

东北制药集团股份有限公司资产拆迁补偿项目  
资产评估说明

金开评报字[2013]第 015 号

评估基准日：2013 年 6 月 30 日

评估报告日：2013 年 7 月 23 日



北京金开资产评估有限公司  
BEIJING JINKAI APPRAISAL CO.,LTD

## 目 录

|  |    |
|--|----|
| 材料一.关于资产评估说明使用范围的声明.....                           | 1  |
| 一、关于资产评估说明使用范围的声明.....                             | 1  |
| 二、本说明有关术语释义.....                                   | 1  |
| 材料二.关于进行资产评估有关事项的说明.....                           | 2  |
| 一、委托方及被评估单位概况：.....                                | 3  |
| 二、关于评估目的说明.....                                    | 3  |
| 三、关于评估对象、范围的说明.....                                | 4  |
| 四、关于评估基准日的说明.....                                  | 4  |
| 五、可能影响评估工作的重大事项说明.....                             | 4  |
| 六、资产清查情况：.....                                     | 5  |
| 七、资料清单.....  | 5  |
| 材料三.评估对象、评估范围及资产清查核实情况的说明.....                     | 6  |
| 一、评估对象与评估范围.....                                   | 7  |
| 二、资产清查核实的内容.....                                   | 9  |
| 三、影响资产清查的事项.....                                   | 10 |
| 四、资产清查的过程与方法.....                                  | 10 |
| 五、资产清查结论.....                                      | 11 |
| 材料四.评估技术说明——资产基础法.....                             | 12 |
| 一、关于评估方法选用的说明.....                                 | 13 |
| 二、非流动资产评估说明.....                                   | 14 |
| (一)固定资产评估说明.....                                   | 14 |
| 2.建安工程造价计算.....                                    | 18 |
| 3.前期及其他费用.....                                     | 18 |
| = $(952+68) \times 6\% \times 1/2 = 30$ 元/平方米..... | 19 |
| 4.资金成本.....  | 21 |
| (二)无形资产评估说明.....                                   | 33 |
| 三、采用资产基础法的评估结论.....                                | 37 |
| 材料五.评估结论及其分析.....                                  | 38 |
| 一、评估结果及分析.....                                     | 39 |
| 二、评估结论.....  | 40 |

材料一.关于资产评估说明使用范围的声明

## 一、关于资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产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，本说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

## 二、本说明有关术语释义

【东药股份】指本次评估之委托方及被评估单位东北制药集团股份有限公司。

【市国资委】指辽宁省沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会。

【财政部】指中华人民共和国财政部。

【国资委】指国务院国有资产监督管理委员会。

【中评协】指中国资产评估协会。

【本公司】除材料二特别指明外，其它材料均指北京金开资产评估有限公司。

【元】指人民币元（特别注明除外）。

北京金开资产评估有限公司

二零一三年七月二十三日

材料二.关于进行资产评估有关事项的说明

**北京金开资产评估有限公司：**

因东北制药集团股份有限公司（以下简称【东药股份】）搬迁而涉及资产拆迁补偿事宜，【东药股份】委托本公司对其申报的房地产拆迁损失、构筑物及管道沟槽的拆迁损失、机器设备的拆迁损失于评估基准日（2013年6月30日）的市场价值进行评估。

根据财政部有关文件之规定，现就有关事项我们共同说明如下：

**一、委托方及被评估单位概况：**

1.基本情况

单位名称：东北制药集团股份有限公司

住所：沈阳经济技术开发区昆明湖街

法定代表人名称：刘震

注册资本：人民币叁亿叁仟叁佰捌拾壹万元

实收资本：人民币叁亿叁仟叁佰捌拾壹万元

公司类型：股份有限（国内合资 上市）

经营范围：原料药、无菌原料药、食品添加剂、饲料添加剂、危险化学品生产；医药中间体副产品、包装材料、化工产品、化妆品制造；医药新产品开发、技术咨询服务、成果转让；厂房、设备租赁。

成立日期：1993年6月10日

营业期限：自1993年6月10日至2043年6月10日

**二、关于评估目的说明**

(一)评估目的：

因涉及【东药股份】拆迁补偿事宜，【东药股份】委托本公司对其申报资产的拆迁损失于评估基准日（2013年6月30日）的市场价值进行评估。

(二)评估目的所对应的经济行为的批准情况

本次经济行为的相关文件正在办理中。

### 三、关于评估对象、范围的说明

#### (一)评估对象

本次评估对象为：**【东药股份】**因拆迁补偿事宜涉及的企业申报的房地产拆迁损失、构筑物及管道沟槽的拆迁损失、机器设备的拆迁损失。

#### (二)评估范围

与评估对象所对应的评估范围包括位于沈阳市铁西区北二西路 41 号的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、管道沟槽及机器设备和位于沈阳市铁西区重工北街 37 号的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、管道沟槽及机器设备。其中土地使用权 2 宗，使用权面积共计 267,600 平方米，账面价值 123,312,708.14 元；地上房屋建筑物共计 103 项，总建筑面积 188,992 平方米，账面价值 128,923,305.34 元；构筑物共计 57 项，账面价值 40,696,716.52 元；管道沟槽共计 22 项，账面价值 4,904,602.77 元；机器设备共计 10,924 项 10,924 台（套），账面价值 235,871,348.83 元。

### 四、关于评估基准日的说明

(一)该项目评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。

(二)基准日的选择由**【东药股份】**确定。

### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 位于沈阳市铁西区重工北街 37 号的土地使用权，使用权证编号为沈阳国用（2000）字第 694 号，证载使用权面积 170,243 平方米，截止评估基准日，**【东药股份】**已移交给铁西区政府使用权面积共计 78,131 平方米，纳入本次评估范围的土地使用权面积为剩余的 92,112 平方米。

(二)铁西区北二西路 41 号院内的房产中有 48 项办理了房屋所有权证，其中证载房屋所有权人为东北制药总厂的房产有 21 项、证载房屋所有权人为沈阳东港制药有限公司的房产有 12 项、证载房屋所有权人为东北制药集团股份有限公司的房产有 15 项，有 20 项房屋无房屋所有权证，对尚未办理房屋产权手续及产权变更手续的房产**【东药股份】**承诺房屋产权均归其所有。

(三)铁西区重工北街 37 号院内的房产中有 29 项办理了房屋所有权证，证载房屋所有权人为东北制药总厂，有 6 项房屋无房屋所有权证，**【东药股份】**承诺所有房屋产权均归其所有。

(四) 纳入本次评估范围的管道沟槽属地下隐蔽工程，无法进行现场查勘，本次评估以【东药股份】提供的工程量清单作为评估依据。

## 六、资产清查情况：

### (一) 资产清查情况说明

#### 1. 资产清查结果

本次评估清查主要由财务部负责，组成清查小组，对全部资产进行清查，以财会账为基础，进行账账、账表、账物核对。

#### 2. 清查工作的组织和时间计划、实施方案。

(1) 资产清查的过程：自 2013 年 7 月 16 日至 2013 年 7 月 21 日，实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料。

(2) 清查的主要方法：对委托评估的全部资产进行范围核查，管理部门的相关人员现场核查各类资产的数量。

## 七、资料清单

【东药股份】已向贵公司提供了如下资料：

- (一) 资产评估申报表
- (二) 企业营业执照复印件
- (三) 资产权属证明文件、产权证明文件
- (四) 资产的构建合同，预结算资料。
- (五) 其他资料

