

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南方盛制药股份有限公司
拟以实物资产作价出资涉及
湖南方盛制药股份有限公司
的部分资产市场价值

资产评估报告

华信众合评报字[2018]第F1023号

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一八年十二月二十四日

湖南方盛制药股份有限公司拟以实物资产作价
出资涉及湖南方盛制药股份有限公司
的部分资产市场价值评估项目
资产评估报告

华信众合评报字[2018]第F1023号

目 录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 的概况	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告附件	27

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对其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、被评估单位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。

**湖南方盛制药股份有限公司拟以实物资产作价
出资涉及湖南方盛制药股份有限公司
的部分资产市场价值评估项目
资产评估报告摘要**

华信众合评报字[2018]第 F1023 号

北京华信众合资产评估有限公司接受广东暨大基因药物工程研究中心有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用成本法对湖南方盛制药股份有限公司拟以实物资产作价出资之经济行为所涉及的湖南方盛制药股份有限公司部分资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为湖南方盛制药股份有限公司拟作价出资的实物资产。

评估范围是评估对象涉及的部分资产，账面价值总计 10,207,925.54 元，为固定资产和在建工程，固定资产为机器设备，在建工程为设备安装工程与土建工程。

评估基准日 2018 年 10 月 31 日

本次评估的价值类型为市场价值。

评估方法：成本法

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，评估师对成本法评估结论进行合理性分析，结论如下：

湖南方盛制药股份有限公司拟以实物资产作价出资之经济行为所涉及的湖南方盛制药股份有限公司部分资产在评估基准日的市场价值为 RMB 10,255,929.00 元（大写为人民币壹仟零贰拾伍万伍仟玖佰贰拾玖元整）。

评估结论明细如下：

评估汇总表

评估基准日：2018 年 10 月 31 日

被评估单位（或产权持有单位）：湖南方盛制药股份有限公司

单位人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-6	固定资产	842,898.05	843,000.00	101.95	0.012
4-7-1	在建工程-土建工程	7,870,147.40	7,911,606.00	41,458.60	0.53

评估汇总表

评估基准日：2018 年 10 月 31 日

被评估单位（或产权持有单位）：湖南方盛制药股份有限公司

单位人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-7-2	在建工程-设备安装工程	1,494,880.09	1,501,323.00	6,442.91	0.43
	合计	10,207,925.54	10,255,929.00	48,003.46	0.47

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评估基准日起一年。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。

评估报告使用者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。

**湖南方盛制药股份有限公司拟以实物资产作价
出资涉及湖南方盛制药股份有限公司
的部分资产市场价值评估项目
资产评估报告正文**

华信众合评报字[2018]第 F1023 号

广东暨大基因药物工程研究中心有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受广东暨大基因药物工程研究中心有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用成本法对湖南方盛制药股份有限公司拟以实物资产作价出资之经济行为所涉及的湖南方盛制药股份有限公司部分资产在评估基准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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

1、基本情况

企业名称：广东暨大基因药物工程研究中心有限公司

统一社会信用代码：91440101791032040L

住所：广州市经济技术开发区科学城开源大道 206 号

法定代表人：黄亚东

注册资本：人民币贰仟伍佰万元

实收资本：人民币贰仟伍佰万元

公司类型：有限责任公司

营业期限：长期

经营范围：生物技术开发服务；物业管理；科技中介服务；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；市场调研服务；生物技术转让服务；生物技术推广服务；生物技术咨询、交流服务；房屋租赁。2017 年 11 月 17 日变更为生物技术咨询、交流服务；技术进出口；科技中介服务；货物进出口（专营专控商品除外）；生物技术推广服务；生物技术开发服务；生物技术转让服务；化妆品制

造；化妆品批发；化妆品零售；生物产品的销售（不含许可经营项目）；实验室检测（涉及许可项目的需取得许可后方可从事经营）；会议及展览服务；化工产品检测服务；市场调研服务；房屋租赁；物业管理；生物药品制造；兽用药品制造；生物制品（不含疫苗）批发。

2、企业历史沿革

（1）“工程中心”与“暨大基因公司”关系

基因工程药物国家工程研究中心是暨大基因公司的核心研发结构，是国家发展和改革委员会在基因工程药物领域批准的第一个也是唯一一个国家级工程研究中心，承载着创新基因工程药物或产品的高效研发，带动广州市及华南地区生物医药技术产业的发展，以及为国内外有关科研单位和企业从事基因工程药物或生物制品的研发、中试研究和产业化提供开放式技术工作平台的使命。广东暨大基因药物工程研究中心有限公司是基因工程药物国家工程研究中心的主体法人。

（2）中心批复、公司成立及公司基本建设情况

基因工程药物国家工程研究中心是国家发展和改革委员会在基因工程药物领域正式批复组建的第一个也是唯一一个国家级工程研究中心，是生物医药技术科技成果向市场转化的孵化器。本工程中心于 2004 年 6 月立项申报，经过初评、答辩、现场考察及评估四个环节的论证评审后，国家发展和改革委员会于 2005 年 6 月正式批复组建。工程中心于 2005 年 6 月正式获国家发展和改革委员会批复组建，2006 年 4 月成立项目公司广东暨大基因药物工程研究中心有限公司。

工程中心验证基地即公司地址在广州市科学城开源大道 206 号，占地面积为 12,039.00 平方米。工程中心验证基地厂房大楼于 2010 年 9 月竣工后投入运营，房屋建筑物建筑面积 12,357.7 平方米，楼高 24.00 米，层数 4 层；另有土地面积约 5,000.00 平方米原计划建设办公楼未建。

公司营业收入目前主要来源于物业出租和技术服务收入，评估时点物业出租面积约为 5,150.00 平方米。技术服务收入主要来源于与各生物医药公司签订的蛋白表达收入、细胞样品制备、细胞株的研究开发及蛋白表达业务收入。

