

本报告依据中国资产评估准则编制

山东沃华医药科技股份有限公司
拟收购东港市康铭实业有限公司股权
涉及的东港市康铭实业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

众华评报字[2025]第 086 号
(共一册，第一册)

辽宁众华资产评估有限公司
二〇二五年十二月十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	2424020043202500094
合同编号：	委评20251203
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	众华评报字[2025]第086号
报告名称：	山东沃华医药科技股份有限公司拟收购东港市康铭实业有限公司股权涉及的东港市康铭实业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	2,722.00元
评估报告日：	2025年12月19日
评估机构名称：	辽宁众华资产评估有限公司
签名人员：	王媛媛（资产评估师） 正式会员 编号：24210016 陈阳（资产评估师） 正式会员 编号：24190004
王媛媛、陈阳已实名认证	
QR CODE 	
(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：2025年12月19日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

目录	1
声明	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、绪言.....	5
二、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围	8
五、价值类型.....	10
六、评估基准日.....	10
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	13
九、评估程序实施过程 and 情况	18
十、评估假设.....	20
十一、评估结论.....	21
十二、特别事项说明	22
十三、资产评估报告使用限制说明	23
十四、资产评估报告日	23
资产评估报告附件.....	25
资产评估明细表.....	26

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人员不承担责任。

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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。

七、执业过程中，资产评估专业人员通过核查财务记录、权属证明文件及资料等方式对资产的法律权属状况进行了必要的、独立的关注，但并不表示资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单等申报资料由委托人及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；委托人及被评估单位应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

**山东沃华医药科技股份有限公司
拟收购东港市康铭实业有限公司股权
涉及的东港市康铭实业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

众华评报字[2025]第 086 号

辽宁众华资产评估有限公司接受山东沃华医药科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对东港市康铭实业有限公司股东全部权益价值进行了评估，并出具了资产评估报告。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

估算东港市康铭实业有限公司股东全部权益价值，为山东沃华医药科技股份有限公司收购东港市康铭实业有限公司股权行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为东港市康铭实业有限公司股东全部权益价值。

评估范围为东港市康铭实业有限公司评估基准日申报的全部资产与负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

三、评估基准日

2025 年 9 月 30 日。

四、价值类型

市场价值。

五、评估方法

资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期

在评估假设条件成立前提下，东港市康铭实业有限公司纳入评估范围的股东全部权益价值为 2,722.00 元（人民币大写：贰仟柒佰贰拾贰元）。

本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年。

七、可能会对评估结论产生影响的主要特别事项

评估报告使用人应当关注评估报告中载明的评估假设条件、特别事项说明、使用限制说明内容及其对评估结论的影响。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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。

**山东沃华医药科技股份有限公司
拟收购东港市康铭实业有限公司股权
所涉及的东港市康铭实业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文**

众华评报字[2025]第 086 号

一、绪言

山东沃华医药科技股份有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购东港市康铭实业有限公司股权所涉及的东港市康铭实业有限公司的股东全部权益于 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，现将相关资产评估情况报告如下：

二、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人为山东沃华医药科技股份有限公司，被评估单位为东港市康铭实业有限公司，资产评估委托合同约定其他报告使用人为国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

名 称：山东沃华医药科技股份有限公司（以下简称“沃华药业”）

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：山东省潍坊高新技术产业开发区梨园街 3517 号

法定代表人：赵丙贤

注册资本：伍亿柒仟柒佰贰拾万玖仟陆佰万元整

成立日期：2002 年 02 月 09 日

营业期限：2002 年 02 月 09 日至无固定期限

统一社会信用代码：91370000165446553T

经营范围：许可证范围内片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、丸剂（蜜丸、水丸、浓缩丸）、散剂、口服液、合剂、酒剂、酊剂、煎膏剂、糖浆剂生产、

销售(有效期限以许可证为准)。医药科技技术咨询服务。(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)。

(二) 被评估单位概况

1. 公司基本情况

名称: 东港市康铭实业有限公司(以下简称“康铭实业”)

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所: 辽宁省丹东市东港市前阳镇振阳大街 177 号

法定代表人: 赵彩霞

注册资本: 人民币伍佰万元整

成立日期: 2017 年 09 月 20 日

营业期限: 2017 年 09 月 20 日至 2037 年 9 月 19 日

统一社会信用代码: 91210681MA0UHF200J

经营范围: 许可项目: 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包, 房地产开发经营(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: 日用品销售, 建筑装饰材料销售, 机械设备租赁, 住房租赁, 非居住房地产租赁(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. 历史沿革

(1) 2017 年 9 月 20 日, 公司设立

东港市康铭实业有限公司于 2017 年 9 月 20 日在辽宁省丹东市东港市前阳镇前阳村一组注册成立。初始设立时, 康铭实业注册资本为 500.00 万元, 由股东辽宁沃华康辰医药有限公司认缴出资设立, 具体股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	东港市生辰建筑材料有限公司	325.00	65.00%
2	丹东柏港实业有限公司	175.00	35.00%
	总计	500.00	100.00%

(2) 2020 年 10 月 13 日, 第一次投资人、法人及地址变更

2020 年 10 月 13 日, 经决议, 同意东港市生辰建筑材料有限公司及丹东柏港实业有限公司将其持有的康铭实业股权转让给辽宁康辰药业有限公司。

同日, 康铭实业的法定代表人由于孙明生变更为赵彩霞; 地址变更为辽宁省丹东市东港市前阳镇振阳大街 177 号。

本次变更后，康铭实业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	辽宁康辰药业有限公司	500.00	100.00%
	总计	500.00	100.00%

(3) 2020年12月15日，第一次经营范围变更

2020年12月15日，经决议，康铭实业经营范围变更为许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，房地产开发经营（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：日用品销售，建筑装饰材料销售，机械设备租赁，住房租赁，非居住房地产租赁（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）。

截止本次评估基准日，康铭实业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	辽宁康辰药业有限公司	500.00	100.00%
	总计	500.00	100.00%

3. 主营业务构成

东港市康铭实业有限公司成立于 2017 年，注册资本 500.00 万元，致力于房地产开发经营项目。

4. 被评估单位近三年一期主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
资产总计	17,239.88	16,115.01	15,038.70	14,317.87
负债合计	21,450.75	20,626.75	19,852.58	19,359.37
净资产	-4,210.87	-4,511.73	-4,813.87	-5,041.50
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
营业收入	847.71	847.71	847.71	635.78
利润总额	-302.35	-300.86	-302.14	-227.62
净利润	-302.35	-300.86	-302.14	-227.62

表内数据分别摘自企业2022年度、2023年度、2024年度及2025年第三季度财务报表。

5. 委托人与被评估单位之间关系

委托人持有被评估单位 100% 股权。

(三) 其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、被评估单位以及国家法律、行政法规规

定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

三、评估目的

山东沃华医药科技股份有限公司拟收购东港市康铭实业有限公司股权。

本次评估目的是对康铭实业股东全部权益价值进行评估，为沃华医药拟实施上述行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

评估对象为东港市康铭实业有限公司股东全部权益价值。

评估范围为东港市康铭实业有限公司于评估基准日申报的全部资产与负债，具体包括：流动资产、非流动资产和流动负债。评估基准日总资产账面值为 143,178,708.49 元，总负债账面值为 193,593,665.26 元，所有者权益账面值为 -50,414,956.77 元。各类资产、负债账面金额如下：

资产负债申报表

		金额单位：人民币元
序号	科目名称	账面价值
1	流动资产合计	5,809,157.73
2	货币资金	1,519,606.78
3	其他流动资产	4,289,550.95
4	非流动资产合计	137,369,550.76
5	固定资产	127,663,599.64
6	无形资产	9,705,951.12
7	资产总计	143,178,708.49
8	流动负债合计	193,593,665.26
9	应交税费	116,794.78
10	其他应付款	193,476,870.48
11	负债总计	193,593,665.26
12	所有者权益（或股东权益）	-50,414,956.77

针对被评估单位评估基准日的会计报表，委托人已委托中喜会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计。经核对，被评估单位申报的资产和负债内容及账面情况与该审计结果一致。

经委托人确认，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。

经核对，评估范围内账面记录的资产和负债信息与审计结果一致。

（一）纳入评估范围的主要实物资产情况

本次评估范围中的主要实物资产为固定资产，包括房屋建筑物和机器设备。

1.房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共 17 项，主要为办公楼、辅助用房及车间等，主要用于生产和办公，截至评估基准日均正常在用。上述资产评估基准日账面原值合计 185,299,880.19 元，账面净值合计 124,284,060.23 元，具体明细如下：

