

大庆华科股份有限公司拟转让资产
所涉及的资产组合价值项目

资产评估报告

华信众合评报字【2017】第B1050号
(第一册, 共一册)

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一七年九月二十五日

大庆华科股份有限公司拟转让资产
所涉及的资产组合价值项目
资产评估报告
华信众合评报字【2017】第B1050号

目 录

注册资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	32
资产评估报告附件	34

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单是由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者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。

六、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业经验，本次评估过程中没有利用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事方决策的责任。评估结论不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证。

大庆华科股份有限公司拟转让资产 所涉及的资产组合价值项目 资产评估报告摘要

华信众合评报字【2017】第 B1050 号

北京华信众合资产评估有限公司接受中国石油大庆石油化工总厂的委托，对大庆华科股份有限公司拟转让资产之经济行为涉及的资产组合在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为大庆华科股份有限公司拟转让的资产组合，评估范围是大庆华科股份有限公司在评估基准日拟转让的全部资产，资产类型具体包括：存货、固定资产、无形资产及开发支出。

评估基准日 2016 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以资产持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对大庆华科股份有限公司拟转让的资产组合进行评估。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，评估结论如下：

在本报告所揭示的假设前提下，大庆华科股份有限公司截止评估基准日拟转让的资产组合账面价值为 3,939.68 万元，评估价值为 6,291.06 万元，增值额为 2,351.39 万元，增值率为 59.68%。本评估结果不含资产交易需缴纳的增值税。

特别提请报告使用者，使用本评估报告时注意本评估报告中所载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

根据国有资产评估管理的相关规定，本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的，评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门备案后方可正式使用，评估报告使用有效期限为 1 年，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起，至 2017 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理

解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

大庆华科股份有限公司拟转让资产 所涉及的资产组合价值项目 资产评估报告正文

华信众合评报字【2017】第 B1050 号

中国石油大庆石油化工总厂：

北京华信众合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、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对大庆华科股份有限公司拟转让资产之经济行为涉及的资产组合在 2016 年 12 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、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：中国石油大庆石油化工总厂（以下简称：“大庆石化”）

法定住所：黑龙江省大庆市龙凤区兴化村

法定代表人：王德义

注册资本：玖拾伍亿玖仟叁佰柒拾伍万玖仟零壹拾壹元捌角陆分

企业性质：全民所有制

主要经营范围：石油化工产品（不含成品油、深加工产品、化纤产品、塑料产品、复混肥料、石油化工机械生产、销售，建筑材料销售；计量器具的检定、校准、检测；化肥零售；进出口业务[按（2000）黑外经贸登字第 044 号规定的进出口经营范围经营]，设计、制作、发布、代理国内各类广告，房屋、设备租赁、仓储、代理、生产技术服务，通讯器材销售，计算机服务，供热，物业管理，汽车租赁，特种设备检测，道路普通货物运输；经营性道路危险货物运输；限分支机构经营：长途客运，游乐场，自备车篷布出租服务，餐饮，客房，美发，洗浴，药品、医疗器械零售，编织袋销售；餐饮管理服务。（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）产权持有单位概况

企业名称：大庆华科股份有限公司（以下简称：“大庆华科”）

法定住所：黑龙江省大庆市高新技术产业开发区建设路 239 号

法定代表人：徐永宁

注册资本：12963.95 万元

营业执照注册号：91230600702847820X

企业性质：股份有限公司（上市公司）

主要经营范围：危险化学品生产（见安全生产许可证）；化工产品（不含危险化学品）生产；进出口业务，仓储保管服务，房屋租赁；以下所有项目限分支机构经营：危险化学品销售；化工产品（不含危险化学品）销售；药品、保健食品、卫生用品、抗抑菌剂、化妆品生产、销售；收购中药原材料（以上各项按生产、经营许可证经营）。

（三）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方中国石油大庆石油化工总厂是产权持有单位大庆华科股份有限公司股东，持有被投资单位 39.34%的股权。

（四）评估报告使用者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据业务约定书的约定，本资产评估报告使用者为委托方和产权持有单位。

其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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者。

二、评估目的

本次评估目的是反映大庆华科股份有限公司在评估基准日的资产组合的市场价值，为大庆华科股份有限公司拟转让资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是大庆华科股份有限公司在评估基准日拟转让的资产组合。

（二）评估范围

1、评估范围为大庆华科股份有限公司在评估基准日拟转让的全部资产，资产类型具体包括：存货、固定资产、无形资产及开发支出。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	2016年12月31日
1	一、存货	841,466.15
2	其中：原材料	688,027.87
3	在库周转材料	382.56
4	产成品	153,055.72
5	在用周转材料	
6	二、固定资产	33,561,245.85
7	其中：房屋建筑物	22,611,550.66
8	设备	10,949,695.19
9	三、无形资产	2,767,812.03
10	其中：土地使用权	1,892,604.13
11	其他无形资产	875,207.90
12	四、开发支出	2,226,244.46
13	资产合计	39,396,768.49

