

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏金融租赁股份有限公司
委估南京和泰国际大厦、新模范马路92号
房产市场价值项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2017]第01-452号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零一七年十月十一日

目 录

资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	16
附 件.....	17

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、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。

五、资产评估机构及其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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人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人和相关当事方的责任。

七、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

江苏金融租赁股份有限公司

委估南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产市场价值项目

资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2017]第01-452号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我事务所”）接受江苏金融租赁股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当评估方法，按照必要的评估程序，对江苏金融租赁股份有限公司委估南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产于评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

一、委托人及被评估单位

委托人及被评估单位均为江苏金融租赁股份有限公司。

二、评估目的

为江苏金融租赁股份有限公司拟了解委估南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产的市场价值进行评估，为其提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估项目的评估对象为江苏金融租赁股份有限公司委估的 3 处房产于评估基准日的市场价值，评估范围为江苏金融租赁股份有限公司委估的 3 处房产（具体范围见评估明细表）。

四、评估基准日

评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用市场法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对委估的南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产采用市场法进行了评估，根据以上评估工作，评估结论确定如下：

即南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产的市场价值为 52,207,300.00 元，人民币大写为伍仟贰佰贰拾万柒仟叁佰元整。

（评估结论包含委估房产对应的土地使用权价值）

八、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

1. 评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 评估报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

3. 本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2017 年 8 月 31 日起至 2018 年 8 月 30 日止。

4. 在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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

江苏金融租赁股份有限公司
委估南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产市场价值项目
资产评估报告正文

北方亚事评报字[2017]第01-452号

江苏金融租赁股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用市场法对委估南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产于评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产实施了现场查勘、市场调查，对委估房产于评估基准日 2017 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用者概况

本次评估的委托人和被评估单位均为江苏金融租赁股份有限公司，其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

委托人和被评估单位简介如下：

企业名称：江苏金融租赁股份有限公司

住 所：南京市建邺区嘉陵江东街 99 号金融城 1 号楼 8-9、11-19、25-33
层

法定代表人姓名：熊先根

统一社会信用代码：913200001347585460

注册资本：234665.0268 万元人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资、未上市）

成立日期：1988 年 4 月 23 日

营业期限：1988 年 4 月 23 日至*****

经营范围：融资租赁业务；转让和受让融资租赁资产；固定收益类证券投资业务；接受承租人的租赁保证金；吸收非银行股东 3 个月（含）以上定期存款；同业拆借；向金融机构借款；境外借款；租赁物变卖及处理业务；经济咨询；银监会批准的其他业务。

二、评估目的

为江苏金融租赁股份有限公司拟了解委估南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产的市场价值进行评估，为其提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估项目的评估对象为江苏金融租赁股份有限公司委估的 3 处房产于评估基准日的市场价值，评估范围为江苏金融租赁股份有限公司委估的 3 处房产，具体情况如下：

序号	房屋所有权证号	土地所有权证号	所在位置	结构	总层数	所在层数	建成年月	房屋设计用途	建筑面积（平方米）
1	宁房权证鼓变字第 556085 号	宁鼓国用（2015）第 27848 号	新模范马路 92 号	混合	7	6	1990 年	办公	972.90
2	宁房权证鼓变字第 556089 号	宁鼓国用（2015）第 27534 号	山西路 126 号、128 号 2601 室	钢混	30	23	2007 年 5 月	办公	1250.40
3	宁房权证鼓变字第 556090 号	宁鼓国用（2015）第 27535 号	山西路 126 号、128 号 2701 室	钢混	30	24	2007 年 5 月	办公	1281.77

纳入本次评估范围的各项资产以委托人填报的资产评估明细表内容为准。

截止评估基准日，新模范马路 92 号已出租，承租人为江苏歌德苏糖贸易有限

公司，租赁期共三年，自 2017 年 5 月 20 日起至 2020 年 5 月 19 日止；山西路 126 号、128 号 2601 室、2701 室闲置，原为江苏金融租赁股份有限公司自用办公。

现场核查得知，截止评估基准日 2017 年 8 月 31 日，委估房产中的房屋均已办理房屋所有权证、国有土地使用权证，本次评估中以委估房产合法合规建设为假设前提，委估房产的建筑面积以房屋所有权证证载面积为依据确定。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2017 年 8 月 31 日。

