

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南宁中恒投资有限公司拟转让中恒（南宁）医药
产业基地—制药项目土地使用权、在建工程（土
建及设备）评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字〔2020〕第1428号

共一册，第一册

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年七月四日

目 录

声 明	2
摘 要	4
一、委托人、产权持有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概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	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	19
九、评估假设及限制条件	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	27
附 件：	29

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。

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。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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。

八、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。

南宁中恒投资有限公司拟转让中恒（南宁）医药产业基地—制药项目土地使用权、在建工程（土建及设备）评估项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 1428 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受南宁中恒投资有限公司的委托，就南宁中恒投资有限公司（以下简称“南宁中恒公司”）拟转让中恒（南宁）医药产业基地—制药项目土地使用权、在建工程（土建及设备）之经济行为，对所涉及的南宁中恒公司拥有的中恒（南宁）医药产业基地—制药项目土地使用权、在建工程（土建及设备）在评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为南宁中恒投资有限公司申报的位于广西南宁市经济技术开发区高岭路 100 号（原高岭路南侧、防城港路西侧）的中恒（南宁）医药产业基地—制药项目土地使用权、在建工程（土建及设备），申报的账面价值 10,627.39 万元，其中在建工程-土建工程为 66,040,212.07 元，在建工程-设备安装工程为 22,670,855.54 元，无形资产-土地使用权为 17,562,805.26 元。

评估基准日为 2020 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，在建工程采用重置成本法、无形资产-土地使用

权采用基准地价法和市场法对资产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，中恒（南宁）医药产业基地一制药项目土地使用权、在建工程（土建及设备）在评估基准日时点的价值为 12,746.21 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本次评估的在建工程未进行竣工决算，本次评估以委托方提供的第三方工程审计并确认的截止评估基准日的在建工程的工程量为基础进行评估。根据委托方提供的资料，为支付工程款，在建工程-土建部分工程形象进度工程量已由第三方审计并确认，账面值有部分为暂估入账，与实际付款进度存在差异，另外有部分工程签证工程量未经第三方审计并确认，这部分未经第三方审计并确认签证工程量尚不确定，经与委托方沟通，这部分未经第三方审计并确认的签证工程不纳入本次评估范围，而是在第三方审计确定工程量后再由交易双方根据审核的工程量另行进行结算。本次评估未考虑欠付工程款对委估资产价值的影响及未进行第三方进度款审核的签证工程，即：评估值未扣减与评估的在建工程相关的欠付（尚未支付）的工程款，也不包含未经第三方审计并确认的签证工程价值。提请资产评估报告使用者以及经济行为涉及的相关各方关注该事项并充分考虑其影响。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日使用有效。

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全文。

南宁中恒投资有限公司拟转让中恒（南宁）医药产业基地—制药项目土地使用权、在建工程（土建及设备）评估项目

资产评估报告

中联评报字〔2020〕第 1428 号

南宁中恒投资有限公司：

中联资产评估集团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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，就南宁中恒投资有限公司（以下简称“南宁中恒公司”）拟转让中恒（南宁）医药产业基地—制药项目土地使用权、在建工程（土建及设备）之经济行为，对所涉及的南宁中恒公司拥有的中恒（南宁）医药产业基地—制药项目土地使用权、在建工程（土建及设备）在评估基准日 2020 年 5 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、产权持有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概况

（一）委托人概况

公司名称：南宁中恒投资有限公司

公司地址：南宁市高岭路 100 号

法定代表人：彭伟民

注册资本：98727.288946 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2011 年 03 月 28 日

经营期限：2061 年 03 月 28 日

统一社会信用代码：914501005718082062

经营范围：对制药、能源、基础设施、城市公用事业、酒店旅游业、物流业的投资与管理；房地产开发与经营（凭有效资质证开展经营活动）、投资；自有资产经营与管理；国内商业贸易（除国家有专项规定外）；物业服务；保洁服务（除高空作业）；家用电器维修；房屋租赁；食品（凭许可证在有效期内经营，具体项目以审批部门批准的为准）、日用百货的零售。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

南宁中恒公司为委托人暨产权持有单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、其上级单位及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据委托人提供的《关于转让南宁中恒投资有限公司 GB00121 地块以及地上建筑物和设备类资产的决议说明》，南宁中恒公司拟转让中恒（南宁）医药产业基地项目一制药项目宗地土地使用权及该宗地上在建工程项目及设备，为此需进行资产评估，为南宁中恒公司上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为南宁中恒投资有限公司申报的位于广西南宁市经济技术开发区高岭路 100 号（原高岭路南侧、防城港路西侧）的中恒（南宁）医药产业基地一制药项目土地使用权、在建工程（土建及设备），申报的账面价值 10,627.39 万元，其中在建工程-土建工程为 66,040,212.07 元，在建工程-设备安装工程为 22,670,855.54 元，无形资产-土地使用权为 17,562,805.26 元。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为无形资产-土地使用权、在建工程-土建与在建工程-设备。

项目概况：中恒（南宁）医药产业基地一制药项目位于广西南宁市经济技术开发区高岭路 100 号（原高岭路南侧、防城港路西侧），规划建设中药、化学药品及生物制品研发、生产及包装中心，总用地面积约 14 万平方米，总投资约 23.5 亿元。目前土地已分割，地上已完成研发楼 1、2、3、5#倒班楼，厂房 1，厂房 2 及厂区内的附属工程建设，项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证，至评估基准日，工程完工进度为 100%。

1、在建工程-土建

①研发楼 1、2、3：开工时间约为 2017 年 12 月，建成于 2019 年 11 月，根据建设工程规划许可证，研发楼 1 建筑面积 7639.65 m²，楼层为七层；研发楼 2 建筑面积 1552.83 m²，楼层为二层；研发楼 3 建筑面积 2494.28 m²，楼层为三层（含地下室）。均为框架结构，施工期为八期，并进行二次精装修（分两期施工），至评估基准日已完工。经广西建荣工程项目管

理有限公司审核，共完成产值约 2967 万元（含增值税、安全文明施工费、建安劳保费），所有房屋均未办理竣工验收，未办理不动产权证，但部分已在使用。

②5#倒班楼，厂房 1，厂房 2：开工时间约为 2017 年 11 月，根据建设工程规划许可证，5#倒班楼建筑面积 4038.09 m²，楼层为五层；厂房 1 建筑面积 506 m²，楼层为一层；厂房 2 建筑面积 1115.3 m²，楼层为一层（局部二层）。均为框架结构，施工期为八期，至评估基准日已完工，经广西建荣工程项目管理有限公司审核，共完成产值约 1245 万元（含增值税、安全文明施工费、建安劳保费），所有房屋均未办理竣工验收，未办理不动产权证，但部分已在使用。

③总平市政工程：总平市政工程为宗地内景观园林绿化、道路工程、围墙工程、总平给排水、总平智能化、雨水回收洗头、喷灌系统、门卫室、升旗台 1 座等。分为六期进行施工进度款核算，经广西建荣工程项目管理有限公司审核，共完成产值约 1469 万元（含增值税、安全文明施工费、建安劳保费），开工时间约为 2019 年 2 月，2019 年 12 月已完工。

④桩基础工程：主要为为研发楼 1、2、3，5#倒班楼，厂房 1，厂房 2 桩基及各类签证，含 $\phi 800$ 、 $\phi 1000$ 、 $\phi 1200$ 钻孔灌注桩约 136 根。开工时间约为 2017 年 10 月，2019 年 4 月已完工。经广西建荣工程项目管理有限公司审核，共完成产值约 329 万元（含增值税、安全文明施工费、建安劳保费）。

（2）在建工程-设备：主要为电梯、起重机等机器设备及房屋建筑附属设备（调控中心系统、通暖系统、变配电工程、建筑智能化等）共计 15 项。为 2018 年-2019 年间购置，大部分已安装完成，部分未安装。分布于南宁市高岭路 100 号的办公经营场所和厂房内。经现场勘察，未经过整体竣工验收，但部分已投入使用。

在建工程-土建已完工、在建工程-设备已取得，但与实际支付的施工

进度款、设备款存在差异。

根据产权持有单位提供的财务发票等资料，目前土建、设备及项目整体待摊费用（前期费等）已按合同约定支付进度款，实际未付完全款，部分工程款、设备款及待摊费用为暂估入账。

2、无形资产-土地使用权。

申报的无形资产为 1 宗土地使用权，于 2013 年 9 月 17 日通过出让方式取得的位于高岭路南侧、防城港路西侧的 450105004206GB00023 宗地，于 2019 年进行土地分割后取得《不动产权证》桂（2019）（南宁市不动产权第 0351412 号），总面积为 46706.32 平方米，用途为工业用地，使用权类型为出让，剩余使用年限为 43.33 年。

被评估企业申报的无形资产均为账面记录的无形资产。

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

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2020 年 5 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《关于转让南宁中恒投资有限公司 GB00121 地块以及地上建筑物和设备类资产的决议说明》。

（二）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、《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》（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第四次修正）；
- 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 12 号（2005年8月25日）；
- 4、《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）；
- 5、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令 32 号）；
- 7、《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）；
- 8、《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》（国务院令 55 号）；
- 9、《土地登记办法》（国土部令 40 号）；
- 10、广西壮族自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2001

年 7 月 29 日)；

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日)。

(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—资产评估方法》(中评协〔2019〕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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 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—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号)；
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(四) 资产权属依据

- 1、《不动产权证》；
- 2、重要资产购置合同或发票凭证；
- 3、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 5 月 20 日公布的贷款市场报价利率；
- 2、《2019 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)；
- 3、南宁市区 2017 年度城镇土地定级与基准地价更新报告；