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2、委估主要资产情况

（1）存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品和在用周转材料。部分原材料合计账面值196,486.37元已失效或变质，无使用价值；产成品合计账面值153,055.72元，主要包括鹿骨钙片（180片）、鹿骨钙片（120片）等；在用周转材料为盘盈的已全部摊销的低值易耗品。

（2）房屋建筑物类资产

本次委估房屋建筑物及构筑物共计 27 项，合计账面原值 31,104,630.16 元，账面净值 22,611,550.66 元。其中房屋建筑物共 15 项，主要为综合办公楼、仓库、固体制剂车间、新建库房等，建成于 2002 年至 2016 年，结构分别为钢混结构、钢结构与混合结构，建筑面积合计 22,803.47 平方米；构筑物共 12 项，主要为厂区道路、围墙、给排水消防系统等，建成于 2002 年至 2015 年。以上建(构)筑物均位于大庆华科股份有限公司药业分公司院内。

上述建筑物除门卫、新建库房2项房屋建筑物(建筑面积合计 1,709.85平方米)截至评估基准日尚未办理房屋所有权证外,其余房屋建筑物均已办理了房屋所有权证。对以上事项产权持有单位已出具证明,承诺上述资产的所有权属于大庆华科股份有限公司。

(3) 设备类资产

设备类资产包括机器设备和电子设备,共计1239台套,账面原值合计61,858,301.11元、账面净值合计10,949,695.19元。其中:

机器设备,共1129台(套),账面原值57,990,809.90元、账面净值10,750,624.98元,未计提减值准备;

电子设备,共110台(套),账面原值3,867,491.21元、账面净值199,070.21元,未计提减值准备。

委估机器设备为大庆华科股份有限公司所有,现由大庆华科股份有限公司药业分公司(以下简称“大庆华科药业”)使用。

大庆华科药业成立于 2000 年 11 月 29 日,隶属于大庆华科股份有限公司。大庆华科药业一期工程于 2002 年 1 月份竣工,二期工程水粉科项目于 2011 年 6 月建成,于 2002 年 6 月一次通过国家局 GMP 验收,并顺利取得 GMP 认证书。

该分公司现主要生产车间有:固体制剂车间、软胶囊车间、中药提取车间、水针车间、粉针车间、化妆品车间及配套的动力车间、空压站、污水处理站、化验室等。

该分公司技术装备较好,起步较高。配有各类主要制药机器设备 35 台(套),主要检验仪器 16 台(套)。

该分公司建成投产至今已达 15 年。因各种因素影响,该分公司于本年度末彻底停工停产,机器设备全部处于闲置状态。经过多年的生产运行使用,各部门的设备均受到不同程度的有形磨损。一期工程投入的机器设备大部分均已过了经济寿命年限,属于超役龄在用设备。公司生产形式为单班工作制。各生产车间生产状况及机器设备使用状况简述如下:

固体制剂车间及软胶囊车间为一期工程项目,投产至今已达 15 年,生产处于连续生产状态,未受市场影响,可达设计生产能。故设备的使用年利用率为

正常状态。性能和磨损程度均有下降，但功能有效，可满足生产使用要求。

提取车间及化妆品车间为一期工程项目。受市场的因素影响，设备利用率不高，开工率为：30%-40%，设备未能发挥应有效，设备的性能及磨损程度影响较少。

水针车间及粉针车间，均为二期工程项目，设备安装调试已完，但因药号未审批下来，不能生产。设备始终处于闲置状态。因设备主体材质均为不锈钢，且室内环境较好，自然损耗影响较小，经全面检修后有继续使用价值。

污水处理车间，设备配置齐全。经投料试运行后便停机，一直未再启动运行。由于废液挥发具有一定腐蚀性，故车间内设备大部分受到腐蚀及锈锈。经全部检修后尚有使用利用价值。

动力车间设备配置齐全。锅炉、空压机、制冷机等处于正常使用状态。其配置均为一用一备，既不影响生产，又延长了使用寿命。

该分公司的二期工程项目尚有少量设备未开箱未安装，现存放在仓库内。虽未安装使用，但时间已达六年，部分构件也会受到温度、湿度的影响，产生失效及劣化，经检修后尚有使用价值。

该公司的机器设备早期购置的有少量设备已更新换代。故存在功能技术性贬值因素。总体上，该分公司的机器设备技术性能处于良好状态。本年度的压力容器安检及计量检测合格。

（4）土地使用权

委估土地使用权共1宗，原始购置价值2,148,971.24元，评估基准日账面价值1,892,604.13元。委估土地使用权概况如下：

委估土地使用权系大庆华科所拥有的土地使用权的一部分，大庆华科拥有土地使用权面积 95,299 平方米，座落于开发区产业工区，土地使用权证号为“大庆市国用（2007）第 000610 号”，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2051 年 8 月 28 日，土地开发程度为七通一平。本次拟转让面积为 64,913.43 平方米，委估土地使用权面积以大庆华科提供的资料、评估师的现场测量数据等为评估计算依据，委估土地的国有土地使用权证未进行分割。

