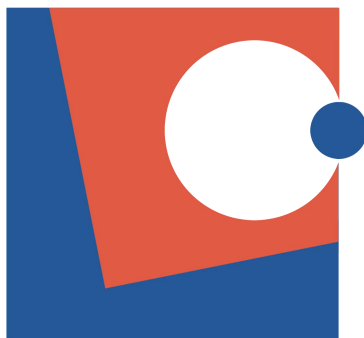


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 泰州医药高新股份有限公司拟了解报废处置 锅炉房及锅炉的市场价值 资产评估报告

苏律诚ZC字[2026]第006号

（共一册，第一册）



江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二六年八月三日

# 目 录

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| 声 明 .....                     | - 1 -  |
| 摘 要 .....                     | - 3 -  |
| 资 产 报 告 正 文 .....             | - 5 -  |
| 一、 委托人其他评估报告使用人 .....         | - 5 -  |
| 二、 评估目的 .....                 | - 5 -  |
| 三、 评估对象和评估范围 .....            | - 5 -  |
| 四、 价值类型及其定义 .....             | - 6 -  |
| 五、 评估基准日 .....                | - 6 -  |
| 六、 评估依据 .....                 | - 6 -  |
| 七、 评估方法 .....                 | - 7 -  |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 .....      | - 7 -  |
| 九、 评估假设 .....                 | - 9 -  |
| 十、 评估结论 .....                 | - 10 - |
| 十一、 特别事项说明 .....              | - 10 - |
| 十二、 资产评估报告的使用限制说明 .....       | - 12 - |
| 十三、 资产评估报告日 .....             | - 12 - |
| 十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 ..... | - 12 - |
| 资产评估报告附件 .....                | - 13 - |

## 声 明

1.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。

2.委托人或其他资产评估报告使用人应当按照法律、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专业人员不承担责任。

3.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、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。

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

5.本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6.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，对所出具的资产评估报告依法承担责任。

7.评估对象涉及的资产由委托人申报并经其采用法律允许的方式确认，委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

8.我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

9.本资产评估报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息

真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

10.资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系。与相关当事人没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

11.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，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

12.本资产评估报告中如有汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

## 摘 要

重要提示：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。

泰州医药高新股份有限公司：

江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司接受贵方委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对泰州医药高新股份有限公司拟报废处置锅炉房及锅炉的市场价值在评估基准日2026年7月20日进行了评估。

（一）评估目的：对泰州医药高新股份有限公司拟报废处置锅炉房及锅炉在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考依据。

（二）评估对象：

本次评估对象为泰州医药高新股份有限公司委估涉及的锅炉房及锅炉。

（三）评估范围：

本次评估范围为泰州医药高新股份有限公司委估涉及的锅炉房及锅炉报废处置的市场价值。评估基准日处于闲置待报废状态。

（四）价值类型：市场价值。

（五）评估基准日：2026年7月20日。

（六）评估结论：经评估，委托评估的资产在评估基准日2026年7月20日的评估价值为**6500.00元**（大写：陆仟伍佰元整），详见附件一《评估明细表》。

（七）本评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即自2026年7月20日起至2027年7月19日止。



（八）评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 资产报告正文

泰州医药高新股份有限公司：

江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司接受贵方的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的程序，对泰州医药高新股份有限公司拟确定委估报废资产于评估基准日的市场价值进行了评估，现将本次评估情况报告如下：

## 一、委托人其他评估报告使用人

本次评估委托方和产权持有单位均为泰州医药高新股份有限公司。

### （一）委托方及产权持有单位简介

委托方：泰州医药高新股份有限公司

统一社会信用代码：91321200MA1MDXGCXD

法定代表人：薛凯敏

机构地址：泰州医药高新区高新写字楼23层2310室

### （二）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用。

## 二、评估目的

对泰州医药高新股份有限公司拟报废处置锅炉房及锅炉在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为泰州医药高新股份有限公司委估涉及的锅炉房及锅炉。

### （二）评估范围

本次评估范围为泰州医药高新股份有限公司委估涉及的锅炉房及锅炉拟报废处置的市场价值。评估基础日处于闲置待报废状态。

#### 四、价值类型及其定义

充分考虑委托方要求，根据评估目的，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

根据本次评估目的及资产的特点，评估基准日与委托人约定为 2026年7月20日。本评估报告一切取价依据均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### 1、经济行为依据

###### (1)《资产评估委托合同》

##### 2、法律法规依据

###### (1)《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第十五号);

###### (2)《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日起施行);

###### (3)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号2016年12月1日起施行);

###### (4)《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，2017年); ;

###### (5)其他相关的法律、法规和规章制度等。

##### 3、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—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35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—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- (8) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (9) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (10) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### 4、权属依据

- (1) 委托人及产权持有人确认的资产清单；
- (2) 委托人提供的相关资料；
- (3) 收集的其他资料。

#### 5、取价依据

- (1) 网络、电话询价；
- (2) 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关询价信息资料；
- (3) 与此次评估有关的其他资料。

### 七、评估方法

#### （一）方法含义

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估师执行资产评估业务时，应当根据相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其他评估方法的适用性，并充分考虑评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，恰当选择合理的评估方法。

