

黑龙江黑化股份有限公司重大资产出售及  
发行股份购买资产项目所涉及之  
黑龙江黑化股份有限公司全部资产和负债

## 资产评估报告

天兴评报字（2016）第 0135 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年二月一日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	2
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	2
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 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	11
九、评估假设 .....	21
十、评估结论 .....	25
十一、特别事项说明 .....	26
十二、评估报告的使用限制说明 .....	31
十三、评估报告日 .....	31
评估报告附件 .....	1

## 注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、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，恰当使用评估报告是委托方和产权持有单位及相关当事方的责任。

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。

四、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

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、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

# 黑龙江黑化股份有限公司重大资产出售及 发行股份购买资产项目所涉及之 黑龙江黑化股份有限公司全部资产和负债 资产评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 0135 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受黑龙江黑化股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对黑龙江黑化股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产所涉及黑龙江黑化股份有限公司全部资产和负债，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据中国化工集团公司《关于黑龙江黑化股份有限公司重大资产重组的决议》，黑龙江黑化股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产，需要对黑龙江黑化股份有限公司的全部资产和负债进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：黑龙江黑化股份有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

三、评估范围：黑龙江黑化股份有限公司于评估基准日的全部资产和负债，在评估基准日总资产账面价值 120,595.75 万元，负债账面价值 140,028.68 万元，净资产账面价值-19,432.93 万元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，黑龙江黑化股份有限公司总资产账面价值为 120,595.75

万元，评估价值为 118,835.32 万元，评估减值 1,760.43 万元，减值率为 1.46 %；负债账面价值为 140,028.68 万元，评估价值为 138,753.45 万元，评估减值 1,275.23 万元，减值率为 0.91 %；净资产账面价值为 -19,432.93 万元，评估价值为 -19,918.13 万元，评估减值 485.20 万元，减值率为 2.50 %。

评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	45,484.69	45,741.78	257.09	0.57
非流动资产	75,111.06	73,093.54	-2,017.52	-2.69
其中：长期股权投资	1,903.00	-	-1,903.00	-100.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	73,076.61	72,962.09	-114.52	-0.16
在建工程	131.45	131.45	-	-
无形资产	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
资产总计	120,595.75	118,835.32	-1,760.43	-1.46
流动负债	138,328.37	138,328.37	-	-
非流动负债	1,700.31	425.08	-1,275.23	-75.00
负债总计	140,028.68	138,753.45	-1,275.23	-0.91
净资产	-19,432.93	-19,918.13	-485.20	-2.50

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起，至 2016 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估

**结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。**

# 黑龙江黑化股份有限公司重大资产出售及 发行股份购买资产项目所涉及之 黑龙江黑化股份有限公司全部资产和负债 资产评估报告

天兴评报字（2016）第 0135 号

黑龙江黑化股份有限公司：

北京天健兴业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，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟重大资产出售而涉及黑龙江黑化股份有限公司的全部资产和负债进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方和产权持有单位概况

#### 1. 基本信息

企业名称：黑龙江黑化股份有限公司（以下简称“黑化股份”）

注册地址：黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区向阳大街 2 号

法定代表人：隋继广

注册资本：叁亿玖仟万圆整

实收资本：叁亿玖仟万圆整

企业类型：股份有限公司（上市）

成立时间：1998 年 10 月 30 日

经营范围：粗苯、焦油、苯酚、萘、蒽、洗油、杂酚、焦油沥青、氨、甲醇、液氧、液氮、硫磺、硝酸、二氧化碳、氨水生产（《安全生产许可证》有效期至 2015 年 09 月 08 日），焦炭、化学肥料生产。（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

