

本报告依据中国资产评估准则编制

南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁
所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号
智能化中药汤剂煎煮基地房地产租金市场价值
资产评估报告

信资评报字（2024）第 B20030 号



上海立信资产评估有限公司

二〇二四年四月三十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020006202400680
合同编号:	HT-2024-0378
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	信资评报字(2024)第B20030号
报告名称:	南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路21号智能化中药汤剂煎煮基地房地产租金市场价值资产评估报告
评估结论:	8,362,400.00元
评估报告日:	2024年04月30日
评估机构名称:	上海立信资产评估有限公司
签名人员:	侍志华 (资产评估师) 会员编号: 32000135 马永红 (资产评估师) 会员编号: 37230020



(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: 2024年05月13日

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 6 -
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	- 6 -
二、评估目的	- 8 -
三、评估对象和评估范围	- 8 -
四、价值类型	- 11 -
五、评估基准日	- 11 -
六、评估依据	- 11 -
七、评估方法	- 13 -
八、评估程序实施过程和情况	- 15 -
九、评估假设	- 16 -
十、评估结论	- 17 -
十一、特别事项说明	- 18 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 21 -
十三、资产评估报告日	- 22 -
附件	- 24 -



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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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为对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本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) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和产权持有人提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。



(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用人注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



立信

南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号
智能化中药汤剂煎煮基地房地产租金市场价值资产评估报告

南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁

所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号

智能化中药汤剂煎煮基地房地产租金市场价值

资产评估报告

摘要

信资评报字（2024）第 B20030 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司——上海立信资产评估有限公司接受南京鹤龄药事服务有限公司的委托，按照有关法律、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，采用收益法，按照必要的评估程序，对南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号智能化中药汤剂煎煮基地房地产年租金市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号智能化中药汤剂煎煮基地房地产年租金市场价值。

评估范围：南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号智能化中药汤剂煎煮基地房地产，建筑面积合计为 16,871.12 平方米。

评估基准日：2024 年 02 月 01 日。

评估目的：为南京鹤龄药事服务有限公司拟租赁位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号智能化中药汤剂煎煮基地房地产于评估基准日 2024 年 02 月 01 日的市场年租金提供价值参考依据。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法。

评估结论：经评估，南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南

**立信**

南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号智能化中药汤剂煎煮基地房地产租金市场价值资产评估报告

南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号智能化中药汤剂煎煮基地房地产，于评估基准日 2024 年 02 月 01 日含增值税的首年租金市场价值合计为人民币 8,362,400.00 元，大写人民币捌佰叁拾陆万贰仟肆佰元整。详细评估结果如下表：

评估基准日：2024 年 02 月 01 日

金额单位：人民币元

序号	不动产权证号	拟租赁用途	建筑面积 (m ²)	评估首年租金 (元)	日租金 (元/平方米/天)	拟租期
1	苏 2022 宁栖不动产权第 0010088 号	综合车间	14,340.13	8,362,400.00	1.36	18 年
2		综合仓库	2,530.99			

备注：

评估结论中市场租金均为普通装修状态下含增值税的首年年租金，假设交易税费由买卖双方各自承担。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

- 1、本报告评估结论含增值税，未考虑交易税费对评估结果的影响。
- 2、本报告所称“评估价值”是委托评估资产于评估基准日时含出租方承担的维修费、保险费和税金在内的年租金市场价值，不包含由承租方承担的水、电、物业管理费用等。
- 3、本次委估资产现状为普通装修，依据委托人提供的租赁方案，出租方式为现状出租。
- 4、截止评估基准日，产权持有人声明无其他抵押、担保、或有负债、查封等，无未决诉讼事项，评估人员在评估过程中也未发现其他抵押、担保、或有负债、查封、未决诉讼事项。
- 5、截止评估基准日至评估报告出具日，评估人员未发现评估基准日到评估报告出具日存在对评估结果有影响的重大期后事项。
- 6、委估对象目前在租，租赁情况如下：

名称	租期	合同租金
综合车间一层 (含夹层)	自 2022 年 12 月起，共 9 年	前三个计租年按 1.08 元/平方米/天，第四个计租年起每年递增 3.5%
综合车间二层	自 2021 年 12 月起，共 10 年	前三个计租年按 0.6 元/平方米/天，第四个计租年起每年递增 5%
综合仓库	自 2022 年 4 月起，共 3 年	第一年 1.2 元/平方米/天，后二年为一个周期，租金 1.26 元/平方米/天

