

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

厦门金达威集团股份有限公司
拟股权收购所涉及的江苏诚信药业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 1877 号

（共 1 册第 1 册）

银信资产评估有限公司

2020 年 12 月 01 日

目 录

声 明	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型.....	21
五、评估基准日.....	21
六、评估依据.....	21
七、评估方法.....	23
八、评估程序实施过程和情况.....	25
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	29
十二、资产评估报告使用限制说明.....	31
十三、资产评估报告日.....	32
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	32
附 件.....	33



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。



厦门金达威集团股份有限公司

拟股权收购所涉及的江苏诚信药业有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 1877 号

摘要

一、项目名称：厦门金达威集团股份有限公司拟股权收购所涉及的江苏诚信药业有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：厦门金达威集团股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

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：江苏诚信药业有限公司

五、评估目的：股权收购，厦门金达威集团股份有限公司拟收购江苏诚信药业有限公司股权，为此需对所涉及的江苏诚信药业有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

六、经济行为：厦门金达威集团股份有限公司拟收购江苏诚信药业有限公司股权。

七、评估对象：股东全部权益价值

八、评估范围：全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2020年8月31日

十一、评估方法：收益法、市场法。

十二、评估结论：截止评估基准日，被评估单位经审计后报表所有者权益为 12,351.12 万元，经评估股东全部权益价值为 36,000.00 万元（人民币大写：叁亿陆仟万元整），增值 23,648.88 万元，增值率 191.47%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对厦门金达威集团股份有限公司拟收购江苏诚信药业有限公司股权之经济行为有效。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 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、本评估报告中收益法评估结论的成立，依据被评估单位提供的对未来经营情况的预测，经过与被评估单位管理层沟通及委托人认可，我们判断预测是可信的。但我们不能保证将来其完全可以按照预测计划实现；如果发生实际运行情况与预测结果不符，则必然会影响本评估报告的评估结果，提请报告使用人充分关注。

2、被评估单位以其所持有的苏（2020）启东市不动产权第 0029601 号房地产及机器设备作为抵押物担保，向中国农业银行股份有限公司启东市支行累计借款 3,900.00 万元，借款期限为 2019 年 7 月 3 日至 2021 年 10 月 22 日，至评估基准日 3,900.00 万元尚未归还。

3、被评估单位以机器设备、南通汉瑞新材料科技有限公司以通州房权证兴东字第 15100005B-9B\通州国用（2015）第 026002 号房地产作为抵押物担保，股东卞雨花、喻红忠作为保证人，向南京银行股份有限公司南通分行累计借款 2,000.00 万元，借款期限为 2020 年 3 月 17 日至 2021 年 4 月 2 日，至评估基准日 2,000.00 万元尚未归还。

4、被评估单位股东喻红忠以位于南京雅居乐花苑房产（宁房权证秦转字第 296398 号）及南通汉瑞科技有限公司以湖南汉瑞新材料科技有限公司的 2,000.00 万元股权提供反担保，由南京紫金小额科技贷款有限公司提供担保，被评估单位向苏州银行股份有限公司南通通州支行累计借款 1,100.00 万元，借款期限为 2020 年 1 月 31 日至 2021 年 2 月 2 日，至评估基准日 1,100.00 万元尚未归还。

5、被评估单位以陈健康启东房权证汇龙字第 033462 号、陈俊杰启东房权证汇龙字第 046767 号作为抵押物，向兴业银行股份有限公司南通分行累计借款 473.00 万元，借款期限为 2020 年 3 月 27 日至 2021 年 3 月 26 日，至评估基准日 473.00 万元尚未归还。

6、被评估单位股东南京冠准投资合伙企业（有限合伙）将其持有的 4,000.00 万元股权质押给华泰证券（上海）资产管理有限公司，将其在被评估单位享有的股权收益权（不低于 6,000.00 万元）转让给华泰证券（上海）资产管理有限公司。



7、被评估单位股东喻红忠将其所持有的 9,600.00 万股股权质押给股东安徽丰原药业股份有限公司。安徽丰原药业股份有限公司投资 1 亿元为明股实债，本次评估假设前提是明股实债在 2020 年 12 月 31 日前得到妥善处理，2021 年起无此项利息负担。

8、被评估单位向苏州金融租赁股份有限公司融资租赁固定资产一批（高氨氮预处理系统等设备 79 项），融资租赁期限为 2020 年 1 月 17 日至 2023 年 1 月 16 日，融资额 1,000.00 万元，至评估基准日尚余 8,522,745.01 元未支付，期末资产处置方式：租赁期内未违约，按 1.00 元价款留购。

9、被评估单位向苏银金融租赁股份有限公司融资租赁制药设备 1 套，融资租赁期限为 2018 年 7 月 12 日至 2021 年 07 月 12 日，融资额 1,000.00 万元，至评估基准日尚余 2,555,064.00 元未支付，期末资产处置方式：按 1,000.00 元价款留购。

10、期后事项：

(1) 被评估单位股东卞雨花将其所持有的 500.00 万元股权质押给顾忠南；

(2) 股东南京杰英普贸易有限公司将所持有的 1200.00 万元股权（占注册资本 5.37%）转让给喻艳，已于 2020 年 10 月 30 日办理了股权变更登记。

(3) 被评估单位向华夏银行股份有限公司南通分行借款 950.00 万元已在期后 2020 年 09 月 17 日归还。

(4) 期后被评估单位以喻红卫的苏 2020 南通开发区不动产权第 003115 号、喻红忠的南通房权证字第 71035982 号房地产作为抵押物担保，向交通银行股份有限公司启东支行借款 750.00 万元，借款期限为 2020 年 10 月 15 日至 2021 年 10 月 10 日。

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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，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号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

厦门金达威集团股份有限公司
拟股权收购所涉及的江苏诚信药业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 1877 号

正文

厦门金达威集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用收益法及市场法，按照必要的评估程序，对厦门金达威集团股份有限公司拟股权收购所涉及的江苏诚信药业有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、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：厦门金达威集团股份有限公司（简称：厦门金达威）

注册号/ 统一社会信用代码	91350200612033399C	名称	厦门金达威集团股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	江斌
注册资本	61648.1927 万人民币	成立日期	1997 年 11 月 24 日
住所	福建省厦门市海沧新阳工业区		
营业期限自	1997 年 11 月 24 日	营业期限至	长期
经营范围	营养食品制造；保健食品制造；食品添加剂制造；饲料添加剂制造；其他未列明食品制造；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。		

注：内容摘自企业营业执照。

（二）其他资产评估报告使用人：

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、被评估单位名称：江苏诚信药业有限公司（以下简称“江苏诚信”）

注册号/ 统一社会信用代码	91320681560294852Y	名称	江苏诚信药业有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	法定代表人	刘家生