公司短期目标（2~3 年）：利用公司富余的注册资金，投资孵化期、初创期的项目公司，投资领域包括基因工程创新药物、蛋白质药物以及生物诊断试剂等，

拓宽公司资金运营渠道和资本运作收益；利用验证基地，提供技术服务，通过检测、认证、培训、委托实验、OEM 代加工，收取技术服务收益；与医药企业合作开发 1~2 个临床前的基因工程药物项目，获得新药临床研究批文，并实现产业化。完成工程研究中心的验收。

公司中长期发展目标（5~10 年）：将工程中心建设成为具国际领先水平的开放性基因工程药物高效研发平台。研制 2-3 项具国际重大影响力的基因工程创新成果，或对国家及泛珠三角经济建设产生重大贡献的高效、安全、市场前景好的基因工程药物。通过工程中心的建设与发展，在本领域内逐步形成多个富有自己特色的新专业和新技术研究方向，并在相关领域实现关键工程技术难题的标志性突破；实现工程中心在中小企业板块上市。

3、公司股东及注册资本

工程中心于 2005 年经国家发展和改革委员会发改高技【2005】381 号文件批复组建，2006 年 8 月 2 日经广州市工商行政管理局批准并取得 4401011110950 的企业营业执照，申请登记注册资本为贰仟伍佰万元整，公司分三期出资，依据穗大师内验字（2007）第 056 号验资报告，截止 2007 年 7 月 24 日，公司已收到公司股东的全部出资。公司股东为持股 40%的广州暨南科技产业集团有限公司、持股 20%的广州中生生物技术有限公司和持股 40%的广州科技创业投资有限公司，公司注册资本 2500 万元，实收资本 2500 万元。

金额单位：人民币元

(股东) 名称	注册资本		实收资本	
	金额	出资比例	金额	出资比例
1 广州科技创业投资有限公司	10,000,000	40%	10,000,000	40%
2 广州暨南科技产业集团有限公司	10,000,000	40%	10,000,000	40%
3 广州中生生物技术有限公司	5,000,000	20%	5,000,000	20%
合计	25,000,000	100%	25,000,000	100%

2009 年 5 月 30 日，广东暨大基因药物工程研究中心有限公司第一届股东会 2009 年第一次会议决议一致同意原股东广州中生生物技术有限公司将其合法持有的公司注册资本 20%共 500.00 万元人民币的出资转让给原股东广州科技创业投资有限公司、广州暨南科技产业集团有限公司。股权转让后公司注册资本实收资本情况如下表：

金额单位：人民币元

(股东) 名称		注册资本		实收资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	广州科技创业投资有限公司	12,500,000	50%	12,500,000	50%
2	广州暨南科技产业集团有限公司	12,500,000	50%	12,500,000	50%
合计		25,000,000	100%	25,000,000	100%

2016年8月17日湖南方盛制药股份有限公司与广州科技创业投资有限公司签订《股权交易合同》，2016年8月31日广东暨大基因药物工程研究中心有限公司第一次股东会决议，会议决议一致同意公司股东广州科技创业投资有限公司将所持有公司的50%的股权转让与湖南方盛制药股份有限公司，股权转让价款3,500.00万元，股权转让方式为广州产权交易中心挂牌转让，股东会会议一致决定公司股东变更为广州暨南大学资产经营有限公司和湖南方盛制药股份有限公司，公司注册资本2,500.00万元。此次股权转让已于2016年9月28日办妥工商变更登记手续，截止评估基准日公司股东构成情况如下表：

金额单位：人民币元

(股东) 名称		注册资本		实收资本	
		金额	出资比例	金额	出资比例
1	湖南方盛制药股份有限公司	12,500,000	50%	12,500,000	50%
2	广州暨南大学资产经营有限公司	12,500,000	50%	12,500,000	50%
合计		25,000,000	100%	25,000,000	100%

2018年7月11日广东暨大基因药物工程研究中心有限公司2018年第三次股东会决议，会议时间为2018年7月11日，会议地点为广州暨南大学资产经营有限公司，会议室出席股东为广州暨南大学资产经营有限公司，持股50%，代表人林明亮，湖南方盛制药股份有限公司，持股50%，代表人张庆华。根据《中华人民共和国公司法》以及公司章程广东暨大基因药物工程研究中心有限公司于2018年7月11日在广州暨南大学资产经营有限公司会议室召开第三次股东会决议，出席本次会议的股东一致审议通过以下决议：

(1) 同意由湖南方盛制药股份有限公司单方增资，完成增资后股权结构变更为：广州暨南大学资产经营有限公司35%，湖南方盛制药股份有限公司65%。

(2) 增资方式包括实物增资和现金增资。实物增资以湖南方盛制药有限公司部分实物资产出资，部分设备评估价值、与位于广东暨大基因药物工程研究中心有限公司综合楼4楼建成的“基因工程药物国家工程研究中心GMP净化车间、附

属设施及设备”的实物资产评估价值；现金增资为增资总额减实物增资额的差额。

(3) 授权广东暨大基因药物工程研究中心有限公司聘请资产评估公司进行资产评估、作出评估报告。评估标的包括广东暨大基因药物工程研究中心有限公司评估价值及湖南方盛制药股份有限公司以实物增资部分资产的评估价值。

(4) 评估基准日为 2018 年 10 月 31 日。

(5) 评估费用由广东暨大基因药物工程研究中心有限公司承担。

(二) 被评估单位（资产占有单位）概况

1、基本情况

企业名称：湖南方盛制药股份有限公司

统一社会信用代码：91430000183855019M

住所：长沙市河西麓谷麓天路 19 号

法定代表人：张庆华

注册资本：肆亿叁仟零玖拾叁万陆仟肆佰柒拾元整

实收资本：肆亿叁仟零玖拾叁万陆仟肆佰柒拾元整

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：1997 年 10 月 13 日

营业期限：长期

经营范围：中药材经营、市场营销策划服务、酊剂(外用)(含中药提取)、片剂(含头孢菌素类)、硬胶囊剂(含头孢菌素类)、颗粒剂(含头孢菌素类)、口服混悬剂(头孢菌素类)、散剂(含中药提取)、栓剂、粉针剂(头孢菌素类)、丸剂、小容量注射剂、原料药的生产、经营(在本企业许可证书核准的生产地址和生产范围内经营,有效期以对应的许可证书为准);教学用模型及教具的生产、销售;自营和代理各类商品和技术的进出口(国家限定公司经营或禁止进口的商品和技术除外)。(经营范围以工商行政管理局最终核准的为准)