该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估房产状况。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）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 第四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《国有资产评估管理办法》(国务院[1991]91 号令);
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003);
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令, 2004 年 2 月 1 日);
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令);
6. 财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、金融、税收和资产管理方面的政策、法规;
7. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估准则-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. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2017〕32 号);
5. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协〔2017〕31 号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
7. 《资产评估执业准则-不动产》中评协〔2017〕38 号
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
11. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);
12. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号)。

(三) 经济行为依据

委托人与我事务所签订的《资产评估委托合同》。

(四) 产权证明依据

1. 营业执照复印件;
2. 申报的资产评估申报明细表;
3. 待估房屋建筑物的房屋所有权证、国有土地使用证复印件;

4. 委托人和被评估单位承诺函；
5. 其他相关资料。

（五）取价依据

1. 评估人员对被评估实物的实地勘察工作记录和其他与作价相关资料；
2. 被评估单位提供的有关委估房产情况的其他资料；
3. 本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
2. 其他资料。

七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法进行评估。本次评估目的是为江苏金融租赁股份有限公司拟了解委估南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产的市场价值进行评估，为其提供市场价值参考依据。

本次评估中，根据委估房产现实状况和资料收集情况，评估中采用市场法评估方法对委估房产进行了评估。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的方法。它是根据替代原则，采用比较和类比的思路及方法判断资产价值的技术规程。

利用市场法评估房屋建筑物分为四个步骤：

第一步，收集充足的市场交易资料。

第二步，从收集的交易资料中选择可比较实例。

第三步，对所选择的比较交易实例进行修正。其中，修正的内容主要有交易情况修正、交易日期修正、区域因素与个别因素的修正等。

第四步，经过上述交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正与个别因素修正，得到各比准房屋建筑物的修正价格，最终求出待评房屋建筑物价格。

计算公式为：

比准房屋建筑物修正价格=比准房屋建筑物交易价格×交易情况修正率×交易日期修正率×区域因素修正率×个别因素修正率

八、评估程序实施过程和情况

2017 年 9 月 6 日，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受江苏金融租赁股份有限公司的委托，对委估南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产的市场价值经济行为提供参考依据。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估房产的具体情况，采用市场法对委估房产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我事务所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师声明工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我事务所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

我事务所承接该评估业务后，评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员于 2017 年 9 月 6 日对申报的全部资产进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1. 实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2. 审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查填报的资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3. 现场实地勘察

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人、被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师声明通过询问、核对、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况。

（五）评定估算

评估人员结合资产实际情况确定估价方案，明确资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，确定市场法的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定待估资产的评估结论。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交事务所审核，审核包括审核部的二级审核以及首席评估师的三级审核。经过事务所内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托人。

九、评估假设

由于委托人各项资产所处宏观环境、经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）交易假设，假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设，假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（三）持续使用假设，首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（四）评估范围内的资产均以房屋所有权证、国有土地使用权证的证载面积、用途为前提，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。

（五）假设委估房产合法合规建设。

（六）假设公司所在地现行实施的国家或地方政府现行有效的贷款利率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

（七）在评估过程中，假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

（八）评估中未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

（九）本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，未考虑通货膨胀因素的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对委估的南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产采用市场法进行了评估，根据以上评估工作，评估结论确定如下：

即南京和泰国际大厦、新模范马路 92 号房产的市场价值为 52,207,300.00 元，人民币大写为伍仟贰佰贰拾万柒仟叁佰元整。

（评估结论包含委估房产对应的土地使用权价值）

具体评估结果详见资产评估结果汇总表及资产评估明细表。

评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

评估报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）由委托人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委

托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（三）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（四）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

评估师做了尽职调查，未发现其他从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整。
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（六）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估房产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）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专



业人员不承担责任。

(四) 除委托人、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。

(五) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证

(六) 本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2017年8月31日起，至2018年8月30日止。

(七) 当遇到政策调整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

评估报告日为评估结论形成的日期，本评估报告日为二零一七年十月十一日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



(盖章)

资产评估师：
(签名并盖章)



资产评估师：
(签名并盖章)