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 02 月 01 日至 2025 年 01 月 31 日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用人密切关注本报告中的“资产评估报告声



立信

南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号
智能化中药汤剂煎煮基地房地产租金市场价值资产评估报告

明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。



立信

南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号
智能化中药汤剂煎煮基地房地产租金市场价值资产评估报告

南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产

出租所涉及该公司位于淮安市经济技术开发区

恒发路 21 号房地产租金市场价值

资产评估报告

正文

信资评报字（2024）第 B20030 号

南京鹤龄药事服务有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司委托，按照有关法律、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，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟房地产租赁所涉及位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号智能化中药汤剂煎煮基地房地产在评估基准日 2024 年 02 月 01 日的年租金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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：南京鹤龄药事服务有限公司

统一社会信用代码：91320100585084405E

企业类型：有限责任公司

法定代表人：李德嵘

注册资本：5959.96 万人民币

注册地址：南京市秦淮区登隆巷 6 号

成立日期：2011 年 12 月 15 日

经营期限：2011 年 12 月 15 日至无固定期限



经营范围：许可项目：药品批发；食品经营；城市配送运输服务（不含危险货物）（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：中草药种植；地产中草药（不含中药饮片）购销；中草药收购；住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；物业管理（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）产权持有人

企业名称：南京中山制药有限公司

统一社会信用代码：913201921349315802

企业类型：有限责任公司

法定代表人：成俊

注册资本：11428.6 万人民币

注册地址：南京市经济技术开发区恒发路 21 号

成立日期：1992 年 12 月 28 日

经营期限：1992 年 12 月 28 日至 2025 年 12 月 09 日

经营范围：片剂、胶囊剂、颗粒剂生产、销售；中药提取。医药技术开发、转让、咨询、服务；保健食品、消毒用品、化妆品、工艺美术品研发、生产、销售。（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）

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人具有相同的股东：江苏弘景医药投资有限公司。江苏弘景医药投资有限公司对南京鹤龄药事服务有限公司持股 49%，对南京中山制药有限公司持股 85%。

（四）其他评估报告使用人



除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项目评估目的为房地产租赁。

南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号智能化中药汤剂煎煮基地房地产于评估基准日 2024 年 02 月 01 日的年租金市场价值，本次评估为其提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

本次评估对象为南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号智能化中药汤剂煎煮基地房地产年租金市场价值。

本次评估范围为南京鹤龄药事服务有限公司拟租赁的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号智能化中药汤剂煎煮基地房地产，建筑面积合计为 16,871.12 平方米。房地产具体情况如下表：

序号	不动产权证号	位置	结构	房屋使用状况	拟出租用途	建筑面积(m ²)
1	苏 2022 宁栖不动产权第 0010088 号	南京经济技术开发区恒发路 21 号	钢混	在租	综合车间	14,340.13
2			钢混	在租	综合仓库	2,530.99
	合计					16,871.12

纳入评估的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。

（二）委托评估对象具体状况

1、实物状况



(1) 综合车间

建筑结构：钢混。

总层数：2 层。

所在层数：现状所在层数为 1-2 层（一层有夹层）。

建筑面积：建筑面积合计为 14,340.13 平方米。

设施设备：具有(水电/通讯/网络/安防/污水)等基本设施。

建筑外观及装饰装修：普通装修。

层高：一层无夹层部分、二层层高均为 8 米，一层有夹层部分层高约 4.5 米，夹层层高 3.3 米。

空间布局：空间布局合理。

使用、维护状况及成新状况：维护状况及成新状况较优。

(2) 综合仓库

建筑结构：混合。

总层数：现状总层数为 2 层。

所在层数：现状所在层数为 1-2 层。

建筑面积：建筑面积合计为 2,530.99 平方米。

设施设备：具有(水电/通讯/网络/安防/污水)等基本设施。

建筑外观及装饰装修：普通装修。

层高：层高均为 8 米。

空间布局：空间布局合理。

使用、维护状况及成新状况：维护状况及成新状况较优。

2、权益状况

委估对象均已办理不动产权证，情况如下：

证号：苏 2022 宁栖不动产权第 0010088 号

权利人：南京中山制药有限公司

座落：栖霞区南京经济技术开发区恒发路 21 号



用途：工业用地/仓储，工业，科研

使用权类型：出让

面积：宗地面积 48043.26 平方米（本次评估其中的 21,035.89 平方米）/房屋建筑面积 38531.45 平方米（本次评估其中的 16,871.12 平方米）

