

本报告依据中国资产评估准则编制

山东西王食品有限公司拟收购西王药业有限公司持有的
5万吨/年无水糖生产线涉及的机器设备价值项目

资产评估报告

天昊资评报字【2026】J第130号

(共一册, 第一册)

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二六年七月二十九日



地址: 山东省济南市历下区解放路11号1号办公楼1层

电话: 0531-82800059 0546-8975050

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737160001202600694
合同编号:	天昊国际合同字【2026】J第130号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天昊资评报字【2026】J第130号
报告名称:	山东西王食品有限公司拟收购西王药业有限公司持有的5万吨/年无冰糖生产线涉及的机器设备价值项目资产评估报告
评估结论:	137,790,000.00元
评估报告日:	2026年07月29日
评估机构名称:	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司
签名人员:	王强 (资产评估师) 正式会员 编号: 37200134 杨培轲 (资产评估师) 见习会员 编号: 37240382
王强、杨培轲已实名认可	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年08月07日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人	5
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	15
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	20
十三、 评估报告日	21
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	22
资产评估报告附件	23

资产评估报告声明

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专业人员不承担责任。

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对其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、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员对设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，本次评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的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条件，并考虑其对评估结论的影响。

山东西王食品有限公司拟收购西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖生产线涉及的机器设备价值项目

资产评估报告

天昊资评报字【2026】J 第 130 号

摘 要

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受山东西王食品有限公司的委托,按照法律、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,按照必要的评估程序,对山东西王食品有限公司拟收购西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖生产线涉及的机器设备在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的: 山东西王食品有限公司拟收购西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖生产线事宜,需对上述经济行为涉及的西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖机器设备进行评估。

评估对象: 西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖生产线价值。

评估范围: 西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖生产线涉及的机器设备。

评估基准日: 2026 年 5 月 31 日

价值类型: 市场价值

评估方法: 成本法和收益法

评估结论: 根据本项目的具体情况,选取收益法结果作为本次评估结论。

西王药业有限公司本次申报评估的资产账面价值为 3,784.58 万元,评估价值为 13,779.00 万元,增值额为 9,994.42 万元,增值率为 264.08%。

评估结论的使用有效期: 自评估基准日 2026 年 5 月 31 日起一年有效。

重大特别事项:

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无

(二) 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

无

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

无

(五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

西王药业有限公司本次申报评估的持有的 5 万吨/年无水糖生产线中有 28 台（套）设备已于 2022 年 10 月抵押于济钢供应链(济南)有限公司，涉及资产原值 26,390,422.35 元，净值 25,027,193.34 元，本次评估未考虑上述抵押事项对评估值的影响。

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。

山东西王食品有限公司拟收购西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖生产线涉及的机器设备价值项目

资产评估报告

天昊资评报字【2026】J 第 130 号

山东西王食品有限公司：

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用成本法及收益法，按照必要的评估程序，对山东西王食品有限公司拟收购西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖生产线涉及的机器设备在评估基准日 2026 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、产权持有人及其他评估报告使用人

委托人：山东西王食品有限公司

产权持有人：西王药业有限公司

（一）委托人简介

企业名称：山东西王食品有限公司

统一社会信用代码：9137162666135712XY

注册资本：50408 万人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2007-04-12

法定代表人：王辉

住 所：山东省邹平市西王工业园

营业期限：2011-01-31 至无固定期限

经营范围：许可项目：食品生产；食品销售；保健食品生产；食品添加剂生产；食品用塑料包装容器工具制品生产；饲料生产；道路货物运输（不

含危险货物); 主要农作物种子生产; 农作物种子经营。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 食品销售(仅销售预包装食品); 保健食品(预包装)销售; 饲料原料销售; 畜牧渔业饲料销售; 食品添加剂销售; 货物进出口; 食用农产品批发; 农业科学研究和试验发展; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(二) 产权持有人简介

1. 公司简介

企业名称: 西王药业有限公司

统一社会信用代码: 91371626756374360N

注册资本: 70000 万人民币

企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期: 2003-11-14

法定代表人: 王超

住 所: 邹平西王工业园

营业期限: 2003-11-14 至无固定期限

经营范围: 生产、销售: 原料药(果糖、葡萄糖、无水葡萄糖、口服葡萄糖)、药用辅料(麦芽糊精、玉米淀粉); 生产、销售食品级淀粉糖(葡萄糖、果糖、低聚糖、固体果葡糖、玉米绵白糖、果葡糖浆、麦芽糊精)、工业用葡萄糖酸钠; 污水处理及水处理; 备案范围内的货物进出口业务。(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)。