该宗地上已建权属为大庆华科股份有限公司的综合办公楼、仓库、固体制

剂车间、新建库房等永久性建筑，总建筑面积 22,803.47 平方米，实有容积率 0.3513。

(5) 其他无形资产

纳入本次评估范围内的形资产共计 35 项，包括 9 项自主研发药品、22 项商标权、2 项实用新型专利权和 2 项外观设计专利权。原始入账价值 3,280,496.04 元，账面余额 1,509,347.98 元，计提减值准备 634,140.08 元，评估基准日账面价值 875,207.90 元，其中 22 项商标权、2 项实用新型专利权和 2 项外观设计专利权为盘盈资产。明细如下表所示：

无形资产—其他无形资产明细表

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	到期日	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	备注
1	大深林牌康乐片	2010.1			352,300.00	317,070.04	无产品生产，已全额计提跌价准备
2	木兰红牌阿归软胶囊	2010.1			403,800.00	121,140.00	
3	大深林牌鹿骨钙片	2010.1			383,200.00	114,960.28	
4	博仕宝牌森海软胶囊	2010.1			414,100.00	124,230.28	
5	大深林牌蜂胶软胶囊	2010.1			414,100.00	124,230.28	
6	大深林牌俪源软胶囊	2010.1			352,300.00	317,070.04	无产品生产，已全额计提跌价准备
7	大深林牌咽喉含片	2010.1			331,700.00	99,509.72	
8	大深林牌蜂王浆软胶囊	2010.1			372,900.00	111,870.00	
9	大深林牌哈蟆油淫羊藿西洋参软胶囊	2010.1			256,096.04	179,267.34	
10	大深林	2003/5/14	2023.05.13	10 年			3110859 号商标
11	图形	2003/5/7	2023.05.06	10 年			3123352 号商标
12	俪源宝	2004/3/28	2024.03.27	10 年			3378196 号商标
13	博仕宝	2004/3/28	2024.03.27	10 年			3378197 号商标
14	大深林	2003/5/7	2023/5/6	10 年			3115906 号商标
15	利包	2012/3/7	2022.03.06	10 年			9162387 号商标
16	科安乐	2012/2/28	2022.02.27	10 年			9134325 号商标
17	赛服森	2012/2/28	2022.02.27	10 年			9134438 号商标
18	科安明	2012/2/28	2022.02.27	10 年			9134353 号商标
19	科安清	2012/2/28	2022.02.27	10 年			9134377 号商标
20	赛服深	2012/2/28	2022.02.27	10 年			9134406 号商标
21	科安宁	2012/2/28	2022.02.27	10 年			9134289 号商标
22	科安舒	2012/2/28	2022.02.27	10 年			9134309 号商标
23	科安康	2012/2/28	2022.02.27	10 年			9134277 号商标
24	威普森	2012/2/28	2022.02.27	10 年			9134462 号商标
25	康时	2015/3/28	2025.03.27	10 年			12851161 号商标
26	德莱	2015/4/7	2025.04.06	10 年			12851155 号商标

序号	无形资产名称和内容	取得日期	到期日	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	备注
27	图标	2010/12/28	2020.12.27	10 年			7933294 号商标
28	大深林	2010/8/14	2020.08.13	10 年			7289045 号商标
29	大深林	2010/7/21	2020.07.20	10 年			7174447 号商标
30	大深林	2009/10/21	2019.10.20	10 年			5581374 号商标
31	木兰红	2007/11/14	2017.11.13	10 年			4554959 号商标
32	药业涂抹笔	2007.8.1	2017.7.31	10 年			专 利 号 ZL200720013630.8
33	提神药液涂抹笔	2007.5.31	2017.5.30	10 年			专 利 号 ZL200720116339.3
34	瓶贴（鹿骨钙片）	2008.12.26	2018.12.26	10 年			专 利 号 ZL200830100559.7
35	鹿骨钙片包装盒	2008.12.26	2018.12.25	10 年			专 利 号 ZL200830100558.2
账面余额合计					3,280,496.04	1,509,347.98	
减:减值准备						634,140.08	
账面净值合计					3,280,496.04	875,207.90	

截止评估基准日，9 项自主研发药品目前已不再生产；22 项商标权均处于有效期，属于商标引入阶段（普通商标阶段），这一阶段还不能给企业带来超过行业平均水平的收益，不具有能给权利人带来额外经济利益流入的资产特征；2 项实用新型专利权均处于正常维护期，有效期限均将届满，企业尚未有继续缴纳年费计划，并且企业已不再生产该类产品；2 项外观设计专利权均处于有效期，企业已不再生产该类相关产品。上述 26 项无形资产的权利人均为大庆华科股份有限公司，取得上述 26 项无形资产发生的费用均已进入损益。

