

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南方盛绿色合成制药有限公司拟转让股权涉及的
湖南新盘生物科技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中威正信评报字(2024)第 9001 号

(共一册, 第一册)

中威正信(北京)资产评估有限公司

2024年1月25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:	4311020007431801202400004
合同编号:	中威正信评合字(2024)第1-9003号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中威正信评报字(2024)第9001号
报告名称:	湖南方盛绿色合成制药有限公司拟转让股权涉及的湖南新盘生物科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	47,047,421.39元
评估报告日:	2024年01月25日
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	余紫娟 (资产评估师) 会员编号: 43210052 吴昊 (资产评估师) 会员编号: 43190070
 (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02月27日

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
附件目录	18

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；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。

七、我们与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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。

湖南方盛绿色合成制药有限公司拟转让股权涉及的 湖南新盘生物科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

中威正信评报字(2024)第 9001 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受湖南方盛绿色合成制药有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖南方盛绿色合成制药有限公司拟转让股权涉及的湖南新盘生物科技有限公司股东全部权益在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

- 一、委托人：湖南方盛绿色合成制药有限公司
- 二、被评估单位：湖南新盘生物科技有限公司
- 三、经济行为：湖南方盛绿色合成制药有限公司拟转让湖南新盘生物科技有限公司股权。
- 四、评估目的：确定湖南新盘生物科技有限公司的股东全部权益价值，为湖南方盛绿色合成制药有限公司转让股权提供价值参考依据。
- 五、评估对象：本次评估对象为湖南新盘生物科技有限公司的股东全部权益。
- 六、评估范围：本次评估范围是湖南新盘生物科技有限公司截止 2023 年 12 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债。即总资产 3,675.43 万元、总负债 293.33 万元，净资产（股东权益）3,382.10 万元。
- 七、价值类型及其定义：本次资产评估确定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。
- 八、评估基准日：2023 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。
- 九、评估方法：资产基础法。
- 十、评估结论：
根据对湖南新盘生物科技有限公司的基本情况进行分析，本次对湖南新盘生物科技

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年12月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	304.40	304.40	0.00	0.00
非流动资产	3,371.02	4,693.67	1,322.65	39.24
其中：投资性房地产	3,371.02	4,693.67	1,322.65	39.24
资产总计	3,675.43	4,998.07	1,322.64	35.99
流动负债	293.33	293.33	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	293.33	293.33	0.00	0.00
股东权益	3,382.10	4,704.74	1,322.64	39.11

十一、特别事项说明

1、本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

2、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

3、评估范围内房屋建筑物-质检楼不动产权证登记附记“另有违章建筑 214.19 平方米未计入产权”，本次评估未考虑该违章建筑价值，提醒报告使用者关注。

十二、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2024 年 1 月 25 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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，并关注特别事项说明。

湖南方盛绿色合成制药有限公司拟转让股权涉及的 湖南新盘生物科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中威正信评报字(2024)第 9001 号

湖南新盘生物科技有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司(以下简称：中威正信评估公司)接受贵单位的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖南新盘生物科技有限公司股东全部权益在 2023 年 12 月 31 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评估报告使用人概况

(一) 委托人：湖南方盛绿色合成制药有限公司

1、概况

统一社会信用代码：91430122MA4L13G76D

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：湖南望城经济开发区铜官镇循环经济工业基地内

法定代表人：易春光

注册资本：5000 万元

成立日期：2015 年 9 月 30 日

营业期限：2015 年 9 月 30 日至无固定期限

经营范围：许可项目:药品生产;药品委托生产;药品进出口;药品零售;食品添加剂生产;食品生产;药品批发;第二类医疗器械生产;消毒剂生产(不含危险化学品);医用口罩生产;医护人员防护用品生产(II类医疗器械);国营贸易管理货物的进出口。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:食品添加剂销售;专用化学产品制造(不含危险化学品);技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;中药提取物生产;地产中草药(不含中药饮片)购销;中草药种植;中草药收购;医学研究和试验发展(除人体干细胞、基因诊断

与治疗技术开发和应用);日用化学产品制造;日用化学产品销售;第二类医疗器械销售;第二类医疗器械租赁;消毒剂销售(不含危险化学品);生物基材料制造;生物基材料销售;货物进出口;技术进出口;进出口代理;化工产品销售(不含许可类化工产品);制药专用设备销售;卫生用品和一次性使用医疗用品销售;化工产品生产(不含许可类化工产品);工程和技术研究和试验发展;专用化学产品销售(不含危险化学品);基础化学原料制造(不含危险化学品等许可类化学品的制造);农副产品销售。(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) 被评估单位: 湖南新盘生物科技有限公司(以下简称“新盘生物”)

1、概况

统一社会信用代码: 91430100MA4QMW5H67

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 长沙高新开发区麓天路 19 号第二制剂楼三楼

法定代表人: 王建华

注册资本: 3380.96 万元

成立日期: 2019 年 7 月 29 日

营业期限: 2019 年 7 月 29 日至无固定期限

2、经营范围: 一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;物业管理;住房租赁;办公设备租赁服务。(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)。

3、历史沿革

新盘生物于 2019 年 7 月 29 日经湖南湘江新区管理委员会登记成立,由湖南方盛制药股份有限公司投资设立,公司注册资本为人民币 200 万元,实缴为人民币 10 万元。

2019 年 8 月,经湖南方盛制药股份有限公司董事会审议通过,以坐落于长沙市岳麓区麓谷麓天路 19 号房地产作价 3180.96 万元对新盘生物出资,上述实物出资于 2022 年 1 月办理完成。2023 年 10 月,湖南方盛制药股份有限公司将其持有的股权转让给子公司湖南方盛绿色合成制药有限公司,本次该股权转让后,新盘生物股权结构如下所示:

序号	股东	认缴出资额 (万元)	认缴持股比 例 (%)	实缴出资额	实缴出资比 例 (%)	出资方式
1	湖南方盛绿色合成 制药有限公司	3380.96	100.00	3190.96	100.00	
合计		3380.96	100.00	3190.96	100.00	

