

房地产估价报告

估价项目名称：南京市玄武区四方城2号旅游（宾馆）
房地产市场价值评估

估价委托人：南京文旅集团有限责任公司

房地产估价机构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：周作风（注册号：3220140052）
曹灿炜（注册号：3220140069）

估价报告出具日期：2026年03月04日

估价报告编号：苏信不动产估字[2026]第010059号

致估价委托人函

南京文旅集团有限责任公司：

我公司接受贵方委托，对位于南京市玄武区四方城2号旅游（宾馆）房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为确定资产担保债务融资工具的标的物的市场价值提供参考依据。

估价对象：位于南京市玄武区四方城2号旅游（宾馆）房地产，总建筑面积为41425.90m²，土地使用权面积为52534.86m²，土地使用权类型为出让，地类用途为旅游用地，权利人为南京国际会议中心股份有限公司。本次估价的财产范围为估价对象的房屋所有权及土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施、装饰装修及权利人合法享有的相关权益，不包括动产、债权债务等其他财产或者权益。

价值时点：2025年12月31日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：依据国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，遵循相关的估价原则和必要的估价程序，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点2025年12月31日的房地产市场价值为人民币70026万元，大写：人民币柒亿零贰拾陆万元整。详见表1。

表1 房地产评估结果汇总表

房屋坐落	《不动产权证书》编号	幢号	建筑面积 (m ²)	所在层/总层数	结构	评估值 (万元)
玄武区四方城2号	苏(2023)宁玄不动产权第0013657号	F1	11981.48	1-5/5	混合结构	20319
		F2	8050.57	-1-4/5	钢筋混凝土结构	13382
		F3	7769.15	1-5/5	混合结构	12914
		F4	13624.70	1-4/4	混合结构	23411
合计			41425.90			70026

特别提示:

- 1.欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见,提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文;
- 2.报告的估价结果基于估价的假设条件而成立,且受到报告使用限制相关内容的制约;
- 3.本报告仅供估价委托人南京文旅集团有限责任公司确定资产担保债务融资工具的标的物的市场价值提供参考依据,运用于其它方向无效。

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

法定代表人:



六年三月四日

目 录

致估价委托人函	I
注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产抵押结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价依据	8
八、估价原则	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1.我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2.本估价报告中分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
- 3.我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
- 4.我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5.注册房地产估价师完全独立地进行本次估价，没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助；
- 6.参与本次估价项目的注册房地产估价师承诺：在估价过程中保守商业秘密、严格遵守房地产估价职业道德规范和行为准则、具备专业胜任能力、勤勉尽责地做好估价工作。

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

一、一般假设

1.本报告估价结果是估价对象在价值时点的市场价值，所谓市场价值是指评估对象于价值时点按以下条件在房地产市场上的平均交易价格：

a.适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

b.熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

c.谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

d.不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

e.公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2.估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》（苏（2023）宁玄不动产权第0013657号），我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3.市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4.估价对象在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

5.注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用可以长期使用为假设前提。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6.估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7.本次评估现场勘查日为2026年03月02日，评估假设价值时点2025年12月31日实物状况与勘察日一致。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1.本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2.价值时点后，估价报告应用有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

3.本次估价报告仅供委托人按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4.本报告自提交之日起一年内有效，若过期使用，必须进行市场状况调整或重新评估。

5.本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章,并作为一个整体时有效,复印件无效。

6.本估价报告仅为估价委托人确定资产担保债务融资工具的标的物的市场价值提供参考依据,运用于其他方向本估价报告无效。

7.本报告仅限于中华人民共和国境内使用,用除中文以外的其他文字制作本报告,须经本公司和制作本报告的注册房地产估价师认可。

房地产结果报告

苏信不动产估字[2025]第 010059 号

一、估价委托人

单位名称：南京文旅集团有限责任公司

联系人：朱先生

联系电话：13951643370

二、房地产估价机构

机构名称：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

住 所：南京市建邺区永初路 8 号南京阿里中心 T4 栋楼 2 层

法定代表人：曹灿炜

资质等级：一级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00008

联系人：曹灿炜

联系电话：025-86816396

邮政编码：210000

三、估价目的

为确定资产担保债务融资工具的标的物的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象范围为位于南京市玄武区四方城 2 号房屋所有权及土地使用权，地上总建筑面积 41425.90m²，土地使用权面积 52534.86m²，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施、装饰装修及权利人合法享有的相关权益，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2. 估价对象基本状况