2. 历史沿革

2003 年 11 月 14 日: 公司成立, 初始名称为"邹平瑞雪无水葡萄糖有限公司", 注册于山东省邹平县, 主营无水葡萄糖生产; 2009 年 2 月 26 日

-2011 年 8 月 5 日：更名为"山东西王药业有限公司"；2011 年 8 月 5 日后：正式定名为"西王药业有限公司"并沿用至今。

2014 年 12 月 1 日注册资本由 60000 万元变更为 70000 万元；

2016 年 12 月 14 日投资人由山东西王糖业有限公司变更为西王淀粉有限公司，认缴出资额:70000 万人民币；实缴出资额:70000 万人民币。

截至 2026 年 5 月 31 日西王药业有限公司的股东情况如下：

单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资	实缴出资	持股比例
1	西王淀粉有限公司	70,000.00	70,000.00	100.00%
	合计	70,000.00	70,000.00	100.00%

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人山东西王食品有限公司与产权持有人西王药业有限公司的控股股东均为西王集团有限公司。

（四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

山东西王食品有限公司因拟收购西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖生产线事宜，需要对西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖生产线的机器设备价值进行评估，以确定其在评估基准日 2026 年 5 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

本次经济行为已经山东西王食品有限公司会议纪要《拟收购西王药业 5 万吨/年无水糖生产线专题会议》（2026 年 5 月 26 日）决议通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖生产线价值。评估范围是西王药业有限公司持有的 5 万吨/年无水糖生

产线机器设备。

本次评估的机器设备共计 39 项，涉及账面原值 39,994,512.01 元，账面净值 37,845,778.66 元，主要为煮糖罐、上悬式离心机、无水糖干燥系统等组成的 5 万元/年无水糖生产线。

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，其账面金额未经审计。

（四）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。

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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。

五、评估基准日

（一）本评估报告的评估基准日是 2026 年 5 月 31 日。

（二）评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）经济行为依据：

山东西王食品有限公司会议纪要《拟收购西王药业 5 万吨/年无水糖生

产线专题会议》(2026年5月26日)

(二) 法律法规依据:

(1) 《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);

(2) 《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修订通过);

(3) 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

(4) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

(5) 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日财政部令第86号公布,根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改);

(6) 与本次评估有关的其他法律法规。

(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—机器设备》(中评协[2017]39号);

(9) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

(10) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

(11) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据:

(1) 西王药业有限公司提供的设备采购发票和合同;

(2) 其他有关产权证明。

(五) 取价依据:

(1) 西王药业有限公司提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同和报关单;

(2) 西王药业有限公司提供的设备大修理、改造记录及锅炉、电梯、压力容器等特种设备安检记录;

(3) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;

(4) 西王药业有限公司提供的非标设备调查表及其它相关资料;

(5) 重点设备询价资料;

(6) 西王药业有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

(7) 西王药业有限公司提供的未来收益预测表;

(8) 评估人员收集的市场资料;

(9) 同花顺 iFinD;

(10) 中国债券信息网

(11) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

(六) 其他依据:

(1) 资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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。

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。

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。

由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估能够无法采用市场法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于本次评估 5 万吨/年无水糖生产线涉及的机器设备能够获取历史数据和取得成本等信息，具备实施成本法评估的操作条件，本次评估可以选择成本法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择成本法和收益法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

●成本法

1. 设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。。

采用重置成本法评估的：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增

值税进项税。

1) 设备重置全价的确定

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用、资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

其中：

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等要求计取基础费用（已在厂房建设统一考虑的除外）。

2) 设备成新率的确定

① 机器设备

成新率=设备尚可使用年限÷（设备已使用年限+设备尚可使用年限）×100%

尚可使用年限，根据设备的经济寿命年限，结合其使用维护状况、现场勘查情况加以确定。

●收益法：

在本次评估具体操作过程中，我们以资产组创造的税后现金流作为收益额，选用收益折现模型。

根据产权持有人提供的发展计划，对未来收益指标进行预测，在此基础

上考虑资本性支出及流动资金补充，并进而确定资产组未来期间各年度的税后现金流指标。最后，将未来预期收益进行折现求和，即得到资产组预计未来现金流量的现值。

本次现金流量折现法评估选用税后现金流。

资产组资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的被评估单位经营性资产价值

Ri——被评估单位未来第 i 年预期自由净现金流

r ——折现率

i ——收益预测年份

n——收益预测期

式中 Ri 按以下公式计算：

第 i 年预期自由现金流=息税前利润 × (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额。

在采用收益法评估中，要求资产组内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

1. 关于收益类型—自由现金流

本次评估采用的现金流量类型为资产组所产生税后现金流，税后现金流等于资产组的无息税后利润加上折旧及摊销等非现金支出，再减去营运资本的追加投入和资本性支出后的余额，它是资产组所产生的税后现金流量总额。