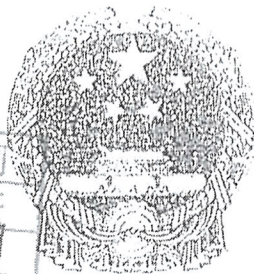
中国·北京市

二零一七年十月十一日

附 件

1. 营业执照复印件
2. 房屋所有权证、国有土地使用权证复印件
3. 委托人及被评估单位承诺函
4. 资产评估机构的营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书
5. 签字资产评估师职业资格登记卡
6. 评估机构及资产评估师声明承诺函
7. 资产评估结果明细表

编号 320000000201706230051



江苏金融租赁股份有限公司

资质证明 与原件相符

仅用于北京北方亚事资产评估事务所

批准经营范围使用，复印无效

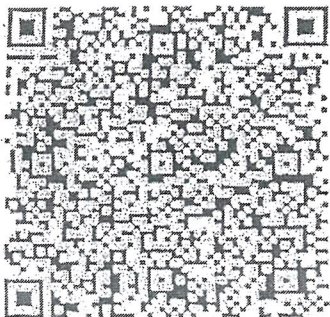
有效期

营业执照

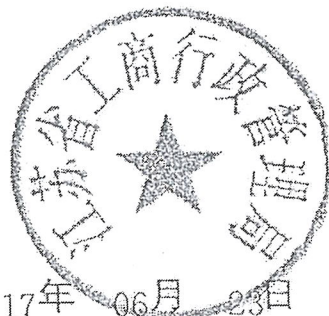
(副本)

统一社会信用代码 913200001347585460 (1/1)

名称 江苏金融租赁股份有限公司
类型 股份有限公司(中外合资、未上市)
住所 南京市建邺区嘉陵江东街99号金融城1号楼8-9、11-19、25-33层
法定代表人 熊先根
注册资本 234665.0268万元人民币
成立日期 1988年04月23日
营业期限 1988年04月23日至*****
经营范围 融资租赁业务；转让和受让融资租赁资产；固定收益类证券投资业务；接受承租人的租赁保证金；吸收非银行股东3个月(含)以上定期存款；同业拆借；向金融机构借款；境外借款；租赁物变卖及处理业务；经济咨询；银监会批准的其他业务。



登记机关



2017年 06月 23日

宁 房权证 鼓变 字第 556085 号

房屋所有权人		江苏金融租赁股份有限公司		
共有情况				
房屋坐落		新模范马路92号		
登记时间		2015年03月30日		
房屋性质				
规划用途		办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	7	972.9	861	
		产权登记专用章(20)		
土地状况	地 号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止

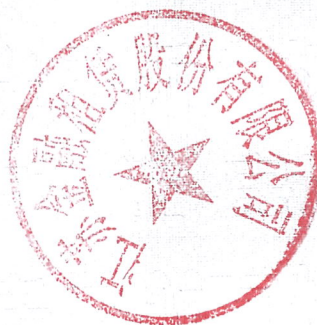
[illegible]

记

产权来源: 买受

备注:

他项权利摘要:



您对此权属登记如有异议，可向南京市住房和城乡建设委员会提出。或在领证之日起六十日内向南京市人民政府法制办公室提出行政复议，也可在领证之日起三个月内向人民法院提起行政诉讼。

填发单位 (盖章)