截止 2023 年 12 月 31 日，新盘生物的股权结构未发生变化。

4、被评估单位的公司经营状况

截至评估基准日，新盘生物名下投资性房产部分对外出租，暂未开展经营其他主营业务。

5、近三年及基准日资产、财务状况

历年资产状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年末	2023 年末
资产总额	0.00	3,675.43
负债总额	0.00	293.33
股东权益	0.00	3,382.10

历年损益状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度
营业收入	0.00	98.68
营业成本	0.00	56.38
利润总额	0.00	33.78
净利润	0.00	32.09

注：评估基准日财务报表未经审计。

6、税收

(1) 新盘生物主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	9%
房产税	从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	12%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	5%

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）：自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加；对小型微利企业减按 25% 计算应纳税

所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

本次评估目的是通过对新盘生物的股东全部权益价值进行评估，为其股东拟对其增资的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：

本次评估对象为新盘生物的股东全部权益，与本次委托人委托评估对象一致。

（二）评估范围：

本次评估范围是新盘生物截止 2023 年 12 月 31 日资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 3,675.43 万元、总负债 293.33 万元，净资产（股东权益）3,382.10 万元，与本次委托人委托评估对象所涉及评估范围一致。

具体资产类型如下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	304.40
非流动资产	3,371.02
其中：投资性房地产	3,371.02
资产总计	3,675.43
流动负债	293.33
非流动负债	0.00
负债合计	293.33
股东权益	3,382.10

评估范围内主要资产的情况如下：

本次评估范围内主要资产为投资性房地产，坐落于长沙市岳麓区麓谷麓天路 19 号，其中：土地使用权系一宗工业用地，面积 12,300.21 平方米；建筑物系车间、第二制剂

楼、质检楼及综合楼共四栋，建筑面积合计 12,343.84 平方米，房屋建筑物建筑结构为钢混结构，施工质量均较好，现场勘测均未发现基础不均匀沉陷现象，总体使用情况较好。

委托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。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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。本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估的价值类型选用市场价值。

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2023 年 12 月 31 日；
- 2、评估基准日是新盘生物根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、委托人与中威正信评估公司签订的《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》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
- 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、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 5、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第 76 号）；
- 6、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第 691 号）；

9、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)；

10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)；

11、第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日）；

12、第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日）；

13、国务院令第 55 号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》实施办法（1990 年 5 月 19 日）；

14、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

（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）。

2、资产评估执业准则

（1）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

（2）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

（3）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

（4）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35 号）；

（7）《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

（8）《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）。

3、资产评估指南

（1）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）。

4、资产评估指导意见

（1）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

（2）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（四）权属依据

1、不动产权证等。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（2012年，机械工业出版社）；
- 2、长沙岳麓区工业房产租赁、出售价格资料；
- 3、新盘生物有关人员对于委估资产情况的介绍、说明；
- 4、新盘生物提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
- 5、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 6、其它相关资料。

（六）其他参考依据

无。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选取

经过对新盘生物企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和新盘生物接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此新盘生物不具备采用市场法进行评估的条件。

本次评估根据新盘生物持续经营特点及主要资产的特点，新盘生物除投资性房地产租赁收入外暂无其他经营，未来收益无法合理预测，不具备采用收益法进行评估的基础。

根据对新盘生物的基本情况进行分析，新盘生物资产均能得到持续正常使用，本次对新盘生物整体资产采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设新盘生物持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对新盘生物的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

1、流动资产的评估

（1）货币资金的评估

新盘生物的货币资金为银行存款。

评估过程中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，在核对总账、日记账一致的基础上，评估人员查阅了评估基准日该银行账户对账单，银行账户未涉及未达账项，并通过向银行询证，确认无影响净资产的重大因素后，以核实无误的账面值确定评估值。

（2）债权性资产及坏账准备的评估

新盘生物的债权性资产包括预付账款、其他应收款。对于其他债权行资产，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算。

账面上的“预期信用风险损失”科目按零值计算。

（3）其他流动资产的评估

其他流动资产主要为待抵扣的增值税进项税。由于增值税进项税额无抵扣时间限制，以经核实无误的账面值作为评估值。

2、投资性房地产的评估

投资性房地产坐落于位于长沙麓谷麓天路 19 号，经过评估人员实地勘察、分析论证并结合评估对象的区域条件，确定对其采用收益法进行评估。

收益法是预计评估对象未来的收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。评估对象未来的租金存在上涨的空间。本次评估采用净收益按一定比例递增的公式进行测算，其计算公式为：

$$V = \sum_n^1 a \times (1+r)^n$$

其中：V——房地产价格

a——房地产纯收益

r——报酬率

n——剩余使用年限

3、负债的评估

负债包括应交税费和其他应付款。

(1) 其他应付款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，上述应付款项均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定为评估值。

(2) 应交税费的评估

应交税费主要为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括企业所得税、房产税等；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与新盘生物签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，

确定评估范围及对象；

5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；

6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；

7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；

8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；

9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；

10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；

11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指估值时需根据委估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续或再投入使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

4、本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本评估报告及评估结论一般不能套用于其他评估目的。

5、评估范围内资产权属明确，无争议，无限制条件，确属被评估单位所有。

6、委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。

7、被评估单位不存在产权及其他经济纠纷等事项，无不可抗力及不可预见因素造成对企业重大不利影响。

8、没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

（二）特殊评估假设

1、假设被评估单位所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，行业管理模式、行业政策不会发生重大变化，所从事行业的市场环境及市场状况不会发生重大变化。

2、假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

3、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有相关的法律和法规。

4、假设被评估单位的经营者是负责的，其管理能力与职务是相当的。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

采用资产基础法评估所得出的新盘生物股东全部权益的市场价值为 4,704.74 万元，评估值较账面值增值额为 1,322.64 万元，增值率 39.11%。各类资产具体评估结果详见如下资产评估结果汇总表：



