



万邦资产评估有限公司
WIDE WORLD ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

WAN BANG REPORT

杭州澳赛诺生物科技有限公司拟收购股权涉及的
浙江赛立成生物科技有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

万邦评报【2026】289号

万邦资产评估有限公司

报告日期: 2026年7月11日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3030040001202600327
合同编号:	万邦约字【2025】602号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	万邦评报【2026】289号
报告名称:	杭州澳赛诺生物科技有限公司拟收购股权涉及的浙江赛立成生物科技有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	47,604,560.60元
评估报告日:	2026年07月11日
评估机构名称:	万邦资产评估有限公司
签名人员:	曾杭 (资产评估师) 正式会员 编号: 33190155 边腾 (资产评估师) 正式会员 编号: 30160005
曾杭、边腾已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2026年08月06日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、被评估单位（或者产权持有单位）和资产评估委托合同约定的其他评估报告 使用人概况	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	22
九、 评估假设	23
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	25
十二、 资产评估报告使用限制说明	28
十三、 资产评估报告日	29
资产评估报告附件	30

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师不承担责任。

三、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、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对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

八、本资产评估机构及资产评估师与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。

九、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

十、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

杭州澳赛诺生物科技有限公司拟收购股权涉及的 浙江赛立成生物科技有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2026〕289号

摘 要

一、委托人、被评估单位

本次资产评估的委托人为杭州澳赛诺生物科技有限公司(以下简称“澳赛诺公司”),被评估单位为浙江赛立成生物科技有限公司(以下简称“赛立成公司”)。

二、评估目的

为澳赛诺公司拟收购股权提供赛立成公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为赛立成公司的股东全部权益价值。

评估范围为赛立成公司的全部资产和相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照赛立成公司提供的业经审计的评估基准日财务报表反映,资产、负债和所有者权益的账面值分别为 64,689,347.14 元、25,571,562.97 元、39,117,784.17 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次采用资产基础法进行评估,确定评估值。

七、评估结论

赛立成公司于评估基准日 2026 年 3 月 31 日的股东全部权益评估价值为 4,760.46 万元(大写人民币肆仟柒佰陆拾万肆仟陆佰元整),与账面所有者权益 3,911.79 万元相比,本次评估增值 848.67 万元,增值率为 21.70%。

八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2026 年 3 月 31 日起至 2027 年 3 月 30 日止。

九、对评估结论有较大影响的特别事项

1. 根据赛立成公司章程规定，各股东认缴的注册资本应于 2024 年 12 月 31 日前缴足。截至本次评估基准日，相关股东的资本金尚未完全缴纳，公司股权结构如下所示：

股东名称	注册资本 (万元)	注册资本 出资比例	实收资本 (万元)	实收资本 出资比例
安吉星特企业管理合伙企业（有限合伙）	975	65.00%	110.3347	65.00%
潘余有	198	13.20%	22.4064	13.20%
潘余明	198	13.20%	22.4064	13.20%
杭州健逸医药科技有限公司	75	5.00%	8.4873	5.00%
王文松	54	3.60%	6.1109	3.60%
合 计	1,500	100%	169.7457	100%

2. 2024 年 3 月，赛力成公司通过出让方式取得位于建德市下涯镇丰和路 16 号、面积为 2140 平方米的国有土地使用权。根据公司与建德市规划和自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》，该地块土地使用年限约定为 50 年。企业提供的《不动产权证书》（证号：浙（2024）杭州市不动产权第 0302357 号）记载，上述土地使用权的终止日期为 2067 年 11 月。本次评估中，土地价值系依据该不动产权证书载明的实际使用期限确定。

评估报告的其他特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

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。

杭州澳赛诺生物科技有限公司拟收购股权涉及的 浙江赛立成生物科技有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2026〕289号

杭州澳赛诺生物科技有限公司：

万邦资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对杭州澳赛诺生物科技有限公司拟收购股权涉及的浙江赛立成生物科技有限公司股东全部权益价值在 2026 年 3 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为杭州澳赛诺生物科技有限公司，被评估单位为浙江赛立成生物科技有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：杭州澳赛诺生物科技有限公司（以下简称“澳赛诺公司”）
2. 住所：浙江省杭州市建德市下涯镇丰和路 18 号
3. 法定代表人：金富强
4. 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
5. 注册资本：20300 万元
6. 实收资本：20300 万元
7. 统一社会信用代码：913301007966847342
8. 发照机关：建德市市场监督管理局
9. 经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；生物化工产品技术研发；专用化学产品制造（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；技术进出口；货物进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：危险化学品生产；药品生产（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）被评估单位概况

1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：浙江赛立成生物科技有限公司（以下简称“赛立成公司”或“公司”）
- (2) 住所：浙江省杭州市建德市下涯镇丰和村丰和路 16 号
- (3) 法定代表人：徐峰
- (4) 企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）
- (5) 注册资本：1500 万元
- (6) 实收资本：169.7457 万元
- (7) 统一社会信用代码：91330182754419270A
- (8) 发照机关：建德市市场监督管理局
- (9) 经营范围：许可项目：危险化学品生产；药品生产；药品批发；药品零售（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：专用化学产品制造（不含危险化学品）；生物化工产品技术研发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；技术进出口；货物进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 企业历史沿革及组织结构

(1) 公司成立时情况

赛立成公司（曾用名“建德市五星生物科技有限公司”、“建德市五星化工有限公司”）成立于 2003 年 10 月 22 日，初始注册资本 800 万元，成立时股东和出资情况如下：建德市五星车业有限公司出资 600 万元，占注册资本的 75%；建德市五星家纺有限公司出资 200 万元，占注册资本的 25%。

