

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东嘉应制药股份有限公司拟了解
其下属子公司湖南金沙药业有限责任公司所持有的长期资产市场价值
资产评估报告

银信评报字[2020]沪第 0352 号

(第 1 册, 共 1 册)

银信资产评估有限公司

2020 年 4 月**日

目 录

声明	1
摘要	2
正文	5
一、委托人、产权持有人和资产评估报告使用人概况	5
二、资产评估目的	6
三、资产评估对象和评估范围的说明	6
四、价值类型及其定义	10
五、关于资产评估基准日的说明	10
六、资产评估依据	10
七、资产评估方法	12
八、资产评估程序实施过程和情况	13
九、资产评估假设	15
十、资产评估结论	16
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、 资产评估报告日	21
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	23
附件	24



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

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、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或预期的利益，与相关当事人没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

四、资产评估专业人员已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；资产评估专业人员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。

五、委托人或其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

六、资产评估报告仅供委托人、本次评估经济事项相关当事人以及法律、行政法规规定的使用人使用；其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

七、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

八、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

九、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

十、除特别说明外，本资产评估报告中金额币种为人民币；本资产评估报告中如出现分项值之和与总计数尾数不一致的，乃四舍五入原因所致。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

广东嘉应制药股份有限公司拟了解
其下属子公司湖南金沙药业有限责任公司所持有的长期资产市场价值
资产评估报告

银信评报字[2020]沪第 0352 号

摘要

一、项目名称：广东嘉应制药股份有限公司拟了解其下属子公司湖南金沙药业有限责任公司所持有的长期资产市场价值评估项目

二、委托人：广东嘉应制药股份有限公司

三、资产评估报告使用人：本报告仅供委托人、本次评估经济事项相关当事人以及法律、行政法规规定的使用人使用；其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、产权持有人：湖南金沙药业有限责任公司

五、资产评估目的：广东嘉应制药股份有限公司拟了解其下属子公司湖南金沙药业有限责任公司所持有的长期资产截止至评估基准日的市场价值，需对所涉及长期资产市场价值进行评估，为报告使用人提供价值参考依据。

六、经济事项：广东嘉应制药股份有限公司拟了解其下属子公司湖南金沙药业有限责任公司所持有的长期资产截止至评估基准日的市场价值，需对所涉及长期资产市场价值进行评估，为报告使用人提供价值参考依据。为此广东嘉应制药股份有限公司与银信资产评估有限公司签订了《资产评估委托合同》。

七、资产评估对象和范围：本次评估对象为广东嘉应制药股份有限公司申报评估的长期资产市场价值。评估范围为广东嘉应制药股份有限公司申报评估的长期资产。

八、价值类型：市场价值

九、资产评估基准日：2019年12月31日

十、资产评估方法：成本法

十一、资产评估结论：

于评估基准日2019年12月31日，评估对象账面价值合计11,803.33万元，评估值26,503.49万元，增值14,700.16万元，增值率124.54%。

十二、资产评估结论使用有效期：



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

本评估结论仅对本次广东嘉应制药股份有限公司拟了解其下属子公司湖南金沙药业有限责任公司所持有的长期资产截止至评估基准日的市场价值涉及的长期资产市场价值核实之经济事项有效，并仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2019年12月31日至2020年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

（一）湖南金沙药业有限责任公司固定资产-车辆部分尚未办理完成所有人地址变更，以上未变更所有人地址的车辆的实际使用人及控制人均均为湖南金沙药业有限责任公司，且其拥有并控制上述车辆并享有其全部权利。湖南金沙药业有限责任公司承诺以上车辆归属于湖南金沙药业有限责任公司，不存在产权纠纷，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		备注
								原值	净值	
1	湘 APS126	轿车/大众朗逸 SVW7167QSD	上海大众汽车有限公司	辆	1	2013/3/31	2013/3/31	135,575.00	6,778.75	行驶证所有人地址为：湖南省长沙市芙蓉中路三段558号建鸿达现代空间大厦B栋6楼

本次评估未考虑上述事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。

（二）湖南金沙药业有限责任公司账外无形资产-专利部分尚未办理完成专利权人名称变更，以上未变更专利权人名称的专利的实际使用人及控制人均均为湖南金沙药业有限责任公司，且湖南金沙药业有限责任公司拥有并控制上述专利并享有其全部权利。湖南金沙药业有限责任公司承诺以上专利归属于湖南金沙药业有限责任公司，不存在产权纠纷，具体情况如下：