房屋建筑物明细

金额单位：人民币元

序号	资产编号	权证编号	建筑物名称	建成 年月	计 量 单 位	建筑面积	账面价值	
							原值	净值
1	FW-0001	辽（2019）东港市不动产权第 0018760 号	办公楼	2018/9/30	栋	7,910.65	14,315,876.03	9,620,340.36
2	FW-0002	辽（2019）东港市不动产权第 0018750 号	辅助用房	2018/9/30	栋	5,824.68	25,514,213.46	17,097,768.48
3	FW-0003	辽（2019）东港市不动产权第 0018751 号	固体制剂车间	2018/9/30	栋	17,605.80	38,863,230.26	26,093,371.59
4	FW-0004	辽（2019）东港市不动产权第 0018753 号	醇提取车间	2018/9/30	栋	11,880.25	34,157,131.01	22,913,139.66
5	FW-0005	辽（2019）东港市不动产权第 0018755 号	仓库	2018/9/30	栋	17,580.23	36,875,776.08	24,763,575.82
6	FW-0006	辽（2019）东港市不动产权第 0018757 号	锅炉房	2018/9/30	栋	1,583.61	5,977,657.42	4,007,052.05
7	FW-0007	辽（2019）东港市不动产权第 0018758 号	垃圾站	2018/9/30	栋	141.61	308,470.22	206,253.11
8	FW-0008	辽（2019）东港市不动产权第 0018754 号	危险品库	2018/9/30	栋	79.73	326,060.02	218,014.15
9	FW-0009		泵棚	2018/9/30	栋	10.20	76,581.68	51,204.81
10	FW-0010	辽（2019）东港市不动产权第 0018759 号	门卫一	2018/9/30	栋	79.73	538,107.42	359,795.31
11	FW-0011	辽（2019）东港市不动产权第 0018756 号	门卫二	2018/9/30	栋	32.83	171,772.44	114,852.52
12	FW-0012		外网道路工程	2018/9/30	栋	18,780.70	11,551,498.68	7,723,694.82
13	FW-0013		外网采暖工程	2018/9/30	栋		1,589,545.11	1,062,819.56
14	FW-0014		围栏、方涵、挡土墙	2018/9/30	栋	1,200.00	4,535,488.54	3,032,570.00
15	FW-0015		地理罐区	2018/9/30	栋	467.28	1,583,666.02	1,058,888.94
16	FW-0016		绿化铺装	2018/9/30	栋	36,797.34	2,346,261.45	1,568,783.88
17	FW-0017		外厂区电缆	2018/9/30	栋		6,568,544.35	4,391,935.17
合计						119,507.36	185,299,880.19	124,284,060.23

2.机器设备

纳入评估范围的机器设备共 2 项，分别为配电设备及厂区管道，截至评估基准日均处于正常使用状态，评估基准日账面原值为 7,298,465.35 元，账面净值为 3,379,539.41 元。

经核对，被评估单位申报的资产和负债账面记录信息与审计结果一致。

经被评估单位确认，被评估单位申报的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入评估范围的账面记录的无形资产为一宗土地使用权，截至评估基准日账面原值为 11,441,200.00 元，账面净值为 9,705,951.12 元，具体情况如下：

土地使用权明细

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	辽（2019）东港市不动产权第 0018749-0018761	东港市前阳镇农民村六组	2018/3/1	工业用地	50	七通一平	79,746.32	11,441,200.00	9,705,951.12

经向被评估单位沟通了解，未发现存在其他账面未记录无形资产，也未发现存在账面有记录但未申报现象。

（三）企业申报的表外资产情况

经向被评估单位沟通了解，未发现存在表外资产的情况，也未发现存在账面有记录但未申报现象。

（四）引用其他机构出具的报告情况及所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不涉及引用其他机构出具的报告结论。

五、价值类型

根据评估目的及委托约定，确定评估对象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。

六、评估基准日

本次评估基准日为 2025 年 9 月 30 日。

本次评估是为委托人拟实施决策所用，委托人选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，该评估基准日由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

七、评估依据

本次评估所遵循的评估依据主要如下：

（一）行为文件

山东沃华医药科技股份有限公司与辽宁众华资产评估有限公司签订的

《资产评估委托合同》。

(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第 46 号);
2. 《中华人民共和国会计法》(2024 年 6 月 28 日, 第十四届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);
3. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过, 2009 年 5 月 1 日起施行);
5. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议通过);
6. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令, 1991 年 11 月 16 日起实施, 国务院令第 732 修订);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 2003 年 5 月 27 日起实施, 国务院令第 709 号修订);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年财政部令第 14 号, 2002 年 1 月 1 日起实施);
9. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号, 1992 年 7 月 18 日起执行);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号, 2005 年 9 月 1 日起施行);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274 号);
12. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 63 号, 中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议, 自 2008 年 1 月 1 日起施行);
13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008 年 1 月 1 日起施行, 2019 年 4 月 23 日国务院第 714 号令修订);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号, 经财政部、国家税务总局令第 65 号修订);

15.财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税 2016 第 36 号）；

16.其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
- 11.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 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）。

（四）权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.资产购置合同和发票；
- 3.其他与资产、权利的取得及使用有关的合同、协议等。

（五）取价参考依据

- 1.企业提供的历史经营财务数据、财务报表；
- 2.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）
- 3.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》（发改价格〔2015〕299 号）
- 4.《丹东市财政局关于明确城市基础设施配套费征收有关事宜的通知》（丹财非〔2018〕202 号）

- 5.中国土地市场网；
- 6.地方政府及有关部门颁布的法规、文件；
- 7.Wind 资讯数据；
- 8.与此次资产评估有关的其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法适用性分析

企业价值评估的基本方法有收益法、市场法和资产基础法。进行企业价值评估时，资产评估专业人员应当结合评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的应用前提条件及可行的评估方法的优劣势、不同评估方法使用数据的质量和数量等因素依法选择评估方法进行评估，并经采用定性或者定量分析方式形成评估结论。

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。选择和使用收益法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；收益所对应的风险能够可靠度量；收益期限能够确定或者合理预期。

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。选择和使用市场法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；交易及交易标的必要信息是可以获得的。

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。选择和使用资产基础法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确认评估对象具有预期获利能力；具有可利用的财务及资产管理数据；不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和辨认的“资产”；能够合理量化相关资产及负债重置成本以及需要考虑的相关贬值。

评估人员在对本次评估目的、评估对象、价值类型、所收集到的资料等情况分析的基础上，结合被评估单位近几年财务报表情况，康铭实业利润持续亏损，公司未来收益无法用货币计量，收益风险不能够可靠量化，不具备采用收益法评估条件；到目前国内资本市场的公开资料中难以找到同类资产

交易案例，也不存在经营产品以及经营规模等方面与之相近的上市公司，不具备采用市场法评估的条件；考虑到被评估单位管理较为规范，具有可利用的财务及资产管理数据；不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和辨认的“资产”，能够合理量化相关资产及负债重置成本以及需要考虑的相关贬值，具备选取资产基础法评估条件，因此本评估项目适宜采用资产基础法进行评估。

综上，在相关信息支持下，针对评估对象选取资产基础法进行评估。

（二）资产基础法

本次选取资产基础法评估的思路是在判断评估对象假定处于继续使用状态，且具有预期获利能力前提下，以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，通过合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，最终确定评估对象价值。

资产基础法基础计算公式为：

股东全部权益价值 = 各类资产评估价值之和 - 各类负债评估价值之和

以资产基础法评估企业股东权益价值时，假设被评估企业仍维持原有的生产经营方式，委估资产在今后仍维持原用途继续使用，并且要结合资产实际情况在可以预知的法律、经济和技术许可的范围内，针对各类资产及相关负债的不同特点以及需要考虑的实际因素，分别采用不同的评估方法进行评估。评估基准日纳入评估范围的资产及负债评估方法如下：

1. 流动资产

纳入评估范围的流动资产包括货币资金和其他流动资产。

（1）货币资金—银行存款

对于银行存款通过核对银行对账单、银行函证等，以核实后的账面余额确定评估值。

（2）其他流动资产

对于其他流动资产，根据具体内容，在核查业务内容和账面记录基础上，以核实后的账面余额确定评估值。

2. 非流动资产

纳入评估范围的非流动资产为固定资产和无形资产。

（1）固定资产

①房屋建筑物

纳入评估范围内的房屋建筑物基本为在用生产和生活设施，考虑上述资产无具体的销售合同或协议，其无法单独产生收益，不适用收益法估值；因评估范围中的房屋建筑物不存在活跃的公开交易市场，需要采用估值技术估计其市场价值，基于我们于本项目中以资产继续使用为前提，采用成本法估值。我们对上述房屋建（构）筑物进行的估值，不包括其占用土地使用权价值（即采用房地分估方式，土地使用权单独估值）。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，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，以确定资产价值的评估方法的总称。重置成本是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象相同或者具有同等功能的全新资产所发生的全部成本。

本项目中，考虑未发现评估范围中的房屋建筑物存在经济性贬值和功能性贬值迹象，因此在采用更新重置成本基础上，按如下公式计算其评估值：

计算公式：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

A. 重置成本

重置成本由建安综合造价、前期及其他费用、资金成本等组成。

计算公式：

重置成本 = 建安综合造价 + 前期费及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税进项税额

a. 建安综合造价

主要采用单方造价法确定其建安综合造价。

b. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务等，参考委估资产所在地建设工程其他费用标准，结合资产本身特点进行计算。

c. 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的基准日一年期贷款市场报价利率（LPR）为基础，计息期按 1 年计算，并按均匀投入考虑：计算

公式：

资金成本 = (建安综合造价 + 前期及其他费用) × 基准日贷款市场报价利率 × 建设工期 × 50%

d. 可抵扣增值税进项税额

根据国家有关增值税法律法规规定计取。

B. 成新率

针对纳入评估范围的房屋建（构）筑物采用年限法结合勘察法确定成新率（综合成新率）。

a. 年限法成新率

年限法成新率依据待估建筑物的已使用年限和经济寿命年限计算确定。其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日计算确定；经济寿命年限根据其结构形式、使用环境按有关规定确定。计算公式为：

年限法成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

b. 勘察法成新率

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程分值加权测算成新率。计算公式：

勘察法成新率 = 结构部分成新率 × G + 装修部分成新率 × S + 设备部分成新率 × B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备部分权重系数。

c. 综合成新率

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40% 和 60%，确定综合成新率，即：

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 勘察法成新率 × 60%

C. 评估值

评估价值 = 重置成本 × 成新率

② 机器设备

因评估范围中的机器设备无具体的销售合同或协议，也不存在活跃的公开交易市场，需要采用估值技术估计其市场价值。考虑评估范围中的机器设备为配电设备及厂区管道，无法单独产生收益且不存在活跃的交易市场，因

此我们主要以资产继续使用为前提采用成本法估值。

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，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。本项目中，考虑未发现评估范围中的设备类资产存在经济性贬值和功能性贬值迹象，因此在采用更新重置成本基础上，按如下公式计算其评估值：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