(2) 公司历次股权变更情况

2012 年 12 月，根据公司股东会决议，建德市五星车业有限公司、建德市五星家纺有限公司各自将其持有公司的 25%股权转让给潘余明，建德市五星车业有限公司将持有的 50%股权转让给潘余有。

2013 年 8 月，根据公司股东会决议，增加注册资本 130.20 万元，其中：新股东王文松认缴出资 111.60 万元，新股东吕正兴认缴出资 18.60 万元。变更后公司注册资金 930.20 万元，其中：潘余明出资 400 万元，占注册资金的 43%；潘余有出资 400 万元，占注册资金的 43%；王文松出资 111.60 万元，占注册资金的 12%；吕正兴出资 18.60 万元，占注册资金的 2%。

2022 年 5 月，根据股东会决议，公司以派生分立方式分立，新设建德市星联企业管理有限公司，原公司继续存续为赛立成公司。分立后，赛立成公司注册资本变更为 85 万元，其中潘余明出

资 42.50 万元，持股 50%；潘余有出资 42.50 万元，持股 50%。

2023 年 6 月，根据公司股东会决议，潘余有将其持有公司的 1%股权转让给潘余明。

2023 年 10 月，根据公司股东会决议，增加注册资本 3.1743 万元，均由新股东王文松认缴出资。

2024 年 1 月，根据公司股东会决议，潘余有将其持有公司的 5%股权转让给杭州健逸医药科技有限公司；潘余有将其持有公司的 29.036%股权转让给安吉星特企业管理合伙企业（有限合伙）；潘余明将其持有公司的 35.964%股权转让给安吉星特企业管理合伙企业（有限合伙）。

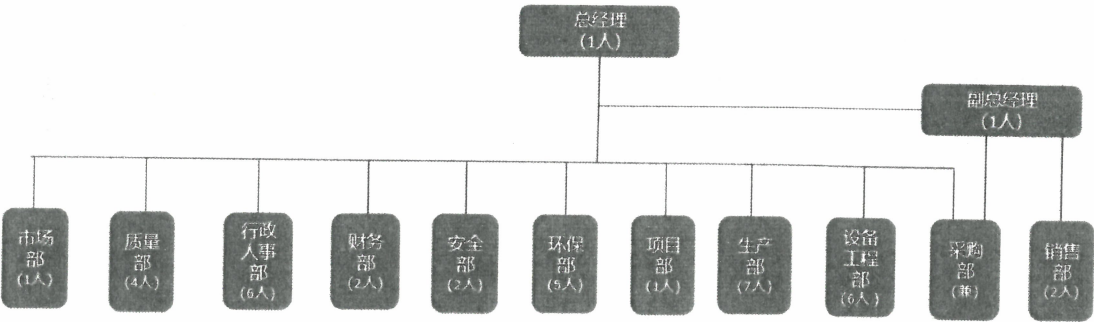
2024 年 1 月，根据公司股东会决议，增加注册资本 57.1 万元，其中：原股东杭州健逸医药科技有限公司认缴出资 4.0786 万元，原股东安吉星特企业管理合伙企业（有限合伙）认缴出资 53.0214 万元。

2024 年 1 月，根据公司股东会决议，增加注册资本 1354.7257 万元，其中：原股东潘余有新增出资 186.361 万元；原股东潘余明新增出资 186.361 万元；原股东杭州健逸医药科技有限公司新增出资 66.5127 万元，原股东安吉星特企业管理合伙企业（有限合伙）出资 864.6653 万元。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，赛立成公司的注册资本为 1,500 万元，实收资本 169.7457 万元，股权结构如下：

股东名称	注册资本 （万元）	注册资本 出资比例	实收资本 （万元）	实收资本 出资比例
安吉星特企业管理合伙企业（有限合伙）	975	65.00%	110.3347	65.00%
潘余有	198	13.20%	22.4064	13.20%
潘余明	198	13.20%	22.4064	13.20%
杭州健逸医药科技有限公司	75	5.00%	8.4873	5.00%
王文松	54	3.60%	6.1109	3.60%
合 计	1,500	100%	169.7457	100%

公司下设研发部、质量部、行政人事部等 11 个部门。公司的组织结构图如下：



3. 近三年及评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

赛立成公司近三年及评估基准日的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

日期 项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	评估基准日
流动资产	50,657,109.46	37,571,736.18	15,183,330.57	12,646,875.26
非流动资产	58,478,722.28	58,421,283.98	53,017,836.58	52,042,471.88
资产总计	109,135,831.74	95,993,020.16	68,201,167.15	64,689,347.14
流动负债	78,905,545.47	40,448,702.94	28,274,209.64	25,571,562.97
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	78,905,545.47	40,448,702.94	28,274,209.64	25,571,562.97
股东权益	30,230,286.27	55,544,317.22	39,926,957.51	39,117,784.17

赛立成公司近三年及评估基准日的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

年度 项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	302,548,992.01	215,679,909.19	74,946,132.81	4,420,302.21
营业成本	293,018,952.42	218,130,161.56	84,761,301.28	5,608,336.78
利润总额	1,405,734.44	-11,379,983.09	-21,141,257.17	-1,064,457.55
净利润	1,405,734.44	-9,230,181.64	-15,869,108.71	-809,173.34

备注：上述 2023 年数据经浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告；2024 年、2025 年及评估基准日数据经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

4. 生产经营情况

赛立成公司坐落于建德市下涯镇丰和村丰和路 16 号工业园区，厂区占地面积 50 亩。公司早期主要从事增塑剂产品——邻苯二甲酸二异丁酯的生产，该产品广泛应用于塑料、橡胶、油漆、润滑油及乳化剂等多个工业领域。