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

注册资本	22349.00 万人民币元	成立日期	2010 年 08 月 17 日
住所	启东滨江精细化工园区		
营业期限自	2010 年 08 月 17 日	营业期限至	2040 年 08 月 16 日
经营范围	丙酰胺谷氨酰胺、奥拉西坦、阿托伐他汀钙、吡唑酮、瑞舒伐他汀钙、替比夫定原料药生产、销售；酮还原酶生产、销售；维生素 C 葡萄糖苷生产、销售；氨基酸系列产品销售；化工原料中间体、日用化妆品、生物医药产品研发、销售、技术收购（除危险化学品、有毒品等国家专项规定的产品）；自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

注：内容摘自企业营业执照，商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等，请登录厦门市商事主体登记及信息公示平台（网址：www.xiamencredit.gov.cn）查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的，应取得有关部门的许可后方可经营。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

江苏诚信药业有限公司由 2010 年 8 月成立，成立时股东出资情况及股权结构如下：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
刑将军	525.00	10.00%	105.00	2.00%
喻红忠	4,725.00	90.00%	945.00	18.00%
合计	5,250.00	100.00%	1,050.00	20.00%

上述出资已经南通文峰会计师事务所出具文峰内验[2010]字第 186 号验资报告验证。

2011 年 3 月 6 日，公司注册资本由 5250 万元减少至 4200 万元，减资及第二期实缴后的股东及出资比例为：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
刑将军	420.00	10.00%	205.00	4.88%
喻红忠	3,780.00	90.00%	1,845.00	43.93%
合计	4,200.00	100.00%	2,050.00	48.81%

上述出资已经南通文峰会计师事务所出具文峰内验[2011]字第 126 号验资报告验证。

2012 年 1 月 9 日，股东喻红忠从其所持公司股份中转股 420 万元给南京杰英普贸易有限公司，股权收购及第三期实缴后的股东及出资比例为：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
喻红忠	3,360.00	80.00%	2,505.00	59.64%
刑将军	420.00	10.00%	325.00	7.74%
南京杰英普贸易有限公司	420.00	10.00%	420.00	10.00%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
合计	4,200.00	100.00%	3,250.00	77.38%

上述出资已经南通文峰会计师事务所出具文峰内验[2012]字第 26 号验资报告验证。

2012 年 4 月 5 日，公司股东第四期缴纳出资，第四期实缴后的股东及出资比例为：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
喻红忠	3,360.00	80.00%	3,360.00	80.00%
刑将军	420.00	10.00%	420.00	10.00%
南京杰英普贸易有限公司	420.00	10.00%	420.00	10.00%
合计	4,200.00	100.00%	4,200.00	100.00%

上述出资已经南通文峰会计师事务所出具文峰内验[2012]字第 63 号验资报告验证。

2012 年 7 月 10 日，公司注册资本由 4200 万元增加至 6000 万元，增资后的股东及出资比例为：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
喻红忠	4,800.00	80.00%	4,800.00	80.00%
刑将军	600.00	10.00%	600.00	10.00%
南京杰英普贸易有限公司	600.00	10.00%	600.00	10.00%
合计	6,000.00	100.00%	6,000.00	100.00%

上述出资已经南通文峰会计师事务所出具文峰内验[2012]字第 115 号验资报告验证。

2016 年 3 月 31 日，公司注册资本由 6000 万元增加至 12000 万元，增资后的股东及出资比例为：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
喻红忠	9,600.00	80.00%	9,600.00	80.00%
刑将军	1,200.00	10.00%	1,200.00	10.00%
南京杰英普贸易有限公司	1,200.00	10.00%	1,200.00	10.00%
合计	12,000.00	100.00%	12,000.00	100.00%

上述出资已经南通恒信联合会计师事务所出具通恒信内验[2016] 8 号验资报告



验证。

2017年12月，公司申请增加注册资本人民币4000万元，注册资本由12000万元增加至16000万元，新增股东南京冠准投资合伙企业（有限合伙），增资后的股东及出资比例如下：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
喻红忠	9,600.00	60.00%	9,600.00	60.00%
刑将军	1,200.00	7.50%	1,200.00	7.50%
南京杰英普贸易有限公司	1,200.00	7.50%	1,200.00	7.50%
南京冠准投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	25.00%	4,000.00	25.00%
合计	16,000.00	100.00%	16,000.00	100.00%

上述出资已经江苏中瑞华会计师事务所有限公司出具苏瑞华内验[2018]第010号验资报告验证。

2018年7月，公司申请增加注册资本人民币6349万元，注册资本由16000万元增加至22349万元，新增股东安徽丰原药业股份有限公司，增资后的股东及出资比例如下：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
喻红忠	9,600.00	42.95%	9,600.00	42.95%
刑将军	1,200.00	5.37%	1,200.00	5.37%
南京杰英普贸易有限公司	1,200.00	5.37%	1,200.00	5.37%
南京冠准投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	17.90%	4,000.00	17.90%
安徽丰原药业股份有限公司	6,349.00	28.41%	6,349.00	28.41%
合计	22,349.00	100.00%	22,349.00	100.00%

上述出资已经江苏中瑞华会计师事务所有限公司出具苏瑞华内验[2018]第026号验资报告验证。

2019年8月，股东刑将军将其持有的1200万股股权转让给卞雨花，股权转让后的股东及出资比例如下：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
喻红忠	9,600.00	42.95%	9,600.00	42.95%
卞雨花	1,200.00	5.37%	1,200.00	5.37%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
南京杰英普贸易有限公司	1,200.00	5.37%	1,200.00	5.37%
南京冠准投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	17.90%	4,000.00	17.90%
安徽丰原药业股份有限公司	6,349.00	28.41%	6,349.00	28.41%
合计	22,349.00	100.00%	22,349.00	100.00%

截至评估基准日，上述股东出资情况及股权结构未发生变动。

3、被评估单位历史财务资料

2018年、2019年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
资产总计	301,555,537.69	369,979,831.72	337,469,579.07
负债合计	157,045,190.38	259,780,267.75	213,958,387.23
所有者权益合计	144,510,347.31	110,199,563.97	123,511,191.84

2018年、2019年及评估基准日经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2018年度	2019年度	2020年1-8月
营业收入	85,984,568.51	98,331,482.73	116,892,550.33
营业成本	89,786,052.87	78,050,488.73	60,748,428.89
营业税金及附加	1,258,415.22	1,495,804.58	1,352,871.19
销售费用	8,279,686.60	3,092,401.66	1,649,643.74
管理费用	30,014,777.79	24,645,933.06	18,709,550.36
研发费用	8,748,672.93	6,525,620.42	3,666,741.94
财务费用	24,160,402.97	21,448,189.41	13,928,921.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	2,178,459.89	-76,415.90	-684,476.58
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-614,727.52	-10,047,362.32	-8,174,647.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）		173,528.49	
其他收益	2,340,500.00	825,700.00	5,146,877.19
营业利润	-75,486,672.24	-46,051,504.81	13,124,145.93
加：营业外收入	3,754.16	153,278.75	256,708.28
减：营业外支出	590,162.58	744,822.17	69,226.34
利润总额	-76,073,080.66	-46,643,048.23	13,311,627.87

