

**南京高科置业有限公司拟转让其持有的
南京仙林商务管理有限公司
全部股权项目评估报告书**

苏中资评报字（2011）3021 号

评估报告 共 一 册

本 册 为 第 一 册



江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一一年十一月二十一日

注册资产评估师声明

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但不对其法律权属做任何形式的保证，同时对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；同时与委托方及相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

5、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构和专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

6、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者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。

7、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

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

9、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

南京高科置业有限公司拟转让其持有的南京仙林商务管理有限公司 全部股权项目评估报告

苏中资评报字[2011]第 3021 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受南京仙林商务管理有限公司（以下简称“仙林商务公司”）的委托，就南京高科置业有限公司拟转让仙林商务公司股权之经济行为，对所涉及的仙林商务公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：本次资产评估的目的，是确定南京仙林商务管理有限公司股东全部权益的市场价值，为南京高科置业拟进行股权转让之经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象与评估范围：本次评估的对象是仙林商务公司的全部股权，纳入评估范围的是仙林商务公司的全部资产和负债。

三、评估基准日：2011 年 9 月 30 日

四、评估方法与价值类型：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行评估，本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估结论：经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，采用资产基础法得出的评估结论如下：

在评估基准日 2011 年 9 月 30 日，仙林商务公司经审计后的总资产为 21,170.34 万元，负债合计 16,199.03 万元，净资产为 4,971.31 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 30,686.48 万元，增值 9,516.14 万元，增值率 44.95%，负债合计 16,199.03 万元，无增减值，净资产为 14,487.45 万元，增值 9,516.14 万元，增值率 191.42%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：仙林商务公司

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	21,170.34	30,686.48	9,516.14	44.95
2 非流动资产				
3 资产总计	21,170.34	30,686.48	9,516.14	44.95
4 流动负债	16,199.03	16,199.03		
5 非流动负债				
6 负债合计	16,199.03	16,199.03		
7 净资产（所有者权益）	4,971.31	14,487.45	9,516.14	191.42

评估结论：仙林商务公司在基准日的股东全部权益评估值为人民币壹亿肆仟肆佰捌拾柒万肆仟伍佰元（小写：14,487.45万元）

六、本评估结论仅对仙林商务公司股权转让之经济行为有效。本评估报告的使用有效期为一年，即自2011年9月30日至2012年9月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

七、特别事项说明：

- 1、或有事项：仙林商务公司无抵押担保、未决诉讼等或有事项。
- 2、对评估结果有重大影响的期后事项：未发现对评估结果有重大影响的期后事项。
- 3、本报告评估结论未考虑流通性因素对评估结果的影响。
- 4、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，在对开发成本的评估中，我们考虑了销售税金、土地增值税以及所得税的影响，此外，评估报告中没有考虑由于评估增减值而引起被评估企业有关纳税义务的变化对评估结论的影响。
- 5、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

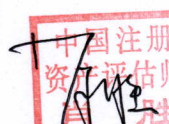
(此页无正文)

评估机构法定代表人:




中国注册资产评估师:




江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一一年十一月二十一日



南京高科置业有限公司拟转让其持有的南京仙林商务管理有限公司 全部股权项目评估报告

苏中资评报字[2011]第 3021 号

正 文

一、绪言

南京仙林商务管理有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让所涉及的南京仙林商务管理有限公司股东全部权益在 2011 年 9 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。

二、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方及被评估企业

1、概况

单位名称：南京仙林商务管理有限公司（以下简称“仙林商务公司”）

住 所：南京市栖霞区仙林街道文枢东路 1 号

法定代表人：徐益民

注册资本：5000 万元人民币

公司类型：有限公司（法人独资）内资

注册号：320113000093650

成立日期：2009 年 12 月 29 日

营业期限：2009 年 12 月 29 日至 2059 年 12 月 28 日

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：企业营销策划；物业管理；自有房屋出租、销售。

2、历史沿革及股权结构

仙林商务公司成立于 2009 年 12 月，为法人独资有限公司，其股东为南京高科置业有限公司（以下简称“高科置业”），高科置业出资 5000 万元，占注册资本的 100%。

3、企业主要经营业绩和财务状况：

仙林商务公司从成立至基准日，无经营业务收入，目前正进行栖霞区仙林大学城中心区 C1-C3 地块商务办公中心楼的开发建设工作。截至到评估基准日企业的财务状况、经营成果如下：

（1）财务状况

单位：人民币万元

项目	2009-12-31	2010-12-31	2011-9-30
资产总额	5,000.00	13,448.46	21,170.34
负债总额		8,472.73	16,199.03
所有者权益	5,000.00	4,975.73	4,971.31
资产负债率		63%	76%

(2) 经营成果

单位：人民币万元

项目	2009 年度	2010 年度	2011 年 1-9 月
营业收入			
净利润		-24.27	-4.42

上表中，2009、2010 年度及评估基准日的数据已经南京立信永华会计师事务所有限公司审计，出具了无保留意见的审计报告。

4、关联方及关联方交易

(1) 母公司情况

母公司名称	南京高科置业有限公司
企业类型	有限责任公司
住所	南京市栖霞区尧化街道王子楼村 108 号
法定代表人	徐益民
注册资本	150,000 万元人民币
经营范围	住宅小区综合开发建设；商品房销售、租赁、物业管理；工程管理（工程监理除外）；新型住宅构配件、建筑材料销售等。
持被评估公司股份比例	100%
对被评估公司的表决权比例	100%

(2) 关联方交易定价政策：市场价。

(3) 关联方往来余额

金额单位：万元

关联方名称	与被评估公司关系	会计科目	业务性质	往来余额
南京高科置业有限公司	母公司	其他应付款	往来款	15,343.07

5、委托方与被评估企业的关系

委托方与被评估企业系同一单位。

(二) 委托方以外的其他报告使用者

委托方以外的其他报告使用者为法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

三、评估目的

本次资产评估的目的，是确定南京仙林商务管理有限公司股东全部权益的市场价值，为高科置业拟进行股权转让之经济行为提供价值参考意见。

本次经济行为的相关文件为仙林商务公司 2011 年 9 月 20 日《会议纪要》。

四、评估对象和范围

（一）本次评估对象为：仙林商务公司股东全部权益。

（二）本次评估范围为：评估对象涉及的仙林商务公司的全部资产与负债，具体内容如下表：

项 目	账面金额（万元）
流动资产	21,170.34
非流动资产	
资产总计	21,170.34
流动负债	16,199.03
非流动负债	
负债总额	16,199.03
净资产（所有者权益）	4,971.31

上述数据摘自南京立信永华会计师事务所有限公司的宁信会审字[2011]0962 号《审计报告》。评估基准日的会计报表已经南京立信永华会计师事务所有限公司审计，出具了无保留意见审计报告。

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）对企业价值影响较大的资产状况

对仙林商务公司的企业价值影响较大的资产主要是仙林商务公司的存货-开发成本，为仙林商务公司正在开发建设的位于栖霞区仙林大学城中心区 C1-C3 地块商务办公中心楼（以下简称“C 地块商务楼”）发生的相关成本费用。