黑龙江黑化股份有限公司系于 1998 年 10 月经黑龙江省人民政府黑政函（1998）57 号文批准，由黑龙江黑化集团有限公司作为独家发起人，以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字(1998)241 号和证监发字(1998)242 号批准,公司于 1998 年 9 月 22 日向社会公开发行人民币普通股 10,000 万股。发行后公司总股本为 33,000 万股，其中法人股 23,000 万股，占总股本的 69.70%；社会公众股 10,000 万股,占总股本的 30.30%。根据公司 2006 年第一次临时股东大会通过的股权分置改革方案，公司流通股股东每持有 10 股流通股股份将获得由资本公积定向转增 6 股股份，共计转增 6000 万股，作为非流通股获取流通权的对价，转增后公司总股本变更为 39,000 万股，截止 2015 年 9 月 30 日，公司注册资本为 39000 万元。

## 3. 公司股权结构及变更情况

黑化股份成立于 1998 年。由黑化集团有限公司独资成立，注册资本叁亿叁千万元整，实收资本叁亿叁千万元整。

1998 年，以黑化集团有限公司为独家发起人并控股的黑化股份有限公司股票在上交所上市，黑化集团持股比例保持在 60% 以上。

2008 年黑化股份有限公司根据 2006 年第一次临时股东大会决议，有资本公积转增股本，变更后注册资本为人民币 39000 元整。并由天职会计师事务所出具了（天职京验字【2007】第 002 号）验资报告。

截至评估基准日 2015 年 9 月 30 日，黑化股份前十名股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	黑龙江黑化集团有限公司	17,529.11	44.95%
2	中国昊华化工集团股份有限公司	1,165.00	2.99%



序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
3	交通银行股份有限公司-工银瑞信互联网加股票型证券投资基金	1,119.59	2.87%
4	北京宏图昌历投资基金管理中心（有限合伙）	766.59	1.97%
5	中国农业银行股份有限公司-工银瑞信信息产业混合型证券投资基金	621.91	1.59%
6	中国农业银行股份有限公司-工银瑞信创新动力股票型证券投资基金	510.61	1.31%
7	吴晓靖	280.50	0.72%
8	肖秋莲	257.63	0.66%
9	吴惠莲	249.36	0.64%
10	天安财产保险股份有限公司-保赢1号	209.97	0.54%
合计		22,710.27	58.24%

#### 4. 财务状况表及经营成果

##### 财务状况表

金额单位：元

项目名称	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31
流动资产	454,846,897.73	780,958,140.03	1,427,571,083.40
非流动资产	751,110,630.06	789,180,891.37	853,636,958.96
其中：长期股权投资	19,030,000.00	19,030,000.00	19,030,000.00
固定资产	730,766,114.86	769,151,019.57	810,606,028.73
在建工程	1,314,515.20	999,871.80	24,000,930.23
无形资产			
土地使用权			
其他			
<b>资产总计</b>	<b>1,205,957,527.79</b>	<b>1,570,139,031.40</b>	<b>2,281,208,042.36</b>
流动负债	1,383,283,726.44	1,473,685,808.91	1,810,310,465.14
非流动负债	17,003,076.92	69,188,316.84	142,687,011.37
<b>负债总计</b>	<b>1,400,286,803.36</b>	<b>1,542,874,125.75</b>	<b>1,952,997,476.51</b>
<b>净资产</b>	<b>-194,329,275.57</b>	<b>27,264,905.65</b>	<b>328,210,565.85</b>

经营成果表

金额单位：元

项目名称	2015年1-9月	2014年	2013年
一、营业收入	709,313,487.34	1,072,860,746.62	1,638,380,548.19
减：营业成本	831,608,509.97	1,244,638,044.46	1,560,851,691.13
营业税金及附加	7,476.92	9,107.54	70,263.14
销售费用	5,245,980.68	9,898,644.22	7,680,291.51
管理费用	62,686,552.02	66,233,092.52	35,436,279.92
财务费用	9,478,896.22	36,390,751.86	32,533,027.37
资产减值损失	11,823,581.86	2,004,732.98	21,471,324.64
加：投资收益			
二、营业利润	-211,537,510.33	-286,313,626.96	-19,662,329.52
加：营业外收入	3,649,572.30	1,692,405.05	35,643,694.15
减：营业外支出		27,059,075.39	2,895,755.05
三、利润总额	-207,887,938.03	-301,392,979.88	13,085,609.58
减：所得税费用			
四、净利润	<b>-207,887,938.03</b>	<b>-301,392,979.88</b>	<b>13,085,609.58</b>