资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	304.40	304.40	0.00	0.00
非流动资产	3,371.02	4,693.67	1,322.65	39.24
其中：投资性房地产	3,371.02	4,693.67	1,322.65	39.24
资产总计	3,675.43	4,998.07	1,322.64	35.99
流动负债	293.33	293.33	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	293.33	293.33	0.00	0.00
股东权益	3,382.10	4,704.74	1,322.64	39.11

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信评估公司及参加资产评估工作的全体人员与经济行为各方之间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，并进行了充分努力。评估结论是中威正信评估公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(二) 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(三) 新盘生物应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对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予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项
无。

(五) 其他事项

评估范围内房屋建筑物-质检楼不动产权证登记附记“另有违章建筑 214.19 平方米未计入产权”，本次评估未考虑该违章建筑价值，提醒报告使用者关注。

(六) 本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(七) 评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(八) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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师不承担责任。

(二) 本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

（三）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设被评估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营假设等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（五）评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2023 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告；

（六）本报告的全部或部分内容由我公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2024 年 1 月 25 日。

资产评估师：



余紫媚

资产评估师：



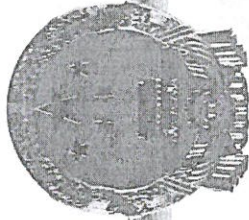
吴昊

中威正信（北京）资产评估有限公司

2024 年 1 月 25 日

附件目录

- 1、评估基准日财务报表
- 2、委托人及被评估单位法人营业执照
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 4、委托人及被评估单位承诺函
- 5、签字资产评估师的承诺函
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、评估机构法人营业执照副本复印件
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件



营业执照

统一社会信用代码
91430100MA4QMW5H67



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。

名称 湖南新盈生物科技有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人 王建华

注册资本 叁仟叁佰捌拾玖万玖仟陆佰元整

成立日期 2019年07月29日

住所 长沙高新开发区麓天路19号第二制剂楼
三楼

经营范围 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；住房租赁；办公设备和租赁服务。（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 2023年 月 日

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

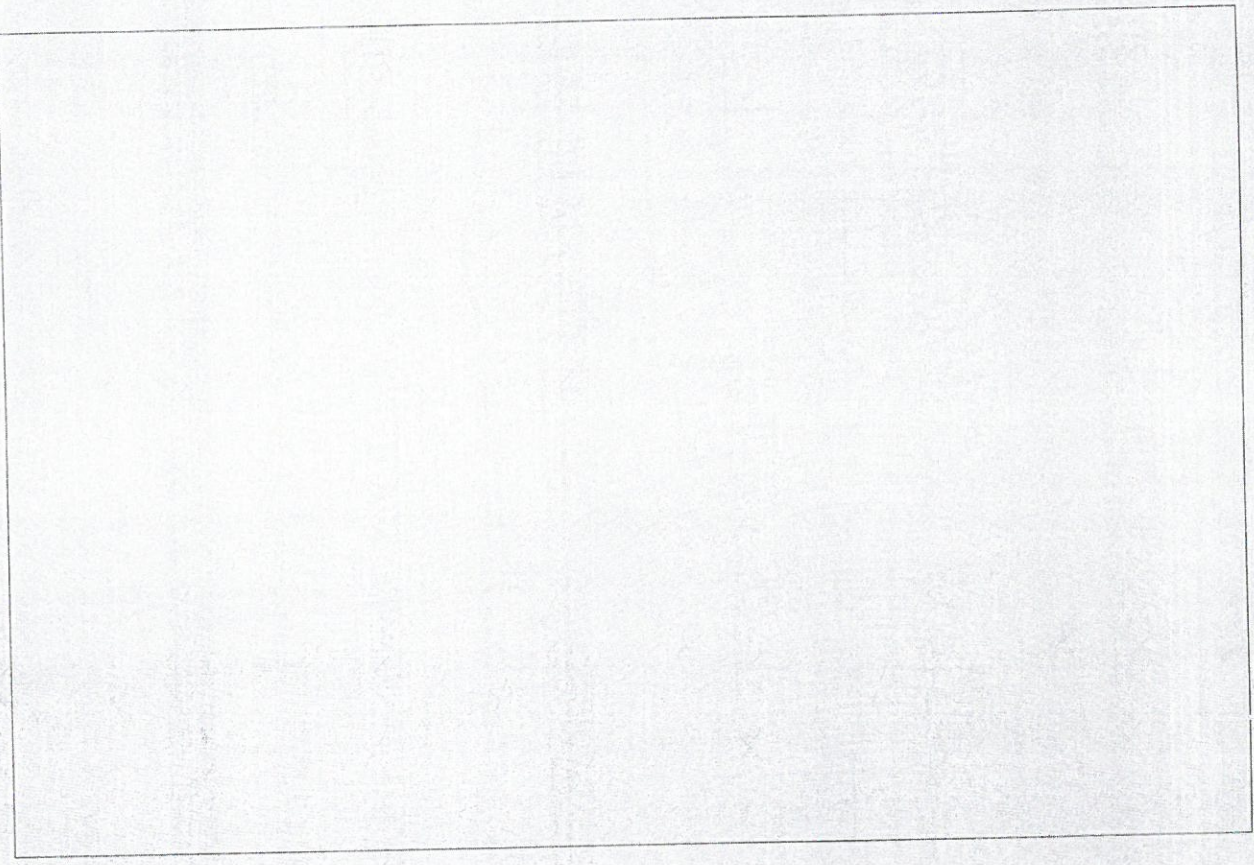
编号NO 43022151311



湘 (2023) 长沙市 不动产权科技有限公司 号 0365813

权利人	湖南新益生物技术有限公司
共有情况	单独所有
坐落	麓谷麓天路19号车间整栋
不动产单元号	430104006018GB00004F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积12300.21平方米/房屋建筑面积2346.42平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2052-11-13
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 2346.42平方米; 分摊建筑面积: 0平方米。

