



众华资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS VALUATION CO.,LTD.

---

大庆华科股份有限公司拟处置资产  
涉及的药业分公司相关资产市场价值  
资产评估说明

众华评报字[2024]第 055 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇二四年十一月十一日

## 资产评估说明目录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明 .....	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	3
第三部分 资产评估说明正文 .....	4
一、评估对象与评估范围说明 .....	4
(一) 评估对象与评估范围内容 .....	4
(二) 实物资产分布情况及特点 .....	4
(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况 .....	8
(四) 企业申报的表外资产的类型、数量 .....	9
(五) 引用其他机构出具的结论 .....	9
二、资产核实情况总体说明 .....	10
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程说明 .....	10
(二) 影响资产核实的事项及处理方法 .....	11
(三) 核实结论 .....	12
三、评估技术说明 .....	12
(一) 评估方法 .....	12
(二) 房屋建(构)筑物类资产评估技术说明 .....	17
(三) 设备类资产评估技术说明 .....	32
(四) 在建设备资产评估技术说明 .....	36
(五) 工程物资资产评估技术说明 .....	38
(六) 土地使用权评估技术说明 .....	40
四、评估结论及分析 .....	61
(一) 评估结论 .....	61
(二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 .....	62

## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明仅供企业主管部门、评估机构主管部门审查评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

辽宁众华资产评估有限公司  
二〇一四年十一月十一日



## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由大庆华科股份有限公司撰写并盖章，详细内容见附件。

### 第三部分 资产评估说明正文

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一)评估对象与评估范围内容

评估对象为大庆华科股份有限公司拟处置资产涉及的药业分公司相关资产市场价值。

评估范围为大庆华科股份有限公司拟处置资产所涉及的药业分公司相关资产，资产类型具体包括：房屋建(构)筑物、机器设备、在建设备、工程物资及土地使用权，账面原值合计 9,546.33 万元，账面净值合计 5,946.96 万元，账面净额 1,642.30 万元(已计提减值准备 4,304.66 万元)。

评估对象和评估范围已由委托人及产权持有人进行确认，经济行为涉及的评估对象和评估范围与本次评估对象和评估范围一致。

##### (二)实物资产分布情况及特点

###### 1. 房屋建筑物

本次委估房屋建筑物 16 项，账面原值 2,489.71 万元，账面净值 1,160.84 万元，账面净额 1,158.94 万元(已计提减值准备 1.90 万元)。

(1)委估房屋建筑物 1#纯水车间、2#固体制剂车间、3#软胶囊车间、5#双歧杆菌车间、8#空调机房制水间、9#空压冷冻站、10#水粉针车间，同属综合制剂楼，产权证编号为庆房权证开发区字第 NA278620 号，不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为钢筋混凝土，设计用途为工业，总层数为 1-2 层，建筑面积为 10350.97 平方米，建成年份为 2002 年-2003 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水磨石，外墙贴砖，内墙涂料，顶棚扣板，门为防盗门、成品实木门、塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(2)委估房屋建筑物 4#中药提取厂房,产权证编号为庆房权证开发区字第 NA298108 号,不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号,房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区,北至科技路,南至建设路,西至创业新街,东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合,设计用途为车间,总层数为 2 层,建筑面积为 2180.93 平方米,建成年份为 2002 年,基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为地砖,外墙贴砖,内墙涂料,顶棚为扣板及涂料,门为白钢门及钢防盗门,塑钢窗,有钢楼梯,上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(3)委估房屋建筑物 6#工程楼,产权证编号为庆房权证开发区字第 NA278618 号,不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号,房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区,北至科技路,南至建设路,西至创业新街,东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合,设计用途为工业,总层数为 1 层,建筑面积为 987.33 平方米,建成年份为 2002 年,基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水磨石,外墙贴砖,内墙及顶棚为涂料,门为钢防盗门,塑钢窗,上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(4)委估房屋建筑物 7#污水处理厂房,产权证编号为庆房权证开发区字第 NA278622 号,不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号,房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区,北至科技路,南至建设路,西至创业新街,东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合,设计用途为工业,总层数为 1 层,建筑面积为 489.72 平方米,建成年份为 2002 年,基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥,外墙水泥抹灰,内墙及顶棚为涂料,门为白钢门及铝合金门,窗为塑钢窗,上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(5)委估房屋建筑物 11#动物房,截至评估基准日该房屋未办理房屋产权证,房屋所有权人为大庆华科股份有限公司,委托人已对此出

具了书面说明。不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为工业，总层数为 1 层，建筑面积为 688.50 平方米，建成年份为 2004 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙涂料，内墙及顶棚为涂料，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(6)委估房屋建筑物 12#仓库，产权证编号为庆房权证开发区字第 NA278457 号，不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为工业，总层数为 1 层，建筑面积为 2996.83 平方米，建成年份为 2004 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙贴砖，内墙及顶棚为涂料，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(7)委估房屋建筑物 13#针成品库房，截至评估基准日该房屋未办理房屋产权证，房屋所有权人为大庆华科股份有限公司，委托人已对此出具了书面说明。不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为钢结构，设计用途为工业，总层数为 1 层，建筑面积为 1711.22 平方米，建成年份为 2016 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙、内墙及顶棚为复合彩钢板，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(8)委估房屋建筑物 14#综合办公楼，产权证编号为庆房权证开发区字第 NA288557 号，不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股



份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为综合楼，总层数为1层，建筑面积为3976.49平方米，建成年份为2002年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为地砖及大理石，楼梯为白刚扶手及大理石贴面，外墙贴砖，内墙及顶棚为涂料，门为白钢玻璃门、成品实木门及防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(9)委估房屋建筑物15#门卫：截至评估基准日该房屋未办理房屋产权证，房屋所有权人为大庆华科股份有限公司，委托人已对此出具了书面说明。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。砖混结构，设计用途为门卫房，总层数为1层，建筑面积为36.45平方米，建成年份为2002年。基准日时房屋处于在用状态。地面为地砖，外墙贴砖，内墙涂料，顶棚扣板，门为塑钢门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(10)委估房屋建筑物16#化学品库，产权证编号为庆房权证开发区字第NA278621号，不动产权证编号为黑2018大庆市不动产权第0104875号，不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为钢筋混凝土，设计用途为库房，总层数为1层，建筑面积为111.35平方米，建成年份为2002年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙涂料，内墙及顶棚为涂料，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

## 2. 构筑物

本次委估构筑物12项，账面原值709.97万元，账面净值273.01万元，账面净额192.57万元(已计提减值准备80.44万元)。主要为厂区道路、厂区铺装步道板、围墙、罐区防火堤、以及给排水消防系统等。于2002年至2016年之间建成。截至评估基准日#6绿化由于

没有正常维护、杂草丛生，已不能维持原用途；其他构筑物处于闲置状态，能正常使用。

### 3. 机器设备

本次委估机器设备 454 项，账面原值 3,960.28 万元，账面净值 2,204.87 万元，账面净额 199.08 万元(已计提减值准备 2,005.79 万元)。主要为以下几类：

(1)生产用机器设备，如乙醇罐、干式变压器、铝塑泡罩包装机、快速整粒机、高效沸腾干燥机、摇摆颗粒机等。

(2)测试检验仪器仪表，如红外分光光度计、高效液相色谱仪、自动旋光仪、阿贝折射仪、生物显微镜、酸度计、智能崩解仪等。

(3)办公设备，如计算机、激光打印机、投影仪、交换机、监控系统、半球摄像机等。

委估设备分布于药业分公司各个车间及库房。设备购置时间在 2001 年至 2016 年之间，截至评估基准日所有设备闲置，能正常使用。

### 4. 在建设备

本次委估在建设备 127 项，账面价值 1,748.13 万元，账面净额为 0(已全部计提减值准备)。主要为净化灭菌烘箱、氢氧气体发生器、全自动湿法超声波胶塞清洗机、槽型混合机、抗生素瓶螺杆分装机、抗生素瓶扎盖机等机器设备。于 2010 年 12 月购置。截至评估基准日，所有设备存放于药业分公司库房内，设备全新未进行安装，保存环境较好。

### 5. 工程物资

本次委估工程物资 16 项，账面价值 468.40 万元，账面净额为 0(已全部计提减值准备)。实际为空调机组、全自动湿法超声胶塞清洗机、真空冷冻干燥机、对门灭菌器、医用焚烧炉等机器设备。于 2003 年购置。截至评估基准日，所有设备存放于药业分公司库房内，设备全新未进行安装，保存环境较好。

## (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次委估土地使用权一宗，原始入账价值 169.83 万元，账面价值 91.71 万元。

### 1. 土地登记状况

依据委托人提供的《不动产权证》，评估对象的土地登记状况如下：

序号	项目	序号 1 土地
1	土地登记证书编号	黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号
2	《国有土地使用证》证号	由 2007-000610 中分割
3	土地使用权人	大庆华科股份有限公司
4	坐落	开发区产业工区
5	宗地代码	230603010035GB00009
6	图号	59.75-34.25 等
7	地类(用途)	工业用地
8	取得价格	1,698,314.83 元
9	使用权类型	出让
10	终止日期	2051 年 8 月 28 日
11	使用权面积	证载面积 52092.20 m <sup>2</sup>
12	宗地四至	东邻阳光大街、西邻创业新街、南邻建设路、北邻科技路
13	发证日期	2001 年 8 月 29 日
14	土地级别	工业用地三级

### 2. 土地权利状况

(1)土地他项权利状况：在评估基准日，评估对象不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

(2)相邻关系权利：评估对象不存在地役权、通行权等他项权利，相邻关系权利明晰且无争议。

### 3. 土地利用现状

至评估基准日，评估对象#1 地上建筑物共 16 栋，主要建筑物为车间、厂房、仓库、办公楼等，总建筑面积为 23,529.79 平方米。

#### (四)企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产。

#### (五)引用其他机构出具的结论

本次评估未引用其他机构出具的结论。

## 二、资产核实情况总体说明

### (一) 资产核实人员组织、实施时间和过程说明

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上,评估人员对纳入评估范围内的资产进行了调查、勘察和核实。实物资产为房屋建(构)筑物、设备类资产、在建设备及工程物资,清查内容主要为核实资产数量、使用及保存状态,核实房屋建(构)筑物面积、长度等基本参数,核实产权及其他影响评估作价的重要因素。评估人员于2024年9月5日进行了现场清查核实。现将情况说明如下:

#### 1. 清查主要步骤

(1)指导企业相关人员首先进行资产清查与收集,准备应向评估机构提供的资料;

先期派遣评估人员,指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单,细致准确的登记填报,对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

#### (2)初步审查产权持有人提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读资产评估明细表,初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等。

#### (3)现场实地勘察

在现场勘察过程中,采取点面结合、普遍勘查与重点了解相结合的办法。对房屋建(构)筑物逐一进行现场勘察,查阅了主要房屋建筑物的决(结)算书及施工图纸等,根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表。根据此次委估设备资产特点,评估人员采取逐项勘查的方式,核对和分析账面价值所包含的设备价款和各项费用构成,以及对评估计价有重大影响的相关资料,并对设备的运行状况、

技术性能、维护管理等情况进行询问和了解。评估人员根据提供的评估资料，关注土地权属，核实土地面积，了解宗地位置、土地四至，对土地实际利用状况、实际配套状况和周围环境进行了调查。

#### (4)补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

#### (5)核实产权证明文件

对评估范围的房屋建(构)筑物、机器设备、在建设备、工程物资资产的产权情况进行调查，以确认做到产权清晰。

### 2. 清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

(1)对于设备类固定资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法。评估人员查阅购置合同及发票等相关证明文件。

(2)对于房屋建(构)筑物，通过与企业有关人员座谈，了解房屋建筑物概况，对其面积、层高、结构、账面值等逐一落实，达到实物与明细表相符。

(3)对于土地使用权，采取逐项勘察的办法。填写土地使用权现场勘察记录表。评估人员根据提供的评估资料，关注土地权属，核实土地面积，了解宗地位置、土地四至，对土地实际利用状况、实际配套状况和周围环境进行了调查。

## (二)影响资产核实的事项及处理方法

本次评估中，评估人员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，评估人员在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察做出的判断。本次评估中，评估人员未对各种建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，评估人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过