C 地块商务楼项目北临学苑路、西临学海路及金鹰天地仙林店，东临栖园住宅小区，南近仙林大道，毗邻南京邮电大学仙林校区，属于南京城东板块，周边多为生活小区及大学，市政道路设施完善，有 2 路公交，离地铁 2 号线仙林中心站约 800 米，交通较便利。项目占地面积 40,685.4 平方米，土地性质为商务金融出让地，土地终止日为 2047 年 7 月 18 日。项目总建筑面积为 102,350 平方米，其中地上建筑面积 72,209.4 平方米（计容积率面积 65,689.1 平方米），地下建筑面积 30,140.6 平方米（其中人防工程建筑面积 12,933.79 平方米）。该项目于 2010 年 7 月开工建设，预计于 2012 年 9 月建设完成。项目主体规划为九层框架高档商务办公楼，一层为门厅、礼堂、展厅等；二层为会议室、礼堂、办公用途；三至九层为办公用途。其配套设施齐全，地下室一层为厨房、餐厅、车库、设备房、人防设施；顶层设有消防电梯机房、通风设备机房、电梯机房、屋顶水箱等配套设施。至评估基准日，已建设至地上 8 层。

C 地块商务楼项目已取得立项批文、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证等文件。

（四）企业申报的无形资产：

仙林商务公司的土地使用权计入了存货-开发成本，此外，企业未申报无形资产。

（五）企业申报的表外资产

仙林商务公司未申报表外资产。

五、价值类型及其定义

本评估结论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。

六、评估基准日

评估基准日 2011 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、仙林商务公司 2011 年 9 月 20 日《会议纪要》；
- 2、委托方与本评估机构签订的《评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
- 5、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、资产评估准则—机器设备；
- 9、资产评估准则—无形资产；
- 10、资产评估价值类型指导意见；
- 11、企业价值评估指导意见（试行）；
- 12、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 13、企业国有资产评估指南。

（四）产权依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、验资报告；
- 3、国有土地使用证；
- 4、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及相关批准文件、合同等；
- 5、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、南京立信永华会计师事务所有限公司的宁信会审字[2011]0962号《审计报告》；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 8、委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；
- 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（六）其他参考依据

八、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、成本法（资产基础法）和收益法。

（一）评估方法的选择

1、市场法：企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

使用市场法有四个前提条件：

第一，有一个充分发展、活跃的资本市场；

第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；

第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

上述前提条件是能否运用市场法进行企业价值评估的关键。目前，很难在市场上寻找到与评估对象绝对相同或类似的可比企业，即使寻找到相同或类似的可比企业，也无法从合适的渠道获得可比企业的市场信息和财务信息，因而无法选择和估算合适的价值比率。因此，本次评估不宜采用市场法。

2、收益法：企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法评估需具备三个前提条件，即被评估单位的未来预期收益、预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；被评估单位预期获利年限可以预测。

仙林商务公司为项目公司，从成立至基准日，仅一个在建开发项目（即目前正在开发建设的 C 地块商务楼），一直无任何业务收入，同时，公司没有可持续进行房地产开发的土地储备，企业今后经营方向及模式具有较大不确定性。因此不具备采用收益法评估条件，所以不宜采用收益法。

3、成本法：企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

仙林商务公司的各项资产和负债，均较清晰，可以合理确定其在基准日的公允价值，可适用成本法。

因此，本次评估采用成本法对评估对象进行评估。

（二）成本法的具体评估方法

1、流动资产评估

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

（1）银行存款：通过函证、账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，以核实无误后的账面值作为评估值。

(2) 其他应收款项：在核实无误的基础上，根据款项可能收回的数额确定评估值。

(3) 预付账款：为垫付的施工方的水电费，将其并入开发成本中评估，故评估值为 0。

(4) 存货：

仙林商务公司的存货为在建开发项目 C 地块商务楼，在清查核实的基础上采用假设开发法进行评估：

假设开发法是预计评估对象建成后的房地产价值，扣除预计的评估基准日后开发成本、税费、资金成本和利润等，以此估算评估对象在评估基准日的公允价值的方法。在建开发项目价值的计算公式为：

在建开发项目评估值 = 建成后房地产价值 - 续建成本 - 管理费用 - 资金成本 - 销售税费 - 续建投资利润

2、负债评估

本次评估的负债为流动负债，内容包括应付账款和其他应付款，对这些负债，本次评估中根据被评估企业实际应承担的负债金额确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于 2011 年 10 月 14 日开始评估前期准备工作，2011 年 10 月 17 日正式进驻企业，开始评估工作，2011 年 10 月 31 日完成现场工作，2011 年 11 月 21 日出具评估报告书，具体过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估企业和评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

(二) 签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

(三) 编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，本次评估的对象是股东全部权益，所涉及的评估范围为仙林商务公司的全部资产和负债，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、产权持有者或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

(四) 现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对在建开发项目进行必要的现场勘查，了解实际工程情况和工程进度，查阅有关立项文件、权属文件和相关合同、账册等。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解仙林商务公司经营状况和企业的委估资产及现状，协助仙林商务公司收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与仙林商务公司有关财务报表、总帐、明细帐进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

十、评估假设

（一）特殊假设

- 1、持续经营假设，被评估单位保持持续性经营，并在经营范围、方式上与现时方向保持一致。
- 2、被评估企业的在建开发项目规划用途无重大变更。
- 3、被评估企业及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。
- 4、假定被评估企业管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。
- 5、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评估结论的影响。

（二）一般假设

- 1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限

制)，本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证。

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

3、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化。

4、本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动。

5、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十一、评估结论

在评估基准日 2011 年 9 月 30 日，仙林商务公司经审计后的总资产为 21,170.34 万元，负债合计 16,199.03 万元，净资产为 4,971.31 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 30,686.48 万元，增值 9,516.14 万元，增值率 44.95%，负债合计 16,199.03 万元，无增减值，净资产为 14,487.45 万元，增值 9,516.14 万元，增值率 191.42%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：仙林商务公司

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	21,170.34	30,686.48	9,516.14	44.95
2 非流动资产				
3 资产总计	21,170.34	30,686.48	9,516.14	44.95
4 流动负债	16,199.03	16,199.03		
5 非流动负债				
6 负债合计	16,199.03	16,199.03		
7 净资产（所有者权益）	4,971.31	14,487.45	9,516.14	191.42

评估结论：仙林商务公司在基准日的股东全部权益评估值为人民币壹亿肆仟肆佰捌拾柒万肆仟伍佰元（小写：14,487.45 万元）

十二、特别事项说明

1、或有事项：仙林商务公司无抵押担保、未决诉讼等或有事项。

2、对评估结果有重大影响的期后事项：未发现对评估结果有重大影响的期后事项。

3、本报告评估结论未考虑流通性因素对评估结果的影响。

4、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，在对开发成本的评估中，我们考虑了销售税金、土地增值税以及所得税的影响，此外，评估报告中没有考虑由于评估增减值而引起被评估企业有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

5、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

十三、评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的报告使用有效期自2011年9月30日起至2012年9月29日止。

十四、评估报告提出日期

本评估报告书提出日期：2011年11月21日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人:



中国注册资产评估师:



江苏中天资产评估事务所有限公司



二〇一一年十一月二十一日

附件：

- 一、经济行为文件；
- 二、委托方及被评估企业营业执照；
- 三、被评估企业评估基准日审计报告；
- 四、被评估企业评估基准日前二年会计报表；
- 五、主要权属证明资料；
- 六、委托方及产权持有者被评估企业承诺函；
- 七、资产评估机构及注册资产评估师的承诺函；
- 八、评估机构营业执照及资格证书；
- 九、注册资产评估师资格证书；
- 十、评估业务约定书。

