



单位面积地价：54427 元/平方米

楼面地价：5858 元/平方米

抵押担保权已注销时的出让国有建设用地使用权抵押价格：75133 万元

大写金额：人民币柒亿伍仟壹佰叁拾叁万元整

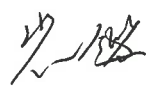
备注：

1.截至价值时点，估价对象已设定抵押，但由于截止报告出具日，该笔抵押权登记已注销，故本次估价未考虑上述抵押情况对于估价结果的影响，本次估价结果为设定抵押担保权已注销时的土地抵押价格。估价对象不存在估价师所知悉的除抵押担保权以外的其他法定优先受偿款。

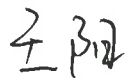
2. 上述“出让国有建设用地使用权抵押价格”未考虑抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费等。

## 八、评估专业人员签字

### 土地估价师

| 姓名 | 资格证号       | 签名                                                                                    |
|----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 王鹏 | 2002110030 |  |
| 崔锴 | 2010110070 |  |

### 其他评估专业人员

| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名                                                                                    |
|----|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 王阳 | ——      |  |



## 十一、评估专业人员签字

### 土地估价师

姓名

资格证号

签名

王鹏

2002110030

崔锴

2010110070

### 其他评估专业人员

姓名

相关资格或职称

签名

王阳

——

## 十二、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年五月三十一日



一、上述估价结果的限定条件

（一）土地权利限制：截至估价期日，估价对象已设定抵押权，未设立租赁等他项权利；

（二）基础设施条件：估价对象实际开发程度为红线外“五通”、宗地红线内已开工建设；本次评估设定开发程度为红线外“五通”、宗地红线内场地平整；

（三）规划限制条件：详见《国有建设用地使用权出让合同》及附件[电子监管号：3201002013B01637]、《国有土地使用证》[宁秦国用（2014）第 08492 号]、《建设用地规划许可证》[地字第 320104201410191 号]、《建设工程规划许可证》[建字第 320104201710301 号]、《主要技术经济指标》以及《建筑工程施工许可证》[编号 320104201708150201]；

（四）影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：详见报告中的特殊事项说明及假设和限制条件。

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2018 年 5 月 31 日

附

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司    估价报告编号：A201111009-2018-00021    估价日期：2017年11月19日    估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

估价结果一览表

| 估价期日土地使用者      | 宗地编号                | 宗地名称                       | 土地使用证编号           | 估价期日的用途                 |            |            | 容积率     |     |     | 估价期日的实际土地开发程度   | 估价设定土地开发程度  | 土地使用年限/年 | 土地面积/m²  | 规划建筑面积/m² | 单位面积地价/元/m² | 楼面地价/元/m² | 总地价/万元 |
|----------------|---------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------|------------|------------|---------|-----|-----|-----------------|-------------|----------|----------|-----------|-------------|-----------|--------|
|                |                     |                            |                   | 证载(或批准)                 | 实际         | 设定         | 规划      | 实际  | 设定  |                 |             |          |          |           |             |           |        |
| 南京华誉悦港置业有限公司   | 320104005005GB00168 | 江苏省南京市秦淮区夫子庙1宗商业、办公、酒店公寓用地 | (宁秦国用2014)第08492号 | 批发零售用地、住宿餐饮用地、金融用地、其他用地 | 商业、办公、酒店公寓 | 商业、办公、酒店公寓 | 小于等于5.8 | 5.8 | 5.8 | 红线外“五通”宗地内已开工建设 | 红线外“五通”宗地内整 | 36.42年   | 13804.38 | 128252.3  | 54427       | 5858      | 75133  |
| 抵押担保权已注销时的抵押价格 |                     |                            |                   |                         |            |            |         |     |     |                 |             |          |          |           |             |           | 75133  |

币种：人民币  
币种：人民币  
( 转下页 )