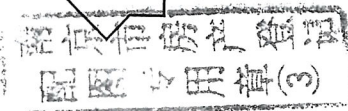
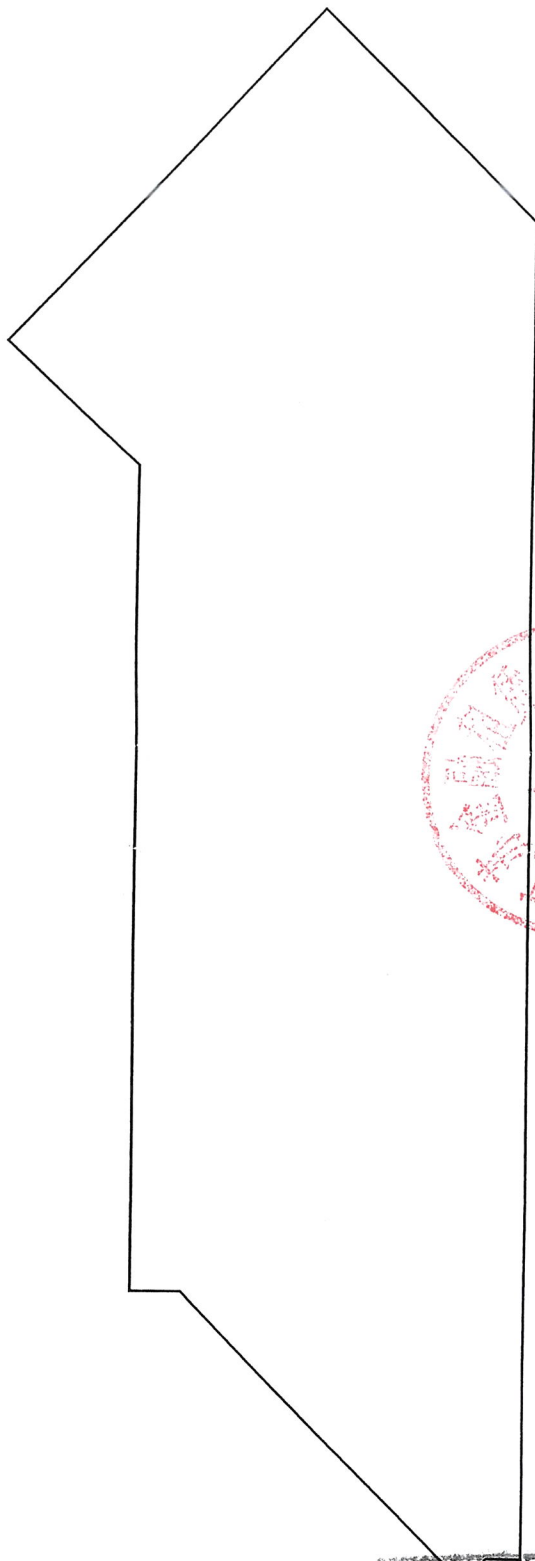
房产分层分户平面图

图幅号: 0030

丘权号: 000-1001

混合七层

六层



建筑面积: 972.90m² 其中分摊面积: 111.90m²
分户号: 5 户坐落: 新模范马路92号

1: 300

2015年2月3日

宁鼓 国用(2015)第 27848 号

土地使用权人	江苏金融租赁股份有限公司		
座 落	鼓楼区新模范马路92号		
地 号	060080140142	图 号	60.50 93.00
地类(用途)	商务金融用地	取得价格	2055年3月29日
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	277.59 M ²	其中 单独面积 0.00 M ² 分摊面积 277.59 M ²	

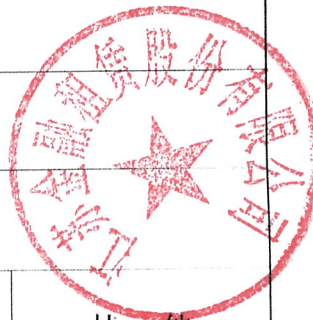
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

南京市 人民政府 (章)

2015 年 12 月 3 日

宁 房权证 鼓变 字第 556089 号

房屋所有权人		江苏金融租赁股份有限公司		
共有情况				
房屋坐落		山西路126号、128号2601室		
登记时间		2015年03月30日		
房屋性质				
规划用途		办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	30	1250.4	820.26	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



[illegible]

附	记
建筑结构：钢混	
产权来源：买受	
备注：	
他项权利摘要：	

您对此权属登记如有异议，可向南京市住房和城乡建设委员会提出。或在领证之日起六十日内向南京市人民政府法制办公室提出行政复议，也可在领证之日起三个月内向人民法院提起行政诉讼。

您对此权属登记如有异议，可向南京市住房和城乡建设委员会提出。或在领证之日起六十日内向南京市人民政府法制办公室提出行政复议，也可在领证之日起三个月内向人民法院提起行政诉讼。