会议纪要

时 间：2011 年 9 月 20 日

地 点：高科置业 214 会议室

参加人员：杨林生、李太珍、徐剑新、史志迅

会议主持：杨林生

主要内容：研究公司股权转让

会议听取了仙林 C 地块商务办公楼项目开发建设情况及对房地产市场未来发展形势的汇报。会议认为，鉴于仙林 C 地块商务办公楼项目投入巨大，而仙林地区商务办公房源市场销售前景并不明朗。面对目前紧缩的货币政策及股东方自身项目建设较大的资金需求，公司在项目资金筹措上面临很多困难和不确定因素。为盘活资产，缓解资金压力，公司应当继续推进该项目整体转让事宜。会议就有关事项议定如下：

1、鉴于公司为项目公司，应当继续通过出售股权的方式转让公司全部资产和负债。

2、由公司选择有资质的评估机构对股权价值进行重新评估，基



准日为 2011 年 9 月 30 日。

3、公司指定由财务部协调相关事宜，相关部门全力配合。

4、继续做好施工队伍稳定工作，保证股权转让工作和项目建设工作的平稳过度。

仙林商务公司办公室整理

2011 年 9 月 22 日

主题词： 股权转让 纪要

2011 年 9 月 23 日印发

（共印十份）

企业法人营业执照

(副 本) 编号: 320113000200912290012M

注册号 320113000093650

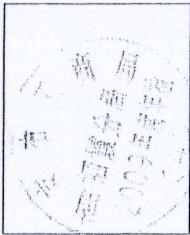
(2/2)

名 称 南京仙林商务管理有限公司
住 所 南京市栖霞区仙林街道文枢东路1号
法定代表人姓名 徐益民
注 册 资 本 5000万元人民币
实 收 资 本 5000万元人民币
公 司 类 型 有限公司(法人独资)内资
经 营 范 围 许可经营项目: 无。
一般经营项目: 企业营销策划; 物业管理; 自有房屋出租、销售。

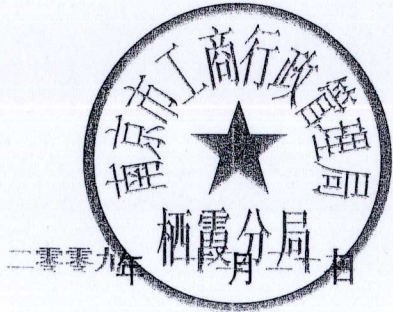
须 知

- 1.《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
- 2.《企业法人营业执照》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
- 3.《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
- 4.《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 5.登记事项发生变化,应当向公司登记机关申请变更登记,换领《企业法人营业执照》。
- 6.每年三月一日至六月三十日,应当参加年度检验。
- 7.《企业法人营业执照》被吊销后,不得开展与清算无关的经营活动。
- 8.办理注销登记,应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
- 9.《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的,应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废,申请补领。

年度检验情况

			
--	--	--	--

成 立 日 期 2009年12月29日
营 业 期 限 2009年12月29日至 2059年12月28日





南京立信永华会计师事务所有限公司
立信会计师事务所管理有限公司成员所
地址：南京中山北路26号新晨国际大厦8-10楼
邮编：210008
电话：86-25-83311788
传真：86-25-83309819
网址：www.njyhepa.com

BDO CHINA JIANG SU SHU LUN PAN
Certified Public Accountants
Floor 8-10, Xinchun International Mansion
No. 26 Zhongshan North Road, Nanjing, China
P.C.: 210008
TEL: 86-25-83311788
FAX: 86-25-83309819
http:// www.njyhepa.com

审计报告

宁信会审字（2011）0962 号

南京仙林商务管理有限公司董事会：

我们审计了后附的南京仙林商务管理有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2011 年 9 月 30 日的资产负债表，2011 年 1-9 月的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理当局的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2011 年 9 月 30 日的财务状况以及 2011 年 1—9 月的经营成果和现金流量。

南京立信永华会计师事务所有限公司



中国 南京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一一年十月十六日

资 产 负 债 表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

资 产	编 号		2011-9-30	2010-12-31
流动资产：				
货币资金	1	注释四.1	2,131,962.77	5,189,808.82
交易性金融资产	2			
应收票据	3			
应收账款	4			
预付款项	5		775,007.00	
应收股利	6			
应收利息	7			
其他应收款	8	注释四.2	10,000.00	10,000.00
存货	9	注释四.3	208,786,417.00	129,284,790.51
一年内到期的非流动资产	10			
其他流动资产	11			
流动资产合计	12		211,703,386.77	134,484,599.33
非流动资产：				
可供出售金融资产	13			
持有至到期投资	14			
长期应收款	15			
投资性房地产	16			
长期股权投资	17			
固定资产	18			
在建工程	19			
工程物资	20			
固定资产清理	21			
生产性生物资产	22			
油气资产	23			
无形资产	24			
开发支出	25			
商誉	26			
长期待摊费用	27			
递延所得税资产	28			
其他非流动资产	29			
非流动资产合计	30		0.00	0.00
资产总计	31		211,703,386.77	134,484,599.33

(所附注释系会计报表的组成部分)

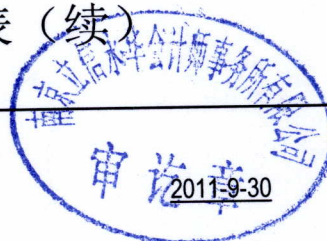
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

编制单位: 南京仙林商务管理有限公司



负债和股东权益	编号		2011-9-30	2010-12-31
流动负债:				
短期借款	32			
交易性金融负债	33			
应付票据	34			
应付账款	35	注释四.4	8,549,624.50	1,518,971.62
预收款项	36			
应付职工薪酬	37			
应交税费	38			
应付利息	39			
应付股利	40			
其他应付款	41	注释四.5	153,440,720.71	83,208,368.99
一年内到期的非流动负债	42			
其他流动负债	43			
流动负债合计	44		161,990,345.21	84,727,340.61
非流动负债:				
长期借款	45			
应付债券	46			
长期应付款	47			
专项应付款	48			
预计负债	49			
递延所得税负债	50			
其他非流动负债	51			
非流动负债合计	52			
负债合计	53		161,990,345.21	84,727,340.61
股东权益:				
股本	54	注释四.6	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	55			
减: 库存股	56			
盈余公积	57			
未分配利润	58	注释四.7	-286,958.44	-242,741.28
归属母公司股东权益合计	59			
少数股东权益	60			
股东权益合计	61		49,713,041.56	49,757,258.72
负债及股东权益总计	62		211,703,386.77	134,484,599.33

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利 润 表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

项 目	编号	2011年1—9月	2010年度
一、营业收入	1		
减：营业成本	2		
营业税金及附加	3		
销售费用	4		
管理费用	5	注释四.8 56,155.40	258,379.00
财务费用	6	注释四.9 -11,938.24	-15,637.72
资产减值损失	7		
加：公允价值变动净收益	8		
投资净收益	9		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11	-44,217.16	-242,741.28
加：营业外收入	12		
减：营业外支出	13		
其中：非流动资产处置损失	14		
三、利润总额	15	-44,217.16	-242,741.28
减：所得税费用	16		
四、净利润	17	-44,217.16	-242,741.28

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人

股东权益变动表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

项 目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00	-				
1. 会计政策变更						
2. 前期差错更正						
二、本年年初余额	50,000,000.00	-				
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）净利润					-242,741.28	49,757,258.72
（二）其他综合收益					-44,217.16	-44,217.16
上述（一）和（二）小计					-44,217.16	-44,217.16
（三）所有者投入和减少资本					-44,217.16	-44,217.16
1. 所有者本期投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本年年末余额	50,000,000.00	-			-286,958.44	49,713,041.56

