

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京医药股份有限公司拟出租资产所涉及的
南京市秦淮区延龄巷27号房地产年租金项目

资产评估报告

华亚正信评报字【2025】第B12-0231号
(共1册, 第1册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二五年六月二十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3211020103321701202500276
合同编号:	华亚正信[2025]第12-0179号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华亚正信评报字[2025]第B12-0231号
报告名称:	南京医药股份有限公司拟出租资产所涉及的南京市秦淮区延龄巷27号房地产年租金项目资产评估报告
评估结论:	7,115,500.00元
评估报告日:	2025年06月22日
评估机构名称:	北京华亚正信资产评估有限公司
签名人员:	吴明伟 (资产评估师) 正式会员 编号: 32190145 李勤兰 (资产评估师) 正式会员 编号: 32190143
 (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: 2025年06月20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

南京医药股份有限公司拟出租资产所涉及的
南京市秦淮区延龄巷27号房地产年租金项目
资产评估报告

华亚正信评报字【2025】第B12-0231号

目 录

资产评估报告声明 2

资产评估报告摘要 4

资产评估报告正文 7

一、委托人（产权持有人）和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况 7

二、评估目的 8

三、评估对象和评估范围 8

四、价值类型 10

五、评估基准日 10

六、评估依据 11

七、评估方法 13

八、评估程序实施过程和情况 14

九、评估假设 16

十、评估结论 16

十一、特别事项说明 17

十二、评估报告使用限制说明 18

十三、评估报告日 19

资产评估报告附件 21

资产评估报告声明

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师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师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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清单由委托人（产权持有人）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师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、资产评估师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关注并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。

南京医药股份有限公司拟出租资产所涉及的 南京市秦淮区延龄巷27号房地产年租金项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2025】第 B12-0231 号

南京医药股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，对南京医药股份有限公司持有的位于南京市秦淮区延龄巷 27 号房地产年租金于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：根据《南京医药股份有限公司 2025 年度总裁办公会会议纪要》（2025 年 5 月 19 日），同意南京医药股份有限公司拟出租资产，需对涉及的南京市秦淮区延龄巷 27 号房地产年租金在 2025 年 4 月 30 日的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。

评估对象为南京医药股份有限公司持有的位于南京市秦淮区延龄巷 27 号房地产年租金。

评估范围为南京医药股份有限公司持有的位于南京市秦淮区延龄巷 27 号房地产，拟出租房地产面积 13,325.11 平方米、停车位 74 个。

评估基准日为 2025 年 4 月 30 日，价值类型为市场价值。

本次采用剩余法计算得出南京医药股份有限公司拟出租资产所涉及的南京市秦淮区延龄巷 27 号房地产年租金评估值为 **711.55 万元**（大写：人民币柒佰壹拾壹万伍仟伍佰元整），日租金评估单价为 **1.463 元/平方米/天**。

注：上述租金结论为首年租金，不包含物业费、水电费、其他设备使用费，包含增值税，增值税率 5%。

本次出租方案：1.租金支付方式：按季支付，先付后用；

2.租赁期限：13 年；

3.免租期：6 个月，租赁期前 3 年均摊；

4.租金递增方式：租金单价前三年不变，第四年起开始递增，每三年在上一年租金的基础上递增 5%；

5. 租赁押金：2 个月租金；

6. 安全风险保证金：1 个月租金；

7. 本次委估房地产为整体出租。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自 2025 年 4 月 30 日至 2026 年 4 月 29 日止。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用人关注其对评估结论的影响：

1. 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

2. 评估基准日，委估房地产中的平房未办理房屋所有权证，该房屋出租面积 75 平方米由委托人申报确定，评估人员进行了现场核实。原房权证“宁房权证白变字第 228199 号”中的 14 幢（证载面积 328.4 平方米）已由承租人于 2014 年改建为立体车库。其余房地产出租面积均根据房权证证载面积确定。

3. 评估基准日，根据委托人提供的租赁合同以及相关补充协议，委估房地产仍由南京谷穗产业园运营管理有限公司租赁中，租赁到期时间为 2025 年 6 月 13 日。本次评估未考虑该租赁事项对评估值的影响。

除上述租赁事项外，委托人承诺委估房地产不存在抵押、担保、诉讼、事项。

4. 评估基准日，本次委估房地产的出租方案，包括房地产出租用途（产业园）、出租面积（配套商业面积 348.79 平方米、办公类面积 12,976.32 平方米、停车位 74 个）、租金支付方式、租赁期限、租赁押金等均由委托人申报确定，本次评估结论是在上述设定的出租方案前提下得出的。

