

- B. 选取有效的可比市场交易实例；
- C. 建立价格可比基础；
- D. 进行交易情况修正；
- E. 进行交易日期修正；
- F. 进行区位状况、实物状况和权益状况修正；
- G. 求得比准价格，确定被评估房地产的评估值。

2、收益法，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V=A/(Y-g) * \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}+B$$

式中：V——收益法评估价值（元）

A——房地产年净收益（元）

Y——房地产资本化率（%）

g——房地产收益递增比率（%）

n——房地产未来可获收益年期（年）

B——房屋残值（元）

（上述公式使用前提为  $Y>g$ ， $Y \neq g$ ）

收益法测算过程：

（1）确定评估对象房地产的出租收入

对于收益性出租物业，通过市场调查，搜集有关评估对象及附近类似房地产的出租收入资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的出租收入。

（2）确定评估对象房地产的潜在毛收入

假定评估对象房地产在充分利用、无空置状态下估算其潜在毛收入。

（3）确定评估对象房地产的有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入估算其有效毛收入。

（4）运营费用的确定

根据维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益估算其运营费用。

通过市场调查搜集有关评估对象及附近类似房地产的运营费用资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的运营费用。

(5) 净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用。

(6) 房地产收益年期的确定

对于土地与建筑物合一的评估对象，根据房屋建筑物的经济耐用年限、剩余使用年限、土地使用权剩余年限综合确定房地产的未来收益年期。

(7) 资本化率的确定。

(8) 选用适宜的计算公式求出委估房地产的收益价格。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集整理评估资料

1、根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从委托人或者

其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2、要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认；

3、依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2、当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3、对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

#### （七）编制出具评估报告

1、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2、按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、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，与委托人或者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；

4、出具并提交资产评估报告。

#### （八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，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

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

### （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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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。首先被评估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。

4、除非另有说明，本次评估以产权持有单位合法取得房屋权属，且无权属纠纷为假设前提；假设在土地剩余使用年期内，评估对象权益的所有权人，对评估对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

### （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变化；

2、本次评估中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；

6、本次评估以产权持有单位至评估基准日不存在未公开披露且未在账面反映的事项导致承担的赔偿责任为假设前提；

7、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

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、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，对南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出评估对象在评估基准日 2023 年 10 月 8 日的不含增值税评估价值为 12,757.47 万元，含增值税的评估价值为 13,395.34 万元（增值税 5%）。

## 十一、特别事项说明

### （一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、截至评估基准日，根据产权持有单位承诺，上述建筑物产权清晰，手续完善，存在大部分已租赁、全部已抵押、查封、冻结等情况，不存在担保、纠纷等情况，本次评估不考虑抵押、查封、冻结及租赁期内预付租金、欠付租金和欠付工程款及法定优先受偿权情况对评估结论的影响。评估对象抵押情况为已到期但未解押，可能存在违约金及罚息情况，本次不考虑可能存在的违约金及罚息导致的未解压情况对评估结论的影响。

### （二）其他特殊事项说明

1、评估对象租赁情况如下：

坐落	不动产权证号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	不含税租金 (元/天/m <sup>2</sup> )
南通路 118 号 2 幢二层	苏(2019)宁鼓不动产权第 0028002 号	批发零售/商业	2,114.71	2023.8.1-2026.7.31	2.57
南通路 118 号 6 幢 108 室	苏(2019)宁鼓不动产权第 0028003 号	批发零售/商业	435.05	2020.4.15-2025.6.30、 2022.4.15-2024.4.14	1.79、1.6
南通路 118 号 6 幢 105 室	苏(2019)宁鼓不动产权第 0027957 号	批发零售/商业	478.78	2020.7.1-2025.6.30	1.99
南通路 118 号 5 幢 101 室	苏(2019)宁鼓不动产权第 0028006 号	批发零售/商业	1,163.49	2019.7.1-2024.6.30、 2022.6.1-2026.5.31	2.76、2.57
南通路 118 号 4 幢 111 室	苏(2019)宁鼓不动产权第 0028049 号	批发零售/商业	133.42	2018.3.28-2028.3.31	1.5
南通路 118 号 4 幢 110 室	苏(2019)宁鼓不动产权第 0028038 号	批发零售/商业	133.64		
南通路 118 号 4 幢 114 室	苏(2019)宁鼓不动产权第 0028037 号	批发零售/商业	83.69		
南通路 118 号 4 幢 115 室	苏(2019)宁鼓不动产权第 0028016 号	批发零售/商业	159.77		
南通路 118 号 4 幢 116 室	苏(2019)宁鼓不动产权第 0028011 号	批发零售/商业	159.77		
南通路 118 号 4 幢 117 室	苏(2019)宁鼓不动产权第 0028014 号	批发零售/商业	163.57		
南通路 118 号 4 幢 118 室	苏(2019)宁鼓不动产权第 0028009 号	批发零售/商业	152.85		

坐落	不动产权证号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	不含税租金 (元/天/m <sup>2</sup> )
南通路 118 号 4 幢 119 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028053 号	批发零售/ 商业	213.02	2022.4.16-2026.4.15	2.48
南通路 118 号 4 幢 101 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028047 号	批发零售/ 商业	110.7		
南通路 118 号 4 幢 109 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028060 号	批发零售/ 商业	133.93		
南通路 118 号 4 幢 108 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028044 号	批发零售/ 商业	136.74		
南通路 118 号 4 幢 107 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028055 号	批发零售/ 商业	180.97		
南通路 118 号 4 幢 106 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028035 号	批发零售/ 商业	138.82	2021.7.1-2026.6.30	2.85
南通路 118 号 4 幢 103 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028048 号	批发零售/ 商业	257.73	2020.4.13-2025.4.12	3.33
南通路 118 号 4 幢 105 室	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028050 号	批发零售/ 商业	161.85	2021.9.16-2024.9.15	3.62
南通路 118 号 4 幢 二层	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028058 号	批发零售/ 商业	3,452.84	2015.10.1-2025.9.30	2.05

2、抵押查封情况如下：

抵押情况：	
不动产权证号：	苏 (2019) 宁鼓不动产权第 0028007 号等
坐落：	南京市鼓楼区南通路 118 号
抵押权证：	苏 (2020) 宁鼓不动产证明第 0006752 号
权利人：	泰安恒铁投资合伙企业(有限合伙)
抵押建筑面积 (m <sup>2</sup> )：	14,242.54
抵押期限：	2020 年 04 月 02 日起 2022 年 04 月 01 日止
抵押合同编号：	2020 恒铁抵押第 001 号
备注：	已到期但未解押
查封情况：	
执行裁定书：	(2022) 苏 0106 执 4872 号
查封法院：	南京市鼓楼区人民法院
申请执行人：	泰安恒铁投资合伙企业 (有限合伙)

3、本次评估房地产价值增值税率取 5%，如交易后双方各自应当承担的增值税率有变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整，特此说明。

4、本次评估房地产价值中包含应分摊的土地使用权价值。

5、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，评估人员未对评估对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

### （三）其他需要说明的事项

1、本次评估是对委估资产价值的专业判断，其估价结论仅供资产评估主管部门备案审核以及委托人作价参考。本次评估未申报账面情况，评估范围及采用的数据及有关资料由委托人及产权持有单位提供的，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。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。

2、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性承担法律责任。

3、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一） 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三） 除委托人、资产评估委托合同中委托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） 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评估对象可实现价格的保证。

（五） 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

在评估基准日后、有效期以内，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、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；

3、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；

4、本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、评估报告日

本项目的资产评估报告日 2023 年 11 月 6 日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

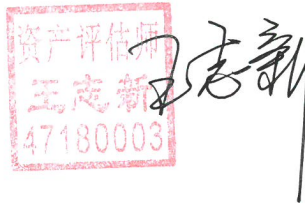
资产评估师：



山东中新土地房地产资产评估有限公司



资产评估师：



## 关于聘请资产评估机构对南京市鼓楼区南通路 118 号 部分商业房地产进行资产评估的决定

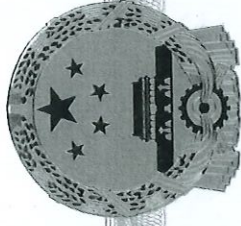
南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产，需确定涉及的南京世茂房地产开发有限公司所持有的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产市场价值，现聘请山东中新土地房地产资产评估有限公司对南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产进行评估。

南京世茂房地产开发有限公司（盖章）



2023 年 10 月 8 日





# 营业执照

(副本)

编号 320100000202212150026



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

统一社会信用代码  
913201007621366256 (1/1)

名称 南京世茂房地产开发有限公司

类型 有限责任公司(中外合资)

法定代表人 颜华

经营范围

在批准受让的NO.2003G22地块上进行房地产开发、建设；酒店、附设商场的经营（仅供分支机构使用）。在批准受让的NO.2003G22地块上进行房地产出售、出租；酒店、附设商场及相关配套设施的管理及咨询服务；物业管理；房地产中介服务。（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）

注册资本 32800万元人民币

成立日期 2004年07月23日

住所 南京市鼓楼区南通路118号3幢802室



登记机关

2022年12月15日

不动产权证号

PRMFC07



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2015年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 ND 32012929154



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号5幢负101室
不动产单元号	320106008001GB00069100010009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 180.75平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: -1层 丘权号: 646205-1-9 来源: 自建

附 记

按权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议,可向南京市规划和自然资源局提出,或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议,或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

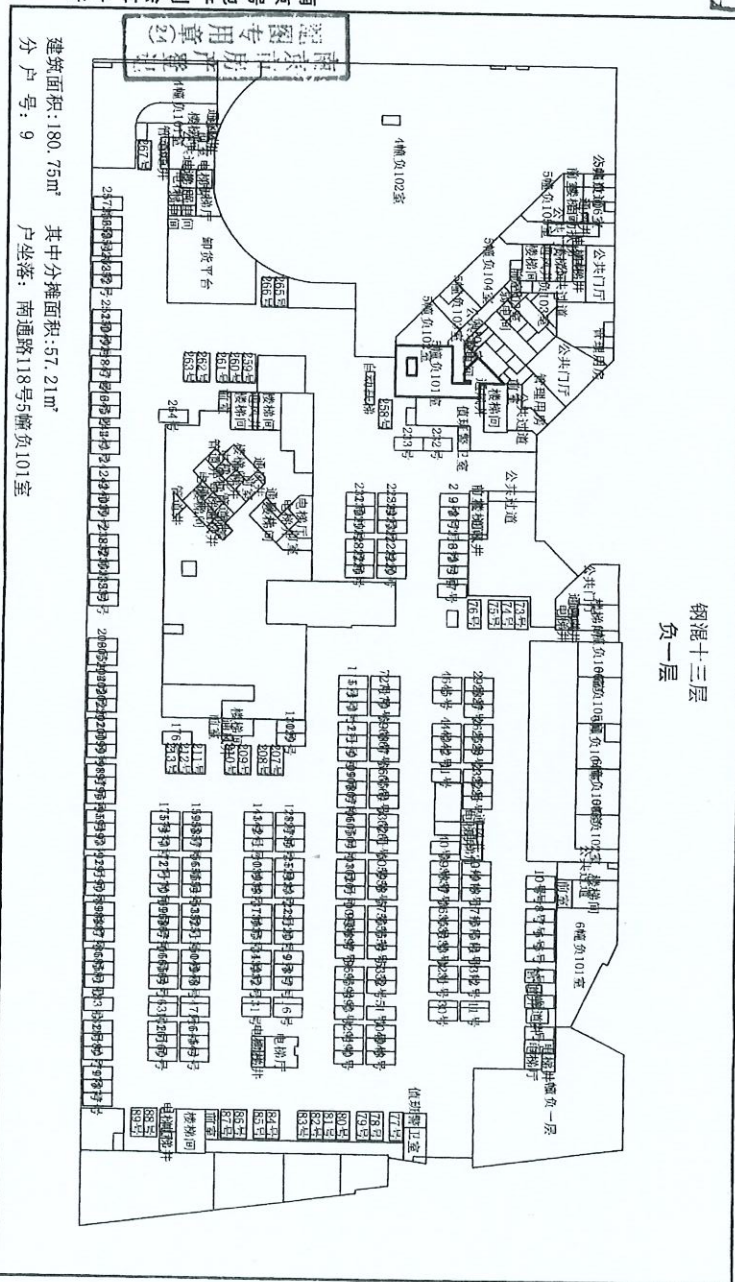


# 房产分层分户平面图

图幅号：0649

丘权号：205-1001

钢混十三层  
负一层



南京房地产测绘事务所

南京房产测绘专用章

建筑面积: 180.75m<sup>2</sup> 其中分摊面积: 57.21m<sup>2</sup>  
分户号: 9 户坐落: 南通路118号5幢负101室

1: 400

2019年8月16日

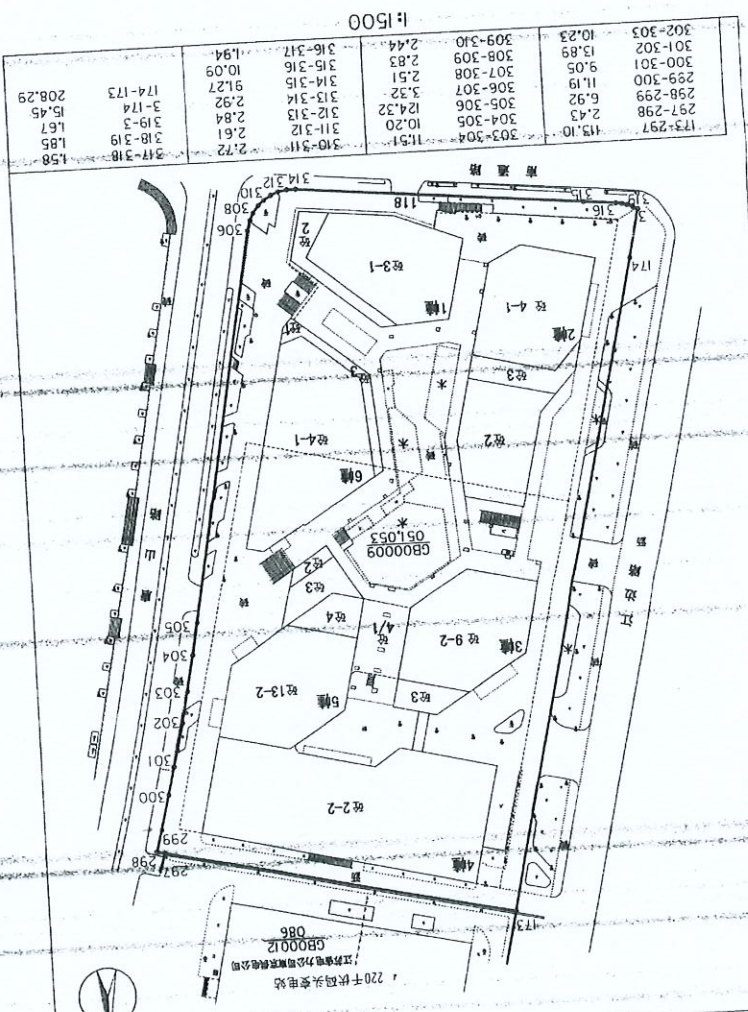
宗 地 图

单位：米

宗地面积：25529.75平方米  
 土地权利人：共用宗  
 宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75

220千伏码头变电站  
 GB00012  
 086  
 江苏电力及物资供应公司



比例尺 1:1500

173-297	413.10	303-304	115.4	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		





不动产权证书



安世



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2019年 08 月 16 日

登记机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32012929153

权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号5幢负102室
不动产单元号	320106008001GB00009F00010010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 81.77平方米
使用期限	2014年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: -1层 丘权号: 649205-1-10 来源: 自建

附 记

按权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议,可向南京市规划和自然资源局提出,或者自领证之日起60日内向行政复议案和终审行政复议,或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。





# 宗地图

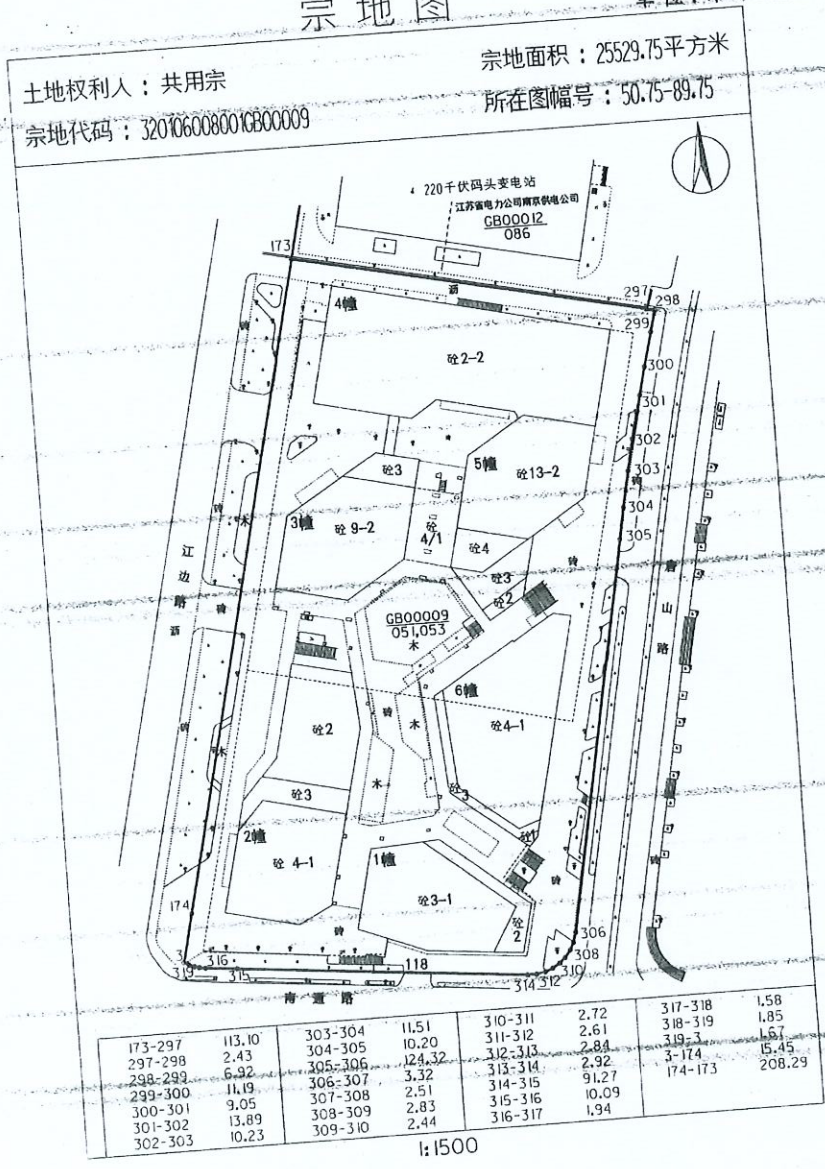
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75



173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.84	319-320	1.57
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500

平面图



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)  
2019年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO 32012929158



附 记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产权登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号5幢负103室
不动产单元号	320106008001GB00009F00010011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积：25529.89平方米/建筑面积：44.51平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：15层 所在层数：-1层 丘权号：649205-T-11 来源：自建





宗地图

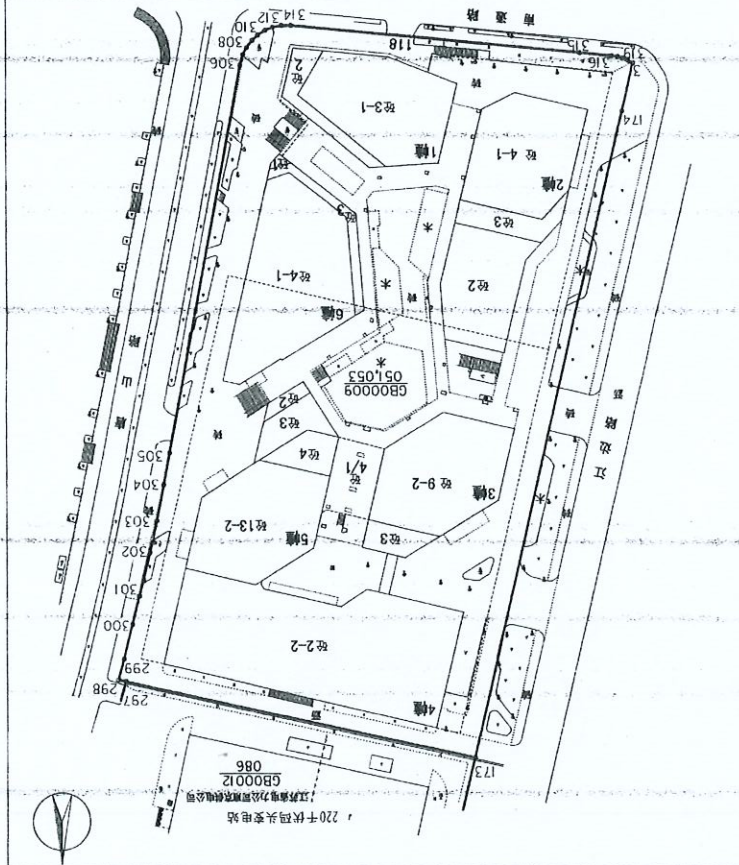
单位：米

土地权利人：共用宗  
宗地面积：25529.75平方米  
所在图幅号：50.75-89.75

宗地代码：320106008001CB00009

173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.69	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500