专利类型	申请号/专利号	发明名称	专利权人	申请日
发明专利	ZL01131629.2	一种抗病毒复方中药及其制备方法	珠海金沙（湖南）制药有限公司；周应军；王军跃；徐绥绪；卢平；文化	2001/12/20

本次评估未考虑上述事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。

（三）2019年4月17日，湖南金沙药业有限责任公司与中国银行股份有限公司长沙市蔡锷支行签订了《流动资金借款合同》（编号：2019年蔡借字010号），借款金额为4,500.00万元，借款期限12个月。湖南金沙药业有限责任公司以其所持有的全部房屋建筑物及土地使用权为上述贷款提供抵押担保。

本次评估未考虑上述事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

（四）新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作在全国范围内持续进行。肺炎疫情将对包括湖北省在内的大部分省市和部分行业的企业经营、以及整体经济运行造成一定影响。我们无法估计本次疫情对整个宏观、地区、行业经济和被评估对象已经造成的影响及未来可能带来的影响。

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合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

广东嘉应制药股份有限公司拟了解
其下属子公司湖南金沙药业有限责任公司所持有的长期资产市场价值
资产评估报告
银信评报字[2020]沪第 0352 号

正文

广东嘉应制药股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，就广东嘉应制药股份有限公司拟了解其下属子公司湖南金沙药业有限责任公司所持有的长期资产市场价值，需对所涉及长期资产市场价值评估之事宜，按照必要的评估程序，对纳入评估范围内的资产采用成本法，于基准日 2019 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、产权持有人和资产评估报告使用人概况

（一）委托人和资产评估报告使用人：

1、委托人概况

委托人名称：广东嘉应制药股份有限公司（以下简称“嘉应制药”）

统一社会信用代码：91441400748002647K

注册住所：广东省梅州市东升工业园 B 区

法定代表人：陈建宁

成立日期：2003 年 03 月 07 日

经营期限：2003 年 03 月 07 日至无固定期限

注册资本：50750.984800 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：货物进出口、技术进出口；生产：片剂，胶囊剂，颗粒剂，丸剂（蜜丸、水蜜丸、水丸），散剂，中药前处理和提取车间（口服制剂）；农副产品收购。（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）■



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

2、资产评估报告使用人

- (1) 委托人；
- (2) 本次评估经济事项相关当事人。

资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和
个人不能成为资产评估报告的使用人。

(二) 产权持有人概况

1、产权持有人概况

产权持有人：湖南金沙药业有限责任公司（以下简称“金沙药业”）

统一社会信用代码：91430000183794893X

住所：长沙市高新开发区麓谷工业园林语路 36 号

法定代表人：赖义财

注册资本：叁仟肆佰陆拾玖万陆仟玖佰捌拾柒元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1995 年 09 月 13 日

营业期限：1995 年 09 月 13 日至长期

经营范围：生产、销售片剂、颗粒剂、硬胶囊剂；研究、开发药品、食品；销售五金、交电、建筑材料、摩托车及汽车配件、针纺织品、金属材料、化工原料（不含危险和监控化学品）；经营商品和技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、委托人和产权持有人之间的关系

产权持有人金沙药业为委托人嘉应制药的全资子公司。

二、资产评估目的

广东嘉应制药股份有限公司拟了解其下属子公司湖南金沙药业有限责任公司所持有的长期资产截止至评估基准日的市场价值，需对所涉及长期资产市场价值进行评估，为报告使用人提供价值参考依据。

三、资产评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为广东嘉应制药股份有限公司申报评估的长期资产市场价值。评估



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

范围为广东嘉应制药股份有限公司申报评估的长期资产。具体如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
固定资产	99,002,813.40
无形资产	19,030,470.16
资产合计	118,033,283.56