（6）开发支出

纳入本次评估范围内的开发支出共计 3 项，包括研发利巴韦林（注射剂）、氨氯地平阿托伐他汀钙片及伏格列波糖片产品的研发费用，账面价值 2,226,244.46 元。

截止评估基准日，上述 3 项开发工作处停滞状态。

3、企业申报的账面未记录的无形资产

企业申报的账面未记录的无形资产共计 26 项，包括 22 项商标权、2 项实用新型专利权和 2 项外观设计专利权。

截止评估基准日，22 项商标权均处于有效期，属于商标引入阶段（普通商标阶段），这一阶段还不能给企业带来超过行业平均水平的收益，不具有能给权

利人带来额外经济利益流入的资产特征；2 项实用新型专利权均处于正常维护期，有效期限均将届满，企业尚未有继续缴纳年费计划，并且企业已不再生产该类产品；2 项外观设计专利权均处于有效期，企业已不再生产该类相关产品。上述 26 项无形资产的权利人均为大庆华科股份有限公司，取得上述 26 项无形资产发生的费用均已进入损益。

4、企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

企业申报的账面未记录（表外）的其他资产为盘盈的23项办公设备等低值易耗品，该23项资产已全部摊销，目前处于正常维护，正常使用状态。详见评估明细表“存货—在用周转材料评估明细表”。

四、价值类型及其定义

价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型，在满足各自定义及相应使用条件的前提下，市场价值和市场价值以外的价值类型的评估结论都是合理的。

根据本次评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估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。

本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。市场价值是在满足公开市场和资产有效使用的前提下，相对于整体市场而言的合理或公允价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

以上评估基准日的确定是委托方综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后与评估机构协商确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他参考依据为：

（一）经济行为依据

《大庆华科股份有限公司总经理办公会议纪要》（2017〔8〕）。

（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、《国有资产评估管理办法》（1991年国务院91号令）；
- 3、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发【1992】38号）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年财政部令第14号）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；
- 7、《企业国有资产评估管理办法》（国务院国资委第12号令2005年8月25日）；
- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令）（2003年12月31日）；
- 9、《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）；
- 10、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国务院国资委国资产权发〔2006〕306号）；
- 11、《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）；
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 13、《中央企业资产评估项目核准工作指引》（国资发产权〔2010〕71号）；
- 14、《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号,2014年11月23日起实施）；
- 15、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

- 16、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号）；
- 17、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 18、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 19、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 20、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 21、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 22、有关其他法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；
- 4、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）
- 5、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；
- 12、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 13、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 14、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
- 15、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228 号）；
- 16、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217 号）；
- 17、《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》

（中评协〔2012〕246 号）；

18、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

（四）权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、专利证(实用新型专利证书、外观设计专利证书)；
- 4、商标注册证；
- 5、设备购置合同及付款凭证；
- 6、进口设备的报关资料；
- 7、委托方（或相关当事方）提供的说明函；
- 8、其他有关产权证明。

（五）计价依据

- 1、《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格(2002)10 号）；
- 2、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504 号)；
- 3、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670 号）；
- 4、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980 号）；
- 5、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283)；
- 6、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格[2002]125 号）；
- 7、《黑龙江省建筑工程计价定额》(2010 年)；
- 8、《黑龙江省装饰装修工程计价定额》(2010 年)；
- 9、《黑龙江省给排水、暖通、消防及生活用燃气安装工程计算定额》(2010 年)；
- 10、《黑龙江省电气设备及建筑智能化系统设备安装工程计算定额》(2010 年)；

- 11、《黑龙江省建设工程费用定额》黑龙江省住房和城乡建设厅文件黑建造价[2010]5 号；
- 12、《黑龙江省统一安装工程消耗量定额》；
- 13、企业提供的相关工程预决算资料；
- 14、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第 678 号)；
- 15、中华人民共和国海关进出口税则；
- 16、《机电产品价格信息》（机械工业信息研究院）；
- 17、《增值税转型改革若干问题的通知（财税[2008]170 号）；
- 18、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
- 19、国家外汇管理局公布的 2016 年 12 月 31 日人民币基准汇率；
- 20、中国人民银行存贷款利率表》2015 年 10 月 24 日开始执行；
- 21、企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 22、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 23、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、评估业务约定书；
- 2、企业提供的委估资产明细表和评估有关事项说明；
- 3、北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，通行的评估方法有收益法、成本法、市场法。因待估资产组合不具备独立获利能力且预期收益无法合理预测，故不宜采用收益法；因公开市场中不存在与评估对象相似的交易案例，故不宜采用市场法。根据评估对象、评估目的和资料收集情况等相关条件，确定采用成本法进行评估。成本法是指根据评估范围内资产的具体情况采用适当的评估方法确定评估值，累加求和得到评估对象的价值。计算公式为：