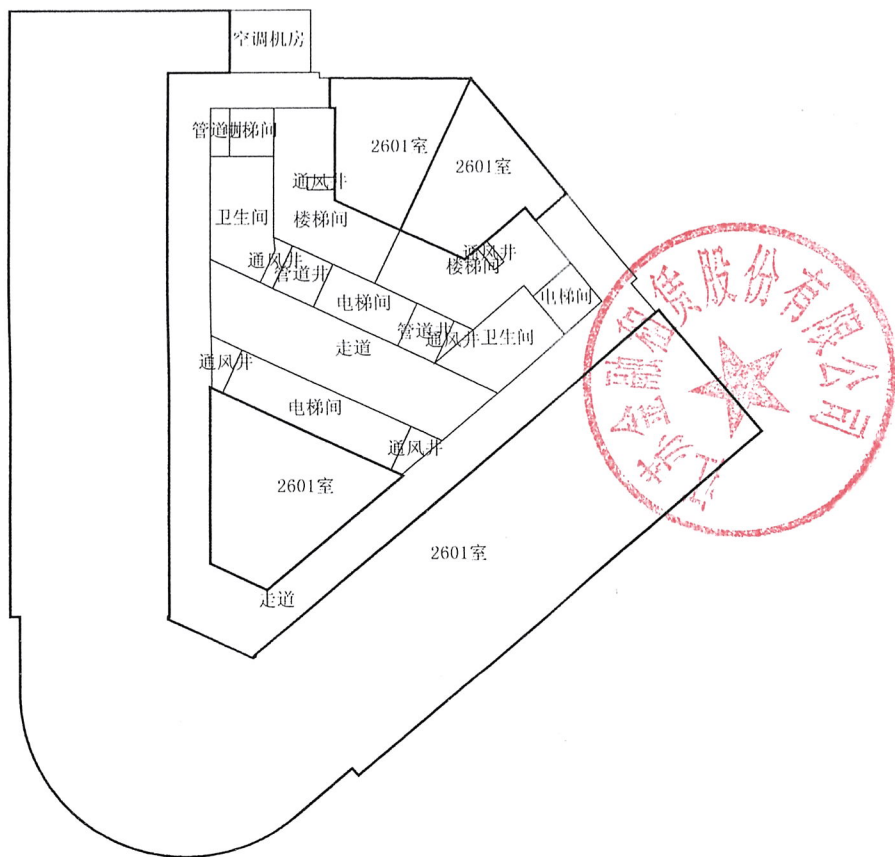
填发单位 (盖章)

房产分层分户平面图

图幅号: 0524

丘权号: 520-1001

钢混二十八层
二十三层



南京房地测绘事务所

建筑面积: 1250.40m² 其中分摊面积: 430.14m²
分户号: 210 户坐落: 山西路126号, 128号2601室

1: 400

2015年3月23日

宁鼓 国用(2015)第 27534 号

土地使用权人	江苏金融租赁股份有限公司		
座 落	鼓楼区山西路126号, 128号2601室		
地 号	060010180091	图 号	40.25 93.25
地类(用途)	商务金融用地	取得价格	2044年12月1日
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	57.15 M ²	其中 独用面积	0.00 M ²
		分摊面积	57.15 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。

