

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江司太立制药股份有限公司拟转让股权

涉及的江西司太立制药有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2020〕643号

（共1册，第1册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年十二月十一日

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
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	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	31
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日财务报表	32
二、委托人和被评估单位营业执照	33
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	35
四、委托人和被评估单位的承诺函	71
五、签名资产评估师的承诺函	73
六、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	74
七、资产评估机构营业执照	76
八、资产评估机构备案公告及证券评估资格证书	77
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	79
资产基础法评估结果汇总表及明细表	81

声 明

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

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

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

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

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

四、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。

五、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关注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。

浙江司太立制药股份有限公司拟转让股权 涉及的江西司太立制药有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕643号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江司太立制药股份有限公司(以下简称浙江司太立公司),本次资产评估的被评估单位为江西司太立制药有限公司(以下简称江西司太立公司)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

浙江司太立公司拟转让江西司太立公司的股权,为此需要对江西司太立公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供江西司太立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

评估对象为涉及上述经济行为的江西司太立公司的股东全部权益。

评估范围为江西司太立公司申报的截至2020年6月30日江西司太立公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照江

西司太立公司提供的业经审计 2020 年 6 月 30 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 673,916,810.83 元、475,105,807.00 元和 198,811,003.83 元。同时，江西司太立公司将账面未记录的 7 项无形资产列入评估范围，包括 3 项发明专利、4 项实用新型专利。

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 2020 年 6 月 30 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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结果作为江西司太立公司股东全部权益的评估值。江西司太立公司股东全部权益的评估价值为 500,177,000.00 元（大写为人民币伍亿零壹拾柒万柒仟元整），与账面价值 198,811,003.83 元相比，评估增值 301,365,996.17 元，增值率为 151.58%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对浙江司太立公司转让江西司太立公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 截至评估基准日，倒班宿舍、十车间（B2 车间）、七车间（A7 车间）和固废仓库 4 项房产（合计建筑面积 17,694.63 平方米）尚未取得《不动产权证书》，账面原值合计 23,418,943.11 元，账面净值 20,206,546.40 元。

2. 新型冠状病毒肺炎疫情已在全球多国爆发，已对宏观经济以及市场信息产生重大影响。但目前该疫情对经济形势的影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该

疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

3. 本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江司太立制药股份有限公司拟转让股权 涉及的江西司太立制药有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕643号

浙江司太立制药股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的江西司太立制药有限公司股东全部权益在2020年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江司太立制药股份有限公司（以下简称浙江司太立公司）
2. 住所：浙江省仙居县现代工业集聚区司太立大道1号
3. 法定代表人：胡锦涛
4. 注册资本：24,449.8874万元人民币
5. 类型：股份有限公司（中外合资、上市）
6. 统一社会信用代码：91330000704720655L
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：医药中间体制造、销售；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。原料药（碘海醇、碘克沙醇、碘帕醇、碘佛醇、盐酸左氧氟沙星、左氧氟沙星、甲磺酸帕珠沙星）制造（详见《药品生产许可证》）。

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：江西司太立制药有限公司(以下简称江西司太立公司)
2. 住所：江西省樟树市盐化基地
3. 法定代表人：方钦虎
4. 注册资本：6,800 万元人民币
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：9136098256865260XY
7. 登记机关：樟树市市场和质量监督管理局
8. 经营范围：X-CT 非碘离子造影剂原料及中间体、喹诺酮类药物的原料及中间体、头孢类药物的原料及中间体制造，进出口经营权。(以上项目国家有专项规定的除外)

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

江西司太立公司成立于 2011 年 1 月 17 日，原名为江西司太立科技有限公司，初始注册资本 3,800 万元，成立时股东和出资情况如下：浙江司太立制药有限公司（现已改制更名为浙江司太立制药股份有限公司）出资 3,040 万元(占注册资本的 80%)，自然人吴晓东出资 380 万元(占注册资本的 10%)，自然人苗沂出资 380 万元(占注册资本的 10%)。