## 九、土地估价机构

北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年五月三十一日



附

估价结果一览表

估价机构：北京康正宏基房地产评估有限公司 估价报告编号：A201111009-2018-00021 估价日期：2017年11月19日 估价期日的国有建设用地使用权性质：出让

| 估价期日土地使用者      | 宗地编号                | 宗地名称                     | 土地使用证编号           | 估价期日的用途                   |            |            | 容积率   |     |     | 估价期日的实际土地开发程度    | 估价设定土地开发程度       | 土地使用年限/年 | 土地面积/m <sup>2</sup> | 规划建筑面积/m <sup>2</sup> | 单位面积地价/元/m <sup>2</sup> | 楼面地价/元/m <sup>2</sup> | 总地价/万元 |
|----------------|---------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------|------------|-------|-----|-----|------------------|------------------|----------|---------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|--------|
|                |                     |                          |                   | 证载(或批准)                   | 实际         | 设定         | 规划    | 实际  | 设定  |                  |                  |          |                     |                       |                         |                       |        |
| 南京华泰悦港置业有限公司   | 320104005005GB00168 | 江苏省南京市秦淮区路子铺1宗商业、酒店式公寓用地 | 宁泰国用(第2014)08492号 | 批发零售用地,住宿餐饮用地,金融用地,其他商服用地 | 商业、办公、酒店公寓 | 商业、办公、酒店公寓 | 小于5.8 | 5.8 | 5.8 | 红线外“五通”、红线内已开工建设 | “红线外”、“五通”、红线内平整 | 36.42年   | 13804.38            | 128252.3              | 54427                   | 5858                  | 75133  |
| 抵押担保权已注销时的抵押价格 |                     |                          |                   |                           |            |            |       |     |     |                  |                  |          |                     |                       |                         |                       | 75133  |

币种：人民币

(转下页)

15950279077  
05090600000026  
国用(2014)第 0892 号

|     |                             |      |                         |
|-----|-----------------------------|------|-------------------------|
| 权利人 | 南京华普悦港置业有限公司                |      |                         |
| 坐落  | 秦淮区夫子庙                      |      |                         |
| 宗地号 | 320105005005GB00168         | 图号   | 42.00-95.75             |
| 用途  | 批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地 | 取得价格 |                         |
| 类型  | 出让                          | 终止日期 | 2054年4月13日              |
| 面积  | 13804.38 M <sup>2</sup>     | 其中   |                         |
|     |                             | 独用面积 | 13804.38 M <sup>2</sup> |
|     |                             | 分摊面积 | 0.00 M <sup>2</sup>     |

骑缝章

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，为保护土地使用者合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经核实，准予登记，颁发此证。