- 4、 中国城市地价动态监测网；
- 5、 南宁市国土资源局网站土地招拍挂信息；
- 6、 南宁建设工程造价信息 2020 年第 4 期价格信息；
- 7、 市场调查资料；

（六）其它参考依据

- 1、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 2、 《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国统计出版社）；
- 3、 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 5、 《建设工程规划许可证》；
- 6、 《建筑工程施工许可证》；
- 7、 《建设用地规划许可证》；
- 8、 《工程进度跟踪审计》；
- 9、 《监理月报》；
- 10、 《施工合同》；

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，资产评估可以采用收益法、市场法、重置成本法三种方法。

1) 其中在建工程：

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

在建工程刚建设完成，未进行竣工结算，未能产生收益，因此本次

评估不适宜采用收益法进行评估。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。

由于市场上相关行业、类似的工业在建工程交易案例较少，且在建工程多数为专有设备及特定用途的建构筑物组成等原因，本次评估不具备采用市场法的适用条件，故本次评估不采用市场法。

重置成本法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成资产的各种要素资产的评估值加总。具体操作为先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本予以扣除而得到被评估资产价值。本次评估可以采用重置成本法对在建工程进行评估。

综上，本次评估确定采用重置成本法进行评估。

2) 无形资产-土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的技术规则，根据当地地产市场发育状况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据评估宗地的特点、实际利用和开发状况，我们选择适合的评估方法进行评估，评估方法的选择分析如下：

（1）在有条件选用市场比较法对评估对象进行评估时，应首选市场比较法对评估对象进行评估。南宁市工业用地区土地交易市场较活跃，

区域内有工业类型实例土地招拍挂土地市场交易实例较多，故可采用市场比较法对评估对象进行评估。

（2）根据《南宁市人民政府关于公布实施市区城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（南府发〔2017〕13号）及《南宁市区城镇土地定级及基准地价更新成果》，评估对象在基准地价覆盖的区域内，根据南宁市网格点基准地价的成果及运用说明，对于评估涉及的宗地能参考对应的基准地价，故宜采用基准地价系数修正法进行评估。

（3）评估对象为工业用地，征地成本和有关税费资料容易收集调查得到，开发费用也能相应的资料计算得出，故在本次评估中，可选用成本逼近法进行评估。

（4）对于工业用地，宗地实际开发完成后的房地产价值难以估算，因此不适宜采用剩余法进行评估。

（5）评估宗地为工业用地，区域内缺乏同类用途的土地出租案例，土地客观租金收益难以预测，因此本次评估不采用收益还原法进行评估。

通过以上分析，适宜的评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法，根据评估目的综合考虑，选择基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

（二）评估方法介绍

各类资产的评估方法如下：

（1）在建工程

1) 土建类资产

结合待估房屋建筑物情况及本次评估目的，根据房屋建筑物的具体情况，对房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法基本公式：

评估值=重置价值（不含增值税）×成新率

①重置价值的确定

对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“材料价差调整法”。即根据每期进度审核工程量报告等资料，进行适当主要材料价格调整计算，套用现行定额、信息价及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

重置价值（不含增值税）=建安工程造价（不含增值税）+前期及其他费用（不含增值税）+资金成本+投资利润

A. 建安工程造价

对于有工程进度审核资料的工程，采用材料价差调整法，即评估人员根据进度审核报告已审核的工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

B. 工程建设前期费用及其他费用

工程项目的前期及其他费用主要包括前期工作咨询、建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费、工程设计费、招标代理服务等。

C. 资金成本

资金成本：根据委估建筑物的结构形式及建设规模，评估人员依照国家建筑安装工程工期定额，核定其从开始动工建设到竣工之间的合理建设工期，选取相应期限贷款利率，并假设建设资金在建设期内均匀投入，计算其资金成本。

D. 投资利润

投资利润是指在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润，通常按照一定基数乘以同一市场上类似房地产开发项目所要求的相应利润率来计算。

②成新率的确定

在建工程于 2019 年 12 月完成建设，总体未进行竣工验收但部分已投入使用，评估对象为新建工程投入使用不久，故成新率取 100%。

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，参考合同和发票价格，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价（不含税）×成新率

依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

（1）设备

A、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、前期费用和其他费用和资金成本等部分组成。重置全价计算公式：

重置全价（不含税）=设备购置费+运杂费+安装调试费+前期费用和其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

①设备购置价的确定

参考合同和发票价格确定其购置价。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

③安装费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、

重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，参考安装工程定额中有关规定合理确定，按不同安装费率计取。若卖方报价中含安装调试费，则不再计取。

④前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设项目管理费、项目建设技术服务费、工程监理费、工程勘察设计费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在项目合理建设工期内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

⑥设备购置所发生的增值税进项税额的确定

$$\text{设备购置所发生的增值税进项税额} = \text{设备购置价（含税）} \times 13\% \div (1 + 13\%) + \text{运杂费（含税）} \times 9\% \div (1 + 9\%) + \text{安装费（含税）} \times 9\% \div (1 + 9\%) + \text{前期及其他费用可抵扣的增值税}$$

B、成新率的确定

设备大部分于 2019 年进行采购安装，截至评估基准日大部分安装完成，部分未安装完成，而且未进行整体竣工验收，部分设备于 2019 年末逐步投入使用，因与评估基准日较近，使用期不长，故成新率取 100%。

C、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{成新率}$$

（2）无形资产

1) 土地使用权

①市场比较法

市场比较法是根据市场中的代替原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

市场比较法的基本公式如下：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P—评估对象价格；

P_B —比较实例价格；

A—评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B—评估对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

D—评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E—评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级估价成果，通过实地勘察、调查、收集得到的评估对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出评估对象的宗地地价。其采用片区基准地价的计算公式为：

工业地价=对应基本用途网格基准地价×年期修正×期日修正×其它个别因素修正±开发程度修正

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各部门协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的资产管理制度及状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件，对企业提供的权属资料进行查验。

5、确定评估途径及方法。根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、进行评定估算。根据达成一致的认识确定评估方法并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人

就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设及限制条件

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估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假设委估资产持续使用，评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料真实、准确、

完整；

4、评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5、假定被评估企业已完全遵守现行国家及地方有关资源、土地、环境及其他相关的法律、法规；

6、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

当上述假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

（三）限制条件

本次申报评估的在建工程以委托方提供的第三方工程审计并确认的截止评估基准日的在建工程的工程量为基础进行评估，因未竣工验收，房屋面积由委托人根据建设工程规划许可证上记载的面积申报为准，评估人员进行了实地查看，但由于专业限制，未进行实地测量与核实，提请委托方与报告使用人注意。

十、评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对南宁中恒公司在建工程及土地使用权在评估基准日2020年5月31日的价值进行了评估。得出如下评估结论：

（一）评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对南宁中恒公司在建工程及土地使用权在评估基准日2020年5月31日的价值进行了评估。得出如下评估结论：

资产账面价值10,627.39万元，评估值12,746.21万元，评估增值2,118.82万元，增值率19.94%。详见下表。

资产评估结果汇总表

产权持有单位：南宁中恒投资有限公司 评估基准日：2020年5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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	10,627.39	12,746.21	2,118.82	19.94
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 在建工程	8,871.11	10,480.95	1,609.84	18.15
5 无形资产	1,756.28	2,265.26	508.98	28.98
6 其中：土地使用权	1,756.28	2,265.26	508.98	28.98
7 资产总计	10,627.39	12,746.21	2,118.82	19.94

评估结果不含增值税，详细情况见评估明细表。

（二）评估结果分析

1、评估结果的与账面值增减值分析

（1）在建工程账面价值8,871.11万元，评估值10,480.95万元，增值率18.15%，具体增值原因如下：

1）在建工程（土建工程）账面价值66,040,212.07元，评估价值78,567,749.00元，增值率18.97%，主要原因为：

①评估基准日的主要建材价格等建设成本较建设期略有上涨，且账面价值为建安造价成本及前期费等工程待摊费用，评估值含项目开发应计取的资金成本与利润，导致评估价值增值；

2）在建工程-设备安装类资产账面价值22,670,855.54元，评估价值26,241,790.00元，增值率15.75%，增值的原因主要为：

由于委估设备账面值为已支付设备款项与暂估预计需付的设备款项，而评估值为设备市场价值，导致评估价值增值；

（2）无形资产—土地使用权账面价值为17,562,805.26元，评估值22,652,565.00元，评估增值5,089,759.74元，增值率28.98%。增值的原因主要为：

土地账面价值反映的是无形资产摊销后的成本，随着当地投资活动的增多，至评估基准日，土地价格有一定程度上涨。

综上所述，从而造成资产总体增值。

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

本次产权持有单位申报评估的在建工程房屋建筑物均未办理产权证，评估人员进行了实地查看，但未进行实地测量与核实，面积以委托人根据建设工程规划许可证上记载的面积申报为准。土建工程均为按合同约定对工期内工程量进行进度审核结算施工款，至评估基准日未结清；部分设备采购未付款或未付全款，如涉及权属纠纷及法律纠纷，与评估机构及资产评估师无关。本次评估假设它们是合法、真实和准确的，评估物业按批准用途合法、持续使用。

（二）抵（质）押担保事项

无抵（质）押担保事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无未决事项、法律纠纷等事项。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、本次评估是假设资产全部建成并能正常使用的价值，不考虑企业

因建设而导致目前或以后形成的负债。

2、评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）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。