公司目前设有完善的组织架构，团队总人数约 37 人，涵盖总经办、市场部、质量部、行政人事部、财务部、安全部、环保部、项目部、生产部、设备工程部、采购部及销售部等核心部门。

为顺应市场变化与实现长远发展，公司于 2021 年 12 月 28 日完成股权重组，并启动产业转型升级战略，由基础化工制造向原料药和生物医药制造领域拓展。2025 年 5 月，公司原料药项目正式取得环境审查批复。鉴于原产品下游市场需求变化，以及公司需集中资源推进原料药项目建设和保障新老厂区安全，原邻苯二甲酸二异丁酯生产线已于 2025 年 5 月 15 日暂时停止生产，后续会实时观望市场情况，随时复产。目前，公司通过外购存货维持原有客户关系，推进新项目建设。

(三) 其他评估报告使用人

本项目资产评估委托合同载明，除委托人及国家法律、行政法规规定的评估报告使用人以外，无其他评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位的关系：委托人澳赛诺公司拟收购被评估单位的股权。

二、评估目的

根据《关于同意收购浙江赛立成生物科技有限公司 100%股权的决议》，澳赛诺公司拟收购赛立成公司股权，为此需要对该经济行为涉及的赛立成公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为反映赛立成公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为赛立成公司的股东全部权益价值。

评估范围为赛立成公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括设备类固定资产、建筑物类固定资产、在建工程、无形资产—土地使用权、无形资产—其他及递延所得税资产）及流动负债。按照赛立成公司提供的业经审计后的评估基准日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 64,689,347.14 元、25,571,562.97 元、39,117,784.17 元。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
流动资产	12,646,875.26
非流动资产	52,042,471.88
其中：固定资产	36,106,272.79
其中：房屋建筑物	20,148,232.10
机器设备	15,958,040.69
在建工程	5,457,065.10
无形资产	7,394,573.08
其中：土地	7,334,761.51
其他无形资产	59,811.57
递延所得税资产	3,084,560.91
资产合计	64,689,347.14
流动负债	25,571,562.97
负债合计	25,571,562.97
股东权益	39,117,784.17

赛立成公司于评估基准日的资产、负债和股东权益已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了专项审计报告（中汇会审[2026]13293 号）。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、应收账款、存货、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程和土地使用权及相关负债等。公司的主要资产情况分别如下：

1. 银行存款

银行存款共有 5 个账户，均为人民币账户，分别存在中国建设银行股份有限公司建德梅城支行、交通银行股份有限公司杭州建德支行、中国农业银行股份有限公司建德梅城支行、杭州建德湖商村镇银行股份有限公司梅城支行和宁波银行股份有限公司杭州高新支行。

2. 应收账款

应收账款主要为应收的货款等。

3. 存货

存货包括原材料和库存商品，其中原材料主要为苯酚、异丁醇、纯碱等，存放于赛立成公司的仓库和厂区罐体内；库存商品为二异丁酯，存放于赛立成公司厂区罐体内。

4. 建筑物类固定资产

列入评估范围的建（构）筑物的主要为综合楼、1 号车间、动力车间等。房屋建筑物共有 12 项，总建筑面积 7,127.34 m²，构筑物共 8 项。

5. 设备类固定资产

列入本次评估范围的主要设备为醇水分离器、吸收塔、处理釜等化工生产设备共计 387 台（套）。委评设备除主要生产设备外，还包括电脑、复印机等办公设备 175 台（套）和大众汽车等运输车辆 2 辆，均分布于被评估单位各生产/办公场地内。

6. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

(1) 企业申报的账面记录的无形资产

1) 无形资产—土地使用权

列入评估范围的土地使用权为 2 宗工业出让用地，合计土地面积 35,639.00 平方米，位于建德市下涯镇丰和路 16 号。

2) 无形资产—其他无形资产

主要为软件。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

本次评估被评估单位申报账面未记录的无形资产为 1 项商标权，具体情况如下表所示：

序号	无形资产类型	无形资产名称和内容	权证编号（申请号）	取得日期
1	商标		6034464	2010-1-28

7. 企业申报的其他账外资产

无。

8. 本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

经委托人与被评估单位共同确认，上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

本项目评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人确定本次评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他参考资料，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《关于同意收购浙江赛立成生物科技有限公司 100%股权的决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令十二届第 46 号）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部 2017 年第 86 号令，财政部 2019 年第 97 号令修订）
3. 有关税法、小企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
4. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《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》等法律法规及其相关补充法规；
5. 当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

（三）评估准则依据

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）；
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——知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
17. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（四）权属依据

1. 公司章程、基准日股份持有证明、出资证明等文件；
2. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等资料；
3. 国有土地使用权出让合同、不动产权证书、机动车行驶证和登记证、发票等权属证明材料；
4. 委托人及被评估单位承诺函；
5. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 房地产类取价依据
 - （1） 资产所在地的工程定额标准；（浙江省建设厅颁布的《浙江省建设工程计价规则》（2018版）、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018版）、《浙江省通用安装工程预算定额》（2018版））
 - （2） 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格【2015】299号）；
 - （3） 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
 - （4） 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
 - （5） 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；

- (6) 资产所在地的建筑安装工程造价指数
- (7) 评估人员收集的类似房产工程案例资料
- (8) 当地房地产市场价格的调查资料。

2. 机器设备类取价依据

- (1) 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
- (2) 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录。

3. 其他取价依据

- (1) 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
- (2) 评估基准日中国人民银行公布的贷款利率；
- (3) 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- (4) 互联网上查阅的设备、车辆等报价信息；
- (5) 万德 Wind、同花顺 ifind 等资讯资本终端查阅的相关资料；
- (6) 其他资料。