评估价值 = $\sum$ 各项资产的评估值

各类资产的评估方法如下：

（一）存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品和在用周转材料。

对原材料、在库周转材料在核实账、表、实物数量相符的基础上，评估人员根据调查情况和企业提供的资料分析其账面值的构成及购进时间。原材料、在库低值易耗品账面值中包含进货成本、运杂费和仓储保管费用等，且购置时间均为近期发生，与评估基准日市场价格变化不大，按账面值确定评估值。

对产成品，评估人员在了解产成品实际状况的基础上，按正常销售价格(不含增值税)扣减销售费用和销售税费，再扣除适当的税后净利润确定评估价值，具体公式如下：

评估价值=库存品数量×(不含增值税售价—销售费用—销售税费—一部分税后利润)

=库存数量×(不含税销售单价×(1—销售费用率—主营业务税金及附加率)—销售利润率×所得税率—适当比率×销售利润率×(1-所得税率))

对在用周转材料，因购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰，参照基准日同类设备的二手市场价格进行评估，以实际数量乘以市场单价(不含增值税)确定评估值。

对失效、变质、残损、报废、无用的存货以可变现价值确定评估值。

（二）房屋建（构）筑物

1、评估范围

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物是大庆华科股份有限公司申报的在评估基准日的房屋建筑物及构筑物。

2、评估方法

本次评估按照房屋建（构）筑物用途、结构特点和使用性质，对房屋建（构）筑物采用重置成本法进行评估。计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）和《关于黑龙江省建筑业营业税改征增值税调整建设工程计价依据和招投标有关事项

的通知》（黑建造价〔2016〕2号），从2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税改革，建筑业，房地产业，金融业，生活服务业是个行业全部纳入试点范围。重置全价计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{不含税建安工程造价} + \text{不含税前期费用} + \text{建筑规费} + \text{资金成本} \\ &= \text{含税建安工程造价} / (1 + \text{适用增值税率}) + \text{含税建安工程造价} \times \text{不含税前期费率} + \text{建筑规费} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

1) 含税建安工程造价的确定：

① 对于工程预算或结算资料等齐备的房屋建筑物及构筑物，采用决算调整法确定其建筑安装工程造价，即以待估房屋建筑物及构筑物原始工程量水平，按现行工程预算定额、综合费率、材料市场价格等测算其价格调整系数，进而计算出评估基准日时的建筑安装工程造价。

② 对于未能提供预算或竣工决算资料的建（构）筑物，采用类比调整法确定建筑安装工程造价，即通过对当地或同个厂区内有决算的房屋建（构）筑物与评估对象在墙体、承重结构、装饰、屋面、门窗、水电等方面类似的工程项目进行比较和修正，并经价格指数调整后得到评估对象的建筑安装工程造价。计算公式：

$$\text{建筑安装工程造价} = \text{类比案例建筑安装工程造价} \times (1 + \Sigma K) \times \text{价格指数}$$

2) 前期费用及建筑规费的确定

前期费用及建筑规费，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费、新型墙体材料专项基金等。各项费用根据国家和地方现行相关法规、政策所规定的费率标准及计费方法计算，并且根据营改增政策可以抵扣进项税的，按6%抵扣进项税。

其各项费用的计算费率如下表：

工程建设前期费率表

序号	费用名称	计费基础	含税费率	不含税费率	取费依据
1	建设单位管理费	含税建安造价	1.14%	1.14%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	含税建安造价	3.70%	3.49%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	含税建安造价	2.20%	2.08%	发改价格[2007]670号

序号	费用名称	计费基础	含税费率	不含税费率	取费依据
4	工程招投标代理服务费	含税建安造价	0.31%	0.29%	计价格[2002]1980号
5	可行性研究费	含税建安造价	0.50%	0.47%	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	含税建安造价	0.10%	0.09%	计价格[2002]125号
合计		建筑面积	7.95%	7.56%	

工程建设建筑规费表

序号	费用名称	计费基础	费率	取费依据
1	新墙体材料专项基金	建筑面积	8	黑财综〔2007〕143号
2	散装水泥专项基金	建筑面积	1	黑财综〔2007〕137号
3	城市基础设施配套费	建筑面积	160	黑价联〔2014〕38号

3) 资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，贷款利率按评估基准日中国人民银行规定的同期贷款利率计算，本次考虑建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

资金成本＝（含税建安工程造价＋含税前期费用＋建筑规费）×贷款利率×合理工期×50%

上式中：合理工期，根据企业现有固定资产规模，考虑场地及施工条件、工程复杂程度等因素，按其建设项目所必要的建设工期确定。

(2) 成新率的确定

◎对房屋建筑物

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值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

