

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山西仟源医药集团股份有限公司拟设立南通恒嘉药业有限公司（筹）
受让江苏嘉逸医药有限公司股权所涉及的
江苏嘉逸医药有限公司股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2019]沪第 0841 号

银信资产评估有限公司

2019 年 11 月 7 日

目 录

声 明.....	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	30
十三、评估报告提出日期.....	31
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	31
附件	32



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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



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

山西仟源医药集团股份有限公司拟设立南通恒嘉药业有限公司（筹）

受让江苏嘉逸医药有限公司股权所涉及的

江苏嘉逸医药有限公司股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2019]沪第 0841 号

摘要

一、项目名称：山西仟源医药集团股份有限公司拟设立南通恒嘉药业有限公司（筹）受让江苏嘉逸医药有限公司股权所涉及的江苏嘉逸医药有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：山西仟源医药集团股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

- （1）被评估单位股东、南通恒嘉药业有限公司（筹）
- （2）工商行政管理机关
- （3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：江苏嘉逸医药有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：本次评估是山西仟源医药集团股份有限公司拟设立南通恒嘉药业有限公司（筹）受让江苏嘉逸医药有限公司股权，需对所涉及的江苏嘉逸医药有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价值参考。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2019 年 6 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法和收益法

十二、评估结论：

截止评估基准日，被评估单位股东全部权益价值的评估结论为 70,035.00 万元，



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

较账面所有者权益增值 64,874.63 万元，评估增值率 1257.17%。

即被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为 70,035.00 万元（大写：人民币柒亿零叁拾伍万元整）。

十三、评估报告有效期：

本评估结论仅对本次股权转让经济行为有效。并仅在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 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 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，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请评估报告使用者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

山西仟源医药集团股份有限公司拟设立南通恒嘉药业有限公司（筹）
受让江苏嘉逸医药有限公司股权所涉及的
江苏嘉逸医药有限公司股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2019]沪第 0841 号

正文

山西仟源医药集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对山西仟源医药集团股份有限公司拟设立南通恒嘉药业有限公司（筹）受让江苏嘉逸医药有限公司股权事宜所涉及的江苏嘉逸医药有限公司股东全部权益价值在 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：山西仟源医药集团股份有限公司（简称：山西仟源）

注册号/ 统一社会信用代码	91140200770127753X	名称	山西仟源医药集团股份 有限公司
类型	股份有限公司(上市、自然人 投资或控股)	法定代表人	赵群
注册资本	20,830.80 万人民币	成立日期	2005 年 03 月 23 日
住所	大同市经济技术开发区湖滨大街 53 号		
营业期限自	2005 年 03 月 23 日	营业期限至	2035 年 03 月 23 日
经营范围	生产销售原料药、粉针剂（含青霉素类、头孢菌素类）、片剂（含青霉素类、头孢菌素类）、硬胶囊剂（含青霉素类、头孢菌素类）、颗粒剂（含青霉素类）、散剂、栓剂、精神药品（地西洋片、艾司唑仑片、硝西泮片、地西洋注射液）（凭有效许可证经营）***生产销售精细化工原料（不含危险化学品、爆炸品）（国家禁止经营专项审批的除外）***		

注：摘自国家企业信用信息公示系统

（二）其他资产评估报告使用人：



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

- 1、被评估单位股东、南通恒嘉药业有限公司（筹）；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：江苏嘉逸医药有限公司（简称：江苏嘉逸）

注册号/ 统一社会信用代码	91320691076338999D	名称	江苏嘉逸医药有限公司
类型	有限责任公司（台港澳法人独资）	法定代表人	黄乐群
注册资本	3259.116995 万美元	成立日期	2013 年 10 月 09 日
住所	江苏省南通经济技术开发区通旺路 29 号		
营业期限自	2013 年 10 月 09 日	营业期限至	2063 年 10 月 08 日
经营范围	生产原料药（苯磺顺阿曲库铵、培哌普利叔丁胺盐）、片剂、胶囊剂。医药中间体的研发及相关技术咨询和服务。医药技术开发及转让；医药技术服务；医药咨询服务；药品销售与市场推广服务。（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）		

注：摘自国家企业信用信息公示系统

2、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于 2013 年 10 月 09 日，系由嘉逸投资有限公司出资设立的有限公司，公司原名为南通嘉逸医药有限公司，初始注册资本为 1000 万美元，由投资方以美元现汇出资 600 万美元，占注册资本的 60%，以专有技术出资 400 万美元，占注册资本的 40%。

投资者名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	投资比例
嘉逸投资有限公司	1000.00	0	100%
合计	1000.00	0	100%

上述设立出资已于 2013 年 8 月 20 日出具《南通嘉逸医药有限公司章程》。

2013 年 11 月，嘉逸投资有限公司首次以美元现汇出资缴纳注册资本 200 万美元，本次出资后，被评估单位股东出资情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	投资比例
嘉逸投资有限公司	1000.00	200	100%
合计	1000.00	200	100%

上述出资已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所验资并出具瑞华南验字（2013）第 303C0008 号验资报告。

