

本报告依据中国资产评估准则编制

山东金泰集团股份有限公司拟收购股权所涉及的  
济南金达药化有限公司股东全部权益价值评估项目

# 资 产 评 估 报 告

青天评报字〔2019〕第 QDV226 号

(共一册, 第一册)

青島天和资产评估有限责任公司

二〇一九年十一月八日



# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3738020002201900021

资产评估报告名称： 山东金泰集团股份有限公司拟收购股权所涉及的  
济南金达药化有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 青天评报字【2019】第QDV226号

资产评估机构名称： 青岛天和资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 冯智伟(资产评估师)、徐德武(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

# 目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	7
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 .....	7
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型.....	18
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程和情况.....	29
九、评估假设.....	33
十、评估结论.....	35
十一、特别事项说明.....	38
十二、资产评估报告使用限制说明.....	40
十三、资产评估报告日.....	41
十四、资产评估师签字盖章和资产评估机构盖章.....	42
附件.....	43

## 资产基础法评估明细表（见另册）

- 一、资产评估结果汇总表
- 二、资产评估结果分类汇总表
- 三、流动资产评估汇总表
- 四、货币资金评估汇总表

- 五、 货币资金——现金评估明细表
- 六、 货币资金——银行存款评估明细表
- 七、 应收票据评估明细表
- 八、 应收账款评估明细表
- 九、 预付账款评估明细表
- 十、 其他应收款评估明细表
- 十一、 存货汇总表
- 十二、 存货——原材料评估明细表
- 十三、 存货——在库周转材料评估明细表
- 十四、 存货——产成品评估明细表
- 十五、 存货——在产品评估明细表
- 十六、 其他流动资产评估明细表
- 十七、 非流动资产评估汇总表
- 十八、 固定资产评估汇总表
- 十九、 固定资产——房屋建筑物评估明细表
- 二十、 固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表
- 二十一、 固定资产——机器设备评估明细表
- 二十二、 固定资产——车辆评估明细表
- 二十三、 固定资产——电子设备评估明细表
- 二十四、 无形资产评估汇总表
- 二十五、 无形资产——土地使用权评估明细表
- 二十六、 无形资产——其他无形资产评估明细表
- 二十七、 递延所得税资产评估明细表
- 二十八、 流动负债评估汇总表
- 二十九、 短期借款评估明细表
- 三十、 应付账款评估明细表
- 三十一、 预收账款评估明细表
- 三十二、 应付职工薪酬评估明细表
- 三十三、 应交税费评估明细表
- 三十四、 其他应付款评估明细表

## 三十五、 非流动负债评估汇总表

### 收益法评估明细表（见另册）

- 一、 现金流量测算表
- 二、 主营业务收入预测表
- 三、 主营业务成本预测表
- 四、 营业税金及附加预测表
- 五、 销售费用预测表
- 六、 管理费用预测表
- 七、 财务费用预测表
- 八、 营运资金预测表
- 九、 折旧摊销预测表
- 十、 资本性支出预测表
- 十一、 折现率计算表
- 十二、 溢余资产和非经营性资产分析表

### 评估说明（见另册）

- 第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明
- 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 第三部分 资产评估说明
  - 第一章 评估对象与评估范围的说明
  - 第二章 资产核实情况总体说明
  - 第三章 评估方法的适用性分析
  - 第四章 资产基础法评估技术说明
  - 第五章 收益法评估技术说明
  - 第六章 评估结论及其分析

## 声明

一、本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员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为对评估对象可实现价格的保证。

五、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、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、合法性承担责任。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员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。

九、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。



山东金泰集团股份有限公司拟收购股权所涉及的  
济南金达药化有限公司股东全部权益价值评估项目  
**资 产 评 估 报 告 摘 要**

青天评报字[2019]第 QDV226 号

**重要提示：**以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、 评估目的：为满足山东金泰集团股份有限公司拟收购济南金达药化有限公司全部股权的需要，对济南金达药化有限公司的股东全部权益价值进行评估，为本次股权收购经济行为提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围：评估对象为济南金达药化有限公司的股东全部权益价值；评估范围为济南金达药化有限公司申报的全部资产及负债。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2019 年 9 月 30 日。

五、 评估方法：在对三种评估方法进行适用性分析的基础上，本次采用资产基础法和收益法进行了评估，并对两种方法得出的评估结论进行对比分析，确定最终的评估结论。

六、 评估结论：

（一）资产基础法评估结论

济南金达药化有限公司申报评估的资产账面净值 71,146,548.65 元，负债账面价值 23,958,776.10 元，净资产账面价值 47,187,772.55 元。

评估后，资产评估值 109,151,676.48 元，负债评估值 23,958,776.10

元，净资产评估值 85,192,900.38 元。

因此，按股权比例及上述净资产评估值计算，采用资产基础法评估后，济南金达药化有限公司股东全部权益（100%股权）在本次评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为 85,192,900.38 元。

## （二）收益法评估结论

采用收益法评估后，济南金达药化有限公司股东全部权益价值在本次评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为 104,954,700.00 元。

采用收益法评估的股东全部权益价值较账面净资产增加了 57,766,927.45 元，增值率为 122.42%。

因此，按股权比例及上述股东全部权益评估值计算，采用收益法评估后，济南金达药化有限公司股东全部权益在本次评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为 104,954,700.00 元。

## （三）评估结论的最终确定

本次采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 85,192,900.38 元，采用收益法得出的股东全部权益价值为 104,954,700.00 元，相差 19,761,799.62 元，差异率为 23.20%。

两种方法评估结论差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产重置价值的角度出发，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，反映的是被评估企业现有资产的重置价值。收益法是从被评估企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力，对企业预期收益产生贡献的不仅仅包括企业申



报的各项可确指资产的价值，还有无法量化或不可识别的资产（如人力资源、商誉等无形资产），而资产基础法评估结论中不包括商誉等资产的价值。因此，两种不同评估方法反映的价值存在一定的差异应属正常。

本次评估选用资产基础法评估结果，原因：

济南金达药化有限公司主营业务为原料药生产及销售，年出口收入占总收入的 40%以上。公司营业收入受国家环保政策、医药政策及国际贸易争端影响较大。近年因国家环保政策影响，产品销售价格大幅提升。鉴于目前国内环保、医药政策及国际贸易争端变化的不确定性，公司未来收入预测存在较大不确定性，因此，我们认为采用资产基础法评估结果较为合理，即：

济南金达药化有限公司股东全部权益（100%股权）在本次评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 85,192,900.38 元（大写：人民币捌仟伍佰壹拾玖万贰仟玖佰元叁角捌分）。

本次评估结论未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响。

本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日。

## 七、 特别事项说明：

（一）济南金达药化有限公司评估基准日近两年一期财务报表由和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了专项《审计报告》。本次评估，济南金达药化有限公司申报的各项资产、负债的账面价值及期间的损益情况均为审计后的价值。资产评估专业人员已根据所采用评估方法，对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但不相关财务报表发表专业意见。

