

本报告依据中国资产评估准则编制

中核铀业有限责任公司、新疆中核天山铀业有限公  
司、核工业二三〇研究所、核工业新疆矿冶局和核  
工业航测遥感中心拟股权转让所涉及的  
内蒙古圣雪大成制药有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

信资评报字（2025）第 A10159 号



上海立信资产评估有限公司

二〇二五年十月十五日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020006202501513
合同编号:	HT-2025-1331
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	信资评报字(2025)第A10159号
报告名称:	中核铀业有限责任公司、新疆中核天山铀业有限公司、核工业二三〇研究所、核工业新疆矿冶局和核工业测遥感中心拟股权转让所涉及的内蒙古圣雪大成制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	228,410,889.07元
评估报告日:	2025年10月15日
评估机构名称:	上海立信资产评估有限公司
签名人员:	李俭 (资产评估师) 正式会员 编号: 11140016 窦占欣 (资产评估师) 正式会员 编号: 11230123
	
(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10月20日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

(五) 本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) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，评估对象涉及的资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。根据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。”我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的委托人、其他相关当事人、评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但

我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对评估对象所具有的价值进行分析估算并发表专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是评估对象在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

中核铀业有限责任公司、新疆中核天山铀业有限公司、核工业  
二三〇研究所、核工业新疆矿冶局和核工业航测遥感中心  
拟股权转让所涉及的内蒙古圣雪大成制药有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

摘要

信资评报字（2025）第 A10159 号



以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司——上海立信资产评估有限公司接受中国宝原投资有限公司、中核铀业有限责任公司、新疆中核天山铀业有限公司、核工业二三〇研究所、核工业新疆矿冶局和核工业航测遥感中心的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中核铀业有限责任公司、新疆中核天山铀业有限公司、核工业二三〇研究所、核工业新疆矿冶局和核工业航测遥感中心拟实施股权转让而涉及的内蒙古圣雪大成制药有限公司（以下简称：“内蒙古圣雪大成”）的股东全部权益在 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**评估对象：**内蒙古圣雪大成的股东全部权益价值。

**评估范围：**内蒙古圣雪大成的全部资产与负债。根据内蒙古圣雪大成在 2025 年 5 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 93,806.73 万元，总负债账面值为 82,066.66 万元，所有者权益账面值为 11,740.07 万元。

**评估基准日：**2025 年 5 月 31 日。

**评估目的：**股权转让。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**资产基础法和收益法，最终选取资产基础法的结果。

评估结论：经评估，内蒙古圣雪大成在评估基准日的股东全部权益市场价值为人民币 22,841.09 万元，大写人民币贰亿贰仟捌佰肆拾壹万零玖佰元整。

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	16,238.81	17,279.56	1,040.75	6.41
非流动资产	77,567.92	87,291.18	9,723.26	12.54
固定资产	72,275.18	75,541.68	3,266.50	4.52
在建工程	3,346.12	3,078.16	-267.96	-8.01
无形资产	1,845.17	8,569.89	6,724.72	364.45
其他非流动资产	101.45	101.45	0.00	0.00
资产总计	<b>93,806.73</b>	<b>104,570.74</b>	<b>10,764.01</b>	<b>11.47</b>
流动负债	32,427.15	32,427.15	0.00	0.00
非流动负债	49,639.51	49,302.50	-337.01	-0.68
负债总计	<b>82,066.66</b>	<b>81,729.65</b>	<b>-337.01</b>	<b>-0.41</b>
所有者权益	<b>11,740.07</b>	<b>22,841.09</b>	<b>11,101.02</b>	<b>94.56</b>

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2025 年 5 月 31 日至 2026 年 5 月 30 日有效。

#### 对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1、内蒙古圣雪大成制药有限公司热电联产项目地处内蒙古通辽市开鲁工业园区内，规划一期建设 2×75t/h 高温内蒙古圣雪大成制药有限公司热电联产项目高压循环流化床锅炉+1×6MW 高温高压抽汽背压式汽轮发电机组+1×6MW 高温高压纯背压式汽轮发电机组，预留建设 2×130t/h 锅炉+高温高压抽汽背压式汽轮发电机组。发包人为内蒙古圣雪大成制药有限公司，承包人为中化二建集团有限公司。截至评估基准日，被评估单位建设的热电联产项目尚未进行竣工决算，本次评估未考虑后期竣工决算金额与企业暂估入账金额的差异影响。

2、《内蒙古圣雪大成制药有限公司热电联产项目可行性研究报告》于 2019 年 5 月由山东拓能工程咨询有限公司出具，项目主要为内蒙古通辽市开鲁工业园区 5 公里范围内企业提供集中供热，项目采用两台 75t/h 锅炉，设计年产气量 100 万吨/年。该热电联产项目已于 2024 年建成投产，由于未来收益难以预测（一方面，当地园区目前入驻公司数量较少且部分公司自备锅炉，被评估单位蒸汽很大部分无法消纳，只能期待未来企业入驻增多以提升消纳率，但未来企业入驻情况及其对蒸汽的需求量难以估计；另一方面，企业蒸汽售价与政府方面尚未商定），本次收益法中将热电联产相关资产作为非经营性资产考虑。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

中核铀业有限责任公司、新疆中核天山铀业有限公司、核工业  
二三 0 研究所、核工业新疆矿冶局和核工业航测遥感中心  
拟股权转让所涉及的内蒙古圣雪大成制药有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告  
正文

信资评报字（2025）第 A10159 号

中国宝原投资有限公司、中核铀业有限责任公司、新疆中核天山铀业有限公司、核工业二三 0 研究所、核工业新疆矿冶局和核工业航测遥感中心：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中核铀业有限责任公司、新疆中核天山铀业有限公司、核工业二三 0 研究所、核工业新疆矿冶局和核工业航测遥感中心拟实施股权转让而涉及的内蒙古圣雪大成制药有限公司（以下简称：“内蒙古圣雪大成”）的股东全部权益在 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人一概况

企业名称：中国宝原投资有限公司

统一社会信用代码：9111000010000720XH

企业类型：有限责任公司(法人独资)

住 所：北京市西城区南礼士路 3A 号

法定代表人：李雄飞

注册资本：289,725.53 万元

成立日期：1988-01-20

经营范围：资产管理；投资、投资管理、投资咨询；仪器仪表、节能环保产品、核工业产品、核技术应用研发、设计、技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询、技术培训；核产业的配套服务；物业经营管理；出租办公用房、出租商业用房；销售医疗器械、仪器仪表、核电成套设备、核仪器设备、机电产品、木材、建材、五金工具、化工原料、计算机及配件；工程承揽；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（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。）

## （二）委托人二概况

企业名称：中核铀业有限责任公司

统一社会信用代码：91110000100018486W

企业类型：有限责任公司(法人独资)

住 所：北京市通州区新华北路 55 号 2 幢四层 163 室

法定代表人：袁旭

注册资本：83,456 万元

成立日期：1995-11-27

经营范围：研究、开发、生产各种铀化学制品、化工产品（以上危险化学品除外）；建材、轻工纺织品、电子产品的生产、销售；机械制造；进出口业务。（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。）