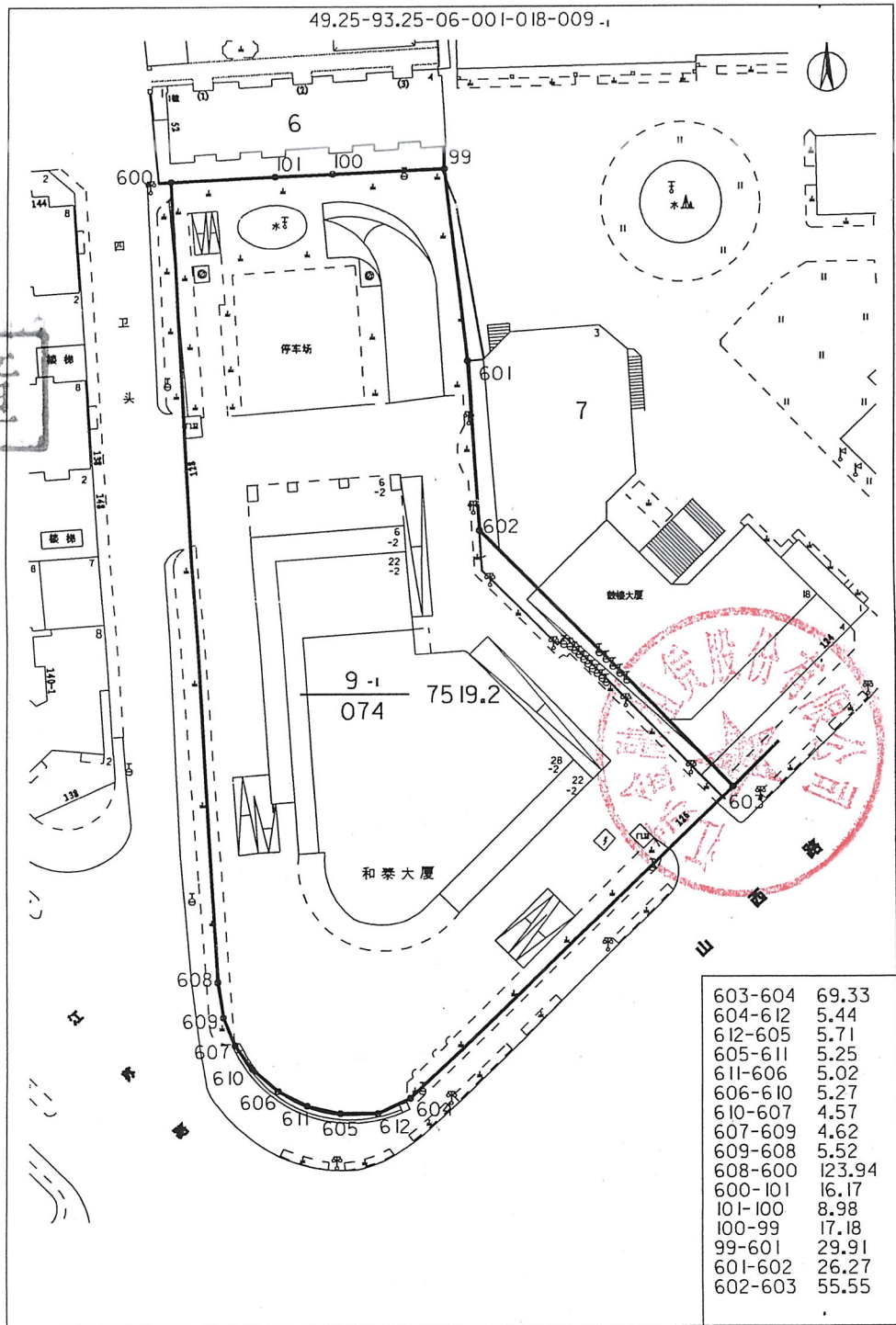
南京市 人民政府 (章)

2015 年 12 月 1 日

13.25
2月13日
M ²
M ²

中华
民共
为也
使经

(章)
日



宁 房权证 鼓变 字第 556090 号

房屋所有权人		江苏金融租赁股份有限公司		
共有情况				
房屋坐落		山西路126号、128号2701室		
登记时间		2015年03月30日		
房屋性质				
规划用途		办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	30	1281.77	844.09	
		[产权证号(29)]		
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止

[illegible]

附	记
建筑结构：钢混	
产权来源：买受	
备注：	
他项权利摘要：	您对此权属登记如有异议，可向南京市住房和城乡建设委员会提出。或在领证之日起六十日内向南京市人民政府法制办公室提出行政复议，也可在领证之日起三个月内向人民法院提起行政诉讼。

您对此权属登记如有异议，可向南京市住房和城乡建设委员会提出。或在领证之日起六十日内向南京市人民政府法制办公室提出行政复议，也可在领证之日起三个月内向人民法院提起行政诉讼。