2. 公司历次股权变更情况

2014 年 4 月，江西司太立公司注册资本增加 3,000 万元，其中浙江司太立公司认缴 2,400 万元，吴晓东和苗沂分别认缴 300 万元，增资后江西司太立公司注册资本为 6,800 万元。

2016 年 8 月，根据股权转让协议，股东苗沂将持有的 10%的股权给王珏。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，江西司太立公司的注册资本为 6,800 万元，股权结构如下：

出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
浙江司太立制药股份有限公司	5,440.00	80.00
吴晓东	680.00	10.00

出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
王珏	680.00	10.00
合 计	6,800.00	100.00

三) 被评估单位前 3 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表

金额单位：人民币元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	评估基准日
资产	450,209,103.15	513,489,002.45	563,751,348.11	673,916,810.83
负债	345,102,831.73	379,027,257.38	400,734,041.07	475,105,807.00
股东权益	105,106,271.42	134,461,745.07	163,017,307.04	198,811,003.83
项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	231,005,153.69	343,009,806.49	410,876,618.01	275,199,887.85
营业成本	195,106,645.53	258,748,298.00	323,565,894.75	203,518,600.61
利润总额	1,655,652.60	33,177,075.90	32,493,227.07	42,453,520.13
净利润	740,862.53	29,355,473.65	28,555,561.97	35,793,696.79

上述财务报表均业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的天健审〔2018〕1273号、天健审〔2019〕2825号、天健审〔2020〕823号和天健审〔2020〕10385号审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

江西司太立公司位于江西省樟树市盐化基地武夷路北侧，成立于 2011 年 1 月，注册资本 6,800 万元人民币，厂区占地面积约 300 亩，现有员工约 350 人，其中博士 1 人、硕士 8 人、本科 68 人、大专 42 人，本科及以上学历人员占比达总人数的 22%。公司专业从事 X-CT 造影剂与磁共振造影剂中间体、原料药、CMO 产品的研发、生产及销售，现有主要产品有碘化物、三碘异酞酰氯、酯化物、钆贝葡胺等，是国内 X-CT 造影剂原料药行业的领先企业。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

浙江司太立公司拟转让其持有的江西司太立公司股权，为此需要对该经济行为涉及的江西司太立公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供江西司太立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

评估对象为涉及上述经济行为的江西司太立公司的股东全部权益。

评估范围为江西司太立公司申报的截至 2020 年 6 月 30 日江西司太立公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照江西司太立公司提供的业经审计的 2020 年 6 月 30 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 673,916,810.83 元、475,105,807.00 元和 198,811,003.83 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		370,837,006.69
二、非流动资产		303,079,804.14
其中：固定资产	362,924,167.90	255,171,775.80
在建工程		22,749,539.25
无形资产		19,953,991.44
其中：无形资产——土地使用权		19,920,000.00
长期待摊费用		1,942,015.46
递延所得税资产		1,097,938.19
其他非流动资产		2,164,544.00
资产总计		673,916,810.83
三、流动负债		269,147,876.81
四、非流动负债		205,957,930.19
负债合计		475,105,807.00
股东权益合计		198,811,003.83

1. 委托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。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 应收账款

应收账款账面价值 120,974,643.57 元，其中账面余额 127,423,684.81 元，坏账准备 6,449,041.24 元，均系应收的货款。

(2) 存货

存货账面价值 98,102,818.94 元。其中账面余额 98,973,365.59 元，存货跌价准备 870,546.65 元，包括在原材料、库存商品、委托加工物资、在产品。

(3) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 212,872,692.74 元、账面净值 168,731,098.04 元，系位于江西省樟树市盐化基地武夷路北侧的工业厂房及生产辅助用房和位于樟树市金都路东侧、盐城大道南侧的中南名府住宅，包括房屋建筑物 28 项，合计建筑面积 84,201.45 平方米。其中，工业厂房及生产辅助用房包括车间、甲类品仓库、综合办公楼和成品包材仓库等，主要建于 2012 年—2019 年，结构主要为钢结构和钢混结构；构筑物及其他辅助设施 28 项，主要为废水处理站、道路与桥架等，主要建于 2013 年—2019 年。