## （三）委托人三概况

企业名称：新疆中核天山铀业有限公司

统一社会信用代码：9165400074220482XH

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：新疆伊犁州察布查尔县加尕斯台镇七三五厂

法定代表人：黄群英

注册资本：24,400 万元

成立日期：2002-07-05

经营范围：许可项目：核材料生产；核材料储存；核材料运输；核材料销售；核材料处置；非煤矿山矿产资源开采；测绘服务；国防计量服务；放射卫生技术服务；放射性固体废物处理、贮存、处置；放射性污染监测；辐射监测；保税物流中心经营；危险化学品经营；道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；放射性物品道路运输。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：选矿；矿物洗选加工；金属矿石销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；计量技术服务；环境保护监测；铁路运输辅助活动；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；陆路国际货物运输代理；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；树木种植经营；草种植；国际货物运输代理；国内货物运输代理。（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）

#### （四）委托人四概况

企业名称：核工业二三〇研究所

统一社会信用代码：121000004448853130

住 所：湖南省长沙市雨花区桂花路 34 号

法定代表人：曹豪杰

开办资金：1,4000.00 万元

业务范围：地质学研究固体矿产勘查与研究地质实验测试(岩矿测试)地球物理勘查建设项目环境影响评矿产资源开发利用相关技术开发仪价相关职业卫生技术服务器研制与会议接待服务。

#### (五) 委托人五概况

企业名称：核工业新疆矿冶局

统一社会信用代码：12100000010333810L

住 所：新疆伊宁市斯大林街四巷二十八号

法定代表人：黄群英

开办资金：466.00 万元

业务范围：所属矿冶企业发展实施有关管理，所属企业生产经营管理，所属企业行政事物管理。

#### (六) 委托人六概况

企业名称：核工业航测遥感中心

统一社会信用代码：12100000401750654F

住 所：河北省石家庄市学府路 11 号

法定代表人：陈亮

开办资金：18,300.00 万元

业务范围：相关计量检定，校准和检测相关数据处理与软件研制，相关地址研究和测绘服务。

#### (七) 被评估单位

##### 1、企业注册登记信息

企业名称：内蒙古圣雪大成制药有限公司（以下简称：“内蒙古圣雪大成”）

统一社会信用代码：91150523MA0NRY0082

企业类型：其他有限责任公司

住 所：内蒙古自治区通辽市开鲁县工业园区辅仁大街中段

法定代表人：耿立明

注册资本：22,000 万元

成立日期：2018-01-25

经营范围：原料药、兽药、预混剂、饲料添加剂的生产、销售；原料药及制剂、动物保健品、医药中间体、化学试剂及化工原料、化工产品（危险化学品及易制毒化学品除外）的销售；电力供应、热力生产和供应；机电仪器安装、检定、检修；自营和代理各类商品和技术的进出口业务；农药、兽药、中成药、生物制品、医药中间体、原料药及制剂、消毒剂、杀虫剂的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询。

## 2、企业性质及历史沿革

内蒙古圣雪大成制药有限公司（简称“内蒙古圣雪大成”）成立于 2018 年，是由中核铀业有限责任公司和河北圣雪大成制药有限公司共同出资成立的现代化制药企业，公司位于内蒙古自治区通辽市开鲁县工业园区。注册资本 11000 万元，总占地面积约 1000 亩。企业成立时的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
1	河北圣雪大成制药有限责任公司	6,000.00	54.5454%	0.00	0.00
2	中核铀业有限责任公司	5000.00	45.4545%	0.00	0.00
合计		<b>11,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

2022 年 1 月 10 日，投资人河北圣雪大成制药有限责任公司以原出资不变、为经营发展需要中核铀业有限责任公司引入新疆中核天山铀业有限公司、核工业二三 0 研究所、核工业航测遥感中心、核工业新疆矿冶局等共同投资经营内蒙古圣雪大成。相应的注册资本由 11,000.00 万元变更为 22,000.00 万元。本次变更后企业股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
----	------	------	--------	------	--------

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
1	中核铀业有限责任公司	10,000.00	45.45455%	10,000.00	45.45455%
2	河北圣雪大成制药有限责任公司	6,000.00	27.27273%	6,000.00	27.27273%
3	新疆中核天山铀业有限公司	3900.00	17.72727%	3900.00	17.72727%
4	核工业二三〇研究所	700.00	3.18182%	700.00	3.18182%
5	核工业航测遥感中心	700.00	3.18182%	700.00	3.18182%
6	核工业新疆矿冶局	700.00	3.18182%	700.00	3.18182%
合计		<b>22,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,000.00</b>	<b>100.00%</b>

截至评估基准日，被评估单位股权未发生变化。

### 3、资产、负债结构和经营状况

内蒙古圣雪大成近三年和评估基准日的资产、负债结构和所有者权益如下：

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5月31日
总资产	86,891.39	87,902.44	94,797.36	93,806.73
总负债	73,959.77	74,960.45	83,230.93	82,066.66
所有者权益	12,931.62	12,941.99	11,566.43	11,740.07

内蒙古圣雪大成近三年和评估基准日的经营简表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年1月-5月
一、营业收入	22,074.42	36,375.05	37,207.82	17,419.18
减：营业成本	22,043.86	32,642.03	34,572.20	15,320.79
税金及附加	318.26	268.28	334.33	249.65
销售费用	85.57	113.12	119.90	66.59
管理费用	1,798.80	1,324.88	1,329.21	823.24
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	1,801.45	2,108.05	2,254.48	785.81
二、营业利润	-3,899.51	9.61	-1,376.05	173.29
加：营业外收入	6.10	0.75	0.50	0.35
减：营业外支出	0.89	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	-3,894.30	10.36	-1,375.55	173.63
减：所得税费	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润	-3,894.30	10.36	-1,375.55	173.63

注：2022年财务数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具了标准无保留意见的大信审字（2023）第1-03054号审计报告，2023年财务数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具了标准无保留意见的大信审字（2024）第1-01026号审计报告，2024年和评估基准日数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具了无保留意见的大信审字[2025]第1-01498号审计报告。

### 4、企业经营场所情况介绍

内蒙古圣雪大成制药有限公司经营场所位于内蒙古自治区通辽市开鲁县工业园区内，整个园区分为两个板块：第一医药基地、第二热电基地，均属于自有性质。

#### 5、企业业务概况

内蒙古圣雪大成制药有限公司隶属于中核集团，由中核铀业有限公司、河北圣雪大成制药有限责任公司、新疆中核天山铀业有限公司、核工业航测遥感中心、核工业新疆矿冶局、新疆二三〇研究所投资而组成，内蒙古圣雪大成制药有限公司主要有两大经营业务，分别为医药和热电。主要产品均已通过国家 GMP 认证以及国家兽药 GMP 认证，获得日本认证证书。各类产品畅销全国各地，并出口到欧美、东南亚、中东、印度、北非、南美等数十个国家和地区。大成制药与辉瑞、硕腾、雅培、嘉吉等跨国医药龙头建立了长期战略合作关系。为加快企业转型发展，巩固圣雪大成经营成果，实现做强、做大、做优，2018 年内蒙古圣雪大成制药有限公司召开经理办公会议讨论通过内蒙古通辽市开鲁县人民政府与内蒙古圣雪大成制药有限公司抗耐药菌感染原料药绿色动保和高端产品项目合作事宜。