委托方及被评估单位：东北制药集团股份有限公司

授权代表人（签章）：

2013 年 7 月 21 日



### 材料三.评估对象、评估范围及资产清查核实情况的说明

## 一、评估对象与评估范围

### (一)评估对象

本次评估对象为：【东药股份】因拆迁补偿事宜涉及的企业申报的房地产拆迁损失、构筑物及管道沟槽的拆迁损失、机器设备的拆迁损失。

### (二)评估范围

与评估对象所对应的评估范围包括位于沈阳市铁西区北二西路 41 号的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、管道沟槽及机器设备和位于沈阳市铁西区重工北街 37 号的土地使用权及其地上房屋建筑物、构筑物、管道沟槽及机器设备。其中土地使用权 2 宗，使用权面积共计 267,600 平方米，账面价值 123,312,708.14 元；地上房屋建筑物共计 103 项，总建筑面积 188,992 平方米，账面价值 128,923,305.34 元；构筑物共计 57 项，账面价值 40,696,716.52 元；管道沟槽共计 22 项，账面价值 4,904,602.77 元；机器设备共计 10,924 项 10,924 台（套），账面价值 235,871,348.83 元。

### (三)主要资产的分布情况及特点

#### 1. 土地使用权

委估的位于沈阳市铁西区北二西路41号的土地使用权，使用权面积175,488平方米；土地性质：国有土地资产折国家股，土地用途：工业，权证编号为：铁西国用（2007）第200号，西临重工北街、东距肇工北街500米、北临北二西路、南临北三西路。

委估的位于沈阳市铁西区重工北街 37 号的土地使用权，使用权面积 92,112 平方米；土地性质：国有土地资产折国家股，土地用途：工业，权证编号为：沈阳国用（2000）字第 694 号，西临重工北街、东距肇工北街 500 米、南临北二西路。

#### 2. 房屋建筑物

委估房产位于铁西区。铁西区位于沈阳市中心城区的西南部。辖区面积484平方公里，人口114万，铁西区道路通畅，9条25公里长的铁路专用线和几十条国内外空中航线纵横交织，325条街路与沈大、京沈高速公路连接，形成了四通八达的街路通行网，沈阳地铁一号线自东向西贯穿全区。

位于铁西区北二西路41号院内的房屋共68项，总建筑面积为124,149平方米，主要房屋状况如下：

三车间办公室，建筑面积为 2,224 平方米，共 4 层，层高 3 米，混合结构，于 1989 年建成投入使用。外墙抹灰，水磨石地面，木质窗户，塑钢门。

五分厂办公楼，建筑面积为 2,820 平方米，共 5 层，层高 3 米，框架结构，于 1995 年建成投入使用。1 层外墙大理石，2 层以上墙砖，塑钢窗。

仓库原料库，建筑面积为 2,528 平方米，共一层，框架结构，于 2013 年进行改造。彩钢外墙。

七公司大精致厂房，建筑面积为 4,690 平方米，共四层，层高 4 米，框架结构，于 2005 年 9 月建成投入使用，外墙涂料装饰，塑钢窗，内里为无菌厂房。

四车溴化锂制冷房，建筑面积为 230 平方米，共两层，层高 4 米，混合结构，于 1990 年 6 月建成投入使用。砖石外墙，水泥地面，塑钢窗，内墙抹灰。

东港 VC3 号厂房，建筑面积为 3,400 平方米，共四层，层高 4 米，框架结构，于 1995 年 5 月建成投入使用。外墙彩砂涂料，水泥地面，塑钢窗，内里抹灰。

位于铁西区重工北街 37 号院内的房屋共 35 项，总建筑面积为 64,843 平方米，主要房屋状况如下：

办公楼，建筑面积为 3,825 平方米，共 4 层，层高 3 米，混合结构，于 1988 年建成投入使用。水磨石外墙，铝合金窗，琉璃瓦屋顶，水泥地面，防盗门。

单身宿舍楼，建筑面积为 4,782 平方米，共 5 层，层高 3 米，混合结构，于 1988 年建成投入使用。水磨石外墙，铝合金窗，地面铺地砖，防盗门。

二车黄连素厂房，建筑面积为 3,727 平方米，共 4 层，层高 4 米，混合结构，于 1989 年建成投入使用。外墙抹灰，铁质大门，铝合金窗，水泥地面。

设计院楼，建筑面积为 2,148 平方米，共 6 层，层高 3 米，混合结构，于 1998 年建成投入使用。外墙抹灰，铁质大门，铝合金窗，水泥地面。

立体库，建筑面积为 1,347 平方米，共 1 层，混合结构，层高 15 米，于 1988 年建成投入使用。水磨石外墙，塑钢门窗，水泥地面，内墙刮大白。

### 3. 机器设备

委估设备资产共 10,924 项，机器设备主要为制药机械及相关配套设备，其中进口大型整套设备包括：超滤设备、三效蒸发器、空压机组、离子交换系统等；国产大型整套设备包括：VC 定量包装线、真空干燥机、溴冷机组、空调净化系统等；制药专用设备包括：发酵罐、各种储罐、反应罐、冷却塔、离心机、干燥设备等；通用设备包括：锅炉、压力机、车床、铣床、切割机、电动葫芦；配套小型设备包括：换热器、加热器、过滤器、风机、泵、电机等；配电设备包括配电屏、配电柜等。电子设备主要为电脑计算机、打印机、电脑计量器、计算机控制系统等办公及控制设备。运输设备主要为车辆，叉车，电动葫芦，客梯，货梯等运输设备。上述设备维护保养情况较好，可以正常使用。

### 4. 管道沟槽

管道沟槽是厂区内的附属设施共计 22 项，主要为蒸汽管网、供电管网、供水管网及排水管网。供电电缆型号为 0.6/1kv vv3\*95+1\*50mm<sup>2</sup>；蒸汽管网主要是无缝钢管连接组成；供水管线主要是碳钢管连接组成；排水管网主要水泥管连接组成和玻璃钢管连接组成两种。以上管道沟槽约为 1980 年至 2004 年间陆续建成，现可正常使用。

### 5. 构筑物

构筑物共计 57 项，为制药工艺配套设施，主要有水解池、调配池、沉降池等各项功能池和深井、火车专用线及其他附属设施。以上构筑物约为 1990 年至 2010 年间陆续建成，现可正常使用。

## 二、资产清查核实的内容

本公司评估人员与【东药股份】有关部门一道对【东药股份】列报的资产进行了清查。

(一)对能够实地查看的实体性资产包括房屋建筑物、各类设备及构筑物，在可能的情况下进行了核查数量、品质等。具体内容包括其目前的物理状况、使用或运行状况、质量状况等。其中：核查了有关设备的购置合同或协议等。

(三)对【东药股份】的土地使用权，主要核查了土地用途、面积、地理位置和目前的使用状况及产权状况，收集和核查了相关的《国有土地使用证》及有关协议等产权性文件。

### 三、影响资产清查的事项

(一)位于沈阳市铁西区重工北街 37 号的土地使用权，使用权证编号为沈阳国用(2000)字第 694 号，证载使用权面积 170,243 平方米，本次评估前【东药股份】已移交给铁西区政府使用权面积共计 78,131 平方米，纳入本次评估范围的土地使用权面积为剩余的 92,112 平方米。

(二)铁西区北二西路 41 号院内的房产中有 48 项办理了房屋所有权证，其中证载房屋所有权人为东北制药总厂的房产有 21 项，账面价值 1,559,144.87 元；证载房屋所有权人为沈阳东港制药有限公司的房产有 12 项，账面价值 22,092,290.41 元；截止评估基准日，【东药股份】尚未办理产权变更手续。有 20 项房屋无房屋所有权证，【东药股份】承诺所有房屋产权均归其所有，账面价值 62,156,962.86 元；本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(三)铁西区重工北街 37 号院内的房产中有 29 项办理了房屋所有权证，证载房屋所有权人为东北制药总厂，账面价值 21,058,055.01 元，截止评估基准日，【东药股份】尚未办理产权变更手续；有 6 项房屋无房屋所有权证，【东药股份】承诺所有房屋产权均归其所有，账面价值 13,654,076.60 元，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(四)纳入本次评估范围的管道沟槽属地下隐蔽工程，无法进行现场查勘，本次评估仅以被评估单位提供的工程量清单为评估依据。本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(五)本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