(六) 参考资料及其它

- 1. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2. 国家统计局网站公布的有关经济指标统计数据；
- 3. 被评估单位提供的浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2023 年度审计报告、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2024 年度、2025 年度及评估基准日清产核资专项财务审计报告及其他财务资料、实物资产盘点资料；
- 4. 被评估单位提供的单位基本情况介绍、历史生产经营资料、经营规划资料；
- 5. 被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；
- 6. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 7. 评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料；
- 8. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。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，恰当选择评估方法，合理形成评估结果。

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。根据本次被评估单位特征，经查询同行业的国内上市公司，在业务

类型、经营模式、资产规模、经营业绩等多个方面与被评估单位相匹配的个体较少；另外由于评估人员未能搜集到与评估对象具有可比性的类似交易案例及其详细经营数据、交易背景等资料，因此本次评估未采用市场法。

通过对赛立成公司的经营和收益情况的分析，公司于 2025 年 5 月 15 日老项目暂时停产、新项目在建且近两年持续亏损，企业无法提供预期收入预测情况，根据对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，企业在现有经营管理模式下，未来收益的不确定性较大，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，同时通过资产核实程序发现赛立成公司各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，具备可利用的历史资料，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估，确定赛立成公司的股东全部权益的评估价值。

（二）资产基础法评估程序实施情况

企业价值评估中的资产基础法，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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

1. 流动资产

（1）货币资金

1) 现金

现金是指存放在财务部出纳处的人民币现金。以经核实后的账面值确认为评估价值。

2) 银行存款

银行存款共有5个账户，均为人民币账户，分别存在中国建设银行股份有限公司建德梅城支行、交通银行股份有限公司杭州建德支行、中国农业银行股份有限公司建德梅城支行、杭州建德湖商村镇银行股份有限公司梅城支行和宁波银行股份有限公司杭州高新支行。经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项，按核实后的账面值确认评估价值。

（2）应收票据

应收票据均为无息银行承兑汇票。经核实，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性，因基准日银行承兑汇票均不计息，故以核实后的账面值为评估值。

（3）应收账款

应收账款主要为应收的货款等。经核实，应收瑞安市亿邦塑化有限公司货款因对方单位一直

拖欠且还款意愿较低，赛立成公司于2024年7月向法院提起诉讼，根据浙江省建德市人民法院民事判决书（2024）浙0182民初2743号，判决赛立成公司胜诉，经企业确认该案件目前仍在强制执行流程中，考虑到对方单位已失信且还款意愿较低，审计已全额计提坏账，本次将该笔应收款评估为零；应收瑞安陈武弟货款对方一直拖欠，赛立成公司向法院提起诉讼，根据浙江省建德市人民法院民事判决书（2025）浙0182民初8772号，判决赛立成公司胜诉，经建德法院执行查控，陈武弟名下银行账户里无可执行财产；另外名下有3套房产，其中2套房产是其单独所有，但均已办理不动产抵押登记；另外一套不动产是与其他四、五人按份共有。建德法院联系陈武弟财产所在地瑞安法院查封不动产，目前尚未有情况反馈，考虑到可执行的财产数额以及是否可收回存在不确定性，且收回难度较大，审计已全额计提坏账，本次将该笔应收款评估为零；对于其余应收账款，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，评估人员进行了分析计算，估计其损失金额与相应计提的坏账准备基本相符，故将相应的坏账准备金额确认为预估风险损失。

（4）应收款项融资

应收款项融资为无息银行承兑汇票。经核实，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性，因基准日银行承兑汇票均不计息，故以核实后的账面值为评估值。

（5）预付款项

预付款项主要为预付货款等。经核实，预付款项属正常业务，对方单位为经常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益或收到相应货物，以经核实的账面值确认评估值。

（6）其他应收款

其他应收款主要为公司保证金、油费和污水处理费等。对于经核实有证据确认全部或部分损失的款项，以账面金额扣除确认的损失金额确定评估值；对于其余其他应收款，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，评估人员进行了分析计算，估计其损失金额与相应计提的坏账准备基本相符，故将相应的坏账准备金额确认为预估风险损失。

（7）存货

存货包括原材料和库存商品，评估人员在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。

1) 原材料

原材料主要为苯酐、异丁醇、纯碱等，采用实际成本核算，按以下情况分别处理：

其中苯酐、异丁醇由于购进批次间隔时间长、价格变化较大，采用近期材料市场价格作为其评估值，对应的存货跌价准备评估为零；

其他原材料由于购入时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

2) 库存商品

库存商品为二异丁酯，分为合格品与不合格品两类。

对于合格品采用逆减法评估，即按不含增值税的售价扣除销售过程中所需的各项费用、税金以及适当的利润作为评估值。计算公式为：

评估值=产成品数量×不含增值税售价×（1-费用占营业收入的比率-税金占营业收入的比率-适当利润占营业收入的比率）

其中：费用率和税金率按企业当前的销售过程中所需的各项费用和税金占营业收入的比率确定；因企业低于账面成本销售库存商品，故不考虑适当利润。

对于不合格品，一般用于与生产的合格品混合对外出售，不合格品单独不可售卖；目前企业生产已经停滞，不生产合格品且未来不确定何时恢复生产，因此本次评估为零。

(8) 其他流动资产

其他流动资产系预缴的房租。经核实，上述款项期后尚存在对应的价值或权利，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

2. 非流动资产

(1) 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产包括机器设备 387 台（套）、运输设备 2 辆、电子设备 175 台（套）。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	项 目	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产----机器设备	387	35,002,438.03	15,693,818.08
2	固定资产----车辆	2	730,882.57	36,544.13
3	固定资产----电子设备	175	2,745,428.60	227,678.48
总 计		564	38,478,749.20	15,958,040.69
减：减值准备				
合 计		564	38,478,749.20	15,958,040.69

