

本报告依据中国资产评估准则编制

呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收
内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区补偿项目
资产评估报告

中瑞评报字[2023]第 000886 号

(共二册, 第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司
ChungRui World Union Appraisal Group

二〇二三年六月五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020020202300953
合同编号:	2023-000415-1
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中瑞评报字[2023]第000886号
报告名称:	呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区补偿项目
评估结论:	263,950,800.00元
评估报告日:	2023年06月05日
评估机构名称:	中瑞世联资产评估集团有限公司
签名人员:	董雨露 (资产评估师) 会员编号: 41090022 刘兴君 (资产评估师) 会员编号: 11180036
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2023年07月03日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
十四、签名盖章	26
资产评估报告附件	27

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区补偿项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2023]第 000886 号

呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心、内蒙古双奇药业股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用成本法对呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：反映呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费于评估基准日的市场价值，为呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区需要确定的补偿金额提供价值参考。

评估对象：呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费。

评估范围：呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费。

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：本资产评估报告选用成本法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费在评

呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区补偿项目·资产评估报告
 估基准日 2022 年 12 月 31 日的账面值 25,103.16 万元，评估值 26,395.08 万元，评估增值 1,291.92 万元，增值率 5.15%。

具体评估结果详见下表：

征收补偿价值汇总表

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	房屋建筑类合计	3,126.21	4,451.19	1,324.98	42.38
1-1	固定资产-房屋建筑物	3,016.25	4,294.61	1,278.36	42.38
1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	109.96	156.58	46.62	42.40
1-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	
2	设备类合计	2,531.33	2,498.27	-33.06	-1.31
2-1	固定资产-机器设备	2,459.76	2,419.13	-40.63	-1.65
2-2	固定资产-车辆	14.71	13.49	-1.22	-8.29
2-3	固定资产-电子设备	56.86	65.65	8.79	15.46
3	停产停业损失	13,089.29	13,089.29	-	-
4	人员过渡安置费	6,356.33	6,356.33	-	-
5	征收补偿价值合计	25,103.16	26,395.08	1,291.92	5.15

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区补偿项目 资产评估报告正文

中瑞评报字[2023]第 000886 号

呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心、内蒙古双奇药业股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称为“中瑞世联”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用成本法对呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心、内蒙古双奇药业股份有限公司，产权持有单位为内蒙古双奇药业股份有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人一概况

1. 注册登记情况

名称：呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心

法定代表人：谷平

统一社会信用代码：121501000578290393

住所：沙尔沁阳光大街 1 号 A1 号楼二层

（二）委托人二及产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：内蒙古双奇药业股份有限公司（以下简称为“内蒙古双奇药业”）

统一社会信用代码：91150000114186739P

类型：其他股份有限公司(非上市)

住所：内蒙古自治区呼和浩特市如意开发区腾飞路 21 号

法定代表人：林伟光

注册资本：6892.34 万人民币

成立日期：1999 年 01 月 29 日

营业期限：1999 年 01 月 29 日至长期

经营范围：许可经营项目：生产销售片剂、硬胶囊剂（阴道用）；散剂药品；一般经营项目：生物制品、化学药、化学原料药、中蒙药、保健食品、医疗器械的研究、开发及技术转让、咨询；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）（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.委托人和产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人一为呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心，委托人二及产权持有单位为内蒙古双奇药业股份有限公司。呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据呼和浩特经济技术开发区管理委员会《呼和浩特经济技术开发区管理委员会关于印发〈内蒙古双奇药业股份有限公司呼和浩特经济技术开发区如意总部基地南厂区征收补偿搬迁方案〉的通知》（呼开管发〔2023〕22 号），呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区。

中瑞世联资产评估集团有限公司接受呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心、内蒙古双奇药业股份有限公司的委托，对呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费于评估基准日的市场价值进行评估，为呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区需要确定的补偿金额提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费。

（二）评估范围

评估范围为呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费。

上述评估范围内的资产权属及明细数据、人员及财务资料已经产权持有单位确认。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围内的主要实物资产为固定资产。资产集中呼和浩特市赛罕区腾飞路 21 号内蒙古双奇药业股份有限公司南厂区内。

1.房屋建（构）筑物

企业现有房屋建筑物主要于 2002 年至 2020 年建成，并投入实际使用。其中：办公房屋建筑物为行政楼；生产房屋建筑物主要为南厂房、动力车间、污水处理间、仓库等；辅助生产建筑物主要为实验动物房、气瓶库等；构筑物主要为厂区道路、围墙、绿化树木草坪、雨棚、车棚、路灯等。

2.机器设备

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，其中：

（1）机器设备

纳入本次评估范围的机器设备类资产共计 566 项，主要为：高速压片机、真空冷冻干燥机、水冷螺杆式冷水机组、铝塑包装机、液体厌氧发酵系统、干法制粒机以及相关配套设备设施，上述设备部分报废拆除或报废，其余设备均可正常使用。

（2）车辆

本次委估车辆为福田冷藏车 BJ5048XLC-F3 一辆。该车年检合格，经现场勘察，车辆维护保养良好，可正常使用。

（3）电子设备

本次委估的电子设备为电脑、空调、打印机和办公家具等,部分设备购置日期

较早，主要分布在各科室、车间等生产经营场所，其中部分电子设备已报废说损毁无法使用，其余电子设备可正常使用。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

呼和浩特经济技术开发区管理委员会《呼和浩特经济技术开发区管理委员会关于印发〈内蒙古双奇药业股份有限公司呼和浩特经济技术开发区如意总部基地南厂区征收补偿搬迁方案〉的通知》（呼开管发〔2023〕22 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

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

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，财政部令第 97 号修订）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民

代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008年国务院令第512号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
10. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；
12. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
13. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
15. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)(2011年1月19日国务院第141次常务会议通过)；
16. 《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》；
17. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

- 11.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 12.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 13.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 14.其他与资产评估相关的准则依据等。

（四）权属依据

- 1.房屋所有权证、房地产权证、不动产权证书；
- 2.设备购置合同、发票等；
- 3.机动车行驶证；
- 4.其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1.委托人提供的财务报表、审计报告；
- 2.委托人提供的产权持有单位可行性研究报告、工程预决算等资料；
- 3.产权持有单位提供的重要协议、合同、发票等财务、经营资料；
- 4.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 5.评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；
- 6.机电产品价格信息查询系统；
- 7.《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）；
- 8.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 9.《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》（DNM3-101-2017）；
- 10.《内蒙古自治区通用安装工程预算定额》（DNM3-102<01-12>-2017）；
- 11.《内蒙古自治区市政工程预算定额》（DNM3-103<01-07>-2017）；
- 12.《内蒙古自治区建设工程费用定额》（内建工[2017]611号）；
- 13.《关于调整内蒙古自治区建设工程计价依据增值税税率的通知》（内建标【2019】113号）；
- 14.呼和浩特市 2022 年 12 月份建设工程造价材料信息价；
- 15.《关于调整内蒙古自治区建设工程现行预算定额人工费的通知》（内蒙古自治区住房和城乡建设厅）（内建标【2021】148号）；
- 16.《内蒙古自治区人民政府关于规范全区城市市政公用设施建设配套费收费

标准和加强征收管理工作的通知》(内政发[1999]12号);

17.市场询价资料。

(六) 其他参考依据

- 1.委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》;
- 2.产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》;
- 3.中瑞世联资产评估集团有限公司数据资料;
- 4.产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则,确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

市场法适用的前提条件是:

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是:

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量;
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

成本法(资产基础法)适用的前提条件是:

- (1) 评估对象能正常使用或者在用;
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得;
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

根据本次评估目的,本次对呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费进行评估。

采用成本法对评估对象中厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费进行评估。

（二）固定资产-房屋建筑物

1. 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法：具体如下：

（1）市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定估测被评估资产价值的一种评估方法。采用市场比较法必须具备以下前提条件：a、需要有一个充分发育活跃的市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；b、参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。本次委估资产由于在公开市场中缺乏可比较的交易案例而难以采用，故无法使用市场法进行评估。

（2）收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。其适用条件是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。本次委估资产没有产生稳定的收益且无法预测，故本次无法采用收益法进行评估。

（3）成本法是指按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部重置成本，并扣减其已经发生的各项实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，从而确定被评估资产价值的评估方法。本次委估资产可按现时条件下重新购置或建造一个全新状态计算重置成本，故本次可以采用成本法进行评估。

2. 评估方法介绍

（1）成本法

成本法是指按评估基准日时点的市场条件和待估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房产所需投资，乘以综合评价后房屋建筑物的成新率，最终确定房屋建筑物价值的方法。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

由于产权持有单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物类资产重置全价均为不含税价。

重置全价一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本、开发利润部分组成。计算公式为：

重置全价（不含税）=建安工程造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本+开发利润

A.建安工程造价的确定

对于有预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，参照现行的《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区安装工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区市政工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区建设工程费用定额》（2017年），《关于调整内蒙古自治区建设工程计价依据增值税税率的通知》（内建标【2019】113号）并参考呼和浩特市2022年12月份建设工程造价材料信息价和内蒙古自治区住房和城乡建设厅文件《关于调整内蒙古自治区建设工程现行预算定额人工费的通知》（内建标【2021】148号）进行工程取费，测算出该工程的建安工程造价；

对于一般价值量较小的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价的预算定额、施工定额或概算指标，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水、电设施等工程造价的差异进行修正后得出待评估工程的建安工程造价。

B.前期及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件，确定前期费用和其他费用。

C.资金成本的确定

按照产权持有单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2022年12月20日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数，按照资金均匀投入计取资金成本。建筑整体工期按1年计算，LPR利率采用1年期3.65%。计算公式如下：

资金成本=【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】×合理建设

工期×贷款利率×1/2

D.开发利润的确定

根据同行业 2020 年至 2022 年总资产报酬率平均值确定利润率。

合理利润=(工程建安造价+前期及其它费用+资金成本)×利润率

2) 成新率的确定

A.对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定,其计算公式为:

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中:

年限成新率(%)=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料,了解其历年来的维修、管理情况,并经现场勘察后,分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分,填写成新率的现场勘察表,逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

B.对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率,计算公式:

成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价(不含税)×成新率

(三) 固定资产-机器设备

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。计算公式如下:

评估值=重置全价×成新率

设备重置全价公式如下:

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用及其它费用+资金成本-增值税抵扣额

根据“财税〔2008〕170号”、“财税〔2016〕36号”文件规定及国税总局2019年第14号公告,对于符合增值税抵扣条件的,重置成本扣除相应的增值税。

1.重置全价的确定

(1) 机器设备重置全价的确定

设备机器设备重置全价一般包括:设备购置价、运杂费、基础费、安装调试

费、工程前期及其他费用和资金成本等；

设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+含税前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

1) 购置价

对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，网络检索查询、参考评估基准日近期同类设备的合同价、查询《2022 机电产品报价信息系统》等方法确定购置价。

对于无法取得现行价格的被评估设备，如果能找到参照物，采用类比法以类似设备的价格加以修正后，按比准价确定其购置价。

2) 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，参照《资产评估常用数据与参数手册》并结合企业实际情况确定，按不同运杂费率计取。计算公式如下：

设备运杂费=设备原价×设备运杂费率

因本次评估范围内设备运输费用已包括在购置价中或由卖方承担，故本次评估不考虑运杂费。

3) 基础费

基础费根据设备的特点、重量，以含税购置价为基础，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，并结合企业实际情况予以测算。按不同安装费率计取。

计算公式为：

设备基础费=设备购置费×设备基础费率

如小型无需基础设备，则不再加计基础费。

4) 安装调试费

安装费根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，并结合企业实际情况予以测算。按不同安装费率计取。

计算公式为：

设备安装费=设备购置费×设备安装费率

如由供货商负责安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不再加计安装调试费。

5) 前期费及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

6) 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 利率执行，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×LPR 利率×1/2

7) 可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170号”、“财税〔2016〕36号”文件规定及国税总局2019年第14号公告，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

设备可抵扣进项税额=设备购置价/(1+13%)×13%+(运杂费+安装调试费)/(1+9%)×9%+其他费用中的可抵扣增值税额

8) 对于报废设备评估方法

对于较大报废设备按照评估基准日的可变现价格减去拆除费用确定其评估值，计算公式为：

评估值=可变现价格-拆除费用

当设备无需拆除或已拆除时，计算公式为：

评估值=可变现价格

可变现价格的确定

根据委估资产材质、重量及评估基准日废旧材料不含税市场价格计算确定可变现价格，即可变现价格=废旧金属重量×废旧金属不含税市场价格。

9) 对于市场上具备二手设备市场价格的机器设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

(2) 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车

车辆购置税、新车上户牌照手续费等，根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）增值税调整税率，计算出增值税抵扣额后进行抵扣，本次评估对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

1) 车辆购置价：根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《汽车之家》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

2) 车辆购置税：

根据国家税务总局关于车辆购置税征收管理有关事项的公告国家税务总局公告2019年第26号令及财政部、税务总局公告2019年第71号令的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价/(1+13%)×10%。

3) 新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

(3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，本次评估按不含税购置价确定其重置全价。

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

2.成新率的确定

(1) 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断，在此基础上计算综合成新率，即：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

年限成新率=(1-已使用年限/规定或经济使用年限)×100%

（2）车辆成新率

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，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

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

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：

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

a: 车辆特殊情况调整系数。

（3）电子设备成新率

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

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

3. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} (\text{不含税}) \times \text{综合成新率}$$

（四）停产停业损失

因政府要求征收，需考虑给企业带来的停产停业损失。根据呼和浩特经济技术开发区管理委员会《呼和浩特经济技术开发区管理委员会关于印发〈内蒙古双奇药业股份有限公司呼和浩特经济技术开发区如意总部基地南厂区征收补偿搬迁方案〉的通知》（呼开管发〔2023〕22号），停产停业期限为 11 个月，损失额按企业前四年的月平均净利润额乘以停产停业期限确定。

（五）人员过渡安置费

因考虑到厂区征收期间留置人员正常发放工资、停工人员发放停工工资、因征收解除劳动合同支付赔偿金，因此需要考虑人员过渡安置费。费用计算按照企业提供的人员过渡安置费计算确定。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2023 年 3 月 15 日至 2023 年 6 月 5 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1. 资产核实

（1）指导产权持有单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权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等。

（2）初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估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：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3. 假设评估基准日后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；

4.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

2.假设评估基准日后产权持有单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

3.假设评估基准日后产权持有单位采用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保持一致；

4.假设产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规；

6.委托人及产权持有单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7.资产评估专业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，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

8.报废设备资产可变现处置假设，可变现处置假设是指根据资产实际状况确定资产无法按目前的用途、方式、规模等续用，或者能够保持原有用途，但维护修理费用高使得续用不经济，只能采用拆解、分割、变卖废旧材料变现的处置方式，相应确定评估方法、参数和依据。

9.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的账面值 25,103.16 万元，评估值 26,395.08 万元，评估增值 1,291.92

呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区补偿项目·资产评估报告

万元，增值率 5.15 %。

征收补偿价值汇总表

产权持有单位：内蒙古双奇药业股份有限公司

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	房屋建筑类合计	3,126.21	4,451.19	1,324.98	42.38
1-1	固定资产-房屋建筑物	3,016.25	4,294.61	1,278.36	42.38
1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	109.96	156.58	46.62	42.40
1-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	
2	设备类合计	2,531.33	2,498.27	-33.06	-1.31
2-1	固定资产-机器设备	2,459.76	2,419.13	-40.63	-1.65
2-2	固定资产-车辆	14.71	13.49	-1.22	-8.29
2-3	固定资产-电子设备	56.86	65.65	8.79	15.46
3	停产停业损失	13,089.29	13,089.29	-	-
4	人员过渡安置费	6,356.33	6,356.33	-	-
5	征收补偿价值合计	25,103.16	26,395.08	1,291.92	5.15

评估结论详细情况见评估明细表。

（一）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本资产评估报告未引用其他机构出具报告结论。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1.截至评估基准日，纳入评估范围的 11 项房屋建筑物未取得房屋不动产权权证，合计建筑面积 15,931.10 平方米，对于无证房屋建筑物评估人员以产权持有单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积等，准确面积以办理不动产证后的测绘面积为准，产权持有单位已做说明和承诺，如因房屋产权或面积大小引起的纠纷，产权持有单位承担全部责任。具体明细如下：

未办理不动产证房屋建筑物明细表

序号	建筑物名称	位置	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²
1	仓库	行政区	2002/12/1	m ²	656.40
2	实验动物房	南厂区	2013/8/31	m ²	241.01
3	南厂房	南厂区	2013/8/31	m ²	13133.46
4	动力车间	南厂区	2013/8/31	m ²	1254.19
5	污水处理间 1	南厂区	2013/8/31	m ²	99.75
6	污水处理间 2	南厂区	2010/09	m ²	159.39
7	危险品库	南厂区	2013/8/31	m ²	16.13
8	污水处理车间后彩钢房	南厂区	2012/12	m ²	11.51
9	气瓶库	南厂区	2013/08	m ²	31.25
10	彩钢库房	南厂区	2020/12	m ²	136.29
11	饲养室	南厂区	2013/08	m ²	191.72
合计					15,931.10

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

1.对于纳入评估范围内的管线、沟槽等隐蔽工程，主要通过核对图纸、查看检验记录、维修记录以及了解使用状况等进行现场核实。

2.本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由产权持有单位提供的，对产权持有单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向产权持有单位有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，产权持有单位未申报担保、租赁等事项：

（七）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5.本次评估人员过渡安置费相关数据未经审计，提醒报告使用者关注。未来确定拆迁补偿额时，征收部门核定金额为准。

6.根据呼和浩特经济技术开发区管理委员会《呼和浩特经济技术开发区管理委员会关于印发〈内蒙古双奇药业股份有限公司呼和浩特经济技术开发区如意总部基地南厂区征收补偿搬迁方案〉的通知》（呼开管发〔2023〕22号）停产停业期限为11个月。未来确定拆迁补偿额时，应根据实际发生的拆迁周期确定。未来拆迁周期具有不确定性，提醒报告使用者关注。

7.纳入本次评估范围的固定资产项是征收或就地保留明细由委托人及产权持有单位与当地政府协商确定，委托人及产权持有单位对其真实性、准确性、合理及合法性承担法律责任。

8.本次评估，人员过渡安置费由被评估单位申报，委托人及产权持有单位对其真实性、准确性、合理及合法性承担法律责任。

9.根据内蒙古自治区食品药品审评查验中心 GMP 药品检查员王伟、内蒙古医科大学药学院 GMP 药品检查员宋宏春、内蒙古新绿工程技术咨询有限公司 GMP 专家李秉签字确认的《内蒙古双奇药业征收搬迁涉及的 GMP 符合性检查项目专家

论证会专家意见表》：经对内蒙古双奇药业股份有限公司征收搬迁涉及的 GMP 符合性检查各项目所涉及的费用共计 4789.04 万元进行论证；该项目所开展的生产许可和 GMP 符合性检查工作内容符合法律法规的要求，所涉及的各项费用合理。该费用属于其他费用范畴，由委托人一和委托人二根据上述专家意见协商确认。本次评估未将上述费用纳入评估结论，提请报告使用人予以关注。

10.截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，内蒙古双奇药业已签订合同并部分付款但尚未计入固定资产科目设备购置合同金额 259.07 万元，已支付 187.74 万元。未纳入评估范围，提请报告使用人予以关注。

11.本次评估范围中房屋建（构）筑物、机器设备所占用地未纳入评估范围，提请报告使用人予以关注。

12.本次评估范围由委托人协商确定，不包括应付未付的负债，提请报告使用人予以关注。

13.本次评估范围中房屋建（构）筑物、机器设备评估值均不含增值税，提请报告使用人予以关注。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：呼和浩特经济技术开发区土地收购储备中心、内蒙古双奇药业股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产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。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法

律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 6 月 5 日。

十四、签名盖章

(本页无正文，为签字盖章页)

法定代表人:



资产评估师:

董雨露



资产评估师:

刘兴君



中瑞世联资产评估集团有限公司



本说明依据中国资产评估准则编制

呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收
内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区补偿项目
资产评估说明

中瑞评报字[2023]第 000886 号

(共二册, 第二册)



中瑞世联资产评估集团有限公司
ChungRui World Union Appraisal Group

二〇二三年六月五日



目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、 评估对象与评估范围	4
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、 影响资产核实的事项及处理方法	6
三、 核实结论	7
第三章 评估技术说明	8
一、 房屋建筑物评估技术说明	8
二、 机器设备类资产评估技术说明	26
三、 停产停业损失	41
四、 人员过渡安置费	41
第四章 评估结论及分析	43
评估说明附件	44

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、评估技术说明、评估结论及分析共四章组成。详见下文。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 评估对象

评估对象为呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费。

(二) 评估范围

评估范围为呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费。

上述评估范围内的资产权属及明细数据、人员及财务资料已经产权持有单位确认。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 企业主要资产情况

纳入评估范围内的主要实物资产为固定资产。资产集中呼和浩特市赛罕区腾飞路 21 号内蒙古双奇药业股份有限公司南厂区内。

1. 房屋建（构）筑物

企业现有房屋建筑物主要于 2002 年至 2020 年建成，并投入实际使用。其中：办公房屋建筑物为行政楼；生产房屋建筑物主要为南厂房、动力车间、污水处理间、仓库等；辅助生产建筑物主要为实验动物房、气瓶库等；构筑物主要为厂区道路、围墙、绿化树木草坪、雨棚、车棚、路灯等。

2. 机器设备

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，其中：

(1) 机器设备

纳入本次评估范围的机器设备类资产共计 566 项，主要为：高速压片机、真空冷冻干燥机、水冷螺杆式冷水机组、铝塑包装机、液体厌氧发酵系统、干法制粒机以及相关配套设备设施，上述设备部分报废拆除或报废，其余设备均可正常

使用。

(2) 车辆

本次委估车辆为福田冷藏车 BJ5048XLC-F3 一辆。该车年检合格，经现场勘查，车辆维护保养良好，可正常使用。

(3) 电子设备

本次委估的电子设备为电脑、空调、打印机和办公家具等,部分设备购置日期较早，主要分布在各科室、车间等生产经营场所，其中部分电子设备已报废说损毁无法使用，其余电子设备可正常使用。

第二章 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为房产、设备、停产停业损失、人员过渡安置费等评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2023年3月15日至2023年6月5日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

2. 初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对资产评估申报明细表进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的长期股权投资的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

在我们履行核实程序中，发现以下事项对资产勘查核实有一定影响：

1. 截至评估基准日，纳入评估范围的 11 项房产未取得房屋不动产权权证，合计建筑面积 15,931.10 平方米。产权持有单位提供了工程建设的批准文件、工

程预决算等权属证明资料，证明上述无证房屋确实为产权持有单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。上述房屋的建筑面积主要依据产权持有单位提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘查确定。

2. 评估基准日，对于管道和沟槽评估明细表中的地下管线、沟槽等隐蔽工程，由于工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、运行记录等核实其存在性、技术状态及其权属。

三、核实结论

经核实，评估人员发现纳入评估范围内的资产存在以下瑕疵：

1. 一些资产缺少有权机关颁发的权属证明，具体有：

(1) 房屋建筑物中共有 11 项，建筑面积共 15,931.10 m²，账面价值 27,457,266.17 元，产权持有单位尚未办理房屋所有权证；

产权持有单位承诺这部分未办理权证资产取得来源合法，产权归其所有，不存在权属纠纷，申报评估的面积与实际相符。

除上述瑕疵事项外，纳入评估范围内的其他资产账、表、实相符，未发现产权纠纷问题。

第三章 评估技术说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质，确定本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对评估对象中厂房、设备、停产停业损失和人员过渡安置费进行评估。各类资产的评估方法说明如下。

一、房屋建筑物评估技术说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产为企业申报的全部房屋建筑物资产，共有建（构）筑物资产 90 项，其中建筑物 12 项、构筑物 78 项，账面价值情况如下表所示：

房屋建筑物账面价值情况表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	46,448,830.86	31,262,089.55
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	44,793,703.89	30,162,478.96
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,655,126.97	1,099,610.59
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-

经核实，本次企业申报评估的房屋建筑物类资产账面原值系企业自建时的历史成本，包括前期费用和资金成本。

2. 资产概况

(1) 产权概况

截至评估基准日，纳入评估范围的 1 项房产已取得房屋不动产权权证和房屋所有权证，合计建筑面积为 3950.74 平方米，权利人为内蒙古双奇药业股份有限公司；其余 11 项未取得房屋不动产权权证，合计建筑面积 15,931.10 平方米，对于无证房屋建筑物评估人员以产权持有单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积等，准确面积以办理不动产证后的测绘面积为准，产权持有单位已做说明和承诺，如因房屋产权或面积大小引起的纠纷，产权持有单位承担全部责

任。具体明细如下：

未办理不动产证房屋建筑物明细表

序号	建筑物名称	位置	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²
1	仓库	行政区	2002/12/1	m ²	656.40
2	实验动物房	南厂区	2013/8/31	m ²	241.01
3	南厂房	南厂区	2013/8/31	m ²	13133.46
4	动力车间	南厂区	2013/8/31	m ²	1254.19
5	污水处理间 1	南厂区	2013/8/31	m ²	99.75
6	污水处理间 2	南厂区	2010/09	m ²	159.39
7	危险品库	南厂区	2013/8/31	m ²	16.13
8	污水处理车间后彩钢房	南厂区	2012/12	m ²	11.51
9	气瓶库	南厂区	2013/08	m ²	31.25
10	彩钢库房	南厂区	2020/12	m ²	136.29
11	饲养室	南厂区	2013/08	m ²	191.72
合计					15,931.10

(2) 物理概况

1) 主要房屋建筑物资产及分布情况

企业现有房屋建筑物主要于 2002 年至 2020 年建成，并投入实际使用。其中：

- A. 办公房屋建筑物为行政楼；
- B. 生产房屋建筑物主要为南厂房、动力车间、污水处理间、仓库等；
- C. 辅助生产建筑物主要为实验动物房、气瓶库等；
- D. 构筑物主要为厂区道路、围墙、绿化树木草坪、雨棚、车棚、路灯等；

2) 主要房屋建筑物结构

企业的房屋建筑物建筑结构主要包括框架结构、砖混结构、钢结构，以框架结构为主。

框架结构：框架结构的基础一般采用钢筋混凝土独立基础，上部为现制钢筋混凝土框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架，围护墙体采用实心粘土砖及粉煤灰砌块或其它新型墙体材料。屋面防水层采用新型防水材料。

砖混结构：砖混结构的基础一般为钢筋混凝土条形基础，上部一般为砖承重墙，外墙厚 490mm 或 370mm，内墙厚 240mm，墙内设有钢筋混凝土圈梁及构造

柱。现浇屋面板，屋面一般有保温层或防水材料防水层。

钢结构：钢结构主要承重构件由钢材组成。包括彩钢压型板屋面及维护墙面、钢屋架、钢吊车梁、钢柱及柱下钢筋混凝土独立基础等。

3) 主要房屋建筑物装修状况

办公用房类房屋建筑物中档装修，外墙为瓷砖墙面；内墙面为刷乳胶漆或瓷砖墙面；天棚为乳胶漆棚面，局部棚面矿棉吸音板吊顶；楼地面为花岗岩楼地面、防滑地砖地面；室内门为成品装饰实木门、金属防火门；窗为塑钢推拉窗。

生产及辅助生产用房类房屋建筑物外墙多为外墙面砖、抹灰刷涂料；内墙面及天棚采用铝合金复合板墙面装饰；楼地面采用洁净环氧地坪漆楼地面、防滑地砖地面；厂房大门采用不锈钢平开门，金属防火门；窗为塑钢窗。

(3) 利用概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为企业正常生产经营过程中的自用房产，评估基准日时点处于正常使用状态中。

(4) 特殊事项（无）

3. 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

(1) 第一阶段：前期准备阶段

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物类资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向产权持有单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照评估准则的要求，指导产权持有单位准备评估所需资料 and 填写房屋建筑物类资产评估申报明细表。

(2) 第二阶段：现场调查阶段

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单位提供的资产评估申报表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集并核查房屋产权证明文件；收集并核查自建房屋建筑物类资产的工程发包合同与发票、预（决）算书、工程图纸等；收集并核查厂区平面图、室外管线图；收集企业日常维护与管理制度等与评估相关的资料。

2) 现场勘查

根据资产评估申报表，核对委估建筑物的名称、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。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。包括：

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。

装修：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。

设施：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。

配套：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) 市场调查

市场调查主要是收集与房屋评估的有关市场信息与数据资料。主要包括收集评估基准日近期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等资料。

(3) 第三阶段：评估作价阶段

根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。

4. 评估方法

(1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员

分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法：具体如下：

1) 市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定估测被评估资产价值的一种评估方法。采用市场比较法必须具备以下前提条件：a、需要有一个充分发育活跃的市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；b、参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。本次委估资产由于在公开市场中缺乏可比较的交易案例而难以采用，故无法使用市场法进行评估。

2) 收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。其适用条件是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。本次委估资产没有产生稳定的收益且无法预测，故本次无法采用收益法进行评估。

3) 成本法是指按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部重置成本，并扣减其已经发生的各项实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，从而确定被评估资产价值的评估方法。本次委估资产可按现时条件下重新购置或建造一个全新状态计算重置成本，故本次可以采用成本法进行评估。

(2) 评估方法介绍

1) 成本法

成本法是指按评估基准日时点的市场条件和待估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房产所需投资，乘以综合评价后房屋建筑物的成新率，最终确定房屋建筑物价值的方法。计算公式如下：

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

A. 重置全价的确定

由于产权持有单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物类资产重置全价均为不含税价。

重置全价一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本、开发利润组成。计算公式为：

$$\text{重置全价（不含税）} = \text{建安工程造价（不含税）} + \text{前期及其他费用（不含税）} +$$

资金成本+开发利润

a.建安工程造价的确定

对于有预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，参照现行的《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区安装工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区市政工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区建设工程费用定额》（2017年），《关于调整内蒙古自治区建设工程计价依据增值税税率的通知》（内建标【2019】113号）并参考呼和浩特市2022年12月份建设工程造价材料信息价和内蒙古自治区住房和城乡建设厅文件《关于调整内蒙古自治区建设工程现行预算定额人工费的通知（内建标【2021】148号）》进行工程取费，测算出该工程的建安工程造价；

对于一般价值量较小的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价的预算定额、施工定额或概算指标，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水、电设施等工程造价的差异进行修正后得出待评估工程的建安工程造价。

b.前期及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件，确定前期费用和其他费用。具体情况如下表：

前期及其它费用表

序号	取费项目	取费基础	标准(含税)	标准(不含税)	取费依据
1	项目建设管理费	投资额	1.30%	1.30%	财建[2016]504号)
2	工程勘察设计费	投资额	3.53%	3.33%	参考[2002]价字10号
3	工程监理费	投资额	2.08%	1.96%	参考发改价格[2007]670号
4	招标代理费	投资额	0.24%	0.23%	参考计价格[2002]1980号
5	环境评价费	投资额	0.12%	0.11%	参考(计价格[2002]125号)
6	可行性研究报告编制费	投资额	0.50%	0.47%	参考计价格(1999)1283号
合计			7.77%	7.40%	
7	呼市城市基础设施配套费	建筑面积	50元/m ²	50元/m ²	内政发〔1999〕12号

c.资金成本的确定

按照产权持有单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 12 月 20 日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数，按照资金均匀投入计取资金成本。建筑整体工期按 1 年计算，LPR 利率采用 1 年期 3.65%。计算公式如下：

资金成本=【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】×合理建设工期×贷款利率×1/2

d.开发利润的确定

根据同行业 2020 年至 2022 年总资产报酬率平均值确定利润率。

合理利润=(工程建安造价+前期及其它费用+资金成本)×利润率

B.成新率的确定

a.对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

b.对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

C.评估值的确定

评估值=重置全价（不含税）×成新率

5.评估方法

1)评估结果及增减值

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产评估结果和增减值明细如下表：：

固定资产房屋建筑物及构筑物合计（不含税）

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值

呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地
南厂区补偿项目·资产评估说明

	房屋建筑物类合计	46,448,830.86	31,262,089.55	58,007,800.00	44,511,831.00	24.89	42.38
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	44,793,703.89	30,162,478.96	55,732,100.00	42,946,067.00	24.42	42.38
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,655,126.97	1,099,610.59	2,275,700.00	1,565,764.00	37.49	42.39
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-				

2)评估增减值原因分析

A.企业自建的房屋建筑物类资产主要建造于 2002 年至 2020 年，至评估基准日人工、材料、机械有较大幅度增值，导致评估原值增值；

B.评估净值增值较大主要原因是房屋建筑物类资产的经济寿命年限大于会计折旧年限。

6.典型案例-成本法-南厂房（房屋建筑物评估明细表序号 4）

(1) 房屋建筑物概况

待估房屋建筑物位于呼和浩特市赛罕区腾飞路 21 号内蒙古双奇药业股份有限公司南厂区内，账面原值 37,619,787.32 元，账面净值 26,841,105.23 元。房屋未办理不动产权证书，建成于 2013 年 8 月，建筑面积为 13,133.46 平方米。

南厂房采用框架结构，地上 2 层，檐高 15.4 米，基础采用钢筋混凝土带型基础。

墙体：墙体采用混凝土空心砌块填充，墙厚均为 0.2 米，为抗震设防要求，填充墙体内设有圈梁和构造柱，外墙面装饰采用水泥砂浆粘贴外墙瓷砖，内墙面采用混合砂浆找平并刷乳胶漆，局部车间内墙面采用铝合金复合板墙面装饰。

屋面：屋盖采用钢筋混凝土现浇板结构，15 厚 1:2 水泥砂浆找平后做 SBS 改性沥青防水层。

顶棚：钢筋混凝土板底用 1:2 水泥砂浆填缝刮平后刷乳胶漆，局部车间棚面采用铝合金复合板墙面装饰。

楼地面：部分房间地面采用瓷砖地面，生产车间部分楼地面采用水泥压光耐磨地面。

该厂房电气、给排水、消防设施齐全，截至评估基准日，该建筑物处于正常使用中。本次评估安装工程包含电气工程，给排水、消防设施在构筑物中单独评估。

(2) 评估过程

委估房屋建筑物系企业自建自用房产，适宜采用成本法进行评估。具体评估过程如下：

1) 重置全价的确定

A.建安工程造价的确定

建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，参照现行的《内蒙古自治区房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区安装工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区市政工程预算定额》（2017年）、《内蒙古自治区建设工程费用定额》（2017年），《关于调整内蒙古自治区建设工程计价依据增值税税率的通知》（内建标【2019】113号）并参考呼和浩特市2022年12月份建设工程造价材料信息价和内蒙古自治区住房和城乡建设厅文件《关于调整内蒙古自治区建设工程现行预算定额人工费的通知（内建标【2021】148号）》进行工程取费，测算出该工程的建安工程造价。

建筑工程取费表

序号	费用名称	取费说明	费率（%）	费用金额（元）
1	分部分项工程费	分部分项合计		23,794,039.15
1.1	人工费	按定额计取		6,295,334.51
1.2	材料费	按定额计取		14,537,132.57
1.3	机械费	按定额计取		695,251.65
1.4	企业管理费	分部分项人工费+技术措施项目人工费	20	1,259,066.90
1.5	利润	分部分项人工费+技术措施项目人工费	16	1,007,253.52
2	措施项目工程费	措施项目合计		739,072.27
2.1	安全文明施工费			543,287.37
2.1.1	安全文明施工与环境保护费	分部分项人工+技术措施项目人工费	6.33	398,494.67
2.1.2	临时设施费	分部分项人工+技术措施项目人工费	2.3	144,792.69
2.2	雨季施工增加费	分部分项人工+技术措施项目人工费	0.5	31,476.67
2.3	已完工程及设备保护费	分部分项人工+技术措施项	0.8	50,362.68

呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地
南厂区补偿项目·资产评估说明

		目人工费		
2.4	工程定位复测费	分部分项人工+技术措施项目人工费	0.3	18,886.00
2.5	二次搬运费	分部分项人工+技术措施项目人工费	0.01	629.53
2.6	特殊地区施工增加费	分部分项人工+技术措施项目人工费	1.5	94,430.02
3	其他项目费	其他项目合计		
4	规费	社会保险费+住房公积金+水利建设基金+环境保护税		1,196,113.56
4.1	社会保险费	养老失业保险+基本医疗保险+工伤保险+生育保险		938,004.84
4.1.1	养老失业保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	10.5	661,010.12
4.1.2	基本医疗保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	3.7	232,927.38
4.1.3	工伤保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	0.4	25,181.34
4.1.4	生育保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	0.3	18,886.00
4.2	住房公积金	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	3.7	232,927.38
4.3	水利建设基金	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	0.4	25,181.34
4.4	环境保护税			
5	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目工程费+其他项目费+规费		25,729,224.98
6	税金	税前工程造价	9	2,315,630.25
7	工程造价	税前工程造价+税金		28,044,855.23

装饰工程取费表

序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	费用金额 (元)
1	分部分项工程费	分部分项合计		8,064,993.94
1.1	人工费	按定额计取		1,789,546.83
1.2	材料费	按定额计取		5,611,224.47
1.3	机械费	按定额计取		19,985.80
1.4	企业管理费	分部分项人工费+技术措施项目人工费	20	357,909.37
1.5	利润	分部分项人工费+技术措施项目人工费	16	286,327.49
2	措施项目工程费	措施项目合计		210,092.80
2.1	安全文明施工费			154,437.89
2.1.1	安全文明施工与环境保护费	分部分项人工+技术措施项目人工费	6.33	113,278.31
2.1.2	临时设施费	分部分项人工+技术措施项目人工费	2.3	41,159.58
2.2	雨季施工增加费	分部分项人工+技术措施项目人工费	0.5	8,947.73
2.3	已完工程及设备保护费	分部分项人工+技术措施项目人工费	0.8	14,316.37
2.4	工程定位复测费	分部分项人工+技术措施项目人工费	0.3	5,368.64
2.5	二次搬运费	分部分项人工+技术措施项目人工费	0.01	178.95
2.6	特殊地区施工增加费	分部分项人工+技术措施项目人工费	1.5	26,843.20
3	其他项目费	其他项目合计		
4	规费	社会保险费+住房公积金+水利建设基金+环境保护税		340,013.90
4.1	社会保险费	养老失业保险+基本医疗保险+工伤保险+生育保险		266,642.48
4.1.1	养老失业保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	10.5	187,902.42

呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地
南厂区补偿项目·资产评估说明

4.1.2	基本医疗保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	3.7	66,213.23
4.1.3	工伤保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	0.4	7,158.19
4.1.4	生育保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	0.3	5,368.64
4.2	住房公积金	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	3.7	66,213.23
4.3	水利建设基金	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	0.4	7,158.19
4.4	环境保护税			
5	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目工程费+其他项目费+规费		8,615,100.64
6	税金	税前工程造价	9	775,359.06
7	工程造价	税前工程造价+税金		9,390,459.70

安装工程取费表

序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	费用金额(元)
1	分部分项工程费	分部分项合计		3,393,110.44
1.1	人工费	按定额计取		459,671.10
1.2	材料费	按定额计取		2,570,955.85
1.3	机械费	按定额计取		197,001.90
1.4	企业管理费	分部分项人工费+技术措施项目人工费	20	91,934.22
1.5	利润	分部分项人工费+技术措施项目人工费	16	73,547.38
2	措施项目工程费	措施项目合计		26,706.89
2.1	安全文明施工费			13,790.13
2.1.1	安全文明施工与环境保护费	分部分项人工+技术措施项目人工费	2	9,193.42

呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地
南厂区补偿项目·资产评估说明

2.1.2	临时设施费	分部分项人工+技术 措施项目人工费	1	4,596.71
2.2	雨季施工增加费	分部分项人工+技术 措施项目人工费	0.5	2,298.36
2.3	已完工程及设备保护 费	分部分项人工+技术 措施项目人工费	0.8	3,677.37
2.4	工程定位复测费	分部分项人工+技术 措施项目人工费		
2.5	二次搬运费	分部分项人工+技术 措施项目人工费	0.01	45.97
2.6	特殊地区施工增加费	分部分项人工+技术 措施项目人工费	1.5	6,895.07
3	其他项目费	其他项目合计		
4	规费	社会保险费+住房 公积金+水利建设基金+ 环境保护税		87,337.51
4.1	社会保险费	养老失业保险+基 本医疗保险+工伤保险+ 生育保险		68,490.99
4.1.1	养老失业保险	分部分项人工费+ 组织措施项目人工费+技 术措施项目人工费	10.5	48,265.47
4.1.2	基本医疗保险	分部分项人工费+ 组织措施项目人工费+技 术措施项目人工费	3.7	17,007.83
4.1.3	工伤保险	分部分项人工费+ 组织措施项目人工费+技 术措施项目人工费	0.4	1,838.68
4.1.4	生育保险	分部分项人工费+ 组织措施项目人工费+技 术措施项目人工费	0.3	1,379.01
4.2	住房公积金	分部分项人工费+ 组织措施项目人工费+技 术措施项目人工费	3.7	17,007.83
4.3	水利建设基金	分部分项人工费+ 组织措施项目人工费+技 术措施项目人工费	0.4	1,838.68
4.4	环境保护税			
5	税前工程造价	分部分项工程费+ 措施项目工程费+其他项 目费+规费		3,507,154.84
6	税金	税前工程造价	9	315,643.94

呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区补偿项目·资产评估说明

7	工程造价	税前工程造价+税金	3,822,798.78
---	------	-----------	--------------

建安工程造价表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费用金额（含税）	费用金额（不含税）	税金
1	建筑工程	28,044,855.23	25,729,224.98	9.00%
2	装饰工程	9,390,459.70	8,615,100.64	9.00%
3	安装工程	3,822,798.78	3,507,154.84	9.00%
4	合计	41,258,113.70	37,851,480.46	9.00%

B.前期及其他费用的确定

前期费用及其它费用计算表

序号	取费项目	取费基础	标准（含税）	标准（不含税）	取费依据
1	项目建设管理费	投资额	1.30%	1.30%	财建[2016]504号
2	工程勘察设计费	投资额	3.53%	3.33%	参考[2002]价字10号
3	工程监理费	投资额	2.08%	1.96%	参考发改价格[2007]670号
4	招标代理费	投资额	0.24%	0.23%	参考计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	投资额	0.12%	0.11%	参考（计价格[2002]125号）
6	可行性研究报告编制费	投资额	0.50%	0.47%	参考计价格（1999）1283号
合计			7.77%	7.40%	

前期费用（含税）=工程造价（含税）×费率（含税）

$$=41,258,113.70 \times 7.77\%$$

$$=3,204,723.98 \text{（元）}$$

前期费用（不含税）=工程造价（含税）×费率（不含税）

$$=41,258,113.70 \times 7.40\%$$

$$=3,053,684.26 \text{（元）}$$

C.资金成本的确定

该工程全部建成需要的合理建设期约为1年，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2022年12月20日（评估基准日当月20日）公布的贷款市场报价利率，LPR利率采用1年期3.65%计算，以建安工程造价、前期及其他费用

等总和为基数按照均匀投入计取。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】} \times 3.65\% \times 1 \\ &\times 0.5 \\ &= 811,447.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

D.开发利润的确定

根据同行业 2020 年至 2022 年总资产报酬率平均值确定利润率 5%。

$$\begin{aligned} \text{合理利润} &= (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本}) \times \text{利润率} \\ &= 2,263,714.23 \text{（元）} \end{aligned}$$

综上：

$$\begin{aligned} \text{重置全价（不含税）} &= \text{建安工程造价（不含税）} + \text{前期及其他费用（不含税）} + \\ &\text{资金成本} + \text{开发利润} \\ &= 37,851,480.46 + 3,053,684.26 + 811,447.00 + 2,263,714.23 \\ &= 43,980,300.00 \text{（元）（百位取整）} \end{aligned}$$

2) 成新率的确定

①理论成新率

该厂房产于 2013 年 8 月建成，设计使用年限 50 年，距离评估基准日已使用 9.34 年，理论尚可使用 40.66 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 40.66 / (40.66 + 9.34) \times 100\% \\ &= 81\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

②现场勘察成新率

经现场勘察的结果如下表所示：

现场勘察成新率计分表

项	目	标	准	具体情况	评定得分
结构 G	基础	25		满足承载能力，未见不均匀沉降	20
	承重构件	25		梁、柱、板结构基本完好，未见变形	20
	承重墙	15		满足承载能力，未见变形	13
	屋面	20		无渗漏，满足使用功能	15
	地面	15		整体良好、个别处开裂	12
	小计：	(1+2+3+4+5) * 权重(70%)			56
装 饰	门窗	30		五金件部分完好，基本满足使用功能	26
	外墙	25		整体完好，局部有破损	22

呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区补偿项目·资产评估说明

	内墙	25	墙面平整,个别处有开裂空鼓剥落现象	22
	顶棚	20	平整良好,个别处破损	17
	小计:	(6+7+8+9)*权重(24%)		20.88
设施	照明灯具	50	绝缘较好、个别损坏	35
	电路线路	50	绝缘较好、无损坏	40
	小计:	(10+11+12)*权重(6%)		4.5
合计				81

$$\text{综合成新率(\%)}=81 \times 40\%+81 \times 60\%$$

$$=81\% \text{ (取整)}$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值 (不含税)} = \text{重置全价 (不含税)} \times \text{成新率}$$

$$=43,980,300.00 \times 81\%$$

$$=35,624,043.00 \text{ (元)}$$

7.典型案例-成本法-地下暖沟 (构筑物评估明细表序号 71)

(1) 房屋建筑物概况

待估构筑物位于呼和浩特市赛罕区腾飞路 21 号内蒙古双奇药业股份有限公司南厂区内,账面原值 123,381.00 元,账面净值 45,441.24 元。建成于 2002 年 12 月,建筑总体积为 446.40 立方米。

该地下暖沟长 160 米,宽 1.55 米,高 1.8 米,沟底板为现浇钢筋混凝土,两侧墙壁为红砖水泥砂浆砌筑,壁厚 0.24 米,盖板为预制钢筋混凝土板。

经现场勘察,该地下暖沟基础有足够承载能力,未产生不均匀沉降和裂缝,预制盖板无损坏,整体维护较好。

(2) 评估过程

委估房屋建筑物系企业自建自用房产,适宜采用成本法进行评估。具体评估过程如下:

1) 重置全价的确定

A.建安工程造价的确定

建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。采用预决算调整法,即评估人员根据预决算工程量,参照现行的《内蒙古房屋建筑与装饰工程预算定额》(2017 年)、《内蒙古市政工程预算定额》(2017 年)、《内蒙古自治区建设工程费用定额》(2017 年),《关于调整内蒙古自治区建设工程计价依据增值税税率的通

呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区补偿项目·资产评估说明
 知》（内建标【2019】113号）并参考呼和浩特市2022年12月份建设工程造价材料信息价和内蒙古自治区住房和城乡建设厅文件《关于调整内蒙古自治区建设工程现行预算定额人工费的通知（内建工【2021】148号）》进行工程取费，测算出该工程的建安工程造价，具体明细如下：

建筑工程取费表

序号	费用名称	取费说明	费率(%)	费用金额(元)
1	分部分项工程费	分部分项合计		144,636.43
1.1	人工费	按定额计取		52,714.15
1.2	材料费	按定额计取		70,217.91
1.3	机械费	按定额计取		2,727.28
1.4	企业管理费	分部分项人工费+技术措施项目人工费	45	10,542.83
1.5	利润	分部分项人工费+技术措施项目人工费	45	8,434.26
2	措施项目工程费	措施项目合计		6,188.64
2.1	安全文明施工费			4,549.23
2.1.1	安全文明施工与环境保护费	分部分项人工+技术措施项目人工费	5.75	3,336.81
2.1.2	临时设施费	分部分项人工+技术措施项目人工费	1.73	1,212.43
2.2	雨季施工增加费	分部分项人工+技术措施项目人工费	0.5	263.57
2.3	已完工程及设备保护费	分部分项人工+技术措施项目人工费	0	421.71
2.4	工程定位复测费	分部分项人工+技术措施项目人工费	0.1	158.14
2.5	二次搬运费	分部分项人工+技术措施项目人工费	0.01	5.27
2.6	特殊地区施工增加费	分部分项人工+技术措施项目人工费	1.5	790.71
3	其他项目费	其他项目合计		
4	规费	社会保险费+住房公积金+水利建设基金+环境保护税		10,015.69
4.1	社会保险费	养老失业保险+基本医疗保险+工伤保险+生育保险		7,854.41
4.1.1	养老失业保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	10.5	5,534.99
4.1.2	基本医疗保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	3.7	1,950.42
4.1.3	工伤保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	0.4	210.86
4.1.4	生育保险	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	0.3	158.14

呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地
南厂区补偿项目·资产评估说明

4.2	住房公积金	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	3.7	1,950.42
4.3	水利建设基金	分部分项人工费+组织措施项目人工费+技术措施项目人工费	0.4	210.86
4.4	环境保护税			
5	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目工程费+其他项目费+规费		160,840.76
6	税金	税前工程造价	9	14,475.67
7	工程造价	税前工程造价+税金		175,316.43

建安工程造价表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费用金额（含税）	费用金额（不含税）	税金
1	建筑工程	175,316.43	160,840.76	9.00%
2	合计	175,316.43	160,840.76	9.00%

B.前期及其他费用的确定

前期费用及其它费用计算表

序号	取费项目	取费基础	标准（含税）	标准（不含税）	取费依据
1	项目建设管理费	投资额	1.30%	1.30%	财建[2016]504号
2	工程勘察设计费	投资额	3.53%	3.33%	参考[2002]价字10号
3	工程监理费	投资额	2.08%	1.96%	参考发改价格[2007]670号
4	招标代理费	投资额	0.24%	0.23%	参考计价格[2002]1980号
5	环境评价费	投资额	0.12%	0.11%	参考（计价格[2002]125号）
6	可行性研究报告编制费	投资额	0.50%	0.47%	参考计价格（1999）1283号
合计			7.77%	7.40%	

前期费用（含税）=工程造价（含税）×费率（含税）

=175,316.43 × 7.77%

=13,617.70（元）

前期费用（不含税）=工程造价（含税）×费率（不含税）

=175,316.43 × 7.40%

=12,975.90（元）

C.资金成本的确定

该工程全部建成需要的合理建设期约为 1 年，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 12 月 20 日（评估基准日当月 20 日）公布的贷款市场报价利率，LPR 利率采用 1 年期 3.65% 计算，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照均匀投入计取。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】} \times 3.65\% \times 1 \\ &\times 0.5 \\ &= 3,448.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

D.开发利润的确定

根据同行业 2020 年至 2022 年总资产报酬率平均值确定利润率 5%。

$$\begin{aligned} \text{合理利润} &= (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本}) \times \text{利润率} \\ &= 9,619.11 \text{（元）} \end{aligned}$$

综上：

重置全价（不含税）=建安工程造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+
资金成本+开发利润

$$\begin{aligned} &= 160,840.76 + 12,975.90 + 3,448.00 + 9,619.11 \\ &= 186,900.00 \text{（元）（百位取整）} \end{aligned}$$

2) 成新率的确定

该构筑物于 2002 年 12 月建成投入使用，经济耐用年限为 30 年，截至评估基准日已使用 20.10 年。

经现场勘察该暖沟维护使用良好，基础无沉降，外表面无裂痕，评估人员结合的设计寿命和现场勘察情况。则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 20.10 / 30) \times 100\% \\ &= 33\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

3) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值（不含税）} &= \text{重置全价（不含税）} \times \text{成新率} \\ &= 186,900.00 \times 33\% \\ &= 61,677.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

二、机器设备类资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为内蒙古双奇药业股份有限公司截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日申报的全部机器设备、车辆和电子设备，评估基准日的账面价值情况如下：

设备类资产账面值

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类资产合计	66,924,120.43	25,313,420.89
机器设备	63,228,307.27	24,597,642.09
车辆	180,399.29	147,147.30
电子设备	3,515,413.87	568,631.50

2.评估概况

内蒙古双奇药业股份有限公司成立于 1999 年，是以微生态制剂为主导方向的高科技生物制药企业。经营范围包括许可经营项目：生产销售片剂、硬胶囊剂（阴道用）；散剂药品；一般经营项目：生物制品、化学药、化学原料药、中蒙药、保健食品、医疗器械的研究、开发及技术转让、咨询；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。

1) 纳入本次评估范围的机器设备类资产共计 566 项，主要为：高速压片机、真空冷冻干燥机、水冷螺杆式冷水机组、铝塑包装机、液体厌氧发酵系统、干法制粒机以及相关配套设备设施，上述设备部分报废拆除或报废，其余设备均可正常使用。

2) 本次委估车辆为福田冷藏车 BJ5048XLC-F3 一辆。该车年检合格，经现场勘查，车辆维护保养良好，可正常使用。

3) 本次委估的电子设备为电脑、空调、打印机和办公家具等，部分设备购置日期较早，主要分布在各科室、车间等生产经营场所，其中部分电子设备已报废说损毁无法使用，其余电子设备可正常使用。

3.评估过程

(1) 清查核实

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，指导该公司根

根据实际情况填写资产评估明细表，并以此作为评估的基础。

2) 针对资产评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

3) 根据现场实地考察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

4) 关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同、逐一核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

(2) 评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

(3) 评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(4) 撰写评估技术说明

按照评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

4. 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

设备重置全价公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用及其它费用+资金成本-增值税抵扣额

根据“财税〔2008〕170号”、“财税〔2016〕36号”文件规定及国税总局2019年第14号公告，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

(1)重置全价的确定

1)机器设备重置全价的确定

设备机器设备重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费、工程前期及其他费用和资金成本等；

设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+含税前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

①购置价

对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，网络检索查询、参考评估基准日近期同类设备的合同价、查询《2022机电产品报价信息系统》等方法确定购置价。

对于无法取得现行价格的被评估设备，如果能找到参照物，采用类比法以类似设备的价格加以修正后，按比准价确定其购置价。

②运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，参照《资产评估常用数据与参数手册》并结合企业实际情况确定，按不同运杂费率计取。计算公式如下：

设备运杂费=设备原价×设备运杂费率

因本次评估范围内设备运输费用已包括在购置价中或由卖方承担，故本次评估不考虑运杂费。

③基础费

基础费根据设备的特点、重量，以含税购置价为基础，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，并结合企业实际情况予以测算。按不同安装费率计取。

计算公式为：

设备基础费=设备购置费×设备基础费率

如小型无需基础设备，则不再加计基础费。

④安装调试费

安装费根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，并结合企业实际情况予以测算。按不同安装费率计取。

计算公式为：

$$\text{设备安装费} = \text{设备购置费} \times \text{设备安装费率}$$

如由供货商负责安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不再加计安装调试费。

⑤前期费及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期费及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

建设工程前期及其他费用表

序号	取费项目	取费基础	标准（含税）	标准（不含税）	取费依据
1	建设单位管理费	投资额	1.30%	1.30%	财建[2016]504号
2	工程勘察设计费	投资额	3.53%	3.33%	参考[2002]价字10号
3	工程监理费	投资额	2.08%	1.96%	参考发改价格[2007]670号
4	招标代理费	投资额	0.24%	0.23%	参考计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	投资额	0.12%	0.11%	参考（计价格[2002]125号）
6	可行性研究报告编制费	投资额	0.50%	0.47%	参考计价格（1999）1283号
合计			7.77%	7.40%	

⑥资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 利率执行，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{LPR 利率} \times 1/2$$

2022年12月20日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）

项目	年利率(%)
一、短期贷款	

一年(含一年)	3.65%
二、中长期贷款	
五年以上	4.30%

⑦可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170号”、“财税〔2016〕36号”文件规定及国税总局2019年第14号公告，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

设备可抵扣进项税额=设备购置价/(1+13%)×13%+(运杂费+安装调试费)/(1+9%)×9%+其他费用中的可抵扣增值税额

⑧对于报废设备评估方法

对于较大报废设备按照评估基准日的可变现价格减去拆除费用确定其评估值，计算公式为：

评估值=可变现价格-拆除费用

当设备无需拆除或已拆除时，计算公式为：

评估值=可变现价格

可变现价格的确定

根据委估资产材质、重量及评估基准日废旧材料不含税市场价格计算确定可变现价格，即可变现价格=废旧金属重量×废旧金属不含税市场价格。

⑨对于市场上具备二手设备市场价格的机器设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

2) 运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）增值税调整税率，计算出增值税抵扣额后进行抵扣，本次评估对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

①车辆购置价：根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《汽车之家》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格

确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

②车辆购置税：

根据国家税务总局关于车辆购置税征收管理有关事项的公告国家税务总局公告 2019 年第 26 号令及财政部、税务总局公告 2019 年第 71 号令的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价/(1+13%)×10%。

③新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，本次评估按不含税购置价确定其重置全价。

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

(2) 成新率的确定

1) 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断，在此基础上计算综合成新率，即：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

年限成新率=(1-已使用年限/规定或经济使用年限)×100%

2) 车辆成新率

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，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定或经济使用年限)×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：

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

a:车辆特殊情况调整系数。

3) 电子设备成新率

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

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} (\text{不含税}) \times \text{综合成新率}$$

5. 评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果详见下表：

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备合计	66,924,120.43	25,313,420.89	49,432,070.00	24,982,630.00	-26.14	-1.31
机器设备	63,228,307.27	24,597,642.09	47,663,180.00	24,191,292.00	-24.62	-1.65
车辆	180,399.29	147,147.30	155,000.00	134,850.00	-14.08	-8.36
电子设备	3,515,413.87	568,631.50	1,613,890.00	656,488.00	-54.09	15.45

6. 评估结果增减值原因分析

(1) 机器设备评估原值及净值增减值的主要原因：①由于企业部分设备已报废拆除，本次对于该类设备按照基准日废旧材质可变现价值确定评估值，②部分设备购置时间较早，该类设备由于更新换代及市场竞争影响价格略有降低，故综合上述导致评估原值减值。进而评估净值减值。

(2) 车辆评估值增减值的主要原因：车辆受近年来车辆市场竞争降价影响，价格呈下降趋势，导致评估减值。

(3) 电子设备评估值增减值的主要原因：评估原值减值一是因为电子设备市场更新换代较快导致原值减值，二是由于部分超期服役设备按二手设备价确定评估值，故造成评估原值减值；由于企业电子设备折旧年限短于设备经济使用年限导致评估净值增值。

7. 典型案例

案例一：干法制粒机（机器设备评估明细表第 453 项）

(1) 设备概述

生产厂家：北京新龙立科技有限公司

购置日期：2019年12月

启用日期：2019年12月

账面原值：571,551.99元

账面净值：404,887.47元

型号：LGC200

数量：1台

干法制粒机是由北京新龙立科技有限公司生产制造，于2019年12月投入使用，设备保养良好，正常使用。

主要技术规格：

生产能力：120~250kg/h

设备总功率：14.05Kw

电源条件：380V/50Hz/3P

控制系统：PLC+触摸屏智能控制

设备材质：SUS304 不锈钢（可选用 SUS316L 不锈钢）

(2) 重置全价的确定

该干法制粒机重置全价由设备购置费、运杂费、基础费、安装工程费、其它费用及资金成本等构成。

序号	项目	金额单位	费率/税率/利率	计算公式	金额
A	设备购置价	元			510,000.00
B	运杂费	元	2.00%	(A)×运杂费率	10,200.00
C	基础费	元		(A)×基础费率	0.00
D	安装费	元	3.00%	(A)×安装费率	15,300.00
E	前期及其他费用	元	7.770%	(A+B+C+D)×费率	41,608.35
F	不含税前期及其他费用	元	7.400%	(A+B+C+D)×费率	39,627.00
G	资金成本	元	3.65%	(A+B+C+D+E)×费率×工期÷2	10,532.23

呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地
南厂区补偿项目·资产评估说明

H	可抵扣税费	元		a+b+c	62,759.42
a	设备费可抵扣增值税	元	13.00%	(A)/1.13×13%	58,672.57
b	运杂费、安装费及基础费可抵扣增值税	元	9.00%	(B+C+D)/1.09×9%	2,105.50
c	前期费可抵扣增值税	元	6.00%	E-F	1,981.35
J	重置单价	元		A+B+C+D+E+G-H	524,881.16
K	重置全价取整	元	数量 1		524,900.00

该设备重置全价为 524,900.00 元（取整），有关数据说明如下：

1) 设备购置价

该设备是由北京新龙立科技有限公司生产，经向该生产厂家询价，并参考国内同类设备市场价格，确定该设备基准日含税购置价为 510,000.00 元/台。

2) 运杂费

该设备的购置价中包含安装调试费，依据《资产评估常用数据和参数手册》提供的运杂费参考费率，综合考虑设备的运杂费取 2%，则

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置费} \times \text{运杂费率} = 10,200.00 \text{ 元}$$

3) 安装调试费

安装调试费：该设备的购置价中不包含安装调试费，依据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装调试费参考费率，综合考虑设备的安装调试复杂程度，确定安装调试费率为 3%，则

$$\begin{aligned} \text{安装调试费} &= \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率} \\ &= 15,300.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

4) 设备基础费的确定

该设备无需基础，故本次评估不考虑基础费。

5) 其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，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，即：含税及不含税其他费用费率分别按设备购置价的 7.77%、7.40% 计取。

$$\text{其他费用（含税）} = (\text{设备购置费（含税）} + \text{国内运杂费（含税）} + \text{基础费} + \text{安装调试费（含税）}) \times 7.77\% = 41,608.35 \text{ 元}$$

$$\text{其他费用（不含税）} = (\text{设备购置费（含税）} + \text{国内运杂费（含税）} + \text{基础费} + \text{安装调试费（含税）}) \times 7.40\% = 39,627.00 \text{ 元}$$

6) 资金成本的确定

该设备按正常投产周期考虑，正常投产周期为 1 年，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 12 月 20 日公布的 1 年 LPR 利率为 3.65%，确定 1 年 LPR 利率为 3.65%，按资金均匀投入计算。

$$\text{资金成本} = (\text{购置成本(含税)} + \text{国内运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用}) \times 3.65\% \times 1 \times 1/2 = 10,532.23 \text{ 元}$$

$$\begin{aligned} \text{7) 可抵扣税额} &= \text{设备购置费}/1.13 \times 13\% + \text{国内运杂费}/1.09 \times 9\% + \text{基础费}/1.09 \times 9\% \\ &+ \text{安装调试费}/1.09 \times 9\% + \text{其他费用含税与不含税差额} \\ &= 62,759.42 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{重置全价(不含税)} &= \text{设备购置费(含税)} + \text{国内运杂费含税价} + \text{基础费(含税)} + \text{安} \\ &\text{装调试费(含税)} + \text{其它费用(含税)} + \text{资金成本} - \text{可抵扣税额} \\ &= 524,900.00 \text{ 元取整} \end{aligned}$$

(3) 年限成新率的确定

①年限成新率

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

该设备经济使用年限为 14 年，2019 年 12 月投入使用，至评估基准日已使用 3.01 年，则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - 3.01/14) \times 100\% \\ &= 79\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

②现场勘查成新率

经现场勘察的结果如下表所示：

现场勘察成新率计分表

项	目	标 准 分	具体情况	评定得分
1	熟料系统	10	系统运行平稳，运转正常。	8
2	换向熟料系统	15	运行平稳，运转正常	12
3	挤压系统	15	挤压均匀，运行平稳	12
4	破碎系统	10	破碎颗粒均匀，运行正常	8

5	前罩系统	5	系统完整	3
6	水冷系统	10	系统完整, 运行正常。	8
7	整粒系统	15	整体完整, 运行平稳	12
8	液压系统	10	系统完整, 运行正常。	8
9	控制系统	10	按键灵敏度高, 操作 灵活方便	8
合计				79

③综合成新率

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

$$=79 \times 60\% + 79 \times 40\% = 79\%$$

(4) 评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

$$=524,900.00 \times 79\%$$

$$=414,671.00 \text{ (元)}$$

案例二：福田冷藏车 BJ5048XLC-F3（车辆评估明细表序号 1）

(1) 基本概况

车辆名称：福田冷藏车

规格型号：BJ5048XLC-F3

生产厂家：北京福田股份有限公司

购入日期：2020 年 12 月

启用日期：2020 年 12 月

牌照号：蒙 AE9R30

账面原值：180,399.29 元

账面净值：147,147.30 元

该车于 2020 年 12 月开始使用，至评估基准日已启用 2 年，累计行驶 5264 公里，车况较好，车辆外表面无碰伤，车内装潢好，各仪表显示清晰。该车行驶至今未发生事故。

主要技术参数：

轴距: 3360(mm)

最高车速: 120(km/h)

排量(ml): 2780

功率(kw): 110

油耗(100KM/l): 9.6L

总质量: 4495(Kg)

外形尺寸: 4080×1960×1800(mm)

(2) 重置价值的确定

车辆重置全价由购置价(不含税)、车辆购置税、新车注册上牌等其他费用三部分组成。

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车注册上牌费用

1)购置价: 依据“汽车之家”的价格参考及网上查询, 并经向当地汽车销售市场询价, 确定基准日福田冷藏车 BJ5048XLC-F3 的含税售价为 158,900.00 元。

2)车辆购置税: 按主管部门规定, 为不含税价格的 10%, 即

购置税=158,900.00/1.13×10%

=14,061.95(元)

3)牌照及其他费: 经调查, 当地新车注册上牌其他费用约 300.00 元。

4)重置全价

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车注册上牌费用

=158,900.00/1.13+14,061.95+300.00

=155,000.00元(取整)

(3) 成新率的确定

对于运输车辆, 根据《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)的有关规定, 以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率, 然后结合现场勘察情况进行调整。

$$\text{使用年限成新率} = \frac{(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限})}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = \frac{(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程})}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

运输车辆的成新率=Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)+a

a: 车辆特殊情况调整系数

1) 行驶里程成新率

行驶里程成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程) ×100%

该车已行驶里程为 5264 公里, 规定行驶里程 60 万公里, 则:

行驶里程成新率=(1-5264.00 / 600,000) ×100%

=99% (取整)

2) 年限法成新率

年限成新率=(1-已使用年限 / 规定或经济使用年限) ×100%

该车经济使用年限为 15 年, 2020 年 12 月投入使用, 至评估基准日已使用 2 年, 则:

年限成新率=(1-2/15) ×100%

=87% (取整)

3) 现场勘察情况

评估人员在该公司车辆管理人的陪同下, 对该型汽车的静、动态进行了现场观察情况如下:

静态勘察: 车辆整体外观完整, 漆色无划痕, 电镀层无锈蚀处。底盘无变形, 车灯齐全, 门窗无损坏, 车内部保养好, 仪表盘完整, 指示准确。发动机舱内布置齐整, 线路、蓄电池、水箱、风机、完整无损, 制动系统可靠。

动态勘察: 车辆启动平稳, 发动机运转正常, 怠速正常, 挡变速灵活, 转向器轻便。前窗视角宽广, 技术状态好。

综上所述, 评估人员认为, 勘察成新情况与该上述成新率接近, 无需修正。因此, 该车综合成新率取 87%。

(4) 评估结果

评估值=重置全价×成新率

=155,000.00×87%

=134,850.00 (元)

案例三: 复印机 (电子设备评估明细表序号 279)

(1) 设备概况

设备名称: 复印机

生产厂家：京瓷（中国）有限公司

型号：京瓷 3011I

购置日期：2017 年 11 月

启用日期：2017 年 11 月

账面原值：15,384.61 元

账面净值：461.54 元

数量：1 台

该设备主要技术参数：

产品类型：数码复合机

颜色类型：黑白

最大原稿尺寸：A3

复印分辨率：600×600dpi

速度类型：中速

复印速度：30cpm

主机尺寸：594×696×680mm

重量：约 58kg

（2）重置全价的确定

重置全价=购置价（不含税）+运杂费+安装调试费

该复印机价值量较小、不需要安装、运输方便且费用较低，其重置全价参照
现行市场价格确定。即

经市场调查及网上查询，京瓷 3011I 复印机基准日含税售价为 14,500.00 元，
则重置全价为：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{购置价（不含税）} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} \\ &= 14,500.00 / (1 + 13\%) \\ &= 12,800.00 \text{元} \end{aligned}$$

（3）年限成新率的确定

年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定或经济使用年限) × 100%

该设备经济使用年限为 6 年，2017 年 11 月购入，至评估基准日已使用 5 年，
则：

$$\text{年限成新率} = (1 - 5/6) \times 100\%$$

=17%（取整）

（4）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=12,800.00×17%

=2,176.00（元）

三、停产停业损失

因政府要求征收，需考虑给企业带来的停产停业损失。根据呼和浩特经济技术开发区管理委员会《呼和浩特经济技术开发区管理委员会关于印发〈内蒙古双奇药业股份有限公司呼和浩特经济技术开发区如意总部基地南厂区征收补偿搬迁方案〉的通知》（呼开管发〔2023〕22号），停产停业期限为11个月。经委托人双方讨论决定，损失额按企业历史期四年平均净利润确定。产权持有单位最近四年净利润分别为13,825.25万元、12,753.04万元、14,070.37万元及16,468.26万元，历史期四年平均净利润为14,279.23万元。

停产停业损失=历史期四年平均净利润/12*停产停业期限

=14,279.23/12*11

=13,089.29（万元）

经测算，征收造成停产停业损失评估值为13,089.29万元。

四、人员过渡安置费

因考虑到厂区征收期间留置人员正常发放工资、停工人员发放停工工资、因征收解除劳动合同支付赔偿金，因此需要考虑征收人员过渡安置费。根据呼和浩特经济技术开发区管理委员会《呼和浩特经济技术开发区管理委员会关于印发〈内蒙古双奇药业股份有限公司呼和浩特经济技术开发区如意总部基地南厂区征收补偿搬迁方案〉的通知》（呼开管发〔2023〕22号），停产停业期限为11个月。费用计算按照企业提供的职工薪酬明细、解除合同人员的赔偿预算计算确定，包括最近12个月工资明细、社保公积金明细、平均工资、平均工龄等资料。本次评估参考企业职工人员工资标准，按照职工人数进行测算。

截至评估基准日2022年12月31日，内蒙古双奇药业股份有限公司共有员工700人，经委托人双方讨论决定，停产期间保留30%骨干人员（210人）发放正常工资，其余70%员工（490人）发放停工工资。征收后，20%员工（140人）不去新厂，按合同法解除劳动合同计算安置费用。

内蒙古双奇药业股份有限公司征收中留置人员年度费用 4,057.29 万元，停工人员年度费用 1,906.88 万元，解决解除劳动合同安置费用 889.17 万元。

经核实，内蒙古双奇药业股份有限公司 2022 年度职工薪酬发生额 7,855.02 万元，11 个月月度职工薪酬 7,200.44 万元。企业申报征收人员过渡安置费略低于 2022 年度职工薪酬发生额 11/12。

征收人员过渡安置费=(留置人员年度费用+停工人员年度费用)/12*停产停业期限+解决解除劳动合同安置费用

$$= (4,057.29+1,906.88) /12*11+889.17$$

$$=6,356.33 \text{ (万元)}$$

经测算，征收人员过渡安置费为 6,356.33 万元。

第四章 评估结论及分析

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出呼和浩特经济技术开发区管理委员会征收内蒙古双奇药业股份有限公司如意总部基地南厂区所涉及厂房、设备、停产停业损失和征收人员过渡安置费在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的账面值 25,103.16 万元，评估值 26,395.08 万元，评估增值 1,291.92 万元，增值率 5.15 %。

征收补偿价值汇总表

产权持有单位：内蒙古双奇药业股份有限公司

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	房屋建筑类合计	3,126.21	4,451.19	1,324.98	42.38
1-1	固定资产-房屋建筑物	3,016.25	4,294.61	1,278.36	42.38
1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	109.96	156.58	46.62	42.40
1-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	
2	设备类合计	2,531.33	2,498.27	-33.06	-1.31
2-1	固定资产-机器设备	2,459.76	2,419.13	-40.63	-1.65
2-2	固定资产-车辆	14.71	13.49	-1.22	-8.29
2-3	固定资产-电子设备	56.86	65.65	8.79	15.46
3	停产停业损失	13,089.29	13,089.29	-	-
4	人员过渡安置费	6,356.33	6,356.33	-	-
5	征收补偿价值合计	25,103.16	26,395.08	1,291.92	5.15

评估结论详细情况见评估明细表。