(二) 济南金达药化有限公司评估基准日账面存货中部分存货受美国食品和药物管理局 (FDA) 对公司相关产品实施了进口禁令的影响无使用价值或不能正常销售, 明细如下:

序号	名称	计量单位	数量	单价	金额	备注
1	轻质碳酸钙	KG	79.80	1.62	129.28	原材料
2	三乙胺	KG	389.70	14.96	5,829.91	原材料
3	醋酐	KG	226.00	5.88	1,328.88	原材料
4	甲基异丁基甲酮	KG	479.00	12.65	6,059.35	原材料
5	氟苯尼考粗品	KG	300.00	333.33	99,999.00	原材料
6	卡洛芬	KG	1,018.57	1,206.33	1,228,734.79	库存商品
7	氟苯尼考	KG	322.90	999.35	322,690.46	库存商品
8	ICP	KG	1,059.48	146.58	155,299.05	库存商品
9	卡洛芬 (三乙胺盐)	KG			567,598.11	在产品
合计					2,387,668.83	

本次评估, 对以上无使用价值或不能正常销售的存货评估为零。

(三) 本次申报评估的房屋建筑物中 2,940.67 平方米房屋建筑物未办理权属证明, 本次评估所采用的建筑面积由委托方申报, 评估人员现场核实, 若与将来办理产权登记时的测绘面积不一致, 应以房产测绘部门测定的面积为准, 并相应调整本报告评估结论。

(四) 本次申报评估的土地使用权面积为 44,766.50 m<sup>2</sup>, 厂区土地 13,398.40 m<sup>2</sup> 租赁给济南恒基制药有限公司和济南东城石化有限公司使用, 其中: 济南东城石化有限公司租赁使用面积为 1,320.00 m<sup>2</sup>, 济南恒基制药有限公司无偿使用面积为 12,078.40 m<sup>2</sup>, 本次评估, 不考虑无偿使用对估价结果的影响。

(五) 济南金达药化有限公司于 2019 年 6 月 6 日同山东章丘农村商业银行股份有限公司签订“(章丘农商) 高抵字 (2019) 年第 02019-2 号”最高额抵押合同, 将其持有的本次评估的房屋 (房产证号: 章房权证园字第 10000005 号、章房权证园字第 10000006 号、章房权证园字第 10000007

号、章房权证园字第 10000008 号、章房权证园字第 10000009 号、章房权证园字第 10000010 号、章房权证园字第 12000026 号、章房权证园字第 12000027 号)和房屋占用的土地使用权(国有出让土地证号:章国用(2006)第 01015 号)抵押给山东章丘农村商业银行股份有限公司,抵押最高本金限额为 889.80 万元,抵押额度有效期自 2019 年 6 月 6 日至 2022 年 5 月 25 日止。截至评估基准日,济南金达药化有限公司在山东章丘农村商业银行股份有限公司明水支行的短期借款余额为 600.00 万元,本次评估,不考虑估价对象被抵押事项对估价结果的影响

(六) 2019 年 1 月 18 日,济南金达药化有限公司与济南市章丘区人民政府签订《搬迁企业入园合同书》,济南金达药化有限公司将搬迁至济南刁镇化工产业园化工新材料区。本次评估时点企业尚未取得用地指标,搬迁尚无具体的投资计划、工程进度计划、投产计划等。本次评估不考虑企业搬迁事项对估价结果的影响。

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关注以上特别事项对经济行为的影响。

八、 资产评估报告日:二〇一九年十一月八日。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东金泰集团股份有限公司拟收购股权所涉及的  
济南金达药化有限公司股东全部权益价值评估项目

## 资 产 评 估 报 告

青天评报字[2019]第 QDV226 号

山东金泰集团股份有限公司：

青岛天和资产评估有限责任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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东金泰集团股份有限公司拟进行股权收购事宜所涉及的济南金达药化有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 9 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

(一) 委托人：山东金泰集团股份有限公司

名称：山东金泰集团股份有限公司

统一社会信用代码：91370000163191817J

住所：山东省济南市历城区洪楼西路 29 号

法定代表人：林云

注册资本：14810.7148 万元人民币

实收资本：14810.7148 万元人民币

公司类型：上市股份有限公司

股票代码：600385.SH

经营范围：许可证批准范围内的医疗器械销售(有效期限以许可证为准)。在法律、法规规定范围内对外投资及管理，药品的研发与技术转让、技术咨询（不含药品生产）；房地产中介服务（须凭资质证书经营）；铂金制品、钯金制品、黄金制品、银制品及珠宝首饰加工、销售（国家规定限制经营的项目除外）；货物及技术的进出口业务（国家禁止或限制的商品除外）。（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）

（二）被评估单位：济南金达药化有限公司

企业名称：济南金达药化有限公司

统一社会信用代码：913506005550654069

住所：济南市历城区洪楼西路 29 号(生产场所：章丘区龙泉路 6121 号)

法定代表人：马榕文

注册资本：109.35 万元人民币

实收资本：109.35 万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：制造、自销：原料药（保太松、非普拉宗、氟哌啶醇、环扁桃酯、卡马西平、联苯双酯、氯氮平、双嘧达莫、西咪替丁、盐酸托哌酮、呋喃妥因、呋喃西林、呋喃唑酮、鞣酸小檗碱、溴甲贝那替秦、醋酸钠、月桂氮卓酮、盐酸索他洛尔、尿囊素、膦甲酸钠、瑞舒伐他汀钙、恩替卡韦）（有效期以许可证为准）；医药中间体（不含化学危险品）（以许可证为准）；进出口业务；医药技术咨询、转让；普通货运以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和不需要经营许可的项目。（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）

## 1、历史沿革

(1)1992年2月2日,山东省人民政府颁发了外经贸鲁府字[1992]069号《中外合资经营企业批准证书》,批准设立济南金达药化有限公司。

1992年3月7日,金达药化取得了济南市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。金达药化设立时股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万美元)	出资比例(%)
1	山东省医药工业研究所实验厂	8.00	40.00
2	香港金盾国际(香港)公司	12.00	60.00
	合计	20.00	100.00

根据山东济南会计师事务所于1992年3月31日出具的(1992)鲁济会询字第62号《承办委托业务报告书》,金达药化已收到山东省医药工业研究所实验厂以厂房、办公房(未装修前的作价)和搪瓷反应罐等专用生产设备作价8万美元缴纳注册资金。山东济南会计师事务所分别于1992年4月、8月出具(1992)鲁济会询字第62号-(2)、第62号-(3)《承办委托业务报告书》,金达药化已收到香港金盾国际(香港)公司累计出资美元12万元。

(2)1994年3月26日,金达药化作出董事会决议同意变更中外双方投资比例。本次变更完成后,金达药化股东的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万美元)	出资比例(%)
1	山东省医药工业研究所实验厂	14.00	70.00
2	香港金盾国际(香港)公司	6.00	30.00
	合计	20.00	100.00