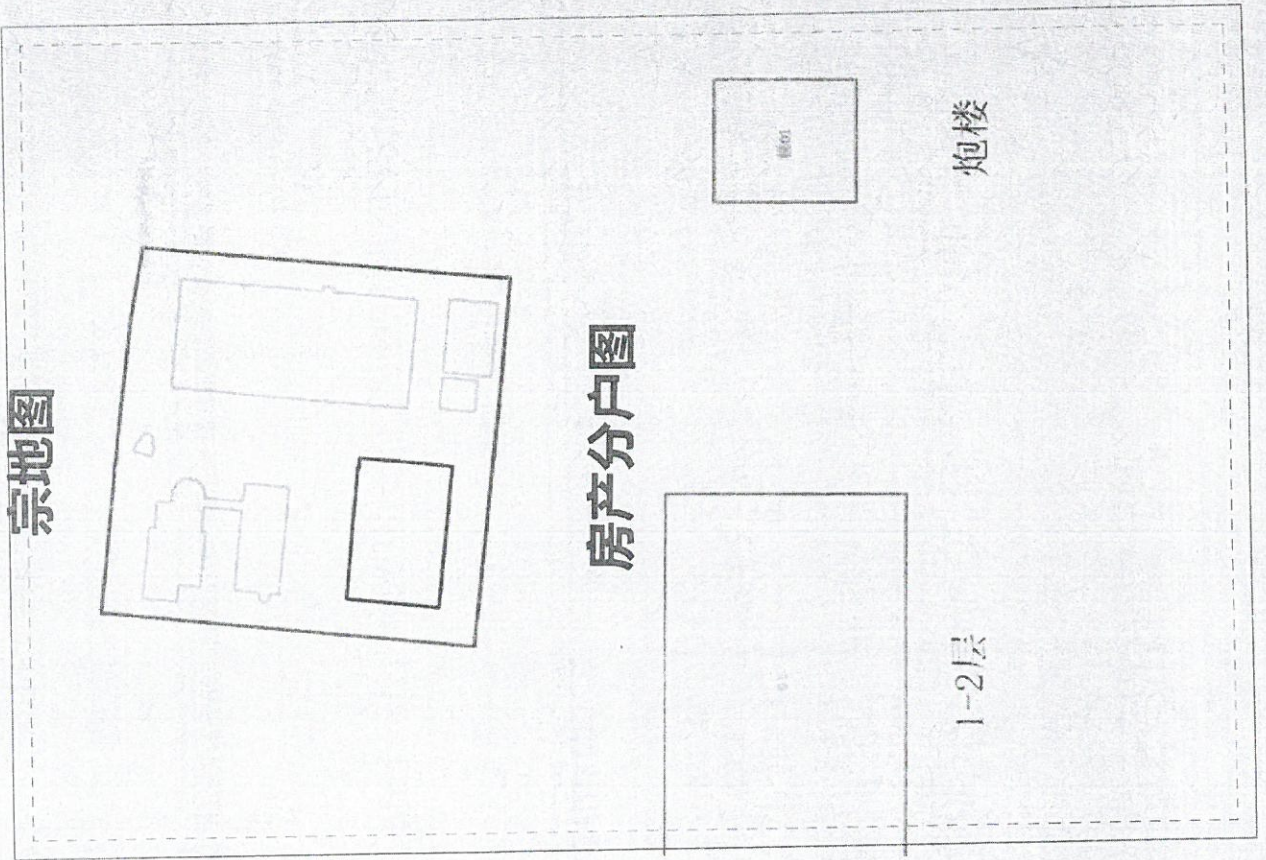
附 记



技 术 研 究 所

附图页

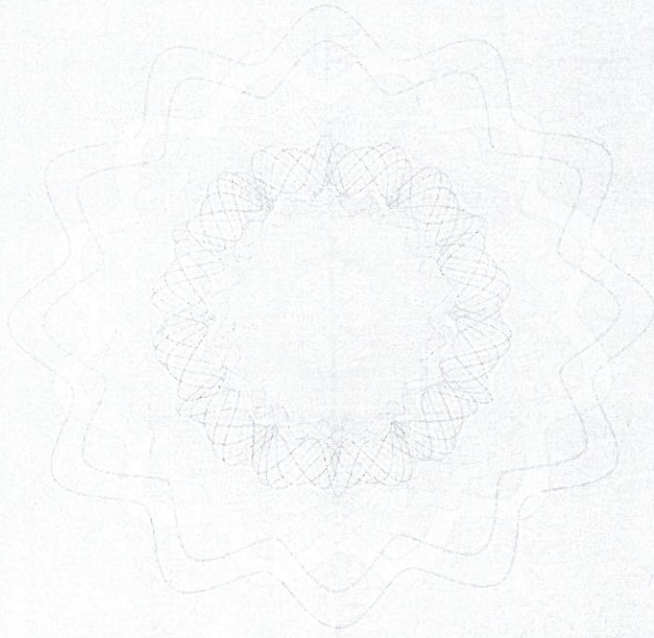
宗地图



房产分户图

1-2层

炮楼



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 43022151309



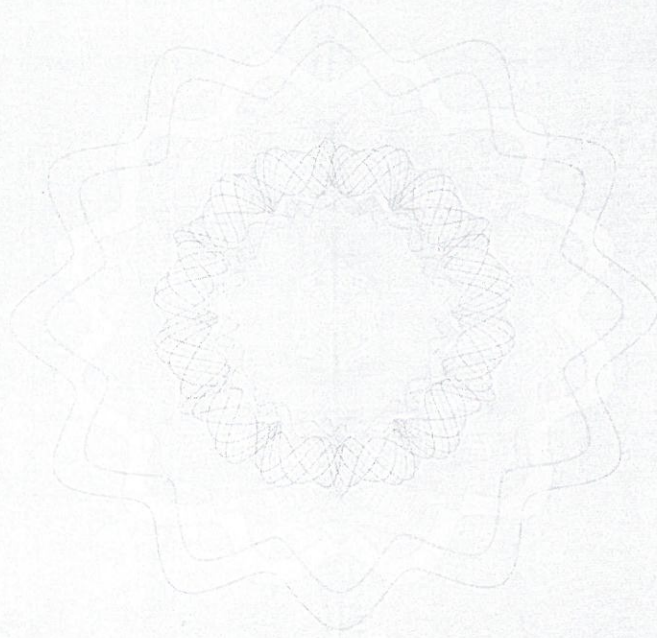
湘 (2023) 长沙市

0365851 号

附 记

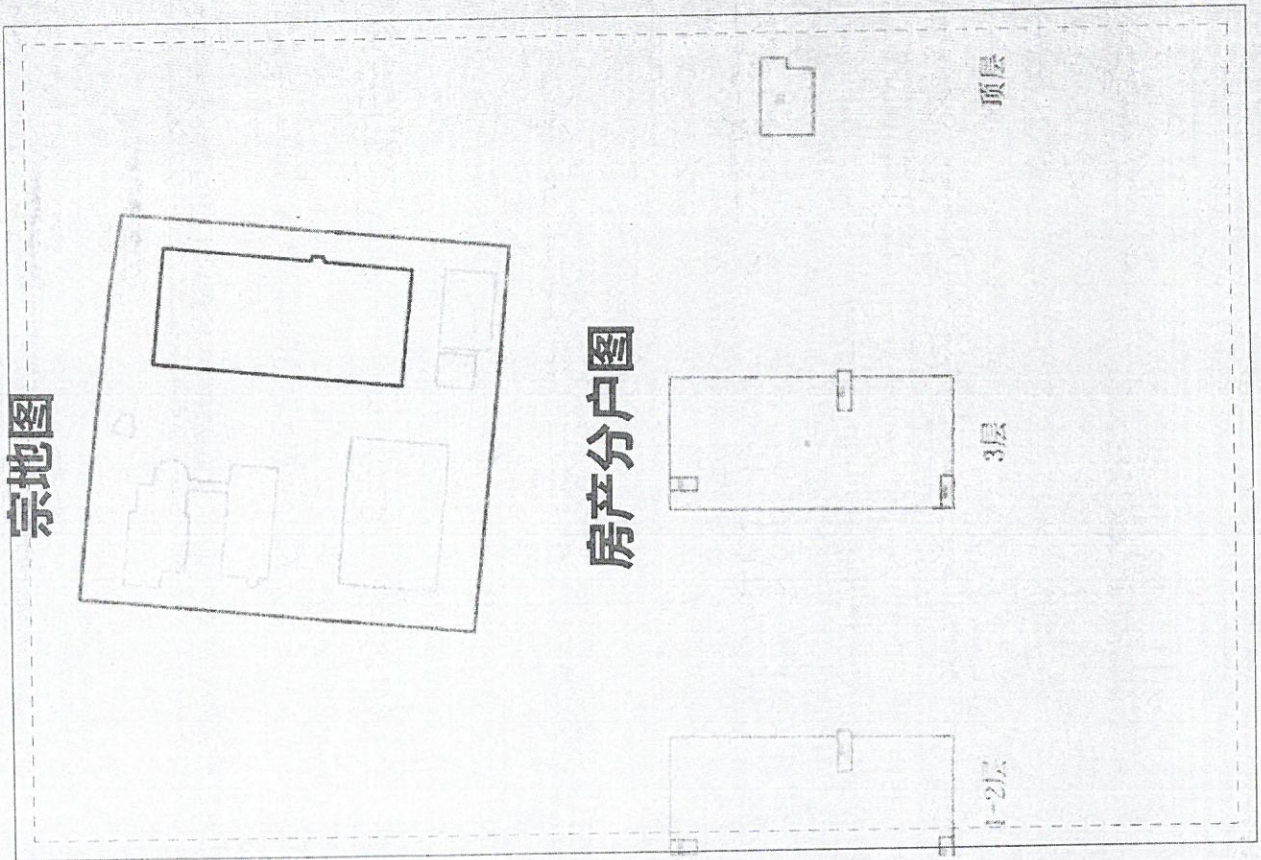
权利人	湖南新嘉生物科技股份有限公司 43010
共有情况	单独所有
坐落	高新区麓天路19号湖南南方糯制药有限公司第二制剂楼整栋
不动产单元号	430104006018GB00004F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积12300.21平方米/房屋建筑面积7025.21平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2052-11-13
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 6708.68平方米; 分摊建筑面积: 316.53平方米。





附图页

宗地图



房产分户图

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 43022151310



不动产权证书

湘 (2023)