2013 年 12 月，嘉逸投资有限公司第二次以美元现汇出资缴纳注册资本



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

147,825.79 美元，本次出资后，被评估单位股东出资情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	投资比例
嘉逸投资有限公司	1000.00	214.782579	100%
合计	1000.00	214.782579	100%

上述出资已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所验资并出具瑞华南验字（2013）第 303C0010 号验资报告。

2014 年 1 月，被评估单位变更出资方式，变更为以美元现汇出资 300 万美元，占注册资本 30%，以专有技术出资 700 万美元，占注册资本 70%，上述变更已出具《南通嘉逸医药有限公司章程修正案》。

2014 年 2 月，嘉逸投资有限公司第三次以美元现汇出资缴纳注册资本 852,174.21 美元，本次出资后，被评估单位股东出资情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	投资比例
嘉逸投资有限公司	1000.00	300	100%
合计	1000.00	300	100%

上述出资已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所验资并出具瑞华南通验字（2014）第 92010003 号验资报告。

2014 年 4 月 1 日，被评估单位名称变更为“江苏嘉逸医药有限公司”，同时新增注册资本 1500 万美元，其中以美元现汇出资 450 万美元，以专有技术出资 1050 万美元。

投资者名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	投资比例
嘉逸投资有限公司	2500.00	300	100%
合计	2500.00	300	100%

上述变更已于 2014 年 4 月 1 日出具《南通嘉逸医药有限公司章程修正案》。

2014 年 4 月 23 日，嘉逸投资有限公司第四次以美元现汇出资缴纳注册资本 225 万美元，本次出资后，被评估单位股东出资情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	投资比例
嘉逸投资有限公司	2500.00	525	100%
合计	2500.00	525	100%

上述出资已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所验资并出具瑞华南通验字（2014）第 92010005 号验资报告。

2014 年 7 月，嘉逸投资有限公司第五次以美元现汇出资缴纳注册资本 225 万美元，本次出资后，被评估单位股东出资情况如下：



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

投资者名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	投资比例
嘉逸投资有限公司	2500.00	750	100%
合计	2500.00	750	100%

上述出资已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所验资并出具瑞华南通验字（2014）第 92010006 号验资报告。

2014 年 11 月，嘉逸投资有限公司以持有的“依普利酮原料药、胶囊、片剂专有技术”、“左西孟旦原料药、注射液专有技术”、“无需借助 PCR 的基因检测方法专利权”作价 1,750 万美元第六次缴纳注册资本，本次出资后，被评估单位股东出资情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	投资比例
嘉逸投资有限公司	2500.00	2500.00	100%
合计	2500.00	2500.00	100%

上述出资已经南京华胜信伟会计师事务所验资并出具宁华信验字（2014）第 065 号验资报告。

2017 年 10 月 26 日，被评估单位注册资本由 2500 万美元增加到 3259.116995 万美元，其中以美元现汇出资 1509.116995 万美元，占注册资本 46%，以专有技术出资 1750 万美元，占注册资本 54%。

投资者名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	投资比例
嘉逸投资有限公司	3259.116995	2500.00	100%
合计	3259.116995	2500.00	100%

上述变更已于 2017 年 10 月 26 日出具《江苏嘉逸医药有限公司章程修正案》。

后经三次出资，截止评估基准日被评估单位股权及出资情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万美元）	实缴出资额（万美元）	投资比例
嘉逸投资有限公司	3259.116995	2900.00	100%
合计	3259.116995	2900.00	100%

股权结构变更已经工商登记。基准日注册资本尚有 359.116995 万美元未出资到位，期后于 2019 年 9 月 28 日被评估单位已公告减资至 2900 万美元。

3、被评估单位资质

序号	证书名称	证书编号	生产地址和生产范围	有效期至
1	药品生产许可证	苏20160263	南通经济技术开发区通旺路29号：片剂、胶囊剂、乳膏剂、凝胶剂、软膏剂、原料药（含抗肿瘤药）***	2020.12.31
2	排污许可证	91320691076338999D001P	-	2020.12.18



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	证书名称	证书编号	生产地址和生产范围	有效期至
3	GMP证书	尚待申请中		

4、被评估单位历史财务资料

被评估单位 2018 年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 6 月 30 日
总资产	84,667,547.82	79,671,907.22
负债	13,422,619.35	28,068,180.88
所有者权益	71,244,928.47	51,603,726.34

被评估单位 2018 年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2018 年	2019 年 1-6 月
营业收入	9,807,038.26	10,489,228.90
营业成本	3,491,528.88	6,020,499.01
税金及附加	708,706.85	377,641.08
销售费用	460,535.60	1,883,360.70
管理费用	7,921,603.01	5,455,269.44
研发费用	38,108,656.32	16,288,575.85
财务费用	110,907.77	210,876.89
资产减值损失	-	-
投资收益	-	-27.29
资产处置收益	-	-
其他收益	831,718.59	316,371.56
营业利润	-40,163,181.58	-19,430,649.80
营业外收入	109,814.66	-
营业外支出	-	210,552.33
利润总额	-40,053,366.92	-19,641,202.13
所得税	-	-
净利润	-40,053,366.92	-19,641,202.13