根据山东会计师事务所于1995年2月24日向金达药化出具的(95)鲁会验字第10号《注册资本验资报告》,甲方(山东省医药工业研究所实验厂)以固定资产追加投资,双方协议作价人民币327,450元,按双方约定汇率折合美元6万元,以此接受香港金盾国际(香港)公司出让的50%股份;乙方(香港金盾国际(香港)公司)出资改为6万元美元,公司注



册资本仍为 20 万美元。变更出资比例后，甲方两次出资共计 14 万美元，占出资资本 70%；乙方出资 6 万元美元，占注册资本 30%，甲乙双方共计出资 20 万美元，占公司注册资本 100%。

(3) 2000 年 2 月 28 日，山东金泰集团股份有限公司、香港金盾国际（香港）公司、山东明水集团有限公司签订了《股权变更协议》，约定：（1）山东金泰集团股份有限公司减股百分之三十（六万美元），本合资公司 30% 股权（六万美元）由山东明水集团有限公司（明水镇经贸委直属企业）认购。（2）山东明水集团有限公司以原有厂房等基建设施及部分辅助生产设备作价出资认购其股份。（3）香港金盾国际（香港）公司所持本合资公司百分之三十的股权不变。

2000 年 3 月 18 日，金达药化作出董事会决议同意（1）山东金泰集团股份有限公司减股 30%（6 万美元），由山东明水集团有限公司认购 30% 股权；（2）经变更后，各股东所占合资公司股权比例如下：山东金泰集团股份有限公司占股百分之四十（40%），香港金盾国际（香港）公司占股百分之三十（30%）山东明水集团有限公司占股百分之三十（30%）。

本次变更完成后，金达药化的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	山东金泰集团股份有限公司	8.00	40.00
2	香港金盾国际（香港）公司	6.00	30.00
3	山东明水集团有限公司	6.00	30.00
	合计	20.00	100.00

(4) 2003 年 3 月 6 日金达药化经营期限届满，公司股东香港金盾国际（香港）公司申请且其他股东同意，经济南市外经贸局批准，章丘市对外贸易经济合作局对金达药化进行特别清算。2004 年 2 月 17 日，金达药化成功拍卖给北京百奥科创医药技术有限公司，拍卖所得 400 万元人民币。

经本次变更后，公司性质比变更为有限公司（内资企业），股东变更为北京百奥科创医药技术有限公司，持股比例 100%。

(5) 2004 年 5 月 24 日，北京百奥科创投资管理有限公司与何涛签署《股份转让协议》，百奥科创将其持有的金达药化 21.87 万元股权转让给自然人何涛。

本次股权变更后，金达药化股东的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	百奥科创	87.48	80.00
2	何涛	21.87	20.00
	合计	109.35	100.00

(6) 2019 年 8 月 28 日，何涛与北京百奥科创投资管理有限公司签订《股权转让协议》，约定何涛将其在公司所持 21.87 万元股权（占公司注册资本的 20%）转让给北京百奥科创投资管理有限公司。经本次股权变更后股权结构如下：

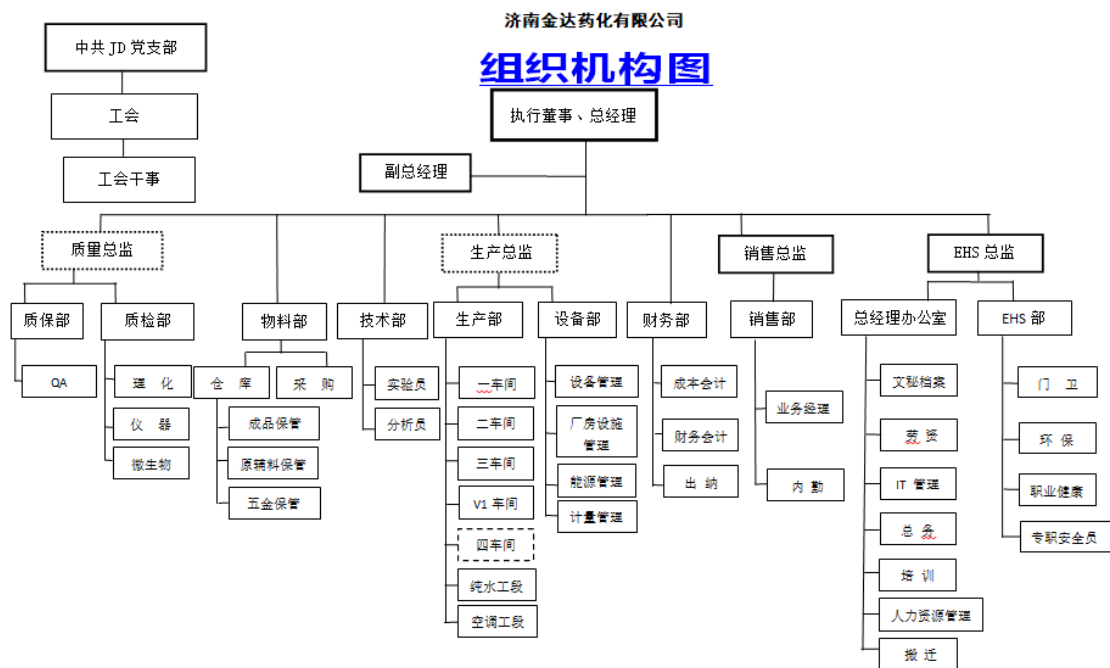
序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	百奥科创	109.35	100.00
	合计	109.35	100.00

(7) 2019 年 9 月 23 日，北京百奥科创投资管理有限公司与北京新恒基投资管理集团有限公司签订了《股权转让协议》，约定百奥科创将其在公司所持 109.35 万元（占公司注册资本的 100%）转让给北京新恒基投资管理集团有限公司。经本次股权变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京新恒基投资管理集团有限公司	109.35	100.00
	合计	109.35	100.00

## 2、公司组织结构

公司的组织结构如下：



### 3、经营证书及业务资质

截至评估基准日，金达药化公司持有的主要经营证书和业务资质如下：

#### (1) 《中华人民共和国药品生产许可证》

山东省食品药品监督管理局于 2016 年 1 月 1 日为金达药化核发了《中华人民共和国药品生产许可证》，编号：鲁 20160019 号，有效期至：2020 年 12 月 31 日，生产地址和生产范围：山东省章丘市龙泉路 6121 号；原料药（呋喃妥因、呋喃西林、呋喃唑酮、非普拉宗、盐酸托哌酮、醋酸钠、鞣酸小檗碱、环扁桃酯、盐酸索他洛尔、联苯双酯、保泰松、西咪替丁、双嘧达莫、卡马西平、氯氮平、尿囊素、氟哌啶醇、膦甲酸钠）。

#### (2) 《中国人民共和国药品 GMP 证书》

序号	证书编号	认证范围	有效期至	发证机关
1	SD20150375	原料药（呋喃妥因、呋喃西林、盐酸托哌酮、环扁桃酯、双嘧达莫、膦甲酸钠、联苯双酯）	2020 年 08 月 26 日	山东省食

