



众联资产评估有限公司  
ZHONG LIAN  
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

广东嘉应制药股份有限公司  
拟发行股份购买资产所涉及的湖南金沙药业有限责任公  
司股东全部权益价值评估项目

# 评估报告

鄂众联评报字[2013]第 022 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一三年二月二十八日

## 目 录

第一部分、注册资产评估师声明.....	1
第二部分、评估报告摘要 .....	4
第三部分、评估报告正文 .....	9
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况 .....	10
二、评估目的 .....	13
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型及其定义 .....	20
五、评估基准日 .....	20
六、评估依据 .....	20
七、评估方法 .....	24
八、评估程序实施过程和情况 .....	31
九、评估假设 .....	33
十、评估结论 .....	34
十一、特别事项说明 .....	36
十二、评估报告使用限制说明 .....	38
十三、评估报告日 .....	39
第四部分、评估报告附件 .....	40
一、委托方及被评估单位营业执照复印件 .....	41
二、被评估单位专项审计报告复印件 .....	42
三、评估对象所涉及的主要权属证明资料 .....	43
四、委托方和相关当事方的承诺函 .....	44
五、评估机构资格证书复印件 .....	45
六、评估机构法人营业执照复印件 .....	46
七、签字注册资产评估师资格证书复印件 .....	47

## 第一部分、注册资产评估师声明

## 注册资产评估师声明

广东嘉应制药股份有限公司：

受贵公司委托，我们对广东嘉应制药股份有限公司拟发行股份购买资产，所涉及的湖南金沙药业有限责任公司股东全部权益进行了认真地清查核实和评定估算，并形成了评估报告，根据《资产评估准则-评估报告》，现声明如下：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循国家有关法律、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，评估报告中陈述的事项是客观的。并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单及 2013 年至 2017 年的盈利预测数据由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、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勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方及相关当事方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论的使用在评估报告中载明的评估基准日一年内有效，评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估申报的账面价值由立信会计师事务所审计，其申报的资产及负债范围及账面价值直接利用该机构的审定结果，评估过程中除利用上述机构的成果外，再无运用其他机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务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评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于资产抵押等其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告书含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

## 第二部分、评估报告摘要

# 广东嘉应制药股份有限公司 拟发行股份购买资产所涉及的湖南金沙药业有限责任 公司股东全部权益价值评估项目 评估报告

鄂众联评报字[2013]第 022 号

## 摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受广东嘉应制药股份有限公司的委托，对湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估工作，对委托评估的资产在 2012 年 12 月 31 日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评定估算。

在评估过程中，我们依据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则，以委托方和被评估单位提供的资料为基础，评估执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，履行了适当的评估程序，依据确定的价值类型，公正、客观对评估对象在评估基准日之市场价值进行评定估算。

本次资产评估目的为广东嘉应制药股份有限公司拟发行股份购买资产，对所涉及的湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估，以 2012 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

本次资产评估对象为湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益价值，评估范围为湖南金沙药业有限责任公司经审计后的资产负债表所列示的资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产等）及相关负债（流动负债）。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估分别采用资产基础法和收益法对湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估。

在评估过程中，我们对委托方和被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核；对委托评估资产进行了实地考察、核对；对重要建筑物和设备进行了技术鉴定；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析；对行业发展状况进行了了解；对企业经营现状、未来收益情况、市场风险、企业自身风险进行了分析和预测。按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法对湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估，得出湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的评估结论。

### 1、资产基础法（成本法）评估结论

在实施了上述资产评估程序和采用资产基础法方法评估后，对湖南金沙药业有限责任公司经审计后纳入评估范围的资产及相关负债在 2012 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

#### 资产评估结果汇总表

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	1	16,235.00	16,891.12	656.12	4.04
非流动资产	2	6,502.71	7,063.13	560.42	8.62
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	3,781.23	4,308.58	527.35	13.95
在建工程	6	408.31	168.42	-239.89	-58.75
无形资产	7	2,258.60	2,542.09	283.49	12.55
商誉	8	-	-	-	-
长期待摊费用	9	-	-	-	-
递延所得税资产	10	54.56	44.05	-10.51	-19.26
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>22,737.71</b>	<b>23,954.25</b>	<b>1,216.54</b>	<b>5.35</b>

流动负债	12	6,336.74	6,336.74	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	14	6,336.74	6,336.74	-	-
<b>净资产</b>	15	16,400.97	17,617.51	1,216.54	7.42

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债在 2012 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产评估值 23,954.25 万元，评估增值 1,216.54 万元，增值率 5.35%；总负债评估值 6,336.74 万元，无评估增减值；净资产评估值 17,617.51 万元，评估增值 1,216.54 万元，增值率 7.42%。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 2、收益法评估结论

采用收益法对湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，得出评估基准日 2012 年 12 月 31 日的股东全部权益价值(净资产)为 62,847.73 万元，较账面净资产增值 46,446.76 万元，增值率 283.20%。

## 3、评估结果的分析选择

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 62,847.73 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值高 45,230.22 万元，高 256.73%。

由于收益法与资产基础法（成本法）在评估对象、影响因素等方面存在差异，两种评估的结果亦会有所不同。资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值，收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值。资产基础法很难把握各个单项资产对企业的贡献，更难衡量企业各项单项资产同技术匹配和有机组合因素可能产生的整合效应，即不可确指的无形资产。收益法重点关注的是企业整体的盈利能力，既包括各项单项资产的带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产的收益。

结合此次评估目的是为发行股份购买资产提供价值参考依据，而未来预期获利能力是一个企业价值的核心所在，从未来预期收益折现途径求取的企业价值评估结论便于为投资者进行投资预期和判断提供价值参考。资产基础法不能客观地衡量其无形资产为企业带来的利润，更无法体现湖南金沙药业有限责任公司的盈利能力，所以收益法的评估结果与成本法的结果差异较大。本次评估机构经分析后认为收益法评估结果更能反映目标资产的真实价值，故决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果。即：

在评估基准日 2012 年 12 月 31 日持续经营前提下，湖南金沙药业有限责任公司经评估后的净资产评估值为 62,847.73 万元，较账面净资产评估增值 46,446.76 万元，增值率 283.20%。