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	2018年度	2019年度	2020年1-8月
减：所得税费用			
净利润	-76,073,080.66	-46,643,048.23	13,311,627.87

上表 2018 年财务数据摘自北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）中证天通（2019）审字第 0202039 号审计报告、2019 年度及评估基准日财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字[2020]第 ZA53177 号审计报告。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，主要税种税率见下表：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税、消费税计缴	5%
教育费附加	按实际缴纳的增值税、消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税、消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%

被评估单位 2018 年被认定为高新技术企业，有效期为 2018 年 11 月 28 日至 2021 年 11 月 27 日，根据《中华人民共和国企业所得税法》及相关规定，公司 2019 年、2020 年企业所得税减按 15% 计征。

4、被评估单位经营管理状况概述

被评在单位位于启东市滨江精细化工园区，距上海市仅 1.5 小时车程。占地面积 6 万余平方米，是一家以生物酶技术为主导，与化学合成技术相结合的高新技术企业。2015 年被省科技厅认定为省级生物酶绿色工程技术中心。主要生产医药原料、化妆品和膳食补充原料等。产品通过了 WHO 世卫组织、欧盟 EDQM(CEP)、美国 FDA 等官方注册和认证。被评在单位依托生物酶核心技术，开发用于医药、化妆品和膳食补充的原料，同时依托工厂的原料优势，开发下游产品，从而形成完整的产业链，致力打造以生物酶技术为核心竞争力的国际创新型医药企业。

1、员工情况

被评估单位现有员工 200 多人，其中博士、硕士学历 10 人、研发人员 23 人。主要核心技术人员有：

祝俊：公司首席科学家、技术副总；国籍：美国；美国佛罗里达大学博士后，两次获得美国绿色化学总统奖，2012-2017 中科院特聘研究员；



李斌：公司首席科学家、研发总监；上海交通大学生物化学与分子生物学博士，荣获省科学技术进步二等奖、国家科学“九五”攻关课题、国家自然科学基金课题；入选江苏省双创博士、东疆英才计划。

研发部门包括技术中心和生物酶研究所，研发人员 23 人。在研酶包括：透明质酸酶，核苷酸转移酶用于酮还原酶 N 等。

2、取得的资质

序号	证书名称	证书编号	许可范围或登记品种	有效期限
1	药品生产许可证	苏 20160250	原料药	2020. 12. 31
2	安全生产许可证	(苏)WH 安许正字[F00014]	危险化学品生产	2020. 12. 3
3	安全生产标准化证书	苏 AQBWHF II 201700060	安全生产标准化二级企业（危险化学品）	2020. 11
4	危险化学品登记证	320610427	2-氯丙酸乙酯、氨溶液[含氨>10%]、甲醇等	2023. 4. 28
5	抗震设防审查证书	苏建抗审（2012）048 号	经整改后符合规范要求	
6	排污许可证	91320681560294852Y001P		2020. 12. 25
7	出口欧盟原料药证明文件	JS180028		2021. 12. 9
8	欧盟 EDQM(CEP) 认证文件	RO-CEP 2014-371-Rev 01	吡喹酮	2021. 1. 14
9	WHO 世卫组织认证文件		吡喹酮	2020. 04. 09 签发, 无有效期
10	美国 FDA 注册文件	VMF6194	吡喹酮	2017. 06. 02 签发, 无有效期
11	Kosher 注册文件		丙谷, 肌肽, 透明质酸钠, LVCG, NMN, PS	2021. 08. 31
12	COSMOS 注册文件	1007827	丙氨酰谷氨酰胺, 肌肽, LVCG, 透明质酸钠	2020. 12. 31

3、主要产品介绍

吡喹酮：吡喹酮系吡嗪并异喹啉化合物，20 世纪 70 年代初即用以驱除绦虫，继而发现其具有很好的抗血吸虫作用，并于 70 年代末试用于临床治疗血吸虫病。吡喹酮口服方便，疗程短至 1~2 d，不良反应轻，疗效高。76 个国家和地区有血吸虫病流行，感染者逾 2 亿和 6 亿人口受感染威胁。

吡喹酮的杀虫过程包括 2 个方面，即药物对虫的直接作用和宿主的免疫效应。血吸虫经吡喹酮作用后，迅速引起虫体活动兴奋、虫体肌肉挛缩和皮层的广泛受损，从而导致虫的肝移，影响虫的体表营养吸收、排泌和防御功能以及继发的代谢紊乱，且皮层的损害和剥落则破坏了虫得以在宿主体内存活的伴随免疫机制，其体表抗原决定簇的显露为宿主抗血吸虫特异性抗体的免疫攻击提供了靶部位。



吡喹酮最先由 Seubere 等人于 1975 年首先合成，德国默克（即现在的默克雪兰诺）和拜耳两药厂成功开发出药物制剂。1980 年德国默克公司以商品名“Cesol”率先上市的吡喹酮。近年来因环保等各种原因，这些公司的产量均有不同程度的减少甚至停产。

奥拉西坦：奥拉西坦又名脑复智，脑代谢改善药，可促进磷酰胆碱和磷酰乙醇胺合成，促进脑代谢改善智力和记忆。临床用于轻中度血管性痴呆、老年性痴呆及脑外伤等引起的记忆与智能障碍。奥拉西坦最早由意大利史克比切姆公司与 1974 年合成，1987 年上市。奥拉西坦 2014 年居国内畅销药 TOP20 之列，年实际销售额超过 50 亿元，但该品种在美国没有被 FDA 批准上市，也没有通过欧盟中心认证。目前全球范围内只有亚洲有奥拉西坦销售，主要是在中国和韩国。

NMN：NMN 全称为 β -烟酰胺单核苷酸，是一种易溶于水的白色粉末状物质，也是人体中合成 NAD⁺（辅酶 I）的前体，可提升人体 NAD⁺水平，而 NAD⁺具体参与的细胞内反应包括：生长、DNA 修复（PARPs 介导）、SIRT6 蛋白、NADP（H）合成。

NMN 是个神奇的物质，因为它对人体的有益功效有很多。很多食物中也含有 NMN，但是含量非常少，成年人每天应该补充的 NMN 为 560mg。显然食物补充无法做到，所以补充非食物来源的 NMN。2013 年哈佛医学院教授 David. Sinclair 在国际顶级学术期刊《细胞》上发表论文，证实补充 NMN 能逆转小鼠线粒体功能和肌肉功能相关的关键生化指标。2018 年 David. Sinclair 教授关于 NMN 逆转血管老化和肌肉萎缩的论文又在《细胞》刊登。