2	SD20150424	原料药（鞣酸小檗碱、尿囊素、保泰松、醋酸钠、氟哌啶醇、非普拉宗、氯氮平	2020 年 12 月 21 日	品药 品监 督管 理局
3	SD20160463	原料药（呋喃唑酮、西咪替丁、卡马西平、盐酸索他洛尔）	2021 年 02 月 15 日	

(3) 《山东省食品药品监督管理局药品再注册批件》

序号	证书编号	发证日期	截止日期	备注
1	国药准字 H37023404	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：盐酸托哌酮 英文名称：Tolperisone Hydrochloride 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000141
2	国药准字 H37023357	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：非普拉宗 英文名称：Feprazone 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000035
3	国药准字 H37022206	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：呋喃西林 英文名称：Furancilin 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000097
4	国药准字 H37022205	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：呋喃妥因 英文名称：Nitrofurantoin 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000073
5	国药准字 H37022203	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：双嗜达莫 英文名称：Dipyridamole 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000196
6	国药准字 H37022199	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：环扁桃酯 英文名称：Cyclandelate 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000042
7	国药准字 H37022198	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：氟哌啶醇 英文名称：Haloperidol 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000066
8	国药准字 H37022197	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：保泰松 英文名称：Phenylbutazone 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000011
9	国药准字 H20083179	2018/5/10	2023/5/9	产品名称：膦甲酸钠 英文名称：Foscarnet Sodium 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000202
10	国药准字 H37023356	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：醋酸钠 英文名称：Sodium Acetate 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000110
11	国药准字 H37022200	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：卡马西平 英文名称：Carbamazepine 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000028
12	国药准字 H37022201	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：联苯双酯 英文名称：Bifendate 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000059
13	国药准字 H37022202	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：氯氮平 英文名称：Clozapine 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000103
14	国药准字 H20013411	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：尿囊素 英文名称：Allantolnum 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000158
15	国药准字 H37022204	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：西咪替丁 英文名称：Cimetidine 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000165
16	国药准字 H20010639	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：盐酸索他洛尔 英文名称：Sotalol Hydrochloride 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000189
17	国药准字 H370222914	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：呋喃唑酮 英文名称：Furazolidone 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000080
18	国药准字 H37023358	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：鞣酸小檗碱 英文名称：Berberine Tannas 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000172
19	国药准字 H37023777	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：月桂氮卓酮 英文名称：laurocapram 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000127
20	国药准字 H37023405	2015/4/17	2020/4/16	产品名称：溴甲贝那替秦 英文名称：Methylbencyzium Bromide 剂型：原料药 产品类别：化学药品 药品本位码：86903970000134

(4) 《中华人民共和国海关报关单位注册登记证书》

金达药化现持有中华人民共和国济南海关于 2015 年 5 月 20 日核发的《中华人民共和国海关报关单位注册登记证书》，海关注册登记编码：3701962187，企业类别：进出口货物收发货人，有效期：长期。

4、近两年一期企业的资产、财务、负债情况和经营业绩

金达药化公司现执行《企业会计准则》，按现行税法规定缴纳企业所得税、增值税、城建税、教育费附加等各种税费。截止本次评估基准日，济南金达药化有限公司账面资产总额 7,114.66 万元，负债总额 2,395.88 万元，净资产 4,718.78 万元。金达药化公司近两年经审计后的资产、财务及经营情况如下表：

单位：人民币万元

一、资产、财务状况	2017/12/31	2018/12/31	2019/9/30
总资产	6,102.93	6,396.48	7,114.66
总负债	3,500.94	2,764.89	2,395.88
净资产	2,601.99	3,631.59	4,718.78
二、经营状况	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
营业收入	5,724.91	4,873.57	5,115.57
净利润	567.75	952.76	1,038.04

(三) 委托人和被评估单位的关系

被评估单位——济南金达药化有限公司是委托人——山东金泰集团股份有限公司拟收购股权的标的企业。

(四) 其他资产评估报告使用人

除委托人及被评估单位外，本资产评估报告仅供委托人报送国家证券监管机构等审查使用。

## 二、评估目的

根据《山东金泰集团股份有限公司第十届董事会第四次会议决议》，

山东金泰集团股份有限公司拟收购济南金达药化有限公司全部股权。

本次评估目的是为满足山东金泰集团股份有限公司拟收购股权的需要，对济南金达药化有限公司的股东全部权益价值进行评估，确定其在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值，为股权收购经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为济南金达药化有限公司的股东全部权益价值；评估范围为济南金达药化有限公司申报的全部资产及负债。

济南金达药化有限公司申报账面资产总额 7,114.66 万元，其中：流动资产 4,269.71 万元，固定资产 2,356.64 万元，无形资产 317.53 万元，递延所得税资产 170.78 万元；负债总额 2,395.88 万元，全部为流动负债。

纳入本次评估范围的主要资产和负债情况简述如下：

(一) 应收票据：申报账面价值 154.04 万元，均为企业在正常生产经营过程中收到的银行承兑汇票。

(二) 应收账款：申报账面净值为 58.32 万元，均为企业在正常生产经营过程中形成的应收销货款，均为一年以内的应收款项。

(三) 其他应收款：申报账面净值为 1,930.48 万元，主要为关联企业北京百奥科创投资管理有限公司往来款。

(四) 存货：申报账面净值 1,364.11 万元，包括企业在正常生产经营过程中持有、将在生产过程中耗用的二乙酯、对甲基苯丙酮等原材料，五金、配件、劳保用品等在库周转材料，已入库尚未出库的呋喃妥因、呋喃西林等产成品，尚处于生产过程的半成品。



(五) 固定资产——房屋建筑物类资产：申报账面原值为 2,057.37 万元，账面价值 821.88 万元，房屋建筑物类资产共计 114 项，包括房屋和构筑物及其他辅助设施。房屋建筑物共 50 项，总建筑面积 9,292.12 平方米，其中：已取得《房地产权证》的房屋建筑物面积 6,351.45 平方米，未办证房屋建筑物面积 2,940.67 平方米。房屋建筑物主要于 1992 年建成，后期为一些改扩建工程和零星工程。厂区房屋建筑物按照功能分区布局为办公区域、生产区域和环保区域。办公区域主要包括办公楼、车库、仓库、门卫、伙房宿舍等。生产区域包括精烘包厂房（v1 合成车间）、制药车间（三、四车间）、淀粉车间（新一车间）、醋酸钠车间改造（二车间）、小烘干室、锅炉房、配电室、机修车间、北仓库、化验楼扩建工程、博约楼西扩工程、液体库工程和新五金库工程等。环保区域位于厂区最北侧，主要包括环保实验室和环保危废室。构筑物共 64 项，主要包括厂区内的硬化地面、围墙、应急池、后环保工程、排水沟和厂区绿化等。

经现场勘查，委估房屋建筑物除西警卫室已拆除外，其余房屋建筑物房屋建筑物维护完整，结构整齐，基础稳定，主体连接牢固，相关的水电配套设施齐全，维修维护保养较好，在用状况较好，能满足企业正常生产和经营管理的需要。上述资产主要分布于济南金达药化有限公司位于山东省济南市章丘区龙泉路 6121 号的公司厂区内。