本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

根据国家有关部门规定，评估结论使用有效期为一年（2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

## 第三部分、评估报告正文

广东嘉应制药股份有限公司  
拟发行股份购买资产所涉及的湖南金沙药业有限责任  
公司股东全部权益价值评估项目  
**评估报告**

鄂众联评报字[2013]第 022 号

**广东嘉应制药股份有限公司：**

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则以及企业国有资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对广东嘉应制药股份有限公司拟发行股份购买资产，所涉及的湖南金沙药业有限责任公司股东全部权益价值在 2012 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况**

**（一）委托方概况**

法定中文名称：广东嘉应制药股份有限公司

公司英文名称：GUANGDONG JIAYING PHARMACEUTICAL CO.,LTD

公司 A 股上市交易所：深圳证券交易所

证券简称：嘉应制药

证券代码：002198

住所：广东省梅州市东升工业园 B 区

法定代表人：陈泳洪

注册资本：人民币 20,500 万元整

实收资本：人民币 20,500 万元整

企业类型：上市股份有限公司

经营范围：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）。货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

广东嘉应制药股份有限公司成立于 2003 年 3 月 7 日，系经梅州市工商行政管理局登记注册的有限责任公司，注册号为 4414012000662，注册资本为人民币 4,529 万元，其中：黄小彪出资人民币 1,488 万元，占注册资本的 32.86%；陈泳洪出资人民币 1,255.50 万元，占注册资本的 27.72%；刘秀香出资人民币 745 万元，占注册资本的 16.45%；黄俊民出资人民币 511.50 万元，占注册资本的 11.29%；经梅州市人民政府梅市府办函[2003]8 号文批准，广东梅州制药厂以无形资产评估价为基础并经双方协商作价出资人民币 529 万元，占注册资本的 11.68%。2003 年 3 月 28 日，经股东刘秀香本人申请及股东会决议通过，刘秀香与黄智勇签订《股权转让协议》，刘秀香将持有的 16.45% 股权全部转让给黄智勇，转让后黄智勇持有公司 16.45% 的股权。根据 2004 年 4 月 28 日梅州市人民政府梅市府办函[2004]47 号文“关于同意转让梅州市嘉应制药有限公司国有股权的批复”，2004 年 7 月 20 日梅州市财政局梅市财企[2004]3 号文“关于梅州市嘉应制药有限公司国有股权转让的通知”，并经 2004 年 12 月 30 日股东会决议通过，同意广东梅州制药厂将持有该公司 11.68% 的国有股权按评估值 533.92 万元的价格转让给具有优先购买权的公司股东黄小彪、陈泳洪、黄智勇、黄俊民。2005 年 1 月 5 日，经股东会决议通过新增股东黄利兵，各股东签订《股权转让协议》，公司原四股东将持有 0.23% 的股权以原价 10.5818 万元转让给黄利兵，经国有股转让及新增股东后，公司注册资本仍为人民币 4,529 万元，其中：黄小彪出资人民币 1,633.0841 万元，占注册资本的 36.05%；陈泳洪出资人民币 1,428.5396 万元，占注册资本的 31.54%；黄智勇出资人民币 874.7968 万元，占注册资本的 19.31%；黄俊民出资人民币 581.9977 万元，占注册资本的 12.87%；黄利兵出资人民币 10.5818 万元，占注册资本的 0.23%。

2005 年 3 月 18 日经原梅州市嘉应制药有限公司的各股东发起人协议，并经广东省人民政府办公厅于 2005 年 4 月 26 日粤办函[2005]235 号文件《关于同意变更设立广东嘉应制药股份有限公司的复函》批准，对原梅州市嘉应制药有限公司经审计确认的截止 2005 年 1 月 31 日的净资产总额 4,920 万元，按原各股东的占股比例 1: 1 折为 4,920 万股普通股，每股面值 1 元，整体改制变更为股份有限公司，各股东所占股份

比例保持不变。改制后，该公司股本总额为人民币 4,920 万元。2005 年 6 月 1 日，公司经广东省工商行政管理局批准，领取了注册号为 4400001010598 营业执照，名称变更为“广东嘉应制药股份有限公司”。2006 年 9 月 10 日，该公司召开 2006 年第一次临时股东大会，会议审议通过以经审计的 2006 年 6 月 30 日资本公积、任意盈余公积及未分配利润转增股本，其中以资本公积转增 1,045,028.00 元，任意盈余公积转增 747,428.85 元，未分配利润转增 10,507,543.15 元，合计增加股本 12,300,000.00 元。增资后股本变更为 61,500,000.00 元。根据公司 2007 年第一次临时股东大会决议和修改后章程的规定，并经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]446 号文《关于核准广东嘉应制药股份有限公司首次公开发行股票的通知》的核准，向社会公开发行人民币普通股（A 股）2,050 万股，每股面值人民币 1.00 元，计人民币 2,050 万元，变更后的注册资本为人民币 8,200 万元。其中：有限售条件的流通股份占 75.00%，无限售条件的流通股份占 25.00%。根据该公司 2010 年度第二次股东大会决议，该公司以 2010 年 6 月 30 日股本 8,200 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，同时按每 10 股由资本公积金转增 7 股，转增后，注册资本增至人民币 164,000,000.00 元。截至 2010 年 12 月 31 日，该公司累计发行股本总数 16,400 万股，公司注册资本为 16,400 万元，2010 年年度利润分配送红股，2011 年末股本增加至 20,500 万股。

该公司成立于 2003 年 3 月 7 日，由原国有企业广东梅州制药厂改制重新设立，并于 2007 年 12 月 18 日上市交易，是梅州市第一家在深圳证券交易所中小企板挂牌上市的公司，属广东省高新技术企业。公司总资产 3.07 亿元，占地面积 7 万多平方米，厂房及办公楼面积 2 万多平方米。企业年中药处理能力近万吨，是集研发、生产、销售于一体的专业制药企业。公司拥有一支稳定的科研、生产和销售队伍，在产品质量、技术含量、销售网络建设方面均处于国内同行业中的较好水平。