上表中列示的财务数据，其中 2013 年数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具带有强调事项段的无保留意见审计报告，2014 年数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2015]110427 号带有强调事项段的无保留意见审计报告，2015 年 9 月 30 日数据数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2016]第 110446 号带有强调事项段的无保留意见审计报告。

## （二）委托方和产权持有单位的关系

委托方和产权持有单位为同一方。

## （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、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相关监管机构。

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

根据中国化工集团公司《关于黑龙江黑化股份有限公司重大资产重组的决议》，黑龙江黑化股份有限公司拟重大资产出售及发行股份购买资产，需要对黑化股份的全部资产和负债进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为黑化股份拟重大资产出售所涉及的全部资产和负债。

### （二）评估范围

评估范围为黑化股份于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 120,595.75 万元，负债账面价值 140,028.68 万元，净资产账面价值 -19,432.93 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	45,484.69
非流动资产	75,111.06
其中：长期股权投资	1,903.00
投资性房地产	-
固定资产	73,076.61
在建工程	131.45
无形资产	-
其中：土地使用权	-
其他非流动资产	-

<b>资产总额</b>	<b>120,595.75</b>
流动负债	138,328.37
非流动负债	1,700.31
<b>负债总额</b>	<b>140,028.68</b>
<b>净资产</b>	<b>-19,432.93</b>

(一) 委托方和产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2016]第 110446 号带有强调事项段的无保留意见审计报告。

(二) 企业申报的表外资产的情况

本次评估不涉及表外资产。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

(一) 经济行为依据

1. 中国化工集团公司《关于黑龙江黑化股份有限公司重大资产重组的决议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
13. 《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）；
14. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发（2006）306 号）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
16. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权（2010）71 号）；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
18. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

21. 其它相关的法律法规文件。

### （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. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；

7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；

8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；

9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；

10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

14. 《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）；

15. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；

16. 《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）。

### （四）资产权属依据

1. 国有产权登记证；

2. 房屋所有权证；

3. 机动车行驶证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10号文）；
3. 《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建〔2002〕394号）；
4. 《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）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
9. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号）；
10. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
11. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
12. 2010年《黑龙江省建设工程预算定额》（建筑、装饰装修工程）；
13. 2010年《黑龙江省建设工程预算定额》（安装工程）；

14. 2010年《黑龙江省建设工程费用定额》；
15. 齐齐哈尔市《建设工程造价信息》（2015年9月）；
16. 2015机电产品报价手册；
17. 企业提供的相关工程预决算资料；
18. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
19. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
20. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
21. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
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. 产权持有单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及相关协议、合同书、发票等财务资料；
24. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

资产评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。



## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，产权持有单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对产权持有单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且产权持有单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

## （三）资产基础法具体评估方法介绍

资产评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

### 1. 流动资产及负债的评估

产权持有单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货；负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期应付款和其他非流动负债。

（1）**货币资金**：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）**应收票据**：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票（或包括银行承兑汇票和商业承兑汇票）。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记

簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

**(3) 应收账款和其他应收款：**各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

**(4) 预付款项：**根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以产权持有单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

### **(5) 存货**

**外购存货：**主要包括材原材料和产成品，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

**产成品：**产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后

净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。对分期收款发出产品和委托代销产品，在核查账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估；

(6) **负债：**各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 长期股权投资的评估

纳入评估范围的长期股权投资共计 1 家，为控股子公司。被投资单位名称和持股比例如下表所示：

序号	被投资单位名称	控制类型	持股比例	账面价值
1	黑化集团中美碧碧肥有限责任公司	控股	64.66%	1903 万元

对于全资、控股子公司的长期投资，采用资产评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按产权持有单位持股比例计算长期投资评估值。

## 3. 房屋建（构）筑物的评估

基于本次评估之特定目的，结合各待估建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质等，对于企业自建生产性房产采用重置成本法评估。具体评估方法介绍如下：