(六) 固定资产——设备类资产：申报账面原值 3,300.71 万元，账面价值 1,534.75 万元。济南金达药化有限公司本次申报评估的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备三部分，共计 1555 项 1647 台套，其中机器设备 1195 项 1249 台套、车辆 8 项 8 辆，电子设备 352 项 390 台套。主

要设备有搪玻璃反应罐、PP 高位罐、PP 接收罐、密闭离心机、双锥混料机、玻璃冷凝器、热风循环烘箱等；车辆包括沃尔沃轿车、别克小型普通客车、大众小型轿车等共八辆办公用车；电子设备为办公用电脑、打印机、复印机、空调等办公设备。

经现场勘查，公司现有设备可满足企业正常生产经营的需要。上述设备主要分布在济南金达药化有限公司位于山东省济南市章丘区龙泉路 6121 号的公司厂区内

(七) 无形资产——土地使用权：申报账面净值为 317.53 万元，为企业位于明水街道办事处柳沟村南的厂区占地，该宗土地已办理了《国有土地使用证》（证号：章国用（2006）第 01015 号）：用途为工业，出让用地，土地登记面积 44766.50 平方米（67.15 亩），土地使用权终止日期为 2048 年 7 月 22 日。

(八) 短期借款：申报账面价值 600.00 万元，全部为企业向山东章丘农村商业银行股份有限公司明水支行的贷款。

(九) 应付账款：申报账面价值 243.21 万元，主要为企业应付供应商的原料采购款等。

(十) 预收账款：申报账面价值 218.28 万元，主要为企业预收的技术服务费和预售货款。

(十一) 其他应付款：申报账面价值 756.25 万元，主要为企业应付山东明水集团公司借款、质保金、工程款等。

此外，本次评估时，企业将拥有的 1 项商标权、1 项实用新型专利、20 项药品的生产批号及有关技术、1 项域名权进行了申报纳入本次评估范

围。

本次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。被评估单位的评估基准日近两年一期财务报表已由和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了专项《审计报告》；本次评估，各项资产及负债的申报账面价值均为审计后的账面价值。

本次评估前不存在不良资产核销或资产剥离行为等事项。

#### 四、价值类型

本次评估选择的价值类型为市场价值。由于本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估选择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

本项目资产评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

选取 2019 年 9 月 30 日为评估基准日是委托人确定的，该评估基准日为会计期末，企业财务资料比较齐全，评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作，并与评估目的实现日及评估人员现场工作时间较为接近。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

《山东金泰集团股份有限公司第十届董事会第四次会议决议》。

##### （二）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四 6 号);
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年中华人民共和国主席令第八 号);
- 3、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);
- 4、《中华人民共和国物权法》(2007 年中华人民共和国主席令第六 2 号);
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年中华人民共和国主席令第二 9 号);
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年中华人民共和国主席令第二 8 号);
- 7、《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》(1990 年中华人民共和国国务院令第五 5 号);
- 8、《中华人民共和国进出口关税条例》(2017 修订);
- 9、《中华人民共和国进出口贸易管理措施》;
- 10、《房地产估价规范》;
- 11、《城镇土地估价规程》;
- 12、《企业会计准则》;
- 13、其他与本次评估有关的法规。

### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财政部财资[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——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）；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
- 8、《资产评估执业准则——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）。

#### （四） 权属依据

- 1、被评估企业《验资报告》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、《房地产权证》；
- 4、《机动车行驶证》；
- 5、资产入账凭证及购置合同、发票等；

6、济南金达药化有限公司提供的其他产权证明材料。

(五) 取价依据

- 1、济南金达药化有限公司历史年度《审计报告》；
- 2、济南金达药化有限公司历史年度财务及生产经营资料；
- 3、济南金达药化有限公司相关工程项目转资表及预、决算资料；
- 4、《建筑工程工程量清单计算规范》；
- 5、《山东省建筑工程工程量清单计价办法》；
- 6、《山东省装饰装修工程工程量清单计价办法》；
- 7、《山东省安装工程工程量清单计价办法》；
- 8、《山东省建筑工程消耗量定额》；
- 9、《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》；
- 10、《山东省建筑工程价目表》；
- 11、《山东省安装工程消耗量定额》；
- 12、《山东省安装工程费用及计算规则》；
- 13、《山东省安装工程量计算规则》；
- 14、《山东省安装工程价目表》；
- 15、济南市地方材料价格；
- 16、济南市建设行政管理部门有关建设收费规定；
- 17、机械工业出版社近期《机电产品报价手册》；
- 18、近期《全国国产及进口汽车报价》；
- 19、近期《全国办公设备及家用电器报价》；
- 20、互联网上获取的产品价格信息；



- 21、企业与供货厂家签订的设备购置合同；
- 22、相关资产的竣工图纸及其他技术资料；
- 23、机械工业部《机械工业建设项目概算编制方法及各项概算指标》；
- 24、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 25、《中华人民共和国海关进出口税则》；
- 26、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 27、WIND 资讯软件平台信息；
- 28、委托人及被评估单位提供的其他资料；
- 29、本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法；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。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。在对三种评估方法进行适用性分析的基础上，本次采用收益法和资产基础法进行评估，并对两种方法得出的评估结论进行对比分析，确定最终的评估结论。

选用理由如下：

### （一）评估方法的适用性分析

1、收益法适用性分析：鉴于济南金达药化有限公司的历史经营情况，其未来的预期收益可以合理预测，并能反映企业全部资产对企业价值的贡献程度，风险可以合理量化，因此可以采用收益法进行评估。

2、市场法适用性分析：考虑到在产权交易市场上不易获取足够数量的股权交易可比案例及其交易信息等详细资料，因此本次评估不宜采用市场法。

3、资产基础法适用性分析：选用资产基础法，可在合理评估企业申报的各项资产和负债价值的基础上，确定评估对象的价值，具有直观性，便于资产评估报告使用人正确理解评估结论。因此本次评估可采用资产基础法。

综上，本次评估采用收益法和资产基础法评估，并对两种测算结果进行分析的基础上，最终采用资产基础法的评估结果作为本报告之评估结论。

### （二）收益法评估模型及说明

收益法是通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。具体方法为：在当前经营模式持续经营的前提下，通过预测济南金达药化有限公司在本次评估基准日后预计收益年限内的年度净现金流量（分段预测），再选用适当的折现率逐年折现加和，加上该公司目前的非经营性资产及溢余资产的价值、减去付息债务后乘以委估股权比例，并考虑相关的修正系数后确定股权评估值。其基本计算公式为：

$$V = (V_1 + V_2 - V_3) \times (1 - \delta) \times S \times (1 \pm K)$$

式中：V：企业股东权益价值

$V_1$ ：企业营业价值

$V_2$ ：非经营性资产（负债）及溢余资产价值

$V_3$ ：长期付息债务的价值

$\delta$ ：流通性折扣系数

S：委估股权比例

K：控制权溢价（折价）调整系数

$$V_1 = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + R_n / r \cdot (1+r)^{-n}$$