5. 评估基准日，根据委托人提供的《南京市秦淮区延龄巷 27 号房产招租方案》，租赁期内委估房地产的运营成本，包括房屋装修、设施设备升级、改造

所产生的全部费用及日常维护费均由承租人承担。委估房地产意向承租方提出的改造方案须符合所在地政府主管部门的相关要求，并取得产权持有人书面同意后方可实施，同时须接受项目所在地政府主管部门及产权持有人的监督。本次评估结论是在上述改造方案实施完成的前提下得出的。

6.根据南京市城乡建设委员会文件（宁建环[2025]18号）关于印发《2025年南京市城市更新项目实施计划》的通知，委估房地产涉及的土地使用权用途为仓储，该土地用途瑕疵事项不影响委估房地产对外整体出租。

评估报告使用人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。

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。

南京医药股份有限公司拟出租资产所涉及的 南京市秦淮区延龄巷 27 号房地产年租金项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字【2025】第 B12-0231 号

南京医药股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用剩余法，按照必要的评估程序，对南京医药股份有限公司拟出租资产所涉及的南京市秦淮区延龄巷 27 号房地产年租金于 2025 年 4 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：

一、委托人（产权持有人）和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人（产权持有人）概况

股票代码：600713.SH

统一社会信用代码：91320100250015862U

企业名称：南京医药股份有限公司

企业类型：股份有限公司（外商投资、上市）

法定地址：南京市雨花台区安德门大街 55 号 2 幢

法定代表人：周建军

营业期限：1994-01-25 至 无固定期限

注册资金：130932.604 万元人民币

经营范围：许可项目：第三类医疗器械租赁；药品批发；药品零售；药品进出口；第三类医疗器械经营；食品销售；道路货物运输（不含危险货物）；化妆品生产；第二类增值电信业务（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：专业设计服务；物业管理；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务；装卸搬运；人工智能硬件销售；智能机器人销售；智能物料搬运

装备销售；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；教学专用仪器销售；实验分析仪器销售；第二类医疗器械租赁；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；货物进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；食品销售（仅销售预包装食品）；特殊医学用途配方食品销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；保健食品（预包装）销售；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；家用电器销售；会议及展览服务；日用百货销售；日用化学产品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；化妆品批发；化妆品零售；劳动保护用品销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；电子产品销售；玻璃仪器销售；服装服饰批发；服装服饰零售；劳务服务（不含劳务派遣）；住房租赁（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）。

（二）委托人和产权持有人关系

委托人和产权持有人均为南京医药股份有限公司。

（三）评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

除委托人外，评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《南京医药股份有限公司 2025 年度总裁办公会会议纪要》（2025 年 5 月 19 日），同意南京医药股份有限公司拟出租资产，需对涉及的南京市秦淮区延龄巷 27 号房地产年租金在 2025 年 4 月 30 日的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为南京医药股份有限公司持有的位于南京市秦淮区延龄巷 27 号房地产年租金。

（二）评估范围

评估范围为南京医药股份有限公司持有的位于南京市秦淮区延龄巷 27 号房地产，拟出租房地产面积 13,325.11 平方米、停车位 74 个。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象具体情况如下：

1. 委估房地产权利状况

委估房地产位于南京市秦淮区延龄巷 27 号，其中房屋有 7 项，总面积 13,325.11 平方米。评估基准日，除了 1 项平房外，其余 6 项房地产均已取得房屋所有权证。本次房权证证载总建筑面积 13,578.51 平方米，其中“宁房权证白变字第 228199 号”中的 14 幢（证载面积 328.4 平方米）已由承租人于 2014 年改建为立体车库，房屋实际用途为商业、办公，证载权利人南京医药股份有限公司。

本次委估车位有 2 项，分别为立体车库和地面车位，立体车库为原 14 幢房屋改建而成，共有 58 个车位。地面车位有 16 个，故本次车位共有 74 个。

委估房地产涉及的土地使用权已取得国有土地使用权证，权证编号“宁国用（2003）字第 16313 号”，土地证载面积 5665.1 平方米，土地证载用途仓储，使用权类型出让，土地终止日期 2053 年 10 月 26 日，证载权利人南京医药股份有限公司。