（所附注释系会计报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

项 目	2010年度					未分配利润	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积			
一、上年年末余额	50,000,000.00	-				-	50,000,000.00
1. 会计政策变更							-
2. 前期差错更正							-
二、本年年年初余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-242,741.28	-242,741.28
（一）净利润						-242,741.28	-242,741.28
（二）其他综合收益						-242,741.28	-242,741.28
上述（一）和（二）小计						-	-
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者本期投入资本							-
2. 股份支付计入所有者权益的金额							-
3. 其他							-
（四）利润分配							-
1. 提取盈余公积							-
2. 对所有者（或股东）的分配							-
3. 其他							-
（五）所有者权益内部结转							-
1. 资本公积转增资本							-
2. 盈余公积转增资本							-
3. 盈余公积弥补亏损							-
4. 其他							-
四、本年年末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-242,741.28	49,757,258.72

（所附注释系会计报表的组成部分）

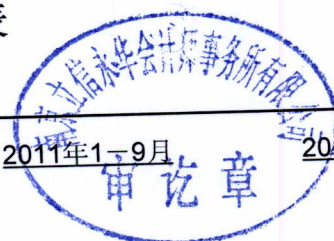
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司



项 目	编号	注释	2011年1-9月	2010年度
一、经营活动产生的现金流量	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2			
收到的税费返还	3			
收到的其他与经营活动有关的现金	4		70,245,295.17	13,586.21
经营活动现金流入小计	5		70,245,295.17	13,586.21
购买商品、接受劳务支付的现金	6		73,144,269.11	36,629,533.15
支付给职工以及为职工支付的现金	7			
支付的各项税费	8		101,711.50	75,855.75
支付的其他与经营活动有关的现金	9		57,160.61	8,118,388.49
经营活动现金流出小计	10		73,303,141.22	44,823,777.39
经营活动产生的现金流量净额	11		-3,057,846.05	-44,810,191.18
二、投资活动产生的现金流量	12			
收回投资收到的现金	13			
取得投资收益收到的现金	14			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金	15			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16			
收到其他与投资活动有关的现金	17			
投资活动现金流入小计	18		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	19			
投资支付的现金	20			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21			
支付其他与投资活动有关的现金	22			
投资活动现金流出小计	23		-	-
投资活动产生的现金流量净额	24		-	-
三、筹资活动产生的现金流量	25			
吸收投资所收到的现金	26			
借款所收到的现金	27			
收到的其他与筹资活动有关的现金	28			
筹资活动现金流入小计	29		-	-
偿还债务所支付的现金	30			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31			
支付的其他与筹资活动有关的现金	32			
筹资活动现金流出小计	33		-	-
筹资活动产生的现金流量净额	34		-	-
四、汇率变动对现金的影响	35			
五、现金及现金等价物净增加额	36		-3,057,846.05	-44,810,191.18
加：期初现金及现金等价物余额	37		5,189,808.82	50,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	38		2,131,962.77	5,189,808.82

(所附注释系会计报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



南京立信永华会计师事务所有限公司
立信会计师事务所管理有限公司成员所
地址：南京中山北路26号新筑国际大厦8-10楼
邮编：210008
电话：86-25-83311788
传真：86-25-83309819
网址：www.njshcpa.com

BDO CHINA JIANG SU SHU LUN PAN
Certified Public Accountants
Floor8-10, Xinchun International Mansion
No.26 Zhongshan North Road, Nanjing, China
P.C.: 210008
TEL: 86-25-83311788
FAX: 86-25-83309819
http://www.njshcpa.com

审计报告

宁信会审字（2011）0185 号

南京仙林商务管理有限公司董事会：

我们审计了后附的南京仙林商务管理有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2010 年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理当局的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

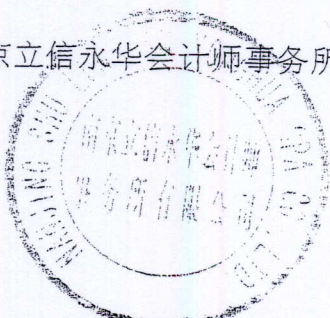
审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

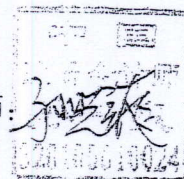
我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

南京立信永华会计师事务所有限公司

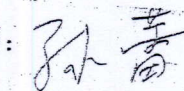


中国 南京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一一年三月二十六日

资产负债表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

	2010.12.31	2009.12.31
流动资产：		
货币资金	5,189,808.82	50,000,000.00
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付账款		
应收股利		
应收利息		
其他应收款	10,000.00	
存货	129,284,790.51	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	134,484,599.33	50,000,000.00
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
投资性房地产		
长期股权投资		
固定资产		
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计	134,484,599.33	50,000,000.00

(所附注释系会计报表的组成部分)

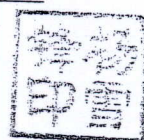
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

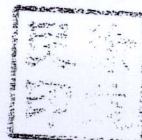
负债和股东权益	2010.12.31	2009.12.31
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,518,971.62	
预收账款		
应付职工薪酬		
应交税费		
应付利息		
应付股利		
其他应付款	83,208,368.99	
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	84,727,340.61	
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	84,727,340.61	
股东权益：		
股本	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积		
减：库存股		
盈余公积		
未分配利润	-242,741.28	
外币报表折算差额		
归属于母公司股东权益合计	49,757,258.72	50,000,000.00
少数股东权益		
负债及股东权益总计	134,484,599.33	50,000,000.00

(所附注释系会计报表的组成部分)

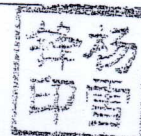
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

	2010年度	2009年度
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	258,379.00	
财务费用	-15,637.72	
资产减值损失		
加：公允价值变动净收益		
投资净收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-242,741.28	
加：营业外收入		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额	-242,741.28	
减：所得税费用		
四、净利润	-242,741.28	
归属于母公司所有者的净利润		
少数股东损益		
五、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（所附注释系会计报表的组成部分）

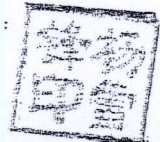
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



审计报告

宁信会审字(2010)0369号

南京仙林商务管理有限公司全体股东:

我们审计了后附的南京仙林商务管理有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2009年12月31日的资产负债表、2009年度的利润表、现金流量表及所有者权益变动表。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为,贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允反映了贵公司2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。

南京立信永华会计师事务所有限公司

中国

南京

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一〇年三月二十四日



资产负债表

会企01表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

2009年12月31日

单位：元

资产	年末余额	年初余额	负债和所有者权益(或股东权益)	年末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	50,000,000.00		短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款			应付账款		
预付款项			预收款项		
应收利息			应付职工薪酬		
应收股利			应交税费		
其他应收款			应付利息		
存货			应付股利		
一年内到期的非流动资产			其他应付款		
其他流动资产			一年内到期的非流动负债		
流动资产合计	50,000,000.00		其他流动负债		
非流动资产：			流动负债合计		
可供出售金融资产			非流动负债：		
持有至到期投资			长期借款		
长期应收款			应付债券		
长期股权投资			长期应付款		
投资性房地产			专项应付款		
固定资产			预计负债		
在建工程			递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计		
生产性生物资产			负债合计		
油气资产			所有者权益(或股东权益)：		
无形资产			实收资本(或股本)	50,000,000.00	
开发支出			资本公积		
商誉			减：库存股		
长期待摊费用			盈余公积		
递延所得税资产			未分配利润		
其他非流动资产			所有者权益(或股东权益)合计	50,000,000.00	
非流动资产合计					
资产总计	50,000,000.00		负债和所有者权益(或股东权益)总计	50,000,000.00	