估价对象位于南京市玄武区四方城 2 号，《不动产权证书》编号为苏（2023）宁玄不动产权第 0013657 号，权利人为南京国际会议中心股份有限公司，项目名称为南京国际会议大酒店，不动产单元号为 320102009004GB00048F99990002，房屋总建筑面积为 41425.90m²，用途

为旅游（宾馆），丘权号为 191320-1；土地使用权面积为 52534.86m²，用途为旅游用地。

南京国际会议大酒店隶属于南京旅游集团控股的一家五星级酒店，坐落于 5A 景区钟山风景区，距市中心约 5 公里，距地铁 2 号线苜蓿园站 1.5 公里，毗邻沪宁高速、环城高速，1996 年试营业。酒店由紫金楼（F3、F4）、钟山楼（F2）、丽景楼（F1）三大主体建筑组成，拥有总统套、亲子房及残疾人房等各类客房 391 间(套)，大小会议室 14 个，餐位 1800 多个，10 个豪华包间。酒店设有游泳池、健身中心、美发室、茶室等配套设施设备，能够全方位满足宾客住宿餐饮、会议论坛、商务洽谈、婚礼宴席、庆生宴会、旅游度假、疗养修身、休闲娱乐等需求。

3.土地基本状况

(1) 坐落：玄武区四方城 2 号；

(2) 宗地代码：320102009004GB00048；

(3) 宗地面积：52534.86m²；

(4) 用途：旅游用地；

(5) 使用权类型：出让；

(6) 土地使用期限：2000 年 01 月 25 日起，2040 年 01 月 24 日止；至价值时点，土地剩余年期为 14.06 年；

(7) 四至：东至内环路、西至国会大道、南至四方城西路、北至中山陵风景区；

(8) 形状：较不规则；

(9) 地势、地形：地势高，地形平坦；

(10) 开发程度：宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”及土地平整“一平”的开发水平。

4.建筑物基本状况

(1) F1 丽景楼：所在建筑物为一幢互通式组合楼，主体五层，混合结构，建筑面积为 11981.48 平方米，建成于 1995 年，后经多次升级改造，最近一次升级装修改造完成时间为 2017 年。目前估价对象主要作为客房经营，一楼为酒店大堂、会议室、餐厅及客房；二楼以上为客房，且每层配

有一小型会议室。客房类型主要为高级标间（双床）、高级单间（大床）、家庭房及家庭套房，共 159 间（套）。价值时点估价对象装修状况如下：

大厅及餐厅地面为高级镜面砖铺设，中空工艺石膏板吊顶，吊灯装饰，墙面部分乳胶漆粉刷部分大理石贴饰；会议室地面为地毯铺设，墙面为乳胶漆粉刷，天棚为石膏吊顶；房间地面高级地毯铺设，墙面部分乳胶漆粉刷，部分工艺幕墙，天棚为石膏吊顶，卫生间地面为地砖铺设，墙面为瓷砖贴饰至顶，天棚为扣板吊顶。经估价人员现场勘查，结构完好，设施齐全，使用状况良好，外立面及内部装修成新度较高。

（2）F2 钟山楼：所在建筑物为一幢互通式组合楼，地下 1 层、地上 4 层，钢筋混凝土结构，建筑面积为 8050.57 平方米（其中地上建筑面积 6582.34 平方米、地下建筑面积 1468.23 平方米），建成于 1995 年，2007 年部分拆除重建，2019 年又一次升级装修改造。价值时点估价对象主要作为客房经营，-1 层为游泳池，一楼为客房、休闲吧、健身房；二楼以上为客房。客房类型主要为行政标间（双床）、行政单间（大床）、行政商务单间（大床）、行政套房、总统套房，共 103 间（套）。价值时点估价对象装修状况如下：

大厅为高级镜面砖铺设，中空工艺石膏板吊顶，吊灯装饰，墙面部分乳胶漆粉刷部分大理石贴饰；房间地面高级地毯铺设，墙面部分乳胶漆粉刷，部分工艺幕墙，天棚为石膏吊顶，卫生间地面为地砖铺设，墙面为瓷砖贴饰至顶，天棚为扣板吊顶。经估价人员现场勘查，结构完好，设施齐全，使用状况良好，外立面及内部装修成新度较高。

（3）F3、F4 紫金楼：两幢建筑相连组成紫金楼，混合结构。F3 幢为紫金楼客房区，局部五层，建筑面积 7769.15 平方米；F4 幢为紫金楼综合服务区，建筑面积为 13624.70 平方米，主体四层，一楼为酒店大堂、自助餐厅；二楼餐厅包厢；二楼以上为客房，且配有会议室。紫金楼建成于 1995 年，后经多次升级改造，餐厅部分最近一次升级装修改造完成时间为 2022 年、其余部分为 2018 年。客房类型主要为豪华标间（双床）、豪华单间（大