上表 2018 年及基准日财务数据均摘自被评估单位经审计的一年一期会计报表，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号为“信会师报字[2019]第 ZA15677 号”。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用企业所得税税率 25%，增值税税率 13%，城市维护建设税税率 7%，教育费附加费率 3%，地方教育费附加费率 2%。

5、被评估单位经营管理状况概述

江苏嘉逸医药有限公司由黄乐群博士于 2013 年 10 月在江苏省南通市创立，公司专注于心血管、内循环等领域的高端仿制药品研发，同时关注手术领域新药的研究与



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

开发，公司首批重磅产品为心血管、肾科领域的高端仿制药。

公司研发中心位于南京市将军大道6号J6智慧园D栋，面积约1200 m²。研究院拥有价值千万元全套新药研究仪器设备，专业研发团队50余人，其中博士/硕士占到30%以上。公司药物研发平台保持每年2-3个高端仿制药的立项与投入，后期引进海外潜力品种，增加新药研发元素，管线协同共同发展。公司产品管线以国家政策倡导的重大药物的首次开发和生产（高端仿制药）为主，新药研发为辅。公司目前拥有8个发明专利、6个实用新型专利，已有6个高端仿制药产品申报生产批件，已获药品注册申请受理通知书，另有6个产品已获临床批件。

公司原料药厂、制剂厂均座落于南通市经济技术开发区，属于南通沿江地区6家化工园区之一。I期厂区（原料药厂）占地约36亩，其中原料、制剂车间按国家新版GMP标准建设，在国内具有先进水平。II期厂区（制剂厂）占地50亩，将建设研发中心楼、专家公寓楼和包括冻干粉针、无菌水针，固体制剂等6个生产车间。两边各有一半面积尚未开发。

6、委托人与被评估单位之间的关系：委托人拟设立南通恒嘉药业有限公司（筹）受让被评估单位股权。

二、评估目的

本次评估是山西仟源医药集团股份有限公司拟设立南通恒嘉药业有限公司（筹）受让江苏嘉逸医药有限公司股权，需对所涉及的江苏嘉逸医药有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价值参考。

上述经济行为尚未取得山西仟源医药集团股份有限公司董事会决议。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	9,183,279.47 元
固定资产账面金额：	36,329,000.65 元
在建工程账面金额：	3,300,000.00 元



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

无形资产账面金额：30,782,777.10 元
其他非流动资产账面金额：76,850.00 元
资产合计账面金额：79,671,907.22 元
流动负债账面金额：28,068,153.59 元
非流动负债账面金额：27.29 元
负债合计账面金额：28,068,180.88 元
所有者权益账面金额：51,603,726.34 元

其对应的评估范围为被评估单位申报的截至评估基准日 2019 年 6 月 30 日的全部资产以及相关负债，上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）其中长期股权投资单位如下：

金额单位：元

序号	长期投资单位名称	投资日期	出资比例%	账面金额
1	江苏嘉逸医药投资合伙企业（有限合伙）	2019 年 1 月 2 日	33.30	0.00
	合 计			0.00

（二）主要房地产情况如下：

被评估单位房屋建构筑物情况如下：

金额单位：元

序号	权证编号	土地情况	建筑物名称	结构	建成年份	建筑面积 (m²)	账面净值
1	南开房权证字第 15012981 号	通开国用 2014 第 3050022 号	原料药厂综合楼	钢混框架	2015 年	2,537.36	4,135,263.18
2	南开房权证字第 15012981 号	通开国用 2014 第 3050022 号	原料药厂原料车间	钢混框架	2015 年	669.00	1,329,298.25
3	南开房权证字第 15012981 号	通开国用 2014 第 3050022 号	原料药厂甲类仓库	钢混框架	2015 年	226.78	533,557.09
4	未办理	通开国用 2014 第 3050022 号	原料药厂门卫房	混合	2015 年	100.00	304,440.94
5	尚未办理	通开国用 2014 第 03020033 号	制剂厂食堂办公楼	钢混框架	2017 年	3,173.36	3,659,705.89
6	尚未办理	通开国用 2014 第 03020033 号	制剂厂质检车间	钢混框架	2017 年	4,743.22	3,670,980.27
7	尚未办理	通开国用 2014 第 03020033 号	制剂厂生产车间	钢混框架	2017 年	4,970.86	4,378,168.20
8	尚未办理	通开国用 2014 第 03020033 号	制剂厂门库	混合	2017 年	37.82	472,615.47
9	苏（2016）南通市不动产权第 004170 号、第 004171 号、第 004172 号	房地合一	德民花苑房产（含车库两个）	混合	2001 年	146.29	1,264,819.40
	房屋建筑物小计						19,748,848.69
	构筑物	共 16 项，两个厂区配套围墙、道路、水池、电气消防给排水管道等					11,020,222.23
	房屋建构筑物合计						30,769,070.92