根据搜集的建筑工程资料和竣工结算资料，以建筑物工程量套用现行定额标准和计取前期及其他费用，按合理建设期同期的贷款利率等计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。重置成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

### (1) 重置全价

重置全价=建安工程费+前期费用及其他费用+资金成本

#### ① 建安工程费

对价值较高的建（构）筑物，评估人员根据委估房屋建筑物具体情况选出典型工程，收集典型工程的竣工决算、竣工验收、施工图纸等资料，核实工程量，根

据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程费；对无法查找到竣工决算等资料的房屋建筑物评估操作中采用重编预算法或类比法调整确定直接费用。评估中依据2010年《黑龙江省建设工程预算定额》（建筑、装饰装修工程）、2010年《黑龙江省建设工程预算定额》（安装工程）、2010年《黑龙江省建设工程费用定额》、齐齐哈尔市《建设工程造价信息》（2015年9月）等文件的有关取费标准和市场价格，按资产评估操作规范与当地规定的计费程序计算建安工程费。

### ② 前期工程费及建设相关费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、可行性研究费、工程勘察设计费、工程建设监理费等，根据行业标准和国家有关部门收费规定，确定前期费用和其他费用。具体见下表：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程费×计费费率	0.52%	财政部财建[2002]394号
2	工程监理费	建安工程费×计费费率	1.66%	发改价格(2007)670号
3	环境影响评价费	建安工程费×计费费率	0.02%	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	建安工程费×计费费率	0.18%	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	建安工程费×计费费率	2.23%	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	建安工程费×计费费率	0.01%	计价格(2002)1980号
7	墙体材料基金	建筑面积×计费费率	8	黑财综[2007]143号
8	散装水泥专项基金	建筑面积×计费费率	1	黑经治建联发[2006]101号

### ③ 资金成本

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中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

2015年8月26日执行利率表

项目	年利率%
一、短期贷款	
一年以内（含一年）	4.60
二、中长期贷款	
一至五年（含五年）	5.00
五年以上	5.15

## （2）成新率

建（构）筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物采用综合成新率方法确定，采用勘查成新率和理论成新率两种方法计算，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{勘查成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

### ① 勘查成新率

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘查成新率。

### ② 理论成新率的确定

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

## （3）评估值的确定

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

## 4. 设备类资产的评估

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

### （1）机器设备重置全价的确定

#### 1) 设备重置全价的确定

根据被评估单位设备类资产特点，本次评估重置全价由设备购置费、运杂费、安装费组成。被评估单位为一般纳税人，故本次评估以不含税价格计算其重置全价。

即：重置全价=设备购置价格（不含税）+运杂费（不含税）+基础费及安装调试费+前期及其他费用+资金成本

购置价主要依据市场询价和产品报价手册予以确定。

## 2) 设备运杂费

根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小（能否集装箱、散装）设备的重量、价值（贵重、价低）以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

## 3) 设备安装调试费

首先查询专用设备的价格中是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。

## 4) 前期及其他费用

其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、环境影响评价费、勘察费设计费、招投标代理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

## 5) 基础费

根据设备特点，根据机械行业基础费概算指标，计算基础费。

## 6) 资金成本

不论是企业自有资金还是从银行借贷资金用于设备购置，均计算资金成本。资金成本的计算时间按设备的合理工期并假设资金在合理工期内均匀投入考虑，贷款利率按评估基准日执行的商业银行同期贷款的基准利率确定。

**(2) 车辆重置全价的确定：**车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及其他费用，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/（1+17%）]×车辆购置附加税率+其他费用—

## 可抵扣增值税

### (3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

重置全价=购置价(不含税)

### (4) 成新率的确定

#### 1) 机器设备成新率

分别计算理论成新率 N1 和勘察成新率 N2，加权平均确定其成新率，即

成新率 N=理论成新率 N1 ×0.4+勘察成新率 N2 ×0.6

理论成新率 N1：根据机器设备的已使用年限以及评估确定的不同类型设备的经济寿命年限，或根据现场勘察情况以及由设备的大修周期、次数确定的超过经济寿命年限设备的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率 N1 = (1 - 已使用年限 / 经济寿命年限) ×100%