根据本次评估目的、设备特点以及资料搜集情况，主要采用成本法进行评估，成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素（实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值），并将其从重置成本中予以扣除或考虑成新率折扣而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

评估价值=重置价值-实体性贬值-经济性贬值-功能性陈旧贬值

1) 重置价值的确定

a) 机器设备

国产机器设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格（不含增值税进项税）后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。其计算公式如下：

重置价值=设备购置价（不含进项税）+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

b) 运输车辆

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税法》规定，按计税依据的10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

运输车辆重置价值=车辆购买价格（不含进项税）+车辆购置税+其他费用

c) 重置价值计算的相关参数

依据委托方提供的设备清查评估明细表所列的设备型号、规格，收集近期设备出厂购置价格资料，对重大设备进行电话询价，确定本评估设备的购置价格。根据设备类型，按照《资产评估常用方法与参数手册》中相关数据确定有关费率，本评估中所选取的相关参数为：

A. 设备原价或购置价格

对于设备价格通过向原生产厂家直接询价，或通过上网询价和机电产品报价手册上获得，对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

B. 设备国内运杂费

设备的运杂费=设备购置费×运杂费率

参照《资产评估常用方法与参数手册》国内设备运杂费概算指标，考虑建设单位所在地类别、设备运程的远近(距离)、体积的大小(能否用集装箱、散装)、重量大小、价值高低等诸多因素综合计取确定。

C. 设备安装辅材费

设备安装辅材费指在设备安装过程中所需要的起辅助作用的材料费用，参照《资产评估常用方法与参数手册》，结合设备所处的实际情况，根据有关设备安装辅材费取费标准，测算设备的安装辅材费

设备的运杂费=设备购置费×设备安装辅材费率

D. 设备安装调试费率

设备安装调试费用参照《资产评估常用方法与参数手册》，结合设备实际所需的安装费用，按不

同类别设备选取不同的安装标准，根据有关设备安装工程费取费标准，测算设备的安装工程费。

E. 其他费用

其他费用主要包括建设单位管理费、设计费以及其他一些必要的费用等，根据产权持有单位的实际发生情况，并结合相似规模的同类工程项目的管理费用水平，确定该设备的建设期管理费。

F. 资金成本

资金成本按设备购置费用、设备运杂费、安装调试费等其他相关费用、购置安装调试的合理工期和评估基准日执行的银行贷款基准利率确定。合理工期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。合理工期不足半年者不考虑资金成本。在计算资金成本时，按资金在建设期内均匀投入考虑。

2) 实体性贬值的确定

a) 实体性贬值的内涵

设备的实体性贬值是指资产在存放或使用过程中，由于使用磨损和自然力的作用，造成实体损耗而引起的贬值。其计算公式如下：

设备实体性贬值额=重置价值×(1-成新率)

b) 成新率的确定

A. 重要设备成新率的确定

对价值较大、复杂的重要设备，一般视设备的具体情况，采用加权打分综合法确定成新率。

按照现场勘察的设备技术状态，环境条件、负荷大小、设备完好率、设备管理、维护保养水平等因素加以分析研究，采用年限法与现场勘察法相结合方法最终确定其综合成新率：

综合成新率=现场勘察确定成新率×权重+年限法确定成新率×权重

①年限法成新率(η_1)的确定

$\eta_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

其中尚可使用年限根据设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

②现场勘察法成新率(η_2)的确定

对设备进行现场勘察，了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其大、小修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况，对设备各部位分别作出评估分值。设备评估分值即为设备的现场勘察成新率 η_2 。

B. 普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算

公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

C. 运输车辆成新率的确定

参考国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$$

D. 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

化工生产设备	12-16 年
办公用设备	4—10 年
检测设备	8—12 年
运输设备	10-12 年

3) 功能性贬值的确定

功能性贬值是由于科学技术发展，导致被评估设备与新设备比较，功能相对落后引起的贬值，或新技术、新材料、新工艺的运用导致被评估设备的贬值。列入评估范围的主要生产设备为国内主流化工生产设备，且购置不久因此功能性贬值不需考虑。

4) 经济性贬值的确定

经济性贬值是指由于某种原因导致设备开工不足或停止生产，形成资产的闲置，价值得不到实现从而形成的设备贬值，当设备使用基本正常时一般不计算经济性贬值。本次评估的生产型设备，因其存在开工不足的情形，故需考虑经济性贬值，其计算公式如下：

其计算公式如下：

$$\text{经济性贬值额} = (\text{重置价值} - \text{实体性贬值额} - \text{功能性贬值额}) \times \text{经济性贬值率}$$

其中，经济性贬值率 η 的计算式为： $\eta = 1 - (\text{实际生产能力} / \text{设计生产能力})^n$ ， n 为规模经济效益指数。

列入评估范围的的化工生产设备，因市场原因导致目前实际产能没有达到设计年产能，因此需要对委估的生产设备经济性贬值进行计算。根据被评估单位的生产规模等实际情况，规模经济效益指数取 0.6。经计算，经济性贬值率 η 为 22.75%。

(2) 建筑物类固定资产

列入评估范围的建（构）筑物的主要为综合楼、1 号车间、动力车间等。房屋建筑物共有 12

项，总建筑面积 7,127.34 m²，构筑物共 8 项。

由根据本次评估目的、资料收集情况及待估建筑物的用途等，待估建筑物系企业自建的工业用房，类似房地产整体建筑缺乏市场交易案例，故本次对建筑物的评估采用成本法。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，或在确定综合成新率的基础上计算评估价值的评估方法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值（不含税）} \times \text{成新率}$$