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

无形资产-土地使用权情况如下：

金额单位：元

序号	土地位置	土地权属编号	土地终止日期	用地性质	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	南通开发区通旺路东、晟大科技南	通开国用 2014 第 3050022 号	2063 年 4 月 22 日	工业用地	五通一平	24,164.89	8,490,420.79
2	南通开发区通盛大东、新兴路南	通开国用 2014 第 03020033 号	2064 年 5 月 11 日	工业用地	五通一平	32,801.08	11,654,512.49
	合计						20,144,933.28

在建工程情况如下：

金额单位：元

在建工程名称	形成日期	预计完工日期	账面价值
厂房净化工程	2014 年 12 月	2019 年 12 月	3,300,000.00
合计			3,300,000.00

(三) 主要无形资产情况如下：

被评估单位无形资产-其他无形资产如下：

金额单位：元

序号	名称	取得日期	账面净值
1	专利技术：一种无需借助 PCR 的基因检测方法（注）	2014 年 11 月	7,424,277.13
2	专有技术：左西孟旦原料药、注射液	2014 年 11 月	1,548,154.70
3	专有技术：依普利酮原料药、胶囊、片剂	2014 年 11 月	1,391,984.80
4	加密软件	2015 年 3 月	13,076.80
5	网络化平台	2016 年 5 月	241,794.79
6	温度管理软件	2017 年 10 月	5,641.03
7	无线数据采集软件	2017 年 10 月	11,846.12
8	短信报警模块	2017 年 11 月	1,068.45
	合计		10,637,843.82

注：“一种无需借助 PCR 的基因检测方法”为授权发明专利。专利号 ZL201010147160.0，专利权人江苏嘉逸医药有限公司，申请日 2010 年 3 月 19 日。

除上述“一种无需借助 PCR 的基因检测方法”的发明专利外，被评估单位所拥有的专利所有权、商标所有权、药物临床批件均已费用化，均未许可他人使用，亦纳入本次评估范围，具体如下：

A. 专利所有权：

序号	名称	专利号（或申请号）	专利类型	法律状态	专利申请日	专利权人
1	光学相干断层扫描系统超灵敏探头	ZL201420645399.4	实用新型	已授权	2014-10-31	江苏嘉逸医药有限公司
2	智能减压分压褥疮预防治疗装置	ZL201420646445.2	实用新型	已授权	2014-10-31	江苏嘉逸医药有限公司
3	可变压解剖对应充气气垫	ZL201420646472.X	实用新型	已授权	2014-10-31	江苏嘉逸医药有限公司
4	排尿康复监控仪自动排尿器控制系统	ZL201420646474.9	实用新型	已授权	2014-10-31	江苏嘉逸医药有限公司
5	自动排尿器	ZL201420646496.5	实用新型	已授权	2014-10-31	江苏嘉逸医药有限公司



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	光学相干断层扫描系统	ZL201420646761.X	实用新型	已授权	2014-10-31	江苏嘉逸医药有限公司
7	1-(β-D-吡喃葡萄糖基)-4-甲基-3-[5-(4-氟苯基)-2-噻吩基甲基]苯的合成工艺	ZL201510040670.0	发明专利	已授权	2015-1-27	江苏嘉逸医药有限公司
8	一种培哌普利片及其粉末的直接压片工艺	ZL201510040697.X	发明专利	已授权	2015-1-27	江苏嘉逸医药有限公司
9	苯磺顺阿曲库铵中间体 R-四氢罂粟碱-N-乙酰-L-亮氨酸盐的分离方法	ZL201510041419.6	发明专利	已授权	2015-1-27	江苏嘉逸医药有限公司
10	制备(R)-8-(3-氨基吡啶-1-基)-黄嘌呤的提纯方法	ZL201510041466.0	发明专利	已授权	2015-1-27	江苏嘉逸医药有限公司
11	一种苯磺顺阿曲库铵精制方法	ZL201510042349.6	发明专利	已授权	2015-1-27	江苏嘉逸医药有限公司
12	一种制备 4-(5-甲基-3-苯基-4-异恶唑基)苯磺酰氯的方法及设备	ZL201510574496.8	发明专利	已授权	2015-9-11	江苏嘉逸医药有限公司
13	一种硫酸奎尼丁二水合物精制产品的制备工艺	ZL201610736078.9	发明专利	已授权	2016-8-29	江苏嘉逸医药有限公司

B. 商标所有权:

序号	注册号	名称	核定服务项目	注册人	注册日期
1	17292391	逸斯特	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
2	17291635	嘉渡铵	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
3	17291768	嘉格平	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
4	17291985	瑞美沙	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
5	17291465	伐克尼	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
6	17292294	逸乐通	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
7	17291695	嘉伐非	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
8	17291986	帕瑞可	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
9	17292051	托比乐	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
10	17292296	逸派平	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
11	17291329	安思坦	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
12	17291393	百利格	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28
13	17292148	易美沙	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-14
14	17291603	嘉得克	5	江苏嘉逸医药有限公司	2016-8-28



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

15	15475114	嘉伐沙	5	江苏嘉逸医药有限公司	2015-11-21
----	----------	-----	---	------------	------------