法定代表人：

会计机构负责人(会计主管人员)：

报表编制人：

利润表

2009年度

会企02表

单位：元

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

项 目	本年金额	上年金额
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用		
财务费用		
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		
加：营业外收入		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：

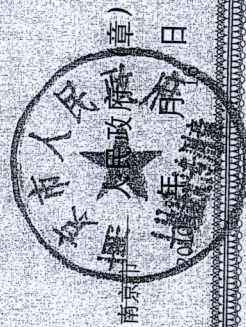
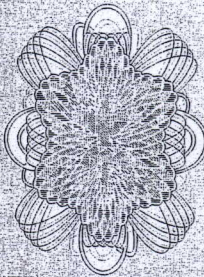
会计机构负责人（会计主管人员）：

报表编制人：

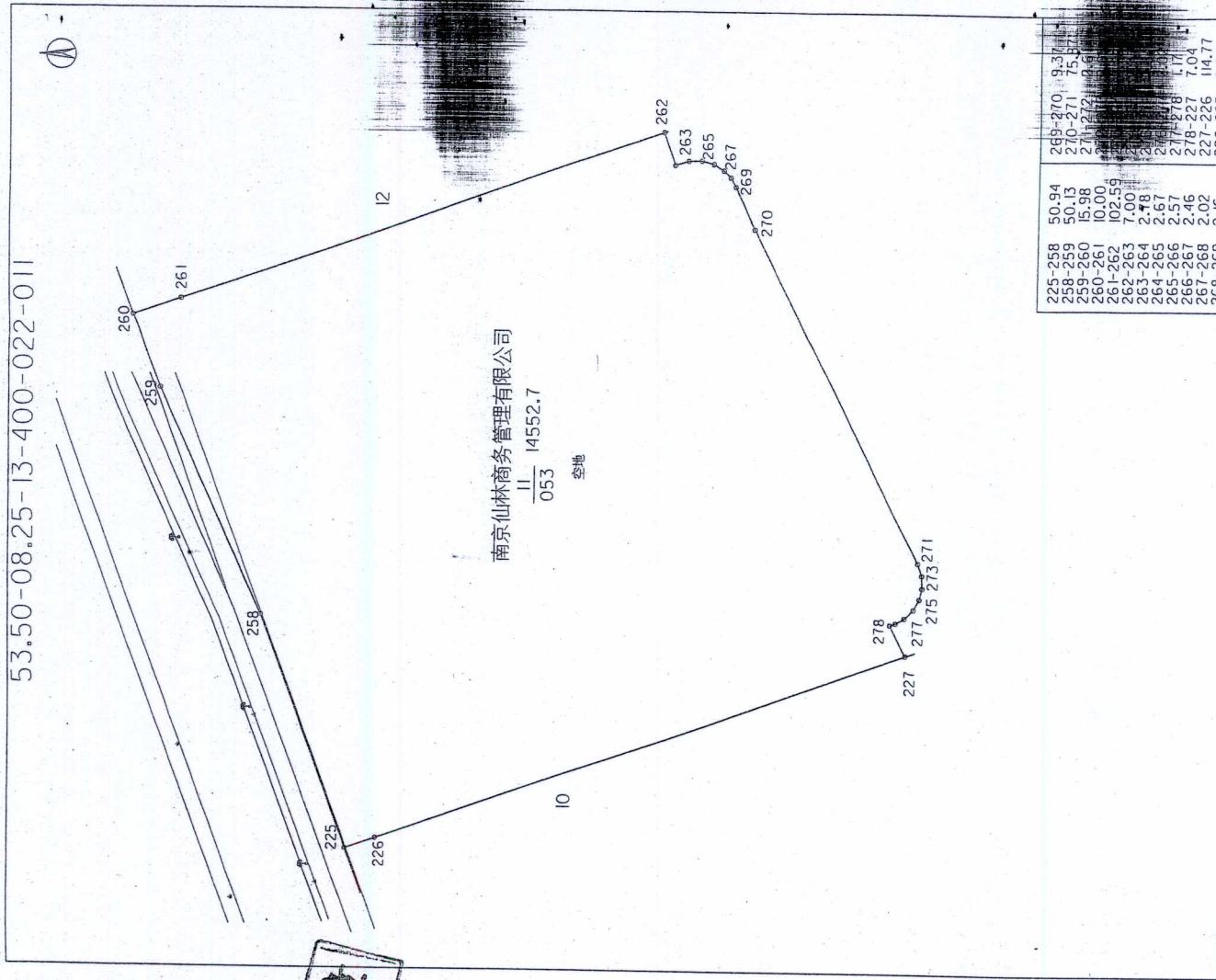
宁栖—国用(2010)第 11561 号

土地使用权人	南京仙林商务管理有限公司			
座落	栖霞区仙林大学城中心区C2地块			
地号	13400022011	图号	53.50-08.2	
地类(用途)	商务金融用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2047年07月18日	
使用权面积	14552.7 M ²	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



53.50-08.25-13-400-022-011



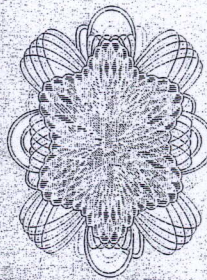
225-258	50.94	269-270	9.37
258-259	50.13	270-271	75.37
259-260	15.98	271-272	11.61
260-261	10.00	272-273	11.61
261-262	102.59	273-274	11.61
262-263	7.00	274-275	11.61
263-264	2.78	275-276	11.61
264-265	2.67	276-277	11.61
265-266	2.57	277-278	11.61
266-267	2.46	278-279	11.61
267-268	2.02	279-280	11.61
268-269	2.16	280-281	11.61

1:1000

宁栖-国用(2010)第11559号

土地使用权人	南京仙林商务管理有限公司			
座落	栖霞区仙林大学城中心区C1地块			
地号	13400022010	图号	53.50-08.25	
地类(用途)	商务金融用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2047年07月18日	
使用权面积	11143.9 M ²	其中	独用面积	11143.9 M ²
			分摊面积	0 M ²

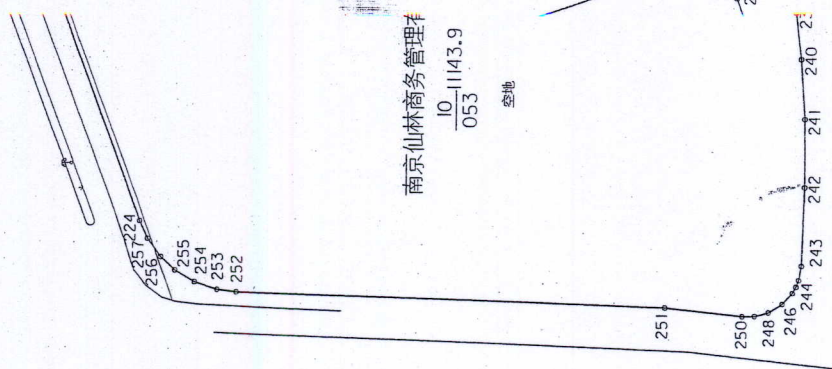
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



南京市

2010.10.16

53.50-08.25-13



南京仙林商务管理

10-1143.9
053

空地

241-242	12.77
242-243	14.79
243-244	2.72
244-245	1.35
245-246	1.31
246-247	2.81
247-248	5.01
248-249	3.88
249-250	4.52
250-251	4.23
251-252	3.66
252-253	4.23
253-254	3.69