不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32012929160

南京世茂房地产开发有限公司

权利人  
共有情况  
坐落

鼓楼区南通路118号2幢二层

不动产单元号

320106008001GB00009P00030012

权利类型

国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权

权利性质

出让/其它

用途

批发零售用地/商业

面积

宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 2114.71平方米

使用期限

2044年04月14日止

权利其他状况

房屋结构: 钢筋混凝土结构  
房屋总层数: 16层  
所在层数: 2层  
丘权号: 649205-1-26  
来源: 自建

该权利人在宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产权登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自登记之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自登记之日起6个月内向人民法院提起诉讼。

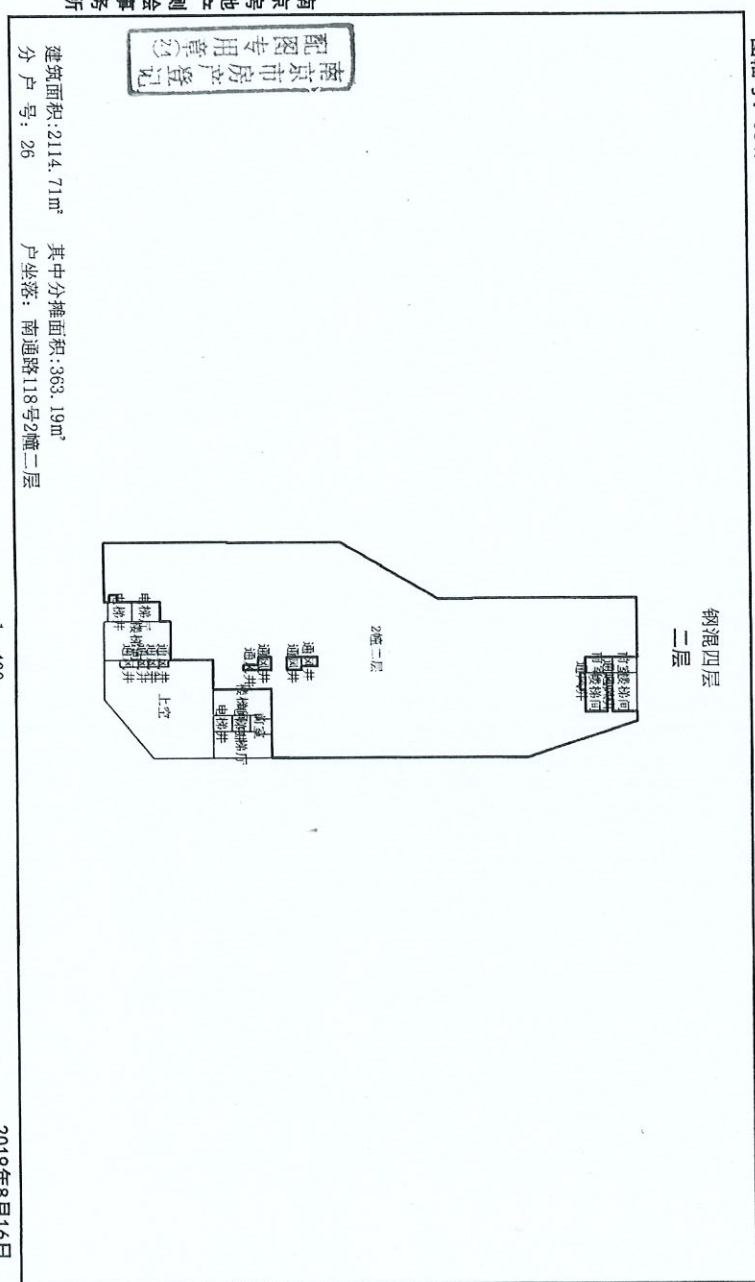


附图页

# 房产分层分户平面图

图幅号：0649

丘权号：205-1001



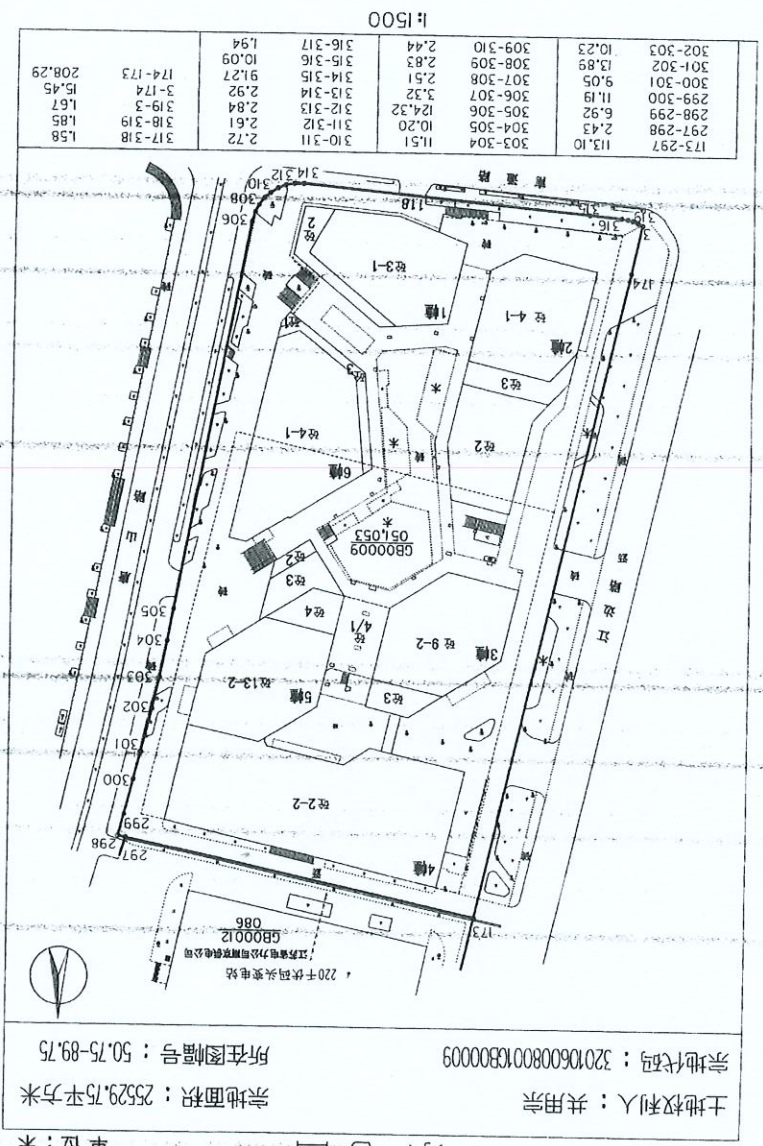
1: 400

2019年8月16日

南京房地产测绘事务所



大阳人



土地权利人：共用宗  
 宗地代码：3201060080010300009  
 宗地面积：25529.75平方米  
 所在图幅号：50.75-89.75

单位：米

宗地图



220千伏码头变电站  
 江苏电力有限公司供电公司  
 GB00012  
 086

GB00009  
 031053

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2019年 08 月 16 日

登记机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32012929148





苏 ( 2019 ) 宁 登 不动产权第 0028003 号

附 记

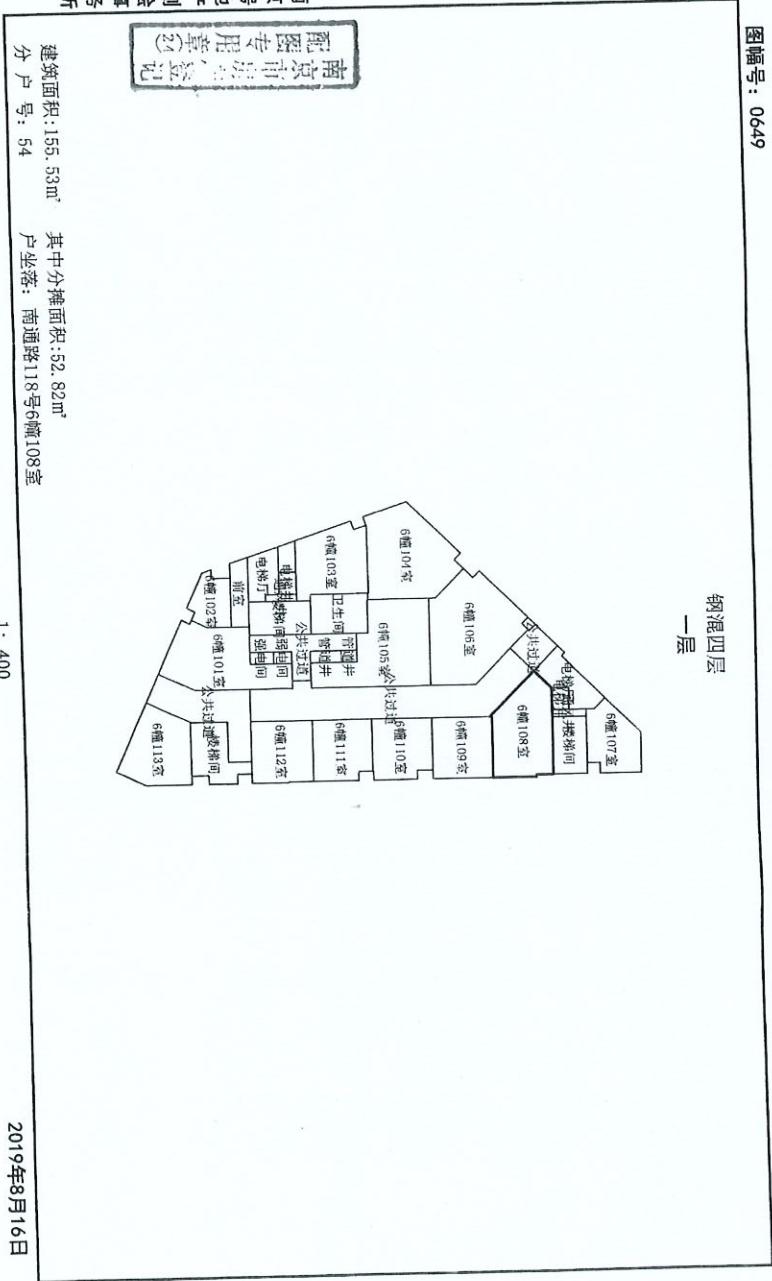
该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。该宗地不动产权登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南浦路118号6幢108室
不动产单元号	320106008001GB000049F00060008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积：25529.89平方米/建筑面积：435.05平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：15层 所在层数：1层 丘权号：699205-1-54 来源：自建

# 房产分层分户平面图

图幅号：0649

丘权号：205-1001



建筑总面积: 155.53m<sup>2</sup> 其中分摊面积: 52.82m<sup>2</sup>  
 分户号: 54 户坐落: 南通路118号6幢108室

1: 400

2019年8月16日

开发有限公司  
 000106778

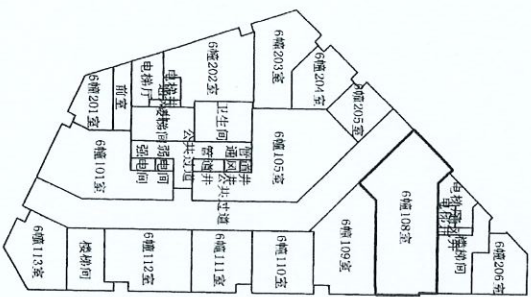
000106778

# 房产分层分户平面图

编号: 0649

丘权号: 205-1001

钢混四层  
二层



南京房产测绘所  
配楼专用章

建筑面积: 279.52m<sup>2</sup> 其中分摊面积: 100.15m<sup>2</sup>  
分户号: 54 户坐落: 南通路118号6幢108室

1: 400

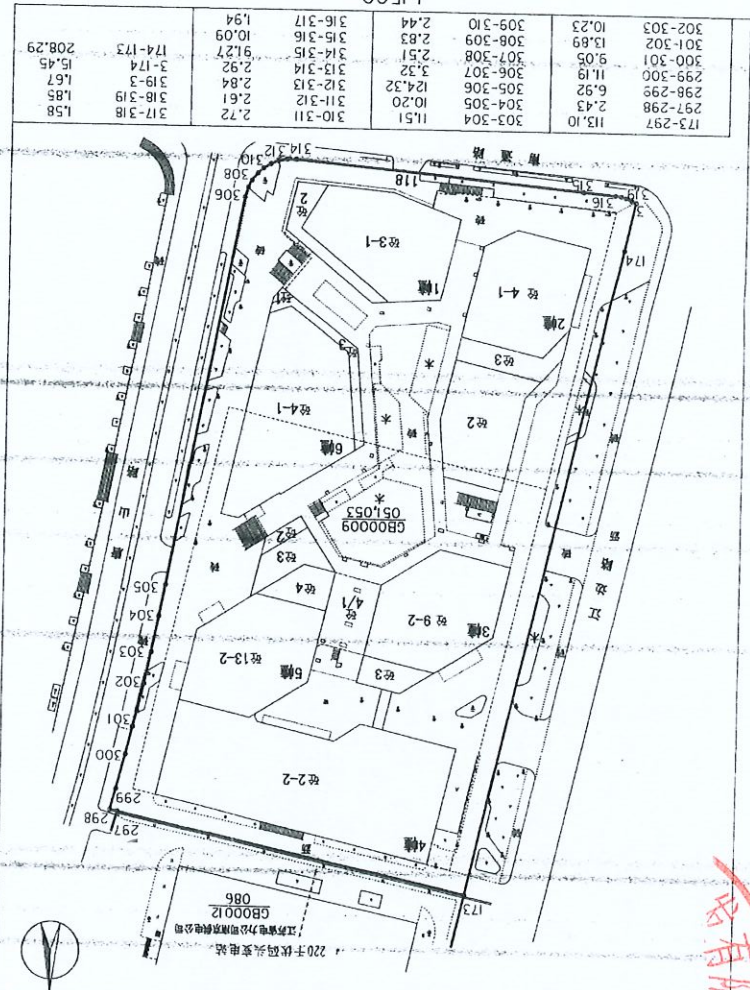
2019年8月16日



# 宗地图

单位：米

土地权利人：共用宗  
 宗地代码：320106008001GB00009  
 宗地面积：25529.75平方米  
 所在图幅号：50.75-89.75



173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.69	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500



不动产权证书

RDG07



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2010年 08 月 16 日

登记机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制

编号 No 32012929163



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南湾路118号6幢105室
不动产单元号	320106008001GB00009F000461005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 478.78平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢框架剪力墙结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1/2层 丘权号: 640205 1-61 来源: 自建

附 记

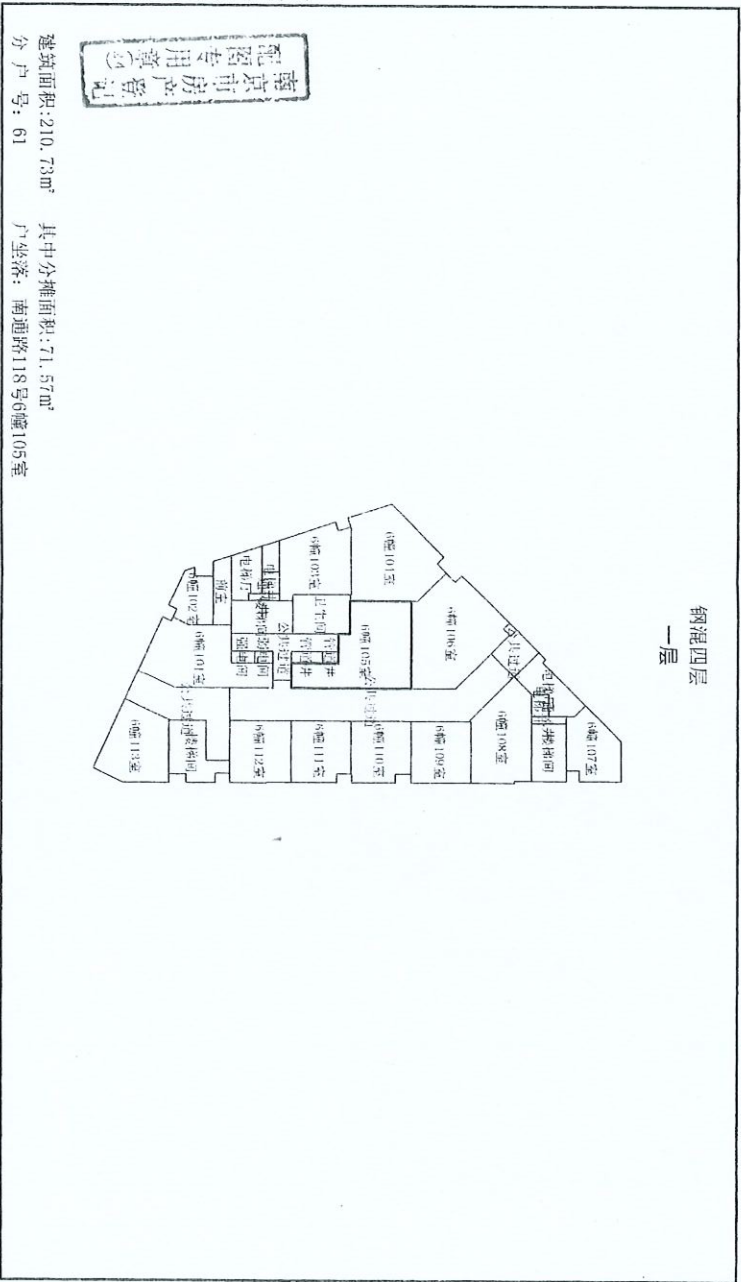
该权利人按宗地内建筑面积比例享有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自发证之日起60日内向行政管理部门申请行政复议，或者自发证之日起6个月内向人民法院提起诉讼。

# 房产分层分户平面图

图幅号：0649

丘权号：205-1001

钢筋混凝土  
一层



南京房地产测绘事务所

南京房产测绘  
配图专用章



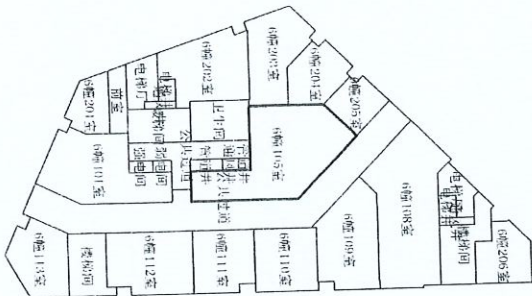


# 房产分层分户平面图

图幅号：0649

丘权号：205-1001

钢混四层  
二层



南京房产测绘事务所  
房产测绘专用章

其中分摊面积: 96.041m<sup>2</sup>  
 户号: 南通路118号6幢105室  
 建筑面积: 288.05m<sup>2</sup>  
 分户号: 61

1: 800

2019年8月16日

# 宗地图

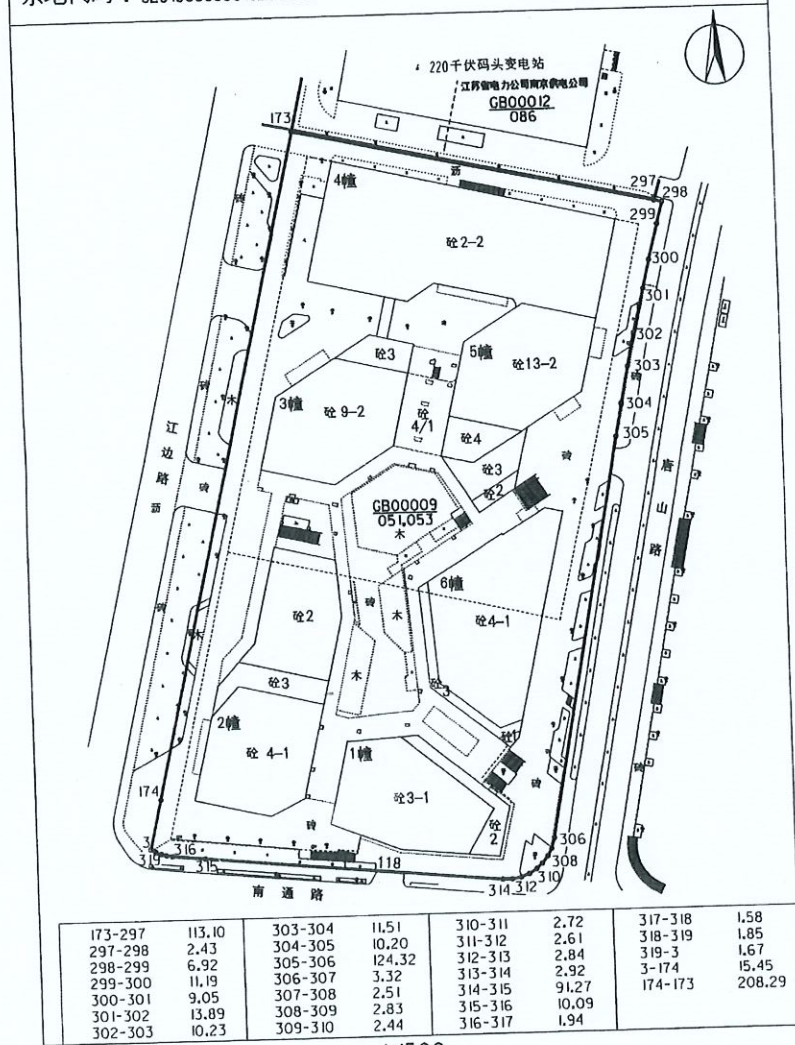
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75