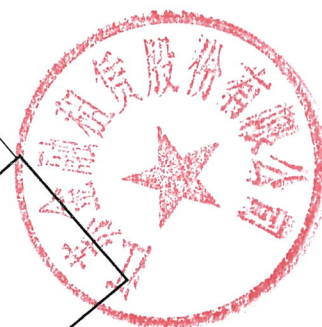
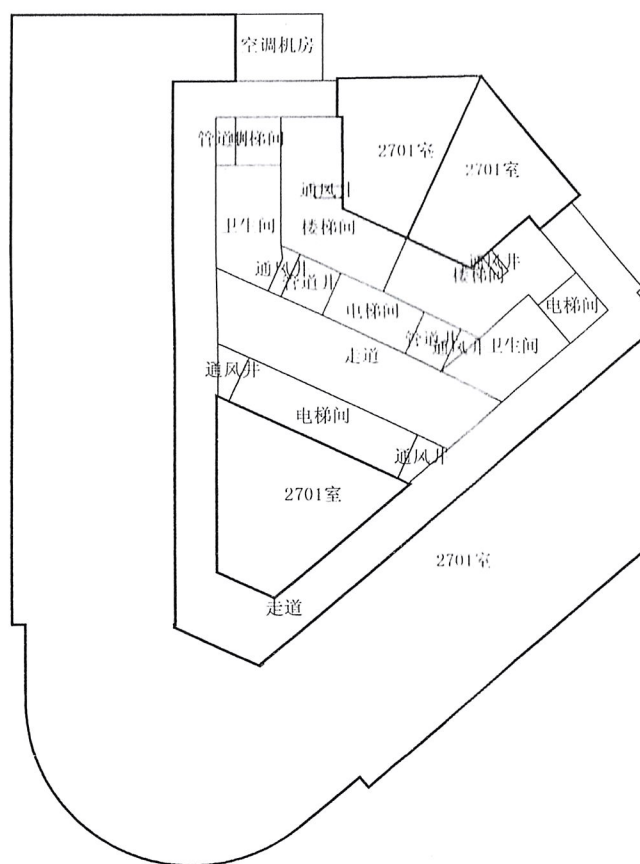
填发单位 (盖章)

房产分层分户平面图

图幅号: 0524

丘权号: 520-1001

钢混二十八层
二十四层



南京房地测绘事务所



建筑面积: 1281.77m² 其中分摊面积: 437.68m²
分户号: 211 户坐落: 山西路126号, 128号2701室

1: 400

2015年3月23日

宁鼓 国用 (2015) 第 27535 号

土地使用权人	江苏金融租赁股份有限公司				
座 落	鼓楼区山西路126号, 128号2701室				
地 号	060010180091	图 号	49.25 493.26		
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	2044-12-13		
使用权面积	58.58 M ²	其中	独用面积	0.00 M ²	
			分摊面积	58.58 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 人民政府 (章)
2015 年 12 月 1 日

委托方及产权持有者承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

我公司拟出售委估房产，为确定委估房产于评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值，对委估房产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项完全如实地充分揭示；
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入资产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、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发生的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方及产权持有者（印章）：

法定代表人（签字）：



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the legal representative of the client.

2017 年 9 月 6 日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110101MA001W1Y48

名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615
执行事务合伙人 闫全山
成立日期 2015年11月12日
合伙期限 2015年11月12日至 长期
经营范围 资产评估；经济贸易咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）



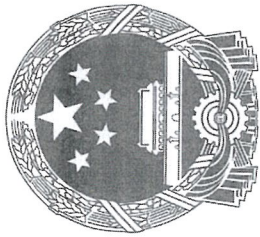
在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2015 年 11 月 12 日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企[2007]837号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



序列号: 00010635

机构名称	北京北方亚事资产评估事务所(普通合伙)
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	闫全山
资产评估范围:	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。



中华人民共和国财政部印制



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 北京北方

亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144

发证时间：二〇一六年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈宁

性别：女

登记编号：32140020

单位名称：北京北方亚事资产评估
有限责任公司江苏分公司



初次登记时间：2014-06-16

年检信息：通过



(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：

打印时间：2016年6月21日



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：李德沁

性别：男

登记编号：32090004



单位名称：北京北方亚事资产评估
有限责任公司江苏分公司



初次登记时间：2009-06-12

年检信息：通过

(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：



打印时间：2017年3月1日

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>

评估机构及资产评估师声明承诺函

江苏金融租赁股份有限公司：

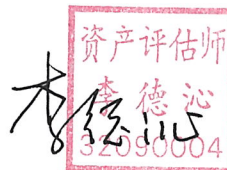
受贵公司委托，我们对贵公司委估的南京和泰国际大厦、新模范马路92号房产以2017年8月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 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。

资产评估师：



资产评估师：



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



二〇一七年十月十一日