(4) 设备类固定资产

设备类固定资产共计 3,597 台（套），合计账面原值 150,051,475.16 元，账面净值 86,440,677.76 元，减值准备 0.00 元，主要包括搪玻璃反应罐、不锈钢列管式冷凝器、吸附干燥机、变频空压机等生产设备，还包括供配电、废气、废水处理系统等配套工程及电脑、空调等办公设备及车辆，均分布于被评估单位位于江西省樟树市盐化基地的厂区内。

(5) 在建工程

在建工程账面价值 22,749,539.25 元（其中账面余额 22,749,539.25 元，减值准备 0.00 元），包括土建工程 9,428,336.07 元、安装工程 10,543,077.33 元、工程物资 2,778,125.85 元。其中土建工程包括 B3 车间、公用工程楼 2、A3 车间和部分零星工程等，安装工程包括 A5 车间—三碘异酞酰氯技改工程、A6 车间—OPAA 技改等。

(6) 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权账面价值 19,920,000.00 元，其中账面余额

19,920,000.00 元，减值准备 0.00 元。系位于江西省樟树市盐化基地武夷路北侧的 1 宗出让工业用地，面积 200,000.00 平方米，已取得赣（2017）樟树不动产权证第 0003690/1/2/3/4/5 号、赣（2018）樟树不动产权证第 0004960/1/2 号、赣（2018）樟树不动产权证第 0007478 号《不动产权证书》。

(7) 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面价值 33,991.44 元，其中账面余额 33,991.44 元，减值准备 0.00 元，系 1 项财务核算软件。

3. 企业申报的账面未记录的无形资产

江西司太立公司申报的账面未记录的无形资产共计 7 项，包括 3 项发明专利、4 项实用新型专利，详情如下：

序号	专利所有权人	专利权名称	专利种类	取得方式	专利号	有效期
1	江西司太立制药有限公司	一种含碘双聚体造影剂	发明	受让取得	ZL201110205574.9	2011.07.21 至 2031.07.21
2	江西司太立制药有限公司	一种造影剂	发明	受让取得	ZL201110513186.0	2011.06.08 至 2031.06.0
3	江西司太立制药有限公司	一种医药中间体的存放装置	实用新型	自行取得	ZL201821921048.6	2018.11.21 至 2028.11.21
4	江西司太立制药有限公司	一种医药中间体的粉碎装置	实用新型	自行取得	ZL201821921049.0	2018.11.21 至 2028.11.21
5	江西司太立制药有限公司	一种医药中间体的过滤装置	实用新型	自行取得	ZL201821920611.8	2018.11.21 至 2028.11.21
6	江西司太立制药有限公司	医药中间体生产用废水处理装置	实用新型	自行取得	ZL201821920592.9	2018.11.21 至 2028.11.21
7	上海司太立制药有限公司，江西司太立制药有限公司	一种碘海醇中间体杂质的制备方法和用途	发明	自行取得	ZL201711224636.4	2017.11.29 至 2037.11.29

4. 企业申报的表外资产

除上述无形资产外，江西司太立公司未申报其他表外资产。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。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。

2. 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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为2020年6月30日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《资产评估价值类型指导意见》；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
14. 《专利资产评估指导意见》。

（三）权属依据

1. 江西司太立公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 基准日股份持有证明、出资证明等；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；

4. 国有建设用地使用权出让合同、建设工程规划许可证、不动产权证书、机动车行驶证、发票等权属证明；

5. 专利证书及相关权属证明；

6. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；

2. 被评估单位截至评估基准日的财务报表；

3. 江西省固定资产投资价格指数；

4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；

5. 《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》；

6. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；

7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；

8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；

9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；

10. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；

11. 江西省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；

12. 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；

13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

14. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

15. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据。

16. 中国人民银行公布的外币汇率和授权全国银行间同业拆借中心公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；

17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

18. 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；

19. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根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有资产基础法、市场法和收益法。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