C. 药品报产及临床批件：

序号	药品名称	申报临床				申报生产（一致性评价）			
		剂型	注册分类	临床批件号	批准日期	类别	受理号	受理日期	状态
1	盐酸西那卡塞	原料药	化 3.1	2016L07587	2016.08.09	化 3	CYHS1700686 苏	2017.12.13	在审评审批中（在药审中心）
2	盐酸西那卡塞片	片剂	化 6	2016L07520	2016.08.09	化 4	CYHS1700687 苏	2017.12.13	在审评审批中（在药审中心）
3	盐酸西那卡塞片	片剂	化 3.4	2017L04301	2017.06.15	/	/	/	/
4	利伐沙班	原料药	化 3.1	2016L05427	2016.05.31	化 3	CYHS1700706 苏	2017.12.25	在审评审批中（在药审中心）
5	利伐沙班片	片剂	化 6	2016L05359	2016.05.25	化 4	CYHS1700707 苏	2017.12.25	在审评审批中（在药审中心）
6	利伐沙班片	片剂	化 3.4	2016L05426	2016.05.31	/	/	/	/
7	阿哌沙班	原料药	化 3.1	2016L05557	2016.06.08	化 3	CYHS1700700 苏	2017.12.25	在审评审批中（在药审中心）
8	阿哌沙班片	片剂	化 6	2016L06377	2016.07.20	化 4	CYHS1700701 苏	2017.12.25	在审评审批中（在药审中心）
9	阿哌沙班片	片剂	化 3.4	2016L05556	2016.06.08	/	/	/	/
10	安立生坦	原料药	化 3.1	2016L06572	2016.07.25	化 3	CYHS1700157 苏	2017.05.26	在审评审批中（在药审中心）
11	安立生坦片	片剂	化 6	2016L06352	2016.07.20	化 4	CYHS1700158 苏	2017.05.26	在审评审批中（在药审中心）
12	酒石酸伐尼克兰	根据《关于发布人体生物等效性试验豁免指导原则的通告》(2016 年第 87 号), 免于开展体内生物等效性试验				化 3	CYHS1600224 苏	2016.12.30	在审评审批中（在药审中心）
13	酒石酸伐尼克兰片					化 4	CYHS1600225 苏	2016.12.30	在审评审批中（在药审中心）
14	酒石酸伐尼克兰片					化 4	CYHS1600226 苏	2016.12.30	在审评审批中（在药审中心）



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	药品名称	申报临床				申报生产（一致性评价）			
		剂型	注册分类	临床批件号	批准日期	类别	受理号	受理日期	状态
15	泊马度胺	原料药	化 3.1	2016L05257	2016.05.18	尚未报产			
16	泊马度胺胶囊	胶囊剂	化 3.1	2016L05258	2016.05.18				
17	枸橼酸托法替布	原料药	化 3.1	2016L06838	2016.07.28				
18	枸橼酸托法替布片	片剂	化 3.1	2016L06513	2016.07.22				
19	卡格列净	原料药	化 3.1	2016L06567	2016.07.25				
20	卡格列净片	片剂	化 3.1	2016L06643	2016.07.26				
21	甲苯磺酸索拉非尼	原料药	化 3.1	2016L07644	2016.08.09				
22	甲苯磺酸索拉非尼片	片剂	化 6	2016L07522	2016.08.09				
23	甲苯磺酸索拉非尼片	片剂	化 3.4	2016L09681	2016.11.01				
24	瑞戈非尼	原料药	化 3.1	2016L09738	2016.11.01				
25	瑞戈非尼片	片剂	化 3.1	2016L09603	2016.11.1				
26	左西孟旦	原料药	化 3.1	/	2012.11.19				
27	左西孟旦注射液	注射剂	化 3.1	/	2011.12.19				
28	依普利酮	原料药	化 3.1	2007L01275	2007.04.27	化 3.1	CXHS1500124 苏	2015.07.15	已受理
29	依普利酮片	片剂	化 3.1	2007L01305	2007.04.27	化 3.1	CXHS1500125 苏	2015.07.15	已受理
30	依普利酮胶囊	胶囊剂	化 3.1	2007L01312	2007.04.27	/	/	/	/

注：“依普利酮”和“左西孟旦”有关的专有技术系由美苏吉宁科技（南京）有限公司研发，后由被评估单位股东嘉逸投资自美苏吉宁购入并通过无形资产出资方式投入被评估单位，被评估单位仍授权美苏吉宁代为申请上述药品的相关医药及临床批件。

根据已取得的“依普利酮”与“依普利酮片”的《药品注册申请受理通知书》显示，美苏吉宁与被评估单位共同被列为申请人。被评估单位拥有原料和制剂相关专有技术的唯一所有权、后续研究开发权、转让权。

（四）主要实物资产情况如下：

项 目	账面金额（元）	数 量	分布地点	现状、特点
存货	1,058,235.10	-	南通厂区仓库	由原材料、在库周转材料组成
机器设备	2,994,345.57	75 项	生产厂区、办公区域	主要为制药设备、配套机组；正常使用
车辆	520,780.04	4 项	公司	正常使用
电子设备	2,044,804.12	286 项	公司	主要为空调、电脑、实验仪器；正常使用