（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。

（四）本次评估的在建工程未进行竣工决算，本次评估以委托方提供的第三方工程审计并确认的截止评估基准日的在建工程的工程量为基础进行评估。根据委托方提供的资料，为支付工程款，在建工程-土建部分工程形象进度工程量已由第三方审计并确认，账面值有部分为暂估入账，与实际付款进度存在差异，另外有部分工程签证工程量未经第三方审计并确认，这部分未经第三方审计并确认签证工程量尚不确定，经与委托方沟通，这部分未经第三方审计并确认的签证工程不纳入本次评估范围，而是在第三方审计确定工程量后再由交易双方根据审核的工程量另行进行结算。本次评估未考虑欠付工程款对委估资产价值的影响及未进行第三方进度款审核的签证工程，即：评估值未扣减与评估的在建工程相关的欠付（尚未支付）的工程款，也不包含未经第三方审计并确认

的签证工程价值。提请资产评估报告使用者以及经济行为涉及的相关各方关注该事项并充分考虑其影响。

（五）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。

（六）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 7 月 4 日

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二零二零年七月四日


附件：

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托人及产权持有单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、 委托人及其他相关当事人的承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书或备案文件（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照副本（复印件）；
- 8、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 9、 资产评估汇总表或者明细表；
- 10、 其他重要文件（复印件）。

关于转让南宁中恒投资有限公司 GB00121 地块以 及地上建筑物和设备类资产的决议说明

根据发展需要，2020年5月27日，中恒集团经营班子召开会议，对南宁中恒投资有限公司（简称：南宁中投）GB00121地块以及地上建筑物和设备类资产转让事宜进行了研究讨论，形成了“同意将南宁中投 GB00121 地块项目整体进行转让”的决议。

特此说明！


南宁中恒投资有限公司
2020年05月27日

关于转让南宁中恒投资有限公司 GB00121 地块以 及地上建筑物和设备类资产的决议说明

根据发展需要，2020年5月27日，中恒集团经营班子召开会议，对南宁中恒投资有限公司（简称：南宁中投）GB00121地块以及地上建筑物和设备类资产转让事宜进行了研究讨论，形成了“同意将南宁中投 GB00121 地块项目整体进行转让”的决议。

特此说明！


南宁中恒投资有限公司
2020年05月27日



统一社会信用代码

914501005718082062

营业执照



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 南宁中恒投资有限公司
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 彭伟民



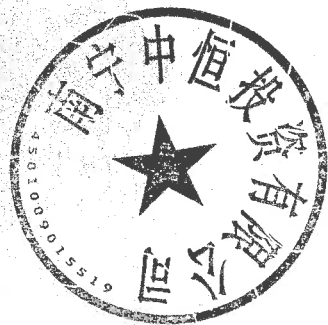
经营范围 对制药、能源、基础设施、城市轨道交通、酒店旅游业、物流业的投资与管理；房地产开发与经营（凭有效资质证开展经营活动）、投资；自有资产经营与管理；国内商业贸易（除国家有专项规定外）；物业服务；保洁服务（除高空作业）；家用电器维修；房屋租赁；食品（凭许可证在有效期内经营，具体项目以审批部门批准的为准）、日用百货的零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

注册资本 玖亿捌仟柒佰贰拾柒万贰仟捌佰捌拾玖圆肆角陆分
成立日期 2011年03月28日
营业期限 2011年03月28日至2061年03月28日
住所 南宁市高岭路100号

登记机关



2019年04月18日



根据《中华人民共和国物权法》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。



登记机构 (章)

2019年12月10日



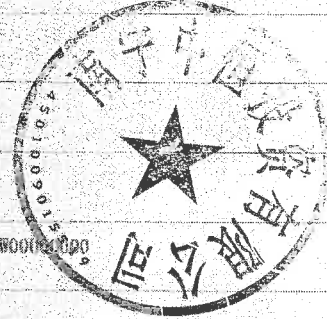
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 45003639086

桂 (2019) 南宁市 不动产权第 0351412 号

附 记

权利人	南宁中恒投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南宁市高岭路100号
不动产单元号	450105 004206 GR00121 W00102090
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	46706.32m ²
使用期限	2013年09月17日起至2063年09月17日止
权利其他状况	

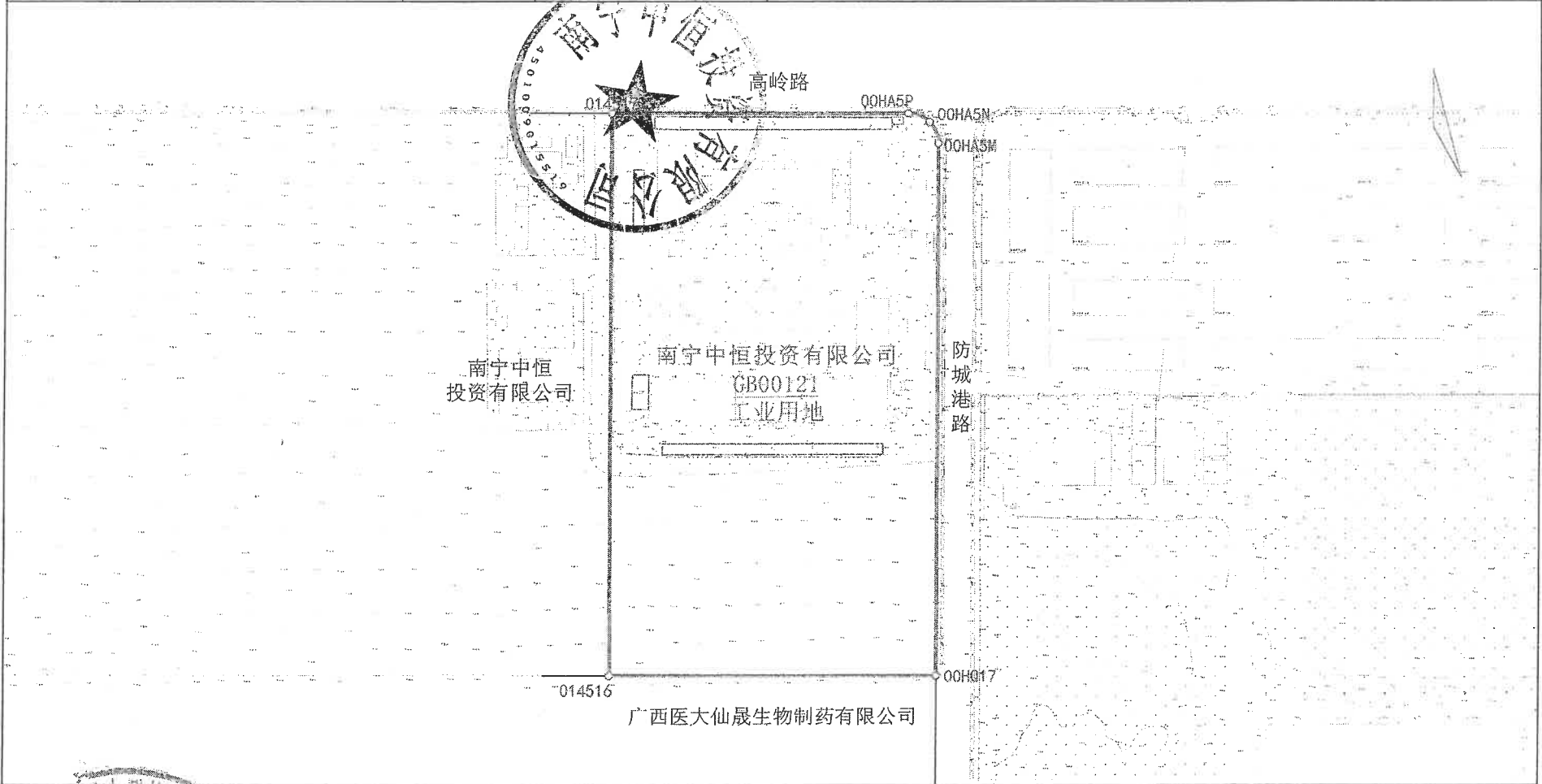


业务编号: 2019759978
 该宗地由450105004206GR00023宗地变更, 该宗地用地性质为工业用地, 建筑容积率≥1.0且<2.5, 建筑密度>30%且≤50%, 绿地率>10%且≤20%。该宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不得超过受让宗地面积的7%。

不动产单元图

单位: m/m²

土地权利人	南宁中恒投资有限公司		土地用途	工业用地	宗地面积	46706.32	批准面积	46706.32
宗地代码	450105004206GB00121	定着物代码	W 00000000	座落	经开区金阳路东侧、国凯大道南面		所在图幅号	5160052900, 5170052900



2019-12-05 解析法测绘界址点
四至、权属、地形仅为本次调查结果
2000 国家大地坐标系
南宁市国土测绘地理信息中心绘制

宗地比例尺 1:3000

制图员: 张晓梅

绘图日期: 2019-12-05

审核员: 李彬源

审核日期: 2019-12-05



中华人民共和国 建设用地规划许可证

地字第 450105201410011 号

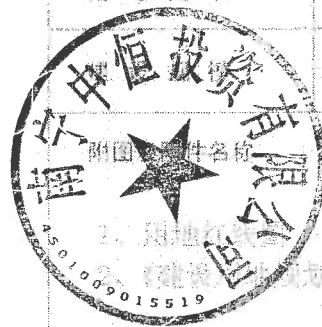
根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