使用期限：2007 年 1 月 18 日至 2057 年 01 月 17 日止

3、区位状况

名称：经济技术开发区恒发路 21 号（明细表序号 1-2）

位置状况：经济技术开发区恒发路 21 号，东临海辰药业，南近恒发路，西临兴联路，北近优科制药。

交通状况：位于经济开发区恒发路 21 号，周边有 331 路、332 路、333 路等公交线路，交通便捷度一般。

外部配套设施：位于南京市经济开发区，商业聚集度一般。附近学校、医院、银行等配套设施一般。

周边环境：地形平坦，四季分明，无环境污染，周围环境较好。

4、他项权利状况

无。

5、房地产利用状况

委估对象目前均在租，具体如下：

名称	租期	合同租金
综合车间一层 (含夹层)	自 2022 年 12 月起，共 9 年	前三个计租年按 1.08 元/平方米/天，第四个计租年起每年递增 3.5%
综合车间二层	自 2021 年 12 月起，共 10 年	前三个计租年按 0.6 元/平方米/天，第四个计租年起每年递增 5%
综合仓库	自 2022 年 4 月起，共 3 年	第一年 1.2 元/平方米/天，后二年为一个周期，租金 1.26 元/平方米/天

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。



四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 02 月 01 日。

确定评估基准日的理由为：委托人暨产权持有人根据评估目的协商确定的，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。

本次评估中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

（一）法律法规依据

1. 《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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号）；



5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号);

6. 《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, 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》第二次修正);

7. 《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);

8. 《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令 12 号);

9. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令, 2020 年国务院令 732 号修订);

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号);

12. 《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);

13. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号);

14. 其他有关法规和规定。

(二) 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—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 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—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
12. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
14. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。

（四）权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、其他产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 2、评估人员收集的房地产市场相关资料；
- 3、评估人员现场勘察记录；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

本次评估目的为确定评估对象于评估基准日的租金市场价值。当能够收集到足够数量的与待估房地产相类似的房地产租金资料时，应该首



选市场法确定委估对象的租金。

确定租金的另一种方法是从成本法中衍生出来的，称其为因素构成法。它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。对这 8 项因素的取值应特别慎重，因为取值的正确与否直接关系到委估租金的正确性和合理性。

确定租金的再一种方法是从收益法中演变而来的，称之为积算法。所谓积算法就是求出评估时委估房地产的基础价格，乘以期待利率，然后加上其它诸费用。应用这种方法时，需先知道委估房地产的价格，在确定其资本化率后，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、利息、空置损失等。

（二）评估方法选取

各种估价方法的使用性分析如下：

1、在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映评估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选市场法进行评估。委估对象包括绿化及附属设施，用于中药汤剂煎煮等用途，对消防、排污等设施以及物业管理要求较高，周边市场上达到类似要求的房地产交易较少，因此不采用市场法评估。

2、根据评估人员调查了解的情况，委估对象拥有较完整的工程资料，本次根据产权持有人提供的工程资料考虑市场变化及成新状况后，采用收益法中演变而来积算法进行评估。

3、成本法一般适用于新开发建设，或者可以假设重新开发建设以及计划开发建设的房地产估价，特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产估价。评估对象为非住宅（工业）房地产，具有较强的市场性，如



果采用成本累加的方法进行评估，其结果可能与市场价值差异较大，故不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用的评估方法确定为收益法。

收益法（积算法）：确定租金的再一种方法是从收益法中演变而来的，称之为积算法。所谓积算法就是求出评估时委估房地产的基础价格，乘以期待利率，然后加上其它诸费用。应用这种方法时，需先知道委估房地产的市场价格，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、利息、空置损失等。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

（一）接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人商议了资产评估委托合同。

（二）前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- 1、准备培训材料及拟定评估方案；
- 2、组建评估队伍及工作组织方案；
- 3、根据需要开展项目团队培训。

（三）收集资料，由产权持有人提供委估资产明细表及相关资料

评估工作开展以后，由产权持有人提出了委估资产的全部清单和有关的租赁合同。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。



（四）对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同产权持有人相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对委估资产的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请产权持有人核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

听取企业工作人员关于资产状况的介绍，了解委估资产使用情况，收集有关资料。

（五）评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

（六）编制和提交评估报告

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，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）持续使用假设