江西司太立公司的生产技术较为成熟，销售渠道较为稳定，产品已进入批量生产阶段，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估可以采用收益法。

由于江西司太立公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的江西司太立公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种评估测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和评估测算结果的合理性后，确定采用收益法的评估测算结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金、存款和其他货币资金，以核实后账面值为评估值；对于外币存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款和相应坏账准备

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款和相应坏账准备

其他应收款均为应收的备用金、保证金、社保代缴款等款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 预付款项

预付款项系预付的货款，经评估人员核实，对于发票未到而挂账的费用，将其评估为零，其他款项期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

4. 存货

包括在原材料、库存商品、委托加工物资、在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料

1) 对于原盐、氢氧化钾等原材料，由于该部分材料库龄较长，已无使用和处置价值。因此将其评估为零。

2) 对于其他原材料，由于购入的时间较短，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。

按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(2) 库存商品

1) 对于(S)-3-环己烯-1-甲酸、OPAA 粗品等产品，由于该部分产品主要为医药

中间体，以自用为主，不对外出售。以核实后的账面值为评估值。

2) 对于销售价格高于账面成本的库存商品，因其毛利率较高，本次对其采用逆减法评估，即按其不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润计算确定评估值。

3) 对销售价格低于账面成本的库存商品，本次对其采用逆减法评估，不再扣减相关的所得税及利润。

按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(3) 委托加工物资

委托加工物资由于材料和加工费的市场价格变化不大，故以核实后的账面余额为评估值。

(4) 在产品

在产品由于其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑、市区内的商品房住宅等，委估建筑物的类别存在较大差异，因此根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况和收益情况等，采用不同的评估方法。

(1) 对于工业厂房及附属建筑等建筑物，本次选用成本法评估。该类建筑物的评估值中包含了不包含相应土地使用权的评估价值。

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，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定

A. 重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(2) 对于商品房住宅，本次选用市场法评估。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估建筑物相同或相似的建筑物（可比实例）的市场价格的基础上，以被评估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定委估建筑物评估价值的评估方法。

1) 一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

2) 因素修正调整计算

根据委估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

$$\text{委估建筑物比准价格} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{不动产状况修正系数}$$

3) 评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定

评估价值。本次评估按算术平均值确定评估价值。

本次委估商品房的评估价值按市场法下得出的不含契税的商品房价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{商品房评估价值} = \text{不含契税的商品房价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

(1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

C. 对于车辆，首先按车辆经济行驶里程法和经济使用年限法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观

现状，确定成新率。

另外，对于二手设备，在成新率中做相应考虑；对于已提足折旧但仍在继续使用的固定资产，以可回收价值确定其评估值。

3. 在建工程

(1) 土建工程

土建工程中对于 B3 车间、公用工程楼 2 和 A3 车间项目工程，经了解，其各项支出较合理，款项支付进度与项目施工进度基本一致，且支出成本的市场价没有太大变动，故对上述土建工程以核实后的账面值为评估值。

对于已完工项目的部分零星支出和未结转费用，在相应建筑主体评估时一并考虑，此处将其评估为零。

(2) 设备安装工程

设备安装工程由于建设不久，各项投入时间较短，经了解，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

(3) 工程物资

工程物资由于均为近期购入，市价变动不大，故以核实后的账面值为评估价值。

4. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2020 年 6 月 30 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估人员收集的有关资料，根据樟树市房地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

对于列入评估范围的工业用地，评估人员考虑到其是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将委估土地与在较

近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别,修正得出委估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为:

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中 V: 待估宗地使用权价值;

VB: 比较案例价格;

A: 待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B: 待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C: 待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F: 待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