该公司目前生产的 5 个剂型包括片剂、胶囊剂、颗粒剂、丸剂和散剂，公司全部剂型的生产车间均已通过药品 GMP 认证。该公司拥有 65 个药品品种的生产权，其中 2 个品种被列为国家中药保护品种，且双料喉风散为独家保护品种；48 个品种被列入 OTC 品种目录；26 个品种被纳入医保目录。产品主要销往中国大陆、台港澳、东南亚、欧美等国家和地区。

### （三）被评估单位概况

名称：湖南金沙药业有限责任公司

住所：长沙市芙蓉中路三段 558 号建鸿达现代空间大厦 B 栋 6 楼

法定代表人：谢少兵（2013 年 2 月 26 日期后变更为陈小锐）

注册资本：人民币叁仟肆佰陆拾玖万陆仟玖佰捌拾柒元整

实收资本：人民币叁仟肆佰陆拾玖万陆仟玖佰捌拾柒元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：生产、销售片剂、颗粒剂（含中药提取）、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；经营商品和技术的进出口业务（经上法律法规禁止和限制的除外）。

湖南金沙药业有限责任公司是一家以药品研发、生产、销售为主的现代化制药生产企业，该公司以生产销售中成药为主。公司在骨伤科领域享有较高的知名度，是骨伤科产品定点生产企业，中华骨伤科协会的常务理事单位。其产品接骨七厘片被列入到国家基本药物目录，也是国家医保目录的甲类品种，单产品 2012 年销售 24,174.48 万元，而且有专利实施保护。另外风湿病领域的产品疏风活络片，2012 年销售 2,001.70 万元，是中药保护品种，国家医保目录的乙类。

该公司目前设立了 25 个办事处，基本覆盖全国各省市，拥有销售人员 442 人，拥有其他形式业务合作伙伴 215 家；销售金沙药业产品的医院共有 18200 家。

#### （四）委托方以外的其他评估报告使用者概况

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方管理层、被评估单位的相关股东和相关监管机构等。

## 二、评估目的

本次资产评估目的为广东嘉应制药股份有限公司拟发行股份购买资产，对所涉及的湖南金沙药业有限责任公司股东全部权益价值在 2012 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次资产评估对象为湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益价值。湖南金沙药业有限责任公司基本情况为：

### 1、企业名称、类型与组织形式

名称：湖南金沙药业有限责任公司

住所：长沙市芙蓉中路三段 558 号建鸿达现代空间大厦 B 栋 6 楼

法定代表人：谢少兵（2013 年 2 月 26 日期后变更为陈小锐）

注册资本：人民币叁仟肆佰陆拾玖万陆仟玖佰捌拾柒元整

实收资本：人民币叁仟肆佰陆拾玖万陆仟玖佰捌拾柒元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：生产、销售片剂、颗粒剂（含中药提取）、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；经营商品和技术的进出口业务（经上法律法规禁止和限制的除外）。

### 2、企业历史状况

湖南金沙药业有限责任公司，前身为“珠海金沙（湖南）制药有限公司”，成立于 1995 年 9 月 13 日，注册资本为人民币 500 万元。公司由珠海市金沙实业发展公司和深圳市白沙物流公司共同出资组成，其中珠海市金沙实业发展公司出资 450 万元，占注册资本的 90%；深圳市白沙物流公司出资 50 万元，占注册资本的 10%。

2000 年 12 月该公司注册资本由 500 万增加到 2,700 万，原股东的持股比例不变。2001 年 12 月，珠海市金沙实业发展公司所持本公司 2,430 万股份转让给湖南金沙药业控股有限公司。2002 年 11 月根据股东大会决议和修改后章程的规定，公司增加注册资本人民币 1,350 元，变更后的注册资本为人民币 4,050 万元，增加深圳市创新慧生物科技有限公司（以下简称“深圳创新慧”）、中国药科大学两家法人股东和文化先生、张衡先生、杨旭昌先生三名经营者个人股东。2003 年 9 月 28 日湖南省地方金融证券领导小组办公室以湘金证办字[2003]76 号文批准，变更为湖南金沙药业股份有限公司。2003 年 10 月根据股东会决议同意将年初的资本公积、盈余公积及未分配利润计 1,720,719.00 元转增股本，变更后的股本为 42,220,719.00 元。该公司于 2007 年 12 月回购深圳创新慧公司股份并于 2008 年 2 月 27 日在湖南省工商行政管理局办理减少注册资本备案，变更后的注册资本为 3,469.70 万元。

根据 2008 年 12 月 14 日“受让湖南金沙药业股份有限公司股权协议书”和 2008

年 12 月 24 日修改后的公司章程规定，股东变更为广东嘉应制药股份有限公司、陈鸿金、林少贤、颜振基、张衡、陈磊、熊伟、周应军、中国药科大学，并于 2009 年取得新的《企业法人营业执照》，注册号为 430000000021226。

根据 2009 年 9 月 10 日临时股东大会决议和股东张衡股权转让合同，张衡将其持有的公司股份中的 184.9009 万股进行转让，其中 106.7630 万股转让给陈磊、78.1379 万股转让给周应军。根据 2010 年 1 月 10 日股东会决议和股东张衡股权转让合同，张衡将其持有的公司股份中的 114.0146 万股转让给熊伟。股权转让后，广东嘉应制药股份有限公司持股 1232.9269 万股，持股比例为 35.534%；陈鸿金持股 263.8021 万股，持股比例为 7.603%；林少贤持股 263.8021 万股，持股比例为 7.603%；颜振基持股 439.7858 万股，持股比例为 12.675%；张衡持股 474.4135 万股，持股比例为 13.673%；陈磊持股 277.5421 万股，持股比例为 7.999%；周应军持股 227.5783 万股，持股比例为 6.559%；熊伟持股 207.9397 万股，持股比例为 5.993%；中国药科大学持股 81.9082 万股，持股比例为 2.361%。

根据 2010 年 1 月 25 日《教育部关于同意中国药科大学将所投资的四家企业和中国药科大学科技实业（集团）总公司所投资的一家企业股权相对应的净资产无偿划转至江苏省中国药科大学控股有限责任公司的批复》（教技发函[2010]1 号）和 2010 年 5 月 18 日股东会决议，股东中国药科大学变更为江苏省中国药科大学控股有限责任公司。