A.重置成本

对于企业自建的机器设备，我们采用价格指数调整的方式确定其重置成本。

B.成新率

主要依据设备经济寿命年限、尚可使用年限，并在现场勘察和对使用情况进行调查基础上，综合分析确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(2) 无形资产

纳入评估范围内的土地使用权为一宗工业用地，被评估单位对于评估范围内的土地使用权无销售合同或协议，但存在土地交易市场，因此本项目中基于土地市场交易信息及其他平台信息，以及评估人员现场调查了解待估宗地的具体特点和收集资料情况，采用市场交易价格比较的方式（市场法）和成本逼近法估算土地使用权价值，最终评估结果取两种方法均值。我们采用市场法和成本逼近法对土地使用权给出的估值，不包括其地上已建房屋建筑物价值（即采用房地分估方式，地上已建房屋建筑物单独估值）。

①市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

本项目中，采用市场法评估土地使用权价值的计算公式为：

$$P = P1 \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地评估值

P1—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

E—使用年限修正系数

②成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。

计算公式：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益) $\times$ (1 $\pm$ 区位因素修正) $\times$ 年期修正系数

3. 负债

对于负债，评估人员在对账面记录内容进行核查的基础上以基准日后企业仍需要承担的负债项目及金额确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2025 年 11 月 27 日至 2025 年 12 月 8 日对东港市康铭实业有限公司股东全部权益进行了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，订立资产评估委托合同。

(二) 前期准备

- 1.拟定评估方案，编制资产评估计划。
- 2.组建评估团队，组织内部培训。
- 3.实施前期指导。

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估信息的填报工作，保证申报材料的质量，我公司指派专人对被评估单位的填报和申报工作中碰到的问题进行解答和指导。

(三) 现场调查

评估人员于 2025 年 12 月 1 日对评估对象进行了必要的勘察和核查，对

资产利用及权益状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核查

(1) 初步审查完善评估申报表和其他申报材料

评估人员通过掌握的信息和了解的情况初步审查被评估单位填报的评估申报表内容和查阅其他申报资料，对于发现存在不完整、遗漏及错误的情形的，要求并指导企业进行完善。

(2) 现场勘查

依据被评估单位提供的评估申报表及其他申报材料，按照资产评估准则的相关规定，需要对各项资产及负债实施勘察和核查。现场程序我们采取了访谈、电话、拍照、摄像等评估替代程序，对设备类资产，查阅了资产权属证明材料、购置合同、付款发票等相关资料，并通过和企业管理人员的广泛交流，了解资产的购置日期、产地、各项费用的支出等情况，通过这些步骤比较充分地了解了资产的现状。

(3) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的不动产产权证明文件资料进行查验，对发现权属不明晰、权属资料不完善情况的，提请企业核实并明确意见。

2. 尽职调查

为了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险情况，评估人员所进行的尽职调查工作内容主要如下：

(1) 了解被评估单位的历史沿革、股权构成及持股比例、管理结构状况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、经营管理状况。

(3) 了解被评估单位的经营计划、发展规划等情况。

(4) 了解评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况。

(5) 了解影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素情况。

(6) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景。

(7) 了解其他相关信息。

(四) 收集整理评估资料

评估人员根据工作计划及资产评估业务具体情况收集评估业务所需资料。资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及被评估单位等

相关当事方获取的资料，从政府部门、各类专业机构和其他相关部门等渠道获取的其他资料。在此基础上，对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（五）评定估算

在收集整理的评估资料支持下，评估人员根据所确定采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算、汇总和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成初步评估结论，进而编制初步资产评估报告。

（六）内部审核

评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成正式资产评估报告。在形成正式资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以与委托人或者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沟通。

（七）出具评估报告

完成内部审核工作后，由资产评估机构出具资产评估报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设，即假设纳入评估范围的资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据资产的交易条件等模拟市场进行估值。

2.公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产所涉及的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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3.资产持续使用假设，即假设纳入评估范围的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，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围存在限制。

4.持续经营假设，即假设被评估单位能够保持持续经营，且持续经营过程中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策

与现时无重大变化。

5.企业经营环境稳定假设，即假设企业经营所处政治、经济和社会环境，行业发展环境，企业自身治理环境等无较大变化。

6.假设委托人及被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实准确、客观完整、合法有效，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分。

7.假设评估测算涉及的汇率、利率、物价水平在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响。

8.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位的生产经营造成重大影响。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的（包括明确拟采用的）会计政策保持一致。

2.关于被评估单位经营情况的预期只基于现有的经营管理方式和水平，不考虑未来可能由于经营模式、经营策略改变和追加投资等重大事件导致的经营管理能力提升和经营规模扩大的影响。

3.假设被评估单位管理层及核心人员团队保持稳定，并称职地对企业实行管理，有效推进实现经营计划。

4.假设除已经发现事项外，纳入评估范围的资产不存在其他影响其质量、使用和权属的瑕疵事项。

资产评估报告披露的评估结论在上述假设条件下成立，当上述假设条件发生变化时，评估机构及签字资产评估师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。

十一、评估结论

在评估假设条件成立前提下，康铭实业纳入评估范围的资产账面值为14,317.87万元，评估价值为19,359.64万元，评估增值5,041.77万元，增值率为35.21%；负债账面值为19,359.37万元，评估价值为19,359.37万元；所有者权益账面值为-5,041.50万元，评估价值为0.27万元，评估增值5,041.77万元，增值率为100.01%。评估结果汇总情况见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 B	评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率% E=D/B×100%
1 流动资产	580.92	580.92	-	-
2 非流动资产	13,736.96	18,778.72	5,041.77	36.70
3 固定资产	12,766.36	16,579.42	3,813.06	29.87
4 无形资产	970.60	2,199.30	1,228.70	126.59
5 资产总计	14,317.87	19,359.64	5,041.77	35.21
6 流动负债	19,359.37	19,359.37	-	-
7 负债合计	19,359.37	19,359.37	-	-
8 所有者权益（或股东权益）	-5,041.50	0.27	5,041.77	100.01

本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

1. 本资产评估报告是在委托人、被评估单位及相关当事人提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任，评估人员的责任是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。评估人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

2. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

3. 本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项说明对评估结论产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

- 1.本资产评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。
- 2.本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。
- 3.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。在评估结论使用有效期内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准等因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论。

4.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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报告使用人外，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）本资产评估报告经评估机构盖章、资产评估专业人员签名后方可使用。

十四、资产评估报告日

2025 年 12 月 19 日。

[此页为签署页，无正文]

签字资产评估师：



签字资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：资产评估委托合同（相关页）
- 附件二：委托人、被评估单位法人营业执照复印件
- 附件三：委托人、被评估单位承诺函
- 附件四：被评估单位评估基准日审计报告
- 附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件六：资产评估师承诺函
- 附件七：评估机构法人营业执照副本
- 附件八：评估机构备案文件
- 附件九：资产评估师资格证书复印件
- 附件十：资产评估明细表

资产评估委托合同

委托人：山东沃华医药科技股份有限公司(甲方)

住 所：山东省潍坊高新技术产业开发区梨园街 3517 号

联系人：王良栋

联系方式：

受托人：辽宁众华资产评估有限公司(乙方)

住 所：大连市中山区鲁迅路 35 号 14 层 A 号

联系人：齐庆辉

联系方式：15904110586

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，经双方沟通协商，就甲方委托乙方进行资产评估的相关事宜达成一致，签订本资产评估委托合同，以资共同遵守。

第一条 评估目的

山东沃华医药科技股份有限公司(以下简称“沃华医药”或“甲方”)拟收购东港市康铭实业有限公司(以下简称“康铭实业”)股权。

本次评估目的是对康铭实业股东全部权益价值进行评估，为沃华医药拟实施上述行为提供价值参考。

第二条 评估对象和评估范围

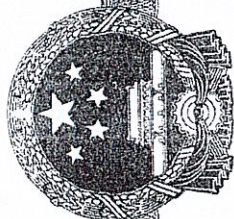
评估对象为康铭实业股东全部权益价值。

评估范围为康铭实业全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债，具体以企业提供的资产评估申报表为准。

第三条 评估基准日

评估基准日为 2025 年 9 月 30 日。

第四条 资产评估报告使用范围



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370000165446553T

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息



名称 山东沃华医药科技股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 赵丙贤

经营范围 许可证范围内片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、丸剂(蜜丸、水丸、浓缩丸)、散剂、口服液、合剂、酒剂、酊剂、煎膏剂、糖浆剂生产、销售(有效期限以许可证为准)。医药科技技术咨询服
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)。

注册资本 伍亿柒仟柒佰贰拾玖万玖仟陆佰元整

成立日期 2002年 02月 09日

营业期限 2002年 02月 09日至 年 月 日

住所 山东省潍坊高新技术产业开发区梨园街3517号

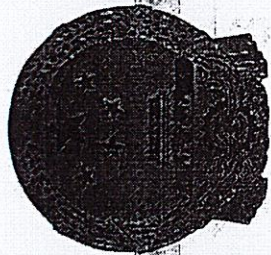


登记机关

http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码

91210681MA0UHF200J

营业执照

扫描二维码或“国家企业信用信息公示系统”APP等应用程序可查询企业信用信息。



名称 东港市康铭实业有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 赵彩霞

经营范围 许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，房地产开发经营（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：日用品销售，建筑装饰材料销售，机械设备租赁，住房租赁，非居住房地产租赁（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）

注册资本 人民币伍佰万元整

成立日期 2017年09月20日

营业期限 自2017年09月20日至2037年09月19日

住所 辽宁省丹东市东港市前阳镇振阳大街177号



登记机关

2020年12月06日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

辽宁众华资产评估有限公司：

我公司因拟收购东港市康铭实业有限公司股权事宜委托你公司对该经济行为所涉及的东港市康铭实业有限公司的股东全部权益价值在2025年9月30日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托人（章）：