用地单位	南宁中恒投资有限公司
用地项目名称	
用地位置	经开区金阳路东侧、国凯大道南面
用地性质	工业用地
用地面积	总用地面积 139919.71 平方米



遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建设用地规划许可证审批单

地字第 450105201410011 号

建设单位名称	南宁中恒投资有限公司	建设单位地址	
联系人及电话	林祥望 15178337833	项目依据	
用地性质	工业用地	项目投资	医药产业
用地规模		工程规模	
用地位置	南宁市经济开发区	总平审批号	
城市规划行政主管部门意见	<p>南宁中恒投资有限公司在南宁市2013年第三十七期国有建设用地使用权公开出让活动中，竞得位于经开区金阳路东侧、国凯大道南面的工业用地（宗地号：450105004206GB00023），并与市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：南宁土出字2013064号）。现该公司申请办理建设用地规划许可手续，经研究，同意办理并核发《建设用地规划许可证》，定点面积139919.71平方米，折合209.88亩（如附图红线所示范围）。</p> <p>建设时，须严格按照审定的总平规划进行建设。 请到了市国土资源局办理有关用地手续。</p>		
发证经办人	盖章 2014年 2月 27日		
附图、附件名称	用地红线图1份，建设用地规划许可证审批单1份		
许可证号	核发日期	领证经办人	

- 遵守事项：
1. 本单和标明建设用地具体界限的附图、附件是“建设用地规划许可证”的必备配套文件，联用方具法律效力。
 2. 未经发证机关同意，本单的有关规定不得变更。
 3. 本单自核发之日起有效期为一年，逾期未经批准延期，本单自行失效。



面积计算表列

No: [2014]3245

点名	纵坐标X	横坐标Y	边长	备注
29	2516960.490	528971.838	165.414	
30	2516795.076	528971.838	295.370	
31	2516795.076	529267.208	198.318	
32	2516795.076	529465.526	269.262	
33	2517064.338	529465.469	11.779	(圆弧)
34	2517074.943	529461.074	11.779	(圆弧)
35	2517079.335	529450.469	460.653	
36	2517079.335	528989.815	11.783	(圆弧)
37	2517074.940	528979.207	11.783	(圆弧)
38	2517064.330	528974.815	73.746	
39	2516990.584	528974.838	30.243	

Z1: 实际用地面积 = 139919.71 平方米(合 209.8796 亩)。

面积统计(小结):

实际用地面积 = 139919.71 平方米(合 209.8796 亩)。

审批意见

南宁中恒投资有限公司在南宁市2013年第三十七期国有建设用地使用权公开出让活动中，竞得位于经开区金阳路东侧、国凯大道南面的工业用地（宗地号：450105004206GB00023），并与市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：南宁土出字2013064号）。现该公司申请办理建设用地规划许可手续，经研究，同意办理并核发《建设用地规划许可证》，定点面积139919.71平方米，折合209.88亩（如图红线所示范围）。

建设时，须严格按照审定的总平规划进行建设。建设前，仍需到我局办理有关报建手续。



建设用地规划红线图	项目编号	1402250337
许可证编号	地字第450105201410011号	比例 1:2000
用地单位	南宁中恒投资有限公司	
用地性质	工业用地	

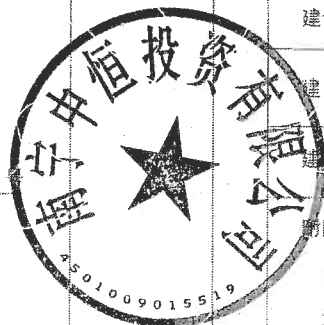
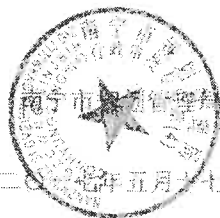
中华人民共和国 建设工程规划许可证

建字第 450105201710062

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



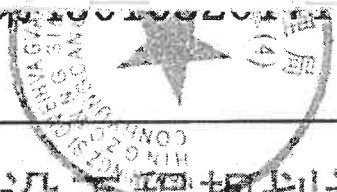
5#倒班楼

NOGX 0447857

建设单位(个人)	南宁中国投资有限公司
建设工程名称	中国南宁医药产业基地制药项目一期 5#倒班楼
建设位置	金阳路东侧、国凯大道南侧
建设规模	总建筑面积: 4038.09 ㎡ 层数: 5F
附图及附件名称	1. 施工红线图 2. 南宁市建设工程规划许可证附件(建字第 450105201710062 号) 3. 南宁市建设项目(工程)规划勘察跟踪卡

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



南宁市建设工程规划许可证附件

此许可证不得作为办理房产证的凭证

建字第450105201710062号

建设单位		南宁中恒投资有限公司					建设地址		金阳路东侧、国凯大道南侧				
项目名称		中恒南宁医药产业基地制药项目一期5#倒班楼					附图图幅名						
建筑分类 (M ²)	建设性质	建筑结构	总建筑面积(M ²)		基底面积 (m ²)	层数		建筑总高度(M)	栋数	投资 (万元)	其他设备		
			地上	地下		地上	地下				名称	层数	面积(M ²)
倒班楼	4038.09	新建	框架	4038.09		881.84	5F		18.2	1			
		施工单位		以中标通知书为准					设计单位		华蓝设计(集团)有限公司		
		备注											

一、注意事项

- 1.本附件只作为《建设工程规划许可证》配套使用，单独使用无效。
- 2.本《建设工程规划许可证》自发证之日起一年内有效，如因故可申请延期。必须按附图所选定红线及要求放线，经我局验线合格后方可开工。
- 3.此证是作为建设项目单体规划条件核实的凭证，单体规划条件核实合格后换发南宁市《建设工程规划条件初步核实证明》，并回收本证。
- 4.此证不能作为办理营业、转让等凭证。
- 5.此证如遗失，需由建设单位登报声明作废后出具证明重新办理。
- 6.未经我局许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 7.拟建建筑工程设计须满足有关消防及防火要求。
- 8.本项目建设须按民航广西监管局函〔2017〕30号文件执行，建筑物（含施工塔吊及附属物）严格按照报告的高度进行控制，严禁出现实际高度与申请高度不一致情况。



南宁市建设项目（工程）规划监察跟踪卡



跟踪卡核发科室（分局）		南宁市规划管理局南宁经济技术开发区分局		案件编号：		17050330140			
审批情况	项目编号	建设单位名称			联系人及电话		建设地址	许可证号	批准日期
		南宁中恒投资有限公司			联系人	李光凯	金阳路东侧、国凯大道南侧	建字第450105201710062号	二〇一七年五月十一日
					电话	18520135470			
	建设项目	工程性质	建筑分类	总建筑面积 (m ²)	层数		幢数	其他措施	
				地上	地下	名称		层数	面积 (m ²)
中恒南宁医药产业基地制药项目一期5#倒班楼	新建	地上部分	4038.09	5F	0	1			
		地下部分	0						

注：以上各栏内容随建设工程规划许可证由信息中心（分局）打印

	监察阶段	监察情况	处理意见	日期	监察人员	业主签字
批后管理 监察过程	验灰线及核查规划公示牌					
	验±0.00					
	底层墙体和层高					
	二层以上墙体及挑阳台情况					
	主体封顶及顶层形式					
	核查规划公示牌					
	外立面及外墙装饰材料					
	灯光设置					
	需拆除的建筑（临时设施）是否已拆除					

规划竣工验收意见						
	经开区城市管理综合行政执法队经办人		科室（分局）经办人			

- 附件：1、（临时）建设工程规划许可证； 2、施工红线图；
 3、外立面效果； 4、（平面、立面、剖面）施工图一套；

本工程由经开区城市管理综合行政执法队负责实施规划监督；
 经开区城市管理综合行政执法队地址：南宁市金凯路13号；
 联系电话：（0771）4793569

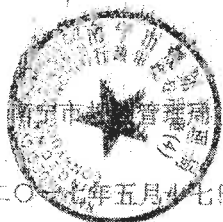
中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第 450105201710059 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



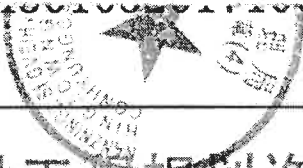
1811

NOGX 0451225

建设单位(个人)	南宁中恒投资有限公司
建设工程名称	中恒南宁医药产业基地制药项目一期 厂房1
建设位置	金阳路东侧, 国凯大道南侧
建设规模	总建筑面积: 596 m ² 层数: 1F
附图及附件名称	1、施工红线图 2、南宁市建设工程规划许可证附件(建字第 450105201710059 号) 3、南宁市建设项目(工程)规划监察跟踪卡

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



南宁市建设工程规划许可证附件

此许可证不得作为办理房产证的凭证

建字第450105201710059号

建设单位		南宁中恒投资有限公司				建设地址		金阳路东侧、国凯大道南侧					
项目名称		中恒南宁医药产业基地制药项目一期厂房1				附图图幅名							
建筑分类 (M ²)	建设性质	建筑结构	总建筑面积(M ²)		基底面积 (m ²)	层数		建筑总高度(M)	栋数	投资 (万元)	其他设备		
			地上	地下		地上	地下				名称	层数	面积(M ²)
厂房	506	新建	框架	506	506	1F		10	1				
		施工单位		以中标通知书为准				设计单位		华蓝设计(集团)有限公司			
		备注											

一、注意事项

- 1.本附件只作为《建设工程规划许可证》配套使用，单独使用无效。
- 2.本《建设工程规划许可证》自发证之日起一年内有效，如因故可申请延期。必须按附图所选定红线及要求放线，经我局验线合格后方可开工。
- 3.此证是作为建设项目单体规划条件核实的凭证，单体规划条件核实合格后换发南宁市《建设工程规划条件初步核实证明》，并回收本证。
- 4.此证不能作为办理营业、转让等凭证。
- 5.此证如遗失，需由建设单位登报声明作废后出具证明重新办理。
- 6.未经我局许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 7.拟建建筑工程设计须满足有关消防及防火要求。
- 8.本项目建设须按民航广西监管局函〔2017〕30号文件执行，建筑物（含施工塔吊及附属物）严格按照报告的高度进行控制，严禁出现实际高度与申请高度不一致情况。