各项明细如下：

(一) 固定资产-房屋建筑物：

金额单位：人民币元

序号	权证号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值	
							原值	净值
1	长房权证岳麓字第712084663号	质检楼	框架	2011/5/31	m ²	1,604.95	4,104,480.04	2,897,123.52
2	长房权证岳麓字第712084433号	固体制剂车间101（车间）、102（配电室）	框架	2011/5/31	m ²	4,580.44	17,747,966.90	12,451,338.99
	长房权证岳麓字第712084431号	前处理车间101（车间）、102（柴油发电机房）	框架	2011/5/31	m ²	1,000.96		
	长房权证岳麓字第712084351号	污水处理站101	框架	2011/5/31	m ²	137.76		
	长房权证岳麓字第712084317号	泵房101	框架	2011/5/31	m ²	104.16		
	长房权证岳麓字第712084651号	门卫A101	框架	2011/5/31	m ²	26.08		
	长房权证岳麓字第712085308号	门卫B101	框架	2011/5/31	m ²	26.08		
3	湘（2017）长沙市不动产权第0175266号	锅炉房	钢筋混凝土	2015/12/31	m ²	126.04	386,445.46	336,464.98
4	湘（2017）长沙市不动产权第0166994号	新科研楼	钢筋混凝土	2015/12/31	m ²	7,408.48	27,746,573.22	24,158,016.42
5	湘（2017）长沙市不动产权第0158231号	危险品仓库	钢筋混凝土	2015/12/31	m ²	167.44	509,069.23	443,229.55
6	湘（2017）长沙市不动产权第0158220号	制剂车间II	钢筋混凝土	2015/12/31	m ²	7,360.14	27,548,549.78	23,985,603.86
7	湘（2017）长沙市不动产权第0191400号	提取车间II	钢筋混凝土	2015/12/31	m ²	3,240.50	7,757,061.53	6,753,814.97
合 计						25,783.03	85,800,146.16	71,025,592.29

(二) 无形资产-土地使用权：

金额单位：人民币元

序号	产权证号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
----	------	------	------	------	------	------	---------------------	--------	------



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

序号	产权证号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	长国用(2012)第030765号	岳麓区麓谷产业基地	长沙市高新开发区麓谷工业园林语路36号	2009/9/30	出让地	工业用地	39,965.61	23,896,600.00	18,957,970.16

(三) 无形资产-其他无形资产：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	商标权	2012/6/2	10	300,000.00	72,500.00

(四) 无形资产-账外无形资产：

1、商标：

序号	申请/注册号	国际分类	申请日期	商标名称	有效期至
1	4667526	5	2005年5月20日	樽心英雄	2029年1月6日
2	4667525	30	2005年5月20日	樽心英雄	2028年3月13日
3	4353316	5	2004年11月9日	千杯少	2028年4月27日
4	4353315	30	2004年11月9日	千杯少	2027年6月27日
5	4240334	5	2004年8月27日	佐痛舒	2028年2月27日
6	3978059	30	2004年3月25日	贵生坊	2026年2月13日
7	3976787	5	2004年3月24日	芬痛克	2027年7月6日
8	3805355	5	2003年11月18日	芬湿克	2026年4月6日
9	3805354	5	2003年11月18日	邦糖亭	2030年2月20日
10	3491212	5	2003年3月18日	艾伯苏林	2024年12月13日
11	3491211	5	2003年3月18日	糖亭	2025年2月13日
12	3491210	5	2003年3月18日	宜沙宁	2024年12月13日
13	3468861	5	2003年2月27日	金沙	2025年1月20日
14	3468860	5	2003年2月27日	邦亭	2025年2月13日
15	3468859	5	2003年2月27日	BANTING	2024年11月27日
16	1760638	5	2001年3月28日	图形	2022年5月6日
17	1327748	5	1998年10月23日	JINSA	2029年10月27日
18	1234210	5	1997年10月20日	托扶宁	2028年12月27日
19	1234207	5	1997年10月20日	扶欣通	2028年12月27日
20	1081214	5	1996年5月31日	中理	2027年8月20日
21	1081213	5	1996年5月31日	中理	2027年8月20日

2、专利：

序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	申请人	申请日
1	发明专利	ZL201110180955.6	疏风活络片的质量控制方法	湖南金沙药业有限责任公司	2011/6/30
2	发明专利	ZL200910044125.3	一种接骨七厘组合物及其制备方法	湖南金沙药业有限责任公司	2009/8/17
3	发明专利	ZL200710105873.9	接骨七厘胶囊制备工艺	湖南金沙药业有限责任公司	2007/6/1
4	发明专利	ZL200310115085.X	用桑白皮提取物制备的药物制剂	湖南金沙药业有限责任公司	2003/11/27