#### 6、会计政策和主要税率

内蒙古圣雪大成执行《企业会计准则——基本准则》，其主要税项及税率见下表列示：

税 种	税率 (%)	计税基础	备 注
企业所得税	25	应纳税所得额	
增值税	13	应纳税增值额	
城市维护建设税	5	应纳流转税额	
教育费附加	3	应纳流转税额	

#### (八) 委托人与被评估单位的关系

委托人一和委托人二同为中国核工业集团有限公司二级单位；委托人一为被评估单位的实际主管单位；委托人二持有被评估单位 45.45455% 股权；委托人三持有被评估单位 17.72727% 股权，委托人四持有被评估

单位 3.18182%股权，委托人五持有被评估单位 3.18182%股权，委托人六持有被评估单位 3.18182%股权。

### （九）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

对内蒙古圣雪大成制药有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为中核铀业有限责任公司、新疆中核天山铀业有限公司、核工业二三〇研究所、核工业新疆矿冶局和核工业航测遥感中心拟转让内蒙古圣雪大成制药有限公司股权提供价值参考。

已取得的经济行为文件：

- 1、《中核铀业有限责任公司预披露决策文件》；
- 2、《新疆中核天山铀业有限公司预披露决策文件》；
- 3、《核工业二三〇研究所预披露决策文件》；
- 4、《核工业新疆矿冶局预披露决策文件》；
- 5、《核工业航测遥感中心预披露决策文件》。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为内蒙古圣雪大成的股东全部权益价值。评估范围为内蒙古圣雪大成的全部资产与负债。根据内蒙古圣雪大成在 2025 年 5 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 93,806.73 万元，总负债账面值为 82,066.66 万元，所有者权益账面值为 11,740.07 万元。具体为：

## 1、评估对象和范围

企业申报的资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

项 目	账面金额（元）
<b>流动资产</b>	<b>162,388,168.15</b>
货币资金	24,734,755.76
应收账款	16,149,028.21
应收款项融资	2,734,325.67
预付款项	31,057,514.27
其他应收款	23,888,767.87
存货	63,604,216.00
其他流动资产	219,560.37
<b>非流动资产</b>	<b>775,679,171.68</b>
固定资产	722,751,770.86
在建工程	33,461,236.03
无形资产	18,451,655.25
其他非流动资产	1,014,509.54
<b>资产总额</b>	<b>938,067,339.83</b>
<b>流动负债</b>	<b>324,271,534.97</b>
应付账款	141,571,477.63
合同负债	11,550,460.91
应交税费	559,321.47
其他应付款	47,059,125.63
一年内到期的非流动负债	122,219,756.52
其他流动负债	1,311,392.81
<b>非流动负债</b>	<b>496,395,087.99</b>
长期借款	491,901,588.00
递延收益	4,493,499.99
<b>负债总额</b>	<b>820,666,622.96</b>
<b>所有者权益</b>	<b>117,400,716.87</b>

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：大信审字[2025]第 1-01498 号）审计报告。

## 2、企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为发明专利、药号和在研配方，其中发明专利 6 项，药号 13 项，在研配方 1 项，具体明细如下：

### 发明专利

序号	专利名称	专利类型	专利号	专利申请日	公告日期	状态	权利人
1	一种洛替拉纳的	发明	CN202510	2025/6/24	2025/8/1	受理	内蒙古圣雪大成制药有限公司

序号	专利名称	专利类型	专利号	专利申请日	公告日期	状态	权利人
	制备方法	专利	849042.0				司,河北圣雪大成制药有限责任公司
2	一种连续化反应制备异噁唑啉的方法	发明专利	CN202510905209.0	2025/7/2	2025/8/1	受理	内蒙古圣雪大成制药有限公司,河北圣雪大成制药有限责任公司
3	一种高纯度硫酸链霉素的制备方法	发明专利	CN202411216844.X	2024/9/2	2024/12/3	授权	内蒙古圣雪大成制药有限公司
4	一种降低土霉素杂质 C 含量的制备方法	发明专利	CN202411359538.1	2024/9/27	2024/11/1	授权	内蒙古圣雪大成制药有限公司
5	一种制备龟裂链霉菌孢子的方法	发明专利	CN201210184399.4	2012/6/6	2013/11/6	授权	内蒙古圣雪大成制药有限公司
6	泡沫分离和离子交换耦合回收废水中的硫酸链霉素工艺	发明专利	CN201010251672.1	2010/8/12	2012/9/26	授权	内蒙古圣雪大成制药有限公司

### 药号

序号	产品中英文名称	批准文号	产品类别	产品资质
1	土霉素	兽药原字 050371018	兽药原料药	中国兽药 GMP
2	盐酸土霉素	兽药原字 050371022	兽药原料药	中国兽药 GMP
3	金霉素预混剂 (15%)	兽药字 050374651	兽药制剂	中国兽药 GMP
4	金霉素预混剂 (20%)	兽药字 050374652	兽药制剂	中国兽药 GMP
5	硫酸链霉素	兽药原字 050371513	兽药原料药	中国兽药 GMP
6	硫酸链霉素	Y20210000876	人用原料药	
7	土霉素	NO.R0-CEP2021-031	原料药	CEP 认证
8	盐酸土霉素	NO.R0-CEP2021-099	原料药	CEP 认证
9	土霉素	VMF6433	兽药原料药	VMF
10	盐酸土霉素	VMF6436	兽药原料药	VMF
11	口服级硫酸链霉素	VMF006518	兽药原料药	VMF
12	金霉素预混剂	VMF006545	兽药制剂	VMF
13	土霉素	/	人用原料药	/

### 在研配方

序号	药品名称	情况说明
1	盐酸大观霉素 (中低标)	研发完成

### 3、评估范围内的主要资产情况

实物资产基本处于正常使用状态,企业对其建筑物自行进行日常维护和管理。企业对设备类资产进行日常维护和管理,对特种设备按规定

进行年检，并定期进行大修理。

### (1) 存货

存货包括原材料、产成品和在产品。委估存货账面余额 63,604,216.00 元，存货跌价准备 0.00 元，存货账面净额 63,604,216.00 元。原材料主要为土霉素、活性炭、酵母浸粉、酵母膏等。产成品主要为盐酸土霉素、土霉素新、莫能菌素 40%和金霉素预混剂 25%等。在产品主要为黄豆粉、葡萄糖浆、淀粉、酵母粉和玉米浸泡液等，分布于各仓库，有专业管理人员进行管理。

### (2) 房屋建筑物类

本次委估固定资产—房屋建筑物类账面原值 380,599,777.08 元，账面净值 344,218,808.57 元，建筑物位于通辽市开鲁县开鲁镇工业园（内蒙古圣雪大成制药有限公司厂区内），建筑物建成于 2020 年至 2024 年间，厂区主要划分为制药厂区、热电联产厂区，其中：制药厂区建成于 2020 年，主要房屋建筑物包括：盐酸土霉素车间、土霉素碱提取车间、综合发酵车间、预混剂车间、综合仓库、办公楼、变配电室、职工食堂、人流传达室、质检楼等建筑物；热电联产厂区建成于 2024 年，主要房屋建筑物包括：主厂房、汽拖空压机房、引风机房、脱硫工艺楼、干煤棚、化水车间、新增灰库、1 号转运站及物流入口传达室等。