实地勘察做出的判断。

本次评估未发现其他影响资产核实的事项。

### (三) 核实结论

根据前述的核实方法，评估人员对纳入评估范围的资产数量、现状进行了核实。我们认为列入本次评估范围的资产做到了表实相符，未发现需要调整的事项。

## 三、评估技术说明

### (一) 评估方法

#### 1. 评估方法的选择

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。本次评估的房屋建(构)筑物、机器设备类似的资产交易不多，没有活跃的交易信息，且信息的公开程度低，可比交易案例较少，因此，房屋建(构)筑物、机器设备等不适宜采用市场法评估。本次在建设设备、工程物资为全新状态，有活跃的交易信息，因此适宜采用市场法评估，按照评估基准日的价格水平确定评估价值。由于待估宗地所在区域已成交的与待估宗地相类似的市场交易案例较多，委估土地使用权适宜采用市场比较法进行评估。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。本次评估的房屋建(构)筑物、机器设备资产、土地使用权资产主要为维持公司机关正常运转用途，不具备采用收益法评估的条件。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。本次评估委托人提供了资产状况等相关资料，有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价存在着联

系和替代，因此本次评估房屋建(构)筑物及机器设备适宜选用成本法评估。由于可以获得当地政府部门公布的征地补偿标准和相关税费，委估土地使用权适宜采用成本逼近法进行评估。

2. 具体评估方法如下

### 房屋建筑物和构筑物成本法介绍

评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

(1)重置成本的确定

重置成本=建安综合造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本+合理利润

①建安综合造价

本次建(构)筑物的评估，是根据类似建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建(构)筑物的重置成本。

②前期及其它费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，是依据委估资产所在地建设工程其他费用标准，结合资产本身特点进行计算。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日相应期限的全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率 LPR 计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

计算公式：

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

④合理利润

合理利润率根据拟实现的经济行为及其对应的评估目的、房屋建筑物的持有目的确定。

计算公式：合理利润=(建安综合造价+前期及其他费用)×利润率

## (2)成新率的确定

本次评估采用年限法成新率和打分法成新率,根据各自权重比例确定综合成新率。

计算公式:

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%$$

### ①年限法成新率

年限法成新率按照房屋建筑物的尚可使用年限、已使用年限计算确定。

计算公式:

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

已使用年限:根据房屋建(构)筑物建造年月,计算得出已使用年限。

尚可使用年限:根据有关部门建筑物耐用年限标准,结合其使用维护状况加以确定。

### ②打分法成新率

打分法成新率按照现场查看房屋建(构)筑物的结构部分、装饰装修部分、设备部分的实际状况,确定各部分的综合评分,并根据各部分的权重系数计算确定。

计算公式:

$$\text{打分法成新率} = (\text{结构部分得分} \times \text{结构部分权重系数} + \text{装饰装修部分得分} \times \text{装饰装修部分权重系数} + \text{设备部分得分} \times \text{设备部分权重系数}) \div 100 \times 100\%$$

## (3)评估值的计算

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

### 设备类成本法介绍

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

#### (1)重置成本

在设备购置价的基础上,考虑该设备达到正常使用状态下的各种



费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)综合确定。

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### ①设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价以及参考近期同类设备的合同价格确定。

#### ②运杂费的确定

以设备购置价为基础,根据设备购买地与安装所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。如约定由供货商负责运输时(在购置价中已含此部分价格),则不另计运杂费。

#### ③安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》以及设备安装定额等资料,以设备购置价为基础,按不同安装费率计取。如约定由供货商负责安装时,则不另计该项费用。

#### ④其他费用的确定

根据工程特点,本次评估确定其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、环境评价费、招标代理服务费、可行性研究费等共6项取费。

#### ⑤资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日相应期限的全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率LPR计算,工期按建设正常合理周期计算,并按均匀投入考虑。计算公式:

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款市场报价利率LPR×建设工期×50%

#### (2)综合成新率

在本次评估过程中,按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

年限成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限)  
×100%

对于部分计算机等办公通用设备,直接采用二手回收市场询价的方式确定评估价值。

### 在建工程-设备安装工程评估方法介绍

纳入评估范围的在建工程为设备安装工程,包括在建设备、待摊设计费、待摊材料等。根据在建工程的特点、相关价格信息收集情况等相关条件,对在建工程主要采用以下方法进行评估:

(1)委估在建设备均为全新未安装机器设备,其账面值只包含设备购置费,评估人员进行现场核实并收集相关的工程资料、付款凭证及发票,因账面值与评估基准日价格水平有较大差异,本次评估则按照评估基准日的价格水平对账面值进行调整,经账实核对后,剔除其中不合理支出的余值确定为评估值。

(2)因项目已停工多年,评估范围中的待摊设计费和待摊施工费,已无法体现价值,本次评估为零;对于待摊材料,按评估基准日的价格水平确定评估价值。

### 工程物资评估方法介绍

纳入本次范围的工程物资均为全新未安装机器设备,所有设备存放于药业分公司库房内,本次评估则按照评估基准日的价格水平确定评估价值。

### 土地使用权评估方法介绍

本次评估土地使用权采用成本逼近法、市场比较法,并结合评估人员现场调查了解待估宗地的具体特点和收集资料情况,以两种评估方法计算结果的算数平均值作为待估宗地的评估价值。

计算公式:

评估价值=(成本逼近法土地价值+市场比较法土地价值)÷2

#### (1)成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价

格的评估方法。

计算公式：

土地价格=(土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×(1±区位因素修正)×年期修正系数

(2)市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

计算公式：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

其中：

V-待估宗地价格；

$V_B$ -比较实例价格；

A-待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

B-待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

C-待估宗地容积率指数/比较实例容积率指数

D-待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

E-待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

F-待估宗地权益状况指数/比较宗地权益状况指数

## (二)房屋建(构)筑物类资产评估技术说明

### 1. 评估范围

本次委估房屋建筑物 16 项，账面原值 2,489.71 万元，账面净值 1,160.84 万元，账面净额 1,158.94 万元(已计提减值准备 1.90 万元)。

截至评估基准日，13 项房屋已办理了房屋所有权证书；3 项房屋尚未办理房屋所有权证书。

### 2. 房屋建(构)筑物概况

(1)委估房屋建筑物 1#纯水车间、2#固体制剂车间、3#软胶囊车

间、5#双歧杆菌车间、8#空调机房制水间、9#空压冷冻站、10#水粉针车间，同属综合制剂楼，产权证编号为庆房权证开发区字第NA278620号，不动产权证编号为黑2018大庆市不动产权第0104875号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为钢筋混凝土，设计用途为工业，总层数为1-2层，建筑面积为10350.97平方米，建成年份为2002年-2003年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水磨石，外墙贴砖，内墙涂料，顶棚扣板，门为防盗门、成品实木门、塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(2)委估房屋建筑物4#中药提取厂房，产权证编号为庆房权证开发区字第NA298108号，不动产权证编号为黑2018大庆市不动产权第0104875号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为车间，总层数为2层，建筑面积为2180.93平方米，建成年份为2002年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为地砖，外墙贴砖，内墙涂料，顶棚为扣板及涂料，门为白钢门及钢防盗门，塑钢窗，有钢楼梯，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(3)委估房屋建筑物6#工程楼，产权证编号为庆房权证开发区字第NA278618号，不动产权证编号为黑2018大庆市不动产权第0104875号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为工业，总层数为1层，建筑面积为987.33平方米，建成年份为2002年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水磨石，外墙贴砖，内墙及顶棚为涂料，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(4)委估房屋建筑物7#污水处理厂房，产权证编号为庆房权证开

发区字第 NA278622 号，不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为工业，总层数为 1 层，建筑面积为 489.72 平方米，建成年份为 2002 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙水泥抹灰，内墙及顶棚为涂料，门为白钢门及铝合金门，窗为塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(5)委估房屋建筑物 11#动物房，截至评估基准日该房屋未办理房屋产权证，房屋所有权人为大庆华科股份有限公司，委托人已对此出具了书面说明。不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为工业，总层数为 1 层，建筑面积为 688.50 平方米，建成年份为 2004 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙涂料，内墙及顶棚为涂料，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(6)委估房屋建筑物 12#仓库，产权证编号为庆房权证开发区字第 NA278457 号，不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为工业，总层数为 1 层，建筑面积为 2996.83 平方米，建成年份为 2004 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙贴砖，内墙及顶棚为涂料，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(7)委估房屋建筑物 13#针成品库房，截至评估基准日该房屋未办理房屋产权证，房屋所有权人为大庆华科股份有限公司，委托人已对此出具了书面说明。不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第

0104875号，不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为钢结构，设计用途为工业，总层数为1层，建筑面积为1711.22平方米，建成年份为2016年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙、内墙及顶棚为复合彩钢板，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(8)委估房屋建筑物14#综合办公楼，产权证编号为庆房权证开发区字第NA288557号，不动产权证编号为黑2018大庆市不动产权第0104875号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为综合楼，总层数为1层，建筑面积为3976.49平方米，建成年份为2002年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为地砖及大理石，楼梯为白刚扶手及大理石贴面，外墙贴砖，内墙及顶棚为涂料，门为白钢玻璃门、成品实木门及防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(9)委估房屋建筑物15#门卫：截至评估基准日该房屋未办理房屋产权证，房屋所有权人为大庆华科股份有限公司，委托人已对此出具了书面说明。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。砖混结构，设计用途为门卫房，总层数为1层，建筑面积为36.45平方米，建成年份为2002年。基准日时房屋处于在用状态。地面为地砖，外墙贴砖，内墙涂料，顶棚扣板，门为塑钢门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(10)委估房屋建筑物16#化学品库，产权证编号为庆房权证开发区字第NA278621号，不动产权证编号为黑2018大庆市不动产权第0104875号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至

建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为钢筋混凝土，设计用途为库房，总层数为 1 层，建筑面积为 111.35 平方米，建成年份为 2002 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙涂料，内墙及顶棚为涂料，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

#### (1)构筑物

本次委估构筑物 12 项，账面原值 709.97 万元，账面净值 273.01 万元，账面净额 192.57 万元(已计提减值准备 80.44 万元)。主要为厂区道路、厂区铺装步道板、围墙、罐区防火堤、以及给排水消防系统等。于 2002 年至 2016 年之间建成。截至评估基准日#6 绿化由于没有正常维护、杂草丛生，已不能维持原用途；其他构筑物处于闲置状态，能正常使用。

### 3. 资料审查、现场勘查和市场调查

#### (1)资料审查

##### ①评估申报表的审查

房屋建(构)筑物清查申报表建筑面积、主要建筑参数未能填全经现场核查作了补充。

##### ②权证审查

根据产权持有人提供的资料，截至评估基准日，13 项房屋已办理了房屋所有权证书；3 项房屋尚未办理房屋所有权证书，对未办理房屋所有权证的房屋，产权持有人提供了情况说明。

#### (2)现场勘查

评估人员在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查，认为委估的房屋建(构)筑物均可持续使用。室外配套设施较为完善，使用功能正常。

#### (3)市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括黑龙江省

建筑工程预算定额及其配套的取费标准,及目前执行的前期及其它费用标准等资料,在委托人有关人员的配合下,完成了上述资料的搜集工作,这将使我们的评估有了可靠、准确的依据,以确保评估值的准确性。

#### 4. 评估程序

本次评估按照房屋建(构)筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。评估工作主要分以下四个阶段进行。

(1)清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有人提供的资产评估明细表,进行账表核对,主要核对房屋建(构)筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等;收集委估建筑物的有关财务、产权资料。

(2)实地查勘。根据申报表,核对各建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等,并对照企业评估基准日时的资产现状,将资产申报表中的缺项、漏项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在勘察时,还主要察看了房屋建(构)筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况,并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建(构)筑物作详细的查看,除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外,主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

**结构:**为了判断建筑物基础的安全性,初步确定基础的可靠性,为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测,查看有无变形开裂,有无不均匀沉降,查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形,查看墙体是否有风化以及风化的程度。

**装饰:**每个建筑物的装修标准和内容不尽相同,一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修,但无论是对何种形式的装修,查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏,另外还要看装饰的新旧程度。

**设备:**水电设施是否完好齐全,是否畅通,有无损坏和腐蚀,能



否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

(3)搜集价格资料。搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

(4)撰写说明

按财政部颁发的有关资产评估说明的基本内容与格式，编制资产评估说明。

5. 评估案例

案例一：综合办公楼(房屋建筑物评估明细表 序号：14)

(1)房屋建筑物概况

委估房屋为办公楼，房屋结构为砖混，总层数为3层，总高12.9米，建筑面积3976.49平方米，建成年份2002年2月1日，账面原值2,849,891.20元，账面净值1,604,110.79元。

委估房屋建筑物已取得房屋所有权证，权证编号：庆房权证开发区字第NA288557号，黑(2018)大庆市不动产权第0104875号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于开发区建设路241号，北至科技路、南至建设路、西至大庆华科股份有限公司、东至黑龙江惠丰乳品有限公司。