① 重置价值的确定

评估人员首先根据待估建（构）筑物的特点，依据当地建设管理部门关于建筑工程造价的有关规定，采用相应方法合理确定建筑安装工程费。在此基础上，考虑必要的前期工程费及其他相关费用和建设期资金成本等，确定建（构）筑物的重置价值。计算公式为：

$$\text{重置价值} = \text{建筑安装工程费} + \text{前期工程费及其他建设项目相关费用} + \text{建设期资金成本} + \text{开发利润}$$

A. 建筑安装工程费

被评估单位能提供完整的竣工决算资料，采用系数调整法确定建安工程费用，即以工程竣工决算中的建安工程费为基础，根据有关部门颁发的工程造价指数，进行调整评估。

B. 前期工程费及其他建设项目相关费用

前期工程费及其他相关费用包括勘测设计费、建设单位管理费及地区规定收取的与建造房屋及构筑物相关的其他费用等，参考浙江省工程建设费用定额和国家建设部相关文件等确定。

C. 资金成本

资金成本按建安工程费用、前期工程费及其他相关费用、合理建设周期和评估基准日执行的银行贷款基准利率确定。合理的建设周期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。对建设周期不足半年者不考虑资金成本。在计算资金成本时，按资金在建设期内均匀投入考虑。计算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{含税建安工程费用} + \text{含税前期工程费及其他相关费}) \times (\text{合理建设工期} \div 2) \times \text{同期贷款基准利率}$$

D. 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

② 成新率的确定

对于相对价值大、重要的建（构）筑物采用年限法成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，其计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×权重+年限法成新率×权重

A.现场勘察成新率

评估人员实地勘察或调查了解委估建筑物的使用状况，充分了解其维护、改造情况，结合原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》等相关规定，通过对建筑物各分部工程（即基础、结构、屋面、门窗、楼地面、装修、安装工程等）进行逐项评分，以分部工程造价占建安造价的比率做为权重测算其总体成新率。计算公式为：

$$\text{现场勘察法成新率} = \sum_{i=1}^n P_i \times Q_i$$

式中：P_i—现状评分

Q_i—权重（即分部工程造价占建安造价的比率）

评定标准如下：

建筑物完损等级及成新率评定简表

完损等级	新旧程度	评 定 标 准
完好房	100%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、装修粉刷有新鲜感
	90%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、但微见稍有损伤
	80%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、油漆粉刷色泽略好
基本完好房	70%	结构整齐、色泽不鲜、外粉刷少量剥落
	60%	结构基础完好、少量损坏、部分墙身装修剥落
	50%	房屋完整、结构有损、装修不灵、粉刷风化酥松
一般损坏房	40%	结构较多损坏、强度有减、屋面漏水、装修损坏、变形、粉刷剥落
严重损坏房危险房	30%以下	须大修方能解除危险

B. 年限法成新率

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

其中尚可使用年限根据建（构）筑物经济耐用年限并结合其维护保养、所处环境及实际使用状况等综合分析确定。

（3）在建工程

在建工程-土建工程共2项，主要为马目新厂区（二车间）、一院二药三制剂产业链项目。

评估人员核查了在建项目的有关审批手续、合同管理台账、财务记录，核对相关领用记录及付款凭证等，对该项目账面记录的明细构成进行了整理分析，并对有关工程进行了实际查勘，经核实，未发现不符情况。

评估人员在核查财务记录的基础上，对工程进行了实地查勘，采用成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。本次在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，根据其在建工程账面价值，经账实核对后，剔除其中不合理支出，按账面价值确定评估值。对于二车间项目由于已不再投入，

且期后将整体拆除，其拆除费用与可回收价值相当，因此评估为零。

（4）无形资产-土地使用权

列入评估范围的土地使用权为2宗工业出让用地，合计土地面积35,639.00平方米，主要位于建德市下涯镇丰和路16号。

通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价对象所在的区域土地交易较活跃，交易实例易于获取，资料较为详实，故选用市场比较法。

市场比较法，即根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

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

式中：

P 中待估宗地使用权价值；

PB—比较实例价格；

A 较待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B 交待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

C 交待估宗地区位因素条件指数/比较实例区位因素条件指数

D 素待估宗地实物因素条件指数/比较实例实物因素条件指数

E—待估宗地权益因素条件指数/比较实例权益因素条件指数

F—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

（5）无形资产—其他无形资产

1) 概况

无形资产-其他无形资产主要包括排污权及软件等。主要无形资产情况概况如下：

- ① 软件共 2 项，分别为危废管理数字化建设项目（3 年）和金蝶软件（24.11-27.11）；
- ② 商标权共 1 项，具体内容如下所示：

序号	无形资产类型	无形资产名称和内容	权证编号（申请号）	取得日期
1	商标		6034464	2010-1-28

2) 评估方法选择

① 软件

对于危废管理数字化建设项目（3 年）和金蝶软件（使用期限：2024 年 11 月至 2027 年 11 月），

企业仍然在正常使用，因市面上在售软件与企业在用软件无具体功能差别，故以最新购置价考虑一定功能性贬值确认为评估价值。

②商标权

对于商标权，考虑到与营业收入关联度不高，在增加收入、减少成本、提高效率等方面对企业的影响微小，本次评估采用成本法进行评估。

商标价值=商标注册费+受理商标评审费+商标注册代理费+设计费

(6) 递延所得税资产

递延所得税资产是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。除将应收账款、其他应收款和存货中评估减值部分乘以相应所得税税率 25%确认为对应减值损失导致的递延所得税资产的评估价值，其余递延所得税资产预计以后期间确能转回，以经核实后的账面值确认为评估值。

3. 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括短期借款、应收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等流动负债。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