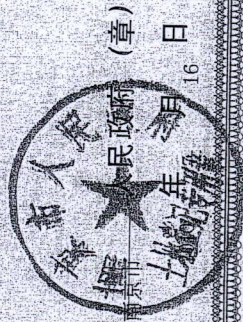
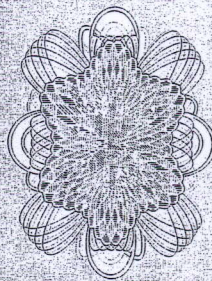
1:100

宗地 国用 (2010) 第 11562 号

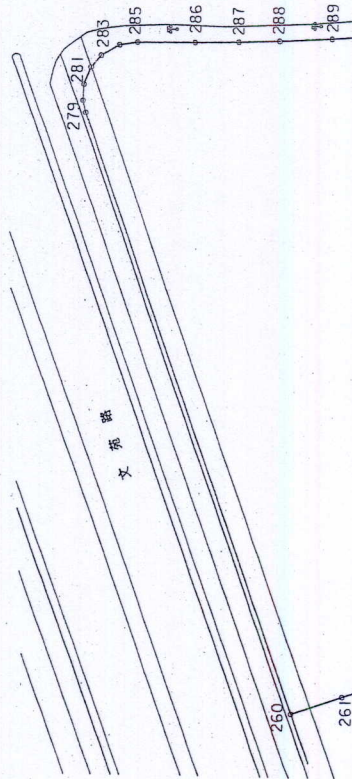
土地使用权人	南京仙林商务管理有限公司		
座 落	栖霞区仙林大学城中心区C3地块		
地 号	13400022012	图 号	53.50-08.8
地类 (用途)	商务金融用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2047年07月
使用权面积	14988.8 M ²	其 中	
		独用面积	14988.8 M ²
		分摊面积	0 M ²



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



53.50-08.50-13-400-022-012



南京仙林商务管理有限公司

12 14988.8

053 空地

260-279	118.84	301-302	3.38
279-280	2.34	302-303	3.34
280-281	3.02	303-304	2.80
281-282	3.50	304-305	3.04
282-283	2.91	305-306	3.05
283-284	3.94	306-307	2.96
284-285	3.40	307-308	3.16
285-286	10.76	308-309	9.12
286-287	8.13	309-310	11.32
287-288	7.72	310-311	9.54
288-289	8.30	311-312	10.91
289-290	9.70	312-313	9.62
290-291	10.50	313-314	10.45
291-292	9.36	314-315	10.20
292-293	7.80	315-316	2.25
293-294	10.41	316-317	2.36
294-295	8.44	317-318	2.30
295-296	4.96	318-319	2.13
296-297	5.51	319-320	2.31
297-298	5.30	320-321	2.47
298-299	6.03	321-322	0.73
299-300	5.01	322-323	102.59
300-301	5.44	323-324	10.00

南京市发展和改革委员会文件

宁发改投资字〔2007〕574号

关于核准南京仙林房地产开发有限公司 No.2006G75 地块项目的通知

南京仙林房地产开发有限公司：

你公司《关于仙林大学城中心区 C1-C3 项目立项的申请报告》（宁仙地字[2007]第 017 号）及有关附件收悉。根据市政府宁政发[2006]86 号文件规定和国有土地使用权出让合同[宁国土资让合（2007）14 号]，同意核准你公司建设 No.2006G75 地块开发项目，具体事项通知如下：

- 一、同意你公司开发建设 No.2006G75 地块开发项目。
- 二、项目建设地点位于栖霞区仙林大学城中心区 C1-C3 地块，用地总面积 40684.6 平方米，实际出让面积 40684.6 平方米，项目具体四至边界由国土、规划部门确定。
- 三、项目主要建设内容为商务办公以及与之相关配套设施，其中部分拟建总建筑面积不超过 103940 平方米，具体建设方

案由市规划部门审定。

四、项目总投资 54064.19 万元，所需建设资金由你公司自筹解决。

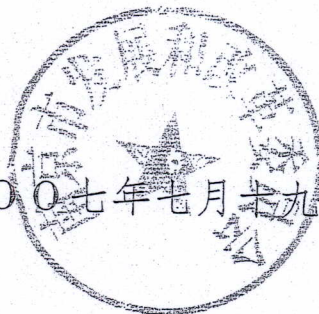
五、按照《招标投标法》和《江苏省招标投标条例》的规定，在工程的勘察、设计、施工、监理和主要货物材料等的采购，应依法进行招标。

六、所建房屋允许上市销售。

据此，请即按规定完善规划、土地、环保等相关手续，并抓紧组织实施。

本通知有效期两年，自签发之日起计算。

二〇〇七年七月十九日



主题词：城乡建设 房地产 核准 通知

抄送：市建委，市规划、国土、环保、房产、统计、审计局，
栖霞区政府，市货物招标办

南京市发展和改革委员会

2007 年 7 月 20 日印发

印：20 份

仙林商务

南京市发展和改革委员会文件

宁发改投资字〔2010〕526号

关于 NO.2006G75 地块项目 变更建设业主的核准决定书

南京高科置业有限公司、南京仙林商务管理有限公司：

你两公司《关于 NO.2006G75 地块变更项目业主的申请》及有关附件收悉。根据市政府宁政发〔2006〕86 号文件、国土土地使用权出让合同（宁国土资让合〔2007〕14 号）、市国土资源局宁国土资〔2010〕224 号批复，经研究，具体事项通知如下：

一、同意原由南京仙林房地产开发有限公司建设的 NO.2006G75 地块项目转由南京仙林商务管理有限公司开发建设。

二、项目建设地点位于栖霞区仙林大学城中心区 C1-C3 地块，用地总面积 40684.6 平方米，实际出让面积 40684.6 平方米，项目具体四至边界由国土、规划部门确定。

三、项目主要建设内容为商务办公以及与之相关配套设施，

地上部分拟建总建筑面积不超过 103940.26 平方米、地下部分约 2.8 万平方米，具体建设方案由市规划部门审定。

四、项目总投资 54064.19 万元，所需建设资金由南京仙林商务管理有限公司自筹解决。

五、按照《招标投标法》和《江苏省招标投标条例》的规定，在工程的勘察、设计、施工、监理和主要货物材料等的采购，应依法进行招标。

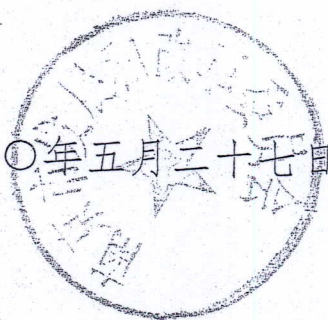
六、同意节能评估报告意见，请认真落实各项节能措施与意见。

七、所建房屋允许上市销售。

据此，请即按规定完善规划、土地、环保等相关手续，并抓紧组织实施。

本通知有效期两年，自签发之日起计算。

二〇一〇年五月二十七日



主题词： 城乡建设 变更业主 核准

抄送： 市住建委，市规划、国土、环保、房产、统计、审计局，栖霞区政府，市货物招标办。

南京市发展和改革委员会

2010 年 5 月 27 日印发

印：15 份

中华人民共和国

建设用地规划许可证

宁规城东用地[2005]0003号

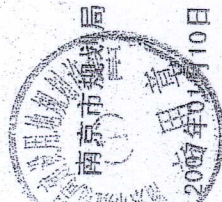
编号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,

经审查,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关



变更行政许可专用章
南京规划局
2010年7月7日核准

案卷编号:

城东20040391 YD01

证件编号:

宁规城东用地[2005]0003号

用地单位	南京仙林房地产开发有限公司				
项目名称	仙林大学城中心区C1-C3地块				
用地位置	栖霞区仙林大学城苑路南、学子路东				
地块编号	规划土地使用性质			面积	
C1	商务办公用地			11150 平方米合 16.73亩	
C2	商务办公用地			14560 平方米合 21.84亩	
C3	商务办公用地			14990 平方米合 22.49亩	
用地概况					
建设指标	总用地面积:	40700 平方米	合	61.06 亩	平方米
	其中: 建设用地:	40700 平方米	代征绿地:		
	代征城市道路用地:		其它代征用地:		
	建筑容积率		建筑密度		
其它规划要求:	F1 意按图示红线范围核发建设用地规划许可证。				
附图附件名称	信息图编号: 城东20043263 规划用地范围内的拆迁行为应遵守相关法律法规之规定。 本证有效期为12个月				

本许可证于2010年7月7日进行变更,变更后的许可证号为: 宁规城东用地[2005]0003号

南京市规划局审批结果同意变更决定书

宁规变更(2010)01131号

南京仙林商务管理有限公司:

你单位于2010年7月22日对位于南京市栖霞区仙林大学城学苑路南、学子路东的仙林大学城中心区C1-C3地块(宁规城东用地【2005】0003),因土地与立项已变更,申请变更。根据你单位申请与相关规定,我局决定变更该行政许可。具体变更内容如下:

变更单位由南京仙林房地产开发有限公司变更为南京仙林商务管理有限公司。

如不服本决定,可在收到本决定之日起六十日内向南京市人民政府或省建设厅申请行政复议,或在接到本决定书之日起三个月内直接向人民法院提起行政诉讼。

南京市规划局

2010年07月27日

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 320113201111026 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关
日期

项目编号： 城东20040391城东JS01第02轮
项目单位： 南京仙林商务管理有限公司
项目名称： 仙林大学城中心区C地块
建设地点： 南京市栖霞区学苑路南，学子路东

证书编号： 建字第320113201111026号

建筑 栋号	建筑用途	楼层		高度(m)		建筑面积(m²)			
		起	止	地下	地上	地下	地上	基底	计容积率 总面积
C1-C3 仙林中心 区C地块 商务办公 中心	商务办公楼(写字楼)	-1	10	-5.40	46.40	30140.6	72209.4	15859.4	65689.1 102350.0
	商务办公楼(写字楼)	-1	-1	---	---	30140.6	---	---	---
	商务办公楼(写字楼)	1	10	---	---	---	72209.4	---	65689.1 ---
	---	---	---	---	---	30140.6	72209.4	15859.4	65689.1 102350
其他说明									
附 件									
备 注 1、凡本审批意见未做具体规定的，应按现行有关法规和规范执行。 2、报审的方案应符合要点及本审批意见的各项要求，否则窗口可不予受理。 3、规划设计方案经我局审定后方可进行初步设计或施工图设计。 4、市政方案请在总平面图方案审定后另行报审。 5、建设工程规划许可证核发之日起12个月内应开工建设并申请验线。									

中华人民共和国

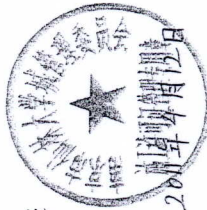
建筑工程施工许可证

编号宁仙施许(2011)005

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关



日期 2011年04月22日

NO:0051133

建设单位	南京仙林商务管理有限公司		
工程名称	南京仙林大学城中心区C地块商务中心,		
建设地址	南京市栖霞区仙林大学城文苑路南、学海路东		
建设规模	102350平米	合同价格	35491.3361万元
设计单位	香港华艺设计顾问有限公司南京建筑设计研究院有限公司		
施工单位	南通新华建筑集团有限公司		
监理单位	江苏建科建设监理有限公司		
合同开工日期	2010年7月28日	合同竣工日期	2012年2月28日
备注			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不
办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国
建筑法》的规定予以处罚。

资产评估委托方及被评估单位承诺函

江苏中天资产评估事务所有限公司：

因南京高科置业有限公司拟转让本公司全部股权事宜，本公司委托贵单位对所涉及的本公司股东全部权益的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、本次资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已得到批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、纳入资产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；
- 5、本单位业已提供所有与此次评估有关的权属证明及评估相关的各项“申报评估明细表”和其他有关资料，并对其真实性和完整性负责，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；本单位提供的“评估明细表”中参与评估的资产，如有未列入法定“权证”的项目，其资产权属如存在争议，由本单位自行承担相关法律责任；
- 6、本单位对所有评估资产均拥有合法权利，如有以本单位资产或信誉作出抵押或担保情形，均已全部书面告知贵公司；
- 7、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 8、本单位确信评估基准日至评估报告提交日期间没有未决诉讼案件，如有将以单独的书面文件向你所提供案件情况。
- 9、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 10、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方及被评估单位法定代表人：

委托方及被评估单位公章：

二〇一一年十月二十六日

注册资产评估师承诺函

南京仙林商务管理有限公司：

受贵公司的委托，我们对南京高科置业有限公司拟转让贵公司股权行为所涉及的贵公司股东全部权益价值，以2011年9月30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：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：



江苏中天资产评估事务所有限公司



2011年11月21日

企业法人营业执照

须知

编号: 320402000200810270026S

(副 本)

(1/1)

注册号 320402000058406

江苏中天资产评估事务所有限公司

常州市天宁区博爱路72号

名称 住所 法定代表人姓名 注册资本 实收资本 公司类型 经营范围

何宜华

300万元人民币

300万元人民币

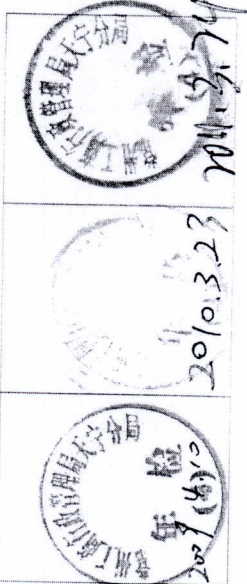
有限责任公司

许可经营项目: 证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估。
一般经营项目: 工程造价咨询、财会咨询、信息咨询服务, 房地产评估。

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日, 应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废, 申请补领。

年度检验情况

已参加
2007年度
年检



1993年3月2日

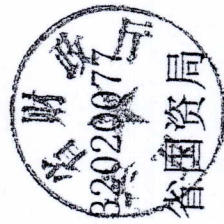
1993年03月02日至 2020年01月05日

成立日期 营业期限



资产评估 资格证书

(副本)



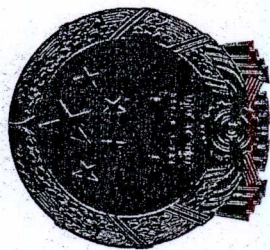
证书编号：
批准机关：
发证日期：

32020075
省国资局
1999年12月24日

序列号：00002569

中华人民共和国财政部统一印制

机构名称	江苏中天资产评估事务所有限公司
办公地址	常州市博爱路72号
首席合伙人 (法定代表人)	何宜华
批准文号	苏国资评函[1999]9号
资产评估范围： 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。	



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准江苏

中天资产评估事务所有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号

证书编号：0250043002

序列号：0000062

发证时间：





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 王昱文

性别: 男

身份证号: 320107197211233418

机构名称: 江苏天业会计师事务所

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 32030027

发证日期: 2006年6月1日

初次注册时间: 2003年6月19日

本人签名:

本人印鉴注册
资产评估师
王昱文
32030027

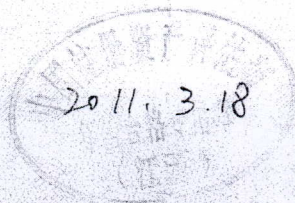
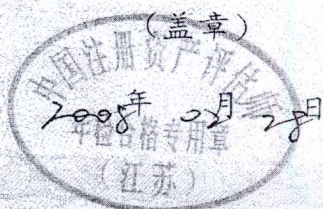


检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



转所记录

经手人: [Signature]
转入时间: 2006.12.17
机构名称: 江苏天业会计师事务所有限公司
2008.8.11



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 肖胜

性别: 男

身份证号: 34242519731225321x

机构名称: 江苏天业会计师事务所

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 32080020

发证日期: 2008年4月3日

初次注册时间: 2008年2月28日

本人签名:

肖胜

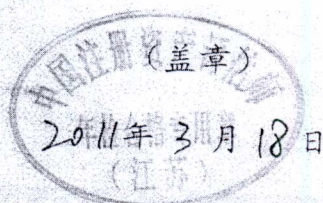
本人印鉴: 中国注册
资产评估师
肖胜
32080020

检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



经手人

栗爱民

转记所转

转入时间

2008.8.11

机构名称

江苏天业会计师事务所有限公司

**南京高科置业有限公司拟转让其持有的
南京仙林商务管理有限公司
全部股权项目评估明细表**

苏中资评报字（2011）3021 号

**评估明细表 共 一 册
本 册 为 第 一 册**



江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一一年十一月二十一日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年9月30日

表1

金额单位：人民币万元

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

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	21,170.34	30,686.48	9,516.14	44.95%
2	非流动资产	-	-	-	
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	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	21,170.34	30,686.48	9,516.14	44.95%
21	流动负债	16,199.03	16,199.03	-	
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	16,199.03	16,199.03	-	
24	净资产（所有者权益）	4,971.31	14,487.45	9,516.14	191.42%

评估机构：江苏中天资产评估事务所有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

中国注册
资产评估师
王昱文
32030027

中国注册
资产评估师
肖月胜
32080020



何宜华
32000452

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2011年9月30日

表2

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	211,703,386.77	306,864,762.77	95,161,376.00	44.95%
2	货币资金	2,131,962.77	2,131,962.77	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	775,007.00	-	-775,007.00	-100.00%
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	10,000.00	10,000.00	-	
10	存货	208,786,417.00	304,722,800.00	95,936,383.00	45.95%
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13	二、非流动资产合计	-	-	-	
14	可供出售金融资产	-	-	-	
15	持有至到期投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	-	-	-	
18	投资性房地产	-	-	-	
19	固定资产	-	-	-	
20	在建工程	-	-	-	
21	工程物资	-	-	-	
22	固定资产清理	-	-	-	
23	生产性生物资产	-	-	-	
24	油气资产	-	-	-	
25	无形资产	-	-	-	
26	开发支出	-	-	-	
27	商誉	-	-	-	
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	三、资产总计	211,703,386.77	306,864,762.77	95,161,376.00	44.95%

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2011年9月30日

表2

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	161,990,345.21	161,990,345.21	-	
33	短期借款	-	-	-	
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	8,549,624.50	8,549,624.50	-	
37	预收款项	-	-	-	
38	应付职工薪酬	-	-	-	
39	应交税费	-	-	-	
40	应付利息	-	-	-	
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	153,440,720.71	153,440,720.71	-	
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-	-	
45	五、非流动负债合计	-	-	-	
46	长期借款	-	-	-	
47	应付债券	-	-	-	
48	长期应付款	-	-	-	
49	专项应付款	-	-	-	
50	预计负债	-	-	-	
51	递延所得税负债	-	-	-	
52	其他非流动负债	-	-	-	
53	六、负债总计	161,990,345.21	161,990,345.21	-	
54	七、净资产（所有者权益）	49,713,041.56	144,874,417.56	95,161,376.00	191.42%

注册资产评估师：王昱文、肖胜

流动资产评估汇总表

评估基准日：2011年9月30日

表3

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	2,131,962.77	2,131,962.77	-	
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款				
3-5	预付账款	775,007.00	-	-775,007.00	-100.00%
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款	10,000.00	10,000.00	-	
3-9	存货	208,786,417.00	304,722,800.00	95,936,383.00	45.95%
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产	-	-	-	
流动资产合计		211,703,386.77	306,864,762.77	95,161,376.00	44.95%

评估人员：王昱文、王明富、黄斌

货币资金评估汇总表

评估基准日：2011年9月30日

表3-1

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	-	-	-		
3-1-2	银行存款	2,131,962.77	2,131,962.77	-		
3-1-3	其他货币资金					
合 计		2,131,962.77	2,131,962.77	-		

评估人员：王昱文、王明富、黄斌

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2011年9月30日

表3-1-2

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面 金额	评估基准 日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值 率%	备注
1	工行亚东（3567）	4301028609100023567	人民币			329,594.52	329,594.52			
2	中信银行南京和燕路支行	7329610182600067412	人民币			1,802,368.25	1,802,368.25			
合 计						2,131,962.77	2,131,962.77			

被评估单位填表人：张韵韶

填表日期: 2011年10月26日

评估人员：王昱文、严倩

共 1 页, 第 1 页

评估基准日：2011年9月30日

表3-5

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：张韵韶
填表日期：2011年10月26日

评估人员：王昱文、严倩

共 1 页, 第 1 页

其他应收款评估明细表

评估基准日：2011年9月30日

表3-8

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	南京仙林新市区开发有限公司	恢复保证金	2010年2月	一至二年	10,000.00	10,000.00			
合 计					10,000.00	10,000.00	-		
减：其他应收款坏账准备							-		
合 计					10,000.00	10,000.00	-	0.00%	

被评估单位填表人：张韵韶

填表日期：2011年10月26日

评估人员：王昱文、严倩

共 1 页, 第 1 页

评估基准日：2011年9月30日

表3-9

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

评估人员：王昱文、肖胜、王明富、黄斌

存货—开发成本评估明细表

评估基准日：2011年9月30日

表3-9-6

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	土地使用权证编号	规划许可证号	形象进度	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	仙林中心区C地块国际商务中心	宁栖国用（2010）第11559号、宁栖国用（2010）第11561号、宁栖国用（2010）第11562号	宁规城东用地[2005]0003号 宁规变更（2010）01131号 建字第320113201111026号	已建设至地上8层	208,786,417.00	304,722,800.00	95,936,383.00	45.95%	
合 计					208,786,417.00	304,722,800.00	95,936,383.00	45.95%	

被评估单位填表人：张韵韶
 填表日期：2011年10月26日

评估人员：王昱文、王明富、黄斌

评估基准日：2011年9月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

评估人员：肖胜、严倩

评估人员：肖胜、严倩

评估基准日：2011年9月30日

表5-4

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：张韵韶
填表日期：2011年10月26日

评估人员：肖胜、严倩

其他应付款评估明细表

评估基准日：2011年9月30日

表5-10

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	南京高科置业有限公司	2010年1月	往来款	153,430,720.71	153,430,720.71	
2	美国蒂根建筑事务所	2010年12月	招标保证金	10,000.00	10,000.00	
合 计				153,440,720.71	153,440,720.71	

被评估单位填表人：张韵韶

填表日期：2011年10月26日

评估人员：肖胜、严倩

共 1 页, 第 1 页