基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为地砖及大理石，楼梯为白刚扶手及大理石贴面，外墙贴砖，内墙及顶棚为涂料，门为白钢玻璃门、成品实木门及防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(2)重置成本的确定

重置成本由建安综合造价、前期及其他费用、资金成本等部分组成。

计算公式：

重置成本=建安综合造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资

## 金成本+合理利润

①建安综合造价包括土建工程、装饰装修工程及设备安装工程，采用预(决)算调整法进行计算，评估人员参照该房屋所在地建筑工程行业相关费用定额及取费标准确定。

## 建安造价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用项目	计算方法	费率	金额	依据
A	建安综合造价(含税)	(一)+(二)+(三)		<b>8,910,177.93</b>	《黑龙江省建设工程计价依据》 (2019版)
	建安综合造价(不含税)	(一)+(二)+(三)		<b>8,174,475.17</b>	
(一)	土建工程费用(含税)	1+2+3+4+5+6		<b>5,779,544.55</b>	
	土建工程费用(不含税)	1+2+3+4+5+6		<b>5,302,334.45</b>	
1	分部分项工程费	按计价定额实体项目计算的基价之和		3,976,490.00	
(A)	其中：人工费			596,473.50	
2	措施项目费			749,268.06	
2.1	单价措施项目费	按计价定额措施项目计算的基价之和		596,473.50	
(B)	其中：人工费			119,294.70	
2.2	总价措施项目费			152,794.56	
2.2.1	安全文明施工费	(1+3+4+2.1)×费率	3.12%	148,929.41	
2.2.2	夜间施工费	【(A)+(B)】×费率	0.12%	858.92	
2.2.3	二次搬运费	【(A)+(B)】×费率	0.12%	858.92	
2.2.4	雨季施工费	【(A)+(B)】×费率	0.11%	787.35	
2.2.5	已完工程及设备保护费	【(A)+(B)】×费率	0.11%	787.35	
2.2.6	工程定位复测费	【(A)+(B)】×费率	0.08%	572.61	
(C)	其中：人工费			30,558.91	
3	企业管理费	【(A)+(B)】×费率	12.00%	85,892.18	
4	利润	【(A)+(B)】×费率	16.00%	114,522.91	
5	其他项目费			147,785.19	
5.1	总承包服务费	(1+2+3+4)×费率	3.00%	147,785.19	
6	规费	【(A)+(B)+(C)】×费率	30.60%	228,376.10	
7	税金	(1+2+3+4+5+6)×费率	9.00%	477,210.10	
(二)	装饰装修工程费用(含税)	1+2+3+4+5+6+7		<b>1,619,293.13</b>	
	装饰装修工程费用(不含税)	1+2+3+4+5+6		<b>1,485,590.03</b>	
1	分部分项工程费	按计价定额实体项目计算的基价之和		1,192,947.00	
(A)	其中：人工费			238,589.40	
2	措施项目费			102,269.63	
2.1	单价措施项目费	按计价定额措施项目计算的基价之和		59,647.35	
(B)	其中：人工费			11,929.47	
2.2	总价措施项目费			42,622.28	
2.2.1	安全文明施工费	(1+3+4+2.1)×费率	3.12%	41,269.48	
2.2.2	夜间施工费	【(A)+(B)】×费率	0.12%	300.62	
2.2.3	二次搬运费	【(A)+(B)】×费率	0.12%	300.62	
2.2.4	雨季施工费	【(A)+(B)】×费率	0.11%	275.57	
2.2.5	已完工程及设备保护费	【(A)+(B)】×费率	0.11%	275.57	
2.2.6	工程定位复测费	【(A)+(B)】×费率	0.08%	200.42	

序号	费用项目	计算方法	费率	金额	依据
(C)	其中：人工费			8,524.46	
3	企业管理费	【(A)+(B)】×费率	12.00%	30,062.26	
4	利润	【(A)+(B)】×费率	16.00%	40,083.02	
5	其他项目费			40,960.86	
5.1	总承包服务费	(1+2+3+4)×费率	3.00%	40,960.86	
6	规费	【(A)+(B)+(C)】×费率	30.60%	79,267.26	
7	税金	(1+2+3+4+5+6)×费率	9.00%	133,703.10	
(三)	设备安装工程费用(含税)	1+2+3+4+5+6+7		<b>1,511,340.25</b>	
	设备安装工程费用(不含税)	1+2+3+4+5+6		<b>1,386,550.69</b>	
1	分部分项工程费	按计价定额实体项目计算的基价之和		1,113,417.20	
(A)	其中：人工费			222,683.44	
2	措施项目费			95,451.65	
2.1	单价措施项目费	按计价定额措施项目计算的基价之和		55,670.86	
(B)	其中：人工费			11,134.17	
2.2	总价措施项目费			39,780.79	
2.2.1	安全文明施工费	(1+3+4+2.1)×费率	3.12%	38,518.18	
2.2.2	夜间施工费	【(A)+(B)】×费率	0.12%	280.58	
2.2.3	二次搬运费	【(A)+(B)】×费率	0.12%	280.58	
2.2.4	雨季施工费	【(A)+(B)】×费率	0.11%	257.20	
2.2.5	已完工程及设备保护费	【(A)+(B)】×费率	0.11%	257.20	
2.2.6	工程定位复测费	【(A)+(B)】×费率	0.08%	187.05	
(C)	其中：人工费			7,956.16	
3	企业管理费	【(A)+(B)】×费率	12.00%	28,058.11	
4	利润	【(A)+(B)】×费率	16.00%	37,410.82	
5	其他项目费			38,230.13	
5.1	总承包服务费	(1+2+3+4)×费率	3.00%	38,230.13	
6	规费	【(A)+(B)+(C)】×费率	30.60%	73,982.77	
7	税金	(1+2+3+4+5+6)×费率	9.00%	124,789.56	

建安综合造价=8,174,475.17元(不含税)

建安综合造价=8,910,177.93元(含税)

②前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，是依据委估资产所在地建设工程其他费用标准，结合资产本身特点进行计算。

### 前期及其它费用表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)	取费依据参考
1	建设单位管理费	建安造价×费率	1.54%	137,216.74	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安造价×费率	2.40%	213,844.27	计价格[2002]110号
3	工程建设监理费	建安造价×费率	1.60%	142,562.85	发改价格[2007]670号
4	环境评价费	建安造价×费率	0.38%	33,858.68	计价格[2002]125号
5	招标代理服务	建安造价×费率	0.61%	54,352.09	计价格[2002]1980号
6	可行性研究费	建安造价×费率	0.50%	44,550.89	黑价经字[2004]42号

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)	取费依据参考
7	城市基础设施配套费	面积×单价	160元/m <sup>2</sup>	636,238.40	庆政规[2020]6号
8	可抵扣费用	(2+3+4+5+6)+(1+费率)×费率	6.00%	27,688.80	
合计(不含税)				<b>1,234,935.12</b>	

前期及其它费用=1,234,935.12元(不含税)

前期及其它费用=1,262,623.92元(含税)

③该房屋合理工期为1年,假设在建设期内建设资金均匀投入,按基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期LPR利率3.35%计取资金成本,即:

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

$$=(8,910,177.93+1,262,623.92) \times 3.35\% \times 1 \times 50\%$$

$$=170,394.43 \text{ 元}$$

#### ④合理利润

合理利润率根据拟实现的经济行为及其对应的评估目的等综合确定。此次合理利润率取5%,则:

合理利润=[建安综合造价(含税)+前期及其他费用(含税)]×利润率

$$=(8,910,177.93+1,262,623.92) \times 5\%$$

$$=508,640.09 \text{ 元}$$

#### ⑤重置成本

重置成本(不含税)=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润

$$=8,174,475.17+1,234,935.12+170,394.43+508,640.09$$

$$=10,088,400.00 \text{ 元(取整)}$$

#### (3)综合成新率的确定

本次评估采用年限法成新率和打分法成新率,根据各自权重比例确定综合成新率。

计算公式:

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%$$

## ①年限法成新率

该房屋建筑物经济使用年限为 50 年，于 2002 年 2 月 1 日建成，至评估基准日已使用 22.51 年，确定该房屋建筑物的尚可使用年限为 27.49 年，则：

年限法成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

$$=27.49 \div (27.49+22.51) \times 100\%$$

$$=55\%$$

## ②打分法成新率

通过现场对该房屋建筑物结构部分、装饰装修部分、设备部分进行勘察结果如下：

结构部分：基础稳固，承重构件、屋面、楼面等结构坚固，外墙面无断成、下沉，部分墙皮剥落、破损。

装饰装修部分：门窗、墙面、地面、顶棚等装修略微损坏，保持良好。

设备部分：水卫、电照、消防等设备状况完好，部分电线、水管有略微破损，不影响设备正常使用。

该房屋建筑物现场勘察情况确定各部分综合评分如下：

房屋构造		房屋现状	标准分	评定分
结构部分	1.地基基础	有承载力，稍有不均匀沉降	25	17
	2.承重构件	承重构件基本完好	25	17
	3.非承重墙	基本完好	15	10
	4.屋面	局部渗漏，排水设施基本畅通	20	5
	5.楼地面	部分裂缝，破损	15	12
	小计	1+2+3+4+5		61
装修部分	6.门窗	部分开关不灵	25	8
	7.外墙	部分墙皮剥落	20	5
	8.内墙	稍有空鼓	20	12
	9.顶棚及细木装修	面层稍有裂缝，顶棚装饰稍有松动、残缺	35	25
	小计	6+7+8+9		50
设备部分	10.水卫	完好微损，使用正常	25	14
	11.电照	完好微损，使用正常	25	5
	12.暖气	完好微损，使用正常	25	5
	13.其他	完好微损，使用正常	25	12
	小计	10+11+12+13		36

通过以上对该房屋建筑物结构部分、装饰装修部分、设备部分综合评分及各自权重系数(结构部分权重系数 60%，装饰装修部分权重系数 20%，设备部分权重系数 20%)确定打分法成新率，则：

打分法成新率=(结构部分得分×结构部分权重系数+装饰装修部分得分×装饰装修部分权重系数+设备部分得分×设备部分权重系数)÷100×100%

$$=(61 \times 60\% + 50 \times 20\% + 36 \times 20\%) \div 100 \times 100\% \\ =54\%$$

### ③综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%  
=55%×40%+54%×60%  
=54%

### (4)评估值的确定

评估价值(不含税)=重置成本×综合成新率  
=10,088,400.00×54%  
=5,447,700.00(取整)

## 案例二：厂区道路(构筑物及其他辅助设施评估明细表 序号：1)

### (1)构筑物概况

委估构筑物为药业分公司厂区内道路，该道路于2002年2月01日建成，由素土夯实、碎石垫层、钢筋混凝土垫层，建筑面积4,653.00 m<sup>2</sup>，账面原值1,500,897.34元，账面净值469,826.02元。

该道路建筑面积由企业申报，评估人员对申报的建筑面积进行了现场勘察复核。道路有破损情况。

### (2)重置成本的确定

重置成本由建安综合造价、前期及其他费用、资金成本、合理利润组成。

计算公式：

重置成本=建安综合造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本+合理利润

①建安综合造价仅包括土建工程，采用预(决)算调整法进行计算，评估人员参照该房屋所在地建筑工程行业相关费用定额及取费标准确定。

### 建安造价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用项目	计算方法	费率	金额	依据
(一)	土建工程费用(含税)	1+2+3+4+5+6		<b>1,555,444.82</b>	《黑龙江省建设工程计价依据》(2019版)
	土建工程费用(不含税)	1+2+3+4+5+6		<b>1,427,013.60</b>	
1	分部分项工程费	按计价定额实体项目计算的基价之和		1,070,190.00	
(A)	其中：人工费			160,528.50	
2	措施项目费			201,650.00	
2.1	单价措施项目费	按计价定额措施项目计算的基价之和		160,528.50	
(B)	其中：人工费			32,105.70	
2.2	总价措施项目费			41,121.50	
2.2.1	安全文明施工费	(1+3+4+2.1)×费率	3.12%	40,081.27	
2.2.2	夜间施工费	【(A)+(B)】×费率	0.12%	231.16	
2.2.3	二次搬运费	【(A)+(B)】×费率	0.12%	231.16	
2.2.4	雨季施工费	【(A)+(B)】×费率	0.11%	211.90	
2.2.5	已完工程及设备保护费	【(A)+(B)】×费率	0.11%	211.90	
2.2.6	工程定位复测费	【(A)+(B)】×费率	0.08%	154.11	
(C)	其中：人工费			8,224.30	
3	企业管理费	【(A)+(B)】×费率	12.00%	23,116.10	
4	利润	【(A)+(B)】×费率	16.00%	30,821.47	
5	其他项目费			39,773.33	
5.1	总承包服务费	(1+2+3+4)×费率	3.00%	39,773.33	
6	规费	【(A)+(B)+(C)】×费率	30.60%	61,462.70	
7	税金	(1+2+3+4+5+6)×费率	9.00%	128,431.22	