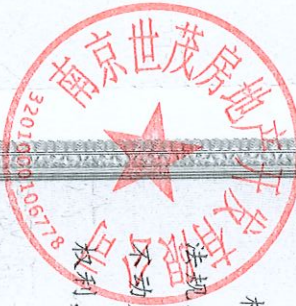
173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500

宗地图



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2019年 08 月 16 日  
登记机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32012929155



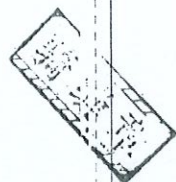


权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号5幢101室
不动产单元号	320106008001GB00009F00040090
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 1163.49平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 丘权号: 649206-1-71 来源: 自建

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议,可向南京市规划和自然资源局提出,或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议,或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。



附图页

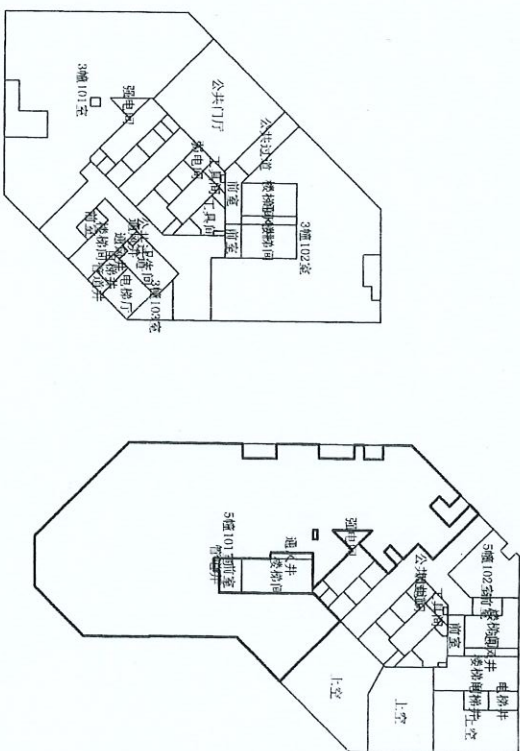


# 房产分层分户平面图

图幅号: 0649

丘权号: 205-1001

钢混十三层  
一层



南京南房产登记  
配图专用章(2)

南京房地产测绘事务所

建筑面积: 1163.49m<sup>2</sup>  
其中分摊面积: 236.28m<sup>2</sup>  
分户号: 71  
户坐落: 南通路118号5幢101室

1: 400

2019年8月16日

# 宗地图

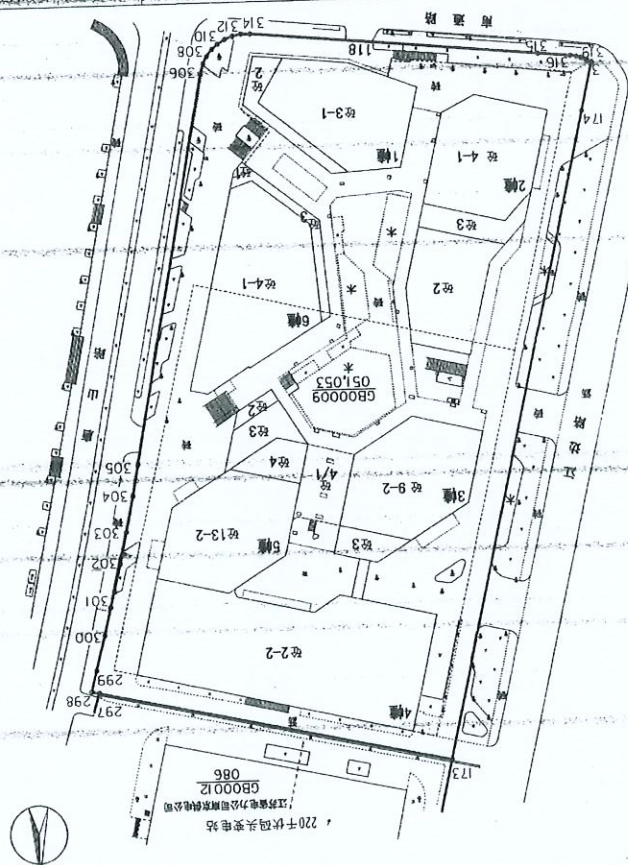
单位：米

宗地面积：25529.75平方米

所在图幅号：50.75-89.75

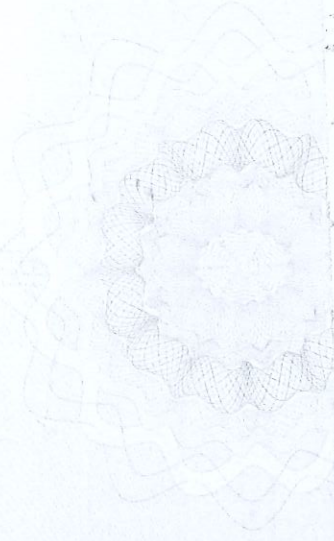
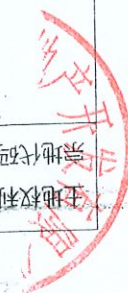
宗地代码：3201060080016B00009

土地权利人：共用宗



302-303	10.23	309-310	2.44
301-302	13.89	308-309	2.83
300-301	9.05	307-308	2.51
299-300	11.19	306-307	3.32
298-299	6.92	305-306	12.432
297-298	2.43	304-305	10.20
173-297	113.70	303-304	11.51
		310-311	2.72
		311-312	2.61
		318-319	1.85
		317-318	1.58
		319-3	1.67
		3-174	15.45
		174-173	208.29
		3-173	10.09
		314-315	9.127
		313-314	2.92
		312-313	2.84
		316-317	1.94
		315-316	10.09

1:1500







根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2014年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32012929130



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号5幢102室
不动产单元号	320106008001GB00009F00040044
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 60.34平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 丘权号: 649205-1-72 来源: 自建

附 记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起诉讼。



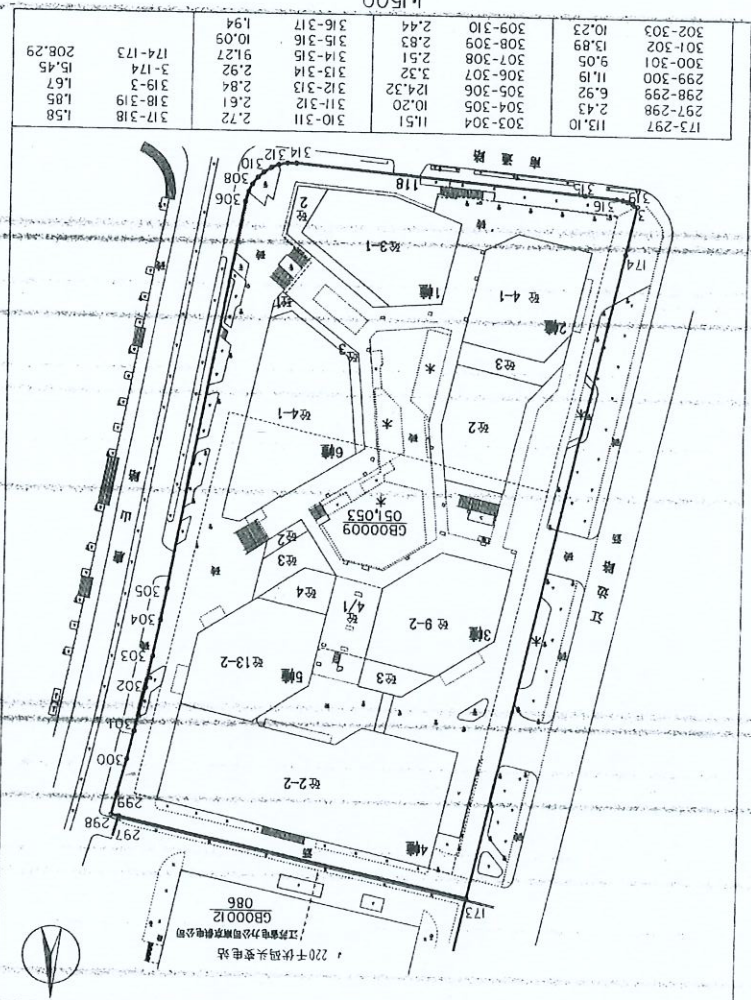




### 宗地图

单位：米

土地权利人：共用宗  
 宗地代码：320106008001GB00009  
 宗地面积：25529.75平方米  
 所在图幅号：50.75-89.75



173-297	113.10	2.43	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	6.92	305-306	12.32	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3174	15.45
300-301	9.05	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500



RDPC07



320100010578

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)  
2018年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 N0 32012929156

权利 人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐 落	鼓楼区南通路118号5幢二层
不动产单元号	320106008001GB000091F00040087
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用 途	批发零售用地/商业
面 积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 1612.46平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 2层 产权证号: 649205-1-76 来源: 自建

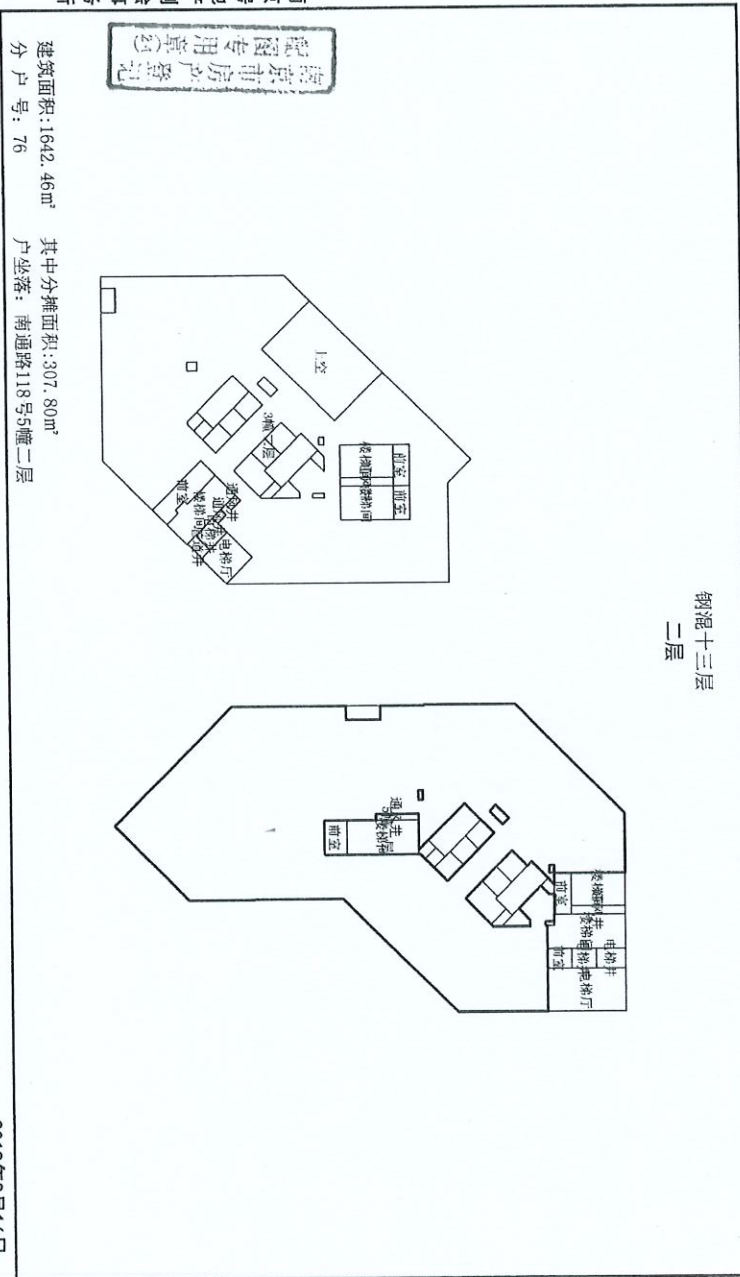
该权利人投资宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。若对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起诉讼。

# 房产分层分户平面图

图幅号: 0649

丘权号: 205-1001

御海十三层  
二层



建筑面积: 1642.46m<sup>2</sup> 其中分摊面积: 307.80m<sup>2</sup>  
 分户号: 76 户坐落: 南通路118号5幢二层

1: 400

2019年8月16日

南京房产测绘所

南京房产测绘所  
配图专用章

御海



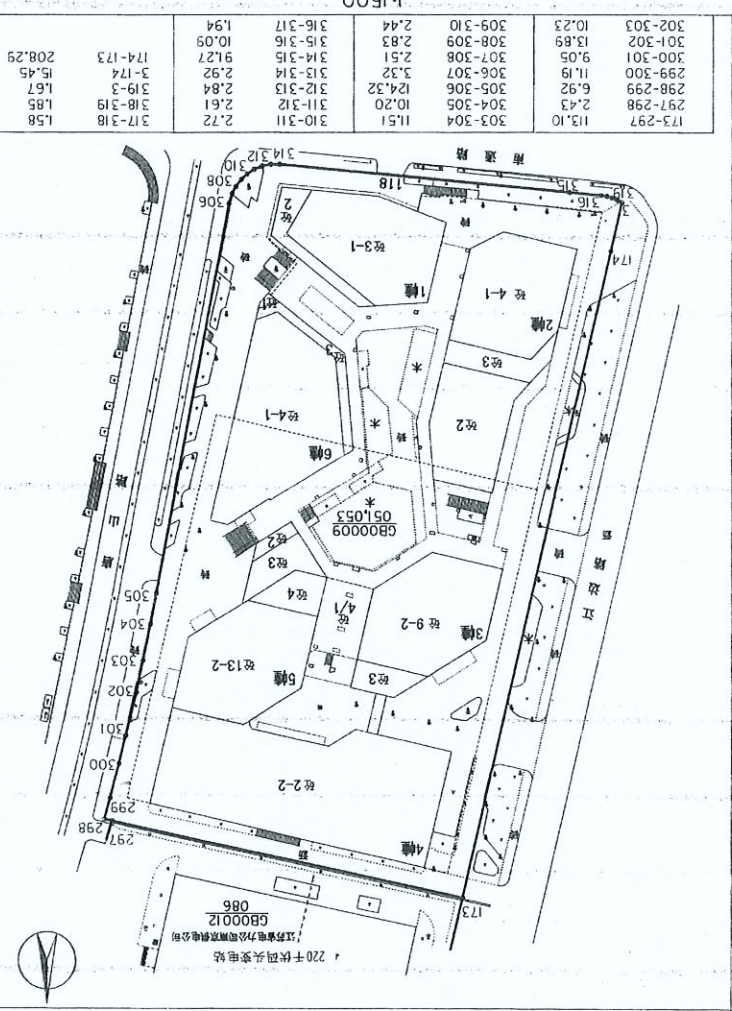




宗地图

单位：米

土地权利人：共用宗  
 宗地面积：25529.75平方米  
 宗地代码：320106008001GB00009  
 所在图幅号：50.75-89.75



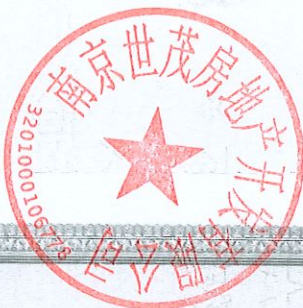
173-297	297-298	298-299	299-300	300-301	301-302	302-303
113.10	2.43	6.92	11.19	9.05	13.89	10.23
303-304	304-305	305-306	306-307	307-308	308-309	309-310
11.51	10.20	124.32	3.32	2.51	2.83	2.44
310-311	311-312	312-313	313-314	314-315	315-316	316-317
2.72	2.61	2.84	2.92	9.127	10.09	1.94
317-318	318-319	319-3	3-174	174-173		
1.58	1.85	1.67	15.45	208.29		

1:1500

图幅图页



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)  
2015年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO 32012929157



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号5幢三层
不动产单元号	320106008001GB900009F00040088
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积：25529.89平方米；建筑面积：1629.54平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：15层 所在层数：3层 丘权号：649205-1-78 来源：买卖

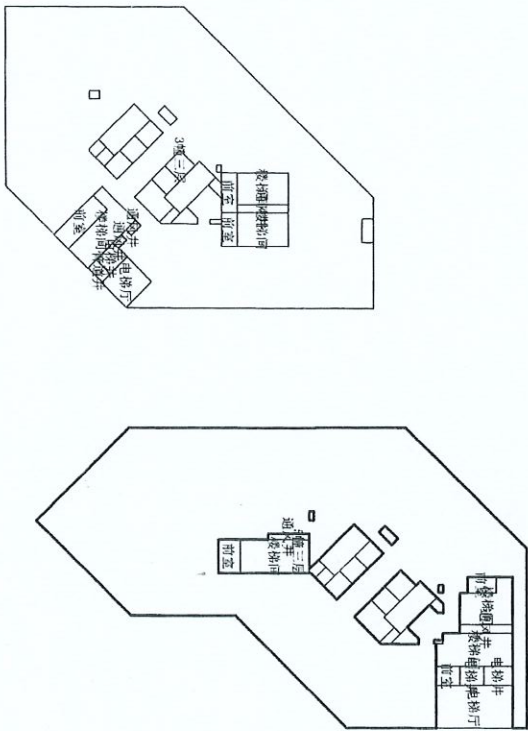
该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您知悉不动产权登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自发证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自发证之日起6个月内向人民法院提起诉讼。

# 房产分层分户平面图

图幅号: 0649

丘权号: 205-1001

钢冠十三层  
三层



南京市房产局  
配图专用章

南京房地产测绘事务所

建筑面积: 1629.54m<sup>2</sup>  
其中分摊面积: 305.38m<sup>2</sup>  
户坐落: 南通路118号5幢三层  
分户号: 78

1: 400

2019年8月16日

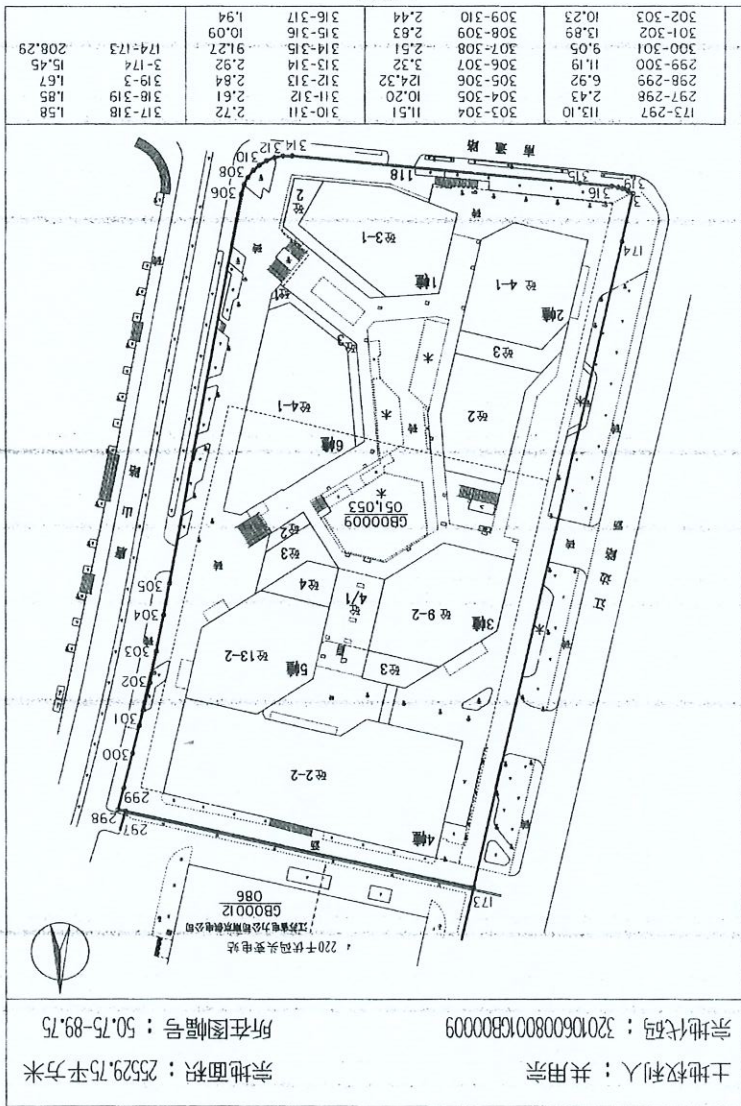


# 宗地图

单位：米

土地权利人：共用宗  
 宗地面积：25529.75平方米  
 所在图幅号：50.75-89.75

宗地代码：320106008001CB00009



173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	12.43	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	9.127	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