法定代表人（签章）：



2025年12月19日

被评估单位承诺函

辽宁众华资产评估有限公司：

山东沃华医药科技股份有限公司因拟收购东港市康铭实业有限公司，委托你公司对该经济行为所涉及的东港市康铭实业有限公司股东全部权益在 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2.所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3.申报评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4.所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（章）：



法定代表人（签章）



2025 年 12 月 19 日

东港市康铭实业有限公司

审计报告

中喜财审 2025S03245 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<https://acc.mof.gov.cn/>) 进行查验
报告编号：京25X84X3F88



目录

内 容	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表及财务报表附注	4-37
三、会计师事务所营业执照及资质证书	





审计报告

中喜财审2025S03245号

东港市康铭实业有限公司：

一、审计意见

我们审计了东港市康铭实业有限公司财务报表，包括2025年9月30日的资产负债表，2025年度1-9月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了东港市康铭实业有限公司2025年9月30日的财务状况以及2025年1-9月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东港市康铭实业有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

东港市康铭实业有限公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估东港市康铭实业有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清





算东港市康铭实业有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东港市康铭实业有限公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1.识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2.了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3.评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4.对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对东港市康铭实业有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致东港市康铭实业有限公司不能持续经营。





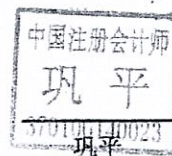
中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

5.评价财务报表的总体列报、结构和内容,并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

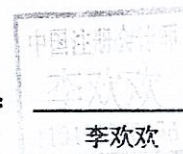


中国注册会计师:



巩平

中国注册会计师:



李欢欢

二〇二五年十二月十五日



资产负债表

2025年9月30日

编制单位：东港市康铭实业有限公司

金额单位：人民币元

资产	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、1	1,519,606.78	608,466.75
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、2	4,289,550.95	4,858,881.25
流动资产合计		5,809,157.73	5,467,348.00
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、3	127,663,599.64	135,042,128.59
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、4	9,705,951.12	9,877,569.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		137,369,550.76	144,919,697.74
资产总计		143,178,708.49	150,387,045.74



资产负债表(续)

2025年9月30日

编制单位: 东港市康铭实业有限公司

金额单位: 人民币元

负债和所有者权益 (或股东权益)	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	五、5	116,794.78	118,914.04
其他应付款	五、6	193,476,870.48	198,406,870.48
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		193,593,665.26	198,525,784.52
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		193,593,665.26	198,525,784.52
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本	五、7	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、8	-55,414,956.77	-53,138,738.78
所有者权益 (或股东权益) 合计		-50,414,956.77	-48,138,738.78
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		143,178,708.49	150,387,045.74

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

2025年1-9月

编制单位：东港市康铭实业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上年金额
一、营业收入	五、9	6,357,798.18	8,477,064.24
减：营业成本	五、9	7,378,528.95	9,838,038.60
税金及附加	五、10	1,038,437.40	1,387,126.30
销售费用			
管理费用	五、11	219,476.76	276,682.77
研发费用			
财务费用	五、12	-2,426.94	-3,377.03
其中：利息费用	五、12		
利息收入	五、12	2,780.94	3,741.63
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,276,217.99	-3,021,406.40
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,276,217.99	-3,021,406.40
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,276,217.99	-3,021,406.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,276,217.99	-3,021,406.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-2,276,217.99	-3,021,406.40

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2025年1-9月

编制单位：东港市康铭实业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、13	2,780.94	3,741.63
经营活动现金流入小计		2,780.94	3,741.63
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		1,040,556.66	1,388,821.71
支付其他与经营活动有关的现金	五、13	51,084.25	51,094.85
经营活动现金流出小计		1,091,640.91	1,439,916.56
经营活动产生的现金流量净额		-1,088,859.97	-1,436,174.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、13	2,000,000.00	1,500,000.00
筹资活动现金流入小计		2,000,000.00	1,500,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、13		
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		2,000,000.00	1,500,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		911,140.03	63,825.07
加：期初现金及现金等价物余额		608,466.75	544,641.68
六、期末现金及现金等价物余额	五、14	1,519,606.78	608,466.75

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表
2025年1-9月

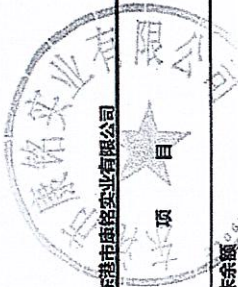
编制单位：东莞市康裕实业有限公司		本期金额										金额单位：人民币元	
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	5,000,000.00									-53,138,738.78	-48,138,738.78		
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	5,000,000.00									-53,138,738.78	-48,138,738.78		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-2,276,217.99	-2,276,217.99		
（一）综合收益总额										-2,276,217.99	-2,276,217.99		
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.对所有者（或股东）的分配													
3.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	5,000,000.00									-55,414,956.77	-50,414,956.77		

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

赵霞 李之杰

赵霞 李之杰





所有者权益变动表 (续)
2025年1-9月

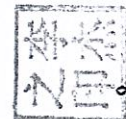
编制单位: 东港市康铭实业集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	5,000,000.00									-50,117,332.38	-45,117,332.38
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	5,000,000.00									-50,117,332.38	-45,117,332.38
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-3,021,406.40	-3,021,406.40
(一) 综合收益总额										-3,021,406.40	-3,021,406.40
(二) 所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三) 利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者 (或股东) 的分配											
3.其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本 (或股本)											
2.盈余公积转增资本 (或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五) 专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	5,000,000.00									-53,138,738.78	-48,138,738.78

法定代表人:

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



东港市康铭实业有限公司
2025 年 1-9 月财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1. 公司历史沿革

东港市康铭实业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于 2017 年 9 月 20 日, 系由丹东柏港实业有限公司、东港市笙辰建筑材料有限公司出资设立, 2020 年 9 月 20 日丹东柏港实业有限公司、东港市笙辰建筑材料有限公司将持有东港市康铭实业有限公司 100% 的股权转让给辽宁沃华康辰医药有限公司。公司法定代表人赵彩霞, 注册资本 500 万元人民币, 统一社会信用代码 91210681MA0UHF200J。

2. 公司经营范围

许可项目: 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包, 房地产开发经营(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: 日用品销售, 建筑装饰材料销售, 机械设备租赁, 住房租赁, 非居住房地产租赁(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)

3. 注册地址

辽宁省丹东市东港市前阳镇振阳大街 177 号。

二、财务报表的编制基础

1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)相关规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价, 未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此, 本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策和会计估计



本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、研究开发支出等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三、16 “收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅本附注三、22 “重大会计判断和估计”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 9 月 30 日的财务状况及 2025 年 1-9 月的经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

3. 营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

① 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。



②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成



本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定



权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

6. 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产等。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风



险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分（同应收账款）

② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成份的应收款项和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组



合：

项 目	确定组合的依据
应收账款账龄组合	已单独计提减值准备的应收款项除外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的预期信用损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
其他应收款账龄组合	已单独计提减值准备的其他应收款项除外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款项组合的预期信用损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例

④应收款项融资

应收款项融资主要为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。

基于应收款项融资的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分（同应收账款）
应收账款	与“应收账款”组合划分相同

7.合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法：参见附注三、6“金融资产减值”。

8.存货

（1）存货的分类

存货主要包括库存商品、自制半成品、原材料、包装物、低值易耗品、在产品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按月末一次加权平均法计价。



(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 周转材料的摊销方法

本公司周转材料包括低值易耗品、包装物等。低值易耗品，单位价值较高的采用五五摊销法、单位价值较低的采用一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

9. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	3	4.85
机器设备	年限平均法	10	3	9.70

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确



认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

10.无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	依据
土地使用权	50 年	直线法	按土地证年限

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

11.长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价



值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

12.长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

13.合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

14.职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划主要为设定受益计划。本公司的设定受益计划，具体为基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提



供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

15. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

16. 收入

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据



所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

17.合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益；但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ① 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ② 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

18.政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与



收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

19.递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。



（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得



税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

20. 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

① 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注三、9 “固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。



(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

21.重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

22.重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 收入确认

如本附注三、16“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识



别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别

本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③ 租赁负债

本公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持



有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（8）开发支出

确定资本化的金额时，本公司管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适



用的折现率以及预计受益期间的假设。

本公司管理层认为目前公司以自行开发的专有技术生产的产品市场广阔、发展前景良好，市场对以该无形资产生产的产品反应也证实了管理层之前对这一项目预期收入的估计。但是日益增加的竞争也使得管理层重新考虑对市场份额和有关产品的预计毛利等方面的假设。经过全面的检视后，本公司管理层认为即使在产品回报率出现下调的情况下，仍可以全额收回该等知识产权的账面价值。本公司将继续密切检视有关情况，一旦有迹象表明需要调整相关会计估计的假设，本公司将在有关迹象发生的期间作出调整。

(9) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(10) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

四、税项

1.主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

五、财务报表项目注释

1.货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金		
银行存款	1,519,606.78	608,466.75
其他货币资金		



项 目	期末余额	上年年末余额
存放财务公司款项		
合 计	1,519,606.78	608,466.75

2.其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税留抵进项税	4,289,550.95	4,858,881.25
待认证及待抵扣进项税额		
预缴企业所得税		
待结算已开票税额		
合 计	4,289,550.95	4,858,881.25

3.固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	127,663,599.64	135,042,128.59
固定资产清理		
合 计	127,663,599.64	135,042,128.59

(1) 固定资产**①固定资产情况**

项 目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1.上年年末余额	185,299,880.19	7,298,465.35	192,598,345.54
2.本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他			
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 转入在建工程			
(3) 其他			
4.期末余额	185,299,880.19	7,298,465.35	192,598,345.54
二、累计折旧			
1. 上年年末余额	54,168,762.07	3,387,454.88	57,556,216.95
2.本期增加金额	6,847,057.89	531,471.06	7,378,528.95