2. 收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2026 年 6 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，预测期为 4.5 年。在此阶段中，根据对产权持有

人的历史业绩及未来市场分析，收益状况逐渐趋于稳定；第二阶段为 2031 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段中，资产组的净现金流在 2030 年的基础上将保持稳定。

3. 折现率的选取

有关折现率选取，此次采用了加权平均资本成本模型(“WACC”)。WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中：

k_e : 权益资本成本

E : 权益资本的市场价值

D : 债务资本的市场价值

k_d : 债务资本成本

t : 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。

CAPM 模型是普遍应用的估算权益资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$k_e = R_{fl} + \beta \times ERP + \alpha$$

其中：

k_e : 权益期望回报率，即权益资本成本

R_{fl} : 长期国债期望回报率

β : 贝塔系数

ERP : 股权市场风险溢价

α : 特别风险溢价

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析，并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素采用收益法的结果作

为本评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与山东西王食品有限公司的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法律法规与山东西王食品有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查

根据西王药业有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于 2026 年 6 月 11 日至 2026 年 6 月 15 日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取西王药业有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对西王药业有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查。

1. 机器设备的清查

对产权持有人申报的机器设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现

的问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

2. 收益法调查

1) 听取西王药业有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该单位的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析西王药业有限公司的历史经营情况，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；

3) 分析西王药业有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据西王药业有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，分析预测其预期收益、收益期限和相关风险；

5) 建立收益法评估定价模型。

（三） 评定估算

对采用成本法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对产权持有人的各项资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了委估资产的价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与产权持有人管理层的访谈、查看产权持有人的主要生产经营场所，收集产权持有人近年来的主要财务数据，同时与同类上市公司进行对比分析，在此基础上，结合宏观和行业情况对资产组的未来收益、收益期及风险回报进行分析量化，最终确定出委估资产的价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则－资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 基本假设

① 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

② 公开市场假设：公开市场假设是指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。所谓公开市场，是指一个有充分竞争性的市场。在这个市场中，买者和卖者地位平等，买卖双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

③ 持续经营假设：假设产权持有人的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该单位的经营活动不会中止或终止。

④ 原地使用假设：假设被评估资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

2. 一般性假设

① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

② 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

③ 假设被评估单位的管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

④ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

⑤ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

（一） 成本法评估结论

经成本法评估，西王药业有限公司本次申报评估的资产账面价值为 3,784.58 万元，评估价值为 2,776.90 万元，增值额为 -1,007.67 万元，增值率为 -26.63%。

（二） 收益法评估结论

经收益法评估，西王药业有限公司本次申报评估的资产账面价值为 3,784.58 万元，评估价值为 13,779.00 万元，增值额为 9,994.42 万元，增值率为 264.08%。

（三） 评估结论的确定

收益法与成本法评估值存在差异的原因：成本法评估值为 2,776.90 万元，收益法评估值为 13,779.00 万元，两者相差 11,002.10 万元，差异率为 396.20%，本次委估的资产为无水糖整体的生产线资产组，其收益法评估结果比资产基础法评估结果多出的那部分差异系资产组整体运营能力的体现。

同时考虑收益法强调的是资产组的预期盈利能力，收益法的评估结果是资产组预期获利能力的量化与现值化。成本法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，它是从资产现值的角度来确认企业整体价值。

山东西王食品有限公司拟收购无水糖生产线资产组的根本目的是为了盈利，在资产买卖交易中，人们购买的目的往往并不在于资产本身，而是资产的获利能力。采用收益法对资产组价值进行评估所确定的价值，是指为获

得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额，资产组价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。

鉴于以上原因，本次评估决定采用收益法评估结果作为最终评估结论，即：西王药业有限公司本次申报评估的资产、评估价值为 13,779.00 万元。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

（一）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

无。

（五）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；

无。

（六）评估资料不完整的情形。

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

西王药业有限公司本次申报评估的持有的 5 万吨/年无水糖生产线中有 28 台（套）设备已于 2022 年 10 月抵押于济钢供应链（济南）有限公司，涉

及资产原值 26,390,422.35 元，净值 25,027,193.34 元，本次评估未考虑上述抵押事项对评估值的影响。

（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。

无。

（九）重大期后事项。

评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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

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

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

（五）根据相关规定，本评估报告如果需提交国有资产主管部门核准或备案，则需完成核准或备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

（六）本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人

另有约定的除外。

(七) 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2027 年 5 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

(八) 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2026 年 7 月 29 日。

(本页无正文)

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：



天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

2026 年 7 月 29 日

评估基准日：2026年5月31日

金额单位: 人民币万元

5.08	7,607.82	15,745.37	1,966.13	13,779.00
------	----------	-----------	----------	-----------