南宁市建设工程规划许可证附件

此许可证不得作为办理房产证的凭证

建字第450105201710059号

建设单位		南宁中恒投资有限公司					建设地址		金阳路东侧、国凯大道南侧					
项目名称		中恒南宁医药产业基地制药项目一期厂房1					附图幅名							
建筑分类 (M ²)		建设性质	建筑结构	总建筑面积(M ²)		基底面积 (m ²)	层数		建筑总高度(M)	栋数	投资 (万元)	其他设备		
				地上	地下		地上	地下				名称	层数	面积(M ²)
厂房	506	新建	框架	506		506	1F		10	1				
施工单位			以中标通知书为准					设计单位		华蓝设计(集团)有限公司				
备注														

一、注意事项

- 1.本附件只作为《建设工程规划许可证》配套使用，单独使用无效。
- 2.本《建设工程规划许可证》自发证之日起一年内有效，如因故可申请延期。必须按附图所选定红线及要求放线，经我局验线合格后方可开工。
- 3.此证是作为建设项目单体规划条件核实的凭证，单体规划条件核实合格后换发南宁市《建设工程规划条件初步核实证明》，并回收本证。
- 4.此证不能作为办理营业、转让等凭证。
- 5.此证如遗失，需由建设单位登报声明作废后出具证明重新办理。
- 6.未经我局许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 7.拟建建筑工程设计须满足有关消防及防火要求。
- 8.本项目建设须按民航广西监管局函〔2017〕30号文件执行，建筑物（含施工塔吊及附属物）严格按照报告的高度进行控制，严禁出现实际高度与申请高度不一致情况。





南宁市建设工程规划许可证附件

此许可证不得作为办理房产证的凭证

建字第450105201710059号

建设单位		南宁中恒投资有限公司						建设地址		金阳路东侧、国凯大道南侧					
项目名称		中恒南宁医药产业基地制药项目一期厂房1						附图图幅名							
建筑分类 (M ²)		建设性质	建筑结构	总建筑面积(M ²)		基底面积 (m ²)	层数		建筑总高度(M)	栋数	投资 (万元)	其他设备			
				地上	地下		地上	地下				名称	层数	面积(M ²)	
厂房	506	新建	框架	506		506	1F		10	1					
施工单位			以中标通知书为准						设计单位		华蓝设计(集团)有限公司				
备注															

一、注意事项

- 1.本附件只作为《建设工程规划许可证》配套使用，单独使用无效。
- 2.本《建设工程规划许可证》自发证之日起一年内有效，如因故可申请延期。必须按附图所选定红线及要求放线，经我局验线合格后方可开工。
- 3.此证是作为建设项目单体规划条件核实的凭证，单体规划条件核实合格后换发南宁市《建设工程规划条件初步核实证明》，并回收本证。
- 4.此证不能作为办理营业、转让等凭证。
- 5.此证如遗失，需由建设单位登报声明作废后出具证明重新办理。
- 6.未经我局许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 7.拟建建筑工程设计须满足有关消防及防火要求。
- 8.本项目建设须按民航广西监管局函〔2017〕30号文件执行，建筑物（含施工塔吊及附属物）严格按照报告的高度进行控制，严禁出现实际高度与申请高度不一致情况。



南宁市建设项目（工程）规划监察跟踪卡

跟踪卡核发科室（分局）		南宁市规划管理局南宁经济技术开发区分局		案件编号：		17050330140			
审批情况	项目编号	建设单位名称			联系人及电话		建设地址	许可证号	批准日期
		南宁中恒投资有限公司			联系人	李光凯	金阳路东侧、国凯大道南侧	建字第450105201710059号	二〇一七年五月十七日
					电话	18520135470			
	建设项目	工程性质	建筑分类	总建筑面积 (m ²)	层数		幢数	其他措施	
				地上	地下	名称		层数	面积 (m ²)
中恒南宁医药产业基地制药项目一期厂房1	新建	地上部分	506	1F	0	1			
		地下部分	0						

注：以上各栏内容随建设工程规划许可证由信息中心（分局）打印

	监察阶段	监察情况	处理意见	日期	监察人员	业主签字
批后管理 监察过程	验灰线及核查规划公示牌					
	验±0.00					
	底层墙体和层高					
	二层以上墙体及挑阳台情况					
	主体封顶及顶层形式					
	核查规划公示牌					
	外立面及外墙装饰材料					
	灯光设置					
	需拆除的建筑（临时设施）是否已拆除					

规划竣工验收意见						
	经开区城市管理综合行政执法队经办人			科室（分局）经办人		

- 附件：1、（临时）建设工程规划许可证； 2、施工红线图；
 3、外立面效果； 4、（平面、立面、剖面）施工图一套；

本工程由经开区城市管理综合行政执法队负责实施规划监督；
 经开区城市管理综合行政执法队地址：南宁市金凯路13号；
 联系电话：（0771）4793569

中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第 450105201710060 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



二〇一七年五月十七日

厂房2栋

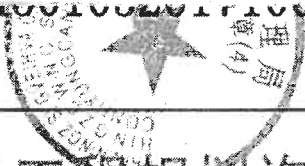
NOGX 0451226

建设单位(个人)	南宁中远投资有限公司
建设项目名称	中远南宁医药产业基地制药项目一期 厂房2
建设位置	金阳路东侧、圆凯大道南侧
建设规模	总建筑面积: 1115.30 m ² 层数: 1F
附图及附件名称	1、施工红线图 2、南宁市建设工程规划许可证附件(建字第 450105201710060 号) 3、南宁市建设项目(工程)规划监察跟踪卡

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

南宁市建设工程规划许可证附件



此许可证不得作为办理房产证的凭证 **南宁市建设工程规划许可证附件** 建字第450105201710060号

建设单位		南宁中恒投资有限公司					建设地址		金阳路东侧、国凯大道南侧					
项目名称		中恒南宁医药产业基地制药项目一期厂房2					附图图幅名							
建筑分类 (M ²)		建设性质	建筑结构	总建筑面积(M ²)		基底面积 (m ²)	层数		建筑总高度(M)	栋数	投资 (万元)	其他设备		
				地上	地下		地上	地下				名称	层数	面积(M ²)
厂房	1115.3	新建	框架	1115.3		798	1F		10	1				
		施工单位		以中标通知书为准				设计单位		华蓝设计(集团)有限公司				
		备注		计容建筑面积1586平方米										

一、注意事项

- 1.本附件只作为《建设工程规划许可证》配套使用，单独使用无效。
- 2.本《建设工程规划许可证》自发证之日起一年内有效，如因故可申请延期。必须按附图所选定红线及要求放线，经我局验线合格后方可开工。
- 3.此证是作为建设项目单体规划条件核实的凭证，单体规划条件核实合格后换发南宁市《建设工程规划条件初步核实证明》，并回收本证。
- 4.此证不能作为办理营业、转让等凭证。
- 5.此证如遗失，需由建设单位登报声明作废后出具证明重新办理。
- 6.未经我局许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 7.拟建建筑工程设计须满足有关消防及防火要求。
- 8.本项目建设须按民航广西监管局函(2017)30号文件执行，建筑物(含施工塔吊及附属物)严格按照报告的高度进行控制，严禁出现实际高度与申请高度不一致情况。



南宁市建设项目（工程）规划监察跟踪卡



跟踪卡核发科室（分局）		南宁市规划管理局南宁经济技术开发区分局		案件编号：		17050330140			
审批情况	项目编号	建设单位名称		联系人及电话		建设地址	许可证号	批准日期	
		南宁中恒投资有限公司		联系人	李光凯	金阳路东侧、国凯大道南侧	建字第450105201710060号	二〇一七年五月十七日	
				电话	18520135470				
	建设项目	工程性质	建筑分类	总建筑面积 (m ²)	层数		幢数	其他措施	
				地上	地下	名称		层数	面积 (m ²)
中恒南宁医药产业基地制药项目一期厂房2	新建	地上部分	1115.3	1F	0	1			
		地下部分	0						

注：以上各栏内容随建设工程规划许可证由信息中心（分局）打印

	监察阶段	监察情况	处理意见	日期	监察人员	业主签字
批后管理 监察过程	验灰线及核查规划公示牌					
	验±0.00					
	底层墙体和层高					
	二层以上墙体及挑阳台情况					
	主体封顶及顶层形式					
	核查规划公示牌					
	外立面及外墙装饰材料					
	灯光设置					
	需拆除的建筑（临时设施）是否已拆除					

规划竣工验收意见						
	经开区城市管理综合行政执法队经办人		科室（分局）经办人			

- 附件：1、（临时）建设工程规划许可证； 2、施工红线图；
 3、外立面效果； 4、（平面、立面、剖面）施工图一套；

本工程由经开区城市管理综合行政执法队负责实施规划监督；
 经开区城市管理综合行政执法队地址：南宁市金凯路13号；
 联系电话：（0771）4793569

NOGX 0451222

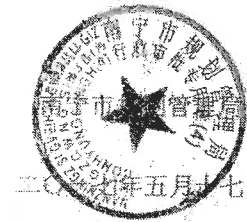
中华人民共和国 建设工程规划许可证

建字第 450105201710056 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	南宁中恒投资有限公司
建设项目名称	中恒南宁医药产业基地制药项目一期 研发楼
建设位置	金阳路东侧、国凯大道南侧
建设规模	总建筑面积: 7639.63 m ² 层数: 7F
附图及附件名称	
1. 施工红线图	
2. 南宁市建设工程规划许可证附件(建字第 450105201710056 号)	
3. 南宁市建设项目(工程)规划监察跟踪卡	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