4、产品市场情况

目前吡喹酮全世界年总产量为 250 吨左右。吡喹酮的主要客户为默克，作为 WHO 捐赠项目已提供了大约 8000 万片包含吡喹酮活性成分的剂片，治疗了 15 个非洲国家的约 1900 万名儿童。此前默克主要采购海正产品，海正的年产能达 40 吨左右。目前默克主要采购被评估单位的产品，每年产能 150 吨左右，成为国内最大吡喹酮生产企业，全球占比 60%。

2019 年 7 月 1 日《第一批国家重点监控合理用药药品目录》正式发布，20 个品种纳入，其中包括奥拉西坦，意味着未来医生处方受限，销量走低。国内奥拉西坦生产企业有近十家，其中销量较大的为广东世信、石家庄欧意、哈尔滨三联和湖南健朗 4 家。诚信药业与湖南健朗有长期合作，帮助健朗开发并生产原料药工艺，目前为其



供应原料。同时正在开发广东世信和哈尔滨三联。

目前市场上比较常见的 NMN 品牌包括基因港、赛立复、瑞维拓、新兴和等。NMN 的制作工艺主要有三种：

第一种是化学合成，成本较低，但是合成的主要是 NMN 的前体物质 NR，制作过程中会添加氯元素，很难避免化学残留，对人体可能会产生未知的安全风险。

第二种，发酵法，目前主要是日本生产的 NMN 采取这种方法，过程复杂，非常耗时，成本非常高，日本的 NMN 售价都达到几万元，普通人很难负担得起。

第三种，生物酶法，获得诺贝尔奖的酶定向进化技术，绿色天然成本低，模仿人体内催化酶的工作过程，可以在体外生产需要的物质成分。比如赛立复 NMN，优化改进了酶定向进化技术，能提供 4.5 倍吸收度的天然 NMN。被评估单位拥有较先进的生物酶法技术。

5、主要业务模式

（1）采购模式

由质量部制定供应商标准，供应商要求是直接的生产厂家。根据生产月计划制定采购计划，具体根据工艺路线物料配比和库存。年初制定总采购计划，实际按照生产计划执行。主要原材料包括：氨基物、d-2-氯丙酰氯、 β -苯乙胺、环己甲酰氯、丙酮、氢氧化钾、氢氧化钠、二氯甲烷、三甲基硅基三氟甲磷酸酯、4-氯乙酰乙酸乙酯、甘氨酸盐酸盐等。

（2）生产模式

按订单生产，1 车间生产吡嗪酮，2 车间主要生产奥拉西坦和 β -烟酰胺单核苷酸（NMN），3 车间生产酶类等。

（3）销售模式

以直销为主，部分代销。与德国默克公司签订了为期三年的销售吡嗪酮合同，与湖南健朗药业有限责任公司签订了为期五年的销售奥拉西坦合同。

6、质量控制情况

1 车间和 2 车间完全按照 GMP 要求，3 车间生产酶不要求 GMP。国内外 GMP95% 的要求都一致，以 WHO 的要求为主，美国暂时没有客户，但在美国有兽药 DMF 文件，若有需要可以启动。CEP 证书是欧洲通用的销售资格。Halal 认证（清真认证），可以扩大销售面。



吡喹酮已通过 WHO 认证，主要销售海外，销售出口需要由国内药监局出具的证明文件，国内药监局会参考 WHO 检查。WHO 认证程序：申报官方，现场检查，缺陷改正，提高改正资料证据，出具相应批准。

二、评估目的

本次评估目的是厦门金达威集团股份有限公司拟收购江苏诚信药业有限公司股权，为此需对所涉及的江苏诚信药业有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是股东全部权益。

资产评估的范围是被评估单位的全部资产和负债。具体为：

流动资产账面金额：	177,672,849.56 元
非流动资产账面金额：	159,796,729.51 元
其中：固定资产账面净值：	125,584,605.36 元
在建工程账面净值：	17,951,365.31 元
工程物资账面净值：	1,570,156.47 元
无形资产账面净值：	11,149,874.51 元
长期待摊费用净值：	2,170,367.62 元
其他非流动资产净值：	1,370,360.24 元
资产合计账面金额：	337,469,579.07 元
流动负债账面金额：	207,870,984.88 元
非流动负债账面金额：	6,087,402.35 元
其中：长期应付款：	5,342,402.35 元
递延收益：	745,000.00 元
负债合计账面金额：	213,958,387.23 元
净资产账面金额：	123,511,191.84 元

主要资产情况如下：

（一）建筑物：

产权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 M ²	账面价值
------	-------	----	------	---------------------	------



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002
 电话：021-63391088 传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

产权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 M ²	账面价值
苏(2020)启东市不动产权第0029601号	办公研发楼	框架	2014/1/1	4,355.24	11,808,605.11
苏(2020)启东市不动产权第0029601号	仓库二	框架	2014/1/1	728.35	978,370.19
苏(2020)启东市不动产权第0029601号	仓库一	框架	2014/1/1	3,556.09	4,963,757.41
苏(2020)启东市不动产权第0029601号	危库	框架	2014/1/1	173.41	358,018.05
苏(2020)启东市不动产权第0029601号	综合车间	框架	2015/9/30	12,794.66	22,522,737.14
苏(2020)启东市不动产权第0029601号	综合动力站	框架	2014/1/1	1,592.70	4,282,515.68
苏(2020)启东市不动产权第0029601号	综合楼	框架	2014/1/1	4,147.37	9,768,653.03
苏(2020)启东市不动产权第0029601号	多功能车间房	框架	2019/10/1	1,158.83	3,678,885.38
未办理权证	更衣室	混合	2018/2/8	208.00	316,580.24
未办理权证	机修车间	框架	2014/1/1	411.05	395,265.20
未办理权证	污水预处理房	框架	2014/1/1	738.60	1,006,325.79
合计				29,864.30	60,079,713.22