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定剩余使用年限，其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期经计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定，取房屋建筑物剩余使用年限与土地剩余使用年限较短者作为房屋建筑物的尚可使用年限。

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

2) 完好分值法成新率的确定

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：

$$\text{完好分值法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S \\ + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

3) 综合成新率的确定

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。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

◎对构筑物类建筑物的成新率，本次按以下方法确定：

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

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(三) 机器设备

1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为大庆华科股份有限公司截止评估基准日申报的设备类固定资产。包括机器设备和电子设备，账面原值61,858,301.11元、账面净值10,949,695.19元。

2、评估方法

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值＝重置全价×成新率

根据国家有关税收政策，企业购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价不含增值税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），从2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税改革，建筑业，房地产业，金融业，生活服务业是个行业全部纳入试点范围。重置全价计算公式如下：

重置全价＝含税设备购置价/1.17＋运杂费/1.11＋安装工程费/1.11＋基础费/1.11＋（含税设备购置价＋运杂费＋安装工程费＋基础费）×不含税前期费率＋资金成本

（1）重置全价的确定

1) 机器设备重置全价的确定

①设备购置价

对于国产设备：主要设备通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备主要依据《2016机电产品报价手册》和网上查询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

对于进口设备：首先优先使用替代原则，即在规格、性能、技术参数、制造质量相近的情况下，或虽然规格有差异，但在现时和未来一段时间内，符合继续使用原则，且不影响生产工艺和产品质量时，用国产设备购置价格代替原进口设备的购置价格，并按照国产设备重置成本确定过程确定进口设备的重置成本。

当不能实现替代原则时，用下列方法计算确定进口设备的重置成本：

核对进口设备的采购合同，了解进口设备的价格类型，通过向设备生产厂家或设备代理商询价确定进口设备的到岸价(CIF价)，在此基础上按有关规定依次考虑进口设备的海运费、保险费、外贸手续费、银行手续费、基准日汇率、

关税、国内运杂费、安装费、调试费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置成本。其公式如下：

重置成本=到岸价(CIF价)+关税+银行财务费+外贸手续费+国内运杂费+设备基础费+安装调试费+其他费用+资金成本

(注：到岸价(CIF价)=离岸价(FOB价)+海运费+保险费)

②运杂费

由设备生产厂家承担运杂费，设备送至购置单位使用地点的不计运杂费。

运杂费由购买方负责承担的设备，比照合同内容测算运杂费率；或根据《资产评估常用数据与参数手册》划分，黑龙江地区为二类地区，运杂费率综合按不超过含税购置价的7%的比例根据运距及设备的复杂程度测算。

运杂费=含税购置价×运杂费率

若企业获得可以抵扣的运杂费发票，运杂费按抵扣后考虑，设备运输费用增值税率为 11%。

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，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率以含税设备购置价为基础予以测算确认。

根据国家营改增政策，安装费按抵扣后考虑，安装费用增值税率为 11%。

④基础费

根据被评估设备情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备基础费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

根据国家营改增政策，基础费按抵扣后考虑，基础费增值税率为 11%。

对于已在房屋建筑物中考虑了基础费的，不再单独计算基础费。

⑤工程建设前期及其它费

根据设备的特点，分别以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。

前期及其他费：包括建设单位管理费，设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等。各项费用根据现行有关法规规定的费率标准和计费方法，通过计算确定。

根据国家营改增政策，除建设单位管理费外的前期费用按抵扣后考虑，增值税率为 6%。其各项费用的计算费率如下表：

工程建设前期费率表

序号	费用名称	计费基础	含税费率	不含税费率	取费依据
1	建设单位管理费	含税建安造价	1.14%	1.14%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	含税建安造价	3.70%	3.49%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	含税建安造价	2.20%	2.08%	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	含税建安造价	0.31%	0.29%	计价格[2002]1980号
5	可行性研究费	含税建安造价	0.50%	0.47%	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	含税建安造价	0.10%	0.09%	计价格[2002]125号
合计		建筑面积	7.95%	7.56%	

⑥资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，按本次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本＝（含税设备购置价＋运杂费＋安装调试费＋基础费＋前期及其他费用）×贷款利率×合理工期×1/2

2) 电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息及网上查询等近期市场价格资料，扣除可抵扣的增值税额确定。即

重置全价＝不含税购置价

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

（2）成新率的确定

1) 机器设备成新率的确定

参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，综合确定设备的已使用年限，用设备的

经济寿命年限减去已使用年限确定尚可使用年限，然后按以下公式确定成新率。

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

2) 电子设备成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

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

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

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

(3) 评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{成新率}$$

(四) 无形资产---土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上，结合待估宗地的实际情况及有关评估方法的适用条件等，本次对土地价值选择基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。具体理由如下：