床)、豪华套房、豪华行政套房、家庭房,共 129 间(套)。价值时点估价对象装修状况如下:

酒店大堂及公区地面为高级镜面砖铺设,中空工艺石膏板吊顶,吊灯装饰,墙面部分乳胶漆粉刷部分大理石贴饰;餐厅地面地砖、墙面护墙板、艺术造型灯饰;客房地面高级地毯铺设,墙面部分乳胶漆粉刷,部分工艺幕墙,天棚为石膏吊顶,卫生间地面为地砖铺设,墙面为瓷砖贴饰至顶,天棚为扣板吊顶;会议室地面为地毯铺设,墙面为乳胶漆粉刷,天棚为石膏吊顶。经估价人员现场勘查,结构完好,设施齐全,使用状况良好,外立面及内部装修成新度较高。

五、价值时点

根据《评估委托协议书》约定,以 2025 年 12 月 31 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求,本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状条件下,用途为旅游(宾馆),于价值时点 2025 年 12 月 31 日的房地产市场价格。

所谓市场价值,是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1.《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,中华人民共和国主席令第四十五号公布,自 2021 年 1 月 1 日起施行);

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过;根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华

《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定》第三次修正)；

3.《中华人民共和国土地管理法》(1986年06月25日中华人民共和国主席令第41号公布,自1987年1月1日起施行;根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号公布,自1999年1月1日起施行;2021年4月21日,国务院第132次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》,自2021年9月1日起施行)；

5.《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过,自2008年1月1日起施行;根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正)；

6.《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过,自2021年9月1日起施行)；

7.《中华人民共和国印花税法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会二十九次会议于2021年6月10日通过,自2022年7月1日起施行)；

8.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016]46号,自2016年12月1日起施行)；

9.江苏省人民政府和江苏省住房和城乡建设厅、江苏省自然资源厅颁发的有关文件；

10.南京市人民政府、南京市住房和城乡建设局、南京市规划和自然资源局颁发的有关文件。

(二) 本次估价采用的估价标准

- 1.中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2.中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

- 1.估价对象《不动产权证书》复印件；
- 2.委托方提供的与本次估价相关的其他资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- 2.估价对象所在地城市规划资料；
- 3.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；
- 4.估价对象所在区域基准地价、建安造价及土地取得成本等基础资料；
- 5.估价对象所在区域商业房地产买卖、租赁等市场资料。
- 6.注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；
- 7.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

八、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则。

1.独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2.合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3.价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法

1. 估价方法的选择

一般而言，房地产估价方法主要有收益法、市场比较法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

比较法主要用于房地产市场发达、有充足的具有替代性的比较实例的地区，主要适用于交易性房地产的价格评估。估价对象为大酒店，体量大，所处区域无同类型、类似体量物业成交案例，因此不适宜比较法进行评估。

收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。估价对象为南京国际会议大酒店，属于收益性物业，其收益来源于客房、餐饮、美容、购物等多种服务，但酒店经营权价值很难从整体收益中剥离，归属于房地产产生的收益难以合理确定，故本次未采用收益法进行评估。

假设开发法通常用于待开发土地的估价，而且估价对象为已建成的旅游（宾馆）用房，短期改建的可能性不大，因此也不适宜选用假设开发法进行评估。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。本次评估已排除上述三种方法，考虑到南京市城乡建设委员会公布了建筑安装工程费估算指标参考值，同时旅游用地地价可采用基准地价系数修正法确定，故适宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用成本法作为估价方法。

2. 评估思路及公式

本次成本法评估思路为房地合估路径，把土地当做原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

成本法公式：

估价对象房地产价值=房地产重置成本-建筑物折旧

房地产重置成本=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

十、估价结果



依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循相关的估价原则和必要的估价程序，采用成本法评估，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2025 年 12 月 31 日的房地产市场价值为人民币 70026 万元，大写：人民币柒亿零贰拾陆万元整。详见表 2。



表 2 房地产评估结果汇总表

房屋坐落	《不动产权证书》编号	幢号	建筑面积 (m ²)	所在层/总层数	结构	评估值 (万元)
玄武区四方城2号	苏(2023)宁玄不动产权第0013657号	F1	11981.48	1-5/5	混合结构	20319
		F2	8050.57	-1-4/5	钢筋混凝土结构	13382
		F3	7769.15	1-5/5	混合结构	12914
		F4	13624.70	1-4/4	混合结构	23411
合计			41425.90			70026