项 目	房屋及建筑物	机器设备	合计
(1) 计提	6,847,057.89	531,471.06	7,378,528.95
(2) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 转入在建工程			
(3) 其他			
4.期末余额	61,015,819.96	3,918,925.94	64,934,745.90
三、减值准备			
1. 上年年末余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	124,284,060.23	3,379,539.41	127,663,599.64
2. 上年年末账面价值	131,131,118.12	3,911,010.47	135,042,128.59

② 暂时闲置的固定资产情况

无

③ 通过经营租赁租出的固定资产

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物	124,284,060.23
机器设备	3,379,539.41
合 计	127,663,599.64

④ 通过融资租赁租出的固定资产

无

⑤ 未办妥产权证书的固定资产情况

无

(2) 固定资产清理

无

4.无形资产

(1) 无形资产情况



项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.上年年末余额	11,441,200.00		11,441,200.00
2.本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4.期末余额	11,441,200.00		11,441,200.00
二、累计摊销			
1.上年年末余额	1,563,630.85		1,563,630.85
2.本期增加金额	171,618.03		171,618.03
(1) 计提	171,618.03		171,618.03
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4.期末余额	1,735,248.88		1,735,248.88
三、减值准备			
1.上年年末余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	9,705,951.12		9,705,951.12
2.上年年末账面价值	9,877,569.15		9,877,569.15

注：本期末无通过公司内部研究开发形成的无形资产。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

5.应交税费



项 目	期末余额	上年年末余额
房产税	84,770.64	84,770.64
土地使用税	29,904.87	29,904.87
印花税	2,119.27	4,238.53
合 计	116,794.78	118,914.04

6.其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	193,476,870.48	198,406,870.48
合 计	193,476,870.48	198,406,870.48

(1) 应付利息

无

(2) 应付股利

无

(3) 其他应付款**①按款项性质列示其他应付款**

项 目	期末余额	上年年末余额
应付往来款	193,476,870.48	198,406,870.48
应付职工款		
应付押金款及保证金		
合 计	193,476,870.48	198,406,870.48

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
辽宁沃华康辰医药有限公司	191,476,870.48	尚未结算

7.实收资本

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
辽宁沃华康辰医药有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00

8.未分配利润

项 目	本期	上年
调整前上年末未分配利润	-53,138,738.78	-50,117,332.38
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-53,138,738.78	-50,117,332.38



项 目	本期	上年
加：本期净利润	-2,276,217.99	-3,021,406.40
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-55,414,956.77	-53,138,738.78

9.营业收入和营业成本

项 目	本期金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,357,798.18	7,378,528.95	8,477,064.24	9,838,038.60
其他业务				
合 计	6,357,798.18	7,378,528.95	8,477,064.24	9,838,038.60

10.税金及附加

项 目	本期金额	上年金额
房产税	762,935.76	1,017,247.68
土地使用税	269,143.83	358,858.44
印花税	6,357.81	11,020.18
合 计	1,038,437.40	1,387,126.30

注：各项税金及附加的计缴标准详见本附注四、税项。

11.管理费用

项 目	本期金额	上年金额
无形资产摊销	171,618.03	228,824.04
办公费	47,858.73	47,858.73
合 计	219,476.76	276,682.77

12.财务费用

项 目	本期金额	上年金额
利息支出		
减：利息收入	2,780.94	3,741.63
减：利息资本化金额		
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		



项 目	本期金额	上年金额
其他	354.00	364.60
合 计	-2,426.94	-3,377.03

13.现金流量表项目**(1) 与经营活动有关的现金****①收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额	上年金额
利息收入	2,780.94	3,741.63
合 计	2,780.94	3,741.63

②支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上年金额
管理费用中现金支出	47,858.73	47,858.73
财务费用中现金支出	354.00	364.60
其他	2,871.52	2,871.52
合 计	51,084.25	51,094.85

(2) 与筹资活动有关的现金**①收到其他与筹资活动有关的现金**

项 目	本期金额	上年金额
关联方往来	2,000,000.00	1,500,000.00
合 计	2,000,000.00	1,500,000.00

②支付其他与筹资活动有关的现金

无

14.现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本期金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-2,276,217.99	-3,021,406.40
加: 资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,378,528.95	9,838,038.60
使用权资产折旧		
无形资产摊销、投资性房地产摊销	171,618.03	228,824.04
长期待摊费用摊销		



补充资料	本期金额	上年金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	569,330.30	760,064.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,932,119.26	-9,241,695.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,088,859.97	-1,436,174.93
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,519,606.78	608,466.75
减：现金的期初余额	608,466.75	544,641.68
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	911,140.03	63,825.07

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,519,606.78	608,466.75
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,519,606.78	608,466.75
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,519,606.78	608,466.75

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况



无

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

无

六、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
辽宁沃华康辰医药有限公司	东港	中药的生产销售	2,400.00	100.00	100.00

2. 关联方交易情况

(1) 关联租赁情况

本公司作为承租人

无

本公司作为出租人

①与融资租赁有关的信息

无

②与经营租赁有关的信息

项 目	列报项目	本期金额	上年金额
租赁收入	主营业务收入	6,357,798.18	8,477,064.24

(2) 关联担保情况

无

3. 关联方应收应付款项

(1) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
其他应付款:		
辽宁沃华康辰医药有限公司	193,476,870.48	198,406,870.48
合计	193,476,870.48	198,406,870.48

七、承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

无

2. 或有事项

无



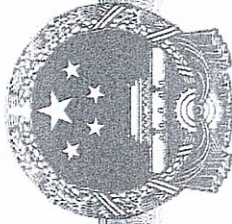
八、资产负债表日后事项

无

九、其他重要事项

无





营业执照

(副本)(10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 2675 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 28 日

执行事务合伙人 张增刚

主要经营场所

北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层
1101 室

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

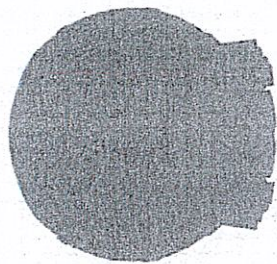


2025 年 11 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期：2013年11月08日

证书序号：0000058

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇一八年二月二十五

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 巩平
Full name 男
Sex
出生日期 1965-11-25
Date of birth
工作单位 山东通勤会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370103651125051
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年12月18日

同意调入中喜会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年12月18日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

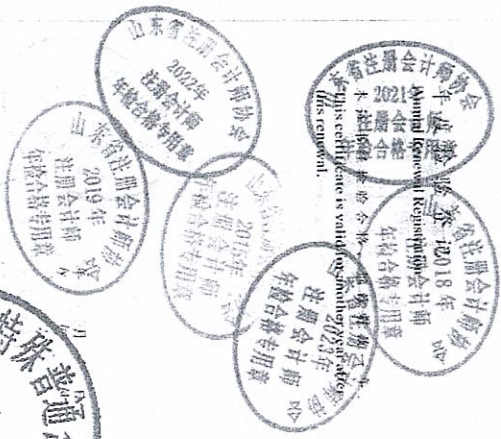
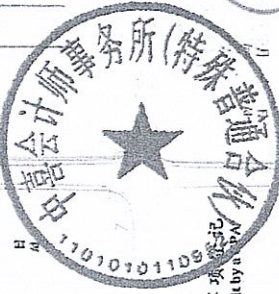
2018年12月18日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

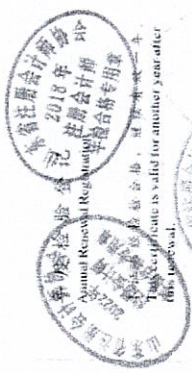
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年12月18日





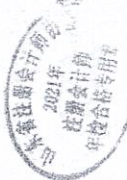
姓 名 李双欢
Full name 女
性 别
出生日期 1989-01-08
Date of birth
工作单位 瑞德会计师事务所(特殊普通合伙) 潍坊分所
Working unit
身份证号码 370784198901081528
Identity card No.



证书编号: 110101300986
No. of Certificate
批准注册协会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2016 年 07 月 04 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书在有效期内有效, 期满前一年, 持证人员应办理年检。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注意: 北京注册会计师协会(潍坊分所)

一、注册会计师执业公告, 必要时应向全体合伙人通报。
二、本证书只限本人使用, 不得转让、涂改。
三、本证书如遗失, 应立即向注册会计师协会报告, 声明作废旧章。
四、本证书如遗失, 应立即向注册会计师协会报告, 声明作废旧章。

转: 中审(山东分所)

NOTES
1. When practicing, the CPA shall report the loss of this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall retain the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