### (3) 设备类

设备类账面原值 454,945,113.20 元，账面净值 378,532,962.29 元，分为机器设备、运输设备、电子设备三类。机器设备账面原值 453,952,260.71 元，净值 378,403,813.82 元，合计 1209 项，主要有土霉素发酵液罐、高温高压循环流化床锅炉、空压机、汽轮机等，设备位于厂区各办公场所，机器设备基本位于室内环境设备，放置有序保养状况相对较好。截至评估基准日，本次评估范围机器设备均可正常使用。车辆账面原值 434,256.11 元，净值 21,712.80 元，合计 3 辆，主要有别克

GL8、长安欧诺 S 等，均为日常公务用车，证载权利人均均为内蒙古圣雪大成制药有限公司。电子设备账面原值 558,596.29 元，净值 107,435.66 元，合计 147 项，主要有电脑、打印机、空调及电视等办公设备。目前上述固定资产位于厂区内，均在正常使用中，设备性能良好，目前基本可以满足日常的生产和办公需要。

#### (4) 在建工程

在建工程——土建账面价值为 27,455,282.24 元，为位于通辽市开鲁县开鲁镇工业园（内蒙古圣雪大成制药有限公司厂区内）工程，具体情况如下：

1) 工程类施工项目共计 16 项，主要为工程施工费用，包含燃气锅炉项目 2、750m<sup>3</sup> 空压机、601 车间-金霉素预混剂扩产项目、土盐车间安全提升改造项目、污水站热水提取车间改造项目、化水车间新增工艺设备及厂房封闭项目等；工程主要建设期在 2018 年至 2025 年，截止到本次评估基准日，上述工程尚未完工，经和企业相关人员现场核实，账面金额属实。

2) 费用类项目共计 4 项，主要为前期费，发生日期在 2024 年至 2025 年间，经和企业相关人员现场核实，账面金额属实。

3) 合并评估项（含维修改造项目、工程尾款等）共计 4 项，主要为维修、系统改造费用，包含金霉素制粒项目、1#、2#厌氧塔维修、DCS 系统改造，工程尾款为热电联产项目剩余工程费用；工程主要维修改造期在 2024 年至 2025 年，截止到本次评估基准日，上述工程建设已完工，经和企业相关人员现场核实，账面金额属实。

在建工程——设备类账面价值为 6,005,953.79 元，主要包括：化水车间设备、高压变频柜、抗震耐磨热电偶、智能压力变送器等，上述设备正常安装，经和企业相关人员现场核实，账面金额属实。

#### (5) 无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为外部购买的 10 项软件和 2 宗土地使用权，共 12 项，具体明细如下：

#### 无形资产软件明细

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	尚可使用年限	账面价值
1	用友软件 U8+13.0	2018/3/5	10	32,478.63	2.76	8,931.62
2	OA 软件	2018/4/10	10	24,339.62	2.85	6,896.23
3	广联达软件计价软件	2018/7/18	10	5,862.07	3.13	1,807.47
4	广联达软件算量软件	2018/11/23	10	12,275.86	3.48	4,194.25
5	用友 ERP	2021/4/21	10	97,132.74	5.89	56,660.33
6	网络管理系统	2024/10/28	10	58,902.65	9.41	54,975.81
7	杀毒软件	2025/3/1	10	16,814.16	9.75	16,393.81
8	杀毒服务器	2025/3/1	10	20,176.99	9.75	19,672.57
9	审计服务器	2025/3/1	10	63,008.85	9.75	61,433.63
10	威胁防护软件	2025/3/1	10	9,341.15	9.75	9,107.62

#### 土地使用权明细

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )
1	蒙 (2023) 开鲁县不动产权第 0062069 号	高端医药基地	内蒙古自治区通辽市开鲁县开鲁镇靠班村	2019/7/16	出让	工业用地	50.00	七通一平	331,823.26
2	蒙 (2020) 开鲁县不动产权第 0001358 号	热电联产基地	内蒙古自治区通辽市开鲁县开鲁镇工业园区街坊	2020/3/13	出让	工业用地	50.00	七通一平	201,479.46

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估范围内资产及负债的账面值引用大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2025]第 1-01498 号。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，内蒙古圣雪大成承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为评估对象的市场价值。

所谓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



民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);

2、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过);

4、《中华人民共和国企业所得税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议2018年12月29日修订);

5、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号,中华人民共和国财政部令第97号修改通过);

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(中华人民共和国国务院令512号,中华人民共和国国务院令714号第1次修订);

7、《中华人民共和国契税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过);

8、《中华人民共和国城市维护建设税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过);

9、《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);

10、《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);

11、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令691号);

12、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部、国家税务总局令第65号);

13、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号);

14、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税(2018)32

号);

15、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号);

16、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

17、《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);

18、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12 号);

19、《国有资产评估管理办法》(2020 年中华人民共和国国务院令 732 号修订);

20、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 14 号);

21、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令 32 号);

22、《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);

23、《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号);

24、《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

25、《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 378 号, 中华人民共和国国务院令 第 588 号修订, 中华人民共和国国务院令 第 709 号修正);

26、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令 第 32 号);

27、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令 第 32 号);

28、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，2014 年 07 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》。）；

29、《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权[2016]41 号）；

30、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941 号）；

31、《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8 号）；

32、《中华人民共和国专利法》（2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修订）；

33、其他有关法规和规定。

34、《企业国有资产交易操作规则》国资发产权规〔2025〕17 号。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

9、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35 号）；

- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 14、《资产评估执业准则——知识产权》（中评协 [2023] 14 号）；
- 15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 16、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 17、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 18、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 19、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协 [2019] 39 号）；
- 20、《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协 [2020] 38 号）；
- 21、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 22、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

#### （四）权属依据

- 1、营业执照；
- 2、章程；
- 3、国有产权登记证/表；
- 4、各药品的政府批准生产文件；
- 5、土地出让合同；
- 6、不动产权证明；
- 7、主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；
- 8、车辆行驶证；
- 9、专利权证书；
- 10、其他产权证明资料。

## （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 2、《内蒙古房屋建筑与装饰工程预算定额》(2017)；
- 3、《内蒙古通用安装工程预算定额》(2017)；
- 4、《关于调整内蒙古自治区建设工程计价依据增值税税率的通知》  
(内建标[2019]113号)；
- 5、通辽市 2025 年第 2 期工程造价信息；
- 6、《兽药管理条例》；
- 7、《兽药经营质量管理规范》；
- 8、中国土地市场网颁布的土地成交资料；
- 9、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 10、全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
- 11、大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 12、公司提供的部分合同、协议等；
- 13、公司提供的未来盈利预测资料；
- 14、上市公司经营数据；
- 15、评估人员现场勘察记录；
- 16、Wind 资讯；
- 17、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 18、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、