大庆市有近期公布的城镇基准地价体系，待估宗地在其基准地价的覆盖范围，因此，具备采用基准地价系数修正法评估的条件。

目前大庆市高新区土地交易较为活跃，与委估宗地相邻或相近地区，在评估基准日附近有较为活跃的土地交易活动，因此，具备采用市场比较法评估的条件。

1、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，根据宗地实际的区域条件和个别条件，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，据此修正计算后得出估价对象的评估价格。其基本评估公式为：

$$PJ = (P + F) \times R \times D \times (1 + K) \times Y$$

上式中：

PJ——基准地价系数修正法评估地价

P——待估宗地适用基准地价

F——开发程度差异修正值

R——容积率修正系数

D——期日修正系数

K——区位因素和个别因素修正率

Y——土地使用年期修正系数

2、市场比较法：

市市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似宗地加以比较，依照这些已经成交的宗地价格，通过多项因素的修正而得出待估宗地价格的一种估价方法。

市场法估计算公式为：

宗地价格=交易案例宗地成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×交易因素修正系数

以上两种评估方法是从不同角度和评估操作手段来反映待估宗地在评估基准日的客观合理价值。由于基准地价法的价格和目前土地市场的交易价格相接近，故本次市场法按50%的权重、基准地价系数法按50%的权重确定评估值。

（五）无形资产---其他无形资产

纳入本次评估范围内的形资产共计 35 项，包括 9 项自主研发药品、22 项商标权、2 项实用新型专利权和 2 项外观设计专利权。

截止评估基准日，9 项自主研发药品目前已不再生产；22 项商标权均处于有效期，属于商标引入阶段（普通商标阶段），这一阶段还不能给企业带来超过行业平均水平的收益，不具有能给权利人带来额外经济利益流入的资产特征；2 项实用新型专利权均处于正常维护期，有效期限均将届满，企业尚未有继续缴纳年费计划，并且企业已不再生产该类产品；2 项外观设计专利权均处于有效期，企业已不再生产该类相关产品。上述 26 项无形资产的权利人均为大庆华科股份有限公司，取得上述 26 项无形资产发生的费用均已进入损益。

评估人员首先查阅了其他无形资产的明细账及凭证，了解账面价值的构成及此类无形资产是否应用于其所生产的产品中，并查看了上述商标及专利权的

证书，核实其登记情况，是否存在时间、地域方面的限制，了解其使用的持续时间等相关信息。

经评估人员综合分析，委估的其他无形资产无价值，评估值为零。

（六）开发支出

纳入本次评估范围内的开发支出共计 3 项，包括研发利巴韦林（注射剂）、氨氯地平阿托伐他汀钙片及伏格列波糖片产品的研发费用。

截止评估基准日，上述 3 项开发工作处停滞状态。

评估人员首先与企业人员了解了研发费用的具体内容，并查阅了大庆华科的明细账及凭证，对其合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员、研发人员及相关管理人员了解此项目的实际进展情况，经了解，由于企业产业结构的调整，上述三类产品，已决定不再研发，故本次评估按零确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求，按照与委托方的资产评估业务约定书所约定的事项，评估人员实施的资产评估过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、北京华信众合资产评估有限公司于 2017 年 6 月 24 日接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，评估人员即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，指导填写资产评估清查表和各类调查表，协助产权持有单位进行资产评估的申报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料。

3、评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（二）资产核实及现场尽职调查

根据大庆华科股份有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2017 年 6 月 24 日至 2017 年 6 月 30 日对申报的全部资产进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
- 3、进入现场，对资产评估申报表的内容进行核实，并对资产状况进行检查、记录。与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定相应的评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同及有关账目往来、发票等会计资料；
- 6、开展市场调查；
- 7、对企业实物资产进行评估，计算评估价值；
- 8、对其他资产进行询证、审查、核实，确定评估值。

（三）评定估算

评估人员根据项目特点并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作；最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（四）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、质量部的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及产权持有单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，再经签字注册资产评估师最后复核无误后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

（一）一般假设

- 1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评

估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，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受到限制。

(二) 特殊假设

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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设资产持续使用；
- 3、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 4、有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策不发生重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产造成重大不利影响；

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

在本报告所揭示的假设前提下，大庆华科股份有限公司截止评估基准日拟转让的资产组合账面价值为 3,939.68 万元，评估价值为 6,291.06 万元，增值额为 2,351.39 万元，增值率为 59.68%。本评估结果不含资产交易需缴纳的增值税。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日		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%

北京华信众合资产评估有限公司

		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、存货	1	84.15	55.06	-29.08	-34.56
二、固定资产	2	3,356.12	4,496.32	1,140.19	33.97
其中：房屋建筑物	3	2,261.16	2,442.24	181.09	8.01
设备	4	1,094.97	2,054.07	959.10	87.59
三、无形资产	5	276.78	1,739.68	1,462.90	528.54
其中：土地使用权	6	189.26	1,739.68	1,550.42	819.20
其他无形资产	7	87.52		-87.52	-100.00
四、开发支出	8	222.62	-	-222.62	-100.00
资产合计	9	3,939.68	6,291.06	2,351.39	59.68