4. 资产基础法评估结果

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-各项负债评估值之和

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受委托后，按照双方约定，选派资产评估人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托、前期准备阶段

1. 与委托人沟通后明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；

2. 接受委托人的资产评估项目委托；

3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；

4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，填写资产评估申报表和各类调查表。

(二) 资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资

产和负债进行了全面清查核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；

2. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，发函询证，收集合同、协议等资料；

3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；

4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；

5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

6. 按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法（包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等），对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证。

（三）评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；

2. 开展市场调研、询价工作，收集市场价格信息资料及评估的相关资料；

3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；

4. 分析评估方法及评估结果的合理性，评估师形成专业评估意见，撰写评估报告；

5. 按公司规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

（四）出具评估报告阶段

在不影响对最终评估结果进行独立判断的前提下，将复核后的评估报告发给委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通、征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式评估报告并提交给委托人。

九、评估假设

根据被评估单位的情况，在本次评估中采用了如下的前提、假设：

（一） 假设评估基准日后被评估单位持续经营；

（二） 假设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，本次评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（三） 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

（四） 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(五) 假设被评估单位完全遵守相关的法律法规;

(六) 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(七) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前保持一致。

(八) 假设委托方和被评估单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整, 有关重大事项充分揭示。

(九) 假设现有已建成并投入使用的房屋、构筑物、生产设备、设施等, 仍按原用途原地继续使用。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 评估结论将失效。

十、评估结论

资产账面价值 6,468.95 万元, 评估价值 7,317.57 万元, 评估增值 848.62 万元, 增值率为 13.12%;

负债账面价值 2,557.16 万元, 评估价值 2,557.11 万元;

股东全部权益账面价值 3,911.79 万元, 评估价值 4,760.46 万元, 评估增值 848.67 万元, 增值率为 21.70%。

各类资产、负债具体评估结果如下:

金额单位: 人民币万元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,264.69	1,281.60	16.91	1.34%
非流动资产	2	5,204.26	6,035.97	831.71	15.98%
其中: 固定资产	3	3,610.63	3,612.04	1.41	0.04%
其中: 建筑物	4	2,014.82	2,056.60	41.78	2.07%
设备	5	1,595.81	1,555.44	-40.37	-2.53%
在建工程	6	545.71	545.71	-	0.00%
无形资产	7	739.46	1,573.45	833.99	112.78%
其中: 土地使用权	8	733.48	1,567.44	833.96	113.70%
其他无形资产	9	5.98	6.01	0.03	0.48%
递延所得税资产	10	308.46	304.77	-3.69	-1.20%
资产合计	11	6,468.95	7,317.57	848.62	13.12%
流动负债	12	2,557.16	2,557.11	-0.05	0.00%
非流动负债	13	-	-	-	0.00%
负债合计	14	2,557.16	2,557.11	-0.05	0.00%
股东全部权益	15	3,911.79	4,760.46	848.67	21.70%

评估结论根据以上评估工作得出，评估结果详细情况见评估明细表。

本评估结论不应当被认为是评估对象未来可实现交易价格的保证。

十一、特别事项说明

（一）在对赛立成公司股东全部权益价值评估中，本公司对赛立成公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，我们发现评估对象和相关资产的权属资料存在下述瑕疵情况：

本次评估中列入评估范围内的1项商标权，具体情况如下所示：

序号	无形资产类型	无形资产名称和内容	权证编号（申请号）	取得日期
1	商标		6034464	2010-1-28

经核实，该商标权相关权属资料已经遗失，对此被评估单位出具了相关情况说明，证明上述资产的产权应属于赛立成公司所有。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人和被评估单位的责任，我们的责任是对委托人和被评估单位提供的资料作必要的查验，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和赛立成公司股东全部权益价值结果会受到影响。

（二）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，但我们对房屋建筑物、机器设备的现场勘查仅限于对外观和使用状况进行一般性的常规了解，未借用仪器进行任何实质性的检测。我们依据委托人提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）截至评估基准日，赛立成公司存在以下资产抵押及未决诉讼事项：

1. 资产抵押事项

赛立成公司以拥有的浙（2024）杭州市不动产权第0218260、0218278号的不动产（已换新权证，对应浙（2024）杭州市不动产权第0302357号）的房屋建筑物7,127.34平方米和下涯镇丰和路16号的厂区土地33,499.00平方米为抵押物，为公司向交通银行股份有限公司杭州建德支行的借款提供担保，其抵押的最高债权额为3,400万元人民币，最高额抵押担保期限为2024年5月7日至2034年5月7日；截至评估基准日债权额度内已借款1,000万元人民币，对应借款期限为2025年7月21日至2026年7月21日。

2. 未决诉讼事项

(1) 2025年9月12日, 赛立成公司起诉黄贵有拖欠自2021年7月陆续产生的货款157,545.00元及相关利息, 截至评估基准日, 该案件尚未开庭。该笔款项对应赛立成公司评估基准日账面“应收账款”科目下黄桂有对应货款157,545.00元, 本次评估账面保留处理, 若期后判决结果与该预估情况不一致, 将影响评估结论;

(2) 2025年9月12日, 赛立成公司起诉浙江烁诚互联网科技有限公司拖欠自2023年陆续产生的货款718,948.00元及相关利息, 截至评估基准日, 该案件尚未开庭。该笔款项对应赛立成公司评估基准日账面“应收账款”科目下浙江烁诚互联网科技有限公司对应货款718,948.00元, 本次评估账面保留处理, 若期后判决结果与该预估情况不一致, 将影响评估结论;