(二) 构筑物：

名称	结构	建成年月	计量单位	长度	宽度	建筑面积 M ²	账面价值
道路	砼	2014/1/1				11394.17	4,145,627.52
固废堆场	砼	2014/1/1				2242.52	832,803.87
罐区	钢混	2014/1/1		46	24.7	1136.2	732,709.08
篮球场	砼	2014/1/1		30	17.1	513	67,346.74
绿化		2015/9/30				7991.00	1,205,310.51
门卫	钢混	2014/1/1				105.4	222,465.18
设备堆场	砼	2014/1/1		49	25.3	1239.7	166,368.28
围墙	砖混、铁艺	2019/10/1		936.60	0.24	936.6	301,522.64
污水池	砼	2018/2/8		54.8	37.3	12264	4,262,457.43
循环水池	钢混	2014/1/1		34.8	16.7	581.16	1,076,528.10
雨水收集池	钢混	2014/1/1		48	6.8	1958.4	929,416.97
雨水系统明沟改造	砼、钢结构	2014/8/7		1322.7	7	9258.9	1,634,223.06
自行车棚	简易钢结构	2014/1/1		35.6	5.2	185.12	84,387.68
合计							15,661,167.06

(三) 在建工程



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目名称	开工日期	预计完工日期	形象进度	账面价值
多功能车间设备建设工程	2014.03	2020.12.31	75%	6,520,160.36
中试车间+丙谷搬迁(归属于多功能车间)	2014.03	2020.12.31	75%	3,316,436.75
酮还原酶N改造	2020.6.1	2020.12.31	90%	919,777.65
二车间酮还原酶C改造	2020.6.1	2020.12.31	90%	26,538.30
环保部改造	2020.6.1	2020.12.31	90%	7,022,434.55
LPG-5离心喷雾干燥机	2020.7.31	2020.11.01	100%	70,796.46
10L不锈钢发酵罐	2020.7.31	2020.11.01	100%	75,221.24
合计				17,951,365.31

(四) 无形资产

1、土地使用权

土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	开发程度	土地使用权终止日期	面积(M2)	账面价值
苏(2020)启东市不动产权第0029601号	启东市滨江精细化工园上海路	出让	工业用地	五通一平	2062年01月18日	52058.00	10,283,281.73

2、其他无形资产-软件

无形资产名称和内容	取得日期	预计使用年限	尚可使用年限	原始入账价值	账面价值
CRT接口卡、CRT软件	2013-09-04	10	3.01	14,000.00	4,199.73
服务器软件	2013-09-04	10	3.01	5,128.21	1,538.07
监控软件	2013-10-11	10	3.11	18,400.00	5,673.60
用友U8软件	2013-10-12	10	3.11	79,917.95	24,641.60
软件	2013-10-19	10	3.13	7,692.31	2,372.00
消防联网系统	2014-01-01	10	3.33	11,300.00	3,766.40
擎天申报软件	2013-05-01	10	2.66	4,700.85	1,684.76
用友U8软件	2014-07-28	10	3.90	20,512.82	8,034.20
10个点软件	2015-3-24	10	4.56	8,547.01	3,845.83
用友U8软件	2015-05-01	10	4.66	45,213.67	21,099.75
西门子模块	2015-08-01	10	4.91	10,386.32	5,106.77
致远协同工作系统	2015-10-24	10	5.14	27,435.90	13,946.73
致远OA	2016-03-04	10	5.50	1,709.40	939.90
变色龙色谱管理系统	2018-08-14	10	7.95	448,275.85	354,885.10
HOLLiAS集成化维保系统V2.0	2019-04-01	10	8.58	34,482.76	29,597.64



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

无形资产名称和内容	取得日期	预计使用年限	尚可使用年限	原始入账价值	账面价值
集散控制系统1套	2019-04-01	10	8.58	133,620.69	114,691.02
信息软件	2019-05-01	10	8.66	31,858.41	30,796.45
朗坤智能企业管理信息系统软件 V6.0	2020-07-28	10	9.91	243,837.17	239,773.23
合计				1,147,019.32	866,592.78

3、未在账面反映的无形资产：

(1) 商标

序号	商标名称	注册号	核定服务项目	注册申请日	法定保护年限
1	OEIGOHA	25822355	01-化学原料	2017/8/11	10年
2	OCIGOHA	25821200	05-医药	2017/8/11	10年
3	奥莉格	25819954	01-化学原料	2017/8/11	10年
4	奥莉格	25813326	05-医药	2017/8/11	10年
5	HYAMEGA	25237880	01-化学原料	2017/7/10	10年
6	CARNOSHINE	25250862	01-化学原料	2017/7/10	10年
7	MEGAPS	25249760	01-化学原料	2017/7/10	10年
8	ALLTAMINE	25237801	01-化学原料	2017/7/10	10年
9	HYAMEGA	25247131	05-医药	2017/7/10	10年
10	CARNOSHINE	25231545	05-医药	2017/7/10	10年
11	ALLTAMINE	25241452	05-医药	2017/7/10	10年
12	图形	23317488	01-化学原料	2017/3/28	10年
13	L-VCG	15985531	01-化学原料	2014/12/22	10年
14	图形	8907817	05-医药	2010/12/2	10年

(2) 发明专利

序号	专利名称	专利号	专利申请日	法定保护年限	状态
1	一种发酵生产透明质酸的方法及其应用	CN201911379590.2	2019/12/27	20年	等待实审
2	一种吡嗪酮的合成方法	CN201911418638.6	2019/12/31	20年	等待实审
3	一种丙谷二肽生产中的脱盐工艺	CN201911383093.X	2019/12/27	20年	等待实审
4	一种丙谷二肽生产中的前脱盐工艺	CN201911380497.3	2019/12/27	20年	等待实审
5	一种丙谷二肽的制备方法	CN201911383255.X	2019/12/27	20年	等待实审
6	一种乙酰化透明质酸盐的制备方法	CN201911345646.2	2019/12/24	20年	等待实审



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	专利名称	专利号	专利申请日	法定保护年限	状态
7	一种透明质酸水解酶及其编码序列和利用其制备寡聚透明质酸盐的方法	2019113770144	2019/12/27	20年	等待实审
8	一种生物酶清洁工艺系统	CN201910737153.7	2019/8/11	20年	等待实审
9	一种烟酰胺核糖激酶突变体及其应用	CN201910723177.7	2019/8/6	20年	等待实审
10	一种烟酰胺磷酸核糖转移酶突变体及其应用	CN201910722608.8	2019/8/6	20年	等待实审
11	新型蔗糖磷酸化酶突变体及其在合成甘油葡萄糖苷中的应用	CN201910722610.5	2019/8/6	20年	等待实审
12	一种生物酶控制工艺系统	CN201910737148.6	2019/8/11	20年	等待实审
13	一种纳米生物酶清洁工艺系统	CN201910737157.5	2019/8/11	20年	等待实审
14	一种制备β-甘油磷酸钠的方法	CN201610167277.2	2016/3/23	20年	专利权维持
15	一种酶催化合成丙谷二肽的制备方法及工艺系统	CN201510064439.5	2015/2/6	20年	专利权维持
16	一种酶催化合成L-抗坏血酸2-葡萄糖苷的工艺方法和工艺系统	CN201510063451.4	2015/2/6	20年	专利权维持
17	一种催化合成丙谷二肽的生物酶及其制备方法和应用	CN201410670694.X	2014/11/20	20年	专利权维持
18	一种环糊精糖基转移酶及其制备方法和应用	CN201410236224.2	2014/5/29	20年	专利权维持
19	一种奥拉西坦的精制方法	CN201410237622.6	2014/5/31	20年	专利权维持
20	一种制备羟基酯工艺改进系统	CN201410170920.8	2014/4/28	20年	专利权维持
21	一种制备维生素C葡萄糖苷的工艺系统及其工艺方法	CN201410048560.4	2014/2/11	20年	专利权维持
22	一种右旋雷贝拉唑钠单水合物晶型及其制备方法	CN201210398888.X	2012/10/18	20年	专利权维持
23	一种用于2-氯丙酰氯的溶媒水处理系统	CN201210285345.7	2012/8/13	20年	专利权维持