2012 年 2 月 14 日，金沙股份召开 2012 年第一次股东大会，同意将公司改制为有限责任公司，公司名称变更为湖南金沙药业有限责任公司。2012 年 2 月 23 日，金沙药业在湖南省工商局完成了变更登记手续，并领取了注册号为 430000000021226 的《企业法人营业执照》。此次变更完成后，金沙药业股权结构为：广东嘉应制药股份有限公司持股 1232.9269 万股，持股比例为 35.53%；江苏省中国药科大学控股有限责任公司持股 81.9082 万股，持股比例为 2.36%；张衡持股 474.4135 万股，持股比例为 13.67%；颜振基持股 439.7858 万股，持股比例为 12.68%；陈磊持股 277.5421 万股，持股比例为 8%；陈鸿金持股 263.8021 万股，持股比例为 7.60%；林少贤持股 263.8021 万股，持股比例为 7.60%；周应军持股 227.5783 万股，持股比例为 6.56%；熊伟持股 207.9397 万股，持股比例为 5.99%。

2012 年 2 月 21 日，17 名金沙药业员工共同出资 103.5 万元，设立长沙大邦日用

品贸易有限责任公司。2012年2月27日，金沙药业股东张衡与长沙大邦日用品贸易有限责任公司签订《股权转让协议》，拟将其代为持有的金沙药业1.31%股权以原竞标价格，即103.5万元，转让给长沙大邦日用品贸易有限责任公司，同日，金沙药业召开股东会，同意了上述股权转让事宜。上述股权转让完成后，张衡代长沙大邦17位自然人股东持有金沙药业股份情形已经完全解除。前17位长沙大邦自然人股东现在长沙大邦的出资比例即为原竞标时各自出资的比例。此次股权转让完成后，金沙药业股权结构为：广东嘉应制药股份有限公司持股1232.9269万股，持股比例为35.53%；江苏省中国药科大学控股有限责任公司持股81.9082万股，持股比例为2.36%；长沙大邦日用品贸易有限责任公司持股45.5147万股，持股比例为1.31%；颜振基持股439.7858万股，持股比例为12.68%；张衡持股428.8988万股，持股比例为12.36%；陈磊持股277.5421万股，持股比例为8%；陈鸿金持股263.8021万股，持股比例为7.60%；林少贤持股263.8021万股，持股比例为7.60%；周应军持股227.5783万股，持股比例为6.56%；熊伟持股207.9397万股，持股比例为5.99%。

### 3、市场销售概况

湖南金沙药业有限责任公司是一家以药品研发、生产、销售为主的现代化制药生产企业，而且公司以生产销售中成药为主。公司在骨伤科领域享有较高的知名度，是骨伤科产品定点生产企业，中华骨伤科协会的常务理事单位。其产品接骨七厘片被列入到国家基本药物目录，也是国家医保目录的甲类品种，单产品2012年销售24,174.48万元，而且有专利实施保护。另外风湿病领域的产品疏风活络片，年销售2,001.70万元，是中药保护品种，国家医保目录的乙类。

湖南金沙药业有限责任公司目前设立了25个办事处，基本覆盖全国各省市，拥有销售人员442人，拥有其他形式业务合作伙伴215家；销售金沙药业产品的医院有18200家。金沙药业队伍稳定，网络健全，管理精细化。

### 4、产品和技术发展战略方向

金沙药业研发中心，其研发人员梯队构成科学，既具有丰富的理论知识，又有很强的实践经验，并且专业方向互补，年龄结构合理。

研发中心先后从国外引进了气相质谱联用仪、薄层扫描仪、原子吸收光谱仪、红外光谱仪以及数台高效液相色谱仪等先进的分析检测设备，并拥有多种配套中试试验条件，能顺利开展中西新药的药学质量研究和工艺研究。

该公司一直走自主研发创新的道路，已成功完成了数十项新药开发项目，如接骨七厘胶囊、胰岛素喷雾吸入剂（生物药新药）、二甲双胍格列本脲片、佐米曲普坦片（化药三类新药），纳豆系列保健品以及新生化颗粒等。

同时，公司对现有的主导产品也进行深度发掘和二次开发，提高产品疗效和安全性，降低生产成本。如针对接骨七厘片服药剂量较大、作用发挥较慢等缺点，采用中药细胞级微粉碎技术、薄膜包衣技术等新工艺技术进行产品的二次开发，有效地提高中药药效，降低了成本，节约了资源，同时还完成了其提取精制工艺研究和质量标准研究，开发出了接骨七厘胶囊作为其后续发展的替代剂型；针对调经活血片的糖衣片崩解时间长、药物释放吸收慢等缺点，研究开发了美观、稳定性好的薄膜包衣片，对现有产品更好的进行了市场维护，保障主打产品的技术先进性和市场独占。

金沙科研中心一直与著名医药科研院所紧密合作，与中国药科大学合作开发国内创新生物制剂胰岛素喷雾剂，与中南大学药学院建立了长期的产学研合作关系。建立了完善的以企业为主体、市场为导向、产学研相结合的科研技术创新体系，先后承担长沙市重点项目“桑皮素胶囊中试研究”、省产学研重大科技成果转化项目“抗流感创新中药连知解毒胶囊产业化”等科技项目，有效地实现了资源共享、优势互补的技术创新格局，促进了企业科研项目的快速进行。

该公司不仅仅重视产品的技术创新，同时还注重对产品自主技术的保护——知识产权的保护。金沙药物研究中心自主研发开发成功的接骨七厘胶囊等高科技含量的产品技术均为全国独家所有，部分产品已达国际先进水平，均申请了专利保护并获授权。

## 5、财务状况

公司 2009 年、2010 年、2011 年、2012 年财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
总资产	80,411,687.98	131,531,348.63	205,288,934.26	227,377,022.73
负债合计	17,282,774.15	12,949,753.53	24,904,278.52	63,367,360.44
净资产	63,128,913.83	118,581,595.10	180,384,655.74	164,009,662.29
项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年
营业收入	87,733,671.09	148,253,220.06	220,334,298.25	264,253,252.34
营业成本	10,787,220.00	14,799,460.00	26,227,579.90	27,219,660.00
净利润	18,731,672.30	55,452,681.27	61,803,060.64	48,625,006.55