建安综合造价(不含税)=1,427,013.60元

建安综合造价(含税)=1,555,444.82元

②前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，是依据委估资产所在地建设工程其他费用标准，结合资产本身特点进行计算。

### 前期及其它费用表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价×费率	1.54%	23,953.8	财建[2016]504号
2	勘察设计费	建安造价×费率	2.40%	37,330.6	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安造价×费率	1.60%	24,887.1	发改价格[2007]670号
4	环境评价费	建安造价×费率	0.38%	5,910.69	计价格[2002]125号

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)	取费依据
5	招标代理服务费	建安造价×费率	0.61%	9,488.21	计价格[2002]1980号
6	可行性研究费	建安造价×费率	0.50%	7,777.22	计价格[1999]1283号
7	可抵扣费用	(2+3+4+5+6)÷(1+费率)×费率	6.00%	4,833.62	
合计(不含税)				<b>104,514.15</b>	

前期及其它费用=104,514.15元(不含税)

前期及其它费用=109,347.77元(含税)

③该厂区道路合理工期为1年,假设在建设期内建设资金均匀投入,按基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期LPR利率3.35%计取资金成本,则:

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

$$=(1,555,444.82+109,347.77) \times 3.35\% \times 1 \times 50\%$$

$$=27,885.28 \text{ 元}$$

#### ④合理利润

合理利润率根据拟实现的经济行为及其对应的评估目的等综合确定。此次合理利润率取5%,则:

合理利润=[建安综合造价(含税)+前期及其他费用(含税)]×利润率

$$=(1,555,444.82+109,347.77) \times 5\%$$

$$=83,239.63 \text{ 元}$$

⑤重置成本(不含税)=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润

$$=1,427,013.60+104,514.15+27,885.28+83,239.63$$

$$=1,642,700.00 \text{ 元(取整)}$$

#### (3)综合成新率的确定

本次评估采用年限法成新率和打分法成新率,根据各自权重比例确定综合成新率。

计算公式:

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%$$



## ①年限法成新率

该厂区道路经济使用年限为 30 年，于 2002 年 2 月 1 日建成，至评估基准日已使用 22.5 年，预计尚可使用年限为 7.5 年，则：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 7.5 \div (7.5 + 22.5) \times 100\% \\ &= 25\% \end{aligned}$$

## ②打分法成新率

通过现场对该构筑物基础部分、面层部分进行勘察结果如下：

基础部分：基层稳固，部分下沉。

面层部分：部分裂缝、破损，维护保养一般。

该构筑物现场勘察情况确定各部分综合评分如下：

场地构造		场地现状	标准分	评定分
基础部分	基层	有承载力，部分不均匀沉降	100	25
面层部分	面层	部分破损、裂缝，较陈旧	100	25

通过综合评分及各自权重系数(基础部分权重系数 50%，面层部分权重系数 50%)确定打分法成新率，则：

$$\begin{aligned} \text{打分法成新率} &= (\text{基础部分得分} \times \text{基础部分权重系数} + \text{面层部分得分} \times \text{面层部分权重系数}) \div 100 \times 100\% \\ &= (25 \times 50\% + 25 \times 50\%) \div 100 \times 100\% \\ &= 25\% \end{aligned}$$

## ③综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\% \\ &= 25\% \times 40\% + 25\% \times 60\% \\ &= 25\% \end{aligned}$$

## (4)评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值(不含税)} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,642,700.00 \times 25\% \\ &= 410,700.00 \text{元(取整)} \end{aligned}$$

### (三) 设备类资产评估技术说明

#### 1. 评估范围

大庆华科股份有限公司拟处置的 454 项机器设备，账面原值 3,960.28 万元，账面净值 2,204.87 万元，账面净额 199.08 万元(已计提减值准备 2,005.79 万元)。所有设备分布于药业分公司各个车间及库房。

#### 2. 资产概况

委估的机器设备主要为以下几类：

(1)生产用机器设备，如乙醇罐、干式变压器、铝塑泡罩包装机、快速整粒机、高效沸腾干燥机、摇摆颗粒机等。

(2)测试检验仪器仪表，如红外分光光度计、高效液相色谱仪、自动旋光仪、阿贝折射仪、生物显微镜、酸度计、智能崩解仪等。

(3)办公设备，如计算机、激光打印机、投影仪、交换机、监控系统、半球摄像机等。

设备购置时间在 2001 年至 2016 年之间，截至评估基准日所有设备闲置，能正常使用。

#### 3. 评估过程

评估人员对申报评估的设备类固定资产进行了清查核实和现场勘察工作。

##### (1)清查核实工作

①为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放了设备状况调查表等资料，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

②评估人员对企业提供的申报明细表进行核查，对表中的错填和漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

③现场清点设备，评估人员针对资产评估明细表中的设备类资产进行逐一盘点。了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构

成情况，填写设备现场勘察记录等，比照资产评估申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

④根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(2)评定估算

①根据本次评估目的，设备类资产采用成本法评估，具体评估方法详见设备类资产评估方法。

②对评估明细表进行了审查和修改后，进行初步评估汇总。

(3)评估汇总

①经过以上评定估算，结合设备的购置、启用日期至评估基准日的物价、利率、税率的变化情况，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，以及可能存在的影响评估结果准确性的因素进行了复查，进而对评估结果作必要的调整。

②在经审查修改的基础上，编辑并汇总机器设备评估明细表。

(4)撰写说明

按财政部颁发的有关资产评估说明的基本内容与格式，编制资产评估说明。

4. 评估案例

**案例一 压丸机(机器设备评估明细表序号：258)**

(1)资产概述

资产名称：压丸机

资产编码：1516999900084

规格型号：CS-J1

生产厂家：韩国进口设备

数量：1台

购置及启用日期：2001年10月25日

账面原值：2,270,763.27元

账面净值：1,439,841.43元

(2)设备介绍

该设备为韩国昌成公司生产的 CS-J1 型号软胶囊机，设备参数如下：

产能	75600 粒/hr
滚模转速	2.7/min
主机尺寸	2180*804*1870mm
转笼尺寸	5400*900*1220mm
滚模尺寸	150*250mm

委估设备主要由以下几个部分组成：

①主机部分：分为装药箱、供药泵、喷嘴、滚模系统、油滚、下丸器、鼓轮、明胶盒、加热器等；

②输送机部分：用于将软胶囊送入干燥转笼内；

③干燥转笼部分：笼身由不锈钢丝编织而成，鼓风机向内输送净化的室内风；

④电控柜部分：用于控制设备运转和显示工作状态；

⑤明胶桶部分：夹层装有软化水，打开底部阀门，胶液自动流入明胶盒；

⑥料桶：用于储存制备好的料液。

该压丸机产量高，精密度高，设备结实、耐用，易损件少。

(3)重置成本的确定

①设备购置价的确定

评估人员通过向该设备销售方咨询，了解到现阶段该设备在国内已有替代型号，与委估设备产能相同，近期销售价格为450,000.00元/台(含税价、含运费及安调费)。

②其他费用的确定

工程前期及其他费用=设备购置价(含运费及安调费)×工程前期及其他费用费率

### 工程建设前期费用表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)	取费依据
1	建设单位管理费	购置及安调基础价×费率	1.54%	6,930.00	财建[2002]394号
2	勘察设计费	购置及安调基础价×费率	2.40%	10,800.00	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	购置及安调基础价×费率	1.60%	7,200.00	发改价格[2007]670号

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)	取费依据
4	环境评价费	购置及安调基础价×费率	0.38%	1,710.00	计价格[2002]125号
5	招标代理服务费	购置及安调基础价×费率	0.61%	2,745.00	计价格[2002]1980号
6	可行性研究报告	购置及安调基础价×费率	0.50%	2,250.00	黑价经字[2004]42号
	前期及其它费用合计	<b>1+2+3+4+5+6</b>		<b>31,635.00</b>	

前期及其他费用=31,635.00元。

### ③资金成本的确定

按基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期LPR利率3.35%计取资金成本，建设工期内均匀投入，则：

资金成本=[设备购置价(含运费及安调费)+前期及其他费用]×  
贷款市场报价利率LPR×1/2

$$=(450,000.00+31,635.00) \times 3.35\% \times 1/2$$

$$=8,067.39\text{元}$$

### ④可抵扣增值税

该设备可抵扣增值税=53,168.31元

### ⑤重置成本

重置成本(不含税)=设备购置价(含运费及安调费)+前期及其他  
费用+资金成本-可抵扣增值税

$$=450,000.00+31,635.00+8,067.39-53,168.31$$

$$=436,500.00\text{元(取整)}$$

### (4)成新率的确定

该设备于2001年10月购入，截至评估基准日已使用年限为22.8年。

评估人员对设备的使用条件、运行维护记录、保存情况和实际状态进行勘查核实，并向设备使用及保管人员进行咨询。确定该设备尚可使用年限为4年。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

$$=4/(4+22.8) \times 100\%$$

$$=15\%$$

(4)评估值(不含税价)=重置成本×综合成新率

$$\begin{aligned} &=436,500.00 \times 15\% \\ &=65,480.00 \text{元(取整)} \end{aligned}$$

#### (四) 在建设设备资产评估技术说明

##### 1. 评估范围

本次委估在建设设备 127 项，账面价值 1,748.13 万元，账面净额为 0(已全部计提减值准备)。

##### 2. 资产概况

本次委估在建设设备主要为净化灭菌烘箱、氢氧气体发生器、全自动湿法超声波胶塞清洗机、槽型混合机、抗生素瓶螺杆分装机、抗生素瓶扎盖机等机器设备。于 2010 年 12 月购置。截至评估基准日，所有设备存放于药业分公司库房内，设备全新未进行安装，保存环境较好。

委估全部在建设设备为水粉针项目所需机器设备，因项目已停工多年，评估范围中的待摊设计费和待摊施工费，已无法体现价值，本次评估为零；对于待摊材料费，其中包含参与项目建设的人员成本 692,415.24 元，项目建设能源支出 143,177.74 元，电缆 538,206.84 元，其余为 1,767,173.21 元为设备基础费，因项目已停工，项目建设能源支出人员成本已无法体现价值，电缆材料费按评估基准日的价格水平确定评估价值。

##### 3. 评估过程

评估人员对申报评估的在建设设备资产进行了清查核实和现场勘察工作。

##### (1) 清查核实工作

①为保证评估结果的准确性，根据企业在建设设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放了设备状况调查表等资料，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

②评估人员对企业提供的申报明细表进行核查,对表中的错填和漏填等不符合要求的部分,提请企业进行必要的修改和补充。

③现场清点在建设备,评估人员针对资产评估明细表中的在建设备资产进行逐一盘点。了解在建设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况,填写在建设备现场勘察记录等,比照资产评估申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

④根据现场实地勘察结果,进一步修正企业提供的评估明细表,然后由企业盖章,作为评估的依据。

#### (2)评定估算

①根据本次评估目的,在建设备类资产采用市场法评估,具体评估方法详见在建设备资产评估方法。

②对评估明细表进行了审查和修改后,进行初步评估汇总。

#### (3)评估汇总

①经过以上评定估算,结合设备的购置、启用日期至评估基准日的物价、利率、税率的变化情况,综合分析评估结果的可靠性,增值率的合理性,以及可能存在的影响评估结果准确性的因素进行了复查,进而对评估结果作必要的调整。

②在经审查修改的基础上,编辑并汇总评估明细表。

#### (4)撰写说明

按财政部颁发的有关资产评估说明的基本内容与格式,编制资产评估说明。

### 4. 评估案例

#### 案例一 全自动湿法超声波胶塞清洗机(在建设备评估明细表序号: 3)

##### (1)资产概述

资产名称: 全自动湿法超声波胶塞清洗机

规格型号: KJCS-12E

生产厂家: 温州亚光科技有限公司

数量: 1 台

购置日期：2010年12月31日

账面价值：341,880.34元

全自动湿法超声波胶塞清洗机是一种制药行业专用清洗设备，该设备全新未安装使用，存放于药业分公司库房内，保存环境良好。

#### (2)评估值的确定

评估人员通过向该设备原厂家询价，了解到该设备的近期销售价格为220,000.00元/台(不含税价、含运费)。

该设备全新未安装，故其他费用不取，则：

$$\begin{aligned}\text{评估值(不含税价)} &= \text{设备购置价} \\ &= 220,000.00 \text{元}\end{aligned}$$