(3) 实用新型专利

序号	专利名称	专利号	专利申请日	法定保护年限	状态
1	一种肌肤的连续酶催化装置	CN201721029030.0	2017/8/17	10年	专利权维持
2	一种连续酶催化合成丙谷二肽的工艺系统	CN201721029036.8	2017/8/17	10年	专利权维持
3	一种香气富集系统	CN201721027385.6	2017/8/17	10年	专利权维持
4	一种改进型酶反应流量系统	CN201720823786.6	2017/7/10	10年	专利权维持
5	酶法制备熊果苷的工艺系统	CN201720124699.1	2017/2/12	10年	专利权维持
6	一种4-氯乙酰乙酸乙酯的连续合成系统	CN201720247744.2	2017/3/15	10年	专利权维持
7	制备肌肤的工艺系统	CN201720124700.0	2017/2/12	10年	专利权维持
8	制备盐酸乙胺丁醇的工艺系统	CN201720124698.7	2017/2/12	10年	专利权维持
9	制备辛伐他汀的工艺系统	CN201621238925.0	2016/11/19	10年	专利权维持
10	一种制备L-谷氨酰-L-半胱氨酰甘氨酸的工艺装置	CN201620463798.8	2016/5/21	10年	专利权维持
11	生产谷胱甘肽的工艺系统	CN201620463799.2	2016/5/21	10年	专利权维持



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	专利名称	专利号	专利申请日	法定保护年限	状态
12	一种制备氨基酸衍生物的装置	CN201620463803.5	2016/5/21	10年	专利权维持
13	一种制备三肽化合物的装置	CN201620463797.3	2016/5/21	10年	专利权维持
14	电解法制备小分子抑制剂的工艺系统	CN201620463801.6	2016/5/21	10年	专利权维持
15	制备还原型谷胱甘肽的电解系统	CN201620463796.9	2016/5/21	10年	专利权维持
16	谷胱甘肽的工艺装置	CN201620463800.1	2016/5/21	10年	专利权维持
17	一种制备玻璃酸钠的工艺装置	CN201620379042.5	2016/5/1	10年	专利权维持
18	一种制备海藻糖的工艺系统	CN201620379040.6	2016/5/1	10年	专利权维持
19	一种制备透明质酸的工艺系统	CN201620236544.2	2016/3/26	10年	专利权维持
20	一种制备替比夫定的工艺装置	CN201620236546.1	2016/3/26	10年	专利权维持
21	一种制备4-羟基-2-氧代吡咯烷乙酰胺的工艺系统	CN201520274623.8	2015/5/2	10年	专利权维持
22	一种制备瑞舒伐他汀钙的工艺系统	CN201520274637.X	2015/5/2	10年	专利权维持
23	一种制备泮托拉唑钠倍半水合物的工艺系统	CN201520274582.2	2015/5/1	10年	专利权维持
24	一种制备左旋肉碱工艺系统	CN201520274523.5	2015/7/15	10年	专利权维持
25	一种制备吡嗪酮的工艺系统	CN201520274547.0	2015/5/1	10年	专利权维持
26	一种制备替比夫定的工艺系统	CN201520274639.9	2015/5/2	10年	专利权维持
27	一种制备他唑巴坦的工艺系统	CN201520274565.9	2015/5/1	10年	专利权维持
28	一种用于瑞舒伐他汀钙制备的工艺系统	CN201520274642.0	2015/5/2	10年	专利权维持
29	一种制备谷胱甘肽的工艺系统	CN201520274626.1	2015/5/2	10年	专利权维持
30	一种制备甘氨酸酪氨酸的工艺系统	CN201520274585.6	2015/5/1	10年	专利权维持
31	一种制备甘氨酸谷氨酰胺工艺系统	CN201520174021.5	2015/3/26	10年	专利权维持
32	一种制备富马酸替诺福韦二吡啶酯工艺系统	CN201520174183.9	2015/3/26	10年	专利权维持
33	一种酶反应自动装置系统	CN201520173783.3	2015/3/26	10年	专利权维持
34	一种酶催化合成丙谷二肽的工艺系统	CN201520086313.3	2015/2/6	10年	专利权维持
35	一种用于甘氨酸胺制备的工艺改进系统	CN201420207298.9	2014/4/28	10年	专利权维持
36	一种阿托伐他汀钙及中间体生产工艺系统	CN201420062868.X	2014/2/11	10年	专利权维持
37	一种乳酸乙酯的生产工艺系统	CN201320173107.7	2013/4/8	10年	专利权维持

(五) 其他主要实物资产如下：

项目	账面金额	数量	分布地点	现状、特点
库存现金	9,652.92		财务部门	正常流转
存货	39,887,014.46		仓库、发出商品	正常流转



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	账面金额	数量	分布地点	现状、特点
机器设备	48,840,343.18	2317 项	厂区	正常使用
电子设备	666,891.07	512 项	厂区	正常使用
运输设备	336,490.83	16 辆	厂区	正常使用
工程物资	1,570,156.47	47 项	厂区	正常使用

被评估单位存在的担保、抵押、质押等情况：

1、被评估单位以其所持有的苏（2020）启东市不动产权第 0029601 号房地产及机器设备作为抵押物担保，向中国农业银行股份有限公司启东市支行累计借款 3,900.00 万元，借款期限为 2019 年 7 月 3 日至 2021 年 10 月 22 日，至评估基准日 3,900.00 万元尚未归还。

2、被评估单位以机器设备、南通汉瑞新材料科技有限公司以通州房权证兴东字第 15100005B-9B\通州国用（2015）第 026002 号房地产作为抵押物担保，股东卞雨花、喻红忠作为保证人，向南京银行股份有限公司南通分行累计借款 2,000.00 万元，借款期限为 2020 年 3 月 17 日至 2021 年 4 月 2 日，至评估基准日 2,000.00 万元尚未归还。