被评估单位主要经营场所位于江苏省南通经济技术开发区通旺路 29 号，系被评估单位自有房屋建筑物，纳入本次评估范围。



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

截至 2019 年 6 月 30 日，被评估单位将坐落于南通市经济技术开发区通旺路 29 号房产抵押给南京美嘉宁逸医药研究开发有限公司，作为被评估单位向南京美嘉宁逸医药研究开发有限公司借款 190 万元的担保，借款期限 2019 年 6 月 25 日至 2020 年 6 月 24 日；

截至 2019 年 6 月 30 日，被评估单位将坐落于南通市经济技术开发区通旺路 29 号房产抵押给李维曦，作为被评估单位向李维曦借款 100 万元的担保，借款期限 2019 年 4 月 8 日至 2020 年 4 月 7 日。

评估基准日被评估单位除上述抵押事项外，无其他对外担保、抵押、质押、或有负债、或有资产等事项。

除已费用化的专利所有权、商标所有权、药物临床批件外，被评估单位无其它账外有形及无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

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、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2019 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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。



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

六、评估依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号、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订）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
- 5、《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）；
- 6、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税〔2019〕39号）；
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2000〕第294号）；
- 8、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
- 9、《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〔2007〕第72号）；
- 10、《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通过）；
- 11、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》国务院55号令；
- 12、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 13、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据及规范

- 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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37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

7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）

8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）

9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）

10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）

11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39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、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

17、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

18、《企业会计准则》

（三）产权依据

1、委托人、被评估单位营业执照；

2、被评估单位验资报告及最新公司章程；

3、评估基准日一年一期审计报告；

4、长期股权投资单位法人营业执照，合伙协议；

5、国有土地使用证（通开国用 2014 第 3050022 号、通开国用 2014 第 03020033 号）；

6、房屋所有权证（南开房权证字第 15012981 号、苏（2016）南通市不动产权第 004170 号、第 004171 号、第 004172 号）；

7、车辆行驶证（共 4 项）；

8、专利权证、商标权证、药品报产及临床批件；

9、其他有关产权证明。

（四）取价依据

1、《资产评估常用资料与参数手册》；

2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件、中国人民银行公布的存贷款利率和基准日汇率；

3、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；



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、国务院国资委统计评价局制定的《企业绩效评价标准值》；
- 5、典型工程造价指标；
- 6、江苏南通市基准地价信息；
- 7、江苏南通土地公开招拍挂市场信息；
- 8、IFIND 同花顺资讯专业查询软件数据；
- 9、实物资产盘点资料；
- 10、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 11、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 12、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 13、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 14、评估人员现场勘察记录；
- 15、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 16、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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

（一）评估方法的选择

股东权益价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此股东权益价值可采用资产基础法进行；

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托



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

的相关行业、市场的研究分析，企业近年盈利情况良好，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，一个具有较高获利能力的企业或未来经济效益可持续发展的企业的股东权益价值评估应当采用收益法；

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在经营范围、经营模式、资产结构等方面类似的可比上市和非上市公司资料，故本次评估不宜采用市场法。

因此本次评估采用资产基础法与收益法进行评估，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股东权益价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

（1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估；其中银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

（2）应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

（3）存货的评估

存货-原材料采用市场法评估；

存货-在库周转材料采用市场法评估。

（4）长期股权投资的评估

对于长期股权投资的评估，本次按被投资企业基准日核实后的资产负债表中的股东权益（所有者权益）乘以投资比例确定评估值。

（5）固定资产——房屋建筑物类资产

对工业房地产采用房地分估进行评估

其中房屋建（构）筑物采用重置成本法评估

评估值=重置价值×成新率



（6）固定资产——设备的评估

固定资产-设备一般采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法，或年限法与分部打分法、技术测定法综合确定。

（7）在建工程的评估

为厂房净化系统，接近完工，按审定账面值进行评估。

（8）无形资产的评估

无形资产-土地使用权采用市场法进行评估。

无形资产-其他无形资产账内及账外的专利、商标等按收益法进行评估，账内的外购软件按市场法进行评估。

（9）其他非流动资产的评估

为预付的工程设备款，按核实后的账面值进行评估。

（10）负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

- 1、评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- 2、收益所对应的风险能够度量；
- 3、收益期限能够确定或者合理预期。

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并



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

采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其基本计算公式如下：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业整体价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

R_i —未来第 i 个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， n 为无穷大；

当收益期有限时， R_n 中包括期末资产剩余净额。

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：收益期限 n 、逐年预期收益额 R_i 和折现率 r 。