2、企业简介

湖南方盛制药股份有限公司创始于 2002 年 6 月,是一家集制药工业、医疗服务、大健康业务于一体的高品质、综合性、科研型医药健康产业集团,旗下拥有多家子公司,2014 年 12 月 5 日在上海证券交易所成功上市,正式进军资本市场(股票

代码:603998)。从建厂到现在,方盛以稳健的发展速度快速崛起,成长为湖南省医药行业的标杆企业,先后获评国家火炬计划重点高新技术企业、中华民族医药百强品牌企业、中国医药行业最具竞争力 100 强企业、中国医药行业 AAA 诚信企业、中国优秀民营企业、国家守合同重信用企业、湖南省省长质量奖企业、湖南省首批示范性医药企业等荣誉称号。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位(或资产占有单位)为委托人股东,截止评估基准日,持股比例为 50%。

(四) 评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据资产评估委托合同,本资产评估报告使用者为委托人和被评估单位。

其他评估报告使用者为依照法律法规之相关规定,对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关;依法引用评估报告的其他中介机构;法律法规规定的不确定使用者。

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

根据广东暨大基因药物工程研究中心有限公司 2018 年第四次股东会决议,湖南方盛制药股份有限公司拟以拥有的实物资产作价出资。为此,需对湖南方盛制药股份有限公司在评估基准日拥有的部分资产的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为湖南方盛制药股份有限公司拟作价出资的实物资产。

(二) 评估范围

本次评估范围为评估对象涉及的部分资产,账面价值总计 10,207,925.54 元,为固定资产和在建工程,固定资产为机器设备,在建工程为

设备安装工程与土建工程。

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。

2、委估资产情况

(1) 固定资产—机器设备

机器设备共 27 项，账面原值 1,656,962.00 元，账面净值 842,898.05 元。机器设备主要为实验设备，主要包括有酶标仪、高压匀浆机。紫外线检测仪、蠕动泵等，存放于湖南方盛制药股份有限公司实验室内使用，主要购置于 2015 年至 2017 年。

企业实行设备动态保养及定期维护保养制度，设备管理良好，目前设备生产运行正常，机器设备运行环境良好，符合设备的性能要求。

(2) 在建工程

①在建工程—土建工程

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值
1	广东暨大基因药物工程研究中心综合楼四楼生产、检验、研发净化装修工程	5,783,783.78
2	广东暨大签证款	221,621.62
3	广东暨大基因药物工程研究中心综合楼四楼生产、检验、研发净化装修工程补充合同	253,037.08
4	广东暨大锅炉房施工	60,540.54
5	广东暨大强电工程	882,882.88
6	广东暨大消防工程	216,216.22
7	广东暨大燃气管道工程	193,693.69
8	广东暨大基因药物国家工程研究中心建设项目	235,849.06
9	广东暨大燃气管道工程	22,522.52
合 计		7,870,147.40
减：在建土建工程减值准备		
合 计		7,870,147.40

②在建工程—设备安装工程

金额单位：人民币元

序号	项目名称	规格型号	数量	计量单位	账面价值			
					设备费	资金成本	安装费	合计

序号	项目名称	规格型号	数量	计量单位	账面价值			
					设备费	资金成本	安装费	合计
1	对开门干热灭菌柜	DMH-0.64m ³ 立方米	1	台	64,655.17			64,655.17
2	脉动真空灭菌柜	MD-0.36、MD-0.6	3	台	150,862.07			150,862.07
3	暨大反渗透装置等	二级反渗透装置 3T/h, 多效蒸馏水机 2000L/h	1	台	689,655.17			689,655.17
4	暨大污水处理设备	30m ³ /d	1	台	291,262.14			291,262.14
5	通风分项部分, 家具分项部分		1	项	116,239.32			116,239.32
6	广东暨大锅炉	WNS1-1.0-YQ	1	台	94,827.59			94,827.59
7	锅炉安装	WNS1-1.0-YQ	1	台	87,378.64			87,378.64
合 计					1,494,880.09			1,494,880.09
减: 在建设设备安装工程减值准备								
合 计					1,494,880.09			1,494,880.09

委托评估的在建工程位于广州市经济技术开发区科学城开源大道206号广东暨大基因药物工程研究中心有限公司生产综合大楼4楼, 综合大楼4楼层高5.7米, 原未装修, 湖南方盛制药股份有限公司入驻后, 将该层建设为中试车间, 建筑面积为3,000.00平方米, 中试车间分制剂区、原液区、研发区、质控区、辅助区。建设标准为医药行业10万级净化, 净化区墙顶为彩板夹芯板, 净化专用的氧化铝型材制造, 无尘室门采用净化密闭门, 无尘室地面采用环氧耐磨塑料洁净地板, 净化室原理为气流-空气处理-空调-中效空气处理-风机送风-净化管道-高效送风-洁净室-带走尘埃-回风夹道-新风, 10万等级的空气净化换气次数10-15次/小时。该部分资产及配套设施如污水处理系统、消防工程、蒸汽供应系统、燃料系统、强电工程、锅炉房等项目为湖南方盛制药股份有限公司投资建设, 截止现场清查日中试车间处于试用期。

四、价值类型及其定义

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 2018 年 10 月 31 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：

1、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；

2、评估基准日选定会计期末，能够较全面完整地反映委估资产的账面情况，
便于资产清查核实等工作的开展。

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、权属依据和
取价依据为：

（一）经济行为依据

- 1、广东暨大基因药物工程研究中心有限公司 2018 年第四次股东会决议；
- 2、广东暨大基因药物工程研究中心有限公司与北京华信众合资产评估有限公
司签订的资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大
会常务委员会第六次会议通过）；
- 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、《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第
12 号）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权
[2009]941 号）；

7、“广州市国资委关于印发《广州市国资委监管企业资产评估管理办法（试行）》的通知”（穗国资评估[2017]5号）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年2月6日中华人民共和国国务院令 第666号发布）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日财政部、国家税务总局令 第65号修订和公布）；