土地权利人



不动产权证书

PRM1707



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2011年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 32012929136

权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路18号4幢111室
不动产单元号	320106508001GB007009F00050011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商住
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 133.42平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 产权证号: 649205-1-83 来源: 自建

附 记

权利人对房屋建设用地使用权和/或房屋所有权的土地用途。经批准不动产权登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自送达之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自送达之日起6个月内向人民法院提起诉讼。







# 宗地图

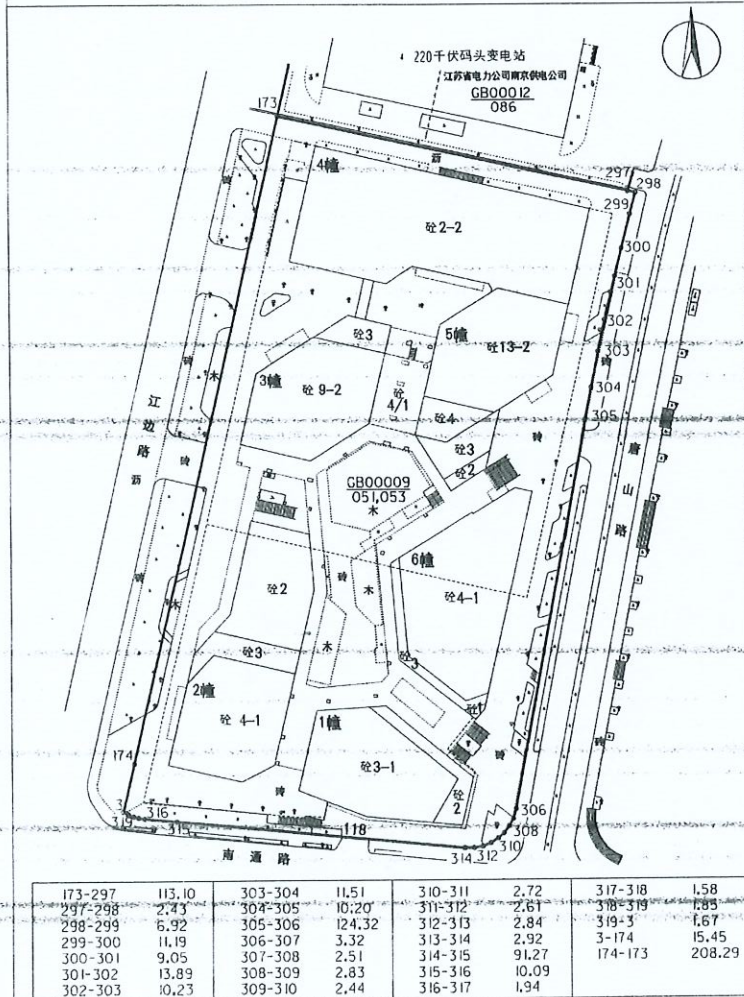
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75



1:1500





3201000106778



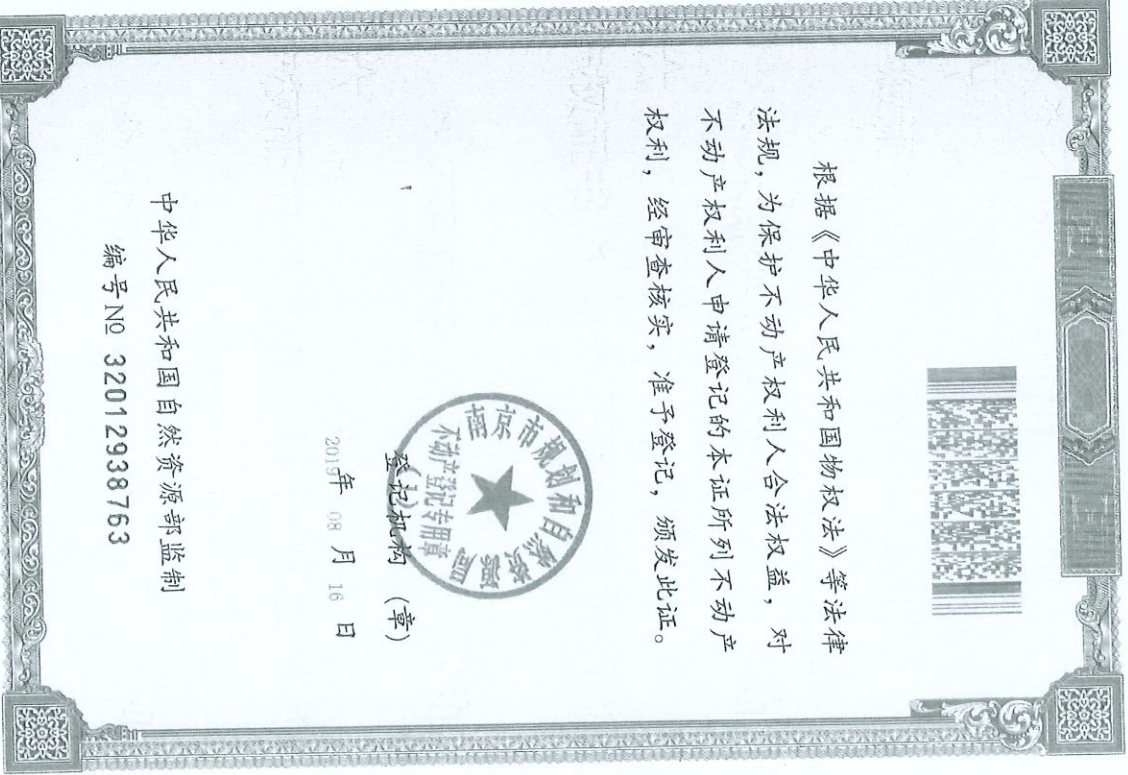
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年08月16日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32012938763

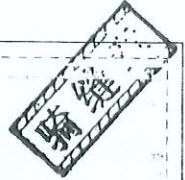


BRAND

权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号4幢110室
不动产单元号	320106008001GB00009F0050010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 23529.89平方米/建筑面积: 133.64平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 丘权号: 649205-1-84 来源: 自建

附 记

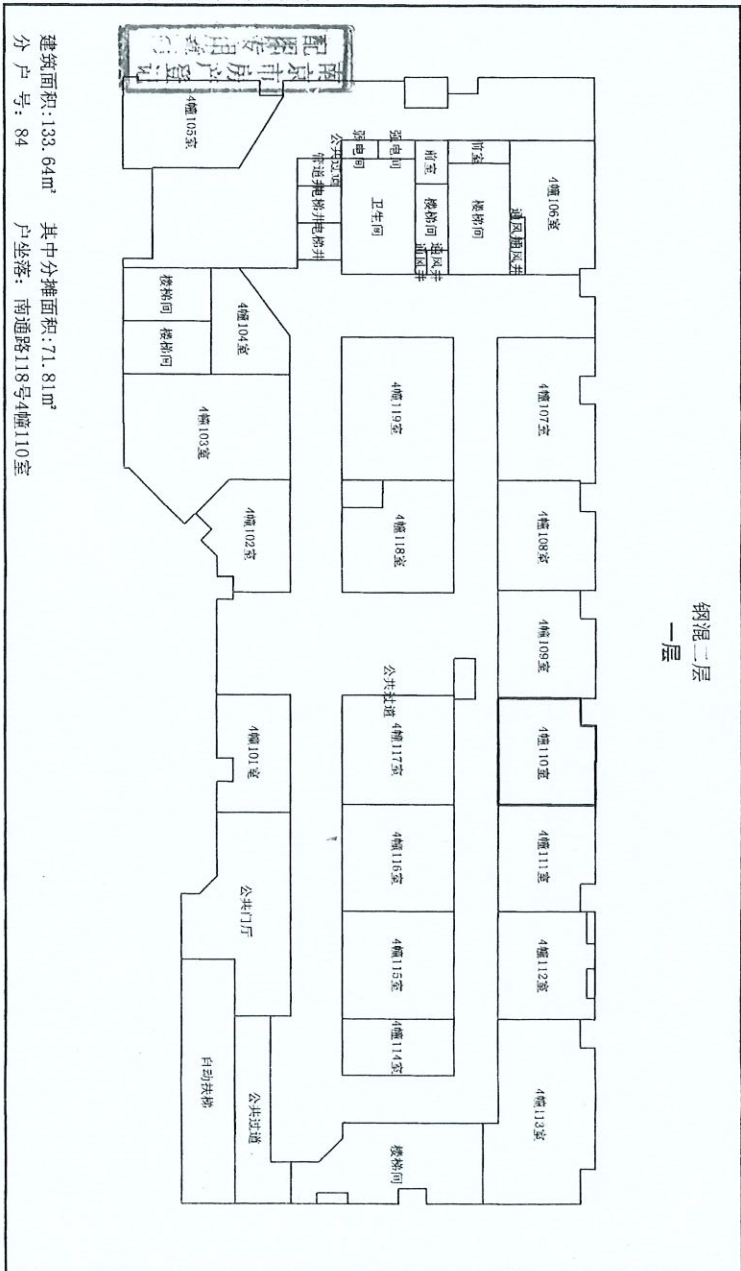
该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您在此不动产权登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。



# 房产分层分户平面图

图幅号: 0649

丘权号: 205-1001



建筑面积: 133.64m<sup>2</sup> 其中分摊面积: 71.81m<sup>2</sup>  
 分户号: 84 户坐落: 南通路118号4幢110室

1: 400

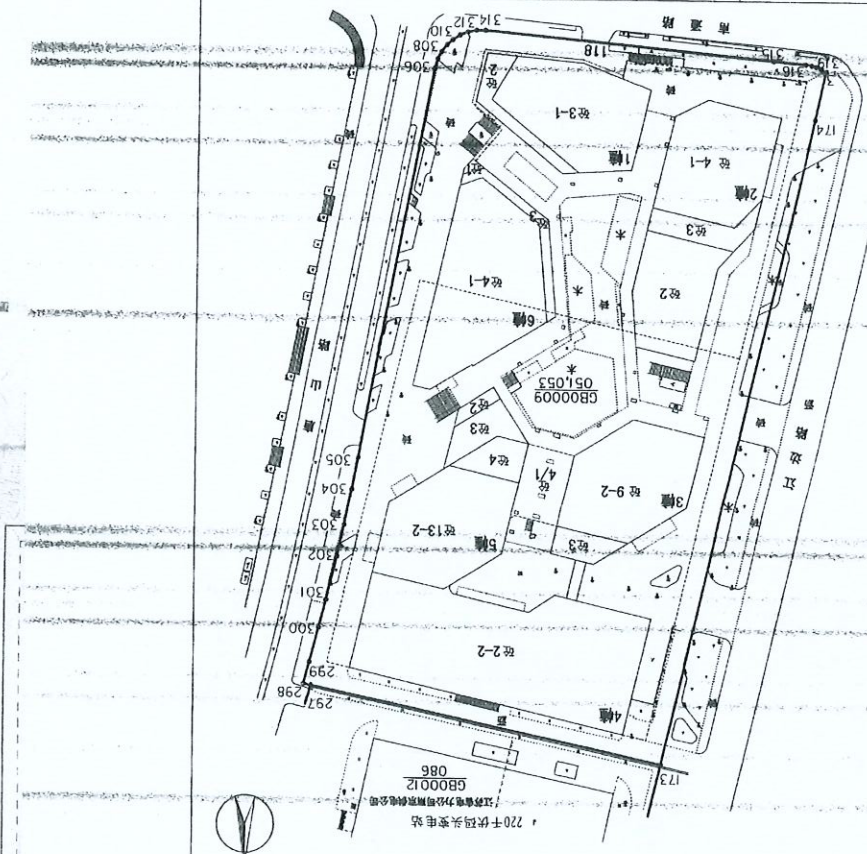
2019年8月16日





1:1500

173-297	113.10	303-304	115.1	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	12.432	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	912.7	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		



土地权利人：共用宗  
 宗地面积：25529.75平方米  
 宗地代码：320106008001GB000009  
 所在图幅号：50.75-89.75

宗地图  
 单位：米

图页

不动产权证书



RFDC07



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2019年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32012929134



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路18号4幢109室
不动产单元号	320106008001GB00109T00051019
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地,商业
面积	宗地面积: 25520.88平方米/建筑面积: 133.93平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 丘权号: 619205-1-85 来源: 自建

附 记

权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。若对此不动产登记如有异议,可向南京市规划和自然资源局提出,或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议,或者自领证之日起6个月内向人民法院提起诉讼。

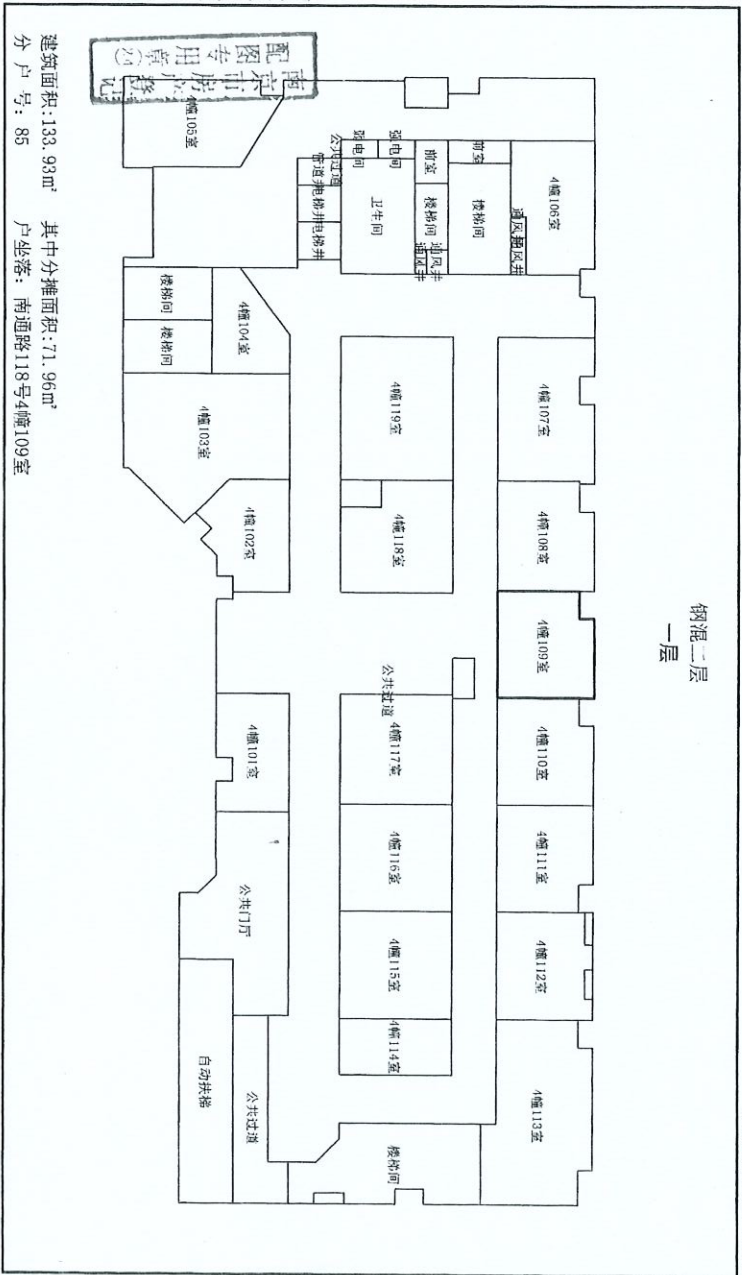


# 房产分层分户平面图

图幅号：0649

丘权号：205-1001

钢混二层  
一层



建筑面积:133.93㎡ 其中分摊面积:71.96㎡ 户坐落:南通路118号4幢109室  
分户号:85

1:500

2019年8月16日

南京房地产测绘事务所





# 宗地图

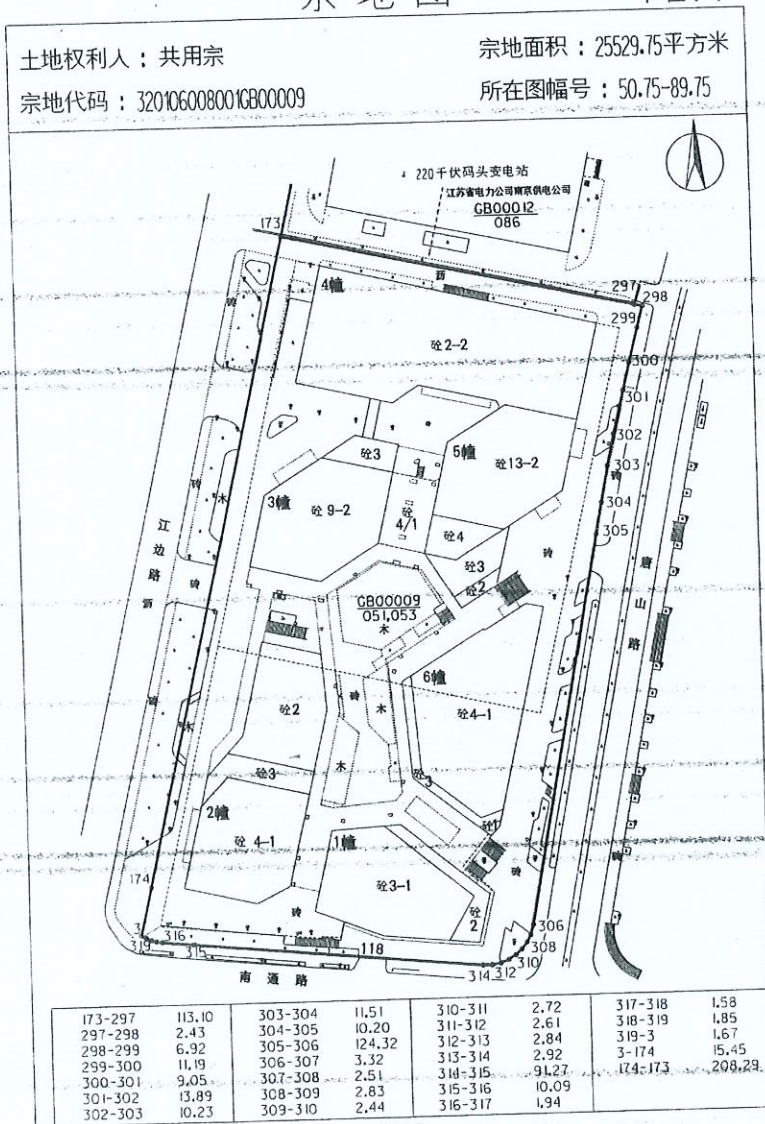
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75



173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500



1000106778  
南京世茂



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年 03 月 16 日  
登记机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO 32012929141





权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路18号4幢108室
不动产单元号	320116008001GR000499F00051008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	划拨零售用地/商业
面积	宗地面积: 25520.89平方米/建筑面积: 136.74平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 产权证号: 649205-1-86 来源: 自建

权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。除对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局申请提出，或者自颁证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自颁证之日起6个月内向人民法院提起诉讼。