其中： $V_1$ ——经营性资产反映的企业营业价值

$R_i$ ——企业未来第 i 年预期企业自由净现金流

r ——折现率，由加权平均资本成本估价模型确定

i ——收益计算年期

n ——详细预测年期

### 1、收益期的确定

根据被评估单位的历史沿革、发展历程、行业现状及对该公司未来发展潜力、前景的判断，本次评估收益期按永续期确定。具体收益预测分为两个部分：一为详细预测期，考虑到企业的主要产品所处的发展阶段及企业的具体情况，企业经营达到相对稳定的时间约为 5 年，因此详细预测期设定为 5 年 1 期；二为永续期，即 2025 年及以后为稳定预测期阶段，其盈利指标将处于稳定状态。

### 2、收益类型的确定

本次评估采用企业自由现金流，企业自由现金流的计算公式如下：

企业自由现金流 = 净利润 + 折旧及摊销 + 扣除税务影响后的利息费用 - 资本性支出 - 营运资金追加额

① 净利润的确定：按预测的损益情况计算确定。

② 折旧及摊销的确定：被评估企业申报各项固定资产使用基本正常，现固定资产规模和资产配置可基本满足企业预测期间正常经营的需要，因此固定资产折旧额为保有固定资产的折旧额（报废时更新后继续计提折旧）；对无形资产摊销额，评估时主要按取得时的账面原值、摊销年限测算年度摊销额。其中对于永续年度折旧摊销额，为方便计算，评估时按各项资产未来经济寿命年限内的折旧及摊销额逐年折现加总后再予以年金化的方式确定。

③ 资本性支出的确定：本次评估所考虑的未来年度资本性支出为被评估企业现有固定资产的更新支出，通过与企业相关人员的交流以及对企业现有固定资产的生产能力、启用时间、经济寿命年限、尚可使用年限、重置价值及残值率等的判断来确定企业未来各年度的更新性资本性支出数额。其中对永续年度资本性支出，为方便计算，评估时按各项资产未来经济寿命年限内的资本性支出数据逐年折现加总后再予以年金化的方式确定。

④ 营运资金增加额的确定

营运资金增加额 = 当期所需营运资金 - 上期所需营运资金

通过对历史年度企业营运资金占用的分析，确定营运资金需求与营业收入的关系，通过预测营业收入来计算未来各年度末的营运资金需求数

额，通过与年初（期初）营运资金的比较，逐期确定营运资金的增加额。

### 3、年中折现的考虑

考虑到现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此企业自由现金流折现时间均按年中折现考虑。

### 4、折现率的确定

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企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式： } WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$$

式中：K<sub>e</sub>：权益资本成本；

K<sub>d</sub>：债务资本成本；

T：所得税率；

E/(D+E)：股权占总资本比率；

D/(D+E)：债务占总资本比率；

其中：K<sub>e</sub> = R<sub>f</sub> + β × (R<sub>m</sub> - R<sub>f</sub>) + R<sub>c</sub>

式中：R<sub>f</sub>——无风险报酬率

R<sub>m</sub>——完全分散的投资组合的期望收益率

β ——被评估企业的投资权益贝塔系数

R<sub>c</sub>——被评估企业特定风险调整系数。

### 5、溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，采用成本法确定评估值。

### 6、非经营性资产（负债）价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，采用成本法确定评估值。

#### 7、有息债务价值的确定

有息债务主要是指被评估单位向金融机构和其他单位借入款项，采用成本法确定评估值。

#### 8、流动性折扣的考虑

本次采用收益法评估，未考虑股权流动性对评估价值的影响。

#### 9、控股权溢价（或缺少控制权折价）的考虑

本次评估对象是济南金达药化有限公司的股东全部权益，故未考虑控股权溢价的影响。

### （三）资产基础法评估模型及说明

基本公式：

股东全部权益价值=总资产评估值-总负债评估值

具体如下：

#### 1、流动资产

具体采用成本法。根据不同类别资产的特点，在核实其真实性、准确性的基础上，逐项确定其评估值。其中，对产成品，按其不含税售价扣减相应的销售费用、全部税金及适当的净利润计算确定评估值。

#### 2、固定资产

具体采用成本法，基本公式：评估值=重置价值×成新率

##### （1）房屋建筑物类资产

##### ① 重置价值的确定：



房屋建筑物的重置价值考虑了综合造价、前期费用、其他费用及资金成本等价值构成因素后综合确定。

② 成新率的确定：

分别不同情况，采用打分法、年限法综合确定。

(2) 设备类资产

① 重置价值的确定：

对于机器设备，如有近期成交的，我们参照最近一期成交的价格，以成交价为基础，再考虑相应的运费、安装调试费等确定其重置价值；对于无近期成交的设备，如目前市场仍有此种设备，我们采用询价方式，通过向厂家直接询价，再考虑相关费用确定其重置价值；对于无法询价也无替代产品的设备，我们在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其重置价值；对车辆，重置价值接近期的车辆市场行情，参照与评估对象品质和功能相同或相似车辆的市场价格，再考虑车辆购置税、挂牌费后确定；对电子设备，主要查询当期相关报价资料确定其重置价值。

② 成新率的确定：

根据设备的具体情况分别采用年限法、打分法或采用其中两种方法综合确定。

4、无形资产

申报无形资产包括土地使用权、商标、实用新型专利、药品生产批号和生产技术和域名，具体如下：

(1) 对土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法评估。

采用市场比较法评估，根据市场中的替代原理，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。

采用基准地价系数修正法评估，即利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

(2) 对商标类资产，依据商标形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值。

(3) 对实用新型专利及药品生产批号和生产技术，在用的实用新型专利技术及其药品生产批号和生产技术对其营业收入的价值贡献水平较高，相关业务收入在财务中单独核算，且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对纳入本次评估范围的在用的实用新型专利技术及其药品生产批号和生产技术进行评估；对企业尚未在生产中应用的药品生产批号和生产技术评估为零。

## 5、负债

在清查核实其真实性、准确性的基础上，区别不同的负债分类，确认其是否为济南金达药化有限公司截至本次评估基准日实际承担的负债，逐项确定其评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估工作于 2019 年 9 月 23 日开始，至 2019 年 11 月 8 日结束。具体分以下几个阶段：

### （一）明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及资产评估专业人员的独立性。

### （二）签订资产评估委托合同

在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，约定评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限和方式、评估服务费总额和支付方式、资产评估机构与委托人权利、义务、违约责任和争议解决等主要内容。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

### （四）进行评估现场调查

根据本次评估对象和评估范围的具体情况，我们将评估人员分成房产、设备、财务综合三个评估小组，由项目负责人带领评估人员于 2019 年 9 月 23 日进入济南金达药化有限公司进行现场调查。首先对企业的历史沿革、所从事的业务情况进行深入了解，对企业所处行业进行调查，全面清查各项资产和核实各项负债，并对济南金达药化有限公司的历史经营情况的相关资料进行了详细的核实。现场调查工作于 2019 年 10 月 11 日结束。