10、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；

11、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知（财税〔2018〕32号）；

12、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

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——基本准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

4、《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；

7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；

12、《企业会计制度》（财政部财会〔2005〕25号文）；

13、《企业财务会计报告条例》（中华人民共和国国务院令 第287号）。

（四）权属依据

1、资产占有方提供的在建工程的购置合同及付款凭证；

2、设备购置发票、图片、证件、图纸及相关资料；

3、委托人（或相关当事方）提供的说明函；

4、其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；
- 2、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 3、《2018年机电产品价格信息》（机械工业信息研究院）；
- 4、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】170号）；
- 5、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
- 6、评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 7、评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
- 8、其他与本次资产评估有关的资料。

（五）其他参考依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、企业提供的资产评估申报明细表；
- 3、业提供的有关事项说明；
- 4、北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍与选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

根据资产评估准则的规定，单项资产评估可以采用成本法、市场法和收益法三种资产评估方法。

市场法是以与现实市场上的参照物相比较来评价评估对象的现行公平市场价值，市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于市场法要求选取的案例需要在较小的区域范围内，案例成交时间较短，且是市场公开的交易资料，难以找到相同或相似的成交案例，故本次评估不采用市场法对公司委托评估的机器设备、在建工程中试净化车间及相关配套设施进行评估。

采用收益法评估的基本思路是任何资产（包括企业和股权）的价值是其产生的未来现金流量的现值。采用收益法对委托评估资产进行评估，即通过预测未来

若干年度内的该部分资产产生的现金流量，采用适当折现率折现后加总计算得出资产价值。湖南方盛制药股份有限公司委托评估的机器设备、在建工程中试净化车间为制药类生产厂房及设备，该部分资产因制药行业的准入性，该部分资产并不能单独脱离企业生产使用，不具备单独的获利能力，故本次评估不采用收益法对公司委托评估的机器设备、在建工程进行评估。

（二）对于所采用评估方法的介绍

1、机器设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对机器设备主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

（1）重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、基础费、前期及其他费用和资金成本等。

重置全价计算公式如下：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 工程建设其它费用 + 资金成本

1) 机器设备重置全价的确定

对于国产设备：主要设备通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备主要依据《机电产品报价手册》和网上查询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

对于进口设备：首先联系进口代理经销商进行市场价格咨询，或依据进口合同、海关报关单的相关资料，按照到岸或离岸的进口设备类型和评估基准日外汇管理中间价格确认进口设备价格，在此基础上加海运费（离岸价格）、国外运输

保险费（离岸价格）、关税、消费税、增值税、银行财务费、外贸手续费计算设备购置价。

进口设备购置价=CIF+关税+消费税+增值税+银行财务费+外贸手续费

2) 运杂费

由设备生产厂家承担运杂费，设备送至购置单位使用地点的不计运杂费。

运杂费由购买方负责承担的设备，比照合同内容测算运杂费率；根据实际了解，湖南方盛制药股份有限公司的设备无大型设备，基本属于通用工业设备，一般由厂家或卖家负责运输，故运杂费为零。

3) 安装工程费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率以含税设备购置价为基础予以测算确认。

4) 基础费

根据被评估设备情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备基础费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

5) 前期及其它费用

根据设备的特点，分别以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。

前期及其他费：包括建设单位管理费，设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、可行性研究费、环境评价费、联合试运转费等。各项费用根据现行有关法规规定的费率标准和计费方法，通过计算确定。

6) 资金成本

对于合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

合理工期，根据被评估企业现有机器设备规模的相应投资项目所需的合理工期确定。

根据实际了解，湖南方盛制药股份有限公司的设备属于通用工业设备，无大型专业设备，有厂家或卖家负责安装调试，安装运输周期较短，不计算资金成本。

(2) 成新率

对关键设备，通过现场勘察，了解其工作环境，现有技术状况等资料作为现场勘察技术状况评分值(满分为 100)，该项权重 60%；再结合其理论(经济寿命)成新率，该项权重 40%，由二项综合确定成新率。

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

2、在建工程

评估基准日，评估范围内的在建工程包括土建工程和设备安装工程。对在建工程采用重置成本方法进行评估。

(1) 土建工程

1) 重置全价

建筑安装工程重置全价=建筑安装工程造价+工程建设其他费+资金成本

重置成本包括工程建筑安装费、工程建设其他费用和建设期投资贷款利息三部分。

①建筑安装工程费用

估价对象建安工程费用的确定采用市场调查法。参照同类其他工程造价水平，结合建（构）筑物的结构、层高、地基以及使用功能方面等因素，将工程结算时的建筑安装工程费调整为基准日的建筑安装工程费。

建筑安装工程费用是由土建工程、给排水工程、电气装置、消防工程等专业工程费用所组成。同时，建筑安装工程费用中亦包括了建筑安装直接费、其它直接费、现场经费及施工企业承建所包括的各项取费、政策性取费、利润、税金等。

②前期费用及其它费用

前期费用及其它费用由政府性收费和建设单位管理成本以及建造活动中所必须支付的其他费用等三部分组成。政府政策性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比向建设单位收取如城市配套费、定额测定费等；建设单位管理费为建设单位在建设项目工程中所发生的人员工资，办公费用，差旅费等为建设项目所发生的必要性支出；建造过程中所必须支出的其他费用为工程设计费、工程监理费等费用。本次委托评估的在建工程土建部分，因项目建设在广州市经济技术开发区科学城开源大道206号广东暨大基

因药物工程研究中心有限公司生产综合大楼4楼内，项目为装修改造工程，项目并未向建设主管部门办理建造手续，规费部分在委托评估项目中并未发生，所发生的环评验收费已在账内按实际发生额列支，故此次对在建工程的工程建设其他费用我们不在考虑。

③资金成本

委托评估在建工程-土建部分的建设周期，按工程规模大小，根据项目的合理工期考虑。资金在建设期内均匀投入，贷款利率以评估基准日银行贷款利率计算，该项目建设工期按一年期予以考虑，一年期贷款利率为4.35%，则计算公式：