原单位
Former Unit

新单位
New Unit

变更日期
Change Date

注册会计师协会
Institute of CPAs

2016 年 7 月 7 日

北京国信会计师事务所

转: 瑞德会计师事务所

2016 年 8 月 18 日

北京国信会计师事务所

转: 瑞德会计师事务所

2016 年 8 月 18 日

北京国信会计师事务所

权利人：东港市康铭实业有限公司



辽（2019）东港市不动产权第
0018749-----0018761

共 13 本不动产权证书复印件

共 13 本不动产权证书 79746.32 m²
其中：住宅 13102.82 m²

宗地图

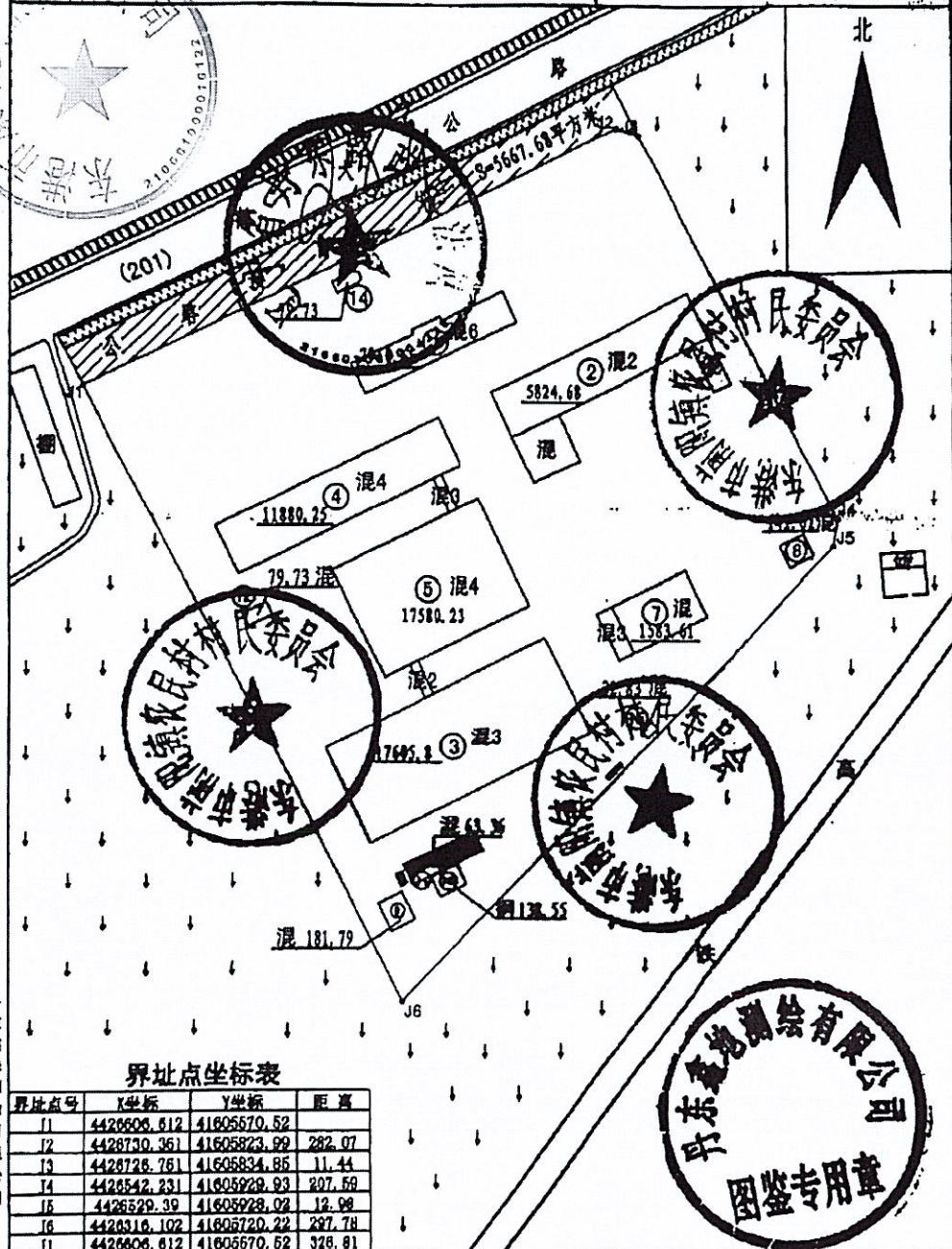
宗地编号:

坐落: 东莞市东城街道东坑社区

地籍图号: J51 G 001088

权利人: 东莞市景林实业有限公司

宗地面积: 79746.32平方米



2000国家大地坐标系

绘图日期: 2019年10月29日

审核日期: 2019年10月29日

1:3000

绘图员: 张鹏飞

审核员: 许强

辽 (2019) 东港市 不动产权第 0018760 号

权利人	东港市康铭实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东港市前阳镇农民村六组(1)
不动产单元号	210681 104208 0800001 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 办公楼
面积	共用宗地面积:79746.3200m ² / 房屋建筑面积:7910.6500m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018年03月16日 起 2068年02月29日 止
权利其他状况	共用宗地面积:79746.3200m ² 房屋建筑面积:7910.6500m ² 房屋结构:钢混 房屋总层数:6层,所在层数:1-6层

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2019 年 11 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 21302102737

辽 (2019) 东港市 不动产权第

0018750

权利 人	东港市康铭实业有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东港市前阳镇农民村六组 (2)
不动产单元号	210681 104208 GB00001 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用 途	工业用地 / 辅助用房
面 积	共用宗地面积:79746.3200m ² / 房屋建筑面积:5824.6800m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018年03月01日 起 2068年02月29日 止
权利其他状况	共用宗地面积:79746.3200m ² 房屋建筑面积:5824.6800m ² 房屋结构:钢混 房屋总层数:2层,所在层数:1-2层

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2019 年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 21302102738

辽 (2019)

东港市

不动产权第

0018761 号

权利人	东港市康铭实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东港市前阳镇农民村六组(3)
不动产单元号	210681 104208 GB00001 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 固体制剂车间
面积	共用宗地面积:79746.3200m ² / 房屋建筑面积:17605.8000m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018年03月01日 起 2068年02月29日 止
权利其他状况	共用宗地面积:79746.3200m ² 房屋建筑面积:17605.8000m ² 房屋结构:钢混 房屋总层数:3层,所在层数:1-3层

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2019 年 11 月 09 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 21302102739

辽 (2019) 东港市 不动产权第 0018753

权利人	东港市康铭实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东港市前阳镇农民村六组(4)
不动产单元号	210681 104208 GB00001 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 醇提取车间
面积	共用宗地面积:79746.3200m ² / 房屋建筑面积:11880.2500m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018年03月01日 起 2068年02月29日 止
权利其他状况	共用宗地面积:79746.3200m ² 房屋建筑面积:11880.2500m ² 房屋结构:钢混 房屋总层数:4层,所在层数:1-4层

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利;经审查核实,准予登记,颁发此证。



2019

年

月

日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 21302102740

辽 2019

东港市

不动产权第

0018755

号

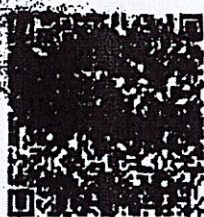
权利人	东港市康铭实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东港市前阳镇农民村六组(5)
不动产单元号	210681 104208 GB00001 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 仓库
面积	共用宗地面积:79746.3200m ² / 房屋建筑面积:17580.2300m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018年03月01日起 2068年02月29日止
权利其他状况	共用宗地面积:79746.3200m ² 房屋建筑面积:17580.2300m ² 房屋结构:钢混: 房屋总层数:4层,所在层数:1-4层



附 记

1、东港市康铭实业有限公司 营业执照 91210681MA0UHF200J

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2019



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 21302102741

辽 (2019) 东港市 不动产权第 0018757 号

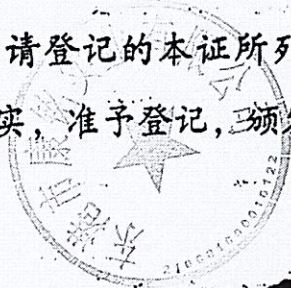
权利人	东港市康铭实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东港市前阳镇农民村六组(7)
不动产单元号	210681 104208 GB00001 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 锅炉房
面积	共用宗地面积:79746.3200m ² / 房屋建筑面积:1583.6100m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018年03月01日 起 2068年02月29日 止
权利其他状况	共用宗地面积:79746.3200m ² 房屋建筑面积:1583.6100m ² 房屋结构:钢混 房屋总层数:1层,所在层数:1层



附 记

1、东港市康铭实业有限公司 营业执照 91210681MA0UHF200J

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2019

年

11 月 25 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 21302102742

辽 (2019) 东港市 不动产权第

0018755

权利人	东港市康铭实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东港市前阳镇农民村六组(8)
不动产单元号	210681 104208 GB00001 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权 / 构筑物所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 垃圾站
面积	共用宗地面积:79746.3200m ² / 构筑物建筑面积:141.6100m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018年03月01日 2068年02月29日 止
权利其他状况	共用宗地面积:79746.3200m ² 构筑物建筑面积:141.6100m ² 构筑物结构:钢 构筑物总层数:1层,所在层数:1层