成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等诸多因素。

## （二）评估方法选择

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的

可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业或未来经济效益可持续增长的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

当企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以考虑使用资产基础法进行评估。本次评估基于评估基准日财务审计的基础，被评估单位提供的评估对象涉及的资产及负债范围明确，可通过相关财务资料、购建资料及现场勘查等方式加以识别，且能够根据各项资产、负债的特点，评估方法实施的前提条件等因素确定可以单独评估，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合评估对象的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对评估对象的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用资产基础法评估结果作为评估结论。

#### ◆成本法（资产基础法）有关各科目评估方法的简介

##### （一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

##### 1、货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并

对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

## 2、应收款项融资的评估

委估的应收票据均为无息银行承兑汇票，对无息且未到期的承兑汇票按核实后账面值确定评估值。

## 3、应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

委估应收款项主要包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值；对逾期款项，通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率，计算预期信用损失。在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

## 4、存货的评估

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。委估存货系原材料、在产品和产成品，具体评估方法如下：

### （1）原材料的评估

原材料的评估以现行市场售价为基础，按清查核实后的数量乘以现行市场不含税购买价和其他合理费用确定评估值。委估原材料周转情况属正常，且均为近期购置，故以核实后账面单价及数量作为评估值。

### （2）产成品的评估

根据产成品的市场适销程度，将产成品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。本项评估所涉及的产成品为畅销产品。评估方法如下：

对于畅销的产品，根据其市场销售价格减去销售费用和相关税费确定评估值。

### (3) 在产品的评估

委估在产品完工程度较高，故参照产成品的评估方法结合产品的完工程度确定评估值，完工程度采用约当产量计算。

### 5、其他流动资产的评估

委估的其他流动资产系预缴土地使用税和所得税。

评估人员通过核实账务和相关凭证，确认账面的真实性，本次按核实后的账面值评估值。

## (二) 房屋建筑物的评估

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估，均以不含税价值确定评估价值。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

### 1、成本法

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

#### (1) 重置价值的确定

重置成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本) - 可抵扣增值税

##### 1) 建安工程造价

对大型、价值高、重要的建(构)筑物，重置成本的计算主要采用“决算调整法”，“决算调整法”是根据图纸及实地的测量计算或原竣工资料确定各分部分项工程量，以工程量为依据按当地现行定额计算定额直接费，然后计算各项取费，材料差价，确定工程造价。

##### 2) 前期及其它费用

医药板块按照建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在

地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。以建安工程造价为计算基础，本次评估计取标准如下：

医药板块前期及其他费用表

序号	费用名称	取费基数	费率(含税)	费率(除税)	取费依据
1	建设单位管理费	工程费用	1.06%	1.06%	财建[2016]504号
2	招标代理服务费	工程费用	0.10%	0.09%	发改价格[2015]299号、发改价格(2011)534号
3	工程建设监理费	工程费用	1.68%	1.58%	发改价格[2015]299号、发改价格(2007)670号
4	工程勘察及设计费	工程费用	2.55%	2.41%	发改价格[2015]299号、计价格(2002)10号勘察设计费
5	环境评价费	工程费用	0.07%	0.07%	发改价格[2015]299号、计价格(2002)125号环评费
6	可研报告费	工程费用	0.21%	0.20%	发改价格[2015]299号、计价格(1999)1283号
	小计		5.67%	5.41%	
7	城市基础设施配套费	建筑面积	10	10	开政发(2011)17号
8	防空地下室易地建设费	建筑面积	20	20	内人防(2020)335号

热电板块按照建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。以建安工程造价为计算基础，本次评估计取标准如下：

热电板块前期及其他费用表

序号	费用名称	计算依据	费率	不含税	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	1.13%	1.13%	财建[2016]504号
2	招标费	建安造价	0.44%	0.42%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)
3	工程监理费	建安造价	1.34%	1.26%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)
4	工程保险费	建安造价	1.07%	1.01%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)
5	工程结算审核费	建安造价	0.26%	0.25%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)
6	项目前期工程费	建安造价	2.31%	2.18%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)
7	勘察费	建安造价	0.32%	0.30%	发改价格[2015]299号、计价格(2002)10号勘察设计费
8	设计费	建安造价	2.16%	2.04%	发改价格[2015]299号、计价格(2002)10号勘察设计费
9	设计文件评审费	建安造价	0.06%	0.06%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)
10	施工图文件审查费	设计费	1.50%	1.42%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)

序号	费用名称	计算依据	费率	不含税	取费依据
11	项目后评价费	建安造价	0.14%	0.13%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)
12	烟气脱硫项目后评价费	建安造价	0.05%	0.05%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)
13	电力工程质量检测费	建安造价	0.20%	0.19%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)
14	电力技术经济标准编制管理费	建安造价	0.10%	0.09%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)
15	生产职工培训及提前进场费	建安造价	3.62%	3.62%	火力发电工程建设预算编制与计算标准(2018版)
16	城市基础设施配套费	建筑面积	10		开政发(2011)17号
17	防空地下室易地建设费	建筑面积	20		内人防(2020)335号

前期及其他费用(含税)=建安工程含税造价×含税费率

前期及其他费用(不含税)=建安工程含税造价×不含税费率

### 3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)确定,结合委估资产建设规模,确定合理的建设工期,建造期资金按照均匀投入计算。

资金成本 = [建安工程造价(含税) + 前期及其他费用(含税)] × 贷款利率 × 合理建设工期 × 1/2

### 4) 可抵扣增值税

根据财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号文件,对于符合增值税抵扣条件的,按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。

#### (2) 成新率的确定

以现场勘查结果,结合房屋建筑物的具体情况,分别按年限法和勘察法的不同权重加权平均后加总求和,确定综合成新率

##### 1) 年限法成新率的确定

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

## 2) 勘查法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

勘查法成新率=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、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定。

## 3) 综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

### (三) 机器设备(含电子设备、车辆等)的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法及市场法进行评估。

#### 1、重置成本法

评估值=重置成本×成新率

##### (1) 重置成本的确定

##### 1) 机器设备重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本-可抵扣税费

##### ①设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

## ② 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

## ③ 安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，并参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

## ④ 前期及其他费用

根据国家有关政策和当地相关规定计取，主要包括建设单位管理费、工程监理费、环境影响评价费、可行性研究费、勘察设计费、招投标代理费、安全生产费等。设备类前期及其他费用取费，同房屋建筑物类一致，具体详见房屋建筑物类前期及其他费用说明。

⑤ 资金成本根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。由于合理工期较长，本次统一计算资金成本。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{基础费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率，根据评估基准日公布的 LPR 确定。

⑥ 可抵扣增值税：可抵扣增值税为设备购置价增值税、运杂费增值税、安装费增值税、前期费包含的增值税等。

## 2) 电子设备重置成本的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价（不含增值税）确定。

重置成本=购置价（不含税）

## (2) 综合成新率的确定

### 1) 机器设备综合成新率

对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

#### ① 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

#### ② 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

### 2) 电子设备成新率

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

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

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

#### (3) 评估值的确定

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

### 2、市场法

对存在活跃市场能够提供足够数量的可比资产的交易数据的设备采用市场法。

#### （四）在建工程的评估

本次评估对在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

##### 1、已完工项目

按固定资产的评估方法进行评估，并在详细了解并核实工程合同和未付款实际情况等基础上确定评估值。

##### 2、未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出后作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。账面金额不大，不另行计算资金成本等合理费用。