南宁市建设工程规划许可证附件

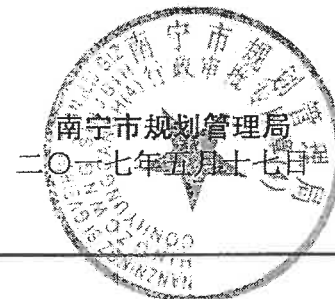
此许可证不得作为办理房产证的凭证

建字第450105201710056号

建设单位		南宁中恒投资有限公司					建设地址		金阳路东侧、国凯大道南侧					
项目名称		中恒南宁医药产业基地制药项目一期研发楼1					附图图幅名							
建筑分类 (M ²)	建设性质	建筑结构	总建筑面积(M ²)		基底面积 (m ²)	层数		建筑总高度(M)	栋数	投资 (万元)	其他设备			
			地上	地下		地上	地下				名称	层数	面积(M ²)	
研发楼	7639.65	新建	框架	7639.65		1282.96	7F		29.7	1				
施工单位		以中标通知书为准					设计单位		华蓝设计(集团)有限公司					
备注														

一、注意事项

- 1.本附件只作为《建设工程规划许可证》配套使用，单独使用无效。
- 2.本《建设工程规划许可证》自发证之日起一年内有效，如因故可申请延期。必须按附图所选定红线及要求放线，经我局验线合格后方可开工。
- 3.此证是作为建设项目单体规划条件核实的凭证，单体规划条件核实合格后换发南宁市《建设工程规划条件初步核实证明》，并回收本证。
- 4.此证不能作为办理营业、转让等凭证。
- 5.此证如遗失，需由建设单位登报声明作废后出具证明重新办理。
- 6.未经我局许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 7.拟建建筑工程设计须满足有关消防及防火要求。
- 8.本项目建设须按民航广西监管局函(2017)30号文件执行，建筑物(含施工塔吊及附属物)严格按照报告的高度进行控制，严禁出现实际高度与申请高度不一致情况。



南宁市建设项目（工程）规划监察跟踪卡

跟踪卡核发科室（分局）		南宁市规划管理局南宁经济技术开发区分局		案件编号：		17050330140				
审批情况	项目编号		建设单位名称		联系人及电话		建设地址		许可证号	批准日期
			南宁中恒投资有限公司		联系人	李光凯	金阳路东侧、国凯大道南侧		建字第450105201710056号	二〇一七年五月十七日
					电话	18520135470				
	建设项目	工程性质	建筑分类	总建筑面积 (m ²)	层数		幢数	其他措施		
				地上	地下	名称		层数	面积 (m ²)	
中恒南宁医药产业基地制药项目一期研发楼1	新建	地上部分	7639.65	7F	0	1				
		地下部分	0							

注：以上各栏内容随建设工程规划许可证由信息中心（分局）打印

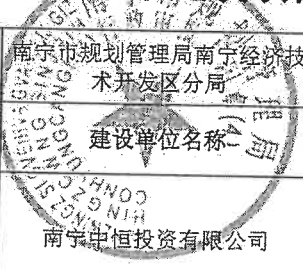
	监察阶段	监察情况	处理意见	日期	监察人员	业主签字
批后管理 监察过程	验灰线及核查规划公示牌					
	验±0.00					
	底层墙体和层高					
	二层以上墙体及挑阳台情况					
	主体封顶及顶层形式					
	核查规划公示牌					
	外立面及外墙装饰材料					
	灯光设置					
	需拆除的建筑（临时设施）是否已拆除					

规划竣工 验收意见						
	经开区城市管理综合行政执法队经办人		科室（分局） 经办人			

- 附件：1、（临时）建设工程规划许可证； 2、施工红线图；
3、外立面效果； 4、（平面、立面、剖面）施工图一套；

本工程由经开区城市管理综合行政执法队负责实施规划监督；
经开区城市管理综合行政执法队地址：南宁市金凯路13号；
联系电话：（0771）4793569

南宁市建设项目（工程）规划监察跟踪卡



跟踪卡核发科室（分局）		南宁市规划管理局南宁经济技术开发区分局			案件编号：		17050330140		
审批情况	项目编号	建设单位名称			联系人及电话		建设地址	许可证号	批准日期
		南宁中恒投资有限公司			联系人	李光凯	金阳路东侧、国凯大道南侧	建字第450105201710056号	二〇一七年五月十七日
					电话	18520135470			
	建设项目	工程性质	建筑分类	总建筑面积 (m ²)	层数		幢数	其他措施	
				地上	地下	名称		层数	面积 (m ²)
中恒南宁医药产业基地制药项目一期研发楼1	新建	地上部分	7639.65	7F	0	1			
		地下部分	0						
注：以上各栏内容随建设工程规划许可证由信息中心（分局）打印									
批后管理 监察过程	监察阶段	监察情况			处理意见		日期	监察人员	业主签字
	验灰线及核查规划公示牌								
	验±0.00								
	底层墙体和层高								
	二层以上墙体及挑阳台情况								
	主体封顶及顶层形式								
	核查规划公示牌								
	外立面及外墙装饰材料								
	灯光设置								
	需拆除的建筑（临时设施）是否已拆除								
规划竣工验收意见									
	经开区城市管理综合行政执法队经办人				科室（分局）经办人				
附件：1、（临时）建设工程规划许可证； 2、施工红线图； 3、外立面效果； 4、（平面、立面、剖面）施工图一套；									
本工程由经开区城市管理综合行政执法队负责实施规划监督； 经开区城市管理综合行政执法队地址：南宁市金凯路13号； 联系电话：（0771）4793569									

NOGX 0451223

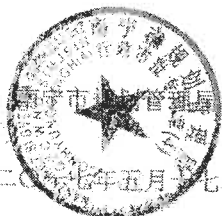
中华人民共和国 建设工程规划许可证

建字第 450105201710057 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



二〇一七年五月十七日

建设单位(个人)	南宁申恒投资有限公司
建设工程名称	中恒南宁医药产业基地制药项目一期 研发楼 2
建设位置	金阳路东侧，围岭大道西侧
建设规模	总建筑面积：1582.83 m ² 层数：2F
附图及附件名称	
1、施工红线图	
2、南宁市建设工程规划许可证附件（建字第 450105201710057 号）	
3、南宁市建设项目（工程）规划监察跟踪卡	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



南宁市建设工程规划许可证附件

此许可证不得作为办理房产证的凭证

建字第450105201710057号

建设单位		南宁中恒投资有限公司				建设地址		金阳路东侧、国凯大道南侧						
项目名称		中恒南宁医药产业基地制药项目一期研发楼2				附图图幅名								
建筑分类 (M ²)		建设性质	建筑结构	总建筑面积(M ²)		基底面积 (m ²)	层数		建筑总高度(M)	栋数	投资 (万元)	其他设备		
				地上	地下		地上	地下				名称	层数	面积(M ²)
研发楼	1515.78	新建	框架	1552.83		761.98	2F		12.7	1				
连廊	37.05													
		施工单位		以中标通知书为准				设计单位		华蓝设计(集团)有限公司				
		备注												

一、注意事项

- 1.本附件只作为《建设工程规划许可证》配套使用，单独使用无效。
- 2.本《建设工程规划许可证》自发证之日起一年内有效，如因故可申请延期。必须按附图所选定红线及要求放线，经我局验线合格后方可开工。
- 3.此证是作为建设项目单体规划条件核实的凭证，单体规划条件核实合格后换发南宁市《建设工程规划条件初步核实证明》，并回收本证。
- 4.此证不能作为办理营业、转让等凭证。
- 5.此证如遗失，需由建设单位登报声明作废后出具证明重新办理。
- 6.未经我局许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 7.拟建建筑工程设计须满足有关消防及防火要求。
- 8.本项目建设须按民航广西监管局函(2017)30号文件执行，建筑物(含施工塔吊及附属物)严格按照报告的高度进行控制，严禁出现实际高度与申请高度不一致情况。



南宁市建设项目（工程）规划监察跟踪卡



跟踪卡核发科室（分局）		南宁市规划管理局南宁经济技术开发区分局			案件编号：		17050330140		
审批情况	项目编号	建设单位名称			联系人及电话		建设地址	许可证号	批准日期
		南宁中恒投资有限公司			联系人	李光凯	金阳路东侧、国凯大道南侧	建字第450105201710057号	二〇一七年五月十七日
					电 话	18520135470			
	建设项目	工程性质	建筑分类	总建筑面积 (m ²)	层数		幢数	其他措施	
				地上	地下	名称		层数	面积 (m ²)
中恒南宁医药产业基地制药项目一期研发楼2	新建	地上部分	1552.83	2F	0	1			
		地下部分	0						

注：以上各栏内容随建设工程规划许可证由信息中心（分局）打印

批后管理 监察过程	监察阶段	监察情况	处理意见	日期	监察人员	业主签字
	验灰线及核查规划公示牌					
	验±0.00					
	底层墙体和层高					
	二层以上墙体及挑阳台情况					
	主体封顶及顶层形式					
	核查规划公示牌					
	外立面及外墙装饰材料					
	灯光设置					
	需拆除的建筑（临时设施）是否已拆除					

规划竣工 验收意见						
	经开区城市管理综合行政执法队经办人			科室（分局）经办人		

- 附件：1、（临时）建设工程规划许可证； 2、施工红线图；
 3、外立面效果； 4、（平面、立面、剖面）施工图一套；

本工程由经开区城市管理综合行政执法队负责实施规划监督；
 经开区城市管理综合行政执法队地址：南宁市金凯路13号；
 联系电话：（0771）4793569

NOGX 0447855

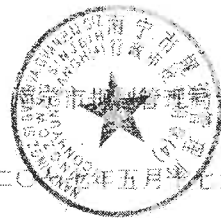
中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第 450105201710058 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