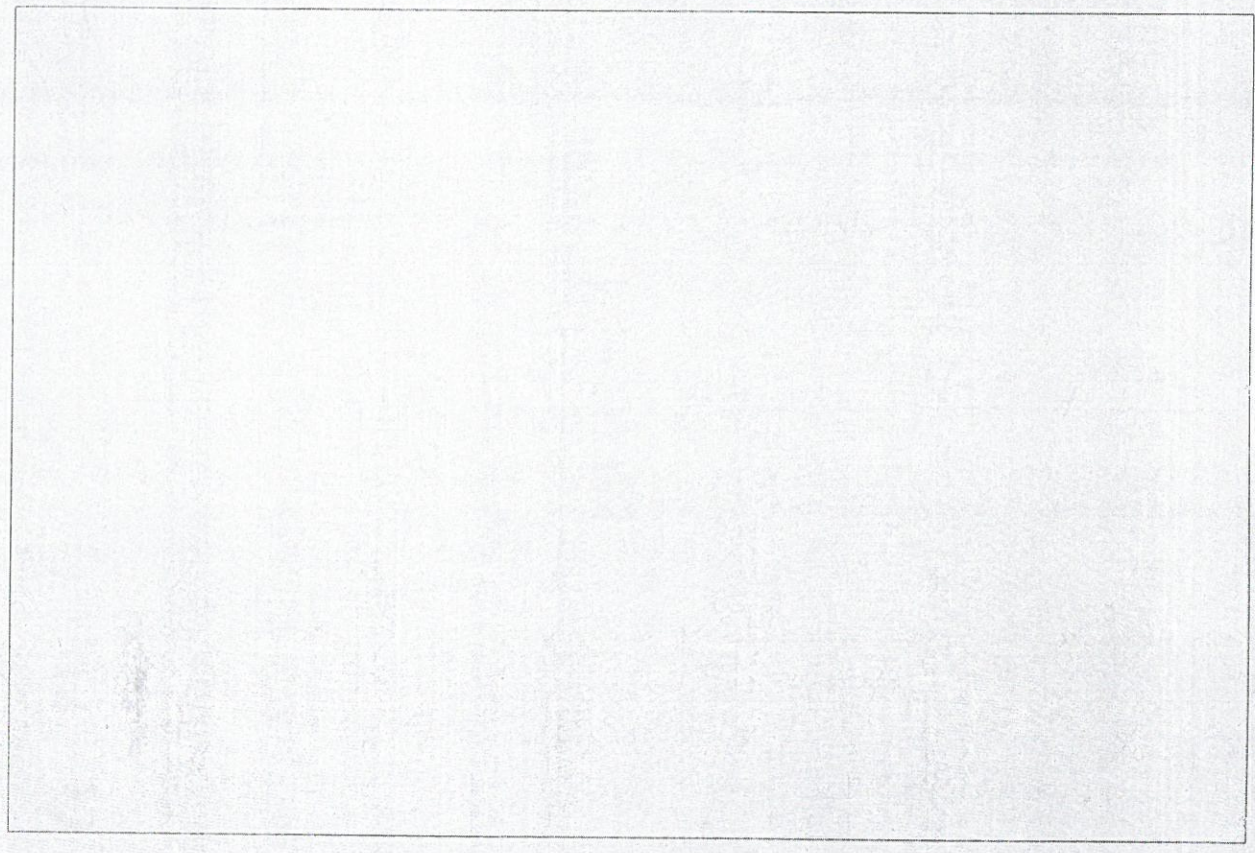
长沙市

0365838 号

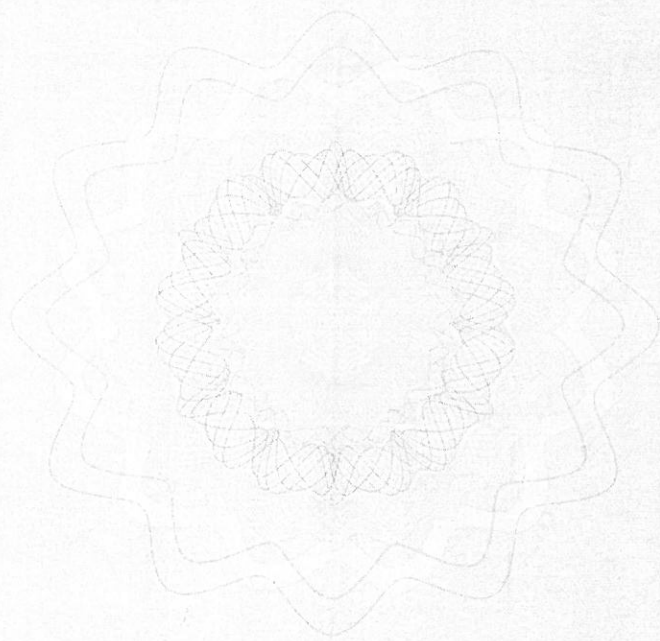


权利人	湖南新益生物科技有限公司
共有情况	独家所有
坐落	麓天路19号质检楼101
不动产单元号	430104006018GB00004F00060101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积12300.21平方米/房屋建筑面积1287.01平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2052-11-13
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 1160平方米; 分摊建筑面积: 127.01平方米。

附 记

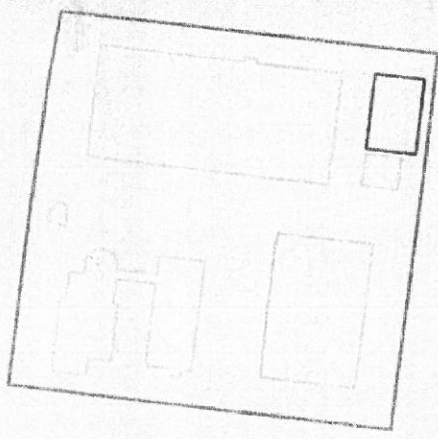


技

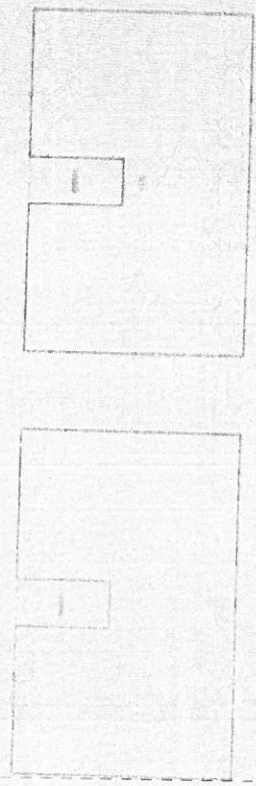


附 图 页

宗地图



房产分户图



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 43022151312

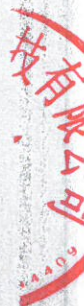




权利人	湖南新胜生物科技有限公司 单独所有
共有情况	
坐落	麓谷麓天路19号综合楼整栋
不动产单元号	430104006018GB00004F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	工业用地/办公
面积	共有宗地面积12300.21平方米/房屋建筑面积1685.2平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2052-11-13
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 1685.2平方米; 分摊建筑面积: 0平方米。