#### (五)工程物资资产评估技术说明

##### 1. 评估范围

本次委估工程物资16项，账面价值468.40万元，账面净额为0(已全部计提减值准备)。

##### 2. 资产概况

本次委估工程物资实际为空调机组、全自动湿法超声胶塞清洗机、真空冷冻干燥机、对门灭菌器、医用焚烧炉等机器设备。于2003年购置。截至评估基准日，所有工程物资存放于药业分公司库房内，设备全新未进行安装，保存环境较好。

##### 3. 评估过程

评估人员对申报评估的工程物资进行了清查核实和现场勘察工作。

##### (1)清查核实工作

①为保证评估结果的准确性，根据企业工程物资资产的构成特点及资产评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放了资产状况调查表等资料，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

②评估人员对企业提供的申报明细表进行核查，对表中的错填和



漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

③现场清点工程物资，评估人员针对资产评估明细表中的工程物资类资产进行逐一盘点。了解工程物资的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，填写工程物资现场勘察记录等，比照资产评估申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

④根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

#### (2) 评定估算

①根据本次评估目的，工程物资资产采用市场法评估，具体评估方法详见工程物资资产评估方法。

②对评估明细表进行了审查和修改后，进行初步评估汇总。

#### (3) 评估汇总

①经过以上评定估算，结合工程物资的购置日期至评估基准日的物价、利率、税率的变化情况，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，以及可能存在的影响评估结果准确性的因素进行了复查，进而对评估结果作必要的调整。

②在经审查修改的基础上，编辑并汇总评估明细表。

#### (4) 撰写说明

按财政部颁发的有关资产评估说明的基本内容与格式，编制资产评估说明。

### 4. 评估案例

真空冷冻干燥机(工程物资评估明细表序号：3)

#### (1) 资产概述

资产名称：真空冷冻干燥机

规格型号：LY0-15

生产厂家：上海东富龙有限公司

数量：2 台

购置日期：2003 年

账面价值：2,196,169.51 元

真空冷冻干燥机适用于高档原料药、中药饮片、化工药物中间体等物料的干燥。该设备全新未安装使用，存放于药业分公司库房内，保存环境良好。

## (2)评估值的确定

评估人员通过向该设备原厂家咨询，了解到该设备的近期销售价格为 600,000.00 元/台(不含税价、含运费)。

该设备全新未安装，故其他费用不取，则：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{设备购置价} \times \text{数量} \\ &= 600,000.00 \times 2 \\ &= 1,200,000.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

## (六)土地使用权评估技术说明

### 1. 评估范围

企业申报的无形资产为一宗土地使用权，土地使用权面积 52092.20 平方米，原始入账价值 169.83 万元，账面价值 91.71 万元。

### 2. 土地使用权概况

#### (1)土地登记状况

依据委托人提供的《不动产权证》，评估对象的土地登记状况如下：

序号	项目	序号 1 土地
1	土地登记证书编号	黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号
2	《国有土地使用证》证号	由 2007-000610 中分割
3	土地使用权人	大庆华科股份有限公司
4	坐落	开发区产业工区
5	宗地代码	230603010035GB00009
6	图号	59.75-34.25 等
7	地类(用途)	工业用地
8	取得价格	1,698,314.83 元
9	使用权类型	出让
10	终止日期	2051 年 8 月 28 日
11	使用权面积	证载面积 52092.20 m <sup>2</sup>
12	宗地四至	东邻阳光大街、西邻创业新街、南邻建设路、北邻科
13	发证日期	2001 年 8 月 29 日
14	土地级别	工业用地三级

### 3. 土地权利状况

土地他项权利状况：在评估基准日，评估对象不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

相邻关系权利：评估对象不存在地役权、通行权等他项权利，相邻关系权利明晰且无争议。

### 4. 土地利用现状

至评估基准日，评估对象#1 地上建筑物共 16 栋，依据《房屋明细表》，地上主要建筑物为车间、厂房、仓库、办公楼等，总建筑面积为 23,529.79 平方米。

### 5. 价格定义

本次评估所评的出让用地的价格，是指评估对象在设定的评估基准日 2024 年 7 月 31 日，土地使用年限设定为剩余使用年期（即：27.09 年），土地开发程度已达到“红线外七通，红线内一平”的条件下，工业用地的土地价格。

### 6. 评估原则

#### (1) 客观性、公正性、独立性原则

从实际出发，认真进行调查研究和实地勘查，按照有关法规和技术规程，实事求是分析资料的有效性、真实性，采用科学的评估方法、标准和程序客观评估，保证评估结果公正合理。

#### (2) 替代原则

具有相同使用价值有替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。在土地评估时，可以通过对土地条件的比较来评估土地价格，市场比较法和基准地价系数修正法就是替代原则在评估实际中的具体应用。

#### (3) 最有效使用原则

土地评估是以前最有效使用为前提的，该土地是否是最有效使用，持续性如何，直接影响着将来的使用方式及收益量。

#### (4) 预期收益原则

土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行

投资的，所以我们在评估中先了解过去的收益状况，并从土地市场现状、发展趋势、政治经济形式及政策规定对土地市场的影响进行分析和预测，预测该土地现在以至将来能给权利人带来的利润总和。

#### (5) 供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随着提高；反之则下降。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系决定的。

### 6. 评估程序

#### (1) 核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助委托人填写“土地使用权清查评估明细表”，根据委托人的评估资料，进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实。

#### ② 现场勘察

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

#### (3) 社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

#### (4) 评定估算

依据收集掌握的资料，针对委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件，对委估宗地进行综合评定估算。

### 7. 评估方法

土地使用权评估通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估人员现场调查了解

评估对象的具体特点和收集资料情况及评估目的等，选择适当的评估方法。

**市场比较法：**由于待估宗地所在区域已成交的与待估宗地相类似的市场交易案例较多，适宜采用市场比较法进行评估。

**成本逼近法：**由于可以获得当地政府部门公布的征地补偿标准和相关税费，适宜采用成本逼近法进行评估。

**基准地价系数修正法：**大庆市基准地价的基准日距评估基准日年期较长，因此不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

**剩余法(假设开发法)：**由于待估宗地采用现状评估，区域内同类土地出售情况少，且无法获得政府对该宗地的规划指标，不适宜采用剩余法(假设开发法)进行评估。

**收益还原法：**待估宗地为工业用地，收益状况不明显，因此不宜采用收益还原法进行评估。

综上所述，经过评估人员的实地勘察和认真分析，本次评估土地使用权采用成本逼近法、市场比较法，并结合评估人员现场调查了解待估宗地的具体特点和收集资料情况，以两种评估方法计算结果的算数平均值作为待估宗地的评估价值。

计算公式：

评估价值=(成本逼近法土地价值+市场比较法土地价值)÷2

(1)成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

计算公式：

土地价格=(土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×(1±区位因素修正)×年期修正系数

(2)市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似

土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

计算公式：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

其中：

V-待估宗地价格；

$V_B$ -比较实例价格；

A-待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

B-待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

C-待估宗地容积率指数/比较实例容积率指数

D-待估宗地地区因素条件指数/比较实例地区因素条件指数

E-待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

F-待估宗地权益状况指数/比较宗地权益状况指数

## 8. 评估过程

### (1) 一般因素分析

#### ① 地理位置

大庆市位于黑龙江省西部，松辽盆地中央坳陷区北部。市区地理位置北纬  $45^{\circ} 46'$  至  $46^{\circ} 55'$ ，东经  $124^{\circ} 19'$  至  $125^{\circ} 12'$  之间，东与绥化地区相连，南与吉林省隔江（松花江）相望，西部、北部与齐齐哈尔市接壤。滨洲铁路从市中心穿过，东南距哈尔滨市 159 千米，西北距齐齐哈尔市 139 千米。总面积 21000 平方千米，其中市区面积 5107 平方千米。

#### ② 行政区划

大庆市共辖 5 个区、3 个县、1 个自治县，分别是萨尔图区、龙凤区、让胡路区、红岗区、大同区、肇州县、肇源县、林甸县、杜尔伯特蒙古族自治县。大庆市人民政府驻萨尔图区东风路 15 号。

#### ③ 自然资源

水资源。大庆市有自然水面 29.27 万公顷，水源来自嫩江、松花江和天然降水。嫩江水在境内流经长度 260.9 千米，年径流量 300 多

亿立方米，灌溉面积 24.98 万公顷。松花江在境内流经长度 128.6 千米，年径流量 272.8 亿立方米。大庆湖泡数量很大，面积在 100 亩以上的有 284 个，总面积接近 3000 平方千米。

油气资源。大庆的石油勘探范围，包括黑龙江省全部和内蒙古自治区呼伦贝尔盟共 72 万平方千米的广大地区，占据中国陆地面积的 1/13。其中松辽盆地面积 26 万平方千米，纵跨黑龙江、吉林、辽宁三省，在黑龙江境内约占 12 万平方千米。在地质历史上，这里曾是一个大型内陆湖盆，中生代侏罗纪和白垩纪时期，沉积了丰富的生油物质。盆地中心的沉积岩厚度达 7000 至 9000 多米。据记载，在这个地区，科学预测，至少蕴藏着 100-150 亿吨石油储量，可供开采的石油储量为 80-100 亿吨；天然气总储量为 8580-42900 亿立方米。大庆油田自 1960 年开发以来，探明含油面积 4415.8 平方千米，石油地质储量 55.87 亿吨。

大庆石油比重中等，粘度高，含蜡量高，凝固点高，含硫量极少，一般称为“三高一少”，属低硫石蜡基型，是理想的石油化工原料。大庆地区天然气资源埋藏在 700-1200 米或更深的中浅层和深层地层中，呈矿床埋藏状态。它与石油伴生，每吨原油含天然气 50—70 立方米；它以甲烷为主，占 64.5%-91.3%，可直接作为生产化肥的原料；凝析油含量较高，每立方米含 70-170 克之多，工业价值极高。

地热资源。在大庆市林甸县地区聚集储藏了丰富的地热资源。通过各井资料分析，林甸地区储水层分布范围广、面积大、地层压力高、温度高、产水层自喷能力强、产量大，是开发地热田的有利地区，具有良好的开发利用前景。

土地资源。大庆市共有耕地 45 万公顷，粮、豆、薯总产量达到 22.37 亿公斤，蔬菜总产 12.29 亿公斤。大庆市的种植业久负盛名。肇源县的红高粱，粒大饱满、色泽鲜红，为酿酒业提供了优质原料。在中国 10 大名酒厂家中，有 8 家选用肇源的红高粱作为主要酿酒原料。肇源县的小米早在清朝乾隆年间就是宫廷贡品。肇源县盛产玉米、高粱、大豆，从 1996 年开始，连续三年被评为黑龙江省商品粮交售

先进县。杜尔伯特县被确定为省花生种子生产基地。

#### ④综合经济

2021年，全市实现地区生产总值2620亿元，按可比价格计算，比上年增长6.2%，拉动全省经济增长1.0个百分点。第一产业实现增加值250.5亿元、增长6.3%，拉动全省一产增长0.5个百分点；第二产业增加值1378.2亿元、增长5.9%，拉动全省二产增长1.8个百分点；第三产业增加值991.3亿元、增长6.5%，拉动全省三产增长0.9个百分点。

2022年，大庆市实现地区生产总值2988.6亿元，比上年下降0.3%。其中，第一产业增加值为258.8亿元，增长2.5%；第二产业增加值为1779.1亿元，下降2.3%；第三产业增加值为950.7亿元，增长1.3%。

#### ⑤交通运输

公路。大庆市是大广高速公路的起点，也是“龙江第一路”——哈大高速公路的终点。世纪大道、萨大路、东干线、西干线等城市快速干道贯穿各个城区。

2021年全市公路客运量476.0万人，比上年增长3.5%；公路客运周转量3.3亿人公里，增长65.0%。公路货运量4728.0万吨，增长20.9%；公路货运周转量68.0亿吨公里，增长18.7%。

铁路。铁路线路：滨洲铁路、让通铁路、哈齐高速铁路；火车站：大庆站、大庆东站、大庆西站；哈齐高速铁路，简称哈齐高铁，是一条连接中国黑龙江省省会哈尔滨市至齐齐哈尔市之间的高速铁路，是中国国家“十二五”规划的重点工程，是黑龙江省第一条省内城际间高速铁路。

航运。大庆市被松嫩两江环抱，水路运输通过松花江黄金水道直通边境口岸。

航空。大庆萨尔图机场已于2009年9月1日建成通航，南方航空公司在大庆设有运营基地，现已开通大庆至北京、上海、成都、广州、青岛、西安、杭州、大连、南京、海拉尔、牡丹江等国内大中城