资金成本 = (建安造价 + 前期及其它费用) × 利率 (4.35%) × 1/2 × 建设周期

(2) 设备安装工程

1) 重置全价 = 不含税设备购置价 + 不含税运杂费 + 安装调试费 + 其它费用 + 资金成本

①购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、网上查阅相同或相似设备的中标价格或参照《机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价；对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按材料制作单价作价。委托评估单位设备均为招标后购置，中标价为含税价，被评估单位设备价值购置价格均为不含税购置价。

②运杂费

委托评估单位设备购置均为设备供应单位到公司价格，该价格以包含运杂费，我们在询价过程中也选取相同设备的投标报价为依据进行评估，故在评估中不再考虑运杂费。

③安装调试费

委托评估单位设备安装调试费，我们查阅了该公司签订的合同和协议，该部分安装调试费均单独设立账务进行核算，对该部分安装调试费，我们按实际发生额予以评估。

④工程建设其它费用

本次委托评估的在建工程设备部分，因项目建设在广州市经济技术开发区科学城开源大道 206 号广东暨大基因药物工程研究中心有限公司生产综合大楼 4 楼内，项目为装修改造工程，项目并未向建设主管部门办理建造手续，规费部分在委托评估项目中并未发生，所发生的环评验收费已在账内按实际发生额列支，故此次对在建工程的工程建设其他费用我们不在考虑。

⑤资金成本

委托评估在建工程-设备部分的建设周期，按工程规模大小，根据项目的合理工期予以考虑。资金在建设期内均匀投入，贷款利率以评估基准日银行贷款利率计算，该项目建设工期按一年予以考虑，一年期贷款利率为 4.35%，则计算公式：

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×工期×1/2

（3）成新率的确定

由于待评在建工程实际已完工约 0.76 年，目前处于试运行阶段，存在自然损耗及使用损耗，因此应视同固定资产进行评估，考虑其成新率。

（4）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

八、评估程序实施过程和情况

北京华信众合资产评估有限公司评估人员于 2018 年 11 月 1 日至 2018 年 11 月 30 日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）接受委托订立业务委托合同

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。

（二）前期准备

1、组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2、根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导被评估单位做好资产评估申

报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3、为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2018 年 11 月 3 日至 2018 年 11 月 4 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，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，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

3、现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对监盘、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。

4、补充、修改和完善资产评估申报表 评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”。

5、资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

(四) 资料收集

1、资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和被评估单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。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。

2、资产评估专业人员对委托人及被评估单位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。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的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。

(六) 内部审核及报告出具

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，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，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托人资产评估报告。

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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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。首先委估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。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设

假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、

有效；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

（一）评估结论

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，评估师对成本法评估结论进行合理性分析，结论如下：

湖南方盛制药股份有限公司拟以实物资产作价出资之经济行为所涉及的湖南方盛制药股份有限公司部分资产账面价值为 10,207,925.54 元，评估价值为 10,255,929.00 元，评估增值 48,003.46 元，增值率 0.47%。

评估结论明细如下：

评估汇总表

评估基准日：2018 年 10 月 31 日

被评估单位（或产权持有单位）：湖南方盛制药股份有限公司

单位人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-6	固定资产	842,898.05	843,000.00	101.95	0.012
4-7-1	在建工程-土建工程	7,870,147.40	7,911,606.00	41,458.60	0.53
4-7-2	在建工程-设备安装工程	1,494,880.09	1,501,323.00	6,442.91	0.43
合计		10,207,925.54	10,255,929.00	48,003.46	0.47

湖南方盛制药股份有限公司拟以实物资产作价出资之经济行为所涉及的湖南方盛制药股份有限公司部分资产在评估基准日的市场价值为 RMB 10,255,929.00 元（大写为人民币壹仟零贰拾伍万伍仟玖佰贰拾玖元整）。

（二）评估增减值原因分析

1、机器设备评估增值原因分析

设备类资产评估原值减值的主要原因是设备技术更新换代较快。设备类资产评估净值增值的主要原因是由于企业计提折旧的年限与评估采用的经济适用年限存在差异。

2、在建工程评估增值原因分析

在建工程评估增值的主要原因是资产账面价值未考虑投资所增加的资金成

本，此次评估中考虑了该投资成本导致的评估增值。

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》，被评估单位和相关当事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) 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，公司及参加评估工作的全体人员与资产占有方无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。

(三) 本报告是在资产占有方提供基础文件数据资料的基础上做出的。资产占有方对所提供会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的真实性和可靠性负责；本报告评估结论是对 2018 年 10 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，该公司对这一基准日以后该资产价值发生的变化不负任何责任。

(四) 本次评估现场勘查过程中，评估师未对机器设备、在建工程土建投资及设备投资在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定资产占有方提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。本评估结论中，评估师未对在建工程土建投资及设备投资的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定资产占有方提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

(五) 我们的评估是根据企业的资产申报表进行的，并依据了企业的财务会计政策，企业对有关资产的存在性、真实性、合法性负责，有关财务会计政策由企业提供，评估师仅对基准日资产价值的客观公允性承担评估责任。

(六) 未考虑评估对象可能存在的抵押事项和负有的其他担保责任及可能承担的费用和税项等对资产价值带来的影响。

(七) 评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下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与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

(八) 根据委托人承诺，列入本次评估范围的资产未涉及未决事项、或有事项和法律纠纷等。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。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。
- 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资产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，资产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) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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。

(三) 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报告使用人外，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、评估人员盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 12 月 24 日。

(此页为签字盖章页，无正文)

资产评估师：胡玉广



资产评估师：侯栩基



资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司



二〇一八年十二月二十四日

湖南方盛制药股份有限公司拟以实物资产作价
出资涉及湖南方盛制药股份有限公司
的部分资产市场价值评估项目
资产评估报告附件

华信众合评报字[2018]第 F1023 号

目 录

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 三、 委托人和被评估单位承诺函
- 四、 签字资产评估师的承诺函
- 五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、 评估机构法人营业执照副本复印件
- 七、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 八、 资产评估明细表和各级汇总表