现场调查时，我们根据被评估企业的特点和资产类别不同，采用不同的资产勘查或现场调查方式，全面、客观了解评估对象，核实被评估单位提供资料的可靠性。主要调查方式如：

对管理层进行针对性访谈，具体访谈对象包括公司财务、人力资源、采购部门、销售部、生产部、研发部及总经理等。

对被评估单位申报的资产和负债进行现场调查。如对实物资产进行现场勘查，对房屋建筑物进行全面勘察；对机器设备类资产分类勘察，其中对重要的机器设备进行逐项重点勘察，对一般生产设备进行逐项勘察，对非重点设备进行抽样勘察；对存货进行抽查盘点；对银行存款核对银行对账单；对往来款项进行账务核实及发函询证等评估程序，确认其真实性及准确性等。

对商标权、专利权、药品生产批号等账外知识产权类无形资产，在收集相关产权资料的基础上，网上查询各官方网站，确认申报资产的真实性、准确性、时效性等信息。

同时，我们对被评估单位的历史经营情况，包括企业的产品种类、经营能力、成本核算、内控制度及其执行情况等事项进行了深入了解。对营业收入、营业成本及各项费用及税金的历史水平进行了核实及归集；对被评估单位提供的收益预测资料进行了审核，通过分析宏观经济、行业现状、该公司的经营优劣势以及公司规模、所经营业务的市场需求等资料分析其预计营业收入和营业成本的合理性，通过分析以前年度各项费用水平来比较确认其预计各项费用的合理性，最终确认其收益预测年限内的预计收益水平的合理性。

#### （五）收集整理评估资料

通过与委托人及被评估单位进行沟通、指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象或被评估单位资料进行了解；在具体资产清查过程当中，注意从委托人、被评估单位及其他相关当事人索取与评估有关的资料，并对现场调查及资料收集所获得资料进行核查和验证，并按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法。同时，在从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

#### （六）评定估算形成结论

评定估算是资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论，根据资产评估机构内部质量控制制度对资产评估报告进行三级审核等具体工作步骤。

#### （七）编制出具资产评估报告

在不影响对评估结论进行独立判断的前提下与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要的沟通；按照《资产评估执业准则——资产评估报告》等准则的要求，编制出具《资产评估报告》等相关文件，并按资产评估委托合同约定的时间及方式向委托人提交资产评估报告。

#### （八）整理归集评估档案

资产评估机构及资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估

业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

## 九、评估假设

本次评估结果是反映委估股权在本次特定评估目的下的市场价值，没有考虑企业将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次评估结论是基于以下假设得出的：

### （一）一般假设

1、持续经营假设。本次评估以持续经营为前提，持续经营在此是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，不会因其资质等原因对生产经营产生影响，并在可预见的未来不会发生重大改变。

2、资产持续使用假设。指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，相应确定评估方法、参数和依据。

3、交易假设。假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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。

4、公开市场假设。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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### （二）特殊假设



- 1、国内外宏观经济形势、影响企业经营的国家现行有关法律法规及企业所属行业的基本政策无重大变化；
- 2、企业所处地区的政治、经济、行业和社会环境无重大变化；
- 3、本次评估以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提；
- 4、评估基准日后，被评估企业按目前的经营模式及资本结构在评估预测期间内持续经营；
- 5、被评估企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- 6、被评估企业的主要技术骨干和研发团队、营销团队保持相对稳定；
- 7、被评估企业未来保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；
- 8、被评估企业在存续期内，不存在重大的资产减值损失，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；
- 9、被评估企业未来将采取的会计政策在重要方面与当前基本一致；
- 10、被评估企业《中华人民共和国药品生产许可证》和《山东省食品药品监督管理局药品再注册批件》证书到期后能正常办理续期；
- 11、除非另有说明，被评估企业完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
- 12、由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项；
- 13、国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发

生重大变化；

14、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

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。如果上述条件发生变化，评估结果一般会失效，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结论。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

济南金达药化有限公司申报评估的资产账面净值 71,146,548.65 元，负债账面价值 23,958,776.10 元，净资产账面价值 47,187,772.55 元。

评估后，资产评估值 109,151,676.48 元，负债评估值 23,958,776.10 元，净资产评估值 85,192,900.38 元。

评估后净资产比账面净资产增加了 38,005,127.83 元，增值率为 80.54%。

因此，按股权比例及上述净资产评估值计算，采用资产基础法评估后，济南金达药化有限公司股东全部权益在本次评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为 85,192,900.38 元。

资产基础法的评估结论具体情况详见济南金达药化有限公司《资产评估明细表》。

## 资产评估结论汇总表

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×1
1 流动资产	4,269.71	5,212.59	942.88	22.08
2 非流动资产	2,844.95	5,702.58	2,857.63	100.45
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	2,356.64	3,578.36	1,221.72	51.84
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	317.53	1,953.44	1,635.91	515.19
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	170.78	170.78	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	7,114.66	10,915.17	3,800.51	53.42
21 流动负债	2,395.88	2,395.88	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债总计	2,395.88	2,395.88	-	-
24 净资产（所有者权益）	4,718.78	8,519.29	3,800.51	80.54

### （二）收益法评估结论

采用收益法评估后，济南金达药化有限公司股东全部权益价值在本次评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为 104,954,700.00 元。

采用收益法评估的股东全部权益价值较账面净资产增加了 57,766,927.45 元，增值率为 122.42%。

因此，按股权比例及上述股东全部权益评估值计算，采用收益法评估后，济南金达药化有限公司股东全部权益在本次评估基准日 2019 年 9 月

30 日的市场价值为 104,954,700.00 元。

### （三）评估结论的最终确定

本次采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 85,192,900.38 元，收益法得出的股东全部权益价值为 104,954,700.00 元，相差 19,761,799.62 元，差异率为 23.20%。

两种方法评估结论差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产重置价值的角度出发，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，反映的是被评估企业现有资产的重置价值。收益法是从被评估企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力，对企业预期收益产生贡献的不仅仅包括企业申报的各项可确指资产的价值，还有无法量化或不可识别的资产（如人力资源、商誉等无形资产），而资产基础法评估结论中不包括商誉等资产的价值。因此，两种不同评估方法反映的价值存在一定的差异应属正常。

本次评估选用资产基础法评估结果，原因：

济南金达药化有限公司主营业务为原料药生产及销售，年出口收入占总收入的 40%以上。公司营业收入受国家环保政策、医药政策及国际贸易争端影响较大。近年因国家环保政策影响，产品销售价格大幅提升。鉴于目前国内环保、医药政策及国际贸易争端变化的不确定性，公司未来收入预测存在较大不确定性，因此，我们认为采用资产基础法评估结果较为合理，即：

**济南金达药化有限公司股东全部权益（100%股权）在本次评估基准日**

2019 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 85,192,900.38 元（大写：人民币捌仟伍佰壹拾玖万贰仟玖佰元叁角捌分）。