- 1.抵押、按揭或担保等可能影响资产评估的任何限制；
- 2.对各类设备、房屋建（构）筑物的内部结构及其品质和性状未进行鉴定或检验，本公司仅观其外貌。

### 四、资产清查的过程与方法

评估师对项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，签订《资产评估服务协议》，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划；资料收集和现场调查及分析，本公司评估人员到被评估单位对其列报的资产进行抽查、核实，对实物

资产进行了查看，查询核对被评估单位相关财务档案，进行市场调查。主要资产清查方式如下：

(一)建（构）筑物及管道沟槽：调查了解【东药股份】列报评估房产的建筑面积、建筑结构、完工年月、已使用年限、装修标准、维修保养情况等，作为评估时的参考依据。

(二)机器设备：评估小组对被评估单位所提供的“机器设备清查评估申报表”进行审核，检查是否符合要求，向申报单位了解有无账外设备，有无虚报、漏报、重报等情况。评估人员现场核实查明实物，落实评估对象，并对各主要设备的技术状态、工作环境和维修保养情况进行了详细调查了解。

(三)土地使用权：了解土地所在区域的自然环境、城市性质、行政区划、地产市场状况、交通状况、产业集聚度及基础设施状况等，然后深入现场进行实地勘察，了解待估宗地的具体位置（四至）、形状，地形、地貌、配套、容积率、环境条件、开发程度、用地性质、地上建筑物及附着物使用情况及周边交通状况等。同时，收集相关产权证明文件和过去评估及交易情况的相关资料。

## 五、资产清查结论

【东药股份】申报评估的资产明细表，通过资产清查，本公司认为资产清查结果与资产评估明细表相一致。

## 材料四.评估技术说明——资产基础法

## 一、关于评估方法选用的说明

资产评估基本方法包括市场法、资产基础法（成本法）及收益法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

### 1.市场法

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

本评估项目的评估对象为【东药股份】的拆迁补偿，由于评估人员难以取得类似企业的交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

### 2.收益法

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。由于收益法系根据企业未来收益、收益期、折现率来确定企业价值的。而企业未来收益、收益期、折现率，都是基于一定时期社会经济和企业的一些历史资料或和信息而进行统计、计量、归纳，从而是在特定的条件下对未来进行预测或分析计算的。

本次评估无法获取被评估资产与收益有关的财务数据，因此也无法客观全面的反映其未来的获利能力。故本次评估不宜采用收益法。

### 3.资产基础法

资产基础法，又称成本法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将各种要素资产的评估值加总求得被评估资产价值的方法。它是以被评估单位申报的并反映在评估基准日的资产负债表中的资产为基础进行评估的一种方法，因而就该等申报评估的资产而言，其评估结果能够恰当反映被评估单位于评估基准日各类资产的市场价值。

根据本次评估目的及所收集的资料，确定本次评估采用资产基础法对【东药股份】之拆迁



补偿涉及的资产于评估基准日的市场价值进行评估。

故根据本次评估目的和评估对象的特点，确定采用资产基础法对【东药股份】拆迁补偿涉及的资产进行评估。

## 二、非流动资产评估说明

### (一)固定资产评估说明

【东药股份】申报评估的固定资产包括：房屋建（构）筑物类、管道沟槽和设备类。

#### 1.房屋建（构）筑物评估说明

##### (1)委托评估范围及概况

列入此次评估范围内的建筑物类资产为生产用房、办公楼及附属设施，共计 160 项。其中房屋建筑物共计 103 项，总建筑面积 188,992 平方米，账面价值 128,923,305.34 元；构筑物共计 57 项，账面价值 40,696,716.52 元。

##### (2)主要建（构）筑物概况及产权等状况

###### ①建筑物建筑及装修情况

委估房产位于铁西区。铁西区位于沈阳市中心城区的西南部。辖区面积484平方公里，人口114万，铁西区道路通畅，9条25公里长的铁路专用线和几十条国内外空中航线纵横交织，325条街路与沈大、京沈高速公路连接，形成了四通八达的街路通行网，沈阳地铁一号线自东向西贯穿全区。

位于铁西区北二西路41号院内的房屋共68项，总建筑面积为124,149平方米，主要房屋状况如下：

三车间办公室，建筑面积为 2,224 平方米，共 4 层，层高 3 米，混合结构，于 1989 年建成投入使用。外墙抹灰，水磨石地面，木质窗户，塑钢门。

五分厂办公楼，建筑面积为 2,820 平方米，共 5 层，层高 3 米，框架结构，于 1995 年建成投入使用。1 层外墙大理石，2 层以上墙砖，塑钢窗。

仓库原料库，建筑面积为 2,528 平方米，共一层，框架结构，于 2013 年进行改造。彩钢外

墙。

七公司大精致厂房，建筑面积为 4,690 平方米，共四层，层高 4 米，框架结构，于 2005 年 9 月建成投入使用，外墙涂料装饰，塑钢窗，内里为无菌厂房。

四车溴化锂制冷房，建筑面积为 230 平方米，共两层，层高 4 米，混合结构，于 1990 年 6 月建成投入使用。砖石外墙，水泥地面，塑钢窗，内墙抹灰。

东港 VC3 号厂房，建筑面积为 3,400 平方米，共四层，层高 4 米，框架结构，于 1995 年 5 月建成投入使用。外墙彩砂涂料，水泥地面，塑钢窗，内里抹灰。

位于铁西区重工北街 37 号院内的房屋共 35 项，总建筑面积为 64,843 平方米，主要房屋状况如下：

办公楼，建筑面积为 3,825 平方米，共 4 层，层高 3 米，混合结构，于 1988 年建成投入使用。水磨石外墙，铝合金窗，琉璃瓦屋顶，水泥地面，防盗门。

单身宿舍楼，建筑面积为 4,782 平方米，共 5 层，层高 3 米，混合结构，于 1988 年建成投入使用。水磨石外墙，铝合金窗，地面铺地砖，防盗门。

二车黄连素厂房，建筑面积为 3,727 平方米，共 4 层，层高 4 米，混合结构，于 1989 年建成投入使用。外墙抹灰，铁质大门，铝合金窗，水泥地面。

设计院楼，建筑面积为 2,148 平方米，共 6 层，层高 3 米，混合结构，于 1998 年建成投入使用。外墙抹灰，铁质大门，铝合金窗，水泥地面。

立体库，建筑面积为 1,347 平方米，共 1 层，混合结构，层高 15 米，于 1988 年建成投入使用。水磨石外墙，塑钢门窗，水泥地面，内墙刮大白。

## ②房屋建筑物产权状况

铁西区北二西路 41 号院内的房产中有 48 项办理了房屋所有权证，其中证载房屋所有权人为东北制药总厂的房产有 21 项、证载房屋所有权人为沈阳东港制药有限公司的房产有 12 项、证载房屋所有权人为东北制药集团股份有限公司的房产有 15 项，有 20 项房屋无房屋所有权证，【东药股份】承诺所有房屋产权均归其所有，未办理产权变更手续。

铁西区重工北街 37 号院内的房产中有 29 项办理了房屋所有权证，证载房屋所有权人为东

北制药总厂，有6项房屋无房屋所有权证，【东药股份】承诺所有房屋产权均归其所有，未办理产权变更手续。

### ③建筑物所占土地情况

委估建筑物及附属设施所占土地办理了国有土地使用证，位于沈阳市铁西区北二西路41号的土地使用权，使用权面积175,488平方米；土地性质：国有土地资产折国家股，土地用途：工业，权证编号为：铁西国用（2007）第200号，西临重工北街、东距肇工北街500米、北临北二西路、南临北三西路。位于沈阳市铁西区重工北街37号的土地使用权，使用权面积92,112平方米；土地性质：国有土地资产折国家股，土地用途：工业，权证编号为：沈阳国用（2000）字第694号，西临重工北街、东距肇工北街500米、南临北二西路。