5. 无形资产—其他无形资产

委估无形资产系企业购买的财务核算软件摊余额以及账面未记录的 3 项发明专利和 4 项实用新型专利。

(1) 对于外购的财务核算软件,以其核实后的账面价值为评估值。

(2) 对于账面未记录的 3 项发明专利和 4 项实用新型专利,本次评估将这些无形资产视为对公司相关产品作出统一贡献的无形资产组合,采用收益法进行评估。

根据本次评估目的、评估对象的具体情况,评估人员选用收入分成法确定委估资产的预期收益。收入分成法系基于技术对收入的贡献率,以销售额为基数及适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益,选用适当的折现率将其折现成现值后累加,以此估算待估无形资产评估价值的方法。

其基本公式为:

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{KR_i}{(1+r)^i}$$

式中: P 为委估资产的评估值;

K 为销售收入分成率;

R_i 为第 i 年的净销售收入额;

i 为收益期限;

r 为折现率。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用厂区及办公楼外景观绿化，道路、给排水工程款摊余额，由于在构筑物科目中已对其进行了评估，构筑物评估价值已包含了厂区及办公楼外景观绿化，道路、给排水工程款的价值，故此处将其评估为零。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收账款坏账准备及存货跌价准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，对于因计提应收账款坏账准备和存货跌价准备产生的递延所得税资产，由于难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

8. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付的设备款。由于各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等流动负债及长期借款和递延收益等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项递延收益因相关资产已构建完成等原因，期后均不需支付，故评估值为零，其余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。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。

3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 5 年（即至 2025 年末）作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用（不含利息支出） + 信用减值损失（资产减值损失） + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——目标资本结构。

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期 LPR 利率，权数根据公司实际情况采用合适的目标资本结构计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本；

R_f ——目前的无风险利率；

$Beta$ ——权益的系统风险系数；

ERP ——市场的风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，故评估人员取截至评估基准日国债市场上长期国债的平均到期年收益率为无风险报酬率。

(2) 资本结构

沪、深两市同行业上市公司至评估基准日的资本结构通过同花顺 iFind 金融资讯终端查询。

江西司太立公司的目标资本结构参考同行业上市公司平均资本结构确定。

(3) 企业风险系数 Beta

通过同花顺 iFind 金融资讯终端查询沪、深两地同行业上市公司含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D/E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D/E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。再通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 计算市场的风险溢价

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的指标，借助同花顺 iFind 金融资讯终端的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对 2010 年到 2019 年的年收益率进行了测算。经计算得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) Rc—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。它反映了被评估单位所处的竞争环境，包括外部行业因素和内部企业因素，以揭示被评估单位所在的行业地位，以及具有的优势和劣势。江西司太立公司的企业特定风险调整系数在分析公司的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期 LPR 利率。

(3) 加权资本成本计算

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

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，江西司太立公司存在 1 项溢余资产和 1 项非经营性负债，以资产基础法评估结果确定其评估值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，江西司太立公司的付息债务系向中国银行樟树市药都支行、中信银行南昌南京东路支行等借入的银行借款及相应的应付利息。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2020 年 11 月 13 日开始，资产评估报告日为 2020 年 12 月 11 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理医药制造行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力

和发展规划；

8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；

3. 编制初步资产评估报告；

4. 对初步资产评估报告进行内部审核；

5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；税收保持现行规定，

税种及税率无较大变化；现行的利率、汇率等无重大变化。

(5) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

江西司太立公司于 2018 年 12 月被认定为高新技术企业，取得编号为 GR201836001583 的《高新技术企业证书》，有效期三年。企业所得税优惠期为 2018 年至 2020 年。按照现行的高新技术企业认定条件，江西司太立公司符合相关要求，预计可通过复审，故假设未来江西司太立公司在每次高新技术企业资格到期后均能通过复审，获得高新技术企业资格。根据相关税收法律法规，高新技术企业的企业所得税率为 15%。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，江西司太立公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 673,916,810.83 元，评估价值 744,242,844.45 元，评估增值 70,326,033.62 元，增值率为 10.44%；