或：理论成新率 N1 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) ×100%

勘察成新率 N2：通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

#### 2) 车辆综合成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，其中对于小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，以年限法作为参考，以里程法加上现场勘察调整确定成新率；其他车辆按以下方法确定成新率后按孰低原则确定成新率。即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) ×100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) ×100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的

成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

### 3) 电子设备成新率

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

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

### (5) 评估值的确定

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

## 5. 在建工程的评估

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。对正常施工尚未完工的在建工程以及前期费用等，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，以清查核实后账面值加上资金成本作为评估值；对于工期短或者投入金额小的，不考虑资金成本。

### (四) 收益法具体评估方法介绍

本次采用收益法对黑化股份进行评估，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业自由现金流量折现值，然后再加上溢余资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

本次评估的具体思路是：

**1.评估模型：**本次选用企业自由现金流量模型。

### 2.计算公式

企业整体价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产及非经营性价值+长期股权投资价值

全部股东权益价值=企业整体价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、应付债券、一年内到期的长期借款、长期借款等。

### 3.收益期的确定



本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2015 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，共计 5 年，在此阶段根据黑化股份的经营情况进行预测；第二阶段为 2021 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段黑化股份均按保持 2020 年预测的稳定收益水平考虑。

#### 4.自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

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

#### 5. 收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：

P —— 为企业股东全部权益价值评估值；

A<sub>i</sub> —— 企业近期处于收益变动期的第 i 年的企业自由现金流量；

A —— 企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流量；

R —— 折现率；

n —— 企业收益变动期预测年限；

B —— 企业评估基准日付息债务；

OE —— 企业评估基准日非经营性、溢余资产与负债总和、长期股权投资价值的现值。

#### 6.折现率 R 的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$\text{公式: } WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

式中:  $K_e$ : 目标权益资本报酬率;

$E / (E+D)$ : 权益资本比率;

$K_d$ : 目标付息债务成本;

$D / (E+D)$ : 付息债务资本比率; 权益资本比率、付息债务资本比率根据上述计算得出的企业目标资本结构确定;

$T$ : 所得税率。

$$\text{其中: } K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + RC$$

式中:  $R_f$ : 无风险报酬率;

$R_m$ : 市场期望收益率;

$\beta$ : 企业风险系数;

$RC$ : 企业特定风险调整系数。

## 八、评估程序实施过程和情况

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, 依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求, 按照与委托方的资产评估约定书所约定的事项, 北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核, 按被评估单位提交的资产清单, 对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对, 进行了必要的市场调查和交易价格的比较, 以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下:

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 12 月接受委托方的委托, 从事本资产评估项目。在接受委托后, 北京天健兴业资产评估有限公司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、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (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。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2015 年 12 月 20 日—12 月 26 日。

## 2. 现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

### (2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### (3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

### (4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对华润赛科药业有限责任公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2015 年 12 月 27 日—12 月 31 日。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场法和收益现值法结果。

#### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### (3) 工作底稿的整理归档

上述 3、4 两阶段工作时间为 2015 年 12 月 31 日—2016 年 2 月 1 日。

## 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。首先被评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。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### （二）收益法评估假设：

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；无其他不可预测和不可抗力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，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 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。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，经资产基础法评估，黑龙江黑化股份有限公司总资产账面价值为 120,595.75 万元，评估价值为 118,835.32 万元，评估减值 1,760.43 万元，减值率为 1.46 %；负债账面价值为 140,028.68 万元，评估价值为 138,753.45 万元，评估减值 1,275.23 万元，减值率为 0.91 %；净资产账面价值为 -19,432.93 万元，评估价值为 -19,918.13 万元，评估减值 485.20 万元，减值率为 2.50 %。