记

1、东港市康铭实业有限公司 营业执照 91210681MA0UHF200J



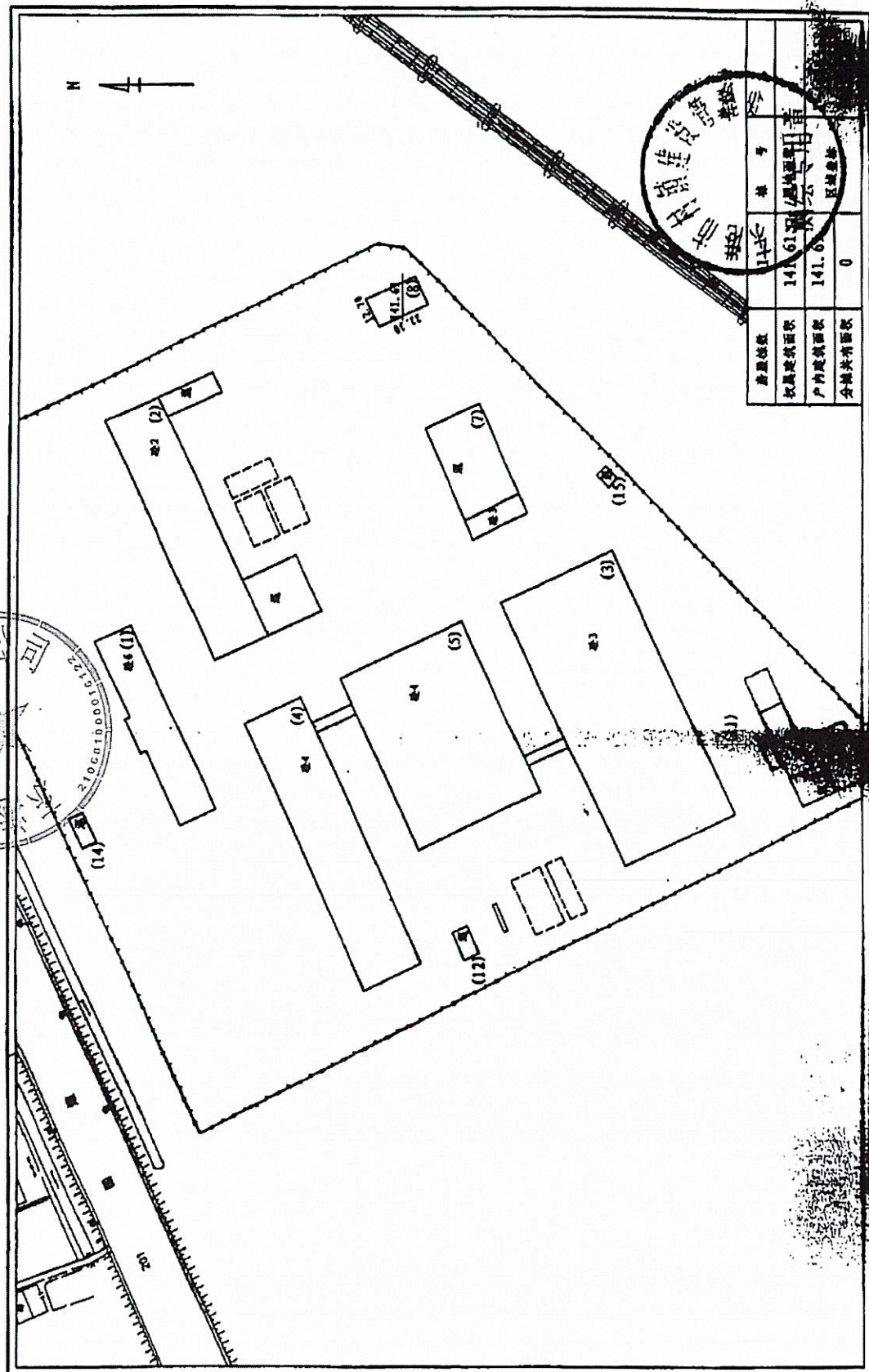
东港市康铭实业有限公司 产权证附图

图幅号

座落: 东港市前阳镇农民村刘家堡组

(分丘图)

图 3003 丘 4047 株 7





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2019



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 21302106703

辽 (2019) 东港市 不动产权第 0018754 号

权利人	东港市康铭实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东港市前阳镇农民村六组(12)
不动产单元号	210681 104208 GB001001 F00120001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 危险品库
面积	共用宗地面积:79746.3200m ² / 房屋建筑面积:79.7300m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018年03月01日起 2068年02月29日止
权利其他状况	共用宗地面积:79746.3200m ² 房屋建筑面积:79.7300m ² 房屋结构:框架 房屋总层数:1层,所在层数:1层

附 记



1、东港市康铭实业有限公司 营业执照 91210681MA0UHF200J

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动
产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 21302106705

辽 (2019) 有 东港市 不动产权第 0018759 号

权利人	东港市康铭实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东港市前阳镇农民村六组(14)
不动产单元号	210681 104208 GB00001 F00140001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 门卫一
面积	共用宗地面积:79746.3200m ² / 房屋建筑面积:79.7300m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018年03月01日起 2068年02月29日止
权利其他状况	共用宗地面积:79746.3200m ² 房屋建筑面积:79.7300m ² 房屋结构:钢混 房屋总层数:1层,所在层数:1层



附 记

1、东港市康铭实业有限公司 营业执照 91210681MA0UHF200J

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2019



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 21302106704

辽 (2019) 东港市 不动产权第 0018756 号

权利人	东港市康铭实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东港市前阳镇农民村六组(15)
不动产单元号	210681 104208 GB00001 F00150001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	工业用地 / 门卫二
面积	共用宗地面积:79746.3200m ² / 房屋建筑面积:32.8300m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018年03月01日 起 2068年02月29日 止
权利其他状况	共用宗地面积:79746.3200m ² 房屋建筑面积:32.8300m ² 房屋结构:钢混 房屋总层数:1层,所在层数:1层

附 记

1、东港市康铭实业有限公司 营业执照 91210681MA0UHF200J

资产评估师承诺函

山东沃华医药科技股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟收购东港市康铭实业有限公司股权行为（事宜）所涉及的东港市康铭实业有限公司股东全部权益价值，以 2025 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核查。
- 4.根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

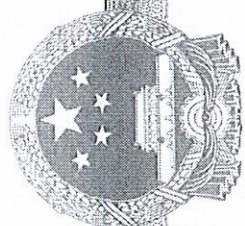
资产评估师：



资产评估师：



2025 年 12 月 13 日



营业执照

统一社会信用代码

912102027234868923

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



(副本)

(副本号: 1-1)



名称 金众资产评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 金先志
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或项目评估；经济信息咨询（不得从事教育培训及办学）；企业管理咨询；从事证券、期货相关评估业务***（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）。

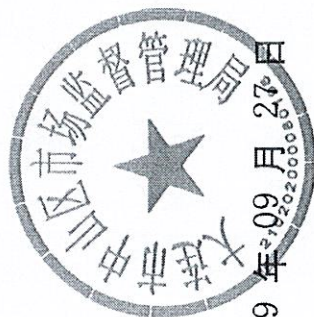
注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 2000年11月02日

营业期限 自2000年11月02日至长期

住所 辽宁省大连市中山区鲁迅路35号14层A号

登记机关



2019年09月27日

业务报告使用, 复印无效

大连市财政局文件

大财资〔2018〕157号

大连市财政局关于辽宁众华资产评估 有限公司登记备案公告



辽宁众华资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为辽宁众华资产评估有限公司。

二、辽宁众华资产评估有限公司法定代表人为李宜。

三、辽宁众华资产评估有限公司备案后应加入大连资产评估协会，同时接受大连市财政局和大连资产评估协会的监督管理。辽宁众华资产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产

此件仅供业务报告使用，复印无效

评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、辽宁众华资产评估有限公司原资产评估资格证书（证书编号 24020043，发证时间 2008 年 6 月 20 日）已由我局收回。
特此公告。



（此件公开发布）

大连市财政局办公室

2018 年 2 月 11 日印发

此件仅供业务报告使用，复印无效

大连市财政局文件

大财资〔2019〕1043号

大连市财政局关于辽宁众华资产评估 有限公司变更备案公告



辽宁众华资产评估有限公司报送的《资产评估机构变更事项备案表》等有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

辽宁众华资产评估有限公司法定代表人由李宜变更为金先志。

此次变更备案的相关信息已录入备案信息管理系统，有关人员可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

此件仅供业务报告使用，复印无效

特此公告



抄送：大连资产评估协会

大连市财政局办公室

此件仅供业务报告使用, 复印无效

2019年10月21日印发



首页



机构概况



新闻发布



政务信息



办事服务



互动交流



统计信息



专栏专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm5600001/2022-0000492	分类	审计与评估机构
发布机构		发文日期	2022年01月11日
名称	从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2021.12.31)		
文号		主 题 词	

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2021.12.31)

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2021.12.31)

从事证券服务业务资产评估机构名录		
序号	资产评估机构名称	联系电话
1	安徽和汛资产评估有限公司	0551-65336618
2	安徽华安资产评估事务所有限公司	0551-65661139
3	安徽建工房地产土地资产评估有限公司	0551-65536558
4	安徽中联信资产评估有限责任公司	0551-68161650
5	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司	0561-5210396
6	安永资产评估(上海)有限公司	010-58307247
7	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	010-83549216
8	北京晟明资产评估有限公司	010-57737921
9	北京大地资产评估事务所有限公司	010-83495105
10	北京戴德梁行资产评估有限公司	010-8519 8231
110	辽宁众华资产评估有限公司	0411-82739271-606
111	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	025-69026089
112	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	0471-2356799
113	朴谷(北京)资产评估有限公司	010-65244430
114	青岛德铭资产评估有限公司	0532-85799517
115	青岛天和资产评估有限责任公司	0532-85830805
116	青岛仲勋资产评估事务所(普通合伙)	0532-85063716



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：24210016

会员姓名：王媛媛

证件号码：2102818****4

所在机构：辽宁众华资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

业务报告使用, 复印无效

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王媛媛



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：24190004

会员姓名：陈阳

证件号码：210882*****2

所在机构：辽宁众华资产评估有限公司



扫码查看详细信息

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

此件仅供业务报告使用, 复印无效

本人印鉴：



签名：

陈阳



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年9月30日

表1

被评估单位：东港市康铭实业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 B	评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率% E=D/B×100%
1 流动资产	580.92	580.92	-	-
2 非流动资产	13,736.96	18,778.72	5,041.77	36.70
3 其中：债权投资	-	-	-	
4 可供出售金融资产	-	-	-	
5 其他债权投资	-	-	-	
6 持有至到期投资	-	-	-	
7 长期应收款	-	-	-	
8 长期股权投资	-	-	-	
9 其他权益工具投资	-	-	-	
10 其他非流动金融资产	-	-	-	
11 投资性房地产	-	-	-	
12 固定资产	12,766.36	16,579.42	3,813.06	29.87
13 在建工程	-	-	-	
14 生产性生物资产	-	-	-	
15 油气资产	-	-	-	
16 使用权资产	-	-	-	
17 无形资产	970.60	2,199.30	1,228.70	126.59
18 开发支出	-	-	-	
19 商誉	-	-	-	
20 长期待摊费用	-	-	-	
21 递延所得税资产	-	-	-	
22 其他非流动资产	-	-	-	
23 资产总计	14,317.87	19,359.64	5,041.77	35.21
24 流动负债	19,359.37	19,359.37	-	-
25 非流动负债	-	-	-	
26 负债合计	19,359.37	19,359.37	-	-
27 所有者权益（或股东权益）	-5,041.50	0.27	5,041.77	100.01