资产评估结果汇总表

资产评估基准日：2026年5月31日

产权持有单位：西王药业有限公司
表1
金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产				
2 非流动资产				
3 其中：债权投资	3,784.58	2,776.90	-1,007.67	-26.63
4 其他债权投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 其他权益工具投资				
8 其他非流动金融资产				
9 投资性房地产				
1 固定资产	3,784.58	2,776.90	-1,007.67	-26.63
11 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产				
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用				
19 递延所得税资产				
20 其他非流动资产				
2 资产总计	3,784.58	2,776.90	-1,007.67	-26.63
22 流动负债				
23 非流动负债				
24 负债合计				
25 净资产（所有者权益）	3,784.58	2,776.90	-1,007.67	-26.63

评估机构：天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

资产评估结果分类汇总表

资产评估基准日：2026年5月31日

产权持有单位：西王药业有限公司

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				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	其他应收款				
10	存货				
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产				
15	二、非流动资产合计	37845778.66	27769042.00	-10076736.66	-26.63
16	债权投资				
17	其他债权投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	其他权益工具投资				
21	其他非流动金融资产				
22	投资性房地产				
23	固定资产	37845778.66	27769042.00	-10076736.66	-26.63
24	在建工程				
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	使用权资产				
28	无形资产				
29	开发支出				
30	商誉				

资产评估结果分类汇总表

表2
共9页第3页
单位：人民币元

资产评估基准日：2026年5月31日

产权持有单位：西王药业有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
31	长期待摊费用				
32	递延所得税资产				
33	其他非流动资产				
34	三、资产总计	37845778.66	27769042.00	-10076736.66	-26.63
35	四、流动负债合计				
36	短期借款				
37	交易性金融负债				
38	衍生金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款				
41	预收款项				
42	合同负债				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费				
45	其他应付款				
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	租赁负债				
53	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计				
59	七、净资产（所有者权益）	37845778.66	27769042.00	-10076736.66	-26.63

评估机构：天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司



非流动资产评估汇总表

表4
共9页第4页
单位：人民币元

资产评估基准日：2026年5月31日

产权持有单位：西王药业有限公司

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				
	减：减值准备				
	债权投资价值				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款余额				
	减：减值准备				
	长期应收款价值				
4-4	长期股权投资余额				
	减：减值准备				
	长期股权投资价值				
4-5	其他权益工具投资				
4-6	其他非流动性金融资产				
	减：减值准备				
	其他非流动性金融资产价值				
4-7	投资性房地产净值				
	减：减值准备				
	投资性房地产价值				
4-8	固定资产净值	37,845,778.66			
	减：减值准备				
	固定资产价值	37,845,778.66	27,769,042.00	-10,076,736.66	-26.63
4-9	在建工程余额				
	减：减值准备				
	在建工程价值				
4-10	生产性生物资产净值				
	减：减值准备				
	生产性生物资产价值				
4-11	油气资产净值				
	减：减值准备				
	油气资产价值				
4-12	使用权资产				



非流动资产评估汇总表

表4
共9页第5页
单位：人民币元

资产评估基准日：2026年5月31日

产权持有单位：西王药业有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	减：减值准备				
	使用权资产价值				
4-13	无形资产净值				
	减：减值准备				
	无形资产价值				
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
	合 计	37,845,778.66	27,769,042.00	-10,076,736.66	-26.63

固定资产评估汇总表

产权持有单位：西王药业有限公司

资产评估基准日：2026年5月31日

表4-8
共9页第6页
单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	5,498,821.15	5,185,851.01	5,696,794.00	4,170,952.00	197,972.85	-1,014,899.01	3.60	-19.57
4-8-1	固定资产-房屋建筑物								
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	5,498,821.15	5,185,851.01	5,696,794.00	4,170,952.00	197,972.85	-1,014,899.01	3.60	-19.57
4-8-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	34,495,690.86	32,659,927.65	39,192,373.00	23,598,090.00	4,696,682.14	-9,061,837.65	13.62	-27.75
4-8-4	固定资产-机器设备	34,495,690.86	32,659,927.65	39,192,373.00	23,598,090.00	4,696,682.14	-9,061,837.65	13.62	-27.75
4-8-5	固定资产-车辆								
4-8-6	固定资产-电子设备								
4-8-7	固定资产--土地								
4-8-8	固定资产清理								
	固定资产合计	39,994,512.01	37,845,778.66	44,889,167.00	27,769,042.00	4,894,654.99	-10,076,736.66	12.24	-26.63
	减：固定资产减值准备								
	固定资产净额	39,994,512.01	37,845,778.66	44,889,167.00	27,769,042.00	4,894,654.99	-10,076,736.66	12.24	-26.63