附 记





# 宗地图

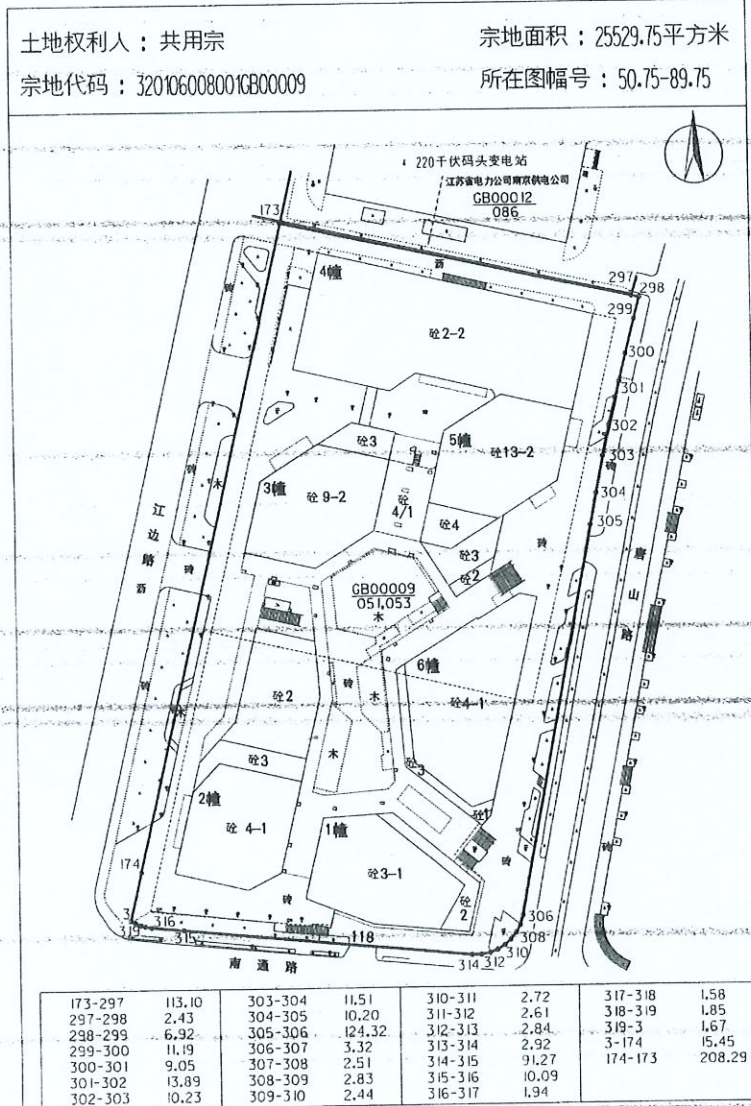
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75



1:1500



106778

不动产权证书



BRIDGON



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

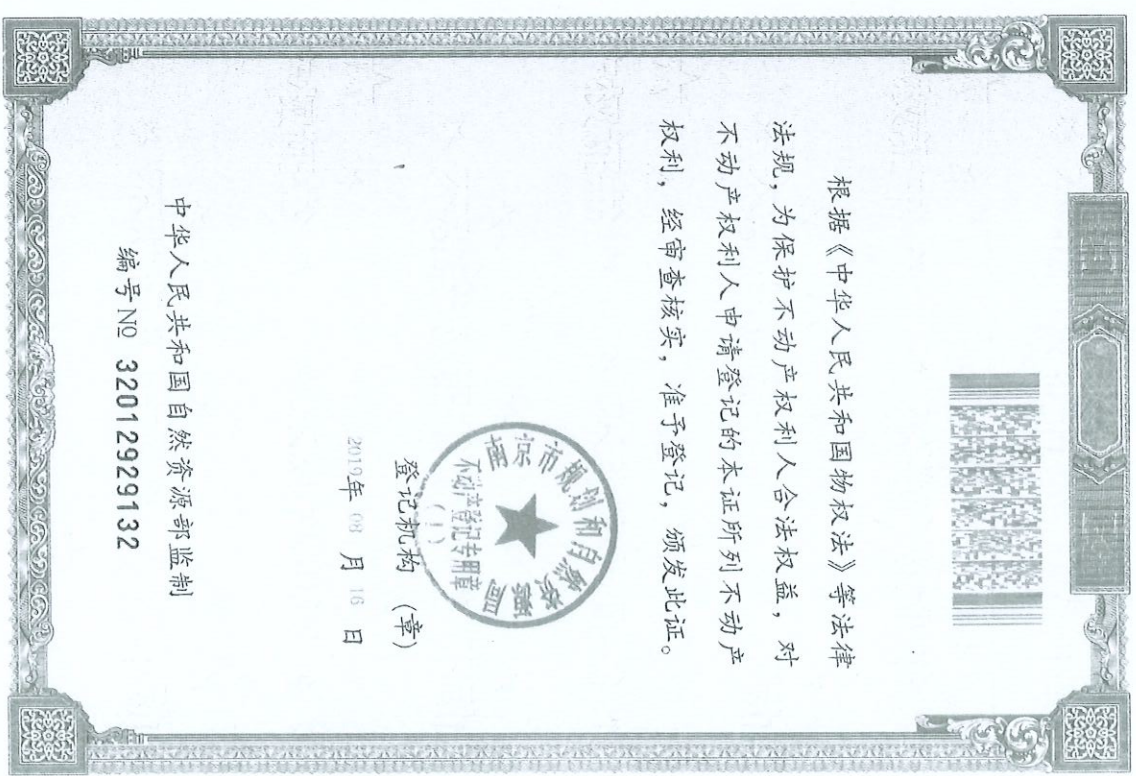


登记机构 (章)

2019年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32012929132



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南浦路18号4幢107室
不动产单元号	320106008101GB00091-00050007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积：25529.89平方米/建筑面积：180.07平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构：钢的框架+结构 房屋总层数：15层 所在层数：1层 丘权号：640205-1-47 来源：自建

附 记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产权登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出异议，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

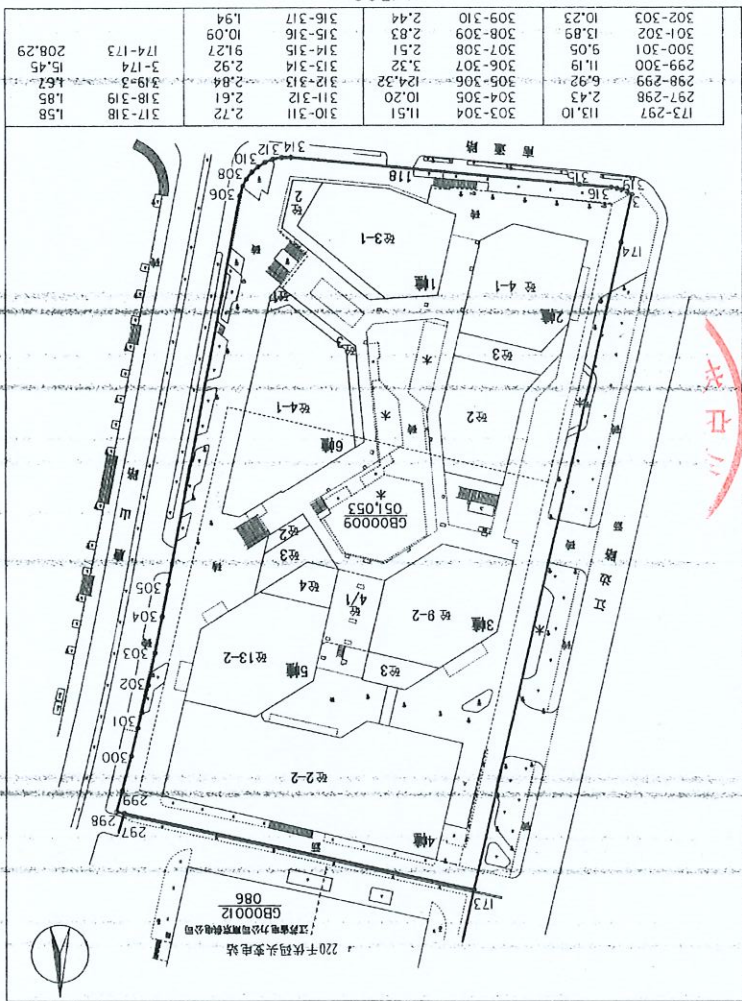




宗地图

单位：米

土地权利人：共用宗  
宗地面积：25529.75平方米  
宗地代码：320106008001GB00009  
所在图幅号：50.75-89.75



173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.84	319-320	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	321-322	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	323-324	174-173
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

0106778



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO 32012929138



京 ( 2019 ) 字第 不动产权第 0028135 号

权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号-幢106室
不动产单元号	320105008001GB0000300050006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积：25629.80平方米/建筑面积：138.82平方米
使用期限	2044年01月14日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：15层 所在层数：1层 产权证号：649205-1-88 来源：自建

附 记

该权利人对案地内建筑面积比例享有相应份额的土地使用权。针对此不动产若有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或自领取之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自送达之日起向人民法院提起行政诉讼。





# 宗地图

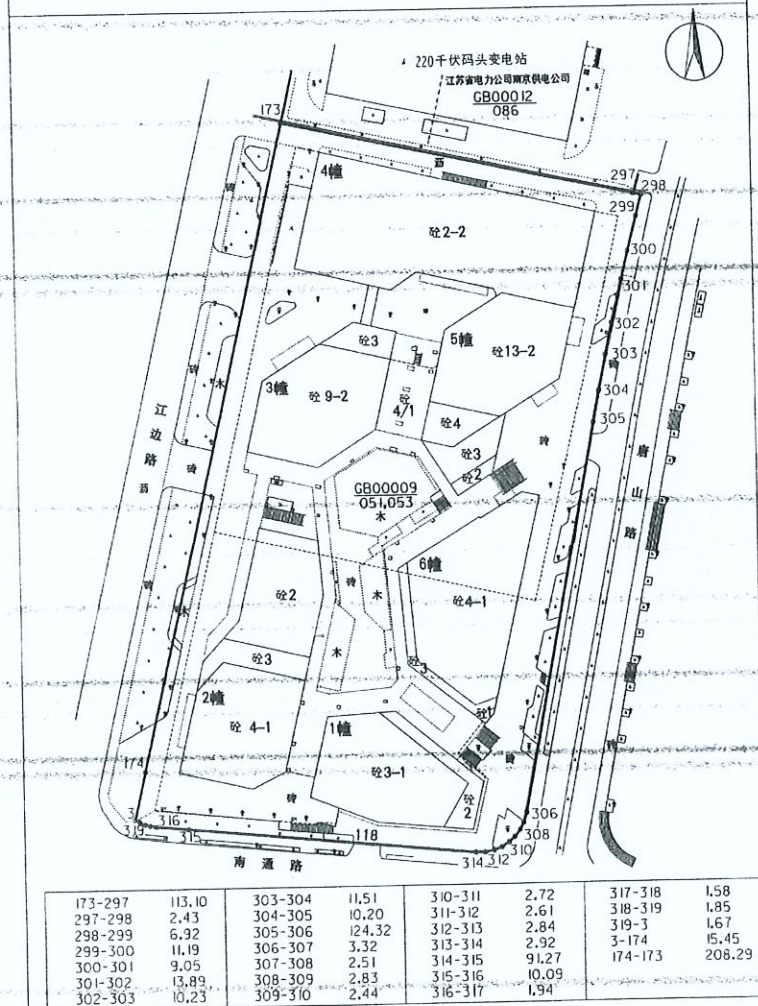
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75



173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.32	305-306	124.32	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500



PRIMEQZ



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)  
2011年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO 32012929139



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南湾路118号4幢114室
不动产单元号	320106018101FB000691F0005014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地上商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 83.69平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 丘权号: 649205-1-89 来源: 自建

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。如因世茂不动产登记如有异议,可向南京市规划和自然资源局提出,或者自承诺之日起60日内向行政复议机关申请行政复议,或者自承诺之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。



# 宗地图

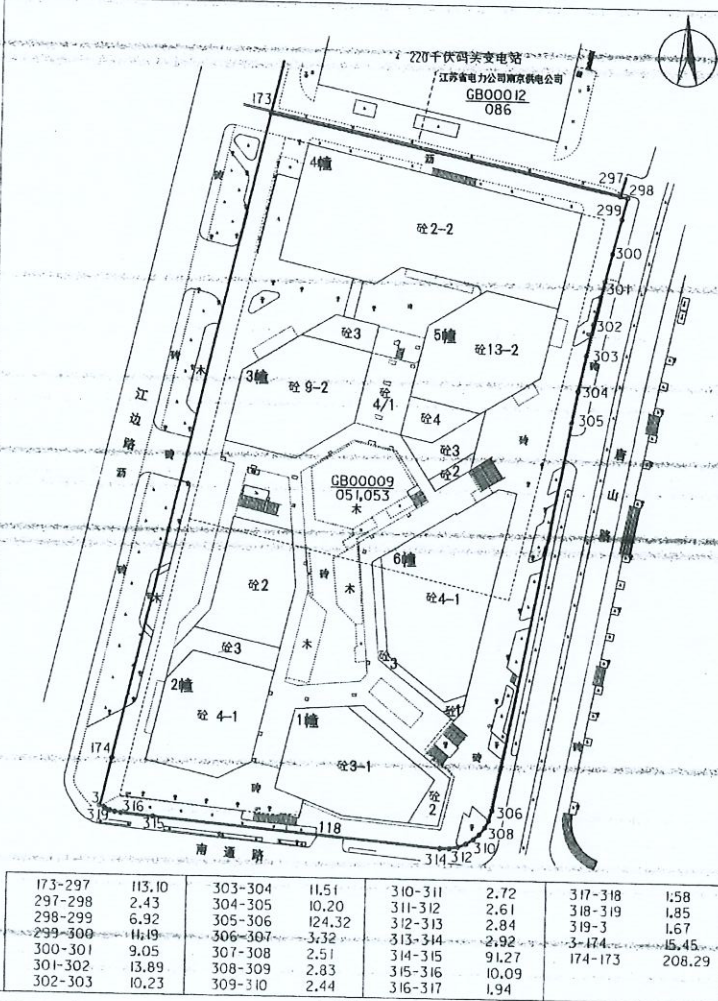
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：3201060080016800009

所在图幅号：50.75-89.75



173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500



不动产权证书

PRINGO7



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2014年 08 月 18 日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO 32012929117

权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号4幢115室
不动产单元号	320106008001GB00009F00050015
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 159.77平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 丘权号: 649205-I-90 来源: 自建

附 记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。鉴于此不动产权登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。









不动产权证书



06778

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



201年 08 月 16 日

登记机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32012929150

权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号4幢116室
不动产单元号	320106008001GB00009P00050016
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 150.77平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 丘权号: 649205-1-91 来源: 自建

附 记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对其不动产权登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。





# 宗地图

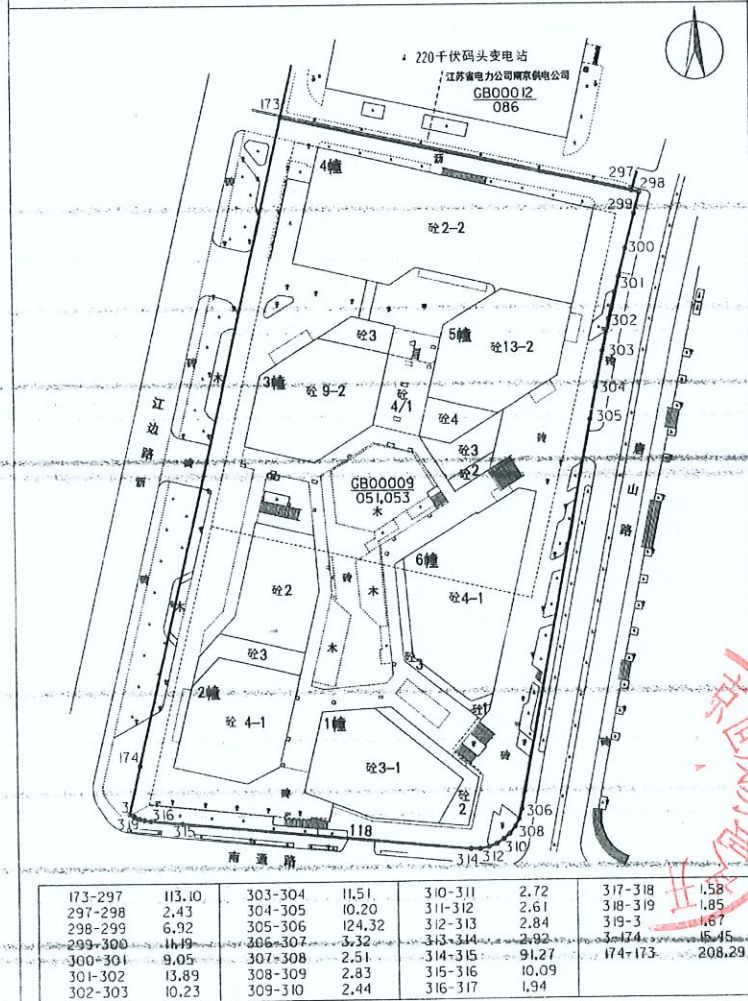
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75



1:1500

不动产权证书



PMCDZ



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32012929151



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南运路118号4幢117室
不动产单元号	320106008001GB00009F00050017
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 163.57平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 丘权号: 649205-1-92 来源: 自建

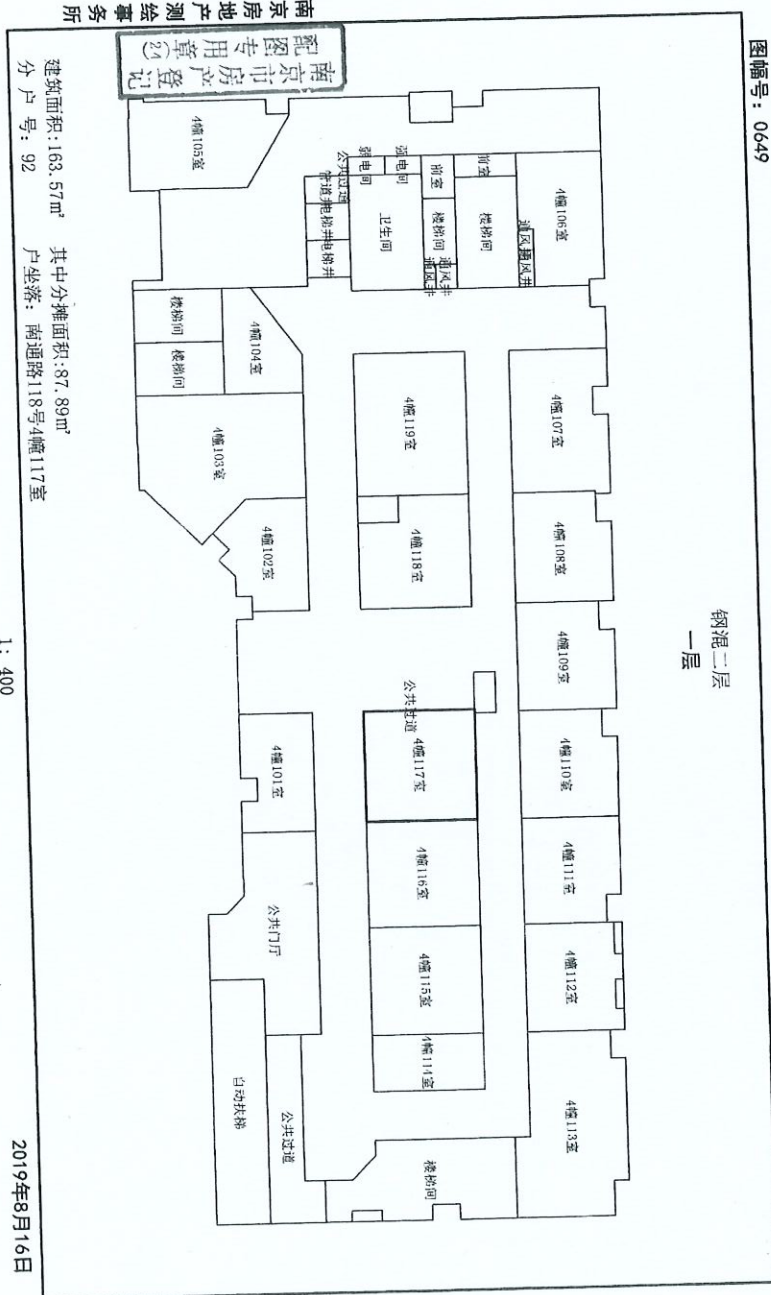
该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。经世茂不动产权登记如有异议,可向南京市规划和自然资源局提出,或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议,或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

# 房产分层分户平面图

图幅号：0649

丘权号：205-1001

钢港二层  
一层



建筑面积：163.57m<sup>2</sup>  
分户号：92

其中分摊面积：87.89m<sup>2</sup>  
户坐落：南通路118号4幢117室

1: 400

2019年8月16日

南京房地产测绘事务所







根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



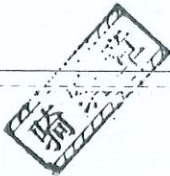
登记机构 (章)  
201年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 N0 32012929149

权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南埭路118号4幢118室
不动产单元号	320106008001GB000009F00150018
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 152.85平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 丘权号: 649205-1-93 来源: 自建