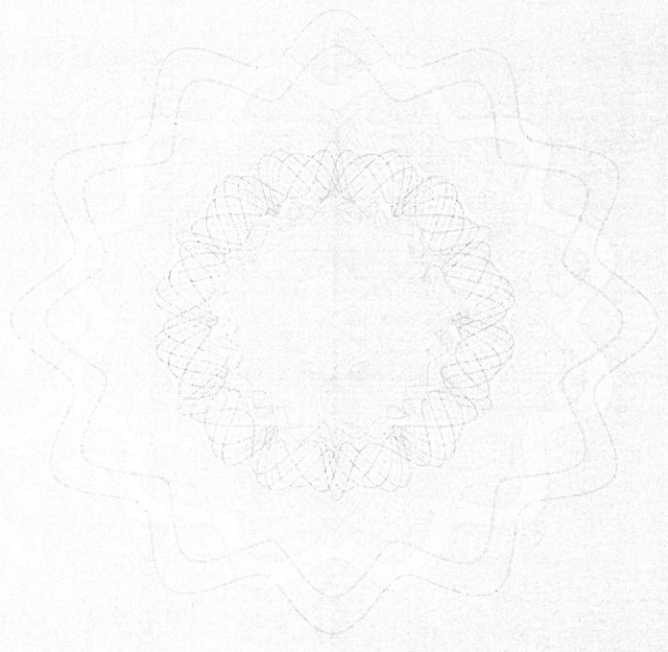
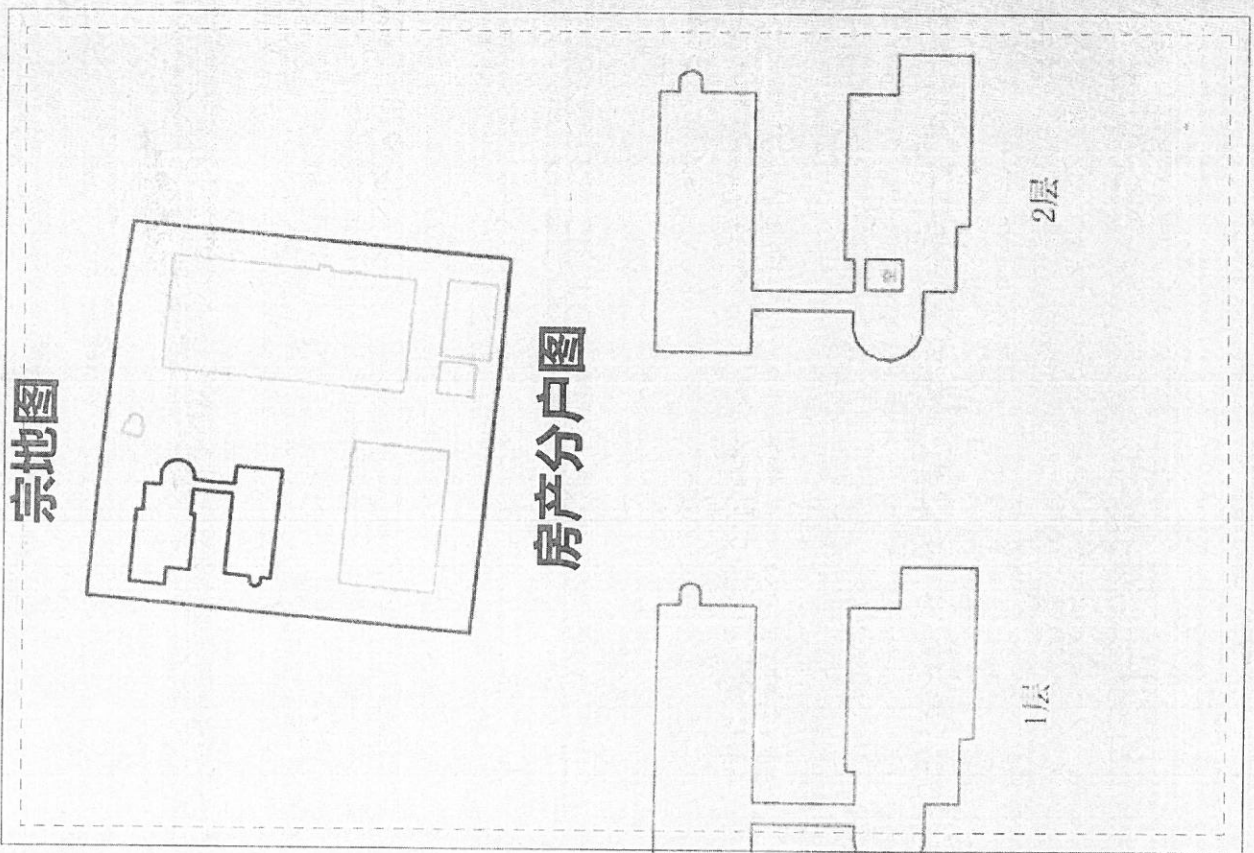
附 记

另有违章建筑214.19平方米未计入产权



附图页

宗地图



资产评估委托人承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因拟转让股权事宜，委托你公司对湖南新盘生物科技有限公司股东全部权益，以2023年12月31日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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并已获批准；
- 2、与商誉相关的资产组或资产组合辨识与确认符合实际情况；
- 3、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、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不非法干预评估工作。

湖南方盛绿色合成制药有限公司



法定代表人或有权签字人：



2024年1月18日

被评估单位承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因转让股权事宜，湖南方盛绿色合成制药有限公司委托你公司对湖南新盘生物科技有限公司股东权益价值，以 2024 年 12 月 31 日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、我单位所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、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；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、不非法干预评估工作。

湖南新盘生物科技有限公司

法定代表人或有权签字人：



2024 年 1 月 16 日

资产评估师承诺函

湖南方盛绿色合成制药有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让股权涉及的湖南新盘生物科技有限公司股东全部权益价值以2023年12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：

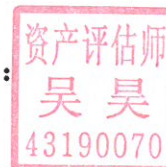
- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师（签字）：



余紫娟

资产评估师（签字）：



昊昊



北京市财政局

2018-0001 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京嘉润资产评估有限公司
- 2、北京鲁光资产评估有限公司
- 3、北京中恒正源资产评估有限责任公司
- 4、北京中立华资产评估有限责任公司
- 5、中威正信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中鹏衡资产评估有限公司