#### (3)评估依据

- ①《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- ②《中华人民共和国土地管理法》；
- ③建筑工程施工合同。
- ④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）。
- 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《工程建设勘察设计收费标准》国家计委、建设部：计价格[2002]10号文。
- ⑦《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号。
- ⑧原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级及评定标准》。
- ⑨评估人员对房屋建筑物实地勘察、记录、分析。

#### (4)评估程序

##### ①核查原始资料

对委托方提供的房屋建（构）筑物评估明细表所列范围进行核实产权，对申报表内容与房产证内容不符之处重点记录，待现场核实。

##### ②现场勘察及基础材料收集

根据委托方提供的房屋建（构）筑物评估明细表所列项目，在该公司的有关人员配合下评

估人员对建（构）筑物，逐项进行实地勘测，记录房屋完损程度。

### ③市场调查

到有关部门进行调查咨询，取得现行建筑、安装工程预算定额、费用定额及政府部门关于基本建设收费和造价管理文件。

④测算房屋建筑物评估值。根据委估建筑物的特点选择评估方法，确定建筑物的评估值。

⑤整理汇总、编写房屋建筑物、构筑物等的资产评估说明。

### (5)评估方法

房屋建筑物的拆迁损失即为评估基准日的评估价值。

本次对房屋建筑物评估采用重置成本法。重置成本法的计算公式为：

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

#### 1.重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{建安综合造价} + \text{前期费用} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

建安综合造价采用预（结）算调整法确定，即以待估建筑物结算中的工程量为基础，根据各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、装饰装修工程费以及安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

前期及其他费用依据国家、地区、行业相关规定确定；根据基准日现行贷款利率和该类别建筑物正常建设工期，确定资金成本。

房屋建筑物采用现场勘查成新率和年限法成新率相结合的方法综合确定成新率，构筑物采用年限法成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘查成新率} \times \text{权重} + \text{年限法成新率} \times \text{权重}$$

#### 2.成新率的确定

建筑物按综合法确定成新率。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

现场勘察成新率是对建筑物进行现场勘察，分别对其主体结构部分、装饰部分、配套设施（水、暖、电）部分的完损情况，对照技术标准进行打分，确定其成新率。

#### (6)评估案例分析

##### 示例一:七车间厂房，评估明细表 1 第 67 号

#### 1.基本情况

七车间厂房为框架结构建筑，层数为四层，层高 3.3 米，建筑面积 9215 平方米，于 1995 年 8 月建成投入使用，房产证号为铁西房字第 017143 号。

装修情况为：外墙涂料,内墙贴砖，塑钢门窗，钢板大门，地面铺花岗岩，顶棚大白，配套设施齐全。

#### 2.建安工程造价计算

根据类比法计算建安工程造价平米单价，类比建筑物的平米单价为 920 元。详见下表：

**差异修正系数表**

| 建筑结构 | 待评建筑物     | 类比建筑物       | 差异率% |
|------|-----------|-------------|------|
| 基础   | 钢筋混凝土条形基础 | 钢筋混凝土条形基础   | 0    |
| 墙体   | 砖墙        | 砖墙          | 0    |
| 结构   | 钢梁、柱      | 砼梁、板、柱      | 0    |
| 屋面   | 砼         | 砼           | 0    |
| 门窗   | 塑钢窗，钢板大门  | 塑钢窗，钢板大门    | 0    |
| 楼地面  | 花岗岩       | 水泥          | 1    |
| 装饰   | 外墙涂料，内墙贴砖 | 外墙刷涂料，内墙刮大白 | 1.5  |
| 配套设施 | 齐全        | 齐全          | 0    |
| 层高   | 3.3米      | 3.3米        | 0    |
| 结构   | 框架        | 钢           | 1    |
| 合计   |           |             | 3.5  |

建筑物的平米单价=920×(1+3.5%)=952.00 元/平方米。

#### 3.前期及其他费用

根据当地政府规定的各类建设取费标准及建设期建设单位所支付的其它费用计算。详见下表：

| 序号 | 费用名称    | 按造价取 (%) | 取费依据 |
|----|---------|----------|------|
| 1  | 勘察设计费   | 2.5      |      |
| 2  | 建设单位管理费 | 1        |      |
| 3  | 施工图审查费  | 0.1      |      |
| 4  | 招投标管理费  | 0.07     |      |
| 5  | 工程建设监理费 | 2        |      |
| 6  | 前期工程咨询费 | 1.5      |      |
|    | 合计      | 7.17     |      |

前期及其他费用=952×7.17%=68 元/平方米。

#### 4.资金成本

根据《全国统一建筑安装工程工期定额》，结合委估资产整体规模，确定建设期为 1 年，按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期年贷款利率 6%计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{工期} / 2 \times \text{利率} \\ &= (952 + 68) \times 6\% \times 1 / 2 = 30 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### 5.重置价值

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{建安造价} + \text{工程前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 952 + 68 + 30 \\ &= 1050 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

取整为 1050 元/平方米。

#### 6.成新率的计算

主要通过勘察房屋的使用状况和对房屋的维修保养情况及损坏程度来综合考虑其成新率。经现场勘察技术鉴定成新率为 57.55%（详见下表）。

| 技术鉴定 | 结构部分  |    | 标准分           | 现场勘察情况           | 实得分 |
|------|-------|----|---------------|------------------|-----|
|      |       | 基础 | 25            | 无明显不均匀沉降,有足够承载能力 | 15  |
|      | 承重结构  | 25 | 无明显变形,有足够承载能力 | 15               |     |
|      | 非承重部分 | 15 | 较好            | 8                |     |
|      | 屋面    | 20 | 较好,不渗漏        | 10               |     |
|      | 楼地面   | 15 | 有磨损           | 10               |     |

|  |      |      |     |         |    |
|--|------|------|-----|---------|----|
|  |      | 小计   | 100 |         | 58 |
|  | 装饰部分 | 内外装修 | 40  | 内墙贴砖有脱漏 | 20 |
|  |      | 门窗   | 25  | 开关灵活    | 15 |
|  |      | 其他   | 35  | 较好      | 20 |
|  |      | 小计   | 100 |         | 55 |
|  | 设备   | 配电   | 70  | 正常磨损    | 40 |
|  |      | 水、暖  | 30  | 正常磨损    | 18 |
|  |      | 小计   | 100 |         | 58 |
| $结构*权重+装饰*权重+设备*权重=0.75*58+0.15*55+0.1*58=57.55\%$ |      |      |     |         |    |

年限法成新率=(50-18)/50=64%

综合成新率=57.55×60%+64%×40%=60%

### 7. 评估值计算

评估值=重置价值×成新率

=9215×1050×60%= 5,805,545.00 元

取整为 5,805,500.00 元。

### 示例二:环保水池系统, 评估明细表 2 第 11、12 号

环保系统主要由 8 个水解池和 5 个生物池构成, 水解池 16337.42 立方米, 生物池 67750 立方米, 2005 年建成, 账面原值 29,109,837.59 元, 账面净值 23,352,559.88 元, 日常维护较好。