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	申请人	申请日
5	发明专利	ZL01131629.2	一种抗病毒复方中药及其制备方法	珠海金沙（湖南）制药有限公司；周应军；王军跃；徐绥绪；卢平；文化	2001/12/20

3、域名：

序号	主办单位名称	网站备案/许可证号	网站名称	网站首页网址	审核时间
1	湖南金沙药业有限责任公司	湘 ICP 备 18010323 号-1	湖南金沙药业有限责任公司	www.jinsa.com.cn	2018-05-28

4、药品批号：

序号	产品名称	剂型	规格	产品类别	批准日期	批准文号
1	连知解毒胶囊	胶囊剂	每粒装 0.5g	中药	2018/2/7	国药准字 Z20080061
2	调经活血胶囊	胶囊剂	每粒装 0.41g	中药	2020/2/20	国药准字 Z20100024
3	调经活血片	片剂	糖衣片（片芯重 0.34g）	中药	2019/8/19	国药准字 Z43020874
4	益视颗粒	颗粒剂	每袋装 15g	中药	2016/1/6	国药准字 Z20064103
5	新生化颗粒	颗粒剂	每袋装 6g（相当于饮片 9g）	中药	2016/1/6	国药准字 Z20063785
6	接骨七厘胶囊	硬胶囊剂	每粒装 0.26g	中药	2015/8/7	国药准字 Z20053999
7	接骨七厘片	片剂	每片相当于原生药量 0.3g	中药	2019/8/16	国药准字 Z20003140
8	接骨七厘片	片剂	每片相当于原生药量 0.3g	中药	2019/8/16	国药准字 Z43020061
9	双氯芬酸钾胶囊	胶囊剂	25mg	化学药品	2019/8/19	国药准字 H20010549
10	佐米曲普坦片	片剂	2.5mg	化学药品	2016/1/6	国药准字 H20061034
11	二甲双胍格列本脲片(I)	片剂	每片含盐酸二甲双胍 250mg 与格列本脲 1.25mg	化学药品	2015/8/7	国药准字 H20051999

（五）其他委估资产如下：

金额单位：人民币元

项目	账面值	现状、特点
固定资产-机器设备	25,752,275.56	账实相符,正常使用
固定资产-车辆	203,399.07	账实相符,正常使用
固定资产-电子设备	2,021,546.48	账实相符,正常使用

除“十一、特别事项说明”中列示情况外，截止至评估基准日纳入评估范围的资产不存在其他抵押、质押、担保、承诺、诉讼等事项。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

上述评估对象和评估范围与经济事项涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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、关于资产评估基准日的说明

评估基准日 2019 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

上述评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、资产评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《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修订）；
- 3、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 76 号，2014 年）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过修订）；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 6、《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）；
- 7、《财政部 税务总局 海关总署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、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

- 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——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
- 11、《知识产权资产评估指南》中评协〔2017〕44号；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 15、《专利资产评估指导意见》中评协〔2017〕49号；
- 16、《商标资产评估指导意见》中评协〔2017〕51号。

（三）产权依据

- 1、委托人、产权持有人营业执照复印件；
- 2、委托人提供的长期资产申报表；
- 3、商标、域名、专利、药品批号证书复印件；
- 4、不动产权证复印件；
- 5、车辆登记证、行驶证复印件；
- 6、设备购买合同、发票及相应的付款凭证；
- 7、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（第二版）；
- 2、长沙市工程造价信息；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、同花顺数据库。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

- 6、与委估资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、委托人提供的《资产评估申报明细表》；
- 8、产权持有人提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 9、委托人及产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、资产评估方法

产权持有人有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以选用成本法确定评估值，具体如下：

（一）固定资产的评估

1、房屋建筑物的评估

根据评估目的及评估对象的状况，对自建房屋建筑物评估采用重置成本法。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出房屋建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出房屋建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

2、设备类资产的评估

对设备采用重置成本法评估，重置成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。成本法的数学表达式是：