评估结论是在所评估的资产在规划用途不变的前提下得出的。



（二）公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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去进行的。

（三）交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，且交易税费由买卖双方各自承担，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（四）宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

（五）不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

（六）利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，且已存在的租赁事项对本次评估不存在影响。当未来经济环境发生较大变化，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

（一）评估结论

经评估，南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产出租所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号智能化中药汤剂煎煮基地房地产，于

**立信**南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号
智能化中药汤剂煎煮基地房地产租金市场价值资产评估报告

评估基准日 2024 年 02 月 01 日含增值税的首年租金市场价值合计为人民币 **8,362,400.00** 元，大写人民币捌佰叁拾陆万贰仟肆佰元整。详细评估结果如下表：

评估基准日：2024 年 02 月 01 日

金额单位：人民币元

序号	不动产权证号	拟出租用途	建筑面积 (m ²)	评估首年租金 (元)	日租金 (元/平方米/天)	拟租期
1	苏 2022 宁栖不动产权第 0010088 号	综合车间	14,340.13	8,362,400.00	1.36	18 年
2		综合仓库	2,530.99			

备注：

1、评估结论中市场租金均为普通装修状态下含增值税的首年年租金，假设交易税费由买卖双方各自承担。

2、本报告所称“评估价值”是委托评估资产于评估基准日时含出租方承担的维修费、保险费和税金在内的年租金市场价值，不包含由承租方承担的水、电、物业管理费用等。

3、本次委估资产现状为普通装修，依据委托人提供的租赁方案，出租方式为现状出租。

4、截止评估基准日，产权持有人声明无其他抵押、担保、或有负债、查封等，无未决诉讼事项，评估人员在评估过程中也未发现其他抵押、担保、或有负债、查封、未决诉讼事项。

5、截止评估基准日至评估报告出具日，评估人员未发现评估基准日到评估报告出具日存在对评估结果有影响的重大期后事项。

(二) 评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 02 月 01 日至 2025 年 01 月 31 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形



本次资产评估委托人已按要求提供评估所需的关键资料，评估过程中不存在评估程序受限的有关情况，我们未发现对应的经济行为中可能存在对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项，未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素，评估基准日至本资产评估报告出具日之间未发现产权持有人发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有人亦明确说明不存在上述事宜。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与产权持有人亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不存在利用专家工作及相关报告情况。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有人发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

委估资产目前在租，租赁状况如下：

名称	租期	合同租金
综合车间一层	自 2022 年 12 月	前三个计租年按 1.08 元/平方米/天，第四个计租



名称	租期	合同租金
(含夹层)	起, 共 9 年	年起每年递增 3.5%
综合车间二层	自 2021 年 12 月起, 共 10 年	前三个计租年按 0.6 元/平方米/天, 第四个计租年起每年递增 5%
综合仓库	自 2022 年 4 月起, 共 3 年	第一年 1.2 元/平方米/天, 后二年为一个周期, 租金 1.26 元/平方米/天

评估师通过现场调查, 除上述事项外, 未发现其他相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性, 我们不能对该公司是否有其他上述事项发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中, 我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1、本次委估资产现状为普通装修, 依据委托人提供的租赁方案, 出租方式为现状出租。

2、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间, 国际和国内市场未发生重大波动, 各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定, 人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内, 因而, 资产的交割日与评估基准日相差不大时, 交易价格不会受到实质性的影响。

3、本报告所称“评估价值”, 是指所评估的资产在设定用途不变并持续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下, 根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值, 没有考虑业已存在或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价值的影响; 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

4、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时, 评估结果将会失效。



5、本报告仅为委托人用于本报告载明的评估目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、委估资产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根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

8、本报告评估结论为委估房地产的租金市场价值（含增值税），假设交易税费由买卖双方各自承担。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

（二）资产评估报告的使用范围：

- 1、委托人；
- 2、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；
- 3、其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

（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



立信

南京鹤龄药事服务有限公司拟房地产租赁所涉及的位于南京市栖霞区经济开发区恒发路 21 号
智能化中药汤剂煎煮基地房地产租金市场价值资产评估报告

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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2024 年 04 月 30 日。



(本页系信资评报字(2024)第 B20030 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

杨伟曦

法定代表人: 杨伟曦



资产评估师: 侍志华



资产评估师: 马永红

2024 年 04 月 30 日

联系地址: 上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码: 200135

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

公司网址: www.lixin.cn