上述 2009 年、2010 年年度会计报表业经立信大华会计师事务所有限公司审计，

分别出具立信大华(深)审字【2010】741号、立信大华(深)审字【2011】283号《审计报告》，报告意见类型均为标准无保留意见报告。2011年度及评估基准日2012年度会计报表业经立信会计师事务所审计，分别出具信会师报字【2012】第310041号、信会师报字【2013】第310047号《审计报告》，报告意见类型为标准无保留意见报告。

## 6、企业的主要会计政策

该公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。该公司会计期间为公历1月1日至12月31日。公司记账本位币为人民币。

### (二) 评估范围

纳入本次评估范围的资产为湖南金沙药业有限责任公司经审计后的资产负债表所列资产及相关负债。具体为湖南金沙药业有限责任公司申报的经审计后2012年12月31日资产负债表所列示的资产及相关负债，包括：资产总计227,377,022.73元，其中：流动资产162,349,957.79元、非流动资产65,027,064.94元；流动负债63,367,360.44元；净资产164,009,662.29元。主要资产情况如下：

#### 1、存货

存货主要包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品、发出商品等。原材料、在库周转材料主要是近期购入，品种数量较多，单位价值量一般，管理状况较好。委托加工物资主要为委托加工的包装物，存放于广东嘉应制药公司仓库内。被评估单位的存货除委托加工物资、发出商品外，主要分布在公司所在地长沙市岳麓区麓谷林语路（长延路）33号的生产基地仓库内。

#### 2、房屋建筑物

房屋建筑物类资产分别位于长沙市天心区芙蓉中路三段558号建鸿达现代大厦B栋613-624室和岳麓区麓谷林语路（长延路）33号的生产基地。

位于长沙市天心区芙蓉中路三段558号建鸿达现代大厦B栋613-624室房产，建成于2008年6月，共12间，框架结构。已办理房屋所有权证（长房权证天心字第712090338号、712090339号、712090340号、712090342号、712090343号、712090344号、712090345号、712090346号、712090347号、712090348号、712090349号、712090350号）和国有建设用地使用权证（长国用2012第034929号-034940号）。建鸿达现代大

厦 B 栋 613-624 室房产已设定抵押。

位于长沙市岳麓区麓谷林语路 36 号生产基地的房屋建筑物，建成于 2011 年 5 月，分别为质检楼、固体制剂车间、前处理车间、食堂宿舍楼、门卫室 A 和 B、污水处理站、水泵房、消防水池、厂区道路以及广场、围墙相关工程、厂区动力照明、厂区给排水工程等。绿化及灌溉系统建成于 2011 年 6 月，房屋除了门卫室 A 和 B 为砖混结构外，其余均为框架结构。位于长沙市岳麓区麓谷林语路 36 号的质检楼、固体制剂车间、前处理车间、食堂宿舍楼已设定抵押，该抵押的房屋所有权证编号为长房权证岳麓字第 712084663 号、长房权证岳麓字第 712084433 号、长房权证岳麓字第 712084431 号、长房权证岳麓字第 712084467 号。

### 3、设备类资产

湖南金沙药业有限责任公司的设备类资产共分为三大类：机器设备、运输车辆和电子设备。

企业属于中成药加工行业，机器设备主要是药材前处理设备、制料设备、胶囊制造设备、蒸煮设备、干燥设备、包装设备、纯水设备、污水处理设备、除尘设备、计量设备、分析检测设备、空气净化设备、供配电设备等，共 312 台(套)，机器设备分布在长沙高新技术开发区厂区前处理车间、制剂车间、检测室、科研所、配电房使用。

运输车辆共 8 辆，分别为轿车、越野车和客车，由公司调配使用。

电子设备共 251 台(套)，主要是电脑、空调、打印机、传真机和照相机等办公设备，分布在公司各办公室使用。

设备有专人负责管理，能执行操作规程，设备状态较好，维护保养较好。

### 4、土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权为一宗，土地面积 39,965.61 平方米，已办理国有土地使用权证（证号：长国用[2012]第 030765 号），土地使用权类型为出让，土地用途为工业。

本次评估范围的资产及负债由立信会计师事务所审计，并出具无保留意见《审计报告》，报告文号为信会师报字（2013）第 310047 号。

以上纳入评估范围的具体资产及负债，以委托方和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围

一致。

#### 四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2012 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- (一) 与被评估单位年度财务报告期相衔接；
- (二) 与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日中华人民共和国主席令第四十三号公布）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

- 4、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号, 1994 年 7 月 5 日);
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日国务院令第 256 号发布);
- 8、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》;
- 9、《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》(中华人民共和国国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日);
- 10、《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发〔2006〕307 号)、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308 号);
- 11、《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告第 36 号, 2000 年 3 月 31 日);
- 12、《企业会计准则》(2006)、《企业会计制度》(2001)。

## (二) 准则依据

- 1、《资产评估准则--评估报告》(中评协[2011]230 号);
- 2、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);
- 3、中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2011]230 号);
- 4、《资产评估准则--评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 5、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
- 6、《资产评估准则--工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 7、资产评估准则--机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 9、《资产评估职业道德准则---基本准则》(财企[2004]20 号);
- 10、《资产评估准则--企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(财综[2003]56 号);

12、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）。

### （三）行为依据

资产评估业务约定书。

### （四）权属依据

- 1、企业法人营业执照复印件；
- 2、房屋产权证；
- 3、国有土地使用权证；
- 4、车辆行驶证及相关权属证明；
- 5、重大机器设备的购置发票。

### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、长沙市建设工程造价管理站公布的建筑工程造价信息与工程相关的主要建筑材料信息；
- 3、长沙市建设项目应收各种规费取费标准的文件；
- 4、湘建价[2006]330号文《湖南省建设工程计价办法》及湘建价[2008]31号、[2009]3号文；2006《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省仿古建筑及园林景观消耗量标准》及其统一解释的有关规定；
- 5、《建筑工程预算估价实用手册》（中国建材工业出版社 1998年8月版）；
- 6、2012年《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料；网上询价资料；
- 7、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 8、全国办公设备及家用电器报价；
- 9、《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 10、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 11、国务院 2000 年第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；