评估基准日，委估房地产（不含车位）权利信息如下：

序号	权证编号	建筑物名称	出租用途	结构	总层数	所在层数	建成年月	计量单位	拟出租面积
1	宁房权证白变字第 228198 号	1 幢	商业配套/办公	混合	5	1-5	1985 年	平方米	3,303.00
2	宁房权证白变字第 228198 号	3 幢	办公	砖木	2	1-2	1975 年	平方米	139.20
3	宁房权证白变字第 228198 号	5 幢	办公	混合	2	1-2	1985 年	平方米	57.20
4	宁房权证白变字第 228198 号	6 幢	办公	砖木	2	1-2	1975 年	平方米	535.70
5	宁房权证白变字第 228199 号	18 幢	办公	混合	5	1-5	1994 年	平方米	9,192.41
6	宁房权证白变字第 228199 号	13 幢	办公	砖木	1	1	1975 年	平方米	22.60

序号	权证编号	建筑物名称	出租用途	结构	总层数	所在层数	建成年月	计量单位	拟出租面积
7	未办理	平房	办公	混合	1	1	1990 年	平方米	75.00
合 计									13,325.11

评估基准日，委估房地产由南京谷穗产业园运营管理有限公司租赁中。除租赁事项外，委估房地产不存在抵押、担保、诉讼事项。

2.委估房地产实物状况

委估房地产主要建成于 20 世纪 70 至 90 年代，主要结构为混合、砖木，评估基准日，外部装修及内部装修由当前承租人建设。根据委托人提供的《南京市秦淮区延龄巷 27 号房产招租方案》，委估房地产意向承租方提出的改造方案须符合所在地政府主管部门的相关要求，并取得产权持有人书面同意后方可实施，同时须接受项目所在地政府主管部门及产权持有人的监督。改造方案主要是房屋装修、设施设备升级、改造。

3.委估房地产区位状况

委估房地产紧邻延龄巷、杨公井，周边还有淮海路、户部街、南京地铁 3 号线，附近还有江苏省远洋国际中心、江南剧院、南京紫合国际广场等，整体商业商务氛围较好。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2025 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地
为评估目的服务。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他参考依据为：

（一）经济行为依据

《南京医药股份有限公司 2025 年度总裁办公会会议纪要》（2025 年 5 月 19 日）。

（二）法律法规依据

- 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）；
- 2.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《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.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 5.《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 86 号，根据 2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号修改）；
- 6.《国有资产评估管理办法》（国务院[2020]第 732 号令）；
- 7.《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
- 8.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 9.《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
- 10.《南京市国资委监管企业物业出租管理办法》（宁国资委产[2024]12 号）；
- 11.有关其他法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

- 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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 12.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。

（四）权属依据

- 1.房屋所有权证；
- 2.国有土地使用证；
- 3.无证房屋权属声明。

（五）取价依据

- 1.房地产租售网站；
- 2.《企业绩效评价标准值》（2020 年至 2024 年）；
- 3.仲量联行发布的南京市 2021 年末至 2024 年末乙级办公写字楼空置率；
- 4.评估人员尽职调查周边交易信息资料；
- 5.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关评估信息资料；
- 6.其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
- 2.产权持有人提供的资产评估申报明细表；

3. 产权持有人提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
4. 《南京市秦淮区延龄巷 27 号房产招租方案》；
5. 北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法选择

一般单项资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指在求取房地产租金价格时，将房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产租金价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出房地产租金价格的一种评估方法；确定租金的方法还可从收益法中演变而来，就是先求出房地产的价格，再确定其资本化率后，可以求出纯租金，然后加上出租时所发生的费用，一般包括维修费、管理费、保险费、税金、空置损失等。成本法是根据房屋租金的构成因素实际测算各因素费用，相加后求出试算租金，然后根据房屋的新旧程度、朝向、层次等进行修正，求出房屋租金的一种方法。这种方法主要应用在标准租金的测算上。通常租金由下列 8 项因素构成，即折旧费、维修费、管理费、利息、地租、保险费、利润、税金。

成本法计算租金涉及多项因素取值的正确性和合理性判断，应特别慎重，一般适用于求取标准租金，本次不适用。本次评估对象周边类似房地产整体出租的可比案例很少，市场法也不适用。收益法一般是先求出房地产市场价值，再倒算出租租金，本次房地产证载用途与实际用途不一致，按照证载用途无法反映市场价值，故也不适用于收益法。

因上述三种基本方法不适用，本次采用剩余法评估，剩余法是指预计评估对象正式运营所获得的价值，扣除预计的正常运营成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