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周作凤	3220140052		2026年03月04日
曹灿炜	3220140069		2026年03月04日

十二、实地查勘期

2026年03月02日起至2026年03月02日止

十三、估价作业期

自2026年02月13日起至2026年03月04日止。

附件

- 1.估价对象实景照片
- 2.估价对象位置图
- 3.《评估委托协议书》复印件
- 4.估价对象《不动产权证书》复印件
- 5.房地产估价机构营业执照复印件
- 6.房地产估价机构资质证书复印件
- 7.注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象实景照片



外景



外景



外景



外景



外景



外景



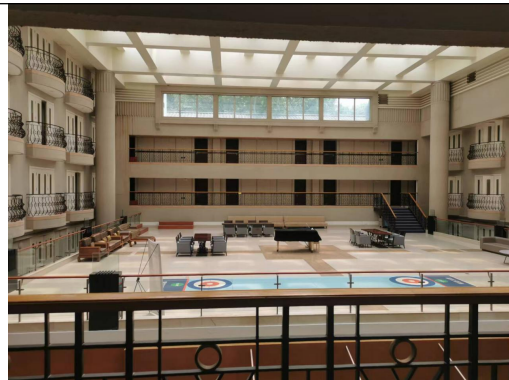
F1 丽景楼



F1 丽景楼



F1 丽景楼



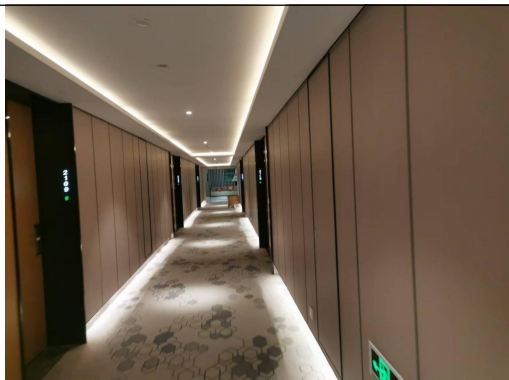
F1 丽景楼



F2 钟山楼



F2 钟山楼



F2 钟山楼



F2 钟山楼



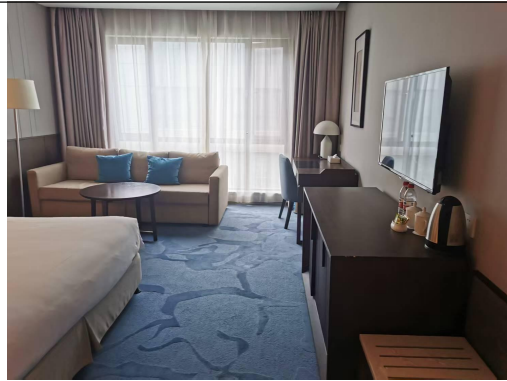
F3 紫金楼



F3 紫金楼



F3 紫金楼



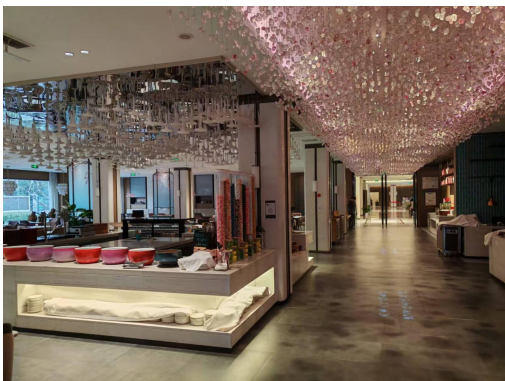
F3 紫金楼



F4 紫金楼



F4 紫金楼



F4 紫金楼



F4 紫金楼

估价对象区域位置图





评估委托协议书

专 业 公 正
高 效 信 誉



江苏苏信房地产评估咨询有限公司

中国土地估价师与土地登记代理人协会理事单位 江苏省房地产估价与经纪协会理事单位

评估协议书

甲方：南京文旅集团有限责任公司（以下简称甲方）

乙方：江苏苏信房地产评估咨询有限公司（以下简称乙方）

经甲乙双方友好协商，达成协议如下：

一、委托范围、目的及价值时点

1. 评估标的范围：坐落于南京市玄武区四方城2号商业房地产。
2. 估价目的：为资产担保债务融资工具的标的物的市场价值提供参考依据。
3. 价值时点：二〇二五年十二月三十一日

二、甲方责任和义务

1. 甲方应在签定委托协议之日起一周内向乙方提供所需的一切评估资料。
2. 甲方保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，否则甲方承担相应后果。
3. 保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。
4. 按时足额支付评估费。甲方无故撤销委托，乙方所收评估费用不予退还。
5. 甲方未经乙方书面同意，不得将本次评估报告的全部或部分内容提供给报告审查部门以外的单位和个人，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