评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	45,484.69	45,741.78	257.09	0.57
非流动资产	75,111.06	73,093.54	-2,017.52	-2.69
其中：长期股权投资	1,903.00	-	-1,903.00	-100.00
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	73,076.61	72,962.09	-114.52	-0.16
在建工程	131.45	131.45	-	-
无形资产	-	-	-	
土地使用权	-	-	-	
其他	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>120,595.75</b>	<b>118,835.32</b>	<b>-1,760.43</b>	<b>-1.46</b>

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债	138,328.37	138,328.37	-	-
非流动负债	1,700.31	425.08	-1,275.23	-75.00
<b>负债总计</b>	<b>140,028.68</b>	<b>138,753.45</b>	<b>-1,275.23</b>	<b>-0.91</b>
<b>净资产</b>	<b>-19,432.93</b>	<b>-19,918.13</b>	<b>-485.20</b>	<b>-2.50</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

经收益法评估，黑龙江黑化股份有限公司净资产评估价值为-187,411.61 万元，较账面净资产-19,432.92 万元减值 167,978.69 万元，减值率 864.40%。

## （三）评估结果的最终确定

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而产权持有单位由于在所在行业整体产能过剩、市场需求不足的大环境下，未来盈利能力具有较大的不确定性。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，产权持有单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对产权持有单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

在评估基准日持续经营假设前提下，经资产基础法评估，黑龙江黑化股份有限公司的全部资产和负债的评估值为-19,918.13 万元。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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

的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 在评估基准日后，至 2016 年 9 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(四) 引用其他机构出具的报告结论的情况：

无。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1、本次委估的黑化股份房屋建筑物中涉及下列 66 项房屋无房产证，黑化股份承诺房产为自建房产权属无争议：

明细表序号	建筑物名称	建成年代	结构	面积 (m <sup>2</sup> )
3	泡沫消防泵房	1983/6/1	砖混	100.01
8	精苯检修班办公室	1987/12/1	砖混	98.41
10	精苯办公室	1971/1/1	砖混	58.34
12	硫铵厂房	1980/5/1	砖混	2,682.36
15	深井泵房	1983/5/1	砖混	22.12
18	抽渣泵房	1983/6/1	砖混	56.55
20	2#放散站	1980/5/1	框架	14.42
21	抽渣泵房	1980/5/1	砖混	10.69
22	硫铵蒸汽计量间	1971/1/1	砖混	6.72
24	炼焦办公室(原浴池)	1971/1/1	砖木	220.00
26	精苯蒸汽计量间	1979/1/1	砖混	11.38
27	污水倒班宿舍及通廊	1980/12/1	砖混	72.45
28	污水处理提升泵站	1983/6/1	砖混	337.52
34	污水泵站	1983/5/1	框架	1,172.80
36	焦油铆焊班休息室	1971/10/1	砖混	20.69
44	煤气放散站 1#	1990/10/1	框架	19.53
45	煤气放散站 2#	1990/10/1	框架	19.49
47	炼焦实验室	1971/10/1	框架	272.46
48	焦炉制样式	1980/5/1	框架	137.50
51	粉焦抓斗操作室	1971/10/1	框架	8.88
56	5#锅炉房改造室	1980/5/1	砖混	1,206.32
59	配煤及破碎机室	1971/10/1	框架	700.00
60	粉碎机室	1982/10/1	框架	257.60
61	焦仓下消防泵房	1980/5/1	框架	15.58
65	备煤办公室	1988/10/1	砖混	67.35
66	空气鼓风机	1988/7/1	框架	241.80