- 12、财政部、国家税务总局颁布的《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税[2009]12 号);
- 13、财政部、国家税务总局颁布的《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);
- 14、国经贸经字[1997]456 号文“国家经贸委等六部局联合发布的《汽车报废标准》”;
- 15、国经贸资源[2000]1202 号文《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
- 16、长沙市人民政府文件《长沙市国有土地有偿使用规定》通知(长政发[2006]19 号);
- 17、湖南省人民政府关于公布湖南省征地补偿标准的通知(湘政发(2009)43 号);
- 18、长沙市人民政府关于执行征地补偿标准的通知(长政函【2010】96 号);
- 19、湖南省财政厅、省物价局、省国土资源厅关于进一步加强耕地开垦费征收使用管理的通知(湘财综(2001)25 号);
- 20、长沙市土地定级及基准地价评估技术报告;
- 21、中国人民银行金融机构贷款基准利率表;
- 22、上海证券交易所网站公布的相关信息;
- 23、深圳证券交易所网站公布的相关信息;
- 24、巨潮资讯网公布的相关信息;
- 25、巨灵资讯网公布的相关信息;
- 26、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料;
- 27、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;
- 28、被评估单位提供的未来收益预测数据。
- 29、企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料;
- 30、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料;
- 31、被评估单位提供的有关决算书及预(结)算书等工程建设资料;
- 32、近期竣工类似工程综合经济指标;
- 33、被评估单位提供的其他法律凭证资料;
- 34、评估人员现场勘察记录工作底稿。

## 七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行企业价值评估时采取的评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估企业的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

因缺乏可比较的交易案例，不适宜采用市场法。由于委估资产是医药制造企业，本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，湖南金沙药业有限责任公司部分股权转让后，企业仍将维持经营，或在不改变原有经营方式的前提下，进一步扩大经营规模，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益，因此评估中将分别采用资产基础法和收益法对湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益价值进行评估。

### （一）资产基础法（成本法）

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。本次评估以持续经营和公开市场为前提，并结合本次评估目的，采用资产基础法对湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益价值进行评估。

各类资产的评估方法简述如下：

#### 1、关于设备类资产的评估

评估值=重置全价×成新率

##### （1）重置全价的确定

##### A、机器设备和电子设备重置全价的确定

机器设备和电子设备重置全价=现行市场价格×(1+运杂费率+安装调试费率)

国产机器设备和电子设备以询市价为主，询价的主要来源：一是机械部 2012 年出版的《全国资产评估价格信息》(期刊)，经过分析核实的 2011 年《中国机电产品报价手册》和中和明讯《机电设备价格信息》等价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查价。

电子设备主要根据网上寻价，同时根据电子设备的市场动态、下浮情况分析、计算得来。

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

对价值较高的设备，根据其合理的安装调试周期（月份），按照中国人民银行公布的贷款利息率，计入资金成本。

运用公式：

重置全价=现行市场参考单价×(1+运安调试费率)+资金成本

## B、运输车辆重置全价的确定

车辆的重置全价由车辆购置价（含税价格）、车辆购置附加税和新车上户牌照手续费等合理费用构成。

重置全价=购置价（含税）+车辆购置附加税+新车上户牌照手续费

### （2）确定成新率

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术资料、现场考察，从设备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗。

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅机器设备的技术档案、现场考察，从机器设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率，年限法的成新率计算公式为：

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

技术鉴定成新率通过打分法获得。

### （3）确定评估值

评估值=重置全价×成新率

## 2、关于房屋建筑物类资产的评估

根据本次评估目的及假设采用市场比较法和重置成本法对房屋建筑物进行评估。

### A、市场比较法

#### （1）市场法的概念、原理及适用条件

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在评估基准日近期发生过交易

的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是同类型的数量较多且经常发生交易的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

### (2)基本步骤说明

运用市场法估价一般分为下列 7 个步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比准价格。

### (3)评估方法及选择依据

由于委托评估资产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故可以选用市场比较法。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价（A）+修正后单价（B）+修正后单价（C）]/3

评估标的物评估值=评估单价×建筑面积

## B、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

### (1)重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+开发者利润

#### ①建安工程造价

主要内容包括直接工程费、措施费、规费、企业管理费、利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料的工程量，套用相关工程费用定额的工料机消耗量，再采用建设地点的人工、材料、机械的市场单价，计算出建安工程造价，或根据工程预（结）算资料的工程量，套用单位估算表并结合市场单价确定调整得出建安工程造价，或根据工程预（结）算资料，进行工程造价指数调整，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法或预（结）算编制法进行测算。类似工程参照法是通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价；预（结）算编制法是根据工程图纸计算出工程量，套用最新定额，并进行价差调整，计算出直接费，再根据费率分别计算出规费、管理费、利润，最终确定建安工程造价。

### ②房屋建筑物前期费用及其它费用

根据评估人员的掌握和了解确定的前期费用及其它费用标准如下表：

长沙市前期费用及其它费用

序号	名称	计算依据	取费		文件标准
			%	元/m <sup>2</sup>	
1	工程勘察设计费	工程造价	3.07%	-	国家计委、建设部(计价格[2002]10号)
2	招投标费	工程造价	0.31%	-	国家计委计价格[2002]1980号文件
3	工程监理费	工程造价	2.21%	-	发改价格[2007]670号
4	工程造价咨询费	工程造价	0.21%	-	湖南省建设厅、物价局(湘价服(2007)49号)
5	建设单位管理费	工程造价	1.30%	-	财建[2002]394号
6	白蚁防治费	建筑面积	-	2.5	湘价费(2008)122号
7	劳保基金			42	长政发(2006)37号
8	新型建材基金	建筑面积	-	4	湘财综(2008)53号
小计		***	7.10%	48.5	***

### ③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括工程造价、前期费用及其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日国内基本建设贷款利率计算。

### ④开发者利润

重置成本是按在现行市场条件下重新购建一项全新资产所支付的全部货币总额应包含资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）。资产重置成本中的收益部分的确

定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

## (2)成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物的经济耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

## (3)确定评估值

评估值=重置全价×成新率

### 3、关于无形资产土地使用权的评估

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象（位于长沙市岳麓区麓谷林语路 36 号工业出让用地）采用成本逼近法和市场比较法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。