附 记

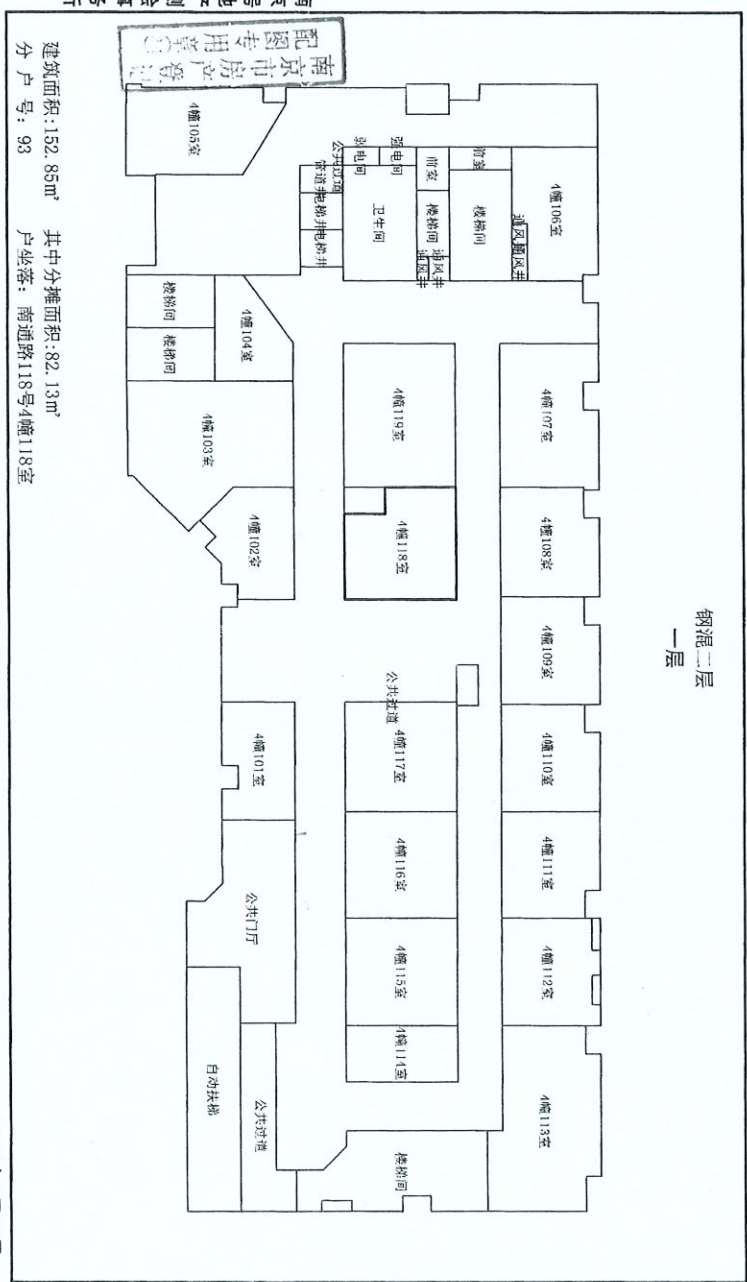
该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产权登记如有异议,可向南京市规划和自然资源局提出,或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议,或者自领证之日起6个月内向人民法院提起诉讼。



# 房产分层分户平面图

图幅号: 0649

丘权号: 208-1001



南京市房产局测绘事务所

建筑面积: 152.85m<sup>2</sup> 其中分摊面积: 82.13m<sup>2</sup>  
户坐落: 南道路118号4幢118室  
分户号: 93

1: 400

2019年8月16日



# 宗地图

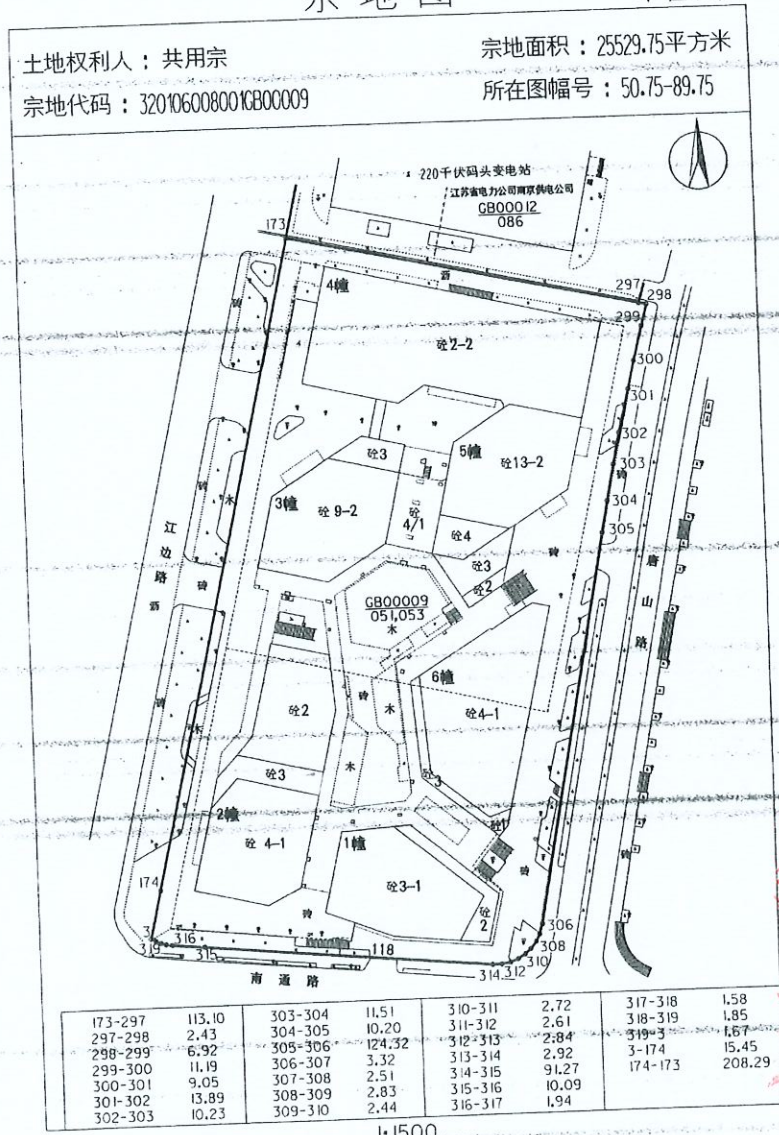
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75



173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500

附图页



不动产权证书



...



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)  
2019年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO 32012929131



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路18号4幢119室
不动产单元号	320106008001GB00009F00050019
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25520.89平方米/建筑面积: 213.02平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 产权证号: 649205-1-04 来源: 自建



附 记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局申请复议，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。





# 宗地图

单位：米

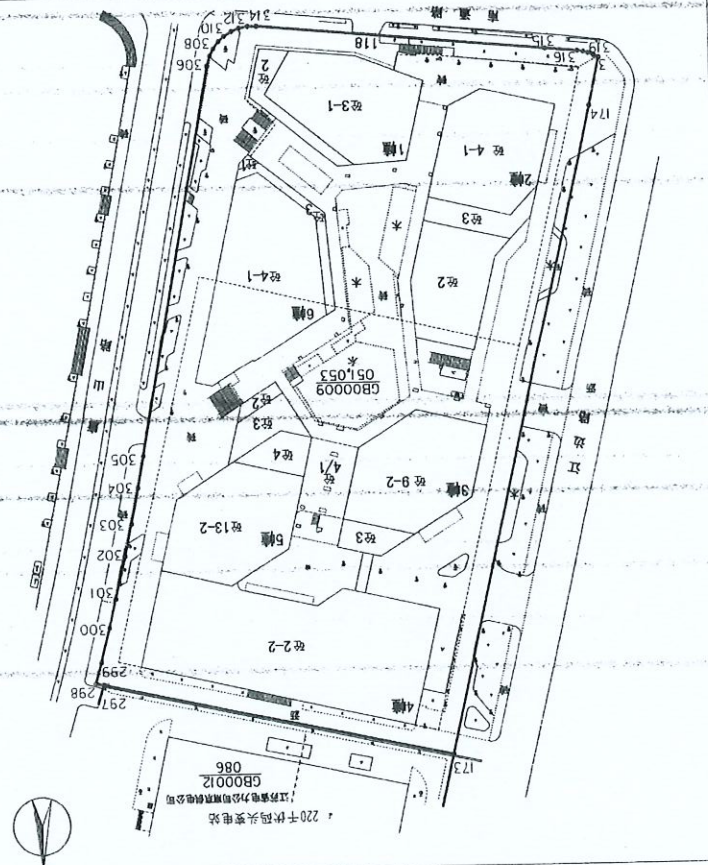
宗地面积：25529.75平方米

所在图幅号：50-75-89-75

宗地代码：320106008001GB00009

土地权利人：共用宗

173-297	113.10	11.51	303-304	3-10-311	2.72	3-17-318	1.58
297-298	2.43	10.20	304-305	3-11-312	2.61	3-18-319	1.85
298-299	6.92	12.32	305-306	3-12-313	2.84	3-19-3	1.67
299-300	11.19	3.32	306-307	3-13-314	2.92	3-19-4	1.54
300-301	9.05	2.51	307-308	3-14-315	9.27	174-173	208.29
301-302	13.89	2.83	308-309	3-15-316	10.09		
302-303	10.23	2.44	309-310	3-16-317	1.94		

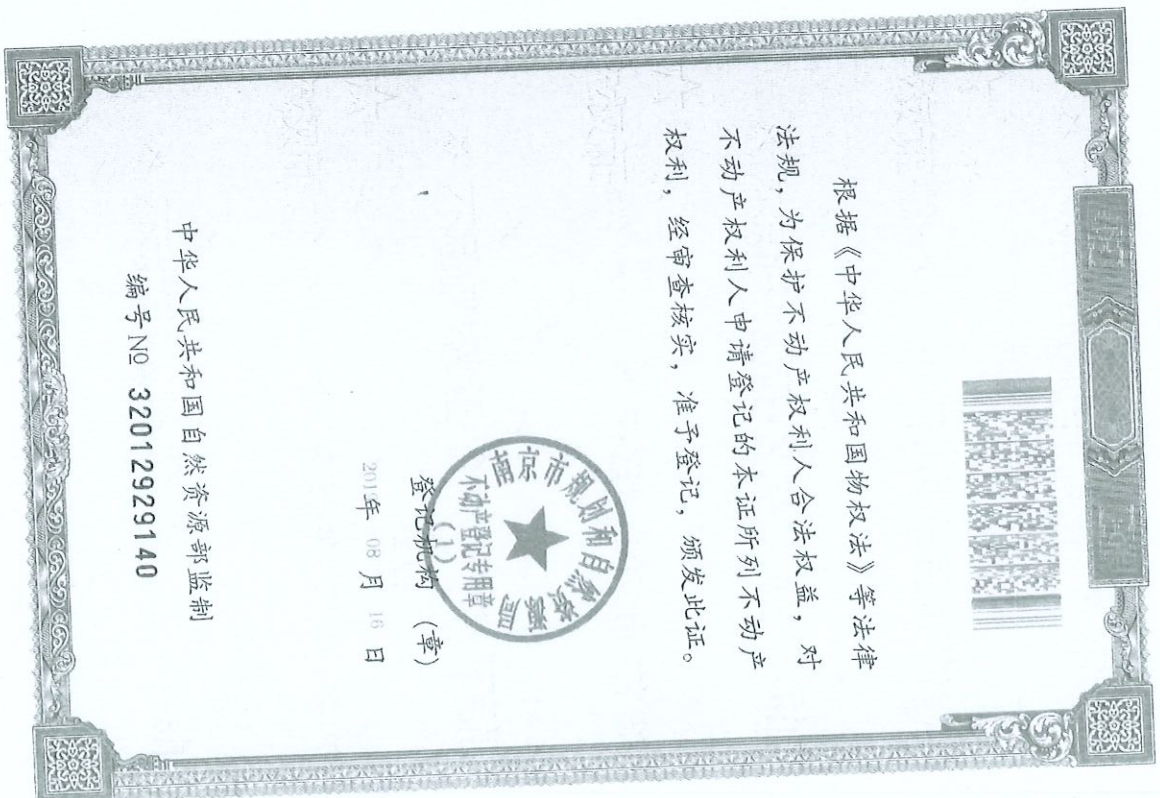


1:1500

不动产权证书



3201000106778



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年 08 月 16 日

登记机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 320112929140





权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南运河路118号4幢101室
不动产单元号	320106008001GB00009F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/共有
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积：25529.89平方米/建筑面积：1107.0平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：15层 所在层数：1层 丘权号：640205-1-95 来源：自建

附 记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产权如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自送达之日起60日内向行政争议机关申请复议，或者自送达之日起6个月内向人民法院提起诉讼。



# 宗地图

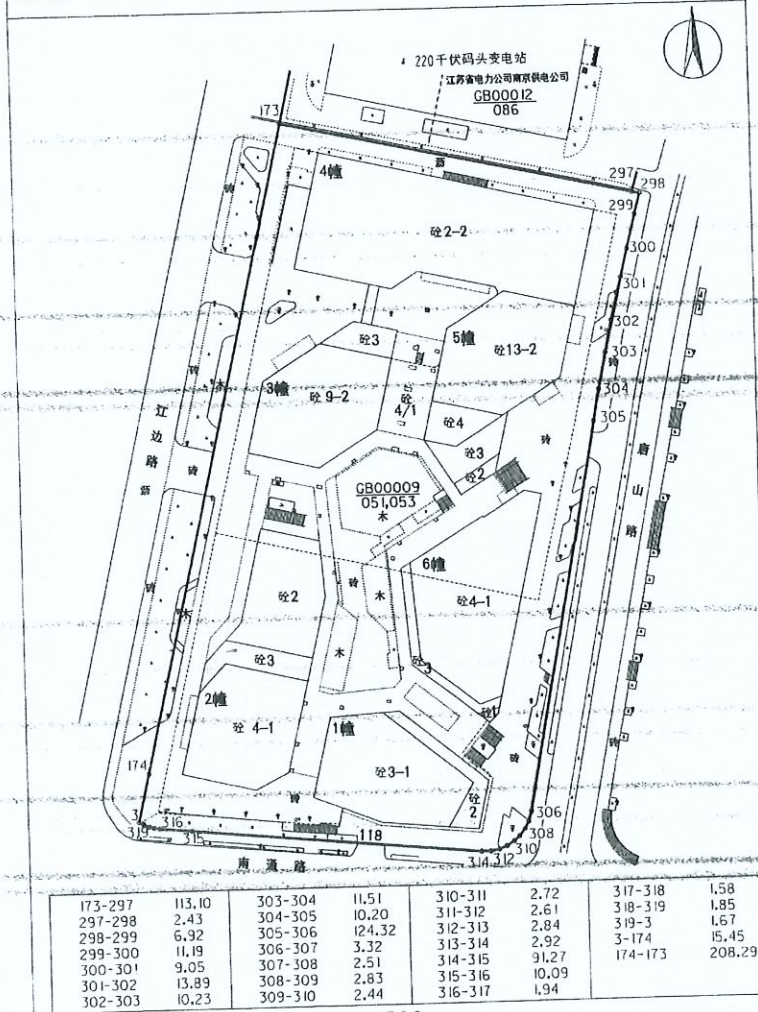
单位：米

土地权利人：共用宗

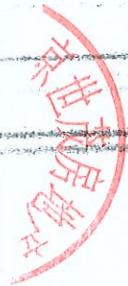
宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75



1:1500

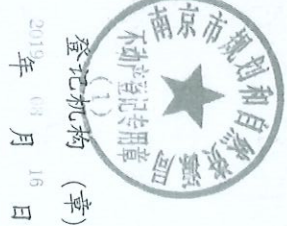




不动产权证书

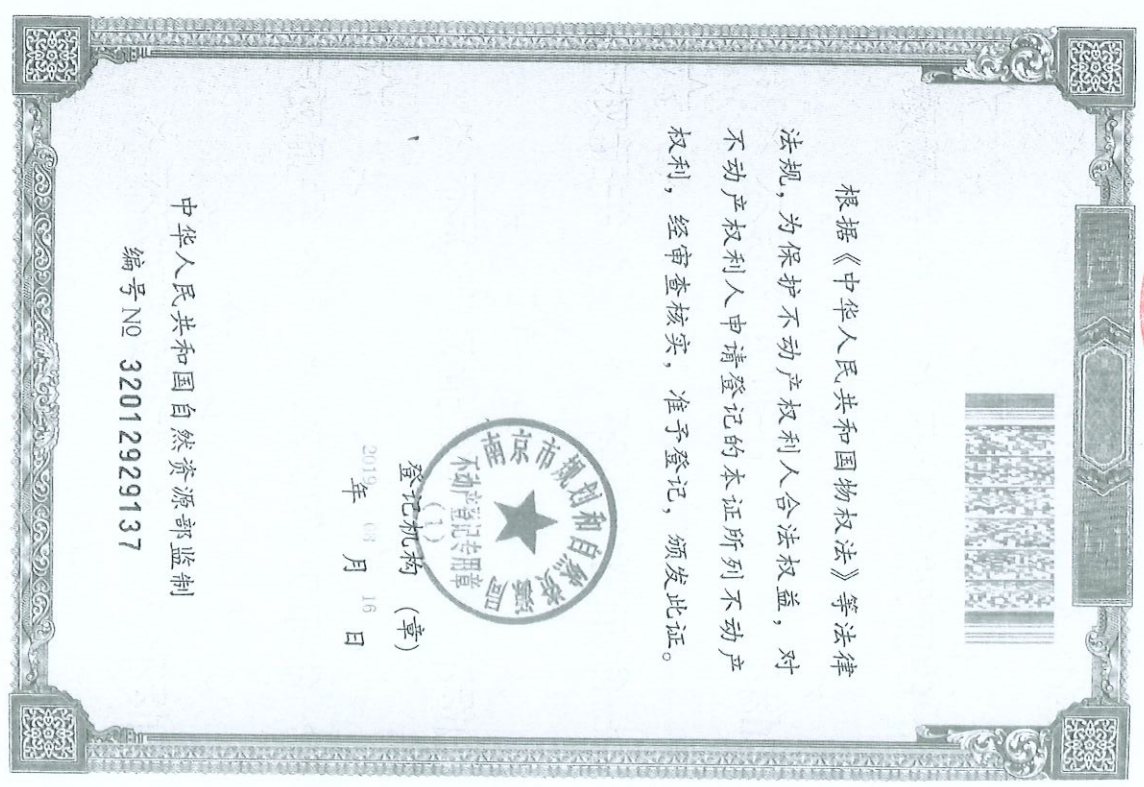


根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2019年03月16日  
登记机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO 32012929137



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南浦路118号4幢103室
不动产单元号	320106008101GB00409F00050003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 257.73平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 1层 产权证号: 649205-1-97 来源: 自建

附 记

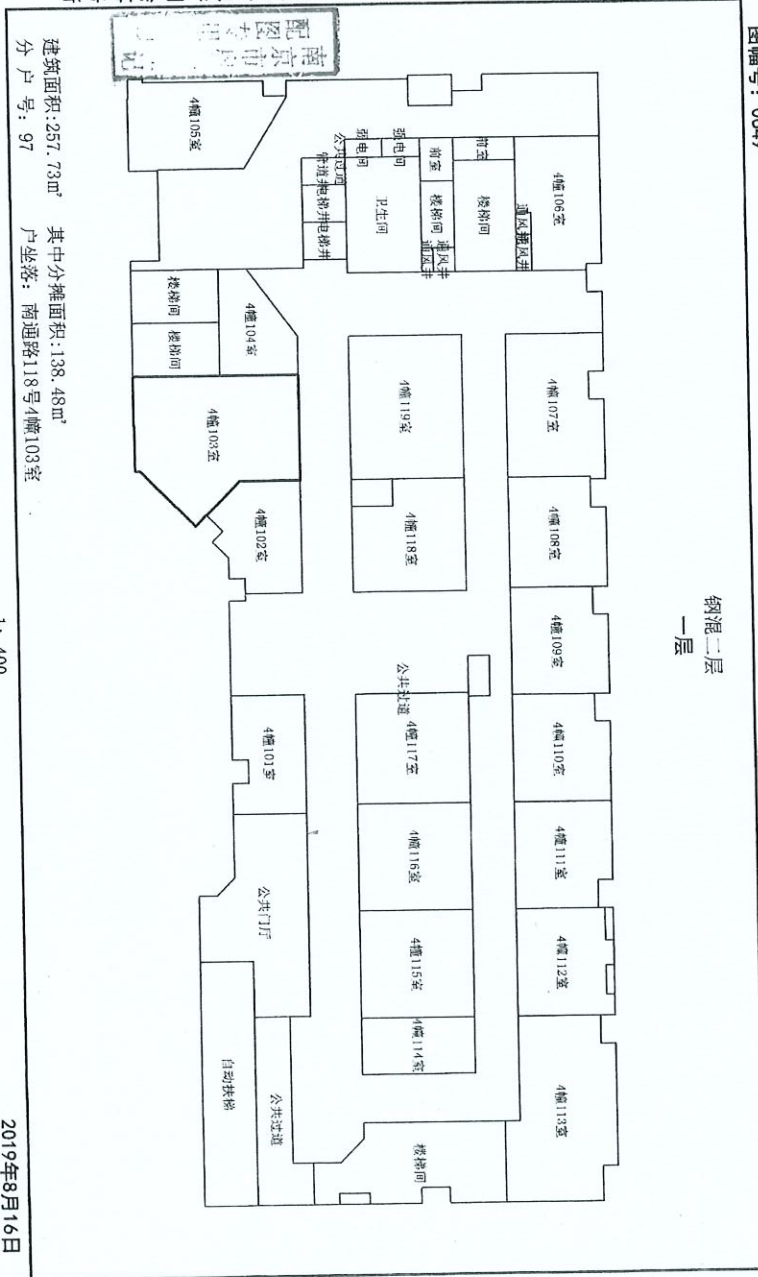
该权利人与宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。若对此不动产权登记有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自发证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自发证之日起6个月内向人民法院提起诉讼。