评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

1、评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

2、评估工作中所采用的委托方及产权持有单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方及产权持有单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

3、评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

4、本次评估范围内的产成品已于评估基准日后全部出售，评估使用的不含税销售单价为产权持有单位实际成交单价。

5、本评估报告书中的 15 栋 22,803.47 平方米房屋建筑物等地上附着物的评估价值中皆不含有土地使用权价值，其对应的土地使用权的价值在无形资产中。

6、委估的房屋建筑物中，门卫和新建库房 2 栋房屋建筑物尚未取得房屋所有权证，建筑面积合计 1,709.85 平方米，账面原值 4,034,630.79 元，账面净值 3,998,835.24 元。企业已出具声明及承诺，权属归大庆华科股份有限公司，不存

在权属纠纷。本次评估以上述声明及承诺为前提进行，并提请企业尽快办理和完善相关权属证明。

本次评估中，上述房屋的建筑面积以大庆华科提供的资料、评估师的现场测量数据等为评估计算依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。本次评估未考虑无房屋所有权证对评估值的影响，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

7、委估土地使用权系大庆华科所拥有的土地使用权的一部分，大庆华科拥有土地使用权面积 95,299 平方米，座落于开发区产业工区，土地使用权证号为“大庆市国用（2007）第 000610 号”，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2051 年 8 月 28 日，土地开发程度为七通一平。本次拟转让面积为 64,913.43 平方米，委估土地使用权面积以大庆华科提供的资料、评估师的现场测量数据等为评估计算依据，委估土地的国有土地使用权证未进行分割。本次评估未考虑土地使用权交易时需要支付的税费。

8、委估无形资产中，有 26 项账面未记录的无形资产，包括 22 项商标权、2 项实用新型专利权和 2 项外观设计专利权。

截止评估基准日，22 项商标权均处于有效期，属于商标引入阶段（普通商标阶段），这一阶段还不能给企业带来超过行业平均水平的收益，不具有能给权利人带来额外经济利益流入的资产特征；2 项实用新型专利权均处于正常维护期，有效期限均将届满，企业尚未有继续缴纳年费计划，并且企业已不再生产该类产品；2 项外观设计专利权均处于有效期，企业已不再生产该类相关产品。上述 26 项无形资产的权利人均均为大庆华科股份有限公司，评估值为零。

9、委估存货中的在用周转材料为盘盈的 23 项办公设备等低值易耗品，该 23 项资产已全部摊销，目前处于正常维护，正常使用状态，评估值为 23,590.00 元。

10、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未对建构筑物的隐蔽工程、结构和材质进行任何测试。评估师以产权持有单位提供的有关工程资料真实有效为前提，通过实地勘察进行判断。在对设备进行勘察时因检测手段限制等原因，

主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有单位提供的近期检测资料及向有关操作人员使用人员的询问等判断设备状况。

11、在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

12、对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估结论是北京华信众合资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

提请评估报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

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。同时本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则及有关评估假设基础上确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方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他不可抗力对资产价格的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备。当前述条件以及评估中遵循的资产持续使用原则等情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致的评估结果失效的相关法律责任。

本报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

（四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒

体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，自 2016 年年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日止，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 9 月 25 日。

资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司

评估法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一七年九月二十五日

大庆华科股份有限公司拟转让资产
所涉及的资产组合价值项目
资产评估报告附件

华信众合评报字【2017】第 B1050 号

目 录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托方和产权持有单位法人营业执照复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方和相关当事方的承诺函
- 五、签字注册资产评估师及出具评估报告机构的承诺函
- 六、评估机构资格证书复印件
- 七、评估机构法人营业执照副本复印件
- 八、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 九、重要取价依据合同、协议及其它
- 十、评估业务约定书

委托方承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

因大庆华科股份有限公司拟转让资产的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的大庆华科股份有限公司的资产组合价值进行评估。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、监督保证产权持有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、监督保证产权持有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。

委托方：中国石油大庆石油化工总厂

法定代表人：

年 月 日

产权持有单位承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

因我公司拟转让资产的需要，中国石油大庆石油化工总厂委托你公司对该经济行为所涉及的大庆华科股份有限公司的资产组合价值进行评估。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、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、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。

产权持有单位：大庆华科股份有限公司

法定代表人：

年 月 日

注册资产评估师承诺函

中国石油大庆石油化工总厂：

受你单位的委托，我们对你单位的被投资单位大庆华科股份有限公司拟转让资产而涉及的大庆华科股份有限公司的资产组合价值，以 2016 年 12 月 31 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业务约定书约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 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。

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一七年九月二十五日