3、被评估单位股东喻红忠以位于南京雅居乐花苑房产（宁房权证秦转字第 296398 号）及南通汉瑞科技有限公司以湖南汉瑞新材料科技有限公司的 2,000.00 万元股权提供反担保，由南京紫金小额科技贷款有限公司提供担保，被评估单位向苏州银行股份有限公司南通通州支行累计借款 1,100.00 万元，借款期限为 2020 年 1 月 31 日至 2021 年 2 月 2 日，至评估基准日 1,100.00 万元尚未归还。

4、被评估单位以陈健康启东房权证汇龙字第 033462 号、陈俊杰启东房权证汇龙字第 046767 号作为抵押物，向兴业银行股份有限公司南通分行累计借款 473.00 万元，借款期限为 2020 年 3 月 27 日至 2021 年 3 月 26 日，至评估基准日 473.00 万元尚未归还。

5、被评估单位向华夏银行股份有限公司南通分行借款 950.00 万元，已在 2020 年 09 月 17 日归还。

6、被评估单位股东南京冠准投资合伙企业（有限合伙）将其持有的 4,000.00 万元股权质押给华泰证券（上海）资产管理有限公司，将其在被评估单位享有的股权收益权（不低于 6,000.00 万元）转让给华泰证券（上海）资产管理有限公司。



7、被评估单位股东喻红忠将其所持有的 9,600.00 万元股权质押给股东安徽丰原药业股份有限公司。安徽丰原药业股份有限公司投资 1 亿元为明股实债。

8、被评估单位向苏州金融租赁股份有限公司融资租赁固定资产一批（高氨氮预处理系统等设备 79 项），融资租赁期限为 2020 年 1 月 17 日至 2023 年 1 月 16 日，融资额 1,000.00 万元，至评估基准日尚余 8,522,745.01 元未支付，期末资产处置方式：租赁期内未违约，按 1.00 元价款留购。

9、被评估单位向苏银金融租赁股份有限公司融资租赁制药设备 1 套，融资租赁期限为 2018 年 7 月 12 日至 2021 年 07 月 12 日，融资额 1,000.00 万元，至评估基准日尚余 2,555,064.00 元未支付，期末资产处置方式：按 1,000.00 元价款留购。

10、评估基准日后被评估单位股东卞雨花将其所持有的 500.00 万元股权质押给顾忠南。

11、评估基准日后被评估单位以喻红卫的苏 2020 南通开发区不动产权第 003115 号、喻红忠的南通房权证字第 71035982 号房地产作为抵押物担保，向交通银行股份有限公司启东支行借款 750.00 万元，借款期限为 2020 年 10 月 15 日至 2021 年 10 月 10 日。

除上述情况外，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

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 2020 年 8 月 31 日。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；



- 3、《企业会计准则》；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》；
- 8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——无形资产》；
- 9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》；
- 10、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》；
- 11、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 13、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》。

（三）产权依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位最后一期的验资报告（苏瑞华内验[2018]第026号）；
- 3、房屋土地权证：苏（2020）启东市不动产权第0029601号；
- 4、车辆行驶证；
- 5、商标注册证书；
- 6、专利证书；
- 7、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、会计师事务所出具的审计报告（信会师报字[2020]第ZA53177号）；
- 2、评估单位提供的《盈利预测表》；
- 3、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；

- 4、同花顺 iFind 资讯系统数据；
- 5、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 6、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

评估基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

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。收益法最常用的方法是现金流量折现法。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。常用的市场法是上市公司比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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，对企业表内及表外各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位拥有的生物酶、专利技术、专有技术很难以资产价值本身来衡量，其研发团队、经营资质等众多无形资源难以逐一识别和量化反映价值，仅对账面现有资产采用资产基础法（成本法）不能全面合理地反映企业的内在价值。故本次评估不选用资产基础法。

被评估单位在未来期间内具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。在国内证券市场上，存在一定数量规模的与被评估单位经营类似业务或产品的可比上市公司，具备采用上市公司比较法的条件。因此，本次评估采用收益



法和市场法。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。

（一）收益法介绍

收益现值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。

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：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

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

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的不参与盈利预测的其他非经营性或溢余性资产、负债的价值

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

式中：

R_i ：被评估企业未来第 i 年的净现金流（自由现金流量）

R_{n+1} ：被评估企业永续期的净现金流（自由现金流量）

r ：折现率

n ：评估对象的未来预测期。

（二）市场法介绍

上市公司比较法一般要求通过分析对比公司股权（所有者权益）资本市场价值与相关价值参数之间的价值比率来确定被评估单位的价值比率，然后，根据被评估单位的收益能力来估算其股权价值。

上市公司比较法评估步骤如下：



- 1、搜集上市公司信息，选取和确定比较样本公司；
- 2、分析比较样本公司和待估对象，选取比较指标，确定比较体系；
- 3、通过每个样本公司的股权市场价值与每项指标计算各指标对应价值比率；
- 4、对各样本公司的价值比率进行加权平均，确定标的公司对应的价值比率；
- 5、对标的公司每个指标参数乘以对应的价值比率，得到评估对象未扣除流动性的估值；
- 6、考虑流动性折扣及控股权溢价调整后，确定评估对象的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，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修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

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。根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他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；对无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（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

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

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

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，按原经营方式及规模持续经营。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占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）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地设备等有形资产无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。

（四）预测假设

1、一般假设

（1）被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营，其收益可以预测；

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

（3）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

（4）税收政策和执行税率无重大显著变化，2022年后仍能享受高新技术企业15%的所得税优惠；

（5）公司的现金流在每个收益期的均匀产生；

（6）无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

2、特殊假设及主要参数

（1）被评估单位的明股实债在2020年12月31日前得到妥善处理，2021年起无此项利息负担；

（2）被评估单位在评估基准日可能存在的不良、不实资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；

（3）被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或银行借贷解决，不存在



因资金紧张造成的经营停滞情况；

(4) 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

(5) 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

(五) 市场法特别假设

1. 可比参照上市公司在交易市场的产权交易合法、有序。
2. 可比参照上市公司股票的市场交易正常有序，交易价格并未受到非市场化因素的操控。

2. 可比参照的上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。

(六) 限制性假设

本评估报告假设由被评估单位提供的法律文件、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。

十、评估结论

(一) 评估结论

江苏诚信药业有限公司于评估基准日 2020 年 08 月 31 日，经审计后报表总资产账面价值 33,746.96 万元，总负债账面价值 21,395.84 万元，净资产账面价值 12,351.12 万元。

1、采用收益法评估股东全部权益价值 36,000.00 万元，增值 23,648.88 万元，增值率 191.47%。

2、采用市场法评估股东全部权益价值 39,620.00 万元。评估增值 27,268.88 万元，增值率 220.78%。

(二) 评估结果的选取

1. 不同方法评估结果的差异分析



本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值 36,000.00 万元，比市场法测算得出的股东全部权益价值 39,620.00 万元低 3,620.00 万元，低 9.14%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，收益法是从企业未来综合获利能力去考虑；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