评估值 = 重置全价 × 成新率

（二）无形资产的评估

无形资产主要为土地使用权和其他无形资产（包括各类商标、域名、药品批号、专利）。

1、无形资产-土地使用权的评估

委估宗地近期具有较多可比性较强的出让成交案例，可采用市场法。故本次对该宗地采用市场法进行评估。

市场法即通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

市场比较法公式：

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

式中：

P—待估宗地价格；

PB—可比实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以可比实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以可比实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地地类（用途）修正指数除以可比实例土地用途修正指数；

D—待估宗地使用年期修正指数除以可比实例年期修正指数；

E—待估宗地区域因素条件指数除以可比实例宗地区域因素条件指数；

F—待估宗地个别因素条件指数除以可比实例宗地个别因素条件指数；

2、无形资产-其他无形资产的评估

本次评估针对产权持有人注册的账内商标资产与账外无形资产一起作为无形资产组选用无形资产收入提成法进行测算。

八、资产评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质，资产评估项目所涉及资产的类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、产权持有人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对其他实物资产进行必要的现场勘察，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过与产权持有人沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解委估资产及现状，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）财务分析

分析产权持有人的历史经营情况，分析收入等的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）经营分析

分析产权持有人的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）盈利预测的复核

根据委托人提供的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对广东嘉应制药股份有限公司编制的未来期间盈利预测进行复核。

（九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（十）编制和提交资产评估报告



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、产权持有人等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、产权持有人、资产评估报告使用人等合理解释资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（十一）整理归集评估档案

资产评估报告提交后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定及时对工作底稿进行整理并与其他相关资料形成评估档案。

九、资产评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；

3、持续经营假设：假设在评估目的经济事项实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有人所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，该项资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该项资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该项资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

3、产权持有人在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

4、收益的计算以中国会计年度为准，收益时点假定为每个预测期的期中；

5、无其他不可预测和不可抗力因素对产权持有人经营造成重大影响；

6、假设产权持有人在商标、域名到期后将会续展注册。

7、本次考虑金沙药业能按照目前的经营模式经营，产权持有人预计其未来年度研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例、企业从事研发和相关技术创新活动的科技人员占企业当年职工总数的比例等条件均满足高新技术企业认证条件，故假设未来年度金沙药业均能取得高新技术企业证书，未来年度按照 15%的所得税税率进行测算。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设在评估基准日评估范围内实物资产通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、资产评估结论

于评估基准日 2019 年 12 月 31 日，评估对象账面价值合计 11,803.33 万元，评估值 26,503.49 万元，增值 14,700.16 万元，增值率 124.54%。

评估汇总结果见下表：



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

成本法评估结果汇总表

评估基准日：2019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%
固定资产	9,900.28	10,945.89	1,045.61	10.56
无形资产	1,903.05	15,557.60	13,654.55	717.51
资产合计	11,803.33	26,503.49	14,700.16	124.54

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（一）成本法评估结果与账面值比较变动情况及原因：

1、固定资产

固定资产账面值 9,900.28 万元，评估值 10,945.89 万元，评估增值 1,045.61 万元，增值率 10.56%。增值原因如下：

（1）房屋建筑物账面值 7,102.56 万元，评估值 7,529.13 万元，评估增值 426.57 万元，增值原因为近年来房屋建造所需人工、材料等价格上涨所致。

（2）机器设备账面值 2,575.23 万元，评估值 3,125.25 万元，评估增值 550.02 万元，增值原因为评估经济年限比会计折旧年限长所致。

（3）车辆账面值 20.34 万元，评估值 40.77 万元，评估增值 20.43 万元，增值原因为评估经济年限比会计折旧年限长所致。

（4）电子设备账面值 202.15 万元，评估值 250.74 万元，评估增值 48.59 万元，增值原因为：

- ①近年来电子设备更新换代较快，价格下降幅度较大，评估原值减值；
- ②因评估经济年限比会计折旧年限长，综合形成电子设备净值增值。

2、无形资产

无形资产账面值 1,903.05 万元，评估值 15,557.60 万元，评估增值 13,654.55 万元，增值率 717.51%。增值原因如下：

（1）无形资产-土地使用权账面值 1,895.80 万元，评估值 2,310.01 万元，评估增值 414.21 万元，增值原因为产权持有人土地使用权按取得成本入账，但近年来土地价格不断上涨，本次评估采用市场法，参照相似交易案例进行修正后得出评估值，导致其评估增值。