#### 1. 建安工程造价计算

| 技术鉴定 | 方形池  | 池体部分 |     | 单位      | 工程量     | 单价      | 合计      | 备注 |
|------|------|------|-----|---------|---------|---------|---------|----|
|      |      |      | 混凝土 | m3      | 6692.58 | 607.5   | 4065742 |    |
|      |      | 钢筋   | t   | 535.28  | 4900    | 2622872 |         |    |
|      |      | 其他   |     |         |         | 964280  |         |    |
|      | 池底部分 | 混凝土  | m3  | 8748.85 | 607.5   | 5314926 |         |    |
|      |      | 钢筋   | t   | 626.47  | 4900    | 3069703 |         |    |
|      |      | 其他   |     |         |         | 2032131 |         |    |

|  |     |      |     |                |         |          |         |  |
|--|-----|------|-----|----------------|---------|----------|---------|--|
|  | 其他  | 管道   | m   | 1901.44        | 950     | 1806368  |         |  |
|  |     | 配电   | m   | 623.36         | 120     | 74804    |         |  |
|  |     | 小计   |     |                |         | 19950826 |         |  |
|  | 圆形池 | 池体部分 | 混凝土 | m <sup>3</sup> | 2595.21 | 607.5    | 1576590 |  |
|  |     |      | 钢筋  | t              | 202.98  | 4900     | 994602  |  |
|  |     |      | 其他  |                |         |          | 1503907 |  |
|  |     | 池底部分 | 混凝土 | m <sup>3</sup> | 1297.59 | 607.5    | 788286  |  |
|  |     |      | 钢筋  | t              | 101.48  | 4900     | 497253  |  |
|  |     |      | 其他  |                |         |          | 624393  |  |
|  |     | 其他   | 管道  | m              | 267.88  | 950      | 254486  |  |
|  |     |      | 配电  | m              | 63.32   | 120      | 7598    |  |
|  |     |      | 小计  |                |         |          | 6247115 |  |

### 3.前期及其他费用

根据当地政府规定的各类建设取费标准及建设期建设单位所支付的其它费用计算。详见下表:

| 序号 | 费用名称    | 按造价取(%) | 取费依据 |
|----|---------|---------|------|
| 1  | 勘察设计费   | 2.5     |      |
| 2  | 建设单位管理费 | 1       |      |
| 3  | 施工图审查费  | 0.1     |      |
| 4  | 招投标管理费  | 0.07    |      |
| 5  | 工程建设监理费 | 2       |      |
| 6  | 前期工程咨询费 | 1.5     |      |
|    | 合计      | 7.17    |      |

圆池前期及其他费用=19,950,826.00×7.17%=1,430,474.00 元

方池前期及其他费用=6,247,115.00×7.17%=447,918.00 元

### 4.资金成本

根据《全国统一建筑安装工程工期定额》，结合委估资产整体规模，确定建设期为1年，按评估基准日中国人民银行公布的2年期年贷款利率6.15%计算，资金投入方式按照均匀投入考



虑。

$$\begin{aligned} \text{圆池资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{工期} / 2 \times \text{利率} \\ &= (19,950,826.00 + 1,430,474.00) \times 6.15\% \times 2/2 \\ &= 1,314,950.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{方池资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{工期} / 2 \times \text{利率} \\ &= (6,247,115.00 + 447,917.80) \times 6.15\% \times 2/2 \\ &= 411,744.70 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### 5. 重置价值

$$\begin{aligned} \text{圆池重置价值} &= \text{建安造价} + \text{工程前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 19,950,826.00 + 1,430,474.00 + 1,314,950.00 \\ &= 22,696,250.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{方池重置价值} &= \text{建安造价} + \text{工程前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 6,247,115.00 + 447,918.00 + 411,744.70 \\ &= 22,696,250.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### 6. 成新率的计算

环保水池具有腐蚀性耐用年限一般为 30 年，至评估基准日已使用 9 年，则成新率为：

$$\text{成新率} = (30 - 9) \div 30 \times 100\% = 70\%$$

#### 7. 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{圆池评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 22,696,250.00 \times 70\% \\ &= 15,887,400.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{方池评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 22,696,250.00 \times 70\% \\ &= 4,974,700.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### (7) 评估结果及分析

### ①评估结果

本次评估的 160 项房屋建（构）筑物，账面净值 169,620,021.86 元，评估净值 153,591,800.00 元，评估减值 16,028,221.86 元，减值率为 9.45%。

### ②减值原因分析

建（构）筑物主要系受腐蚀性的生产用房和建（构）筑物，实际状况较会计折旧要快，故造成评估减值。

### (8)特殊事项说明

铁西区北二西路 41 号院内的房产中有 48 项办理了房屋所有权证，其中证载房屋所有权人为东北制药总厂的房产有 21 项，账面价值 1,559,144.87 元，评估值 10,779,000 元；证载房屋所有权人为沈阳东港制药有限公司的房产有 12 项，账面价值 22,092,290.41 元，评估值 18,790,000.00 元；截止评估基准日，【东药股份】尚未办理产权变更手续。有 20 项房屋无房屋所有权证，【东药股份】承诺所有房屋产权均归其所有，账面价值 62,156,962.86 元，评估值 39,387,900.00 元；本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

铁西区重工北街 37 号院内的房产中有 29 项办理了房屋所有权证，证载房屋所有权人为东北制药总厂，账面价值 21,058,055.01 元，评估值 30,331,400.00 元，截止评估基准日，【东药股份】尚未办理产权变更手续；有 6 项房屋无房屋所有权证，【东药股份】承诺所有房屋产权均归其所有，账面价值 13,654,076.60 元，评估值 12,084,300.00 元，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

## 2.设备类评估说明

### (1)资产概况

【东药股份】设备中包括：机器设备、电子设备等，共计 10,924 项。具体情况详见下：

委估设备资产共 10,924 项，机器设备主要为制药机械及相关配套设备，其中进口大型整套设备包括：超滤设备、三效蒸发器、空压机组、离子交换系统等；国产大型整套设备包括：VC 定量包装线、真空干燥机、溴冷机组、空调净化系统等；制药专用设备包括：发酵罐、各种储罐、反应罐、冷却塔、离心机、干燥设备等；通用设备包括：锅炉、压力机、车床、铣床、切

割机、电动葫芦；配套小型设备包括：换热器、加热器、过滤器、风机、泵、电机等；配电设备包括配电屏、配电柜等。电子设备主要为电脑计算机、打印机、电脑计量器、计算机控制系统等办公及控制设备。运输设备主要为车辆，叉车，电动葫芦，客梯，货梯等运输设备。上述设备维护保养情况较好，可以正常使用。

## (2)评估程序

①明确评估目的和评估范围，做好现场前期准备。了解委托方的基本情况，明确本次评估目的及评估范围，指导客户填列委估清单，收集客户提供的相关资料。

②现场勘察。核对委估清单与账目、实物的一致性。逐项核查委估设备的使用现状，从设备的完整性、技术现状、外观情况等方面对委估设备进行鉴定。

③市场调查。查阅或电话咨询相关设备的现行报价，在对报价资料进行职业判断的基础上，确定委估设备的现行购置价。

④评定估算。参考相关行业标准，对委估设备进行评定估算，填写清查评估明细表；

⑤撰写设备评估技术说明。

## (3)评估依据

①《机电产品报价手册》(2012年)。

②《机电设备评估价格信息》(2012年)。

③《资产评估常用数据与参数手册》第二版。

④有关市场调查资料和其他有关资料。

⑤本公司评估人员现场调查、收集的有关资料。

## (4)设备清查核实情况

【东药股份】有关资产管理人员详细介绍了企业委估资产分布情况，评估人员到现场进行现场勘查，对委估资产现场拍照存档。委估设备资产共 10,924 项，账面原值 1,123,294,706.71 元，账面净值 235,871,348.83 元。机器设备主要为制药机械及相关配套设备，其中进口大型整套设备包括：超滤设备、三效蒸发器、空压机组、离子交换系统等；国产大型整套设备包括：VC 定量包装线、真空干燥机、溴冷机组、空调净化系统等；制药专用设备包括：发酵罐、各种储罐、反应罐、冷却塔、离心机、干燥设备等；通用设备包括：锅炉、压力机、车床、铣床、切割机、电动葫芦；配套小型设备包括：换热器、加热器、过滤器、风机、泵、电机等；配电设