三、乙方责任和义务

1. 本着公正、客观、科学的原则进行评估。
2. 在收齐评估资料之日起7个工作日内完成评估义务，出具评估报告叁份，交付甲方。

3. 对甲方商业秘密严加保密。

四、评估费用

1. 本次评估评估费用为 6800 元整（大写人民币陆仟捌佰元整）。在甲方收到乙方正式评估报告之日起 10 个工作日内甲方向乙方一次性付清全部合同款项。

2. 乙方原则上提供中文估价报告，如甲方需要外文（如英文、日文）报告，乙方则需酌收翻译费。

3. 甲方需增加估价报告副本，乙方则酌情收取工本费。

4. 甲方要求缩短工作时间，乙方则增收估价费之 / % 的急件服务费。

5. 甲方在保证所提供的用于评估的资料完整、合法、真实的，到乙方出具的评估报告的 3 日内不提出异议的，视为乙方出具的评估报告符合甲方的委托要求。

五、争议解决方式

委托双方发生纠纷，应协商处理，协商不成，由乙方所在地人民法院诉讼解决。

六、评估报告的使用范围

评估报告及其附件为委托人按本委托协议书约定目的使用，如有违反，甲方承担相应责任，而乙方有权要求甲方赔偿因此而造成乙方的经济损失和名誉损失。

七、协议生效及违约责任

本协议书经双方法定代表人或其授权代表人签章并加盖双方单位印章后生效，任何一方不得随意变更和解除。若有违约，违约方必须按本协议书约定的费用标准的 15% 支付违约金，并承担相应的法律责任。本协议书如有未尽事宜，由双方协商解决。

本协议一式肆份，甲、乙双方各执两份。

甲方：(盖章)

法定代表人(或其授权代表人):

(签字或盖章)

联系人: 朱高飞

2026年2月13日

地址: 南京市建邺区江东中路391号新

电话: 媒体大厦B座14楼

18551688085



乙方：(盖章)
法定代表人(或其授权代表人):

(签字或盖章)



联系人: 曹灿炜 13770603369

2026年2月13日

地址: 南京市建邺区永初路8
号阿里中心4T-2F

电话: 025-86816396

mail: webmaster@jssuxin.com

苏 (

2023)

宁玄

不动产权第

0013657

号

权利人	南京国际会议中心股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	玄武区四方城2号
不动产单元号	320102009004GB00048F99990002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	旅馆用地/旅游(宾馆)
面积	宗地面积: 52534.86平方米/建筑面积: 41425.90平方米
使用期限	2000年01月25日起2040年01月24日止
权利其他状况	房屋结构: 混合结构/混合结构/混合结构/钢筋混凝土结构 房屋总层数: 5层/4层/5层/5层 所在层数: 1-5/1-4/1-5/-1-4 丘权号: 191320-1 来源: 自建

号

附 记

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。

方米

土结构

不动产权证书附图

单位:平方米

宗地代码: 320102009004GB00048

宗地面积: 52534.86

幢号	F1	F2	F3	F4	
所在层	1-5	-1-4	1-5	1-4	
建筑面积	11981.48	8050.57	7769.15	13624.70	

不动产单元号: 320102009004GB00048F99990002



1:2600



编号 320102000202602270016

统一社会信用代码
91320000134784154E (1/8)

营业执照

(副本)



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。

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 江苏苏信房地产评估咨询有限公司

注册资本 1000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1995年05月15日

法定代表人 曹灿邦

住所 南京市长江路188号德基大厦9楼D座

经营范围 许可项目：测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；房地产咨询；社会稳定风险评估；价格鉴证评估；房地产经纪；不动产登记代理服务；农村土地承包经营权流转代理代办服务（须在农村土地承包主管部门备案）；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务（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）

登记机关



2026年02月27日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：曹灿炜
(执行事务合伙人)

住所：南京市长江路188号德基大厦9楼D座

统一社会信用代码：91320000134784154E

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)南京00008

有效期限：2025年11月11日至2028年11月10日



发证机关(公章)

2025年11月06日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00270657

姓名 / Full name
周作凤



性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.

320722198211050524

注册号 / Registration No.

3220140052

执业机构 / Employer
江苏苏宁房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-11

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00270656

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

320684198410050622

注册号 / Registration No.

3220140069

技並執精房地師價估詢有限公
司

有效期至 / Date of expiry

2036-07-11

持证人签名 / Bearer's signature