市的定期航班，并通过南航共享代码开通大庆—广州—曼谷的联程国际航线。

## (2)区域因素分析

### ①区域概况

龙凤区是黑龙江省大庆市一个市辖区，位于黑龙江省西部、大庆市东部，是大庆中心城的“三颗星”之一。龙凤区共分龙凤、卧里屯、兴化三个区块，下辖1个镇、5个街道。龙凤区总面积415.8平方千米。旅游景点主要有大庆龙凤湿地自然保护区、龙凤公园等。

根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，龙凤区常住人口为290827人。

### ②交通条件

龙凤区交通便利，四通八达。滨洲铁路贯穿全境，哈齐客运专线将在龙凤区设立大庆东站，与东北、华北铁路网密切相联，沟通东北和华北腹地。301国道斜穿龙凤区，成为龙凤区与哈尔滨等以南地区、齐齐哈尔等以北地区相互沟通的纽带和桥梁。大广高速公路、绥满高速公路均经过龙凤区，从龙凤出发至省城哈尔滨的行程仅需1个多小时，长途客车可直接通达省内外40多个地市县，区内乡村通车率100%。区内距哈尔滨内河码头仅150公里，距大连港不足1000公里，那里有通往全国各大港口的客运班轮和通往中国香港地区、日本、韩国、波斯湾、南非等国家及地区的定期货运班轮；龙凤区距大庆萨尔图机场不到1小时的路程，距哈尔滨机场只有2个多小时的路程，可飞往中国香港地区、东京、汉城等国家和地区。

### ③基础设施条件

#### A. 通路

该区域道路分三级设置，由快速路、次干道及支路形成的方格网状结构，交通条件一般。

#### B. 供电

区域内电源由市政供电，供电保证率95-98%。

#### C. 通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率 98%以上，通讯线路基本畅通。

D. 供水

区域内供水与市政供水管道相联，供水保证率 95-98%。

E. 排水

区域内排水与市政排水管道相联，供水保证率 95-98%。

F. 通气

区域内通气与市政通气管道相联，通气保证率 95-98%。

(3)个别因素分析

影响待估宗地价格水平的个别因素主要指宗地自身条件、宗地开发程度、宗地周边土地的利用等。

①土地状况

评估对象位于大庆市龙凤区，土地使用权性质为出让，土地用途工业用地，土地使用权面积 52,092.20 平方米。

②地质条件

评估对象无灾害性地质条件，地基承载力能够满足正常建设项目的要求，地质条件较好。

③地形条件

评估对象土地平整，地势无坡度。

④宗地形状

评估对象宗地形状规则，对土地开发利用无影响。

⑤宗地开发程度

宗地内基础设施条件为“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖及场地平整）。

A. 通路：县级公路；

B. 通电：市政供电，能够满足生产生活需要；

C. 通讯：接市政通信网，通讯有保障；

D. 供水：接市政供水网，供水有保障；

E. 排水：接市政排水网，排水有保障；

F. 通气：接市政通气网，通气有保障；

G. 通暖：接市政通暖网，通暖有保障；

H. 场地平整。

#### ⑥相邻土地利用情况

评估对象周边土地基本已开发利用，相邻土地利用情况较好。

### 9. 评估案例

#### 案例一：药业分公司用地 1（土地使用权评估明细表 序号：1）

##### (1)土地概况

土地登记证书编号：黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号

《国有土地使用证》证号：由 2007-000610 中分割

土地使用权人：大庆华科股份有限公司

坐落：开发区产业工区

宗地代码：230603010035GB00009

图号：59.75-34.25 等

地类(用途)：工业用地

原始入账价值：1,698,314.83 元

账面价值：917,090.01 元

使用权类型：出让

终止日期：2051 年 8 月 28 日

使用权面积：证载面积 52092.20 平方米

宗地四至：东邻阳光大街、西邻创业新街、南邻建设路、北邻科技路

发证日期：2001 年 08 月 29 日

土地级别：工业用地三级

准用年限：50 年

开发程度：七通一平

至评估基准日，该土地正常使用，状况良好。

##### (2)成本逼近法土地价值的确定

### ①土地取得费

土地取得费是指在评估基准日评估对象所在区域取得同类型用地所支付的平均费用。根据《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第二次修正)中第四十七条规定征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。

根据大庆市人民政府关于调整大庆市征地区片综合地价执行标准的通告(庆政规〔2023〕2号),待估宗地区域土地取得费 117.20 元/m<sup>2</sup>, 即:

$$\text{土地取得费}=117.20 \text{ 元/m}^2$$

### ②相关税费

#### A. 耕地开垦费

根据《关于印发〈黑龙江省耕地开垦费征收和使用管理办法〉的通知》(黑土资发[2018]1号)规定,经批准进行非农业建设占用耕地的单位和个人,依法缴纳耕地开垦费的标准为 17.00 元/m<sup>2</sup>, 即:

$$\text{耕地开垦费}=17.00 \text{ 元/m}^2$$

#### B. 耕地占用税

根据《黑龙江省人民代表大会常务委员会关于黑龙江省耕地占用税适用税额的决定》,待估宗地区域耕地占用税的标准为 25.00 元/m<sup>2</sup>, 即:

$$\text{耕地占用税}=25.00 \text{ 元/m}^2$$

#### C. 相关税费

$$\text{相关税费}=\text{耕地开垦费}+\text{耕地占用税}$$

$$=17.00+25.00$$

$$=42.00 \text{ 元/m}^2$$

### ③土地开发费

土地开发费用通常是指宗地红线外基础设施配套费,即宗地红线外通路、通水、通电、通讯、通暖等费用。这里的土地开发费是指达到设定的土地开发程度所耗费的社会平均费用。由于设施档次、保证

度不同,使得即使同一开发程度的土地开发费也不相同。目前基础设施配套程度土地开发费的分析测算,结合评估宗地的实际开发程度和容积率情况,确定待估宗地达到“七通一平”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气,场地平整)时的土地开发费 110.00 元/m<sup>2</sup>,即:

$$\text{土地开发费}=110.00 \text{ 元/m}^2$$

#### ④投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模,确定土地开发周期为 1 年,投资利息率按基准日相应期限的全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率 LPR 计算(3.35%),其中土地取得费及相关税费在征地时一次投入,开发费用在开发期内均匀投入,则:

投资利息=(土地取得费+相关税费)×开发周期×利息率+土地开发费×开发周期×1/2×利息率

$$\begin{aligned} &=(117.20+42.00) \times 1 \times 3.35\%+110.00 \times 1 \times 1/2 \times 3.35\% \\ &=7.18 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### ⑤投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素,以固定资产方式投入,发挥作用,因此投资利润应与同行业投资回报相一致,工业用地的土地开发投资应获得相应的投资回报,根据当地土地开发及投资收益水平,以 8%作为本次土地评估的投资利润率,则:

投资利润=(土地取得费+相关税费+土地开发费)×投资利润率

$$\begin{aligned} &=(117.20+42.00+110.00) \times 8\% \\ &=21.55 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### ⑥50 年期土地成本价格

依据成本逼近法计算公式,将上述 5 项加和即得无限年期土地成本价格。

$$\text{无限年期土地成本}=117.20+42.00+110.00+7.21+21.55$$

$$=298.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

根据有限年期地价测算公式:

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：V<sub>n</sub>-工业用地 50 年期土地成本价格

V<sub>N</sub>-无限年期土地成本价格

r-土地还原利率[按 6%计]

n-工业用地 50 年期

$$\begin{aligned} 50 \text{ 年土地成本价格} &= 298.00 \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] \\ &= 282.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

### ⑦土地增值收益

土地所有权收益也称为土地增值收益，是指国家作为土地的所有权人在出让土地使用权时向用地单位收取的经济报酬，它是绝对地租的资本化。土地增值收益是由于土地性能改变而带来的。根据待估宗地所处地域土地情况资料，土地增值收益按 50 年期成本价格的一定比率计取，本次评估土地增值收益率取 10%，则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= 50 \text{ 年期土地成本价格} \times 10\% \\ &= 282.00 \times 10\% \\ &= 28.20 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

### ⑧区位因素修正

由于采用成本逼近法评估得到的土地使用权价格是待估宗地所在区域的平均地价，因此还要根据宗地在区域中的具体位置和宗地条件，进行区位因素修正。根据宗地区域因素及个别因素，编制评估对象各项因素具体条件及修正系数表，并计算评估对象的区位因素修正系数为-1.43%，具体过程如下：

工业用地区位因素修正说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚状况	周围分布较多的工业企业，有集聚效应	周围工业企业分布较分散	周围工业企业分布分散	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
距火车站距离	距离<2000米	2000米—3500米	3500米—5000米	5000米—6000米	>6000米
距汽车站距离	距离<1500米	1500米—2000米	2000米—2500米	2500米—3000米	>3000米
路网状况	路网稠密，周围有多条主干道经过，进出主干道各方向均便利	路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道便利	路网较稠密，周围有主干道经过，可通过次干道直接进入主干道	路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道有一定的影响	路网较稠密，进出主干道受交通影响较大

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
临路状况	临城市交通型或混合型主干道	距主干道<300米,可通过次干道直接到达	距主干道300—500米,可通过次干道直接到达	通过支路可直接到达,距次干道<500米	临小路或巷道,距次干道>500米
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
宗地形状	土地形状规则,对土地利用无影响	土地形状较规则,对土地利用无影响	土地形状不规则,但对土地利用无影响	土地形状不规则,对土地利用有影响	土地形状很不规则,对土地利用影响大

### 工业用地区位因素修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚状况	3.43%	1.71%	0.00%	-1.71%	-3.43%
距火车站距离	6.14%	3.07%	0.00%	-3.07%	-6.14%
距汽车站距离	4.00%	2.00%	0.00%	-2.00%	-4.00%
路网状况	5.43%	2.71%	0.00%	-2.71%	-5.43%
临路状况	3.71%	1.86%	0.00%	-1.86%	-3.71%
宗地面积	4.00%	2.00%	0.00%	-2.00%	-4.00%
宗地形状	3.29%	1.64%	0.00%	-1.64%	-3.29%

### 待估宗地区位因素修正系数表

待估宗地区位因素修正系数表			
因素名称	因素说明	优劣程度	修正系数
产业集聚状况	周围工业企业分布分散	一般	0.00%
距火车站距离	5000米—6000米	较劣	-3.07%
距汽车站距离	1500米—2000米	较优	2.00%
路网状况	路网较稠密,周围有主干道经过,可通过次干道直接进入主干道	一般	0.00%
临路状况	距主干道300—500米,可通过次干道直接到达	一般	0.00%
宗地面积	宗地大小对土地利用不造成影响	较劣	-2.00%
宗地形状	土地形状规则,对土地利用无影响	较优	1.64%
区位因素修正系数			-1.43%

### ⑨年期修正系数

工业用地基准地价是指法定最高使用年限50年条件下的基准地价,待估宗地剩余使用年限与基准地价中规定的法定最高使用年限50年使用年期不一致,需要进行修正。

计算公式:

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

其中: K-年期修正系数

r-土地还原利率6%

n-待估宗地剩余使用年限

m-法定最高土地使用年限

待估宗地剩余使用年限为27.09年，法定最高使用年限为50年，则：

$$K=[1-1/(1+6\%)^{27.09}]/[1-1/(1+6\%)^{50}]$$
$$=0.8393$$

#### ⑩土地价格

土地价格=(法定最高使用年限土地价格+土地增值收益)×(1±区位因素修正)×年期修正系数

$$=(282.00+28.20) \times (1-1.43\%) \times 0.8393$$
$$=257.00 \text{元/平方米(取整)}$$

待估宗地剩余年期土地单价=257.00元/m<sup>2</sup>(取整)

#### ⑪成本逼近法土地价值

该土地面积为52,092.20m<sup>2</sup>，则：

成本逼近法土地价值=土地单价×土地面积

$$=257.00 \times 52,092.20$$
$$=13,387,700.00 \text{元(取整)}$$

### (3)市场比较法土地价值的确定

#### ①可比实例选择

评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，按照用途一致，与评估宗地具有替代性的要求选择三宗交易实例作为可比实例，其基本情况如下：

可比实例1：宗地位于龙凤区光明小区西侧，土地使用权人为大庆市红宝石冰淇淋有限公司，交易时间2024年5月，交易方式为挂牌出让，土地用途为工业用地，土地面积为8243.31平方米，容积率为1.0，土地使用年限为50年，成交价格236.00元/m<sup>2</sup>。