负债账面价值 475,105,807.00 元，评估价值 460,235,378.63 元，评估减值 14,870,428.37 元，减值率为 3.13%；

股东全部权益账面价值 198,811,003.83 元，评估价值 284,007,465.82 元，评估增值 85,196,461.99 元，增值率为 42.85%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	370,837,006.69	381,849,073.56	11,012,066.87	2.97
二、非流动资产	303,079,804.14	362,393,770.89	59,313,966.75	19.57
其中：固定资产	255,171,775.80	284,574,970.00	29,403,194.20	11.52
在建工程	22,749,539.25	22,264,827.26	-484,711.99	-2.13
无形资产	19,953,991.44	52,291,491.44	32,337,500.00	162.06
其中：无形资产——土地 使用权	19,920,000.00	25,376,000.00	5,456,000.00	27.39
无形资产——其他 无形资产	33,991.44	26,915,491.44	26,881,500.00	79,083.15
长期待摊费用	1,942,015.46	0.00	-1,942,015.46	-100.00
递延所得税资产	1,097,938.19	1,097,938.19		
其他非流动资产	2,164,544.00	2,164,544.00		
资产总计	673,916,810.83	744,242,844.45	70,326,033.62	10.44
三、流动负债	269,147,876.81	269,147,876.81		
四、非流动负债	205,957,930.19	191,087,501.82	-14,870,428.37	-7.22
负债合计	475,105,807.00	460,235,378.63	-14,870,428.37	-3.13
股东全部权益	198,811,003.83	284,007,465.82	85,196,461.99	42.85

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，江西司太立公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 500,177,000.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

江西司太立公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为

284,007,465.82 元，收益法的评估结果为 500,177,000.00 元，两者相差 216,169,534.18 元，差异率为 43.22%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业商誉、人力资源、客户资源等无形资产或资源，由于难以对上述各项无形资产或资源对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业商誉、人力资源、客户资源等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷，避免了资产基础法对效益好或有良好发展前景的企业价值被低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 500,177,000.00 元（大写为人民币伍亿零壹拾柒万柒仟元整）作为江西司太立公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对江西司太立公司股东全部权益价值评估中，评估人员对江西司太立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，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。

截至评估基准日，倒班宿舍、十车间（B2 车间）、七车间（A7 车间）和固废仓库 4 项房产（合计建筑面积 17,694.63 平方米）尚未取得《不动产权证书》，账面原值合计 23,418,943.11 元，账面净值 20,206,546.40 元。

对以上事项，江西司太立公司已提供了相关情况说明、建筑工程规划许可证和相关凭证，承诺上述委估房屋建筑物属其所有。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是江西司太立公司的责任，评估人员的责任是对江西司太立公司提供的资料作必要的查验，资产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江西司太立公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，江西司太立公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 房产土地抵押事项

借款银行名称	抵押物	抵押期限	基准日借款余额（元）
中国工商银行樟树支行	赣（2017）樟树不动产权证第 0003690 号、赣（2018）樟树不动产权证第 0004960/1/2 号、赣（2018）樟树不动产权证第 0007478 号等共计 7 幢房屋建筑物（建筑面积合计 37,330.34 平方米），以及相应土地使用权（土地面积 110,143.00 平方米）	2017.4.28-2022.4.28	64,000,000.00
中信银行南京东路支行	赣（2017）樟树不动产权证第 0003691/2/3/4/5 号等共计 15 幢房屋建筑物（建筑面积合计 27,936.20 平方米），以及相应土地使用权（土地面积 89,857.00 平方米）	2020.6.16-2025.6.16	140,000,000.00

(2) 设备抵押事项

江西司太立公司以其拥有的 10KV 线路及变压器、磁力驱动向压反应釜等共计 503 项设备（合计账面原值 40,579,597.75 元，账面净值 17,951,664.36 元）为抵押物，为其向中国工商银行樟树市药都支行的短期借款提供抵押担保，抵押期限为 2020 年 4 月 7 日-2021 年 4 月 10 日。截至评估基准日，短期借款余额为 65,000,000.00 元。

江西司太立公司承诺，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及租赁事项。

3. 新型冠状病毒肺炎疫情现在全球爆发，可能对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

4. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

5. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 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；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

7. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员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论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员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。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格，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。
5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 12 月 11 日。