# 房产分层分户平面图

图幅号：0649

丘权号：205-1001

钢混二层  
一层



建筑面积:257.73m<sup>2</sup> 其中分摊面积:138.48m<sup>2</sup>  
分户号: 97 户坐落: 南通路118号4幢103室

1: 400

2019年8月16日

南京房地产测绘事务所



# 宗地图

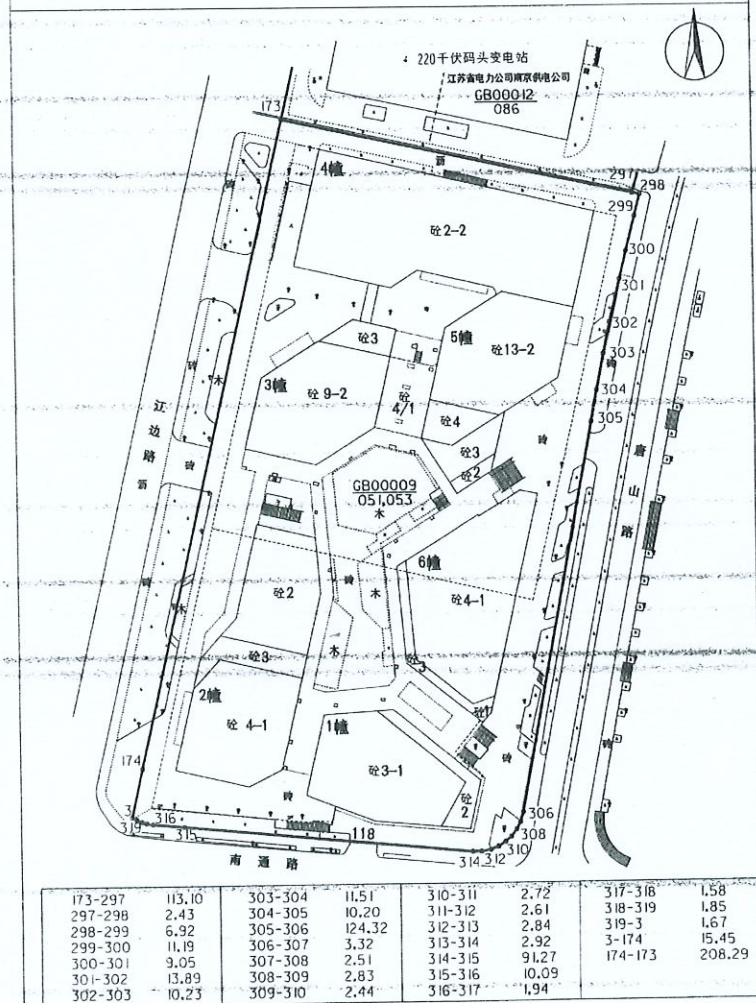
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75



1:1500



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)  
2011年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO 32012929135

权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号4幢105室
不动产单元号	320106008001GB000091-00450005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/商业
面积	宗地面积：25529.89平方米/建筑面积：161.85平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：15层 所在层数：1层 丘权号：649205-1-59 来源：自建

附 记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。如对不动产登记有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自送达之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自送达之日起6个月内向人民法院提起诉讼。





# 宗地图

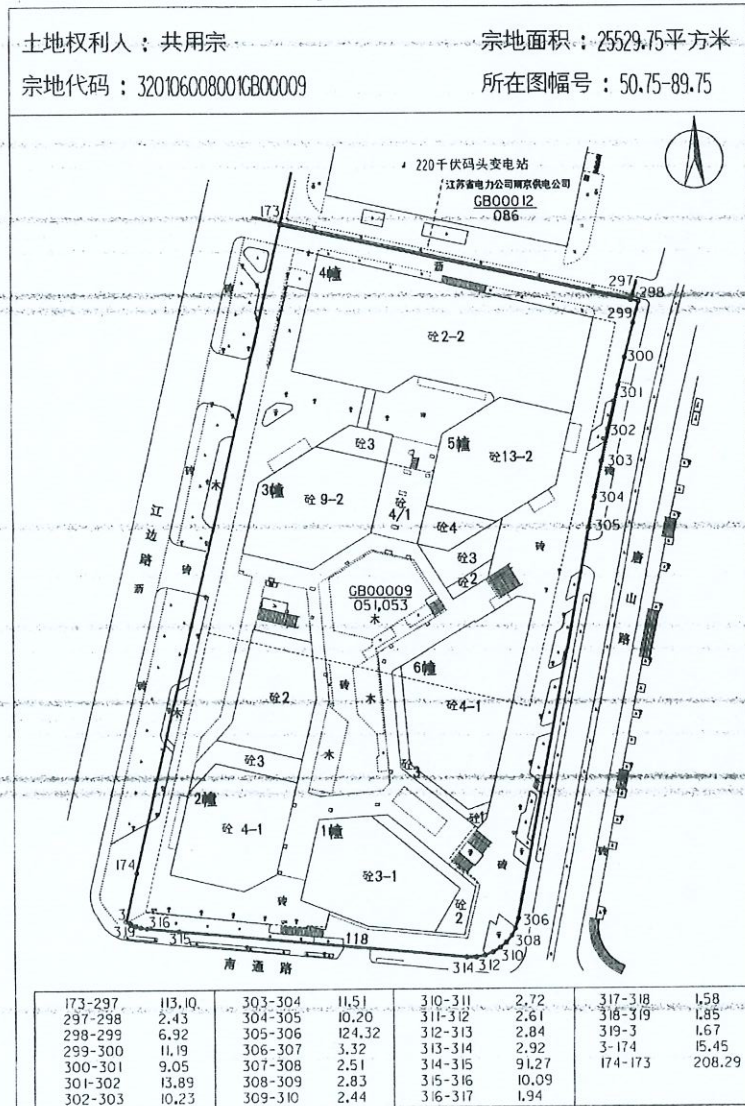
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：25529.75平方米

宗地代码：320106008001GB00009

所在图幅号：50.75-89.75



173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500

附图页



有限公司



RF01407



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年 08 月 16 日

登记机构 (章)

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32012929133



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号4幢2层
不动产单元号	320106008001GB00009101050030
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	批发零售用地/超级市场
面积	宗地面积：25520.89平方米/建筑面积：3152.81平方米
使用期限	2014年04月14日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：16层 所在层数：2层 产权证号：649205-1-100 来源：自建

该权利人应当在相应比例拥有相应份额的土地使用权。若对此不动产权登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

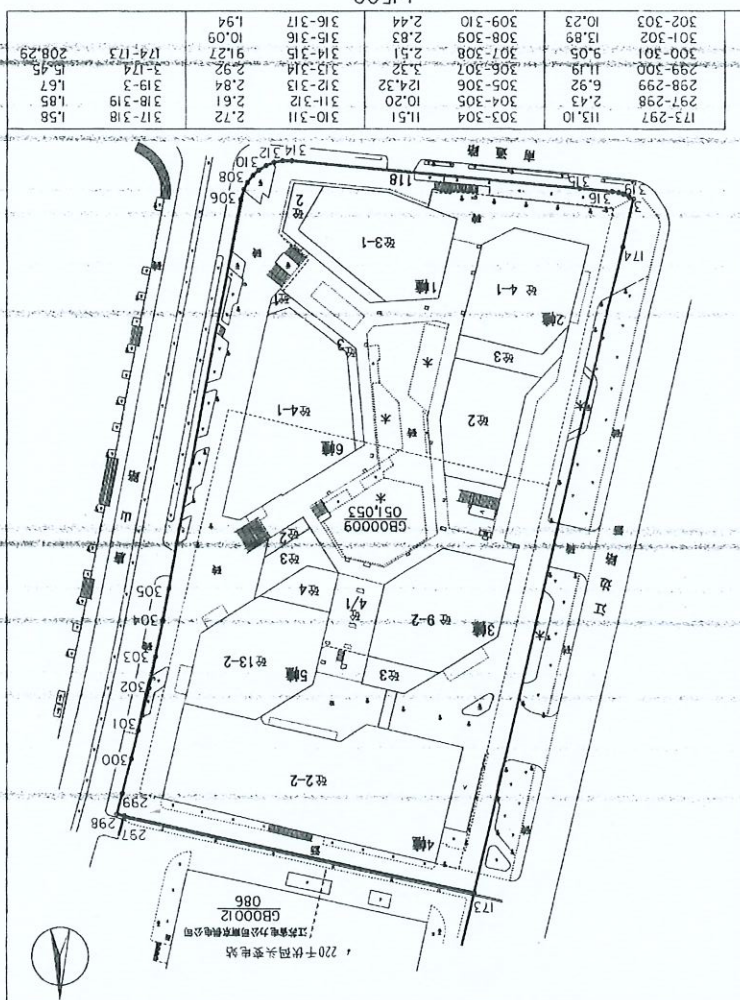




# 宗地图

单位：米

土地权利人：共用宗  
 宗地面积：25529.75平方米  
 所在地幅号：50.75-89.75  
 宗地代码：3201060080001B00009



1:1500

173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	12.432	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	5.32	313-314	2.92	319-3	1.67
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		





3201000106778

不动产登记



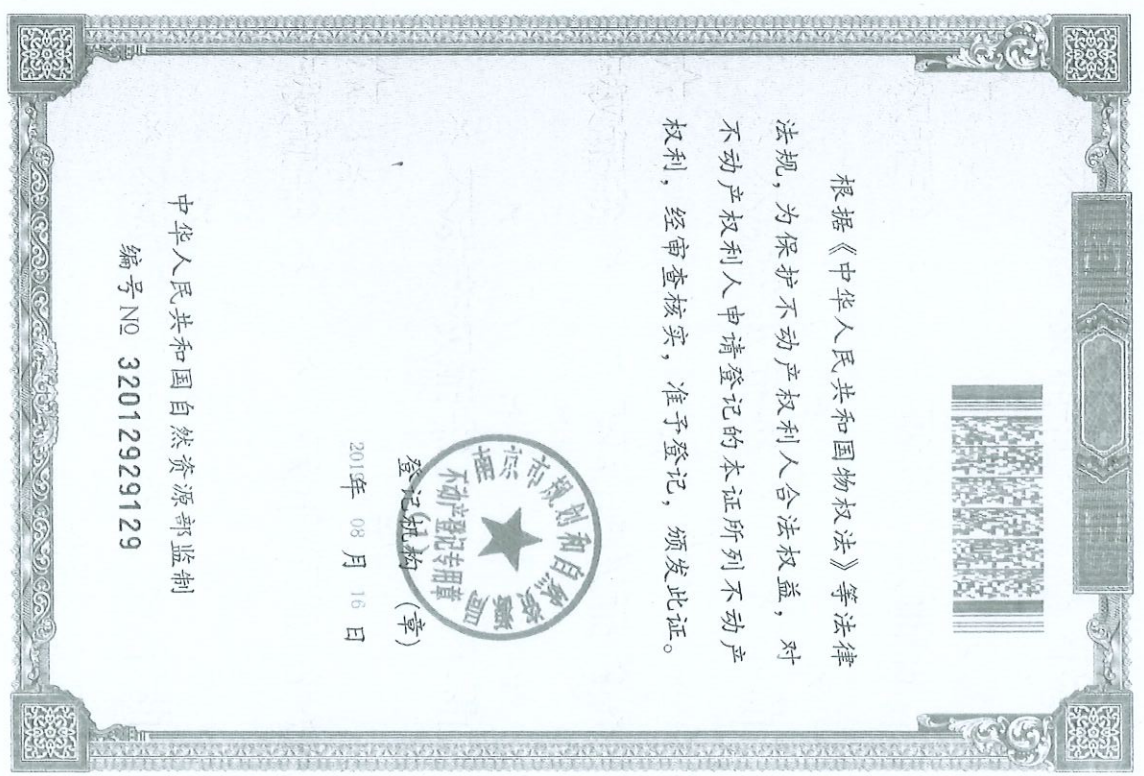
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32012929129



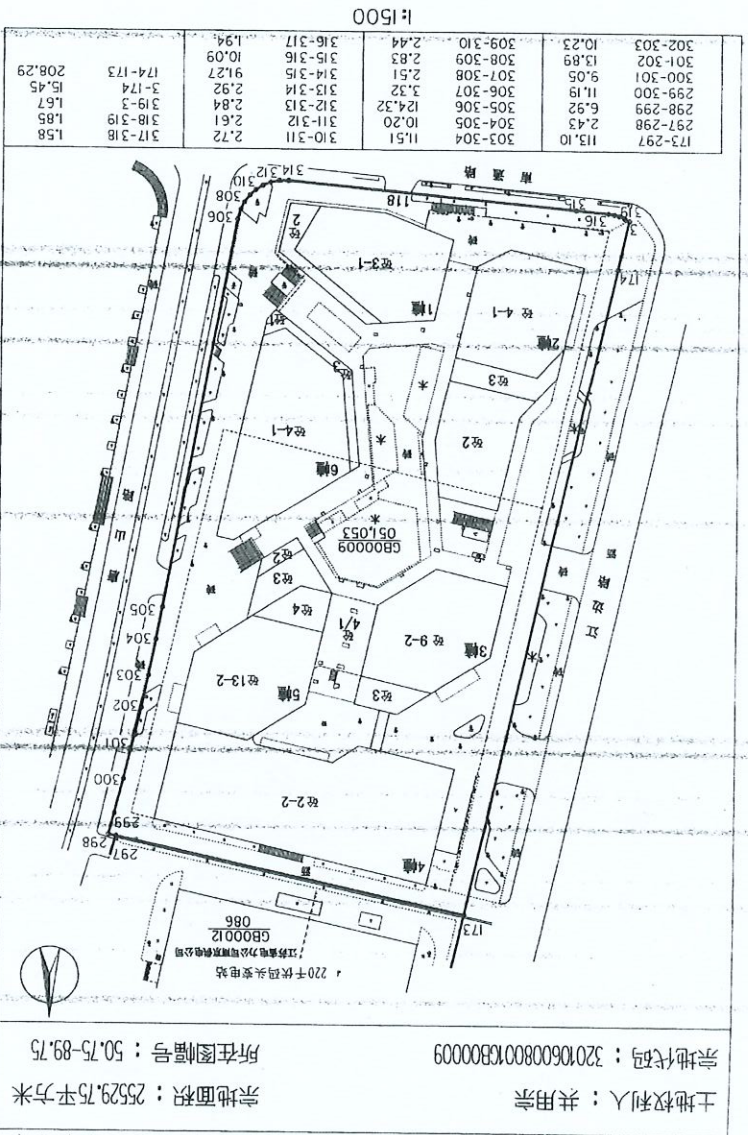
权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南通路118号3幢803室
不动产单元号	320106008001GB00009F00040024
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其它
用途	商务金融用地/办公
面积	宗地面积: 25529.89平方米/建筑面积: 234.63平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 15层 所在层数: 8层 丘权号: 649205-1-113 来源: 自建

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议,可向南京市规划和自然资源局提出,或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议,或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。









宗地权利人：共用宗  
 宗地代码：320106008001CB00009  
 宗地面积：25529.75平方米  
 所在图幅号：50.75-89.75

宗地图

单位：米

1:1500

173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制  
 编号 NO 32012929128





权利人	南京世茂房地产开发有限公司		
共有情况			
坐落	鼓楼区南通路18号3幢802室		
不动产单元号	320106008001GB00009F00040023		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利性质	出让/其它		
用途	商务金融用地/办公		
面积	宗地面积：25529.89平方米/建筑面积：180.17平方米		
使用期限	2044年04月14日止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：15层 所在层数：8层 丘权号：649205-T-449 来源：自建		

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。除取得不动产权登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议案机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。



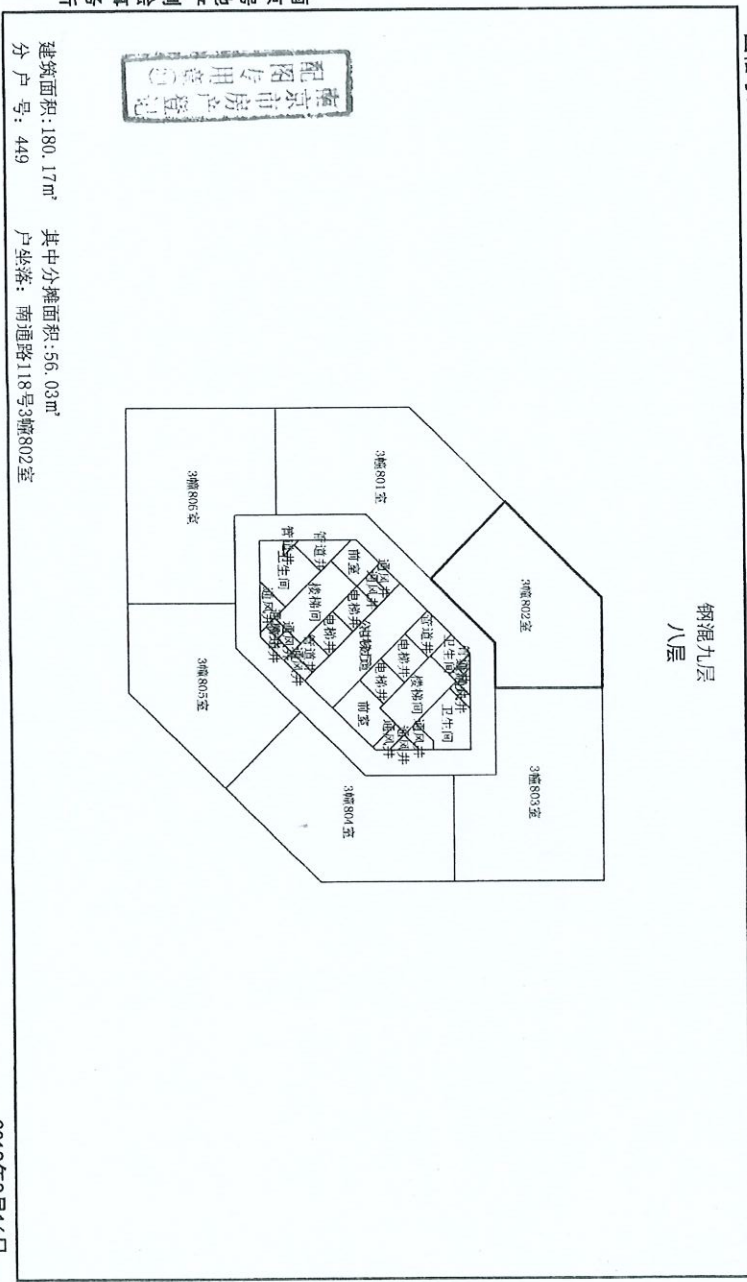


# 房产分层分户平面图

图幅号: 0649

丘权号: 205-1001

钢混九层  
八层



南京市房产测绘事务所

建筑面积: 180.17m<sup>2</sup> 其中分摊面积: 56.03m<sup>2</sup>  
分户号: 449 户坐落: 南通路118号3幢802室