（2）本次评估的收益现值技术思路

从收益现值角度出发，企业净资产的价值应当对应于该企业未来收益期中所有者逐年所能获得的净现金流折现值和期末净现金流的折现值。

① 收益年期

本次评估收益预测期限为无限期。其中2019年7月至2024年12月为明确预测年，以明确的预测期的最后一年的收益作为后段各年的年收益。

②未来预测各期收益（ F_i ）

本次评估采用企业自由现金流量折现还原成股东权益价值方法。

未来预测各期收益 R_i =企业自由现金流=净利润+折旧与摊销—资本性支出—营运



资本净增加额+税后利息费用

③折现率（r）

折现率采用加权资金成本的确定（WACC）

WACC（Weighted Average Cost of Capital）代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

其中：

WACC：加权平均总资本回报率；

E：股权价值；

Re：股权期望回报率；

D：付息债权价值；

Rd：债权期望回报率；

T：企业所得税率；

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

④非经营性资产、溢余资产

被评估单位存在非经营性资产

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估（专业）人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，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、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、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、规模和复杂程度，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，指导被评估单位清查资产、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被评估单位有关财务报表、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，对实物资产进行必要的现场勘查，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

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，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。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，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，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设



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

1、交易假设：假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

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、企业持续经营假设：企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

（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、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）预测假设

1、在本次评估目的经济行为实现后，被评估单位目前2019年已发生的业务按已签订合同执行至2019年底，2020年不再发生原有业务，自2020年开始生产销售西纳卡塞药品。假设被评估单位2019年底取得药品监督管理部门批准的西纳卡塞药品批准文号，2020年3月底生产厂区通过GMP认证，2020年4月开始正式生产西纳卡塞药品。假设西纳卡塞不会进入“4+7”带量采购名单，不受带量采购政策影响；

2、为增加西纳卡塞药品生产能力，2019年下半年开始在南通开发区原料药厂区空地新建2400平方米原料药厂房及生产设备采购、GMP改造支出，资本性支出合计2061.6万元，2020年至2023年陆续发生资本性支出，将最大产能扩大至2200万片。若销售量超出该最大产能，超出部分采用委托加工生产模式。2019年资本性支出归集后年底转固2020年开始计提折旧，依次类推；南通开发区制剂厂土地及房屋建筑物不参与西纳卡塞药品的生产，本次评估作为非经营性资产考虑，收益法自由现金流模型中不包括制剂厂土地及房屋建筑物的折旧摊销费用和房产税、土地使用税金额；

3、未来预测研发费用全部费用化，基准日帐内无形资产-专利技术按剩余年限摊



销，摊销费用进当期研发费用；

4、被评估单位按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等被评估单位将来的所有者管理水平优劣对被评估单位未来收益的影响；

5、产品的定价参照正常市场条件设定的，企业的产品能够为市场接受，提供产品的成本是企业为提供这些产品所必须承担的完全成本；被评估单位在未来经营期内的主营业务、业务结构、收入和成本的构成以及经营策略和成本费用控制等按照企业经营规划执行，未来财务预算可以实现；

6、被评估单位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；

7、利率、汇率、通货膨胀率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化，不考虑非正常通货膨胀对收入和成本费用的影响；

8、资金的无风险报酬率保持为目前的水平；

9、被评估单位未来所得税率仍为25%，研发费用按75%加计扣除；

10、被评估单位已签订的合同、订单、协议在预测期内均能顺利执行，不存在合同变更、终止的情况；

11、评估基准日后被评估单位的研发人员团队稳定，研发能力和技术先进性继续保持目前的水平；

12、收益的计算以一年为一个收益预测期，依次类推，假定收支均发生在期中；被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

13、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（四）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。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房屋、设备等有形资产无



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

影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（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、评估结论

（一）资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2019 年 6 月 30 日，被评估单位经审计的总资产价值 7,967.19 万元，总负债 2,806.82 万元，所有者权益 5,160.37 万元。采用资产基础法评估后的总资产评估值 21,823.10 万元，总负债评估值 2,806.82 万元，股东全部权益评估值 19,016.28 万元，评估增值 13,855.91 万元，增值率 268.51%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	918.33	918.33		
固定资产	3,632.90	4,438.44	805.54	22.17
在建工程	330.00	330.00		
无形资产	3,078.28	16,128.64	13,050.36	423.95
其他非流动资产	7.69	7.69		
资产总计	7,967.19	21,823.10	13,855.91	173.91
流动负债	2,806.82	2,806.82		
非流动负债				
负债总计	2,806.82	2,806.82		



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

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
所有者权益	5,160.37	19,016.28	13,855.91	268.51

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

1) 固定资产：固定资产评估增值 805.54 万元，增值率 22.17%，固定资产评估增值主要系固定资产经济耐用年限大于企业折旧年限所致；

2) 无形资产：无形资产评估增值 13,050.36 万元，增值率 423.95%，无形资产评估增值主要系将账外的专利、商标、临床批件采用收益法评估所致。

（二）收益法评估结论

在评估基准日 2019 年 6 月 30 日，在本报告所列假设和限定条件下，被评估单位账面所有者权益 5,160.37 万元，采用收益法评估，评估后被评估单位股东全部权益价值为 70,035.00 万元，评估增值 64,874.63 万元，评估增值率 1257.17%。