##### 3、已终止项目

考虑到该部分项目后续不再建设已没有相关价值，本次评估为零。

##### 4、项目前期费用

对于项目前期发生的费用，和企业相关人员确认（账面值中无不合理、与项目无关的费用），评估保留账面值。

##### 5、固定资产的转账余额、改造费用

固定资产的转账余额、改造费用是指建筑物主体已经转入固定资产，部分余额仍在在建工程项目中或是建筑物主体在固定资产中因工艺发展技术需要而发生的改造费用在在建工程项目中，由于建筑物主体已经按使用现状作了评估，故此类费用评估值为零。

#### （五）无形资产—土地使用权的评估

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。根据委估土地使用权的特点和具备的评估条件选择最恰当的评估方法。

#### 1、市场法

委估宗地由于近期周边有较多可比交易案例，因此采用市场法评估较为适宜。

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。

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

V——待估宗地价格

VB——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易期日地价指数

D——待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

#### (六) 无形资产—其他无形资产的评估

对于评估基准日市场上有销售的外购应用软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

#### (七) 无形资产—表外无形资产的评估

由于该无形资产的研发投入、广告宣传投入与其经济效益的对应关系很弱，所以很难体现出其实际价值，而市场上又很少有类似无形资产的交易行为，或者说即使有，也很难得到详实的真实数据，故不适用成

本法和市场法。而委估无形资产预期收益可以量化，其经济寿命及风险也是可以预测的，故对该无形资产采用收益法进行评估。

### （八）其他非流动资产的评估

其他非流动资产系长期资产的预付款。

评估人员查阅了合同和付款凭证等相关资料，核对了总账、明细账，确认账面组成的真实性和准确性。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

### （九）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

#### ◆收益法评估方法的简介

##### 1、收益法简介及适用的前提条件

收益法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；

(3) 被评估资产预期收益年限可以预测。

## 2、收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和扣减付息债务，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用单体口径的企业自由现金流量折现模型。

## 3、收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式：

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为企业自由现金流（FCFF），相应的折现率采用 WACC 模型。

基本公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产和负债价值

其中，经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为经营性资产价值；

i 为预测年度；

R<sub>i</sub>: 被评估单位未来第 i 年的预期收益；

r: 折现率;

n: 被评估单位评估基准日后的预测期。

付息债务: 指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产: 是指与企业主营业务无直接关系、超过企业经营所需的多余资产, 主要包括溢余现金、收益法预测中未包括的资产等。

非经营性资产: 是指与企业主营业务无直接关系、对主营业务不产生贡献的资产和负债。

## (2) 净现金流量的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量, 企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量, 其计算公式为:

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

## (3) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说, 收益期限的差异只是计算方式的不同, 所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响, 用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

内蒙古圣雪大成制药有限公司成立于2018年1月, 为其他有限责任公司, 考虑到公司所属行业未来产业发展并无限制, 本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时, 期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地, 将预测的时间分为两个阶段, 详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为2025年5月31日, 根据公司的经营情况及本次评估目的, 对2025年6月至2030年采用详细预测, 因此我们假定2031年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期2030年的水平。

## (4) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次折现率的确定是根据加

权平均资本成本（WACC）方法计算得出，计算模型如下：

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

其中：WACC：加权平均资本成本

$R_e$ ：股权期望报酬率

$R_d$ ：债权期望报酬率

E：股权价值

D：债权价值

T：所得税税率

其中，股权期望报酬率 $R_e$ 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e=R_f+\beta \times (R_m-R_f)+\varepsilon$$

其中： $R_f$ ：无风险利率

$\beta$ ：股权系统性风险调整系数

$R_m$ ：市场收益率

$(R_m - R_f)$ ：市场风险溢价

$\varepsilon$ ：特定风险报酬率

折现率主要参数选取过程如下：

#### ① $R_f$ 无风险利率的确定

无风险利率是对资金时间价值的补偿。本次评估根据《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》的指引，选取剩余到期年限10年期的中国国债到期收益率作为无风险利率，按月更新。数据来源为中评协网上发布的、由中央国债登记结算公司（CCDC）提供的中国国债收益率（到期）曲线，选取评估基准日当月公告的10年期到期收益率均值计算。

#### ② $(R_m - R_f)$ 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所

要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。

考虑到被评估单位主要经营业务在中国境内，故我们利用中国的证券市场指数的历史风险溢价数据计算。

目前中国沪、深两市有许多指数，根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》的指引，选用中国证券市场具有代表性的沪深 300 指数为中国市场收益率指标。本次评估借助同花顺资讯金融终端，以沪深 300 指数 12 个月的月收盘点位均值确定当年的年均收盘点位。按沪深 300 基日到当年年均收盘点位的算术平均收益率或者几何平均收益率确定当年的市场收益率  $R_m$ ，再与当年无风险收益率比较，得到中国证券市场各年的市场风险溢价。

考虑到几何平均收益率能更好的反映中国证券市场收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的最近 10 年的各年市场风险溢价，经数据处理分析后的均值作为本次评估的市场风险溢价 ( $R_m - R_f$ )。

### ③ $\beta$ 股权系统性风险调整系数的确定

股权系统性风险调整系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。样本公司的选择，通常来说选择与被评估公司在同一行业或受同一经济因素影响的上市公司作为参考公司，且尽量选择与被评估公司在同一国家或地区的企业作为参考公司。我们选取了类似行业的 7 家上市公司，通过 Wind 资讯金融终端查询了其原始  $\beta$  值，将参考公司有财务杠杆的原始  $\beta$  系数换算为无财务杠杆的原始  $\beta$  系数。按照平均财务杠杆系数换算为被评估单位目标财务杠杆的调整后  $\beta$ 。

### ④ $\varepsilon$ 特定风险报酬率的确定

公司特定风险报酬率，是公司股东对所承担的与其它公司不同风险因而对投资回报率额外要求的期望。特定风险报酬率主要考虑被评估单

位的规模风险、经营风险、财务风险、其他风险等因素，由评估人员的专业经验判断后确定。

#### (5) 溢余资产及非经营资产和负债价值的确定

溢余资产、非经营性资产和负债视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产、非经营性资产和负债的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产负债结构、资产利用方式等因素确定溢余资产、非经营性资产和负债的价值。

### 八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

#### (一) 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、评估范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

#### (二) 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- 1、准备培训材料及拟定评估方案；
- 2、组建评估队伍及工作组织方案；
- 3、根据需要开展项目团队培训。

#### (三) 收集资料，由被评估单位提供评估对象明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了评估对象的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及评估对象历史和现状的介绍。根据评估目的、评估

范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

#### （四）对评估对象进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至评估对象所在地对评估对象进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集评估对象的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据评估对象的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

评估人员听取了企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，与管理层进行沟通交流，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估模型。