（2）无形资产-其他无形资产账面值为 7.25 万元，评估值 13,247.59 万元，评估增值 13,240.34 万元，增值原因为本次评估将账内商标权与账外无形资产一起作为无



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

形资产组进行测算，账内无形资产-其他无形资产评估值为零，而且评估自主研发的专利、药品批号、商标、域名等采用收入提成法对其进行评估导致的增值。

（二）资产评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）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，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人、产权持有人和其他相关当事人提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人、产权持有人提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证，以及经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托人或产权持有人负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

（二）产权持有人存在的可能影响委估资产市场价值评估的瑕疵事项，在委托人及产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本公司对委托人申报的长期资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，委托人对所



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（四）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（五）本报告中无形资产评估结论的成立完全依据委托人提供的未来经营状况预测，经过我们的复核，我们判断预测是可信的，但我们不能保证将来其完全按预测计划实现，如果发生实际情况与预测结果不一致，必然会影响本报告中的评估结果，提请报告使用人关注。

（六）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、湖南金沙药业有限责任公司固定资产-车辆部分尚未办理完成所有人地址变更，以上未变更所有人地址的车辆的实际使用人及控制人均均为湖南金沙药业有限责任公司，且其拥有并控制上述车辆并享有其全部权利。湖南金沙药业有限责任公司承诺以上车辆归属于湖南金沙药业有限责任公司，不存在产权纠纷，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		备注
								原值	净值	
1	湘 APS126	轿车/大众朗逸 SVW7167QSD	上海大众汽车有限公司	辆	1	2013/3/31	2013/3/31	135,575.00	6,778.75	行驶证所有人地址为：湖南省长沙市芙蓉中路三段 558 号建鸿达现代空间大厦 B 栋 6 楼)

2、湖南金沙药业有限责任公司账外无形资产-专利部分尚未办理完成专利权人名称变更，以上未变更专利权人名称的专利的实际使用人及控制人均均为湖南金沙药业有限责任公司，且湖南金沙药业有限责任公司拥有并控制上述专利并享有其全部权利。湖南金沙药业有限责任公司承诺以上专利归属于湖南金沙药业有限责任公司，不存在产权纠纷，具体情况如下：

专利类型	申请号/专利号	发明名称	专利权人	申请日
发明专利	ZL01131629.2	一种抗病毒复方中药及其制备方法	珠海金沙（湖南）制药有限公司；周应军；王军跃；徐绥绪；卢平；文化	2001/12/20

3、2019年4月17日，湖南金沙药业有限责任公司与中国银行股份有限公司长沙市蔡锷支行签订了《流动资金借款合同》（编号：2019年蔡借字010号），借款金额为4,500.00万元，借款期限12个月。湖南金沙药业有限责任公司以其所持有的全部房屋建筑物及土地使用权为上述贷款提供抵押担保。

本次评估未考虑上述事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

（七）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估未发现委托人未提供其他关键资料。

（八）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（九）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及相关报告。

（十）重大期后事项

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作在全国范围内持续进行。肺炎疫情将对包括湖北省在内的大部分省市和部分行业的企业经营、以及整体经济运行造成一定影响。我们无法估计本次疫情对整个宏观、地区、行业经济和被评估对象已经造成的影响及未来可能带来的影响。

（十一）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估不存在评估受限的情况。

（十二）其他需要说明的事项

本次评估不存在其他需要说明的事项。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济事项可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济事项较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、资产评估报告仅供委托人、本次评估经济事项相关当事人以及资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用；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。

2、除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外，未征得本公司的同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对广东嘉应制药股份有限公司拟了解其下属子公司湖南金沙药业有限责任公司所持有的长期资产市场价值所涉及的长期资产市场价值核实之经济事项有效，并仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2019年12月31日至2020年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年4月**日。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

2020年4月**日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

附件

1. 长期资产评估明细表；
2. 委托人、产权持有人营业执照复印件；
3. 不动产权证复印件；
4. 药品批号、专利等无形资产证书复印件；
5. 委托人及产权持有人承诺函；
6. 资产评估师承诺函；
7. 《上海市财政局备案公告》（沪财企备案[2017]7号）复印件；
8. 资产评估机构证券资质证书复印件；
9. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
10. 资产评估机构企业法人营业执照复印件。