可比实例2：宗地位于龙凤区光明小区西侧，土地使用权人为大庆市红宝石冰淇淋有限公司，交易时间2024年5月，交易方式为挂牌出让，土地用途为工业用地，土地面积为340.46平方米，容积率



为 1.0，土地使用年限为 50 年，成交价格 235.00 元/m<sup>2</sup>。

可比实例 3：宗地位于宏伟园区，土地使用权人为大庆市华兴化工有限责任公司，交易时间 2024 年 3 月，交易方式为挂牌出让，土地用途为工业用地，土地面积为 2377.37 平方米，容积率下限为 0.72，土地使用年限为 50 年，成交价格 240.00 元/m<sup>2</sup>。

### ②比较因素选择

考虑到评估对象的利用特点，结合所选可比实例的土地条件，我们选择交易期日、交易情况、容积率、区域因素、个别因素、权益状况作为比较因素，其中区域因素主要选择区域条件、基础设施完善度、距市/区中心距离、交通便捷度、公共设施完善度、环境质量优劣度、工业聚集度等内容；个别因素主要选择土地面积、土地形状、临路状况、宗地内开发程度、相邻土地利用情况、规划限制、地质地貌等内容；权益状况主要选择土地使用权性质、权属清晰情况、土地使用权年限等内容。

### ③因素条件说明

在资料收集和实际调查的基础上，我们将评估对象与可比实例的各因素条件列表如下：

比较因素条件说明表

比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三
土地使用权人名称		大庆华科股份有限公司	大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市华兴化工有限责任公司
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		待估	236	235	240
交易期日		2024/7/31	2024/5/24	2024/5/24	2024/3/4
交易情况		正常	正常	正常	正常
容积率		1	1	1	0.72
区域因素	区位条件	较好	较好	较好	较好
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
	距市/区中心距离	约 6 公里	约 10 公里	约 10 公里	约 15 公里
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
	环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
	工业聚集度	一般	一般	一般	一般
个别	土地面积(m <sup>2</sup> )	52,092.20	8243.31	340.46	2377.37
	土地形状	规则	规则	规则	规则

比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三
因素	临路状况	临城镇级次级干道	临城镇级次级干道	临城镇级次级干道	临城镇级次级干道
	宗地内开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	相邻土地利用情况	较好	较好	较好	较好
	规划限制	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
	地质地貌	较好	较好	较好	较好
权益状况	土地使用权性质	出让	出让	出让	出让
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	土地使用年限(年)	27.09	50	50	50

#### ④编制比较因素条件指数表

为将各交易实例与委估宗地之间各因素的差别最终反映到地价水平的差别上，需将各种因素条件量化为可比的定量条件指数。在确定个别条件指数标准时，首先根据不同因素条件对工业用地土地价格的影响程度确定各因素所占权重，再根据评估师对当地土地市场的研究和分析，依据评估师的经验确定委估宗地和交易实例的各因可比实例具体的条件指数。具体确定依据如下：

##### A. 交易期日修正

评估对象为 2024 年 7 月，可比实例 1、2、3 交易时间为 2024 年 5 月、2024 年 3 月，评估宗地与可比实例交易期日接近无需修正，确定评估对象与可比实例的条件指数为 100、100、100。

##### B. 交易情况修正

根据委托人提供资料及评估人员实际调查，评估宗地与可比实例交易情况均属正常，确定评估对象与可比实例的条件指数均为 100。

##### C. 容积率修正

根据评估人员实际调查，评估宗地与可比实例容积率均无需进行修正，确定评估对象与可比实例的条件指数均为 100。

##### D. 区域因素修正

区位条件：以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为好、较好、一般、较差和差五个档次，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 1。

基础设施完善度：指宗地外的基础设施建设状况，分为完善、一般、不完善三个等级，以评估对象为 100，每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正 2。

距市/区中心距离：指宗地到达市中心繁华地带的距离，以评估对象为 100，每增加或减少 2 公里，指数向上或向下修正 1。

交通便捷度：指宗地区域的道路交通条件，分为便捷、较便捷、一般、较差、很差五个等级，以评估对象为 100，每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正 2。

公共设施完善度：指宗地周边的大型文体、医疗、超市、银行等公共服务设施，以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为完善、较完善、不完善三个档次，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 2。

环境质量优劣度：根据宗地所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为好、较好、一般、较差、差五个档次，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 1。

工业聚集度：根据宗地所在区域内周围分布工业企业的多少，以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为聚集、较聚集、一般、较不聚集和不聚集五个档次，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 2。

#### E. 个别因素修正

土地面积：以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为“宗地大小非常适合土地利用类型”、“宗地大小较适合其土地利用类型”、“宗地大小对土地利用不造成影响”、“相对土地利用类型偏大或偏小”和“宗地大小不适合土地利用类型”，影响利用五个等级，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 2。

土地形状：以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为“土地形状规则，对土地利用无影响”、“土地形状较规则，对土地利用无影响”、“土地形状不规则，

但对土地利用无影响”、“土地形状不规则，对土地利用有影响”和“土地形状很不规则，对土地利用影响大”五个等级，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 1。

临路状况：以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为“临城镇级主干道”、“临城镇级次级干道”、“临城镇级辅路”、“临乡镇级道路”和“不临路”五个等级，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 2。

宗地内开发程度：宗地内开发程度分别通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地内平整，以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。每增加或减少一通，指数向上或向下修正 2。

相邻土地利用情况：根据宗地内相邻土地的利用情况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 1。

规划限制：根据宗地的规划限制分为无限制、部分限制、完全限制三个等级，以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 3。

地质地貌：根据宗地的地质地貌情况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 1。

#### F. 权益状况修正

土地使用权类型：该评估宗地与可比实例土地使用权类型相同，无需进行修正，确定评估对象与可比实例的条件指数均为 100。

权属清晰情况：该评估宗地与可比实例土地权属清晰情况相同，无需进行修正，确定评估对象与可比实例的条件指数均为 100。

土地使用权年限：工业用地基准地价为 50 年期土地使用权价格，待估宗地剩余使用年限与可比实例剩余年期不一致，需要进行修正。

计算公式：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

其中：K-年期修正系数

r-土地还原利率 6%

n-待估宗地剩余使用年限

m-可比实例土地使用年限

根据上述各因素条件确定比较因素条件指数表。

**比较因素条件指数表**

比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三
土地使用权人名称		大庆华科股份有限公司	大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市华兴化工有限责任公司
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		待估	236	235	240
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
容积率		100	100	100	100
区域因素	区位条件	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	距市/区中心距离	100	98	98	96
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	工业聚集度	100	100	100	100
个别因素	土地面积(m <sup>2</sup> )	100	98	96	96
	土地形状	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	宗地内开发程度	100	100	100	100
	相邻土地利用情况	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	地质地貌	100	100	100	100
权益状况	土地使用权性质	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
	年期修正系数		0.8393	0.8393	0.8393

### ⑤因素修正

在各比较因素条件指数表的基础上,将评估宗地的因素条件指数与3个可比实例的因素条件进行比较,确定各因素修正系数。

**比较因素修正系数表**

比较因素	案例一	案例二	案例三
土地使用权人名称	大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市华兴化工有限责任公司
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	236	235	240
交易期日	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100

比较因素		案例一	案例二	案例三
容积率		100/100	100/100	100/100
区域因素	区位条件	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
	距市/区中心距离	100/98	100/98	100/96
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100/100	100/100	100/100
	工业聚集度	100/100	100/100	100/100
个别因素	土地面积(m <sup>2</sup> )	100/98	100/96	100/96
	土地形状	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	宗地内开发程度	100/100	100/100	100/100
	相邻土地利用情况	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
	地质地貌	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地使用权性质	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100/100	100/100	100/100
	年期修正系数	0.8393	0.8393	0.8393
可比价格(元/m <sup>2</sup> )		206.23	209.62	218.34

#### ⑥实例修正后的土地单价

以上分析计算得出可比实例 1、2、3 三个修正价格比较接近，采用算术平均值，得出评估对象在评估基准日的土地单价。

$$\begin{aligned} \text{土地单价} &= (206.23 + 209.62 + 218.34) \div 3 \\ &= 211.00 \text{ 元/平方米(取整)} \end{aligned}$$

#### ⑦市场比较法土地价值

该土地面积 52,092.20 平方米，则：

$$\begin{aligned} \text{市场比较法土地价值} &= \text{土地单价} \times \text{土地面积} \\ &= 211.00 \times 52,092.20 \\ &= 10,991,500.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

#### (4)评估值的确定

根据土地评估技术要求及评估对象具体情况，本次评估选用了市场比较法和成本逼近法进行评估，分别从不同角度对待估宗地的市场价格进行测算。本次评估以两种方法算数平均值的作为评估的最终结果。

$$\begin{aligned} \text{评估值(不含税)} &= (\text{成本逼近法土地价值} + \text{市场比较法土地价值}) \\ &\div 2 \\ &= (13,387,700.00 + 10,991,500.00) \div 2 \\ &= 12,189,600.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### 10. 评估结果及增减值原因分析

本次评估的土地使用权账面价值 917,090.01 元，评估价值 12,189,600.00 元，评估增值 11,272,509.99 元，增值率 1,229.20%。

土地使用权评估增值的主要原因是土地原始取得成本较低且近些年土地价格上涨，故导致评估增值。

### 四、评估结论及分析

#### (一) 评估结论

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产在评估基准日的账面价值为 1,642.30 万元，评估价值为 5,446.16 万元(不含税)，评估增值 3,803.86 万元，增值率为 231.62%。本次纳入评估范围的资产评估值为不含增值税价。详见下表：

评估结果汇总表

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	-			
2 非流动资产	1,642.30	5,446.16	3,803.86	231.62
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	1,550.59	3,235.57	1,684.98	108.67
9 在建工程	-	717.41	717.41	
10 工程物资	-	274.22	274.22	
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
14	无形资产	91.71	1,218.96	1,127.25	1,229.15
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	-			
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	1,642.30	5,446.16	3,803.86	231.62

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

## (二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

### 1. 房屋建筑物

#### (1) 评估价值与账面价值比较变动情况

本次评估范围的房屋建筑物账面原值 2,489.71 万元，账面价值 1,158.94 万元(已计提减值准备 1.90 万元)，评估原值 5,064.69 万元，评估净值 2,726.19 万元，评估原值增值 2,574.98 万元，增值率 103.42%，评估净值增值 1,567.25 万元，增值率 135.23%。

#### (2) 增减值原因分析

房屋建筑物评估原值增值是由于近年人工、材料、机械价格上涨，综合影响形成评估原值增值；评估净值增值的主要原因是由于评估原值增值，房屋建筑物经济耐用年限长于会计选用的折旧年限且计提减值准备，形成评估净值增值。

### 2. 构筑物

#### (1) 评估价值与账面价值比较变动情况

本次评估范围的构筑物账面原值 709.97 万元，账面价值 192.57 万元(已计提减值准备 80.44 万元)，评估原值 817.67 万元，评估净值 296.40 万元，评估原值增值 107.70 万元，增值率 15.17%，评估净值增值 103.83 万元，增值率 53.92%。

#### (2) 增减值原因分析

构筑物评估原值增值是由于近年人工、材料、机械价格上涨，综



合影响形成评估原值增值；评估净值增值的主要原因是近年人工、材料、机械价格上涨，构筑物经济耐用年限长于会计选用的折旧年限所致且企业计提减值准备。

### 3. 机器设备

#### (1)评估价值与账面价值比较变动情况

本次评估范围的机器设备账面原值 3,960.28 万元，账面价值 199.08 万元(已计提减值准备 2,005.79 万元)，评估原值 1,212.07 万元，评估净值 212.98 万元，评估原值减值 2,748.21 万元，减值率 69.39%，评估净值增值 13.90 万元，增值率 6.98%。

#### (2)增减值原因分析

机器设备类资产原值减值是由于随着机加工技术的发展，近年来设备购置价格有所降低；评估净值增值的主要原因为部分委估设备已达到经济寿命年限但仍能正常使用，设备经济耐用年限长于会计选用的折旧年限且企业计提减值准备。

### 4. 在建设备

#### (1)评估价值与账面价值比较变动情况

本次委估在建设备账面价值 1,748.13 万元，账面净额为零(已全部计提减值准备)，评估价值 717.41 万元。

#### (2)增减值原因分析

由于企业已全额计提在建设备减值准备，故形成在建设备增值。

### 5. 工程物资

#### (1)评估价值与账面价值比较变动情况

本次委估账面价值 468.40 万元，账面净额为 0(已全部计提减值准备)，评估价值 274.22 万元。

#### (2)增减值原因分析

由于企业已全额计提工程物资减值准备，故形成工程物资增值。

### 6. 土地使用权

#### (1)评估价值与账面价值比较变动情况

本次评估的土地使用权账面价值 917,090.01 元，评估价值

12,189,600.00 元, 评估增值 11,272,509.99 元, 增值率 1,229.20%。

(2)增减值原因分析

土地使用权评估增值的主要原因是土地原始取得成本较低且近些年土地价格上涨, 故导致评估增值。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者