7、北京国嘉信资产评估事务所（普通合伙）

8、北京立信润德资产评估事务所（普通合伙）

9、北京长城金桥国际资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION



首页

政务

信息公开 政策法规 新闻发布
信息披露 统计数据 人事招聘

服务

办事指南 在线申报 监管对象
业务资格 人员资格 投资者保护

互动

公众留言 信访专栏 举报专栏
在线访谈 征求意见 廉政评议

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截止2020年10月10日)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-11-03 来源:

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截止2020年10月10日)

从事证券服务业务资产评估机构名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	中威正信(北京)资产评估有限公司	911101067263763147	2020-11-03



营业执照

统一社会信用代码
91110106726376314T



(副本) (2-1)

名称 中威正信(北京)资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 宋道江

注册资本 350万元

成立日期 2001年09月07日

住所 北京市丰台区丰北路81号5层3507室

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；技术咨询。(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

2023年07月10日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：余紫娟

性别：女

登记编号：43210052

单位名称：中威正信(北京)资产评估有
限公司湖南分公司

初次执业登记日期：2021-03-15

年检信息：通过(2023-05-05)

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：余紫娟

本人印鉴：



打印日期：2023-05-22

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：吴昊

性别：男

登记编号：43190070

单位名称：中威正信(北京)资产评估有
限公司湖南分公司

初次执业登记日期：2019-08-01

年检信息：通过(2023-05-05)

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：

本人印鉴：



打印日期：2023-05-24

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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年12月31日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：湖南新盘生物科技有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
		A	B			
1	流动资产	304.40	304.40	304.40	0.00	0.00
2	非流动资产	3,371.02	4,693.67	4,693.67	1,322.65	39.24
3	其中：债权投资					
4	其他债权投资					
5	长期应收款					
6	长期股权投资					
7	投资性房地产	3,371.02	4,693.67	4,693.67	1,322.65	39.24
8	固定资产					
9	在建工程					
10	其他权益工具投资					
11	其他非流动金融资产					
12	生产性生物资产					
13	油气资产					
14	无形资产					
17	长期待摊费用					
18	递延所得税资产					
19	其他非流动资产					
20	资产总计	3,675.43	4,998.07	4,998.07	1,322.64	35.99
21	流动负债	293.33	293.33	293.33	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
23	负债合计	293.33	293.33	293.33	0.00	0.00
24	所有者权益	3,382.10	4,704.74	4,704.74	1,322.64	39.11

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年12月31日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
被评估单位(或者产权持有单位)：湖南新盘生物科技有限公司					
金额单位：人民币元					
1	一、流动资产合计	3,044,042.90	3,044,042.90	0.00	0.00
2	货币资金	1,415,404.04	1,415,404.04	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项	25,089.87	25,089.87	0.00	0.00
7	应收款项融资				
8	合同资产				
9	其他应收款	27,419.14	27,419.14	0.00	0.00
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	1,576,129.85	1,576,129.85	0.00	0.00
13	持有待售资产				
14	二、非流动资产合计	33,710,235.33	46,936,700.00	13,226,464.67	39.24
15	债权投资				
16	其他债权投资				
17	长期应收款				
18	长期股权投资				
19	投资性房地产	33,710,235.33	46,936,700.00	13,226,464.67	39.24
20	固定资产				
21	在建工程				
22	其他权益工具投资				
23	其他非流动金融资产				
24	生产性生物资产				
25	油气资产				
26	使用权资产				
27	无形资产				
28	开发支出				
29	商誉				
30	长期待摊费用				
31	递延所得税资产				
32	其他非流动资产				
33	三、资产总计	36,754,278.23	49,980,742.90	13,226,464.67	35.99



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年12月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：湖南新盘生物科技有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
34	四、流动负债合计	2,933,321.51	2,933,321.51	0.00	0.00
35	短期借款				
36	交易性金融负债				
37	应付票据				
38	应付账款				
39	预收款项				
40	应付职工薪酬				
41	应交税费	33,320.44	33,320.44	0.00	0.00
42	合同负债				
43	应付股利				
44	其他应付款				
45	一年内到期的非流动负债	2,900,001.07	2,900,001.07	0.00	0.00
46	其他流动负债				
47	持有待售负债				
48	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
49	长期借款				
50	应付债券				
51	租赁负债				
52	长期应付款				
53	递延收益				
54	预计负债				
55	递延所得税负债				
56	其他非流动负债				
57	六、负债总计	2,933,321.51	2,933,321.51	0.00	0.00
58	七、所有者权益	33,820,956.72	47,047,421.39	13,226,464.67	39.11

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司



非流动资产评估汇总表

评估基准日：2023年12月31日

表4

被评估单位（或者产权持有单位）：湖南新盛生物科技有限公司

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	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产	33,710,235.33	46,936,700.00	13,226,464.67	39.24
4-6	固定资产				
4-7	在建工程				
4-8	其他权益工具投资				
4-9	其他非流动金融资产				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产				
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
	合 计	33,710,235.33	46,936,700.00	13,226,464.67	39.24

评估人员：余紫娟、王日新 余紫娟、王日新

第四部分 评估结论及其分析

根据对新盘生物的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。新盘生物经评估在评估假设前提下于评估基准日 2023 年 12 月 31 日所表现的市场价值如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	304.40	304.40	0.00	0.00
非流动资产	3,371.02	4,693.67	1,322.65	39.24
其中：投资性房地产	3,371.02	4,693.67	1,322.65	39.24
资产总计	3,675.43	4,998.07	1,322.64	35.99
流动负债	293.33	293.33	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	293.33	293.33	0.00	0.00
股东权益	3,382.10	4,704.74	1,322.64	39.11

评估增减值原因：

1、投资性房地产评估增值 1,322.65 万元，增值率 39.24%。主要增值原因：账面金额系购建成本，而房地产未来收益现值高于其成本所致。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2024 年 1 月 25 日

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明是专为说明本次评估过程、评估方法等事项而作，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，说明材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

中威正信（北京）资产评估有限公司



2024年1月25日