本次评估未考虑上述资产抵押和未决诉讼事项可能对评估结论产生的影响。

赛立成公司承诺, 截至评估基准日, 除上述事项外, 不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

(四) 2024年3月, 赛力成公司通过出让方式取得位于建德市下涯镇丰和路16号、面积为2140平方米的国有土地使用权。根据公司与建德市规划和自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》, 该地块土地使用年限约定为50年。企业提供的《不动产权证书》(证号: 浙(2024)杭州市不动产权第0302357号)记载, 上述土地使用权的终止日期为2067年11月。本次评估中, 土地价值系依据该不动产权证书载明的使用期限确定, 提示报告使用人注意。

(五) 截至评估基准日, 赛立成公司“应收账款”科目中存在对瑞安市亿邦塑化有限公司的应收货款1,777,702.00元(已全额计提坏账准备), 因对方单位一直拖欠且还款意愿较低, 赛立成公司于2024年7月向法院发起诉讼, 根据浙江省建德市人民法院民事判决书(2024)浙0182民初2743号, 判决赛立成公司胜诉, 要求被告瑞安市亿邦塑化有限公司支付货款及逾期付款违约金。经企业确认, 目前该案件仍处于强制执行过程中, 考虑到对方单位已失信且还款意愿较低, 本次将该笔应收款评估为零, 若后续实际收回情况与该预估情况不一致, 将影响评估结论。

(六) 截至评估基准日, 赛立成公司“应收账款”科目中存在对瑞安陈武弟应收货款2,346,777.00元(已全额计提坏账准备), 因对方一直拖欠, 赛立成公司向法院发起诉讼, 根据浙江省建德市人民法院民事判决书(2025)浙0182民初8772号, 判决赛立成公司胜诉, 经建德法院执行查控, 陈武弟名下银行账户里无可执行财产; 另外名下有3套房产, 其中2套房产是其单独所有, 但均已办理不动产抵押登记; 另外一套不动产是与其他四、五人按份共有。建德法院联系陈武弟财产所在地瑞安法院查封不动产, 目前尚未有情况反馈, 考虑到可执行的财产数额以及是否可收回存在不确定性, 且收回难度较大, 本次将该笔应收款评估为零, 若后续实际收回情况与

该预估情况不一致，将影响评估结论。

（七）截至评估基准日，赛立成公司“应付股利”科目中存在应付原股东建德市五星家纺有限公司的2013年股利及现股东潘余明、潘余有的2016年股利，目前相关股东会决议缺失，对此被评估单位出具了相关情况说明，证明上述情况属实，若情况与实际不符，将影响评估结论。

（八）截至评估基准日，赛立成公司对“应付账款”科目中原本存在的应付建德市同欣建筑工程有限公司300,000元账款进行了核销，转入了营业外收入，审计对该内容进行了确认；该款项是2020年12月已完成工程决算的工程款的尾款。因对方单位施工存在质量问题，且截止到目前为止对方一直未对房屋进行修缮，同时赛立成也与对方有协议约定30万属于保修金，基于上述事项赛立成认为无需支付相关尾款。对此被评估单位出具了相关情况说明，证明上述情况属实，若情况与实际不符，将影响评估结论。

（九）截至评估基准日，赛立成公司对“应付账款”科目中原本存在的应付诸暨市天佑环保科技有限公司1,137,900元账款进行了核销，转入了营业外收入，审计对该内容进行了确认；该款项是该款项是2021年11月已完成的工程决算的污水处理工程的工程款尾款。因对方单位施工存在质量问题，经与对方多次商议都无法解决问题，基于上述事项赛立成认为无需支付相关尾款。对此被评估单位出具了相关情况说明，证明上述情况属实，若情况与实际不符，将影响评估结论。

（十）截至评估基准日，根据盘点结果发现，3#成品大槽φ8.93m存放的二异丁酯系不合格品，库存剩余48.08吨，一般用于与生产的合格品混合对外出售，不合格品单独不可售卖；目前企业生产已经停滞，不生产合格品且未来不确定何时恢复生产，本次评估为零，若后续企业生产经营情况发生改变，将影响评估结论。

（十一）根据赛立成公司章程规定，各股东认缴的注册资本应于2024年12月31日前缴足。截至本次评估基准日，相关股东的资本金尚未完全缴纳，公司股权结构如下所示：

股东名称	注册资本 (万元)	注册资本 出资比例	实收资本 (万元)	实收资本 出资比例
安吉星特企业管理合伙企业（有限合伙）	975	65.00%	110.3347	65.00%
潘余有	198	13.20%	22.4064	13.20%
潘余明	198	13.20%	22.4064	13.20%
杭州健逸医药科技有限公司	75	5.00%	8.4873	5.00%
王文松	54	3.60%	6.1109	3.60%
合 计	1,500	100%	169.7457	100%

（十二）依据被评估单位提供的资料，赛立成公司利用公司现有场地，计划新建原料药项目，

目前已完成部分项目规划审批工作，待所有手续齐全后开工建设。赛立成公司声明，由于老项目可能复工，除需将尚未建成的二车间土建工程拆除外，现有已建成并已投入使用的房屋、构筑物、设备及附属设施等均予以保留，仍按原用途原地使用。

（十三）在资产基础法评估时，除存货类资产、应收账款和其他应收款坏账准备涉及的递延所得税资产外，未对其他资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（十四）本资产评估报告利用了《中汇会审[2026]13293号》审计报告数据，评估机构和评估人员仅承担引用不当的责任。

（十五）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生较大影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（十六）本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（十七）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（十八）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项可能对评估结论及本次评估目的对应的经济行为产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，以及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师不承担责任。

（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，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。

（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）本评估报告的评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日 2026 年 3 月 31 日起计算，至 2027 年 3 月 30 日止。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2026 年 7 月 11 日。

万邦资产评估有限公司

授权代表人：

资产评估师：

资产评估师：