广东暨大基因药物工程研究中心有限公司

2018年第四次股东会决议

会议时间：2018年11月2日

会议地点：广东暨大基因药物工程研究中心有限公司会议室

出席股东：广州暨南大学资产经营有限公司、湖南方盛制药股份有限公司

根据《中华人民共和国公司法》以及公司章程的规定，广东暨大基因药物工程研究中心有限公司（以下简称“公司”）于2018年11月2日召开2018年第四次股东会会议，出席本次会议的股东代表公司100%的表决权，所作出的决议经公司股东表决权的100%通过。决议如下：

同意湖南方盛制药股份有限公司（以下简称“湖南方盛”）将符合公司研发工作需要的一批医药研发设备，与已经投资在公司GMP净化车间装修、附属设施及设备共同作为此次增资扩股中的实物增资。该批设备的价值由独立第三方评估机构做出评估，评估基准日期为2018年10月31日。同时调整投资在公司GMP净化车间装修、附属设施及设备的评估基准日期为2018年10月31日。

（以下无正文）

附件一：湖南方盛发函至广州暨南大学资产经营有限公司的《商请将我司部分医药研发设备纳入广东暨大基因药物工程研究中心有限公司增资扩股之实物增资部分的函》

附件二：《拟实物增资至广东暨大基因药物工程研究中心有限公司的医药研发设备清单》

股东签署：

广州暨南大学资产经营有限公司

法定代表人：



湖南方盛制药股份有限公司

法定代表人：



附件一：

商请将我司部分医药研发设备纳入广东暨大基因 药物工程研究中心有限公司增资扩股之实物增资部分的函

广州暨南大学资产经营有限公司：

我司收购广东暨大基因药物工程研究中心有限公司（以下简称“暨大基因”）后，根据战略布局，已决定把自身基因工程药物研发板块全部转移合并到暨大基因。

新战略布局下，我司现有一批（27台/套）医药研发设备符合暨大基因研发工作需要，经征求暨大基因，在PEG平台建设和扩充研发通量方面，对这批设备有现实的需求。因此，我司拟将这批设备与已经投资在暨大基因GMP净化车间装修、附属设施及设备共同作为此次增资扩股中的实物增资部分。

这批（27台/套）医药研发设备的价值，可由有资质的独立第三方评估机构做出评估。同时，建议统一此次实物增资（该批设备与已经投资在暨大基因GMP净化车间装修、附属设施及设备）的评估基准日期为2018年10月31日。

妥否？特提请商议。

湖南方盛制药股份有限公司

2018年11月1日

附件二： 拟实物增资至广东暨大基因药物工程研究中心有限公司的医药研发设备清单

序号	资产编号	资产名称	型号	品牌	购入金额 (元)	购入时间 (行政: 开始使用日期)
1	FSYC-SY-0001	商标仪	LS10	Thermo	108,000.00	2015.06.19
2	FSYC-SY-0003	高压匀浆机	APV-1000	SPX	175,000.00	2015.06.19
3	FSYC-SY-0004	紫外检测仪	无	上海嘉鹏	9,500.00	2015.06.19
4	FSYC-SY-0005	蠕动泵	无	保定雷弗流体	3,750.00	2015.06.19
5	FSYC-SY-0008	恒温振荡培养箱	HZQ-N300C	上海一恒	15,230.00	2015.06.19
6	FSYC-SY-0012	电泳系统设备	Sub-Cellbe GT Agarose Gel Electrophoresis Systems	美国 B20-RAD	106,132.00	2015.07.21
7	FSYC-SY-0014	研磨仪	无	漯河金山	2,300.00	2015.09.09
8	FSYC-SY-0015	试管恒温仪	无	浙江安融斯	3,500.00	2015.09.09
9	FSYC-SY-0017	电子秤	无	三峰牌	450.00	2015.09.09
10	FSYC-SY-0018	电导率仪	无	上海赛德利恩	2,900.00	2015.09.09
11	FSYC-SY-0020	微孔板离心机	无	合肥艾本森	2,500.00	2015.09.09
12	FSYC-SY-0022	实时荧光定量仪 PCR系统	LightCycler® 96 Instrument	罗氏	268,000.00	2015.10.16
13	FSYC-SY-0042	离心机	BPGT M140/500 Column	GE	104,000.00	2015.12.24
14	FSYC-SY-0043	离心机	BPG FM 100/750 Column	GE	80,000.00	2015.12.24
15	FSYC-SY-0044	低速离心机	无	平凡科技	2,500.00	2016.04.18
16	FSYC-SY-0045	垂直电泳槽	无	BIO-RAD	6,150.00	2016.06.30
17	FSYC-SY-0046	电子计重秤	无	上海友声衡器	350.00	2016.06.15
18	FSYC-SY-0047	电子计重秤	无	上海友声衡器	350.00	2016.06.15

19	FSYC-SY-0048	电子计量秤	无	上海友声衡器	350.00	2016.06.15
20	FSYC-SY-0049	电子计量秤	无	中国凯王集团	350.00	2016.06.15
21	FSYC-SY-0051	PCR 蒸循环仪	1100TM Thermal Cycler	BIO-RAD	39,200.00	2016.07.31
22	FSYC-SY-0052	蠕动泵	无	保定雷弗	2,900.00	2016.09.30
23	FSYC-SY-0053	数显电热恒温水浴锅	无	上海博讯	900.00	2016.09.30
24	FSYC-SY-0054	P.M.L.中空纤维膜实验系统	Microza-Hollow fiber	上海博讯	223,000.00	2016.11.29
25	FSYC-SY-0055	迷你离心机	无	合肥艾本森	650.00	2016.12.30
26	FSYC-SY-0057	高速冷冻离心机	CR22N	日立工机株式会社	391,000.00	2017.12.31
27	FSYC-SY-0058	发酵罐	15L	上海同强生化工程装备有限公司	108,000.00	2017.12.11
共计 27 台 (套)					1,656,962.00	



湖南方盛制药股份有限公司
2018年11月14日

案件证据原件签收单



营业执照

(副本)