本次评估估价对象因生产线停产或技术落后处于闲置状态，部分设备出现锈蚀，实体状况较差，无法使用，其收益无法测算，故不宜采用收益法进

行评估；

本次评估委估资产不具备持续使用的条件，故不宜采用成本法进行评估；

由于评估对象的市场交易活跃、市场交易价格易收集，采用市场法评估比较适宜。

市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。本次委托评估的待报废锅炉房及锅炉，以残值计算确定其价值。

评估价值=Σ（可拆零变现材料回收单价×可拆零变现材料重量）-清理费用

## 八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于2026年7月20日正式进行现场勘查，开始评估工作，并于2026年7月20日完成现场工作，2026年8月3日出具评估报告，具体过程如下：

### （一）接受委托阶段

1.项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2.制定资产评估工作计划；

3.组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### （二）资产核实阶段

1.了解委托资产状况，并收集相关资料；

2.审查核对委托人提供的有关资料；

3.根据要求进行现场核实和勘察，并对资产状况进行勘查、记录；

4.收集并查验所需的其他相关资料。

### （三）评定估算阶段



1.根据委估资产的实际状况和特点，制订资产的具体评估方法并选取相关参数；

2.开展市场调研、询价工作；

3.对委估资产进行评估，测算其初步评估价值；

#### （四）结果汇总阶段

1.分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；

2.撰写评估报告及评估明细表；

3.在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人沟通，听取意见；

4.内部复核，验证初步评估结果；

5.初步评估结果的分析调整，确定最终评估结果并完善评估报告。

#### （五）出具报告阶段

2026年8月3日，正式出具资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

#### 1.交易假设

假定评估对象已经处在交易过程中，评估人员根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

#### 2.公开市场假设

假设委估资产拟进入的市场条件是公开市场、公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

### （二）一般假设

1.假设委托人或产权持有人提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

2.假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化。

3.假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

3.假设本次交易各方所处地区的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

截至评估基准日 2026年7月20日，委托评估的资产价值为6500.00元（大写：陆仟伍佰元整），详见附件一《评估明细表》。

评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2026年7月20日起至 2027年7月19日止，逾期资产评估报告自动失效。

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一）评估对象的法律权属对评估结果有重大影响。评估师已对资产的法律权属状况给予必要的关注，委托人和相关当事人有提供真实、合法、完整评估对象法律权属等资料的义务，并对此应当承担责任。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象市场价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）执行本次评估业务中，资产评估师会同相关当事人对委估资产进

行了现场清点、勘查、核对。若委托人和相关当事人未提供的其他关键资料，致评估结论发生变化，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（三）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（四）受客观条件所限，评估师只能依据现场的查勘，常规判断及收集的相关资料作为评定估算的基础。若资产的隐蔽项目与实际情况存在差异，以及对内部有可能存在的隐含缺陷或非正常使用造成的超常腐蚀、损伤或其他一些较大的隐性故障并未予以考虑。对被评估单位可能存在的其他影响评估结果瑕疵事项，在进行评估时被评估单位未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价格，未考虑未决事项、法律纠纷等不确定因素，同时也未考虑抵押、担保和质押事宜，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，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（六）本次评估未利用专家工作及相关报告。

（七）评估程序受限，资产评估机构应当采取弥补措施，并对评估结论可能的影响进行说明。本次评估程序未受限，评估结论真实、有效。

**评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。**

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或其他评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人。

(五) 评估结论的使用有效期为一年，如果期间资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(六) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

## 十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为2026年8月3日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师: 

资产评估师: 

江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司





## 资产评估报告附件

- 一、评估明细表
- 二、资产评估师承诺函
- 三、估价对象现场照片
- 四、资产评估机构营业执照及备案文件
- 五、资产评估师资格证明文件

## 附件一、评估明细表

评估基准日：2026年7月20日

资产占有单位：泰州医药高新股份有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 名称          | 规格型号         | 生产厂家       | 数量 | 计量单位 | 购置日期  | 启用日期  | 评估价值    |         | 备注        |
|----|-------------|--------------|------------|----|------|-------|-------|---------|---------|-----------|
|    |             |              |            |    |      |       |       | 单价      | 净值      |           |
| 1  | 卧式蒸汽锅炉及配套设施 | WNS4-1.25-YQ | 江苏安信锅炉有限公司 | 项  | 1    | 2013年 | 2013年 | 6500.00 | 6500.00 | 含拆除、运输等费用 |
|    | 含：蒸汽锅炉房     |              |            |    |      |       |       |         |         |           |
|    | 含：蒸汽锅炉      |              |            |    |      |       |       |         |         |           |
|    | 含：管道等       |              |            |    |      |       |       |         |         |           |
|    |             |              |            |    |      |       |       |         |         |           |
|    |             |              |            |    |      |       |       |         |         |           |
|    |             |              |            |    |      |       |       |         |         |           |
|    |             |              |            |    |      |       |       |         |         |           |
|    |             |              |            |    |      |       |       |         |         |           |
|    |             |              |            |    |      |       |       |         |         |           |
| 合计 |             |              |            |    | 1    |       |       | 6500.00 | 6500.00 |           |

评估公司：江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司



### 附件三、估价对象现场照片