本次评估的委托人、产权持有人均为大庆华科股份有限公司。

#### (一) 委托人及产权持有人概况

1. 企业名称：大庆华科股份有限公司
2. 公司类型：其他股份有限公司(上市)
3. 住所：黑龙江省大庆市高新区技术产业开发区建设路 293 号
4. 法定代表人：王洪涛
5. 注册资本：壹亿贰仟玖佰陆拾叁万玖仟伍佰圆整
6. 成立日期：1998 年 12 月 07 日
7. 营业期限：长期

8. 经营范围：危险化学品生产(见《安全生产许可证》，有效期至 2027 年 1 月 22 日)；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、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、化妆品生立、销售；收购中药原材料。(上述各项按生产、经营许可证经营。)(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。)

9. 统一社会信用代码：91230600702847820X

10. 登记机关：大庆市市场监督管理局。

#### (二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为大庆华科股份有限公司上级单位和部门，国家法律、法规有规定的从规定。

### 二、评估目的

根据《关于大庆华科股份有限公司处置大庆市高新技术产业开发区土地的批复》(集团土地办函〔2024〕19号)、《中国石油大庆石化公司党委会议纪要 2022(8)》、《中国石油大庆石化公司党委会议纪要 2023(27)》及《大庆华科股份有限公司总经理办公会议纪要

2017(8)》，我公司拟对资产进行处置。

本次评估目的是对我公司拟处置资产行为涉及的药业分公司相关资产在 2024 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，为我公司实施上述行为提供价值参考。

### 三、评估对象和范围

#### (一) 评估对象

评估对象为我公司拟处置资产涉及的药业分公司相关资产市场价值。

#### (二) 评估范围

评估范围为我公司拟处置资产所涉及的药业分公司相关资产，资产类型具体包括：房屋建(构)筑物、机器设备、在建设备、工程物资及土地使用权，账面原值合计 9,546.33 万元，账面净值合计 5,946.96 万元，账面净额 1,642.30 万元(已计提减值准备 4,304.66 万元)。

评估对象和评估范围已由委托人及产权持有人进行确认，经济行为文件涉及的评估对象和评估范围与本次评估对象和评估范围一致。

#### (三) 委估资产基本情况

##### 1. 房屋建筑物

本次委估房屋建筑物 16 项，账面原值 2,489.71 万元，账面净值 1,160.84 万元，账面净额 1,158.94 万元(已计提减值准备 1.90 万元)。

(1)委估房屋建筑物 1#纯水车间、2#固体制剂车间、3#软胶囊车间、5#双歧杆菌车间、8#空调机房制水间、9#空压冷冻站、10#水粉针车间，同属综合制剂楼，产权证编号为庆房权证开发区字第 NA278620 号，不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为钢筋混凝土，设计用途为工业，总层数为 1-2 层，建筑面积为 10350.97 平方米，建成年份为 2002 年-2003 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水磨石，外墙贴砖，内墙涂料，顶棚扣板，门为防盗门、成品实木门、塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(2)委估房屋建筑物 4#中药提取厂房，产权证编号为庆房权证开发区字第 NA298108 号，不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为车间，总层数为 2 层，建筑面积为 2180.93 平方米，建成年份为 2002 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为地砖，外墙贴砖，内墙涂料，顶棚为扣板及涂料，门为白钢门及钢防盗门，塑钢窗，有钢楼梯，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(3)委估房屋建筑物 6#工程楼，产权证编号为庆房权证开发区字第 NA278618 号，不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为工业，总层数为 1 层，建筑面积为 987.33 平方米，建成年份为 2002 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水磨石，外墙贴砖，内墙及顶棚为涂料，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(4)委估房屋建筑物 7#污水处理厂房，产权证编号为庆房权证开发区字第 NA278618 号，不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为工业，总层数为 1 层，建筑面积为 489.72 平方米，建成年份为 2002 年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙水泥抹灰，内墙及顶棚为涂料，门为白钢门及铝合金门，窗为塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(5)委估房屋建筑物 11#动物房，截至评估基准日该房屋未办理房屋产权证，房屋所有权人为大庆华科股份有限公司，委托人已对此出具了书面说明。不动产权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104875

号，不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为工业，总层数为1层，建筑面积为688.50平方米，建成年份为2004年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙涂料，内墙及顶棚为涂料，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(6)委估房屋建筑物12#仓库，产权证编号为庆房权证开发区字第NA278457号，不动产权证编号为黑2018大庆市不动产权第0104875号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为混合，设计用途为工业，总层数为1层，建筑面积为2996.83平方米，建成年份为2004年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙贴砖，内墙及顶棚为涂料，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(7)委估房屋建筑物13#针成品库房，截至评估基准日该房屋未办理房屋产权证，房屋所有权人为大庆华科股份有限公司，委托人已对此出具了书面说明。不动产权证编号为黑2018大庆市不动产权第0104875号，不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为钢结构，设计用途为工业，总层数为1层，建筑面积为1711.22平方米，建成年份为2016年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙、内墙及顶棚为复合彩钢板，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(8)委估房屋建筑物14#综合办公楼，产权证编号为庆房权证开发区字第NA288557号，不动产权证编号为黑2018大庆市不动产权第0104875号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为

混合，设计用途为综合楼，总层数为1层，建筑面积为3976.49平方米，建成年份为2002年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为地砖及大理石，楼梯为白刚扶手及大理石贴面，外墙贴砖，内墙及顶棚为涂料，门为白钢玻璃门、成品实木门及防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(9)委估房屋建筑物15#门卫：截至评估基准日该房屋未办理房屋产权证，房屋所有权人为大庆华科股份有限公司，委托人已对此出具了书面说明。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。砖混结构，设计用途为门卫房，总层数为1层，建筑面积为36.45平方米，建成年份为2002年。基准日时房屋处于在用状态。地面为地砖，外墙贴砖，内墙涂料，顶棚扣板，门为塑钢门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

(10)委估房屋建筑物16#化学品库，产权证编号为庆房权证开发区字第NA278621号，不动产权证编号为黑2018大庆市不动产权第0104875号，房屋产权证及不动产权证上载明的使用人为大庆华科股份有限公司。房屋坐落于大庆市开发区产业工区，北至科技路，南至建设路，西至创业新街，东至黑龙江惠丰乳品有限公司。房屋结构为钢筋混凝土，设计用途为库房，总层数为1层，建筑面积为111.35平方米，建成年份为2002年，基准日时房屋处于闲置状态。房屋地面为水泥，外墙涂料，内墙及顶棚为涂料，门为钢防盗门，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全。

## 2. 构筑物

本次委估构筑物12项，账面原值709.97万元，账面净值273.01万元，账面净额192.57万元(已计提减值准备80.44万元)。主要为厂区道路、厂区铺装步道板、围墙、罐区防火堤、以及给排水消防系统等。于2002年至2016年之间建成。截至评估基准日#6绿化由于没有正常维护、杂草丛生，已不能维持原用途；其他构筑物处于闲置状态，能正常使用。

## 3. 机器设备

本次委估机器设备 454 项，账面原值 3,960.28 万元，账面净值 2,204.87 万元，账面净额 199.08 万元(已计提减值准备 2,005.79 万元)。主要为以下几类：

(1)生产用机器设备，如乙醇罐、干式变压器、铝塑泡罩包装机、快速整粒机、高效沸腾干燥机、摇摆颗粒机等。

(2)测试检验仪器仪表，如红外分光光度计、高效液相色谱仪、自动旋光仪、阿贝折射仪、生物显微镜、酸度计、智能崩解仪等。

(3)办公设备，如计算机、激光打印机、投影仪、交换机、监控系统、半球摄像机等。

委估设备分布于药业分公司各个车间及库房。设备购置时间在 2001 年至 2016 年之间，截至评估基准日所有设备闲置，能正常使用。

#### 4. 在建设设备

本次委估在建设设备 127 项，账面价值 1,742.35 万元，账面净额为 0(已全部计提减值准备)。主要为净化灭菌烘箱、氢氧气体发生器、全自动湿法超声波胶塞清洗机、槽型混合机、抗生素瓶螺杆分装机、抗生素瓶扎盖机等机器设备。于 2010 年 12 月购置。截至评估基准日，所有设备存放于药业分公司库房内，设备全新未进行安装，保存环境较好。

#### 5. 工程物资

本次委估工程物资 16 项，账面价值 468.40 万元，账面净额为 0(已全部计提减值准备)。实际为空调机组、全自动湿法超声胶塞清洗机、真空冷冻干燥机、对门灭菌器、医用焚烧炉等机器设备。于 2003 年购置。截至评估基准日，所有设备存放于药业分公司库房内，设备全新未进行安装，保存环境较好。

#### 6. 土地使用权

本次委估土地使用权一宗，原始入账价值 169.83 万元，账面价值 91.71 万元。

##### (1)土地登记状况

依据委托人提供的《不动产权证》，评估对象的土地登记状况如下：

序号	项目	序号 1 土地
----	----	---------



序号	项目	序号 1 土地
1	土地登记证书编号	黑 2018 大庆市不动产权第 0104875 号
2	《国有土地使用证》证号	由 2007-000610 中分割
3	土地使用权人	大庆华科股份有限公司
4	坐落	开发区产业工区
5	宗地代码	230603010035GB00009
6	图号	59.75-34.25 等
7	地类(用途)	工业用地
8	取得价格	1,698,314.83 元
9	使用权类型	出让
10	终止日期	2051 年 8 月 28 日
11	使用权面积	证载面积 52092.20 m <sup>2</sup>
12	宗地四至	东邻阳光大街、西邻创业新街、南邻建设路、北邻科技路
13	发证日期	2001 年 8 月 29 日
14	土地级别	工业用地三级

## (2)土地权利状况

①土地他项权利状况：在评估基准日，评估对象不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

②相邻关系权利：评估对象不存在地役权、通行权等他项权利，相邻关系权利明晰且无争议。

## (3)土地利用现状

至评估基准日，评估对象#1 地上建筑物共 16 栋，主要建筑物为车间、厂房、仓库、办公楼等，总建筑面积为 23,529.79 平方米。

## 四、评估基准日

(一)本项目资产评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。

(二)评估基准日是我公司在综合考虑资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

(三)计价标准为基准日有效的价格标准。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一)纳入评估范围的所有资产处于闲置状态。

(二)本次纳入评估范围的资产评估值为不含增值税价。

## 六、关于资产清查情况的说明

(一)在确定评估基准日后，我公司组织了委估资产的清查。

(二)清查盘点基准日为 2024 年 7 月 31 日，实际盘点时间即现场工作时间，为 2024 年 9 月 5 日。

### (三) 实施方案

此项清查工作由我公司财务部门的管理人员，对委估资产进行清查，并由财务部门具体负责此项资产的核对并填写委估资产清单。此项清查工作本着实事求是的原则，力求做到准确、真实、完整。

### (四) 清查方法

在评估人员进入现场清查前，企业财务人员首先进行自查，对拟入账的资产与申报明细一一核对，做到不重不漏。

制定资产清查实施计划，按资产类型和特点，于 2024 年 9 月 5 日，委托人及产权持有人与评估师共同进行资产的核查工作。清查工作结束后，对清查核实结果进行了沟通。

实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目企业财务人员与评估人员进行了沟通。

### (五) 资产清查情况结果

1. 通过实地清查核实，委托人、企业财务人员和评估师对申报的表、实进行了核实，从而确定进行评估的资产范围，做到不重不漏，评估范围以企业申报的为准；

2. 我公司承诺，企业不存在评估范围内资产的抵押担保，也不存在涉案资产。

3. 纳入评估范围内的资产情况如下：

房屋建(构)筑物、机器设备、在建设备、工程物资及土地使用权，账面原值合计 9,546.33 万元，账面净值合计 5,946.96 万元，账面净额 1,642.30 万元(已计提减值准备 4,304.66 万元)。

## 七、资料清单

- (一) 委估资产清查明细表；
- (二) 委托人及产权持有人营业执照复印件；
- (三) 相关经济行为文件复印件；
- (四) 委托人及产权持有人承诺函；
- (五) 相关不动产权证复印件；
- (六) 其他说明资料。

[盖章页，此页无正文]

委托人及产权持有人(章):



法定代表人:

年 月 日