68	煤气鼓风机室	1988/7/1	砖混	366.52
76	办公楼及小车库	1984/12/1	框架	2,609.68
77	休息室	1999/12/1	砖混	46.75
82	204 锅炉房除灰渣厂房	2000/6/1	排架	2,008.72
85	205a 燃料煤储运厂房	2000/6/1	排架	13,735.04
87	205b 灰渣储运厂房	2000/6/1	排架	1,148.90
92	444 第一循环水厂房	2000/6/1	排架	6,261.50
96	444 污水处理厂房	2000/6/1	排架	5,112.76
100	443 第二循环水厂房	2000/6/1	框架	2880.02
102	混床除盐装置厂房单层	2004/12/1	框架	1,909.13
103	水处理间	1982/12/1	框架	1,326.33
105	1#升温加压站	1982/12/1	框架	298.90
106	电仪办公室及仓库	1984/12/1	框架	210.90
107	2#升温加压站	1990/12/1	框架	1,382.85
108	电抗器室	1992/12/1	框架	90.93
109	总配厂房	1980/5/1	框架	591.40
110	电修厂房	1980/5/1	框架	677.82
111	江岸泵站	1979/6/1	框架	1,369.23
112	电站主厂房	1982/12/1	排架	6,430.00
114	综合楼	1982/12/1	框架	1,341.18
116	恩德炉厂房	1998/11/30	框架	5,897.10
117	转运站	1998/11/30	框架	942.84
125	700 尿素合成与回收厂房	1998/11/30	框架	5,927.92
128	720 尿素蒸发造粒厂房	1998/11/30	框架	13,634.23
130	730 尿素储运厂房	1998/11/30	框架	12,256.20
131	740 尿素包装厂房	1998/11/30	框架	10,573.00
144	编组站办公室	1971/12/31	框架	149.60
145	运输备件库	1984/12/31	框架	243.72
151	新建道口房及机车库	1984/12/31	框架	746.00
155	主体厂房	1998/11/30	框架	507.00
156	物资储备仓库	2008/12/29	框架	458.70
157	150 吨汽车衡附属	2009/5/31	框架	571.90
158	泵水架青料斗房	1971/10/1	框架	91
159	焦油车间沥青贮库	1983/6/1	框架	22.2
160	解冻库	1972/9/30	框架	1399.9
161	推土机库	1979/10/31	框架	127.85
164	柴油库	1980/6/30	框架	27.9
166	编组站休息室	1971/10/31	框架	45.48
167	65T 吊车库	1991/6/30	框架	329.03
169	培训中心	2008/12/29	框架	4,400.00

2、本次委估的黑化股份下属子公司黑化集团中美碧碧肥有限责任公司的房屋建筑物中涉及下列 5 项房产无房产证，企业承诺房产为自建房产权属无争议：

明细表序号	建筑物名称	建成年代	结构	面积 (m <sup>2</sup> )
-------	-------	------	----	----------------------

1	生产厂房	1986/1/1	砖混	462
2	新建库	1996/2/1	砖混	175
4	化验室楼	1990/1/1	砖混	304.65
5	主体厂房	2001/1/1	框架	1600
6	原料库	2001/1/1	钢结构	1512