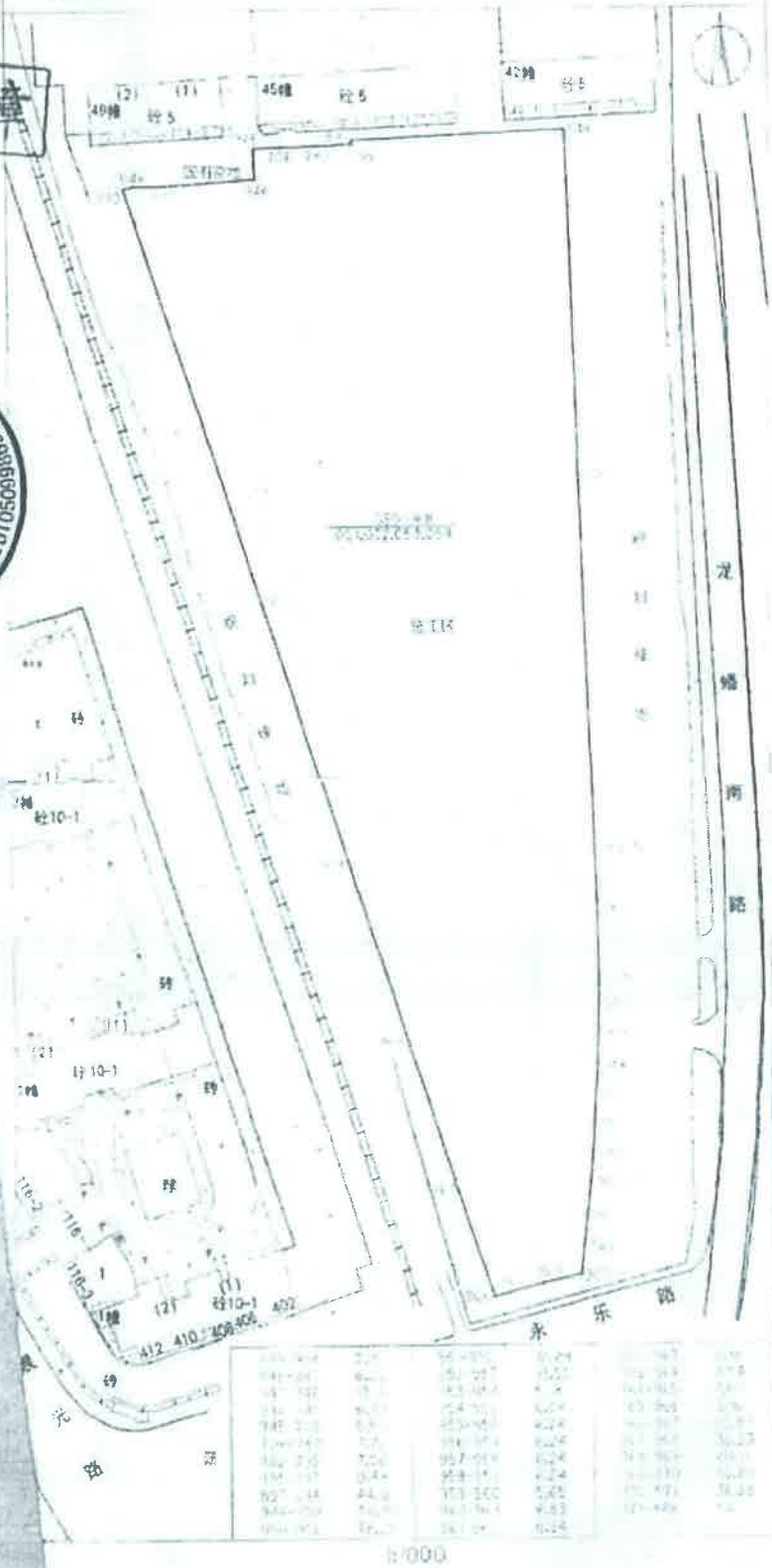
- (1) 地块内可配建商业设施，但商业设施占地面积不得超过建筑用地的比例不得超过30%。
- (2) 地块内商业、办公、工业建筑密度不得超过1:1。
- (3) 地块中所建商业设施不得分割销售，不得分割转让。

南京市人民政府(章)  
2014年6月10日

宗地图

比例尺: 1:500

土地权利人: 南京华普悦港置业有限公司 宗地面积: 13804.38平方米  
宗地代码: 320105005005GB00168 所在图幅号: 42.00-95.75



[illegible]

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，对土地使用者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。

(1) 地块的可配建商店式建筑、店面店面的建筑形式、建筑面宽和比例不宜超过30%。

(2) 地块内商业、办公地上建筑面积不得超过10%。

(3) 地块内所建设商业建筑应分门别类、不宜混比。

上海对外人民政府 (章)  
2014 年 5 月 10 日

非也

想就是此土地使用权登记。发证的内容有释义，可自领证之日起三个月内，向南京市国土管理局提出。要直接依法列入人民法院受理范围。

宁泰国用(2014)第08492号国有土地使用证载的国有建设用地使用权抵押给厦门银行股份有限公司。  
证明号:苏(2016)宁泰不动产证明第000520号 2017.1.17

[illegible]

证书监管机构

重刊