备包括配电屏、配电柜等。电子设备主要为电脑计算机、打印机、电脑计量器、计算机控制系统等办公及控制设备。运输设备主要为叉车，电动葫芦，客梯，货梯等运输设备。设备经使用均有不同程度磨损，维护保养情况较好，现可以维持正常使用。

#### (5)评估方法

评估依据企业财务、设备管理部门及现场勘查后确认划分为可拆迁设备和不可拆迁设备进行评估，经对具体设备的结构、安装、现实状况、生产性能及生产工艺流程进行详细了解，对设备的可拆迁条件和拆迁的难易程度进行分析，将可拆迁设备和不可拆迁设备进行了全面的核实和确定；最终以企业提供的可拆迁和不可拆迁设备评估申报表作为本次评估范围。

对由于自身结构特点及因长期生产造成腐蚀、损坏等原因而不可拆卸或拆卸后形成的破损难于修复或修复的代价过高的设备，确认为不可拆迁设备。

对主体部分可拆卸，且搬迁后经安装、调试及修复后可达到原生产工艺要求的设备，确认为可拆迁设备。

对于新厂建成后无使用价值的设备，列入不可拆迁设备的评估范围。

#### 1.不可拆迁设备的拆迁损失

本次采用重置成本法对不可拆迁设备的拆迁损失进行评估，计算公式为：

不可拆迁设备拆迁损失的评估价值 = 不可拆迁设备的重置价值 × 成新率 - 不可拆迁设备的  
残余价值 + 不可拆迁设备的清理费用

#### (1)设备重置价值的确定

①国内设备的重置价值由设备购置价、运杂费和安装调试费（含基础费）等部分构成。

##### I.设备购置价

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，确定设备的现行市场价格；

使用替代的方法确定设备的现行市场价格：对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市价；

采用综合估价法：对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，通过测算设备的主材费用和主要外购件费用，计算出设备的完全制造成本，并考虑企业利润和税金，合理确定设备的现行市价。

## II. 运杂费

设备运杂费是指设备从生产厂或交货地点运至安装现场或工地仓库所发生的包装、装卸、运输、采购和保管费、供销部门手续费和其他有关费用。

设备运杂费按下列公式计算：

设备运杂费=设备购置价×设备运杂费率

## III. 安装调试费（含基础费）

对于需要安装调试的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》按不同地区、不同类型设备选取相应的比率，以设备的购置价为基数计算其安装调试费（含基础费）。

设备安装调试费（含基础费）按下列公式计算：

设备安装费=设备购置价×设备安装费及基础费率

以上安装费及基础费率包括调试费用、基础费用、距设备1.5米管路、由设备至配电箱之间的电气线路等。

### ②进口设备重置成本的确定

由于进口设备的购入时间较长，且我国已经能生产该类型设备，因此本次评估按国内同等功能的设备购置价确定其重置成本，以防止汇率换算及国外物价指数变化产生的误差。

### (2)设备成新率的评定

#### ①年限法成新率的确定

年限法成新率(K)=尚可年限/(已用年限+尚可年限)×100%

已使用年限按实际投入使用年限乘以设备利用率来确定；尚可使用年限是以设备的耐用年限和已使用年限为参考依据，并考虑设备的保养情况、设备完好率、利用率、工作环境、外观、大修记录，根据实际鉴定情况确定的，对一些旧设备考虑了功能性贬值。

### ②打分法成新率的确定

打分法是对设备的主要部位确定其分值，各部位相加后总分为100分，通过对各部位新旧程度进行打分评定，最后得出总分数，以总分数占100分的比例作为成新率。

### ③采用综合法确定成新率。

结合使用年限法和观察打分法加权平均确定成新率。

公式如下：

成新率=年限法确定成新率×40%+观察法确定成新率×60%

年限法确定成新率=尚可用年限/（已用年限+尚可用年限）×100%

### (3)不可拆迁设备的残余价值的确定

对于拆零后具有残余价值的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》按不同类型设备选取相应的残余价值比率，以设备重置价值为基数计算其残余价值。

设备残余价值按下列公式计算：

设备残余价值=设备重置价值×设备残余价值比率

### (4)不可拆迁设备的清理费用确定

对于拆零后具有残余价值的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》按不同类型设备选取相应的清理费用率，以设备重置价值为基数计算其清理费用。

设备清理费用按下列公式计算：

设备清理费用=设备重置价值×设备清理费用率

## 2.可拆迁设备的搬迁损失

可拆迁设备的搬迁损失指截止评估基准日现有生产规模的机器设备因企业整体搬迁而发生的为保证可拆迁设备达到原生产工艺要求所需发生的各项费用，具体包括：拆卸费、运杂费和安装调试费（含基础费）。

可拆迁设备搬迁损失评估值的计算公式为：

可拆迁设备搬迁损失的评估值=拆卸费+运杂费+安装调试费（含基础费）

=设备购置价×(拆卸费率+运杂费率+安装调试费及基础费率)

#### (1)设备购置价

以与不可拆迁设备相同的方法确定设备购置价。

#### (2)运杂费

考虑搬迁运输里程的实际情况，可拆迁设备的运杂费参照最新《资产评估常用数据与参数手册》中有关当地生产设备运杂费的取费标准选取；同时考虑简易包装、吊装及设备构造、重量及精度要求等因素并参考全统施工机械台班费用定额辽宁省单位估价表适当修正后确定设备的运杂费率。

#### (3)安装调试费（含基础费）

对于需进行安装调试的可拆迁设备，以与不可拆迁设备相同的方法确定其国产设备安装调试费（含基础费）。

#### (4)拆卸费

对于需进行拆除后搬迁的设备，主要针对其必备的措施和程序，进行市场调查，结合其作业环境、作业难度、作业规模和作业期限后综合确定，一般设备拆除费以设备购置价为基数，按其安装调试费的50%计算。

#### (5)评估案例

案例一：

评估案例：溴冷机评估示例（不可拆迁设备）（表 4-6-4，第 10500 项）

设备名称：溴冷机

资产编号：SB015995

规格型号：SXZ-350

生产厂家：江苏双良制冷设备有限公司

购置日期：2007年12月31日

启用日期：2007年12月31日

账面原值：2,249,000.00元

账面净值：112,450.00元

制冷量：300\*104kcl/h

压力：0.6Mpa/7℃；0.4Mpa/10℃；0.25Mpa/13℃

设备概况：该设备为SXZ-350型溴冷机组，为制冷专用设备。该设备目前状况较好，各部分有正常磨损，零部件齐全，局部有锈蚀，制冷部位正常，但室外部分有一定老化，现可以满足工作的要求。

#### ①重置成本的确定

采用市场询价途径确定其重置成本。参考同类型设备的近期购买合同及市场询价，通过综合考虑设备原生产厂家报价和市场信息价，参考2013年《机电设备价格信息》《机电产品报价手册》等，确定该设备基准日现行购价为2,208,800.00元，该设备的重置成本估算过程见下表：

| 序号 | 项目名称     | 币种  | 计算公式  | 计算值          |
|----|----------|-----|-------|--------------|
| 1  | 设备购置价格   | 人民币 |       | 2,208,800.00 |
| 2  | 运杂费      | 人民币 | 1×2%  | 44,176.00    |
| 3  | 安装费(含基础) | 人民币 | 1×10% | 220,880.00   |
| 4  | 重置成本     | 人民币 | 1+2+3 | 2,473,856.00 |

取整确定重置成本为2,473,900.00元。

#### ②成新率的确定

该设备已投入使用5.5年，预计尚可使用9.5年。

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$=9.5/(5.5+9.5) \times 100\%$$

$$=63\% \text{ (取整)}$$

鉴定成新率估算过程见下表：



| 序号 | 项目     | 勘察情况                          | 标准分 | 实得分 |
|----|--------|-------------------------------|-----|-----|
| 1  | 主机部分   | 机体部分有锈蚀现象，零部件齐全，电控部分齐全，有正常磨损。 | 50  | 29  |
| 2  | 配套辅机部分 | 零部件较齐全，有正常磨损。                 | 20  | 12  |
| 3  | 制冷部分   | 有正常磨损。                        | 20  | 12  |
| 4  | 其他设备   | 有正常磨损。                        | 10  | 5   |
| 合计 | 成新率    |                               | 100 | 58  |

综合成新率=年限成新率×40%+鉴定成新率×60%

$$=63% \times 40% + 58% \times 60%$$

$$=60%$$

### ③不可拆迁设备的残余价值的确定

对于拆零后具有残余价值的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》按不同类型设备选取相应的残余价值比率，以设备的重置价值为基数计算其残余价值，本次取残值率为5%。

设备残余价值按下列公式计算：

设备残余价值=设备重置价值×设备残余价值比率

$$=2,473,900.00 \times 5% = 123,695.00 \text{元。}$$

### ④不可拆迁设备的拆除清理费用确定

对于拆零后具有残余价值的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》按不同类型设备选取相应的清理费用率，以设备的重置价值为基数计算其拆除清理费用，本次取拆除清理费率为1%。

设备清理费用按下列公式计算：

设备清理费用=设备重置价值×设备清理费用率

$$=2,473,900.00 \times 1% = 24,739.00 \text{元。}$$

### ⑤评估值的确定

不可拆迁设备拆迁损失的评估价值=不可拆迁设备的重置价值×成新率-不可拆迁设备的残余价值+不可拆迁设备的清理费用

$=2,473,900.00 \times 60\% - 123,695.00 + 24,739.00$

=1,385,384.00 元（取整）。

案例二：

设备名称：VC 定量包装线（可拆迁设备）（表 4-6-4，第 9836 项）

规格型号：8 立

资产占有单位：七公司大精制工段

生产厂家：蓝星沈阳轻工机械设计研究所

购置日期：2007 年 12 月 31 日

启用日期：2007 年 12 月 31 日

账面原值：654,444.02 元

账面净值：32,722.20 元

分 度 值：1/6000

动态精度：1/3000

量 程：a.25KG，b.50KG

包装速度：2 箱/分（25KG）

电 源：三相 AC380V，15KW

气源压力：（输出）：0.4Mpa

该设备为 VC 成品包装的专用包装生产线，是集物料输送，定量计量、复检、自动喷码、轧带等功能于一体的半自动生产线。该线的物料输送、定量计量等部分实现全自动控制。该线的主题及物料接触部分全部采用不锈钢制造，美观、卫生满足 GMP 要求。该生产线溶传动技术、PLC 控制技术、微机技术、仪表技术及气动技术为一体，在空间有限的条件下，实现了 VC 包装的高精度。自动化程度较高，主要由料仓插板阀、输送给料机、缓冲斗、加料装置、除尘装置、计量秤、复检秤、振实机构、输送辊道、喷码机、皮带输送机及电气控制柜等部分组成。该设备经评估人员现场勘查，该生产线较新，无重大故障，可以满足正常的包装要求。

#### ①备购置价

采用市场询价途径确定其重置成本。参考同类型设备的近期购买合同及市场询价，通过综

合考虑设备原生产厂家报价和市场信息价，参考 2013 年《机电设备价格信息》、《机电产品报价手册》等，确定该设备基准日现行购价为 508,528.00 元。

#### ②运杂费

考虑搬迁运输里程的实际情况，可拆迁设备的运杂费参照最新《资产评估常用数据与参数手册》中有关当地生产设备运杂费的取费标准选取；同时考虑简易包装、吊装及设备构造、重量及精度要求等因素并参考全统施工机械台班费用定额辽宁省单位估价表适当修正后确定设备的运杂费率。本次取运杂费率为 1%。

即运杂费=508,528.00×1%=5,085.28元。

#### ③安装调试费（含基础费）

对于需进行安装调试的可拆迁设备，以与不可拆迁设备相同的方法确定其国产设备安装调试费（含基础费）。本次安装调试费（含基础费）率取 25%

即安装调试费（含基础费）=508,528.00×25%=127,132.00元。

#### ④拆卸费

对于需进行拆除后搬迁的设备，主要针对其必备的措施和程序，进行市场调查，结合其作业环境、作业难度、作业规模和作业期限后综合确定，一般设备拆除费以设备购置价为基数，按其安装调试费的 50% 计算。本次拆除费率取 10%。

即拆除费=508,528.00×10%=50,852.80元。

#### ⑤评估值的确定

可拆迁设备拆迁损失的评估值=拆卸费+运杂费+安装调试费（含基础费）

=设备购置价×(拆卸费率+运杂费率+安装调试费及基础费率)

=50,852.80+5,085.28+127,132.00=183,070.08 元。

#### (7)评估结果

本次评估 10,924 项机器设备，账面原值 1,123,294,706.71 元，账面净值 235,871,348.83 元，评估值 409,143,389.99 元。评估增值率为 73.46%。

增值原因为：企业会计对机器设备实施加速折旧，设备实际状况成新率相对较高，使用维护较好，造成评估增值。

## (二)无形资产评估说明

### 1.无形资产-土地使用权

#### (1)概况

列入本次评估范围的土地使用权2宗，使用权面积共计267,600平方米，账面价值123,312,708.14元。宗地具体情况如下：

#### ①土地登记情况

委估的位于沈阳市铁西区北二西路41号的土地使用权，使用权面积175,488平方米；土地性质：国有土地资产折国家股，土地用途：工业，权证编号为：铁西国用（2007）第200号，西临重工北街、东距肇工北街500米、北临北二西路、南临北三西路。

委估的位于沈阳市铁西区重工北街37号的土地使用权，使用权面积92,112平方米；土地性质：国有土地资产折国家股，土地用途：工业，权证编号为：沈阳国用（2000）字第694号，西临重工北街、东距肇工北街500米、南临北二西路。

#### ②权利状况

委估的2宗土地均办理了国有土地使用证，证载土地使用权人为【东药股份】。

根据被评估企业提供的相关资料，委估宗地未见抵押、租赁、地役权等他项权利登记事项。

#### ③土地利用状况

地上建筑物为【东药股份】所属的生产用房、及附属设施等。

#### (2)估价依据

- ①《中华人民共和国土地管理法》。
- ②国有土地使用证。
- ③沈阳市土地储备交易中心网站。
- ④评估人员现场勘察、询价记录及评估经验数据。

(3)评估方法

国有土地使用权用途为工业，经调查委估宗地所在区域工业用地交易较活跃，因此采用市场法确定评估值。

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似宗地，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

基本公式： $PD=PB \times A \times B \times C \times D \times E$

PD\_\_\_待估宗地价格；

PB\_\_\_比较案例价格；

A\_\_\_待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数；

B\_\_\_待估宗地估计期日地价指数/比较案例宗地估计期日地价指数；

C\_\_\_待估宗地年期指数/比较案例宗地估年期指数；

D\_\_\_待估宗地区域因数条件指数/比较案例宗地区域因数条件指数；

E\_\_\_待估宗地个别因数条件指数/比较案例宗地个别因数条件指数。

(4)评估过程

(1)选取可比实例

根据用途相近、宗地条件相似并在同一供需圈的原则，选取了三个类似的可比实例，具体情况见下表：

| 项目                       | 评估对象          | 案例1      | 案例2      | 案例3      |
|--------------------------|---------------|----------|----------|----------|
| 地址                       |               | 北一西路     | 肇工北街     | 北一西路     |
| 市政配套完备程度                 | 完善            | 完善       | 完善       | 完善       |
| 环境条件                     | 较好            | 较好       | 较好       | 较好       |
| 用途                       | 工业            | 工业       | 工业       | 工业       |
| 临路状况                     | 北二西路、<br>重工北街 | 北一西路     | 肇工北街     | 北一西路     |
| 交通状况                     | 较便利           | 较便利      | 较便利      | 较便利      |
| 宗地面积                     | 92112         | 2275     | 19037    | 15656    |
| 宗地形状                     | 规则            | 较不规则     | 较不规则     | 较不规则     |
| 剩余使用年限                   | 32            | 50       | 50       | 50       |
| 交易日期                     |               | 2011-2   | 2011-9   | 2011-12  |
| 交易情况                     |               | 正常       | 正常       | 正常       |
| 交易价格 (元/M <sup>2</sup> ) |               | 1,252.00 | 1,248.00 | 1,217.00 |

## (2)进行交易情况修正

选取的三个可比实例均为正常交易，因此不进行交易情况修正。

## (3)进行交易日期修正

根据城市地价动态监测网数据，沈阳市工业用地地价增长率为：2011年增长率为5.39%，2012年增长率为0.32%，2013年1季度增长率为0.96%，二季度为0.32%。经计算案例1的交易日期修正系数为95，案例2、3的交易日期修正系数为99。

## (4)区域及个别因素修正

区域及个别因素修正具体情况见下表：

|              | A  |    | B  |    | C  |    |
|--------------|----|----|----|----|----|----|
| 市政配套完备程度     | 相似 | 0  | 相似 | 0  | 相似 | 0  |
| 环境条件         | 相似 | 0  | 相似 | 0  | 相似 | 0  |
| 临路状况         | 稍差 | -3 | 稍差 | -3 | 稍差 | -3 |
| 交通状况         | 稍差 | -3 | 稍差 | -3 | 稍差 | -3 |
| 宗地面积         | 较差 | -4 | 稍差 | -2 | 稍差 | -2 |
| 宗地形状         | 较差 | -3 | 较差 | -3 | 较差 | -3 |
| 用途           | 相似 | 0  | 相似 | 0  | 相似 | 0  |
| 年期修正         | 稍好 | 10 | 稍好 | 10 | 稍差 | 10 |
| 修正系数=100+调整值 |    | 97 |    | 99 |    | 99 |

## (5)计算比准价格

| 项 目      | 估价对象 | 案例1      | 案例2      | 案例3      |
|----------|------|----------|----------|----------|
| 成交单价     |      | 1,252.00 | 1,248.00 | 1,217.00 |
| 交易情况修正   | 100  | 100      | 100      | 100      |
| 交易日期修正   | 100  | 95       | 99       | 99       |
| 因素修正     | 100  | 97       | 99       | 99       |
| 比准价格     |      | 1359     | 1273     | 1242     |
| 算术平均评估单价 |      | 1291     |          |          |

## (5)评估结果及增减值原因分析

委估宗地账面值为 123,312,708.14 元,评估值为 347,402,000.00 元,评估增值 224,089,291.86 元,增值率为 181.72%。

本次评估增值的主要原因为地价上涨所致。

### 三、采用资产基础法的评估结论

根据本报告所载评估假设和限制性条件及价值前提，就【东药股份】列报的资产，本公司采用资产基础法（成本法）对各项资产进行评估。资产账面价值为 53,370.86 万元，评估值为 91,987.33 万元，增值额为 38,616.47 万元，增值率为 72.35%。

评估结果与账面值的比较变动情况如下表所示。

评估结果汇总表

(单位：万元)

| 编号 | 科目名称       | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 账面价值       |           | 评估价值       |           | 增减值       | 增值率%   |
|----|------------|----------------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|--------|
|    |            |                      | 原值         | 净值        | 原值         | 净值        |           |        |
| 1  | 固定资产-房屋建筑物 | 188,992.00           | 25,735.57  | 12,892.33 | 21,857.66  | 12,106.74 | -785.59   | -6.09  |
| 2  | 固定资产-构筑物   |                      | 8,140.97   | 4,069.67  | 5,312.74   | 3,252.44  | -817.23   | -20.08 |
| 3  | 固定资产-管道沟槽  |                      | 874.98     | 490.46    | 1,896.64   | 973.61    | 483.15    | 98.51  |
| 4  | 固定资产-机器设备  |                      | 112,329.47 | 23,587.13 | 40,914.34  | 40,914.34 | 17,327.21 | 73.46  |
| 5  | 无形资产-土地使用权 | 267,600.00           | 15,402.31  | 12,331.27 | 34,740.20  | 34,740.20 | 22,408.93 | 181.72 |
|    | 资产合计       |                      | 162,483.30 | 53,370.86 | 104,721.58 | 91,987.33 | 38,616.47 | 72.35  |

【东药股份】委估资产于评估基准日（2013 年 6 月 30 日）的市场价值为 91,987.33 万元。



## 材料五.评估结论及其分析

## 一、评估结果及分析

### (一)评估结果

根据本报告所载评估假设和限制性条件及价值前提，就【东药股份】列报的资产，本公司采用资产基础法（成本法）对各项资产进行评估。资产账面价值为53,370.86万元，评估值为91,987.33万元，增值额为38,616.47万元，增值率为72.35%。

评估结果与账面值的比较变动情况如下表所示。

评估结果汇总表

(单位：万元)

| 编号   | 科目名称       | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 账面价值       |           | 评估价值       |           | 增减值       | 增值率%   |
|------|------------|----------------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|--------|
|      |            |                      | 原值         | 净值        | 原值         | 净值        |           |        |
| 1    | 固定资产-房屋建筑物 | 188,992.00           | 25,735.57  | 12,892.33 | 21,857.66  | 12,106.74 | -785.59   | -6.09  |
| 2    | 固定资产-构筑物   |                      | 8,140.97   | 4,069.67  | 5,312.74   | 3,252.44  | -817.23   | -20.08 |
| 3    | 固定资产-管道沟槽  |                      | 874.98     | 490.46    | 1,896.64   | 973.61    | 483.15    | 98.51  |
| 4    | 固定资产-机器设备  |                      | 112,329.47 | 23,587.13 | 40,914.34  | 40,914.34 | 17,327.21 | 73.46  |
| 5    | 无形资产-土地使用权 | 267,600.00           | 15,402.31  | 12,331.27 | 34,740.20  | 34,740.20 | 22,408.93 | 181.72 |
| 资产合计 |            |                      | 162,483.30 | 53,370.86 | 104,721.58 | 91,987.33 | 38,616.47 | 72.35  |

【东药股份】委估资产于评估基准日（2013年6月30日）的市场价值为91,987.33万元。

### (二)评估结果与账面值比较变动情况及原因

评估结果与账面值比较变动情况及原因如下：

1.房屋建筑物及构筑物评估减值的主要原因：建（构）筑物主要系受腐蚀性的生产用房和建（构）筑物，实际状况较会计折旧要快，故造成评估减值。

2.管道沟槽评估增值的主要原因：企业财务账面构筑物明细中有部分资产实际为管道沟槽，本次评估将该部分资产纳入管道沟槽中评估，故造成评估增值。

3.机器设备评估增值的主要原因：企业会计对机器设备实施加速折旧，设备实际状况成新率相对较高，使用维护较好，造成评估增值。

4.土地使用权评估增值的主要原因：土地使用权由于取得年期较早，近年来土地价格上涨造成评估增值。

## 二、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，采用资产基础法评估，

【东药股份】委估资产于评估基准日的评估值为人民币 91,987.33 万元，人民币大写：玖亿壹仟玖佰捌拾柒万叁仟叁佰圆整。其中固定资产的拆迁损失评估值为人民币 57,247.13 万元，土地使用权的拆迁损失评估值为人民币 34,740.20 万元。