选取剩余法评估的主要原因为：本次运营收入可通过市场法计算得出散租租金收入确定，承租人的运营成本可以估算，客观市场利润率可以取得。具体公式为：

整租年租金=散租租金收入-运营成本-客观利润。

（二）评估方法具体说明

1.散租租金收入确定

先通过市场法计算得出散租租金收入，再考虑一定的租赁损失，得出有效租金收入。

市场法是指在求取待估房地产租金价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产租金价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产租金价格的一种评估方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产租金的评估值=交易案例房地产租金成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

2.运营成本确定

运营成本主要有管理费、营销费、房屋更新改造及日常维护费。

3.客观利润确定

对于运营商的客观利润，本次可参照近几年国务院国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》物业管理业的营业收入利润率平均值确定。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，制定资产评估工作计划。指导产权持有人做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作。

（二）调查核实收集资料阶段

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1.评估人员核实产权持有人提供的评估申报表，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有人

对“资产评估申报表”进行完善。

2.根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产在基准日使用状况等进行了清查和调查，并针对资产性质及特点，采取了访谈、核对、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

3.评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了不动产权证等相关资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

4.评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5.评估人员对产权持有人提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后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，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

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

（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，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估；

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。首先委托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。

4.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5.假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力对产权持有人造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.产权持有人提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

2.本次按照产业园用途（办公类、配套商业）进行出租是合理的；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次采用剩余法计算得出南京医药股份有限公司拟出租资产所涉及的南京市秦淮区延龄巷 27 号房地产年租金评估值为 **711.55 万元**（大写：人民币柒佰壹拾壹万伍仟伍佰元整），日租金评估单价为 **1.463 元/平方米/天**。

注：上述租金结论为首年租金，不包含物业费、水电费、其他设备使用费，

包含增值税，增值税率5%。

- 本次出租方案：1.租金支付方式：按季支付，先付后用；
- 2.租赁期限：13年；
- 3.免租期：6个月，租赁期前3年均摊；
- 4.租金递增方式：租金单价前三年不变，第四年起开始递增，每三年在上一年租金的基础上递增5%；
- 5.租赁押金：2个月租金；
- 6.安全风险保证金：1个月租金；
- 7.本次委估房地产为整体出租。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自2025年4月30日至2026年4月29日止。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）权属资料不全面或存在瑕疵的事项

评估基准日，委估房地产中的平房未办理房屋所有权证，该房屋出租面积75平方米由委托人申报确定，评估人员进行了现场核实。原房权证“宁房权证白变字第228199号”中的14幢（证载面积328.4平方米）已由承租人于2014年改建为立体车库。其余房地产出租面积均根据房权证证载面积确定。

（三）抵押、担保、租赁事项

评估基准日，根据委托人提供的租赁合同以及相关补充协议，委估房地产仍由南京谷穗产业园运营管理有限公司租赁中，租赁到期时间为2025年6月

13 日。本次评估未考虑该租赁事项对评估值的影响。

除上述租赁事项外，委托人承诺委估房地产不存在抵押、担保、诉讼、事项。

（四）或有负债事项

评估基准日，产权持有人承诺不存在或有负债事项。

（五）其他事项

1.评估基准日，本次委估房地产的出租方案，包括房地产出租用途（产业园）、出租面积（配套商业面积 348.79 平方米、办公类面积 12,976.32 平方米、停车位 74 个）、租金支付方式、租赁期限、租赁押金等均由委托人申报确定，本次评估结论是在上述设定的出租方案前提下得出的。

2.评估基准日，根据委托人提供的《南京市秦淮区延龄巷 27 号房产招租方案》，租赁期内委估房地产的运营成本，包括房屋装修、设施设备升级、改造所产生的全部费用及日常维护费均由承租人承担。委估房地产意向承租方提出的改造方案须符合所在地政府主管部门的相关要求，并取得产权持有人书面同意后方可实施，同时须接受项目所在地政府主管部门及产权持有人的监督。本次评估结论是在上述改造方案实施完成的前提下得出的。

3.根据南京市城乡建设委员会文件（宁建环[2025]18 号）关于印发《2025 年南京市城市更新项目实施计划》的通知，委估房地产涉及的土地使用权用途为仓储，该土地用途瑕疵事项不影响委估房地产对外整体出租。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本评估报告使用人为委托人。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
5. 未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他评估报告人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人和法律、行政法规规定的评估报告报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人；

(四) 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) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、评估报告日

评估报告日为 2025 年 6 月 22 日。

资产评估师：吴明伟



资产评估师：李勤兰



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二五年六月二十二日