编号 S0112015017908 (1-1)

统一社会信用代码 91440101791032040L

名 称	广东暨大基因药物工程研究中心有限公司
类 型	其他有限责任公司
住 所	广州市经济技术开发区科学城开源大道206号
法 定 代 表 人	黄亚东
注 册 资 本	贰仟伍佰万元整
成 立 日 期	2006年08月02日
营 业 期 限	2006年08月02日 至 长期
经 营 范 围	科技推广和应用服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）



登记机关



2016年01月13日



营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

统一社会信用代码 91430000183855019M

名称 湖南方盛制药股份有限公司
 类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
 住所 长沙市河西麓谷麓天路19号
 法定代表人 张庆华
 注册资本 肆亿叁仟零玖拾叁万陆仟肆佰柒拾元整
 成立日期 1997年10月13日
 营业期限 长期



经营范围 酞剂(外用、含中药提取)、片剂(含头孢菌素类)、硬胶
 囊剂(含头孢菌素类)、颗粒剂(含头孢菌素类)、口服混
 悬剂(头孢菌素类)、散剂(含中药提取)、栓剂、粉针剂
 (头孢菌素类)、丸剂、小容量注射剂、原料药的生产、经
 营;教学用模型及教具的生产、销售;中药材经营;市场营
 销策划服务;自营和代理各类商品和技术的进出口。(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)



登记机关



2017年8月7日

1. 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并公示上一年度年度报告,不另行通知;
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

委托人承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

湖南方盛制药股份有限公司拟以实物资产作价出资之事宜委托你公司对该经济行为所涉及的湖南方盛制药股份有限公司的部分资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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；
- 2、所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3、委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入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；
- 4、所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人：广东暨大基因药物工程研究中心有限公司

法定代表人：



年 月 日

被评估单位承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

我公司拟以实物资产作价出资之事宜委托你公司对该经济行为所涉及的湖南方盛制药股份有限公司的部分资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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；
- 2、所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3、委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入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；
- 4、所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

被评估单位：湖南方盛制药股份有限公司

法定代表人：



年 月 日



资产评估师承诺函

广东暨大基因药物工程研究中心有限公司（委托人全称）：

受你单位的委托，我们对湖南方盛制药股份有限公司拟以实物资产作价出资涉及湖南方盛制药股份有限公司的部分资产市场价值，以2018年10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：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：胡玉广



资产评估师：侯栩基



二〇一八年十二月二十四日

广东省财政厅

粤财评备〔2018〕50号

关于北京华信众合资产评估有限公司佛山 分公司的备案公告

北京华信众合资产评估有限公司佛山分公司报来的《资产评估机构分支机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构分支机构名称为北京华信众合资产评估有限公司佛山分公司，组织形式为有限责任公司分公司，统一社会信用代码为91440606MA4UKFU025。

二、北京华信众合资产评估有限公司佛山分公司负责人为李玉斌。

三、北京华信众合资产评估有限公司佛山分公司原取得资产评估资格证书（证书编号：11020103-441601，序列号：00012002，原取得资产评估资格证书批准文号：粤财工〔2016〕19号）已按

规定回收。

四、资产评估机构分支机构申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





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

北京华信众合资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2010]181号 证书编号：0100072030

变更文号：财办企[2014]94号

序列号：000136

发证时间：二〇一〇年





营业执照

(副本) (1-1)

注册号 110000001494156

名称 北京华信众合资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
 法定代表人 杨奕
 注册资本 200万元
 成立日期 2000年08月09日
 营业期限 2000年08月09日至 2049年08月08日
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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08月12日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡玉广

性别：男

登记编号：33120045

单位名称：北京华信众合资产评估
有限公司佛山分公司



初次登记时间：2012-08-14

年检信息：通过 (2018-05-09)



(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：胡玉广

本人印鉴：
资产评估师
胡玉广
33120045



打印时间：2018年5月18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：侯栩基

性别：男

登记编号：44160047

单位名称：北京华信众合资产评估
有限公司佛山分公司



初次登记时间：2016-08-30

年检信息：通过 (2018-05-09)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

侯栩基

本人印鉴：



打印时间：2018年5月18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>

非流动资产评估汇总表

评估基准日: 2018年10月31日

表4

被评估单位(或产权持有单位): 湖南方盛制药股份有限公司		金额单位: 人民币元			
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	842,898.05	843,000.00	101.95	0.012
4-7	在建工程	9,365,027.49	9,412,929.00	47,901.51	0.51
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
合 计		10,207,925.54	10,255,929.00	48,003.46	0.47



评估机构: 北京华信众合资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日：2018年10月31日

表4-6

金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有单位）：湖南方盛制药股份有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	1,656,962.00	842,898.05	1,142,500.00	843,000.00	-514,462.00	101.95	-31.05	0.012
4-6-4	固定资产-机器设备	1,656,962.00	842,898.05	1,142,500.00	843,000.00	-514,462.00	101.95	-31.05	0.012
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	1,656,962.00	842,898.05	1,142,500.00	843,000.00	-514,462.00	101.95	-31.05	0.012
	减：固定资产减值准备		-		-		-		-
	固定资产合计	1,656,962.00	842,898.05	1,142,500.00	843,000.00	-514,462.00	101.95	-31.05	0.012