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年9月30日

表2

被评估单位：东港市康铭实业有限公司		金额单位：人民币元			
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	5,809,157.73	5,809,157.73	-	-
2	货币资金	1,519,606.78	1,519,606.78	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
5	衍生金融资产	-	-	-	-
6	应收票据	-	-	-	-
7	应收账款	-	-	-	-
8	应收账款融资	-	-	-	-
9	预付款项	-	-	-	-
10	其他应收款	-	-	-	-
11	存货	-	-	-	-
12	合同资产	-	-	-	-
13	持有待售资产	-	-	-	-
14	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
15	其他流动资产	4,289,550.95	4,289,550.95	-	-
16	二、非流动资产合计	137,369,550.76	187,787,230.00	50,417,679.24	36.70
17	债权投资	-	-	-	-
18	可供出售金融资产	-	-	-	-
19	其他债权投资	-	-	-	-
20	持有至到期投资	-	-	-	-
21	长期应收款	-	-	-	-
22	长期股权投资	-	-	-	-
23	其他权益工具投资	-	-	-	-
24	其他非流动金融资产	-	-	-	-
25	投资性房地产	-	-	-	-
26	固定资产	127,663,599.64	165,794,230.00	38,130,630.36	29.87
27	在建工程	-	-	-	-
28	生产性生物资产	-	-	-	-
29	油气资产	-	-	-	-
30	使用权资产	-	-	-	-
31	无形资产	9,705,951.12	21,993,000.00	12,287,048.88	126.59
32	开发支出	-	-	-	-
33	商誉	-	-	-	-
34	长期待摊费用	-	-	-	-
35	递延所得税资产	-	-	-	-
36	其他非流动资产	-	-	-	-
37	三、资产总计	143,178,708.49	193,596,387.73	50,417,679.24	35.21

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年9月30日

表2

被评估单位：东港市康铭实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
38	四、流动负债合计	193,593,665.26	193,593,665.26	-	-
39	短期借款	-	-	-	-
40	交易性金融负债	-	-	-	-
41	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
42	衍生金融负债	-	-	-	-
43	应付票据	-	-	-	-
44	应付账款	-	-	-	-
45	预收款项	-	-	-	-
46	合同负债	-	-	-	-
47	应付职工薪酬	-	-	-	-
48	应交税费	116,794.78	116,794.78	-	-
49	其他应付款	193,476,870.48	193,476,870.48	-	-
50	持有待售负债	-	-	-	-
51	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
52	其他流动负债	-	-	-	-
53	五、非流动负债合计	-	-	-	-
54	长期借款	-	-	-	-
55	应付债券	-	-	-	-
56	租赁负债	-	-	-	-
57	长期应付款	-	-	-	-
58	长期应付职工薪酬	-	-	-	-
59	预计负债	-	-	-	-
60	递延收益	-	-	-	-
61	递延所得税负债	-	-	-	-
62	其他非流动负债	-	-	-	-
63	六、负债总计	193,593,665.26	193,593,665.26	-	-
64	七、所有者权益（或股东权益）	-50,417,678.77	2,722.00	50,417,678.77	100.01

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年9月30日

表4

被评估单位：东港市康铭实业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	
4-2	可供出售金融资产	-	-	-	
4-3	其他股权投资	-	-	-	
4-4	持有至到期投资	-	-	-	
4-5	长期应收款	-	-	-	
4-6	长期股权投资	-	-	-	
4-7	其他权益工具投资	-	-	-	
4-8	其他非流动金融资产	-	-	-	
4-9	投资性房地产	-	-	-	
4-10	固定资产	127,663,599.64	165,794,230.00	38,130,630.36	29.87
4-11	在建工程	-	-	-	
4-12	生产性生物资产	-	-	-	
4-13	油气资产	-	-	-	
4-14	使用权资产	-	-	-	
4-15	无形资产	9,705,951.12	21,993,000.00	12,287,048.88	126.59
4-16	开发支出	-	-	-	
4-17	商誉	-	-	-	
4-18	长期待摊费用	-	-	-	
4-19	递延所得税资产	-	-	-	
4-20	其他非流动资产	-	-	-	
非流动资产计		137,369,550.76	187,787,230.00	50,417,679.24	36.70

被评估单位填表人：张海星

填表日期：2025年11月28日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年9月30日

表4-10

被评估单位：东港市康铭实业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-10-1	固定资产-房屋建筑物	185,299,880.19	124,284,060.23	192,397,404.68	160,471,000.00	7,097,524.49	36,186,939.77	3.83	29.12
4-10-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-10-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	7,298,465.35	3,379,539.41	7,364,395.99	5,323,230.00	65,930.64	1,943,690.59	0.90	57.51
4-10-4	固定资产-机器设备	7,298,465.35	3,379,539.41	7,364,395.99	5,323,230.00	65,930.64	1,943,690.59	0.90	57.51
4-10-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-10-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
4-10-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	192,598,345.54	127,663,599.64	199,761,800.67	165,794,230.00	7,163,455.13	38,130,630.36	3.72	29.87
	减：固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产总计	192,598,345.54	127,663,599.64	199,761,800.67	165,794,230.00	7,163,455.13	38,130,630.36	3.72	29.87

被评估单位填表人：张海星

填表日期：2025年11月28日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：东港市康智实业有限公司

表4-10-1

金额单位：人民币元

序号	资产编号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值		增值率%	增值值	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%				
1	FW-0001	辽（2019）东港市不动产权第300018760号	办公楼	钢混	2018/9/30	栋	7,910.65	14,315,876.03	9,620,340.36	14,955,000.00	87.40	13,071,000.00	3,450,659.64	35.87	
2	FW-0002	辽（2019）东港市不动产权第300018750号	辅助用房	钢混	2018/9/30	栋	5,824.68	25,514,213.46	17,097,768.48	26,273,000.00	84.20	22,122,000.00	5,024,231.52	29.39	
3	FW-0003	辽（2019）东港市不动产权第300018751号	固体调制车间	钢混	2018/9/30	栋	17,605.80	38,863,230.26	26,093,371.59	41,104,000.00	83.60	34,363,000.00	8,269,628.41	31.69	
4	FW-0004	辽（2019）东港市不动产权第300018753号	醇提取车间	钢混	2018/9/30	栋	11,880.25	34,157,131.01	22,913,139.66	35,706,000.00	83.60	29,850,000.00	6,936,860.34	30.27	
5	FW-0005	辽（2019）东港市不动产权第300018755号	仓库	钢混	2018/9/30	栋	17,580.23	36,875,776.08	24,763,575.82	38,491,000.00	82.40	31,717,000.00	6,953,424.18	28.08	
6	FW-0006	辽（2019）东港市不动产权第300018757号	锅炉房	钢混	2018/9/30	栋	1,583.61	5,977,657.42	4,007,052.05	6,225,000.00	71.60	4,457,000.00	449,947.95	11.23	
7	FW-0007	辽（2019）东港市不动产权第300018758号	垃圾站	钢	2018/9/30	栋	141.61	308,470.22	206,253.11	326,000.00	72.00	235,000.00	28,746.89	13.94	
8	FW-0008	辽（2019）东港市不动产权第300018754号	危险品库	框架	2018/9/30	栋	79.73	326,060.02	218,014.15	341,000.00	78.80	269,000.00	50,985.85	23.39	
9	FW-0009		泵棚	框架	2018/9/30	栋	10.20	76,381.68	51,204.81	79,200.00	86.00	68,000.00	16,795.19	32.80	
10	FW-0010	辽（2019）东港市不动产权第300018759号	门卫一	钢混	2018/9/30	栋	79.73	538,107.42	359,795.31	561,000.00	83.20	467,000.00	107,204.69	29.80	
11	FW-0011	辽（2019）东港市不动产权第300018756号	门卫二	钢混	2018/9/30	栋	32.83	171,772.44	114,852.52	179,000.00	83.20	149,000.00	34,147.48	29.73	
12	FW-0012		外网道路工程	柏油、卸货区混凝土	2018/9/30	栋	18,780.70	11,551,498.68	7,723,694.82	11,600,700.00	86.00	9,977,000.00	2,253,305.18	29.17	
13	FW-0013		外网采暖工程	PE	2018/9/30	栋		1,589,545.11	1,062,819.56	1,496,724.96	82.40	1,233,000.00	170,180.44	16.01	
14	FW-0014		围墙、方涵、挡土墙	围墙铁艺、挡土墙钢筋混凝土、方涵花岗岩砌筑	2018/9/30	栋	1,200.00	4,535,488.54	3,032,570.00	4,714,500.00	82.40	3,885,000.00	852,430.00	28.11	
15	FW-0015		地理罐区	钢筋混凝土	2018/9/30	栋	467.28	1,583,666.02	1,058,888.94	1,680,700.00	82.10	1,380,000.00	321,111.06	30.33	
16	FW-0016		绿化铺装	砖面	2018/9/30	栋	36,797.34	2,346,261.45	1,568,783.88	2,479,600.00	86.00	2,132,000.00	563,216.12	35.90	
17	FW-0017		外厂区电缆	铜质电缆	2018/9/30	栋		6,568,544.35	4,391,935.17	6,184,979.72	82.40	5,096,000.00	704,064.83	16.03	
合计															
							119,507.36	185,299,880.19	124,284,060.23	192,397,404.68		160,471,000.00	36,186,939.77	29.12	
减：房屋建筑物减值准备															
								185,299,880.19	124,284,060.23	192,397,404.68		160,471,000.00	36,186,939.77	29.12	
合计															

被评估单位填表人：张海星
填表日期：2025年11月28日