二〇一七年五月十七日

建设单位(个人)	南宁中恒投资有限公司
建设工程名称	中恒南宁医药产业基地制剂项目一期 研发楼
建设位置	金阳路东侧 制剂大道西侧
建设规模	总建筑面积: 1404.50 m ² 层数: 2F (地下 1F)
附图及附件名称	1. 施工红线图 2. 南宁市建设工程规划许可证附件 (建字第 450105201710058 号) 3. 南宁市建设项目(工程)规划总平面证书

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建字第450105201710058号



南宁市建设工程规划许可证附件

此许可证不得作为办理房产证的凭证

建字第450105201710058号

建设单位		南宁中恒投资有限公司					建设地址		金阳路东侧、国凯大道南侧				
项目名称		中恒南宁医药产业基地制药项目一期研发楼3					附图图幅名						
建筑分类 (M ²)	建设性质	建筑结构	总建筑面积(M ²)		基底面积 (m ²)	层数		建筑总高度(M)	栋数	投资 (万元)	其他设备		
			地上	地下		地上	地下				名称	层数	面积(M ²)
研发楼	2457.23	新建	框架	1808.46	685.82	761.98	2F	1F	12.7	1			
连廊	37.05												
		施工单位		以中标通知书为准					设计单位		华蓝设计(集团)有限公司		
		备注		计容建筑面积1808.46平方米									

一、注意事项

- 1.本附件只作为《建设工程规划许可证》配套使用，单独使用无效。
- 2.本《建设工程规划许可证》自发证之日起一年内有效，如因故可申请延期。必须按附图所选定红线及要求放线，经我局验线合格后方可开工。
- 3.此证是作为建设项目单体规划条件核实的凭证，单体规划条件核实合格后换发南宁市《建设工程规划条件初步核实证明》，并回收本证。
- 4.此证不能作为办理营业、转让等凭证。
- 5.此证如遗失，需由建设单位登报声明作废后出具证明重新办理。
- 6.未经我局许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 7.拟建建筑工程设计须满足有关消防及防火要求。
- 8.本项目建设须按民航广西监管局函(2017)30号文件执行，建筑物(含施工塔吊及附属物)严格按照报告的高度进行控制，严禁出现实际高度与申请高度不一致情况。



南宁市建设项目（工程）规划监察跟踪卡

跟踪卡核发科室（分局）		南宁市规划管理局南宁经济技术开发区分局			案件编号：		17050330140		
审批情况	项目编号	建设单位名称			联系人及电话		建设地址	许可证号	批准日期
		南宁中恒投资有限公司			联系人	李光凯	金阳路东侧、国凯大道南侧	建字第450105201710058号	二〇一七年五月十七日
					电话	18520135470			
	建设项目	工程性质	建筑分类	总建筑面积 (m ²)	层数		幢数	其他措施	
				地上	地下	名称		层数	面积 (m ²)
中恒南宁医药产业基地制药项目一期研发楼3	新建	地上部分	1808.46	2F	1F	1			
		地下部分	685.82						

注：以上各栏内容随建设工程规划许可证由信息中心（分局）打印

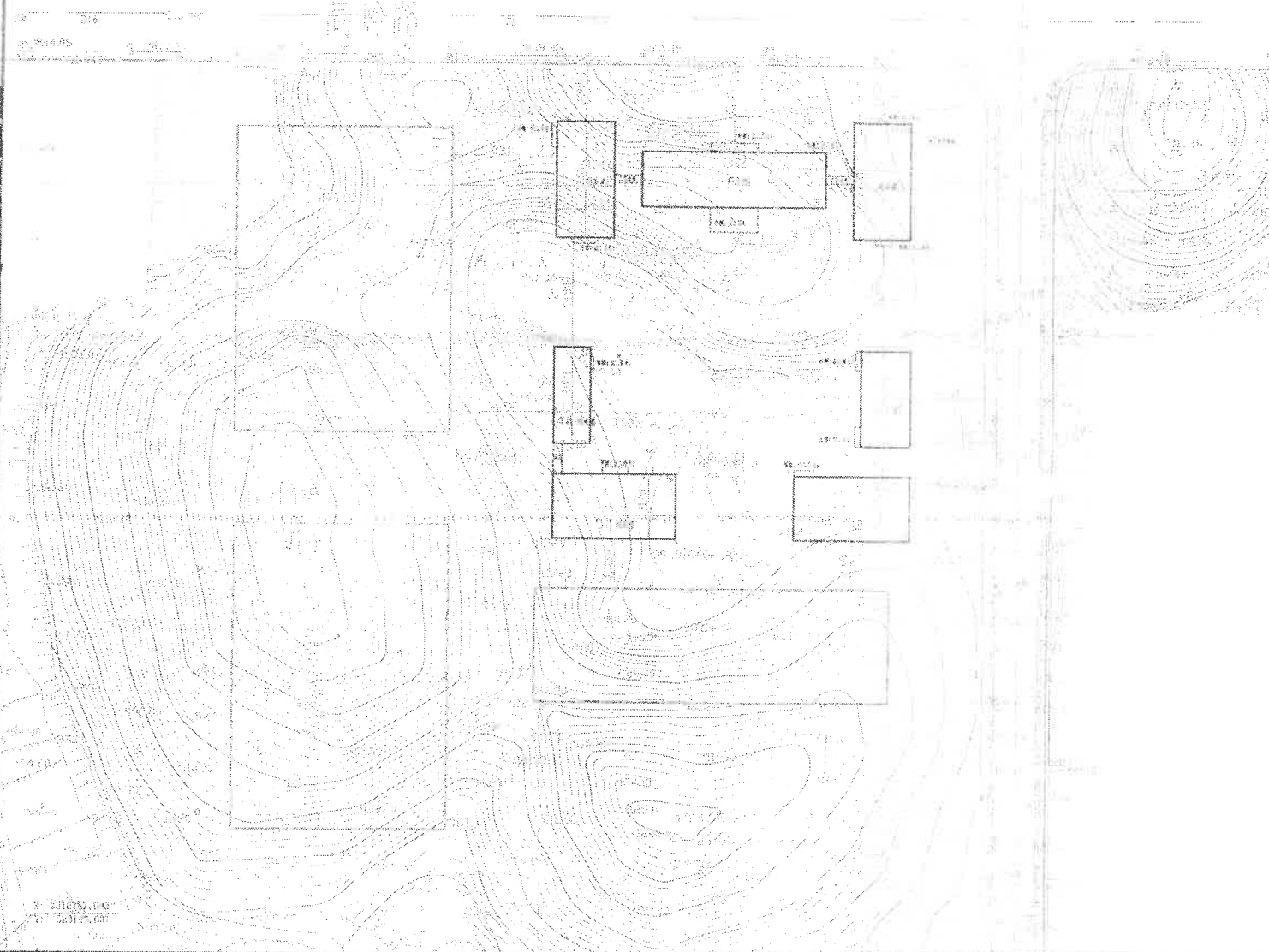
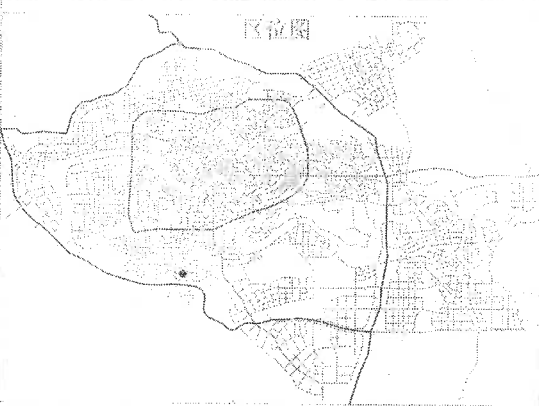
批后管理 监察过程	监察阶段	监察情况	处理意见	日期	监察人员	业主签字
	验灰线及核查规划公示牌					
	验±0.00					
	底层墙体和层高					
	二层以上墙体及挑阳台情况					
	主体封顶及顶层形式					
	核查规划公示牌					
	外立面及外墙装饰材料					
	灯光设置					
	需拆除的建筑（临时设施）是否已拆除					

规划竣工验收意见					
	经开区城市管理综合行政执法队经办人		科室（分局）经办人		

附件：1、（临时）建设工程规划许可证； 2、施工红线图；
3、外立面效果； 4、（平面、立面、剖面）施工图一套；

本工程由经开区城市管理综合行政执法队负责实施规划监督；
经开区城市管理综合行政执法队地址：南宁市金凯路13号；
联系电话：（0771）4793569

序号	名称	图号
1	总平面图	
2	建筑平面图	
3	建筑立面图	
4	建筑剖面图	
5	建筑详图	



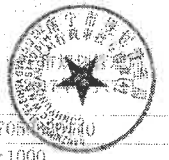
同意南宁中房置业有限公司在武鸣审批的总平(157020170004)和建筑设计方案(建字第450105201710058)红线范围内位置建设科研研发楼、销售中心及向诚国际馆，建筑面积分别为：

研发楼1：1600.65平方米； 研发楼2及连廊：1552.83平方米；
 研发楼3及连廊：2457.22平方米； 厂房1：606平方米；
 厂房2：1115.91平方米； 4#倒楼及连廊：1686.81平方米；
 5#倒楼：608.09平方米。

请同步地上地下管线、验收管线后方可施工。

建设工程规划许可证：

建字第450105201710056号； 建字第450105201710057号；
 建字第450105201710058号； 建字第450105201710059号；
 建字第450105201710060号； 建字第450105201710061号；
 建字第450105201710062号。



施工红线图	项目编号	1705050040
城区	备注	1:1000

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 50113201805280101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