本次评估结论未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响。

本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日。

## 十一、特别事项说明

（一）济南金达药化有限公司评估基准日近两年一期财务报表由和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了专项《审计报告》。本次评估，济南金达药化有限公司申报的各项资产、负债的账面价值及期间的损益情况均为审计后的价值。资产评估专业人员已根据所采用评估方法，对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但不对相关财务报表发表专业意见。

（二）济南金达药化有限公司评估基准日账面存货中部分存货受美国食品和药物管理局（FDA）对公司相关产品实施了进口禁令的影响无使用价值或不能正常销售，明细如下：

序号	名称	计量单位	数量	单价	金额	备注
1	轻质碳酸钙	KG	79.80	1.62	129.28	原材料
2	三乙胺	KG	389.70	14.96	5,829.91	原材料
3	醋酐	KG	226.00	5.88	1,328.88	原材料
4	甲基异丁基甲酮	KG	479.00	12.65	6,059.35	原材料
5	氟苯尼考粗品	KG	300.00	333.33	99,999.00	原材料
6	卡洛芬	KG	1,018.57	1,206.33	1,228,734.79	库存商品
7	氟苯尼考	KG	322.90	999.35	322,690.46	库存商品
8	ICP	KG	1,059.48	146.58	155,299.05	库存商品
9	卡洛芬（三乙胺盐）	KG			567,598.11	在产品
合计					2,387,668.83	

本次评估，对以上无使用价值或不能正常销售的存货评估为零。

（三）本次申报评估的房屋建筑物中 2,940.67 平方米房屋建筑物未办理权属证明，本次评估所采用的建筑面积由委托方申报，评估人员现场

核实，若与将来办理产权登记时的测绘面积不一致，应以房产测绘部门测定的面积为准，并相应调整本报告评估结论。

（四）本次申报评估的土地使用权面积为 44,766.50 m<sup>2</sup>，厂区土地 13,398.40 m<sup>2</sup> 租赁给济南恒基制药有限公司和济南东城石化有限公司使用，其中：济南东城石化有限公司租赁使用面积为 1,320.00 m<sup>2</sup>，济南恒基制药有限公司无偿使用面积为 12,078.40 m<sup>2</sup>，本次评估，不考虑无偿使用对估价结果的影响。

（五）济南金达药化有限公司于 2019 年 6 月 6 日同山东章丘农村商业银行股份有限公司签订“（章丘农商）高抵字（2019）年第 02019-2 号”最高额抵押合同，将其持有的本次评估的房屋（房产证号：章房权证园字第 10000005 号、章房权证园字第 10000006 号、章房权证园字第 10000007 号、章房权证园字第 10000008 号、章房权证园字第 10000009 号、章房权证园字第 10000010 号、章房权证园字第 12000026 号、章房权证园字第 12000027 号）和房屋占用的土地使用权（国有出让土地证号：章国用（2006）第 01015 号）抵押给山东章丘农村商业银行股份有限公司，抵押最高本金限额为 889.80 万元，抵押额度有效期自 2019 年 6 月 6 日至 2022 年 5 月 25 日止。截至评估基准日，济南金达药化有限公司在山东章丘农村商业银行股份有限公司明水支行的短期借款余额为 600.00 万元，本次评估，不考虑估价对象被抵押事项对估价结果的影响

（六）2019 年 1 月 18 日，济南金达药化有限公司与济南市章丘区人民政府签订《搬迁企业入园合同书》，济南金达药化有限公司将搬迁至济南刁镇化工产业园化工新材料区。本次评估时点企业尚未取得用地指标，



搬迁尚无具体的投资计划、工程进度计划、投产计划等，本次评估不考虑企业搬迁事项对估价结果的影响。

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关注以上特别事项对经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（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专业人员不承担责任。

（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）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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资产评估师的责任；依法提供并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

（六）在评估结论有效使用期内，评估目的实现时，应以评估结论作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或评估假设前提发生变化，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 11 月 8 日。

（本页以下空白）

#### 十四、资产评估师签字盖章和资产评估机构盖章

资产评估师：



青岛天和资产评估有限责任公司

二〇一九年十一月八日



## 附件

- 1、《山东金泰集团股份有限公司第十届董事会第四次会议决议》；
- 2、山东金泰集团股份有限公司《营业执照》；
- 3、《委托人承诺函》；
- 4、济南金达药化有限公司《营业执照》；
- 5、《被评估单位承诺函》；
- 6、济南金达药化有限公司近两年一期专项《审计报告》；
- 7、《国有土地使用证》；
- 8、《房地产权证》；
- 9、《机动车行驶证》；
- 10、《商标注册证》；
- 11、《实用新型专利证书》；
- 12、《域名注册证书》；
- 13、《中华人民共和国药品生产许可证》；
- 14、《中华人民共和国药品 GMP 证书》；
- 15、《山东省食品药品监督管理局药品再注册批件》；
- 16、评估机构《营业执照》；
- 17、评估机构资格证书；
- 18、山东省财政厅资产评估机构备案公告；
- 19、资产评估师承诺函；
- 20、参加评估的资产评估师职业资格证书登记卡。





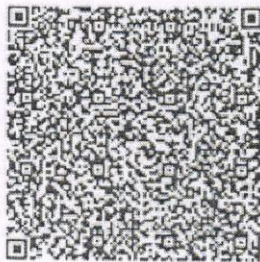
# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370200713709634P

名称 青岛天和资产评估有限责任公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 青岛市市南区东海路37号(金海大厦15层)  
法定代表人 于强  
注册资本 贰佰壹拾捌万元整  
成立日期 1993年04月16日  
营业期限 1993年04月16日至 年 月 日  
经营范围 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；从事证券、期货相关评估业务；工程咨询服务(专业：机械、建筑)；市场交易信息服务；评估咨询服务。(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)。



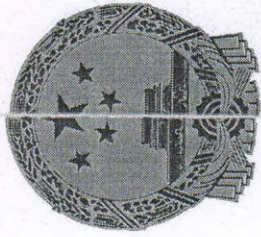
<http://sdxy.gov.cn>

登记机关



2016年08月30日





# 证券期货相关业务评估资格证书

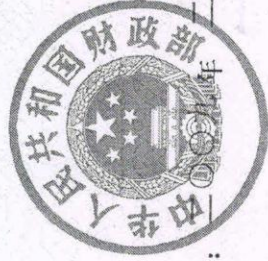
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准青岛

天和资产评估有限责任公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0531040001

序列号：000059



发证时间：二〇〇九年二月





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：冯智伟

性别：男

登记编号：37130073

单位名称：青岛天和资产评估有限  
责任公司

初次执业登记日期：2013-10-31

年检信息：通过（2019-08-16）

(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：冯智伟

本人印鉴：  
资产评估师  
冯智伟  
37130073

打印日期：2019-08-19



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：徐德武

性别：男

登记编号：38000009

单位名称：青岛天和资产评估有限  
责任公司

初次执业登记日期：1997-05-31

年检信息：通过（2019-08-16）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-08-19



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>