#### （五）评定估算

根据对评估对象的清查核实情况、评估对象的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对评估对象的现行价值进行评定估算。

#### （六）编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资

产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

#### 1、持续经营假设

即假定内蒙古圣雪大成委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

#### 2、公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

#### 3、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论评估对象在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

### （二）一般假设

1、企业所在的行业保持稳定发展态势，所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；

2、不考虑通货膨胀对评估结果的影响；

- 3、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

### （三）特定假设

- 1、委估企业与合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；
- 2、委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；
- 3、委估企业核心团队未来年度持续在公司任职，且不在外从事与公司业务相竞争业务；
- 4、委估企业在评估基准日已签署的合同及协议能够按约履行；
- 5、委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；
- 6、委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；
- 7、委估企业每年收入和支出现金流均匀流入和流出；
- 8、委估企业所租赁的宿舍和设备在租赁期满后正常续租、持续经营；
- 9、委估企业相关经营许可证到期后能够正常延续；
- 10、对于评估范围内部分无证或者正在办理权证过程中的房屋建筑物，我们对其权属状况进行了必要的关注以及进行了披露，同时假设企业今后生产经营不会因为该等事项受到影响；
- 11、本次假设盐酸大观霉素（中低标）按照时间节点正常推进，2028年正式量产。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

总资产账面值为 93,806.73 万元，评估值 104,570.74 万元，增值 10,764.01 万元，增值率为 11.47%。

总负债账面值为 82,066.66 万元，评估值 81,729.65 万元，增值-337.01 万元，增值率为-0.41%。

所有者权益账面值为 11,740.07 万元，评估值 22,841.09 万元，增值 11,101.02 万元，增值率为 94.56%。

评估结果汇总如下：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	16,238.81	17,279.56	1,040.75	6.41
非流动资产	77,567.92	87,291.18	9,723.26	12.54
固定资产	72,275.18	75,541.68	3,266.50	4.52
在建工程	3,346.12	3,078.16	-267.96	-8.01
无形资产	1,845.17	8,569.89	6,724.72	364.45
其他非流动资产	101.45	101.45	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>93,806.73</b>	<b>104,570.74</b>	<b>10,764.01</b>	<b>11.47</b>
流动负债	32,427.15	32,427.15	0.00	0.00
非流动负债	49,639.51	49,302.50	-337.01	-0.68
<b>负债总计</b>	<b>82,066.66</b>	<b>81,729.65</b>	<b>-337.01</b>	<b>-0.41</b>
<b>所有者权益</b>	<b>11,740.07</b>	<b>22,841.09</b>	<b>11,101.02</b>	<b>94.56</b>

#### 1、存货类增减值分析：

(1) 产成品增值的主要原因为基准日市场价格高于账面成本，导致存货增值。

(2) 在产品增值的主要原因为评估值考虑了一定利润导致的增值。

#### 2、房屋建筑物类增减值分析：

(1) 企业申报的房屋建筑物类资产近几年建成，人材机费用略有涨幅，同时经济寿命年限略高于会计折旧年限，导致评估增值。

(2) 企业申报的房屋建（构）筑物类资产，本次根据竣工结算审核

汇总表中实际的结算金额为基础进行测算，而账面值中分摊前期费金额较高，导致部分评估减值。

(3) 由于增值因素大于减值因素，最终导致房屋建筑物类资产整体增值。

### 3、机器设备类增减值分析：

(1) 机器设备评估原值减值的主要原因是近几年设备本身的购置价随技术进步有一定的下降，但因人工、机械使用费的增加，使安装费、前期费用有所增加，而且设备的经济寿命年限大于企业采用的会计折旧年限，导致评估净值增值。

(2) 车辆因更新换代较快，市场降价，重置成本降低，且部分车辆采用市场法评估，故评估原值减值；但其实际车辆寿命年限普遍大于财务折旧年限，导致市场价格高于账面摊余成本，导致车辆评估净值增值。

(3) 电子设备办公设备更新换代较快，近几年市场价格有所下降，形成评估原值减值，净值增值的原因是设备的经济寿命年限大于账面采用的会计折旧年限。

### 4、在建工程-土建类增减值分析：

(1) 评估减值的主要原因是部分固定资产中建筑物主体的维护改造费用、未转完费用在建筑物评估中已经作了考虑，以上费用本次评估为零，导致评估减值。

(2) 评估减值的主要原因是部分在建为热电联产建设转固后的余款，并入热电联产房屋及构筑物中评估，导致评估减值。

### 5、无形资产-土地类增减值分析：

土地使用权评估增值，主要因为高端医药基地土地出让价为20,573,026.00元，园区对该土地补助资金1337万冲减土地入账价值，企业以土地剩余价值7,858,145.42元入账，企业后续以年限平均法计提折旧。故政府补助资金冲减入账价值及企业计提折旧因素使得账面净值与

实际地价差异过大，另外 2020 年左右由于周边基础设施条件明显改善等因素导致市场价格波动，综合导致评估增值。

#### 6、无形资产-其他类增减值分析：

本次按照评估基准日时点的不含税售价进行评估，不含税市场售价高于无形资产摊销后账面值，此外，企业存在表外专利和药号，本次将其纳入评估范围并对其进行评估，因此评估增值。

### （二）收益法评估结论

经收益法评估，内蒙古圣雪大成在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的股东全部权益评估值为人民币 21,300.00 万元，增值额 9,559.93 万元，增值率 81.43%。

评估结果汇总如下：

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	16,238.81			
非流动资产	77,567.92			
固定资产	72,275.18			
在建工程	3,346.12			
无形资产	1,845.17			
其他非流动资产	101.45			
资产总计	93,806.73			
流动负债	32,427.15			
非流动负债	49,639.51			
负债总计	82,066.66			
所有者权益	11,740.07	21,300.00	9,559.93	81.43

#### 收益法增减值分析：

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。由于项目回报水平高于投资建设水平导致收益法增值。

### （三）评估结论的选取及原因分析

## 1、两种方法差异原因分析

金额单位：人民币万元

评估方法	账面所有者权益	评估值	增减值	增减率%
收益法	11,740.07	21,300.00	9,559.93	81.43
资产基础法	11,740.07	22,841.09	11,101.02	94.56
差异		-1,541.09	-1,541.09	-6.75

用收益法评估得出的企业价值与资产基础法评估得出的评估值存在差异，原因是：资产基础法与收益法的评估路径不同，资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

考虑到被评估单位目前所处市场环境及预测数据的可靠性，同时结合本次评估的目的，评估专业人员考虑不同方法的数据质量，以资产基础法评估结论为最终评估结论。

## 2、评估结论选取

根据本项目评估目的和评估对象的具体情况，经综合分析，评估人员确定以资产基础法评估结果 22,841.09 万元作为本次经济行为的评估结果更为合理。

### （四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2018]38号）中并未提及在收益法评估中考虑流动性对评估值的影响。结合本次评估的具体情况，

收益法评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

### （五）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2025 年 5 月 31 日至 2026 年 5 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