方法选择的主要依据如下：

①由于委估宗地当地的征地成本统计资料比较详实，故可选用成本逼近法进行评估；

②由于委估宗地所在长沙市颁布的基准地价距评估基准日 2012 年 12 月 31 日较久，故不适于选用基准地价系数修正法进行估价；

③由于估价对象宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于选用收益还原法和剩余法；

④由于从土地市场可获得与估价对象具有可比性的交易案例，故可选用市场比较

法。

#### 4、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。对实物形态的流动资产（存货），主要采用重置成本法或现行市价法。即在清查核实其数量及其在基准日实际状态的基础上确定重置成本，或以现行市场交易价格为基础确定评估值。

#### 5、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

### （二）收益法

收益法是通过将企业未来预期收益（净现金流量）折算为现值，评估资产价值的一种方法。

#### 1、收益法评估的思路

本次采用收益法对该公司进行评估，即以未来若干年度内的公司企业自由现金流作为依据，采用适当折现率折现后加总，再加上溢余资产价值、其它资产，减去非经营性负债，最后再减去有息债务得出股东全部权益价值。

#### 2、评估模型

（1）评估模型：本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业自由现金流折现值+溢余资产价值+其他资产-非经营性负债

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

企业自由现金流折现值按以下公式确定：

明确的预测期期间的企业自由现金流折现值+明确的预测期之后的企业自由现金流折现值

#### （2）明确的预测期

该行业处于成熟稳定的运营周期内，另根据湖南金沙药业有限责任公司近期投入

生产的计划，预计到 2017 年可以达到生产经营稳定期，故预测期取定到 2017 年。

### (3) 收益期

由于公司(企业)的运行比较稳定，企业经营主要依托的主要资产和人员稳定、资产方面，通过常规的维修保养和再投入，房产设备等可保持较长时间的运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

### (4) 企业自由现金流量

企业整体价值对应的现金流量为企业自由现金流量，企业自由现金流量计算公式如下：

(预测期内每年)企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)—资本性支出—净营运资金变动

= (营业收入-营业成本-营业税费+其它业务利润-期间费用(管理费用、销售费用、财务费用)+投资收益+营业外收入-营业外支出) × (1-所得税率)+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响)—资本性支出—净营运资金变动

### (5) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为公司企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - t)$

式中：

E 为权益的市场价值；

D 为债务的市场价值；

$K_e$  为权益资本成本；

$K_d$  为债务资本成本；

t 为被评估企业的所得税率

D/E：根据市场价值估计的被估企业的实际债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$

式中：

$K_e$  为权益资本成本；

$R_f$  为目前的无风险利率；

$\beta$  为权益的系统风险系数；

MRP 为市场风险溢价；

Rc 为企业的特定的风险调整系数。

上述 WACC，我们采用迭代计算法求取目标值，即用开始估算的债务和权益的价值来计算资本成本，用此资本成本求得被评估企业权益价值，将得出的权益价值又重新代入 WACC 公式，第二次计算资本成本，再用第二次的资本成本估算出第二次的权益价值，如此反复迭代计算，最终得出收敛的结果。

#### （6）溢余资产价值

溢余资产指的是与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需多余的资产，包括非经营性资产、无效资产等，多为溢余的货币资金。

#### （7）非经营性负债价值

非经营性负债是指与公司收益无直接关系的，不产生效益的负债，此类负债不影响利润，会减少公司经营规模。此类负债按成本法进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

#### （一）接受委托及准备阶段（2013 年 01 月 17 日）

(1)我公司于 2013 年 01 月 17 日接受广东嘉应制药股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、湖南金沙药业有限责任公司经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2)签订“资产评估业务委托合同书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3)在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，“收益预测表”以及其他需要提供的有关资料。

(4)依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实

施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成四个专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、房屋建筑物及土地组、财务组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

(5)进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

## (二) 现场清查阶段（2013年01月18日—2013年2月2日）

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货资产真实性的查证，通过实物盘点方式确认其真实性。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

对房屋建筑物，评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等。确定房屋存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对土地使用权，根据估价对象的具体情况，核实了土地的登记状况、土地的权利状况及地上附着物状况，考虑了对地价有影响的各种因素，如：地理位置与自然环境、行政区划、经济发展和产业布局、土地供给状况及历史文化背景、区域地理位置、区域交通状况、区域基础设施以及个别因素等。

对被评估单位历史经营状况进行了解，收集企业历史财务数据，同被评估单位管理层及主管人员就企业经营情况、财务状况和行业发展前景进行讨论，将获得的信息与被评估企业提供的资料进行比较。

### （三）评定估算及综合处理阶段（2013年2月3日-2013年2月6日）

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

### （四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段（2013年02月7日-2013年02月27日）

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结论及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、持续经营假设：本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。
- 2、公开市场假设：本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。
- 3、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。
- 4、评估对象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。
- 5、评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
- 6、评估对象在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的生产能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的生产能力、业务结构和经营规模持续。

7、在未来的经营期内，评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

8、本次评估未考虑通货膨胀、币值变化的影响。

9、企业所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料、工程资料及其他资料真实、准确、完整，所提供的未来业绩预测资料合理、科学、可靠。

10、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。

11、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，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。

12、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

13、假设现有的规模不扩张的情况下，以现有规模、现有产品的基础上正常经营进行预测，未考虑公司可能在未来新建厂房和增加设备所带来的扩张效益。

14、假设国家实施的行业调整及税收政策对公司的销售、市场冲击及影响不会太大，且市场格局维持在目前状况水平。

15、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

16、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法对湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估，得出湖南金沙药业有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的评估结论。

### 1、资产基础法（成本法）评估结论

在实施了上述资产评估程序和采用资产基础法方法评估后，对湖南金沙药业有限

责任公司经审计后纳入评估范围的资产及相关负债在 2012 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

### 资产评估结果汇总表

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	1	16,235.00	16,891.12	656.12	4.04
非流动资产	2	6,502.71	7,063.13	560.42	8.62
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	3,781.23	4,308.58	527.35	13.95
在建工程	6	408.31	168.42	-239.89	-58.75
无形资产	7	2,258.60	2,542.09	283.49	12.55
商誉	8	-	-	-	-
长期待摊费用	9	-	-	-	-
递延所得税资产	10	54.56	44.05	-10.51	-19.26
<b>资产总计</b>	11	22,737.71	23,954.25	1,216.54	5.35
流动负债	12	6,336.74	6,336.74	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	14	6,336.74	6,336.74	-	-
<b>净 资 产</b>	15	16,400.97	17,617.51	1,216.54	7.42

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债在 2012 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产评估值 23,954.25 万元，评估增值 1,216.54 万元，增值率 5.35%；总负债评估值 6,336.74 万元，无评估增减值；净资产评估值 17,617.51 万元，评估增值 1,216.54 万元，增值率 7.42%。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 2、收益法评估结论

采用收益法对湖南金沙药业有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，得出评估基准日 2012 年 12 月 31 日的股东全部权益价值(净资产)为 62,847.73 万元，较账面净资产增值 46,446.76 万元，增值率 283.20%。

## 3、评估结果的分析选择

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 62,847.73 万元，比资产基础法测算

得出的股东全部权益价值高 45,230.22 万元，高 256.73%。

由于收益法与资产基础法（成本法）在评估对象、影响因素等方面存在差异，两种评估的结果亦会有所不同。资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值，收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值。资产基础法很难把握各个单项资产对企业的贡献，更难衡量企业各项单项资产同技术匹配和有机组合因素可能产生的整合效应，即不可确指的无形资产。收益法重点关注的是企业整体的营利能力，既包括各项单项资产带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产的收益。

结合此次评估目的是为发行股份购买资产提供价值参考依据，而未来预期获利能力是一个企业价值的核心所在，从未来预期收益折现途径求取的企业价值评估结论便于为投资者进行投资预期和判断提供价值参考。资产基础法不能客观地衡量其无形资产为企业带来的利润，更无法体现湖南金沙药业有限责任公司的盈利能力，所以收益法的评估结果与成本法的结果差异较大。本次评估机构经分析后认为收益法评估结果更能反映目标资产的真实价值，故决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果。即：

在评估基准日 2012 年 12 月 31 日持续经营前提下，湖南金沙药业有限责任公司经评估后的净资产评估值为 62,847.73 万元，较账面净资产评估增值 46,446.76 万元，增值率 283.20%。

## 十一、特别事项说明

1、本次评估是在被评估单位基准日财务报表已经审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估的重要依据。

### 2、抵押事项

委估房屋建筑物中的长房权证天心字第 712090338 号、长房权证天心字第 712090339 号、长房权证天心字第 712090340 号、长房权证天心字第 712090342 号、长房权证天心字第 712090343 号、长房权证天心字第 712090344 号、长房权证天心字第 712090345 号、长房权证天心字第 712090346 号、长房权证天心字第 712090347 号、长房权证天心字第 712090348 号、长房权证天心字第 712090349 号、长房权证天心字第 712090350 号、长房权证岳麓字第 712084431 号、长房权证岳麓字第 712084433 号、长房权证岳麓字第 712084467 号、长房权证岳麓字第 712084663 号房产设定抵押，抵押资

产建筑面积共计 9,053.69 平方米，账面价值 19,662,081.83 元，抵押权人为上海浦发发展银行长沙市分行，借款金额 2500 万元。

### 3、期后变更事项

被评估单位湖南金沙药业有限责任公司于 2013 年 2 月 26 日，经湖南省工商行政管理局核准，原法定代表人谢少兵变更为陈小锐。

4、为了本次评估，我们采用了一些上市公司的有关财务报告和股票交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报告和交易数据，我们假定上述财务报告和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该等财务数据的事实，并不代表我们表达任何对该财务资料的正确性和完整性的任何保证。

5、本次评估结果是为本次评估目的服务，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。本次评估所涉及的股东全部权益价值的未来销售预测是建立在被评估单位制定的盈利预测基础上的。我们的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响上述销售预测的实现程度。我们在此提醒委托方和相关报告使用人，本评估机构并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

6、本次采用收益法得出的股东全部权益价值是建立在被评估单位盈利预测的基础上，其盈利预测数据由被评估单位申报，并对其提供资料和预测数据的真实性、合法性、完整性负责，本评估机构对其预测的合理性进行了必要的复核。被评估单位股权转让方承诺，未来三年(2013-2015 年)净利润总和不低于各年预测净利润数总和。金沙药业在补偿期限内（2013-2015 年）的各年的实际净利润数总和低于各年的预测净利润数总和，除因不可抗力造成的情形外，各年的预测净利润数总和与各年的实际净利润数总和之间的差额部分，由股份认购方于嘉应制药 2015 年度专项审计报告、减值测试报告出具后，按照各自比例以股份补偿的方式向嘉应制药补足，嘉应制药可以人民币 1.00 元的总价回购股份认购方持有的嘉应制药股份(具体补偿方式及条款以交易双方签定的补偿协议为准)。

7、本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价和少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

8、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

10、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；

11、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2012 年 12 月 31 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

12、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

13、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

2、未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、根据国家有关部门的规定，评估结论使用有效期为一年（2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时,应关注上述报告使用限制事项。

### 十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期,本评估报告日为二〇一三年二月二十八日。

法定代表人(签章): 胡家望

注册资产评估师(签章): 张曙明      胡传清

湖北众联资产评估有限公司

二〇一三年二月二十八日

## 第四部分、评估报告附件

## 一、委托方及被评估单位营业执照复印件

## 二、被评估单位专项审计报告复印件

### 三、评估对象所涉及的主要权属证明资料

## 四、委托方和相关当事方的承诺函

## 五、评估机构资格证书复印件

## 六、评估机构法人营业执照复印件

## 七、签字注册资产评估师资格证书复印件

广东嘉应制药股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的湖南  
金沙药业有限责任公司股东全部权益价值评估项目  
资产评估人员安排表

项目总负责人：胡家望（董事长、总经理、注册资产评估师、注册会计师）

项目复核人：张曙明（注册资产评估师、注册会计师）

项目负责人：胡传清（注册资产评估师）

流动资产评估组：胡蝶芸（评估助理人员）

徐明华（评估助理人员）

房地产评估组：罗利华（注册资产评估师、注册房地产估价师）

机器设备评估组：胡景春（注册资产评估师、设备工程师）

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 1 栋 4 层

法定代表人：胡家望

联系人：张曙明

联系电话：(027)85856921

邮政编码：430077