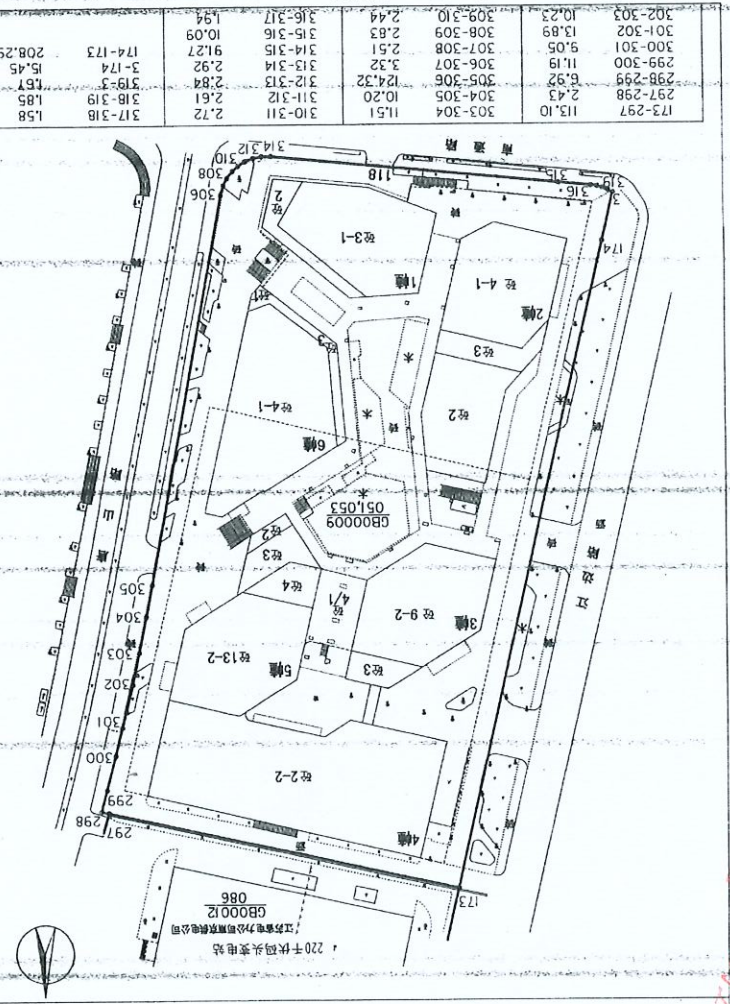
1: 500

2019年8月16日

# 宗地图

单位：米

土地权利人：共用宗  
 宗地代码：320106008001GB00009  
 宗地面积：25529.75平方米  
 所在图幅号：50.75-89.75



173-297	113.10	303-304	11.51	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-305	10.20	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	124.32	312-313	2.82	319-3	1.67
299-300	11.19	306-307	3.32	313-314	2.92	3-174	15.45
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	208.29
301-302	13.89	308-309	2.83	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500



100007



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机关 (章)  
201年 08 月 16 日

中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO 32012929143



权利人	南京世茂房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	鼓楼区南运河路118号3幢804室
不动产单元号	320106008001GB00009P00040025
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	商务金融用地/办公
面积	宗地面积：25529.89平方米/建筑面积：223.03平方米
使用期限	2044年04月14日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：15层 所在层数：8层 丘权号：649205-I-453 来源：自建

权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。经登记不动产之日起如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

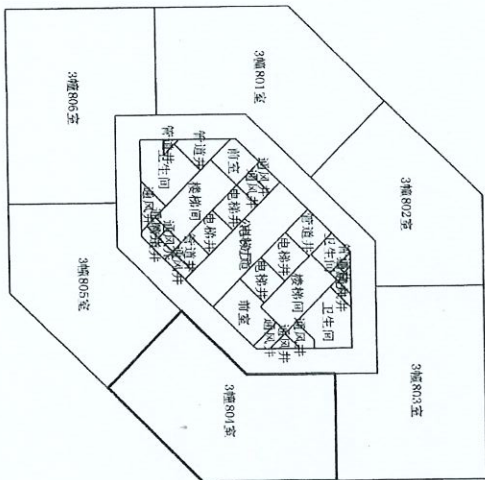


# 房产分层分户平面图

图幅号: 0649

丘权号: 205-1001

钢冠九层  
八层



南京市房产局  
测绘专用章(2)

南京房地产测绘事务所

建筑面积: 223.03m<sup>2</sup>  
其中分摊面积: 69.36m<sup>2</sup>  
户坐落: 南通路118号3幢804室  
分户号: 453

1: 500

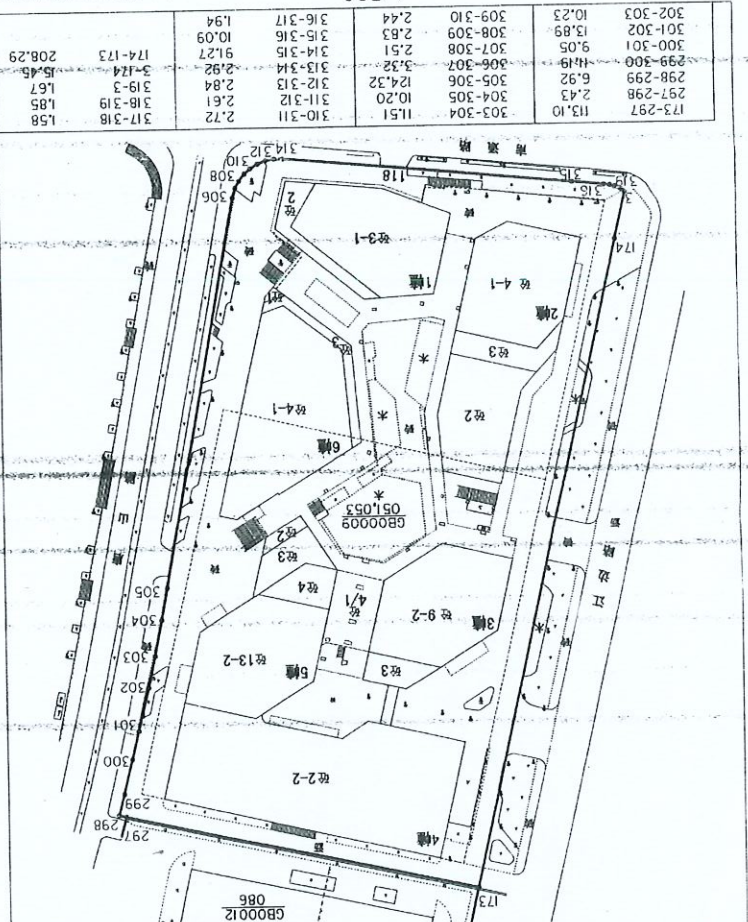
2019年8月16日



江苏

# 宗地图

土地权利人：共用宗  
 宗地面积：25529.75平方米  
 宗地代码：320106008001GB000009  
 所在图幅号：50.75-89.75



173-297	2.43	304-305	10.20	310-311	2.72	317-318	1.58
297-298	2.43	304-306	124.32	311-312	2.61	318-319	1.85
298-299	6.92	305-306	3.52	312-313	2.84	319-3	1.67
299-300	14.19	306-307	3.52	313-314	2.92	314-173	208.29
300-301	9.05	307-308	2.51	314-315	91.27	174-173	
301-302	13.89	308-309	2.63	315-316	10.09		
302-303	10.23	309-310	2.44	316-317	1.94		

1:1500



# 委托人及产权持有者承诺函

山东中新土地房地产资产评估有限公司：

因我公司拟转让房地产之经济行为，需了解我公司持有的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房产的市场价值，我公司特委托山东中新土地房地产资产评估有限公司对该经济行为所涉及的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房产的市场价值以 2023 年 10 月 8 日为评估基准日进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、不干预评估工作。

南京世茂房地产开发有限公司（印章）：

法定代表人或授权代表（签字）：



年 月 日

## 资产评估师承诺函

南京世茂房地产开发有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让资产所涉及的南京世茂房地产开发有限公司所持有的南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产市场价值，以 2023 年 10 月 8 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格；
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 根据资产评估执业准则和相关评估规范选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

  
白元彪

资产评估师：

  
王克新

2023 年 月 日

# 山东省财政厅

---

鲁财资函〔2017〕14号

## 关于东营元盛资产评估有限公司等 263 家 资产评估机构的备案公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）以及《山东省财政厅转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63 号）等有关规定，经审核，现对东营元盛资产评估有限公司等 263 家资产评估机构予以备案。

一、资产评估机构（分支机构）名称、组织形式、执行合伙事务的合伙人（法定代表人、分支机构负责人）等信息见附件。

二、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

---



附件：资产评估机构备案信息表



抄送：山东省资产评估协会。

序号	评估机构(分支机构)名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人(法定代表人)(分支机构负责人)
44	菏泽威信资产评估事务所	普通合伙	杨汝宽
45	山东诚和资产评估事务所	普通合伙	刘国昌
46	山东法正资产评估有限公司	有限责任公司	刘中华
47	山东中慧资产评估事务所有限公司	有限责任公司	尚宪中
48	北京北方亚事资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	邵金卫
49	北京德祥资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	刘俊亮
50	北京国友大正资产评估有限公司山东分公司	分公司	赵振东
51	北京中锋资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	宁波
52	北京中企华资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	崔占春
53	北京中天华资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	管基强
54	北京中同华资产评估有限公司山东分公司	分公司	黄健
55	济南华兴资产评估事务所	普通合伙	元宝兴
56	济南健达资产评估事务所(普通合伙)	普通合伙	白洪泉
57	济南天和信资产评估事务所	普通合伙	刘会芹
58	济南天泽资产评估事务所	普通合伙	郝广才
59	济南同方资产评估事务所	普通合伙	井元勇
60	济南誉鲁资产评估有限公司	有限责任公司	焦守国
61	山东北方资产评估不动产估价有限公司	有限责任公司	李涛
62	山东道勤资产评估有限公司	有限责任公司	王玲娣
63	山东东洲永信资产评估有限公司	有限责任公司	宋立新
64	山东国润资产评估有限公司	有限责任公司	张松旺
65	山东海天资产评估不动产评估有限公司	有限责任公司	张凤山
66	山东华瑞诚岳资产评估有限公司	有限责任公司	岳增民
67	山东金信达资产评估有限公司	有限责任公司	孟庆银
68	山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司	有限责任公司	冯化锋
69	山东铭润资产评估不动产估价有限公司	有限责任公司	葛岩
70	山东瑞华资产评估有限公司	有限责任公司	姜培东
71	山东舜天信诚资产评估有限公司	有限责任公司	尹德强
72	山东天德汇资产评估有限公司	有限责任公司	窦希文
73	山东天健兴业资产评估有限公司	有限责任公司	肖方玉
74	山东天泰衡信资产评估有限公司	有限责任公司	何立国
75	山东天元同泰资产评估有限公司	有限责任公司	王静波
76	山东永晟资产评估有限公司	有限责任公司	戚锡泉
77	山东裕丰资产评估有限公司	有限责任公司	靳启田
78	山东正源和信资产评估有限公司	有限责任公司	张景轩
79	山东中立达资产评估有限公司	有限责任公司	张守华
80	山东中立信资产评估有限公司	有限责任公司	葛章坤
81	山东中路华资产评估有限公司	有限责任公司	杨雷
82	山东中新资产评估有限公司	有限责任公司	邱云荣
83	山东中兴资产评估有限公司	有限责任公司	汪洪
84	山东忠信资产评估有限公司	有限责任公司	褚庆骞
85	万隆(上海)资产评估有限公司山东分公司	分公司	韩凌
86	中联资产评估集团山东有限公司	有限责任公司	周长刚
87	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司山东分公司	分公司	尹巍
88	中瑞国际资产评估(北京)有限公司山东分公司	分公司	魏景湖
89	济宁晨曦资产评估有限公司	有限责任公司	张桂银

# 济南市财政局

## 变更备案公告

资产评估备案公告(2022)15号

山东中新土地房地产资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。变更备案的相关信息如下:

一、资产评估机构名称:山东中新土地房地产资产评估有限公司。 变更原因:公司名称、法定代表人及股东变更。

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
名称	山东中新资产评估有限公司		山东中新土地房地产资产评估有限公司		2022年04月08日
执行合伙事务的合伙人(法定代表人)	赵涛		李秀芳		2022年04月08日
合伙人(股东)	姓名	出资(股权)比例(%)	姓名	出资(股权)比例(%)	2022年04月08日
	邱云荣	20%	李秀芳	7%	
	赵涛	20%	毛金芳	10%	
	郭磊	20%	赵涛	8%	
	操乐涵	20%	胡朝霞	7%	
	邓鲁文	20%	吕春燕	9%	
			张雷	7%	
			范鹏	7%	
			郭磊	7%	



# 济南市财政局

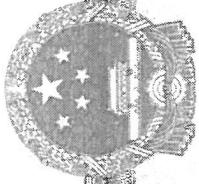
合伙人（股东）			李敏	5%	2022年04月 08日
			李秀华	5%	
			王然	6%	
			孔倩倩	6%	
			王鹏	5%	
			贾文琦	5%	
			张晓静	6%	

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



抄送：山东省资产评估协会。



# 营业执照

统一社会信用代码  
913701046768310074



市场主体身份码了解更多登记、备案、变更信息请登录国家企业信用信息公示系统

(副本) 3-1

名称 山东中新土地房地产资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 壹仟万元整

法定代表人 赵涛

成立日期 2008年06月19日

经营范围

一般项目：土地调查评估服务；房地产评估；资产评估；社会经济咨询服务。（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）

住所 山东省济南市槐荫区经十路22799号银座中心1号楼3201



登记机关

2023年10月11日





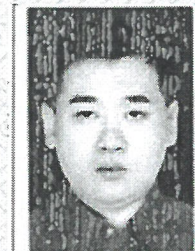
# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：白云龙

性别：男

登记编号：37080116



单位名称：山东中新土地房地产资  
产评估有限公司

初次执业登记日期：2008-12-16

年检信息：通过（2023-03-23）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-03-27



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王志新

性别：男

登记编号：47180003

单位名称：山东中新土地房地产资  
产评估有限公司

初次执业登记日期：2018-01-11

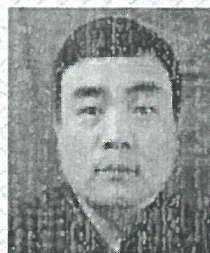
年检信息：通过 (2023-03-23)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

王志新

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2023-03-28

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



合同编号：

# 资产评估委托合同

项目名称：南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产所涉及的  
南京市鼓楼区南通路 118 号部分商业房地产的市场价值评估项目

委托人：南京世茂房地产开发有限公司

受托人：山东中新土地房地产资产评估有限公司

代付款人：南京世祥置业有限公司

## 一、评估目的

南京世茂房地产开发有限公司拟转让资产，对所涉及的南京市鼓楼区南通路118号部分商业房地产于评估基准日的市场价值进行资产评估，为南京世茂房地产开发有限公司相关经济行为提供价值参考。

## 二、委托评估对象和评估范围

评估对象：委托人委托的评估对象为拟转让南京世茂房地产开发有限公司所持有的房地产之经济行为所涉及的南京市鼓楼区南通路118号26套商铺以及3套办公楼的市场价值。

评估范围：双方商定，委托的评估对象涉及的评估范围如下：南京世茂房地产开发有限公司拟转让南京世茂房地产开发有限公司所持有的房地产之经济行为所涉及的南京市鼓楼区南通路118号26套商铺以及3套办公楼。

## 三、评估基准日

2023年10月8日。

## 四、资产评估报告使用范围

- 1、资产评估报告使用人：委托人及上海世茂股份有限公司。
- 2、资产评估报告使用用途：提供价值参考。
- 3、评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。
- 4、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
- 5、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评



性、合法性。

3、委托人应当为受托人执行资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

4、委托人应当负责受托人为获取评估资料、了解评估对象、关注法律权属开展现场工作时与其他相关当事人之间的工作协调，包括：清查盘点、资料提供、人员配合、现场核查、尽职访谈、答复问题等。

5、委托人可以要求受托人对资产评估报告相关内容进行解释，以及对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

## **（二）受托方的权利和义务：**

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2、对委托人和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、对委托人及相关当事人内部资料、商业秘密、估值结果及约定的保密事项保守秘密。

4、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

5、受委托人要求对资产评估报告相关内容进行解释，并对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

## **（三）代付款人的权利和义务：**

(三) 出现下列情况，委托人应根据实际情况增加付给受托人评估服务费，增加的数额由甲乙双方协商确定并签署补充协议：

1、评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成工作量明显增加的；

2、委托人提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

3、评估基准日变更，评估机构需再次进入现场进行调整并重新出具报告的。

(四) 委托人应将本合同项下资产评估费支付至受托方指定账户。

## 八、违约责任

1、代付款人拒绝或未按期向受托人支付评估业务费且委托人也未支付的，受托人有权停止工作或不再向委托人提供评估报告。

2、委托人未同受托人协商而擅自变更或解除已签订的约定书，不得索要已支付给受托人的款项。

3、受托人未同委托人协商擅自变更或解除已签订的约定书，应全额返回代付款人或委托人已支付的评估费用。

4、委托人和其他相关当事人未及时向受托人提供资产评估所需的文件、资料，或违反保证资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料真实性、完整性、合法性承诺，因此产生的不良后果由委托人和其他相关当事人负责，受托人不承担责任。

5、委托人或代付款人不能在约定时间内及时足额支付受托人评估业务费，每日按滞付金额的 0.1% 计付违约金。

(本页无正文，南京世茂房地产开发有限公司、山东中新土地  
房地产资产评估有限公司和南京世祥置业有限公司之《资产评  
估委托合同》签字页)



委托人：南京世茂房地产开发有限公司（盖章）



委托人法定代表人或授权代表签字：



受托人：山东中新土地房地产资产评估有限公司（盖章）



受托人法定代表人或授权代表签字：



代付款人：南京世祥置业有限公司（盖章）



代付款人法定代表人或授权代表签字：



签约于：二零 年 月 日



# 房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年10月8日

表4-6-1

金额单位：人民币元

被评估单位名称：南京世茂房地产开发有限公司

序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	用途	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	评估价值（不含税）	评估价值（含税）	评估单价(元/m²)	备注
1	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028007号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号5幢负101室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	180.75	402,800.00	422,940.00	2,230.00	
2	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028008号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号5幢负102室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	81.77	182,347.00	191,464.00	2,230.00	
3	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028000号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号5幢负103室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	44.51	99,257.00	104,220.00	2,230.00	
4	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028002号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号2幢二层	批发零售商业	钢混	2015年	m²	2,114.71	15,247,059.00	16,009,412.00	7,210.00	
5	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028003号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号2幢108室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	435.05	4,563,675.00	4,791,859.00	10,490.00	1-2层
6	苏(2019)宁鼓不动产权证第0027957号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号6幢105室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	478.78	5,022,402.00	5,273,522.00	10,490.00	1-2层
7	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028006号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号5幢101室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	1,163.49	14,264,387.00	14,977,806.00	12,260.00	大面积商辅
8	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028073号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号5幢102室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	60.34	784,420.00	823,841.00	13,000.00	
9	苏(2019)宁鼓不动产权证第0027998号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号5幢三层	批发零售商业	钢混	2015年	m²	1,642.46	11,842,137.00	12,434,244.00	7,210.00	
10	苏(2019)宁鼓不动产权证第0027999号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号5幢三层	批发零售商业	钢混	2015年	m²	1,629.54	11,357,894.00	11,925,789.00	6,970.00	
11	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028049号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢111室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	133.42	1,785,160.00	1,874,418.00	13,380.00	临支路
12	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028038号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢110室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	133.42	1,788,103.00	1,877,508.00	13,380.00	临支路
13	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028060号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢109室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	133.93	1,791,983.00	1,881,582.00	13,380.00	临支路
14	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028044号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢108室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	136.74	1,829,581.00	1,921,060.00	13,380.00	临支路
15	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028055号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢107室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	180.97	2,421,379.00	2,542,448.00	13,380.00	临支路
16	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028035号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢106室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	138.82	2,570,946.00	2,699,493.00	18,520.00	临支路
17	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028037号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢114室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	83.69	990,053.00	1,039,556.00	11,830.00	内部商辅
18	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028016号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢115室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	159.77	1,853,332.00	1,945,999.00	11,600.00	内部商辅
19	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028011号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢116室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	159.77	1,853,332.00	1,945,999.00	11,600.00	内部商辅
20	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028014号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢117室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	152.85	1,897,412.00	1,992,283.00	11,600.00	内部商辅
21	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028009号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢118室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	163.57	1,773,060.00	1,861,713.00	11,600.00	内部商辅
22	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028053号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢119室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	213.02	2,422,037.00	2,543,139.00	11,370.00	内部商辅
23	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028047号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢120室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	110.70	1,284,120.00	1,348,326.00	11,600.00	内部商辅
24	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028048号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢103室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	257.73	3,976,774.00	4,175,613.00	15,430.00	内部商辅
25	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028050号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢105室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	161.85	3,457,116.00	3,629,972.00	21,960.00	内部商辅
26	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028058号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号4幢104室	批发零售商业	钢混	2015年	m²	3,452.84	24,377,060.00	25,595,903.00	7,060.00	内部商辅
27	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028071号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号3幢803室	商务金融办公	钢混	2015年	m²	234.63	2,846,062.00	2,988,365.00	12,130.00	
28	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028068号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号3幢802室	商务金融办公	钢混	2015年	m²	180.17	2,185,462.00	2,294,735.00	12,130.00	
29	苏(2019)宁鼓不动产权证第0028072号	南京世茂房地产开发有限公司	南通路118号3幢804室	商务金融办公	钢混	2015年	m²	223.03	2,705,354.00	2,840,822.00	12,130.00	
合 计									127,574,694.00	133,953,431.00		

被评估单位填表人：刘秀

填表日期：2023年10月8日

评估人员：白云龙、王志新