被评估单位（或产权持有单位）填表人：文美华

填表日期：2018年11月3日

评估机构：北京华信众合资产评估有限公司

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

表4-6-4

被评估单位（或产权持有单位）：湖南方盛制药股份有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	净值			
1	FSZY-JQ-00710	酶标仪	Multiskan Go	美国Thermo公司	台	1	2015/6/30	2015/6/30	108,000.00	40,106.80	58,000.00	36,540.00	-3,568.80	-8.89	
2	FSZY-JQ-00711	高压匀浆机	APV-1000	德国SPX flow technology rosista gmbh	台	1	2015/6/30	2015/6/30	175,000.00	64,988.35	98,000.00	61,740.00	-3,248.35	-5.00	
3	FSZY-JQ-00712	紫外检测仪	HD-3000	上海嘉鹏科技有限公司	台	1	2015/6/30	2015/6/30	9,500.00	3,528.16	5,700.00	3,590.00	61.84	1.75	
4	FSZY-JQ-00713	蠕动泵	BT101L	保定雷弗流体科技有限公司	台	1	2015/6/30	2015/6/30	3,750.00	1,392.23	1,990.00	1,250.00	-142.23	-10.22	
5	FSZY-JQ-00714	恒温震荡培养箱	HZQ-X300C	上海一恒科学仪器有限公司	台	1	2015/6/30	2015/6/30	15,230.00	5,655.34	7,750.00	4,860.00	-775.34	-13.71	
6	FSZY-JQ-00715	电泳系统设备	JT-B	美国BIO-RAD公司	台	1	2015/7/31	2015/7/31	106,132.00	41,044.66	60,800.00	38,300.00	-2,744.66	-6.69	
7	FSZY-JQ-00716	研磨仪	TAL-40D (安耐型)	濮河德海实验设备有限公司	台	1	2015/9/30	2015/9/30	2,300.00	960.19	1,500.00	960.00	-0.19	-0.02	
8	FSZY-JQ-00717	试管恒温仪	ACS-D11	湛江安度斯生物有限公司	台	1	2015/9/30	2015/9/30	3,500.00	1,461.17	2,090.00	1,340.00	-121.17	-8.29	
9	FSZY-DZ-00701	电子秤	MP515-01	三峰牌	台	1	2015/9/30	2015/9/30	450.00	188.35	270.00	100.00	-88.35	-46.91	
10	FSZY-JQ-00718	电导率仪	MP515-01	上海赛德利思精密仪器仪表有限公司	台	1	2015/9/30	2015/9/30	2,900.00	1,210.68	1,900.00	1,220.00	9.32	0.77	
11	FSZY-JQ-00719	微孔板离心机	MicStar	合肥艾本森科学仪器有限公司	台	1	2015/9/30	2015/9/30	2,500.00	1,043.69	1,440.00	920.00	-123.69	-11.85	
12	FSZY-JQ-00720	实时荧光定量PCR系统	Light Cycler 96	瑞士-ROCHE公司	台	1	2015/11/30	2015/11/30	268,000.00	116,002.91	181,800.00	114,530.00	-1,472.91	-1.27	
13	FSZY-JQ-00721	层析柱	BPG140/500	GE公司 (General Electric)	台	1	2015/12/31	2015/12/31	104,000.00	48,213.59	71,200.00	48,420.00	206.41	0.43	
14	FSZY-JQ-00722	层析柱	BPG140/500	GE公司 (General Electric)	台	1	2015/12/31	2015/12/31	80,000.00	37,087.38	50,560.00	34,380.00	-2,707.38	-7.30	
15	FSZY-JQ-00723	低速离心机	TDZ4-WS(12*15ML)	湖南平凡科技有限公司	台	1	2016/4/30	2016/4/30	2,500.00	1,312.62	1,700.00	1,170.00	-142.62	-10.87	
16	FSZY-JQ-00724	垂直电泳槽	BIO-RAD Mini-PROTEAN Tetra cell	美国BIO-RAD公司	台	1	2016/6/30	2016/6/30	6,150.00	3,324.27	4,180.00	2,930.00	-394.27	-11.86	
17	FSZY-DZ-00702	电子计重秤	3KG 精度0.1g	上海友声衡器	台	1	2016/6/30	2016/6/30	350.00	194.42	300.00	150.00	-44.42	-22.85	
18	FSZY-DZ-00703	电子计重秤	3KG 精度0.1g	上海友声衡器	台	1	2016/6/30	2016/6/30	350.00	194.42	300.00	150.00	-44.42	-22.85	
19	FSZY-DZ-00704	电子计重秤	3KG 精度0.1g	上海友声衡器	台	1	2016/6/30	2016/6/30	350.00	194.42	300.00	150.00	-44.42	-22.85	
20	FSZY-DZ-00705	电子计重秤	3KG 精度0.1g	中国凯丰集团	台	1	2016/6/30	2016/6/30	350.00	194.42	290.00	150.00	-44.42	-22.85	
21	FSZY-JQ-00725	PCR热循环仪	BIP-RAD	美国BIO-RAD公司	台	1	2016/7/31	2016/7/31	39,200.00	21,788.35	30,000.00	21,900.00	111.65	0.51	
22	FSZY-JQ-00726	蠕动泵	BT101L	保定雷弗流体科技有限公司	台	1	2016/9/30	2016/9/30	2,900.00	1,700.97	2,080.00	1,540.00	-160.97	-9.46	
23	FSZY-JQ-00727	数显电热恒温水浴锅	HH-S11-2	上海博讯医疗生物仪器股份有限公司	台	1	2016/9/30	2016/9/30	900.00	528.16	690.00	370.00	-158.16	-29.95	
24	FSZY-JQ-00728	PALL中空纤维微滤实验系统	LAB HF	美国Pall filters china co. Ltd	台	1	2016/11/29	2016/11/29	223,000.00	104,643.69	153,070.00	108,680.00	4,038.31	3.86	
25	FSZY-JQ-00729	迷你离心机	Milione	合肥艾本森科学仪器有限公司	台	1	2016/12/30	2016/12/30	650.00	421.36	590.00	360.00	-61.36	-14.56	
26	FSZY-JQ-00730	高速冷冻离心机	日立CR22N	日立工机株式会社	台	1	2017/12/31	2017/12/31	391,000.00	255,604.85	308,000.00	271,040.00	15,435.15	6.04	
27	FSZY-JQ-00709	发酵罐	RUS-15L	上海国强生化工程设备有限公司	台	1	2017/12/31	2017/12/31	1,656,962.00	842,898.05	1,142,500.00	843,000.00	101.95	0.012	
合 计									1,656,962.00	842,898.05	1,142,500.00	843,000.00	101.95	0.012	
减：机器设备减值准备															
合 计									1,656,962.00	842,898.05	1,142,500.00	843,000.00	101.95	0.012	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：文美华

填表日期：2018年11月3日

评估人员：胡玉广、侯翔基、林颖仪