市场法是以资本市场上的参照物来评价评估对象的价值，由于资本市场波动较大，影响资本市场价格的因素较多，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的很难做到精确量化。考虑到本次收益法所使用数据的可靠性优于市场法，故优选收益法结果。

本次评估最终选定收益法的评估结果作为评估结论：

江苏诚信药业有限公司股东全部权益价值评估结论为 36,000.00 万元（人民币大写：叁亿陆仟万元整）。

（三）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，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、本评估报告中收益法评估结论的成立，依据被评估单位提供的对未来经营情况的预测，经过与被评估单位管理层沟通及委托人认可，我们判断预测是可信的。但我们不能保证将来其完全可以按照预测计划实现；如果发生实际运行情况与预测结果不符，则必然会影响本评估报告的评估结果，提请报告使用人充分关注。

2、被评估单位以其所持有的苏（2020）启东市不动产权第 0029601 号房地产及机器设备作为抵押物担保，向中国农业银行股份有限公司启东市支行累计借款 3,900.00 万元，借款期限为 2019 年 7 月 3 日至 2021 年 10 月 22 日，至评估基准日



3,900.00 万元尚未归还。

3、被评估单位以机器设备、南通汉瑞新材料科技有限公司以通州房权证兴东字第 15100005B-9B\通州国用(2015)第 026002 号房地产作为抵押物担保,股东卞雨花、喻红忠作为保证人,向南京银行股份有限公司南通分行累计借款 2,000.00 万元,借款期限为 2020 年 3 月 17 日至 2021 年 4 月 2 日,至评估基准日 2,000.00 万元尚未归还。

4、被评估单位股东喻红忠以位于南京雅居乐花苑房产(宁房权证秦转字第 296398 号)及南通汉瑞科技有限公司以湖南汉瑞新材料科技有限公司的 2000 万元股权提供反担保,由南京紫金小额科技贷款有限公司提供担保,被评估单位向苏州银行股份有限公司南通通州支行累计借款 1,100.00 万元,借款期限为 2020 年 1 月 31 日至 2021 年 2 月 2 日,至评估基准日 1,100.00 万元尚未归还。

5、被评估单位以陈健康启东房权证汇龙字第 033462 号、陈俊杰启东房权证汇龙字第 046767 号作为抵押物,向兴业银行股份有限公司南通分行累计借款 473.00 万元,借款期限为 2020 年 3 月 27 日至 2021 年 3 月 26 日,至评估基准日 473.00 万元尚未归还。

6、被评估单位股东南京冠准投资合伙企业(有限合伙)将其持有的 4,000.00 万元股权质押给华泰证券(上海)资产管理有限公司,将其在被评估单位享有的股权收益权(不低于 6,000.00 万元)转让给华泰证券(上海)资产管理有限公司。

7、被评估单位股东喻红忠将其所持有的 9,600.00 万股股权质押给股东安徽丰原药业股份有限公司。安徽丰原药业股份有限公司投资 1 亿元为明股实债。本次评估假设前提是明股实债在 2020 年 12 月 31 日前得到妥善处理,2021 年起无此项利息负担。

8、被评估单位向苏州金融租赁股份有限公司融资租赁固定资产一批(高氨氮预处理系统等设备 79 项),融资租赁期限为 2020 年 1 月 17 日至 2023 年 1 月 16 日,融资额 1,000.00 万元,至评估基准日尚余 8,522,745.01 元未支付,期末资产处置方式:租赁期内未违约,按 1 元价款留购。

10、被评估单位向苏银金融租赁股份有限公司融资租赁制药设备 1 套,融资租赁期限为 2018 年 7 月 12 日至 2021 年 07 月 12 日,融资额 1,000.00 万元,至评估基准日尚余 2,555,064.00 元未支付,期末资产处置方式:按 1,000.00 元价款留购。

11、期后事项:



- (1) 被评估单位股东卞雨花将其所持有的 500.00 万元股权质押给顾忠南；
- (2) 股东南京杰英普贸易有限公司将所持有的 1200.00 万元股权（占注册资本 5.37%）转让给喻艳，已于 2020 年 10 月 30 日办理了股权变更登记。
- (3) 被评估单位向华夏银行股份有限公司南通分行借款 950.00 万元已在期后 2020 年 09 月 17 日归还。
- (4) 期后被评估单位以喻红卫的苏 2020 南通开发区不动产权第 003115 号、喻红忠的南通房权证字第 71035982 号房地产作为抵押物担保，向交通银行股份有限公司启东支行借款 750.00 万元，借款期限为 2020 年 10 月 15 日至 2021 年 10 月 10 日。

12、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。

13、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。

14、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、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。

15、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、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、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。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

3、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，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2020年08月31日至2021年08月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年12月01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：张小林

资产评估师：孔令玮

2020年12月01日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附 件

- 1、委托人营业执照复印件；
- 2、被评估单位营业执照复印件；
- 3、评估基准日审计报告复印件（信会师报字[2020]第 ZA53177 号）；
- 4、最后一期验资报告复印件（苏瑞华内验[2018] 第 026 号）；
- 5、不动产权证：苏（2020）启东市不动产权第 0029601 号；
- 6、车辆行驶证；
- 7、商标注册证书；
- 8、专利证书；
- 9、委托人承诺函；
- 10、被评估单位承诺函；
- 11、资产评估师承诺函；
- 12、资产评估机构资格证书复印件；
- 13、评估人员资质证书复印件；
- 14、资产评估机构营业执照复印件。



资产评估结果汇总表（收益现值法）

被评估单位：江苏诚信药业有限公司		评估基准日：2020年8月31日		金额单位：万元	
项 目		账面值 A	评估值 B	评估增减值 C=B-A	增减值率(%) D=C/A*100%
流动资产	1	17,767.28			
非流动资产	2	15,979.67			
其中：可供出售金融资产净额	3				
持有至到期投资净额	4				
长期应收款净额	5				
长期股权投资净额	6				
投资性房地产净额	7				
固定资产净额	8	12,558.46			
在建工程净额	9	1,795.14			
工程物资	10	157.02			
固定资产清理	11				
生产性生物资产净额	12				
油气资产净额	13				
无形资产净额	14	1,114.99			
开发支出	15				
商誉净额	16				
长期待摊费用	17	217.04			
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19	137.04			
资产总计	20	33,746.96			
流动负债	21	20,787.10			
非流动负债	22	608.74			
负债总计	23	21,395.84			
净资产（所有者权益）	24	12,351.12	36,000.00	23,648.88	191.47