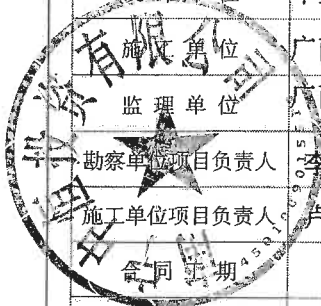
特发此证

发证机关 南宁经济技术开发区管理委员会

发证日期 二〇一八年五月二十日



建设单位	南宁中恒投资有限公司		
工程名称	中恒(南宁)医药产业基地-制药项目(研发楼1、2、3)		
建设地址	南宁市经开区高岭路100号		
建设规模	11649.71m ²	合同价格	2580.747881万元
勘察单位	广西华蓝岩土工程有限公司		
设计单位	华蓝设计(集团)有限公司		
施工单位	广西联友建设工程有限公司		
监理单位	广西南宁建科工程监理有限责任公司		
勘察单位项目负责人	李俊华	设计单位项目负责人	屈炫
施工单位项目负责人	卢超远	总监理工程师	韦中贤
合同工期	422(日历天)		
备注			



注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 450113201806200101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关 南宁经济技术开发区管理委员会

发证日期 二〇一八年六月三十日



建设单位	南宁中恒投资有限公司		
工程名称	中恒(南宁)医药产业基地-制药项目(5#倒班楼、厂房1、厂房2)		
建设地址	南宁市经开区高岭路100号		
建设规模	5659.39m ²	合同价格	1296.166411万元
勘察单位	广西华蓝岩土工程有限公司		
设计单位	华蓝设计(集团)有限公司		
施工单位	广西建工集团联合建设有限公司		
监理单位	广西南宁建科工程监理有限责任公司		
勘察单位项目负责人	李俊华	设计单位项目负责人	屈炫
施工单位项目负责人	杨素梅	总监理工程师	韦中贤
合同工期	370(日历天)		
备注			



注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

资产评估委托方承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因拟转让我公司拥有的中恒(南宁)医药产业基地—制药项目资产的需要，贵公司受委托对我公司拥有中恒(南宁)医药产业基地—制药项目土地使用权、在建工程（土建及设备）进行价值评估，评估基准日定为2020年5月31日。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、资产占有方同意进行资产评估；
- 3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、所提供的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已充分提示；
- 5、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料是客观、真实、科学、合理的；
- 7、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的地重大事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

资产委托方（印章）：

资产委托方代表人（签字）：

2020年5月27日



注：重大事项是指诸如是否存在以评估范围内的资产对外作抵押或提供担保，是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况。

资产评估师承诺函

南宁中恒投资有限公司：

受贵公司的委托，我们就贵公司拟转让资产事宜所涉及的广西南宁市经济技术开发区高岭路 100 号（原高岭路南侧、防城港路西侧）中恒（南宁）医药产业基地—制药项目土地使用权、在建工程（土建及设备）评估项目，以 2020 年 5 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、具备相应的职业资格。
- 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。

资产评估师签名：



2020 年 7 月 4 日

北京市财政局

京财资评备(2020)0925号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定,予以备案。变更备案的相关信息如下:

中联资产评估集团有限公司股东由中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、鲁杰钢(资产评估师证书编号:11090056)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、丁海清、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋

卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056),变更为中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、鲁杰钢(资产评估师证书编号:11090056)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行

此复印件仅供

其复印件无效。

2020 7 4 日

查询。

特此公告。





统一社会信用代码
91110000100026822A

营业执照

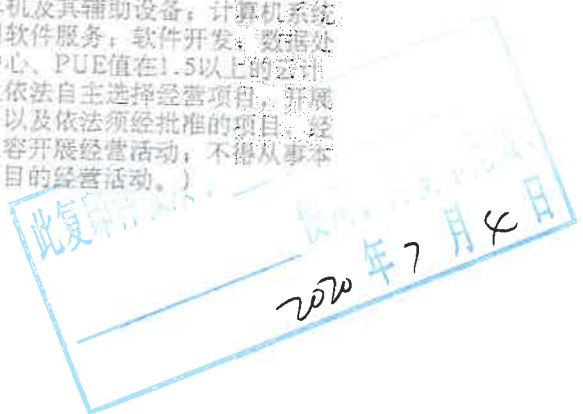
(副本) (2-2)



名称 中联资产评估集团有限公司
类型 其他有限责任公司
法定代表人 胡智
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；证券、期货相关评估业务；互联网信息服务；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；销售计算机及其辅助设备；计算机系统服务；基础软件服务；应用软件开发；软件开发；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.5以上的云计算数据中心除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 5020万元
成立日期 1997年06月26日
营业期限 2000年04月26日至2030年04月25日
住所 北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室



登记机关





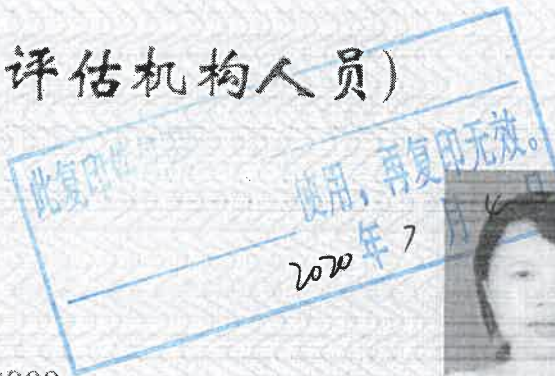
资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：韦燕红

性别：女

登记编号：45070003



单位名称：中联资产评估集团有限
公司



初次执业登记日期：2007-10-29

年检信息：通过 (2019-07-25)

(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：



本人印鉴：



打印日期：2019-08-14

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>



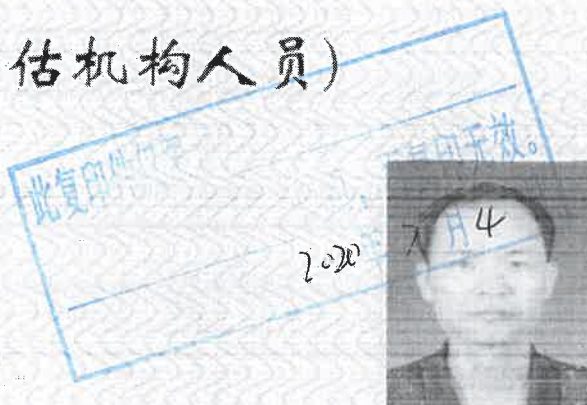
资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：黄雁飞

性别：男

登记编号：45000057



单位名称：中联资产评估集团有限
公司

初次执业登记日期：1998-04-06

年检信息：通过（2019-07-25）

(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：

本人印鉴：



打印日期：2019-08-14



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：2020年5月31日

表1
共1页第1页

产权持有单位：南宁中恒投资有限公司

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	10,627.39	12,746.21	2,118.82	19.94
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	在建工程	8,871.11	10,480.95	1,609.84	18.15
5	无形资产	1,756.28	2,265.26	508.98	28.98
6	其中：土地使用权	1,756.28	2,265.26	508.98	28.98
7	资产总计	10,627.39	12,746.21	2,118.82	19.94

评估机构：中联资产评估集团有限公司



在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

产权持有单位：南宁中恒投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	评估单价	备注
1	研发楼1、2、3	框架	11686.76	2017/12/5	2019/11/30	已完工		30,037,542.47	41,612,222.00	11,574,679.53	38.53	3,560.63	根据建设工程规划许可证，研发楼1建筑面积7639.65m ² ，研发楼2建筑面积1552.83m ² ，研发楼3建筑面积2494.28m ²
2	5#倒班楼、厂房1、厂房2	框架	5659.39	2017/11/20	2019/11/30	已完工		12,013,570.46	15,779,519.00	3,765,948.54	31.35	2,788.20	根据建设工程规划许可证，5#倒班楼建筑面积4038.09m ² ，厂房1建筑面积506m ² ，厂房2建筑面积1115.3m ²
3	总平市政工程			2019/2/20	2019/12/31	已完工		15,796,770.69	17,438,806.00	1,642,035.31	10.39		景观园林绿化、道路工程、围墙工程、总平给排水、总平智能化、雨水回收洗头、喷灌系统、门卫室等。其中道路全长约1492.6m，绿化种植面积8355m ² ，铺装面积2343.1m ² ，通透围墙553.45m，简易围墙324m，门卫室2个，升旗台1座
4	桩基础工程			2017/10/1	2019/4/30	已完工		2,931,343.65	3,737,202.00	805,858.35	27.49		为研发楼1、2、3，5#倒班楼、厂房1、厂房2桩基及签证，含Φ800、Φ1000、Φ1200钻孔灌注桩约136根
5	待摊支出							5,260,984.80	-	-5,260,984.80	-100.00		设计费、勘察费、监理费等，已在1-4项前期费用中考虑
	合 计		17346.15					66,040,212.07	78,567,749.00	12,527,536.93	18.97		

产权持有单位填表人：黄庭坚

评估人员：黄丹丹

填表日期：2020年6月10日

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

产权持有单位：南宁中恒投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	不动产单元号	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注	证载权利人
1	桂(2019)南宁市不动产权第0351412号	中恒(南宁)医药产业基地—制药项目一期用地	南宁市高岭路100号	450105004206GB00121W00000000	2013/9/17	工业	出让	50年(2013年9月17日起至2063年9月17日止至2063年9月17日)	宗地外“五通”，宗地内“五通一平”	46,706.32	20,264,959.11	17,562,805.26	22,652,565.00	5,089,759.74	28.98	由450105004206GB00023号宗地(土地使用权证南宁国用(2014)第628868号分割而来	
合 计											20,264,959.11	17,562,805.26	22,652,565.00	5,089,759.74	28.98		

产权持有单位填表人：黄庭坚

评估人员：黄丹丹

填表日期：2020年6月10日

评估对象照片

土建、土地

研发1、2、3楼