3、本次委估的黑化股份房产中，下列 47 项房产由于企业规划调整，计划拆除，本次评估以拟拆除变现价值确认为评估值：

明细表序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
1	房权证富字第 20041913 号	精制办公室	砖混	1971/10	100.01
3		泡沫消火泵房	砖混	1983/06	100.01
5	房权证富字第 20020892 号	精苯泵房及操作室	砖混	1972/12	171.45
6	房权证富字第 20041899 号	油水分离器厂房	框架	1983/06	137.50
7	房权证富字第 20041898 号	精苯化验室	砖混	1983/06	158.44
8		精苯检修班办公室	砖混	1987/12	98.41
9	房权证富字第 20041900 号	精苯厂房	框架	1983/06	272.46
10		精苯办公室	砖混	1971/01	58.34
12		硫铵厂房	砖混	1980/05	2,682.36
14	房权证富字第 20041931 号	冷凝泵房隔音室	砖混	1981/12	18.64
20		2#放散站	框架	1980/05	14.42
21		抽渣泵房	砖混	1980/05	10.69
22		硫铵蒸汽计量间	砖混	1971/01	6.72
24		炼焦办公室（原浴池）	砖木	1971/01	220.00
26		精苯蒸汽计量间	砖混	1979/01	11.38
27		污水倒班宿舍及通廊	砖混	1980/12	72.45
28		污水处理提升泵站	砖混	1983/06	337.52
35	房权证富字第 20020891 号	精萘主厂房	框架	1989/12	447.38
36		焦油铆焊班休息室	砖混	1971/10	20.69
44		煤气放散站 1#	框架	1990/10	19.53
45		煤气放散站 2#	框架	1990/10	19.49
47		炼焦实验室	框架	1971/10	272.46
48		焦炉制样式	框架	1980/05	137.50
51		粉焦抓斗操作室	框架	1971/10	8.88
54	房权证富字第 20020881 号	炼焦值班室	砖混	1983/10	47.64
56		5#锅炉房改造室	砖混	1980/05	1,206.32
59		配煤及破碎机室	框架	1971/10	700.00
60		粉碎机室	框架	1982/10	257.60
65		备煤办公室	砖混	1988/10	67.35
66		空气鼓风机	框架	1988/07	241.80
67	房权证富字第 20041943 号	D700 空气鼓风机隔音室	砖混	1990/07	19.89
68		煤气鼓风机室	砖混	1988/07	366.52
69	房权证富字第 20041994 号	循环泵房	框架	1988/07	122.61
71	房权证富字第 20020883 号	充气工程主厂房	框架	1988/07	1,218.60
72	房权证富字第 20042021 号	充气工程主厂房	框架	1988/07	2,208.90
76		办公楼及小车库	框架	1984/12	2,609.68

77		休息室	砖混	1999/12	46.75
78	房权证富字第 20041924 号	卷扬机小房	砖混	1999/12	111.37
81	房权证富字第 20020896 号	203 锅炉油点火厂房	排架	2000/06	235.06
82		204 锅炉房除灰渣厂房	排架	2000/06	2,008.72
84	房权证富字第 20020870 号	205a 燃料煤储运厂房	排架	2000/06	1,472.79
86	房权证富字第 20020885 号	205b 灰渣储运厂房	排架	2000/06	861.60
87		205b 灰渣储运厂房	排架	2000/06	1,148.90
96		444 污水处理厂房	排架	2000/06	5,112.76
108		电抗器室	框架	1992/12	90.93
158		泵水架青料斗房	框架	1971/10	91
159		焦油车间沥青贮库	框架	1971/10	22.2

4、本次评估范围内的机器设备大多数历史上经历多次评估调账，资产出资、融资租赁等业务，造成其账面原值为历史上经历评估的净值。

5、委估车辆中第 55 项，牌照号为黑 BA0091 的奥迪 A6 轿车的证载权利人是“哈市公安交警支队”，系黑化股份由自身原因将车辆登记到哈市公安交警支队名下，黑化股份承诺拥有该车的产权。

6、本次评估范围内的房屋建筑物所占用的土地为黑龙江黑化集团有限公司拥有，双方签订了土地租赁合同。本次评估未考虑租赁期限对本次委估建筑物经济寿命年限的影响。

7、2015 年 8 月 7 日齐翔建工集团有限公司建筑安装分公司向黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区人民法院提起诉讼，黑化股份欠其工程款 4,539,420.64 元，要求黑化股份支付其尚欠的工程款 4,539,420.64 元，截止 2015 年 9 月 30 日，该案件正在审理中。

8、中国人民银行于 2015 年 10 月 24 日下调了人民币存贷款基准利率，调整后的存贷款利率如下表所示：

人民币存款利率

	三个月	半年	一年	两年	三年
存款利率	1.10%	1.30%	1.50%	2.10%	2.75%

人民币贷款利率

	一年以内	一年到五年	五年以上
贷款利率	4.35%	4.75%	4.90%

本次评估未考虑利率下调可能造成的影响。

## 十二、评估报告的使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (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，即评估基准日 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。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 2016 年 2 月 1 日。



(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

曹石强



注册资产评估师：

张洁涛



2016年 2月 1日

## 评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 产权持有单位审计报告
- 三、 委托方和产权持有单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托方和产权持有单位承诺函
- 六、 签字注册资产评估师承诺函
- 七、 评估机构资格证书
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证书