（三）评估结论的选取

资产基础法评估结果为 19,016.28 万元，收益法评估结果为 70,035.00 万元，资产基础法评估结果低于收益法评估结果 51,018.72 万元，以收益法评估结果为基础差异率 72.85%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）由于被评估单位属于制药企业，收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业拥有的商誉、研发能力、销售网络、专利技术、人力资源等对获利能力产生重大影响的因素，而这些因素未能在资产基础法中予以体现，因此造成收益法的评估结果高于成本法的评估结果。

基于上述差异原因，综合考虑了各项对获利能力产生重大影响因素的收益法更能体现被评估单位为股东带来的价值，因此，本次评估最终选取收益法作为评估结论。

即被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为 70,035.00 万元（大写：人民币柒亿零叁拾伍万元整）。

（四）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，



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

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。

（五）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

1、被评估单位注册资本 3259.116995 万美元，股东实际出资 2900 万美元，基准日尚有 359.116995 万美元没有出资到位，期后于 2019 年 9 月 28 日被评估单位已公告减资至 2900 万美元。本次股东全部权益价值评估值中亦没有包含未实缴注册资本 359.116995 万美元。提醒报告使用者注意。

2、本次评估假设被评估单位 2019 年底取得药品监督管理部门批准的西纳卡塞药品批准文号，2020 年 3 月底生产厂区通过 GMP 认证，2020 年 4 月开始正式生产西纳卡塞药品。假设西纳卡塞不会进入“4+7”带量采购名单，不受带量采购政策影响。

被评估单位取得西纳卡塞药品批准文号及通过 GMP 认证是本次评估结论成立的先决条件，若被评估单位取得西纳卡塞药品批准文号及通过 GMP 认证的时间同本次评估假设相距较多，则需对评估结论进行相应调整。

提醒报告使用者注意本评估报告预测假设内容，当未来经济环境发生较大变化，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。本次评估结果主要依赖于被评估单位提供的盈利预测，评估人员已对该盈利预测的合理性、合规性进行了全面谨慎的分析与审验，但并不应视同对其可实现的保证。



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、收益法自由现金流模型中预测数据不包含非经营性资产的折旧摊销费用及房产税、土地使用税金额。收益法结论中将非经营性资产按资产基础法评估值加回。

4、截止评估基准日，被评估单位部分建筑物（房屋建筑物序号 4-8）未办理权证，属于本次评估范围。其中制剂药厂房屋（序号 5-8）尚未取得竣工验收备案，尚未办理房屋所有权证。

本次评估对无证建筑物的建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘察确定。

若评估清查日后取得权威测绘部门的测绘数据与本评估报告数据不符，应以该测绘数据为准对相关评估值进行调整。本次对无产证的建筑物按重置成本法评估，评估值未包含办理权证的费用，未考虑权属瑕疵对评估结果的影响，提醒报告使用者注意。

5、截至 2019 年 6 月 30 日，被评估单位将坐落于南通市经济技术开发区通旺路 29 号房产抵押给南京美嘉宁逸医药研究开发有限公司，作为被评估单位向南京美嘉宁逸医药研究开发有限公司借款 190 万元的担保，借款期限 2019 年 6 月 25 日至 2020 年 6 月 24 日；

截至 2019 年 6 月 30 日，被评估单位将坐落于南通市经济技术开发区通旺路 29 号房产抵押给李维墩，作为被评估单位向李维墩借款 100 万元的担保，借款期限 2019 年 4 月 8 日至 2020 年 4 月 7 日。

评估值未考虑上述抵押事项的影响。

6、基准日期后 2019 年 8 月 30 日，被评估单位新设成立子公司江苏嘉逸医药销售有限公司，该公司注册资本为人民币 1,000 万元，公司认缴出资额 990 万元。评估值未考虑上述事项的影响。

7、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

8、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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



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

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评估报告的要求。

9、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

10、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位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。

11、本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，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行为可能产生的影响。

十二、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或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。

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行为较为重要，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、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评



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

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2019 年 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 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，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2019 年 11 月 7 日。

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：刘媛媛

资产评估师：薛心辰

2019 年 11 月 7 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、委托人、被评估单位法人营业执照复印件；
- 2、被评估单位最近一期验资报告（南京华胜信伟会计师事务所验资并出具宁华信验字（2014）第 065 号验资报告）及最新公司章程修正案；
- 3、被评估单位评估基准日审计报告；
- 4、国有土地使用证（通开国用 2014 第 3050022 号、通开国用 2014 第 03020033 号）；
- 5、房屋所有权证（南开房权证字第 15012981 号、苏（2016）南通市不动产权第 004170 号、第 004171 号、第 004172 号）；
- 6、专利权证、商标权证、药品报产及临床批件复印件；
- 7、长期股权投资单位法人营业执照、合伙协议；
- 8、委托人资产评估承诺函；
- 9、被评估单位资产评估承诺函；
- 10、资产评估师的承诺函；
- 11、资产评估机构资格证书复印件；
- 12、评估人员资质证书复印件；
- 13、资产评估机构企业法人营业执照复印件。