## 十一、特别事项说明

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估对象中部分房屋建筑物未办理权证，也未委托房地产测绘部门进行测绘。在资产清查过程中，我们未发现这些未办理权证的房产存在权属争议，我们无理由将这些资产排除在评估范围之外。我们依据委托人提供并经我们丈量核实后的数据进行了评估。我们提请报告使用者注意，上述数据不是准确无误的，我们保留按国家法定机构出具的权证所登记的数据修改本报告评估结论的权利，本次评估未考虑该事项影响，具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	账面原值	账面净值
1	污水处理站	框架	2020-09	1,847.02	8,997,848.69	7,668,166.60
2	主厂房	框架	2024-09	8,577.60	55,856,751.62	54,707,498.36
3	汽拖空压机房	框架	2024-09	1,294.64	9,006,872.33	8,821,555.84
4	引风机房	框架	2024-09	251.02	1,416,805.11	1,387,654.33
5	脱硫工艺楼	框架	2024-09	1,293.10	10,193,156.26	9,983,431.96
6	氨区 (脱销泵房)	框架	2024-09	30.00	250,614.53	245,458.14
7	循环水泵房	框架	2024-09	281.83	1,957,523.81	1,917,247.74
8	综合水泵房	框架	2024-09	385.60	2,765,199.12	2,708,305.11
9	干煤棚	钢结构	2024-09	4,446.00	14,905,661.68	14,598,977.54
10	1号转运站	框架	2024-09	181.80	1,455,964.63	1,426,008.15
11	除铁间	框架	2024-09	80.94	642,411.51	629,193.88
12	拉紧间	框架	2024-09	48.14	183,980.84	180,195.43
13	破碎楼	框架	2024-09	854.40	2,960,964.64	2,900,042.76
14	除铁间	框架	2024-09	67.34	341,641.36	334,612.09
15	输煤控制室	框架	2024-09	181.90	993,030.08	972,598.47
16	空压机房	框架	2024-09	166.75	651,488.05	638,083.68
17	蒸汽分配站	框架	2024-09	54.88	331,909.17	325,080.14
18	化水车间	框架	2024-09	1,909.90	8,449,810.03	8,275,955.10
19	燃油储罐区域 (点火油泵房)	框架	2024-09	55.46	738,672.75	723,474.55

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	账面原值	账面净值
20	事故渣棚	钢结构	2024-09	1,685.45	438,987.69	429,955.51
21	新增灰库	钢结构	2024-09	3,900.65	9,209,417.38	9,019,933.52
22	地磅房	框架	2024-09	9.00	110,127.47	107,861.59
23	推煤机库	框架	2024-09	99.90	335,546.52	328,642.64
24	泵房 (生活污水、工业废水)	框架	2024-09	55.25	1,467,280.14	1,437,090.83
25	物流入口传达室	框架	2024-09	27.80	191,483.24	187,543.47
26	人流入口传达室	框架	2024-09	59.40	320,170.33	313,582.82
27	危废暂存间	框架	2024-09	18.00	133,114.57	130,375.73

## (二) 委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

## (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

## (四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的（文号：大信审字[2025]第 1-01498 号）审计报告。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：大信审字[2025]第 1-01498 号。该审计报告的意见为：“我们审计了内蒙古圣雪大成财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日和 2025 年 5 月 31 日的资产负债表，2024 年度和 2025 年 1-5 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 2024 年 12 月 31 日和 2025 年 5 月 31 日的财务状况以及 2024 年度和 2025 年 1-5 月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进

行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

### （五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

### （六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1、评估专业人员未对各种建、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，而是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和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。

2、评估师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，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和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。

### （七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

2024年11月被评估单位与开鲁县房产事业服务中心签订房屋租赁合同，租赁期自2024年11月30日至2025年11月29日，租赁面积617.65平方米，租赁单价每月每平方米10元。

2025年1月被评估单位与开鲁县公共交通运输有限责任公司签订租赁合同，租赁期限自2025年1月1日至2025年12月31日，租赁班车共计3台，全年租金共计18.6万元/年。

除以上事项评估师通过现场调查，未发现相关事项。基于资产评估

师核查手段的局限性，我们不能对被评估单位是否有上述事项发表确定性意见。

#### （八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

#### （九）其他需要说明的事项

1、评估结论仅反映评估对象于评估基准日的市场价值。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的评估对象的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、根据《资产评估法》以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对评估对象的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作

特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、资产评估师获得的被评估单位编制的盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对其提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，并与被评估单位的管理层进行讨论沟通，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。盈利预测本身是基于基准日时点的市场环境和企业经营要素基础下，对未来经营业绩最大可能实现状态的估计和判断，资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。如市场环境和企业经营发生变化时，则可能导致实际经营与盈利预测出现差异，进而影响评估报告中的结论，提请报告使用人关注使用该评估报告。

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

8、内蒙古圣雪大成制药有限公司热电联产项目地处内蒙古通辽市开鲁工业园区内，规划一期建设  $2 \times 75\text{t/h}$  高温内蒙古圣雪大成制药有限公司热电联产项目高压循环流化床锅炉+ $1 \times 6\text{MW}$  高温高压抽汽背压式汽轮发电机组+ $1 \times 6\text{MW}$  高温高压纯背压式汽轮发电机组，预留建设  $2 \times 130\text{t/h}$  锅炉+高温高压抽汽背压式汽轮发电机组。发包人为内蒙古圣雪大成制药有限公司，承包人为中化二建集团有限公司。截至评估基准日，被评估单位建设的热电联产项目尚未进行竣工决算，本次评估未考虑后期竣工决算金额与企业暂估入账金额的差异影响。

9、《内蒙古圣雪大成制药有限公司热电联产项目可行性研究报告》于2019年5月由山东拓能工程咨询有限公司出具，项目主要为内蒙古通辽市开鲁工业园区5公里范围内企业提供集中供热，项目采用两台75t/h锅炉，设计年产气量100万吨/年。该热电联产项目已于2024年建成投产，由于未来收益难以预测（一方面，当地园区目前入驻公司数量较少且部分公司自备锅炉，被评估单位蒸汽很大部分无法消纳，只能期待未来企业入驻增多以提升消纳率，但未来企业入驻情况及其对蒸汽的需求量难以估计；另一方面，企业蒸汽售价与政府方面尚未商定），本次收益法中将热电联产相关资产作为非经营性资产考虑。

10、在评估基准日以后的评估结论有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案程序，则本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用。

（二）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(三) 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用, 本资产评估报告的使用权归委托人所有。

(四) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构, 除国家法律、法规有明确的特殊规定外, 其他任何单位、部门均无权解释。

(五) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需经本评估机构审阅相关内容后, 并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

(七) 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。

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

(九) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表, 所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分, 但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途, 如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人, 本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任, 不因本报告而提供进一步的咨询, 亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯, 并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

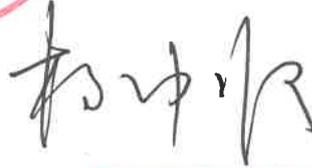
### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为二〇二五年十月十五日。

(本页系信资评报字(2025)第A10159号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

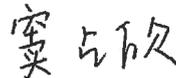
法定代表人：杨伟瞰



资产评估师：李俭



资产评估师：窦占欣



二〇二五年十月十五日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路738号8楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn