（上接B077版）

②标的资产属与章丘区政府签订了《搬迁企业入园合同书》，但双方尚未履行合同权利义务，标的资产具有决定是否搬迁的选择权，该事项未对标的资产的启续经营产生不利影响。

③目前刁镇化工产业园暂无土地指标，对非危化企业不会强制搬迁，且目前暂无搬迁计划，标的资产搬迁风险较小，且交易对方已承诺对可能出现的搬迁损失，全额补偿上市公司，因此，上述事项不会对本次交易构成实质性障碍，符合重组管理办法相关规定。

12.关于环保风险。标的资产属于高污染行业，持有济南市环境保护局核发的排污许可证，有效期至2020年12月27日。请公司补充披露：（1）标的资产排污许可证到期后，续期是否存在法律障碍；（2）标的资产近三年环保投入情况，报告期内排放的主要污染物、排放量及达标情况等；（3）是否存在未披露的环保事故或环保部门处罚，并充分提示相关风险；（4）标的资产报告期内是否存在停产情况，请说明分别停产原因、停产期间及具体经营影响，并充分提示相关风险。请财务顾问和律师发表意见。

回复：

（1）标的资产排污许可证到期后，续期是否存在法律障碍。

关于标的资产排污许可证的续期问题，上市公司已于《重组报告书》“第四节 标的公司基本情况”之“六、标的公司主营业务发展情况”之“（九）安全生产及环保情况”中补充披露如下：

“根据《排污许可管理办法（试行）（2019修正）》第四十六条的规定：排污单位需要延续依法取得的排污许可证的有效期的，应当在排污许可证届满三十个工作日前向原核发环保部门提出申请。

第四十七条规定：申请延续排污许可证的，应当提交下列材料：

（一）延续排污许可证申请；

（二）由排污单位法定代表人或者主要负责人签字或者盖章的承诺书；

（三）与延续排污许可事项有关的其他材料。

第四十八条规定：核发环保部门应当按照本办法第二十九条规定对延续申请材料进行审查，并自受理延续申请之日起二十个工作日内作出延续或者不予延续许可决定。

作出延续许可决定的，向排污单位发放加盖本行政机关印章的排污许可证，收回原排污许可证正本，同时在全国排污许可证管理信息平台上公告。

综上，金达药化目前生产条件、生产状况持续不变的情况下，按照《排污许可管理办法（试行）（2019修正）》的规定提交相关材料，申请延续排污许可证不存在法律障碍。”

（2）标的资产近三年环保投入情况、报告期内排放的主要污染物、排放量及达标情况等。

关于标的资产近三年环保投入情况，上市公司已于《重组报告书》“第四节 标的公司基本情况”之“六、标的公司主营业务发展情况”之“（九）安全生产及环保情况”中补充披露如下：

“②环保支出情况

金达药化在2017-2019期间，在原有环保设备基础上新建废气处理系统、污水COD在线检测系统、雨水收集池、自动水质采样器、排污监控视频设备、消音房等，具体投入情况如下：

单位：元

项目	2019年1-9月	2018年	2017年
环保设施/设备投资	44,233.72	296,494.40	863,270.79
环保费用支出	540,519.89	675,204.42	448,573.20
其中：环保设施维修/维护/保养	26,605.15	106,297.46	24,746.97
检测费	187,955.93	75,947.80	10,671.64
清洁生产评审/固废评审等	23,722.29	57,547.17	35,849.05
危废处理费	107,060.35	191,643.24	140,128.21
废水处置费	194,978.21	241,248.63	235,902.23
排污费/税	197.96	2,520.12	1,275.10
合计	584,753.61	971,698.823	1,311,843.99
收入	51,155,721.73	48,735,726.89	57,249,102.89
占当期营业收入比例	1.14%	1.99%	2.29%

③污染物排放情况

金达药化在报告期内排放的主要污染物的处理方式及排放情况如下：

污染物种类	处理方式	排放情况	备注
废气			
VOCs、苯、甲苯、二甲苯、氯化氢、甲醇、肼、硫化氢、氨、臭气浓度	碱洗喷淋、光氧催化、羟基氧化	符合排污许可证规定标准	按排污许可规定，第三方监测。
氮氧化物、二氧化硫、颗粒物、林格曼黑度。	低氮燃烧器、脱硝塔	符合排污许可证规定标准	
废水			
COD、氨氮、pH、五日生化需氧量、总氮、总磷、急性毒性、悬浮物、挥发酚、总有机碳、色度。	沉淀、中和调节、水解酸化、厌氧、好氧、溶气气浮、臭氧氧化。	符合排污许可证规定标准	按排污许可规定，第三方监测。
废渣			转移至危废物处置公司。
蒸馏残渣、过滤物等	作为危险废物，转移处置。	不排放	
尾料			
废药粉、内包装袋、试剂瓶、废溶剂等	作为危险废物，转移处置。	不排放	
噪声			
厂界噪声	罗茨风机消音房	符合排污许可证规定标准	按排污许可规定，第三方监测。

报告期内各污染物的排放量及达标情况如下：

时间段	污染物种类		许可排放量t/a	实际排放量t/a	判定
2017年	废水	COD	0.6175	0.308	符合要求
		氨氮	0.06175	0.05	
	废气	VOCs	2.8509	0.55	符合要求
2018年	废水	COD	0.6175	0.195	符合要求
		氨氮	0.06175	0.0069	符合要求
	废气	VOCs	2.8509	0.28	符合要求
2019年	废水	COD	0.6175	0.0504	符合要求
		氨氮	0.06175	0.0009	符合要求
	废气	VOCs	2.8509	0.2	符合要求

（3）是否存在未披露的环保事故或环保部门处罚，并充分提示相关风险。

根据济南市章丘区环境监察大队出具的《证明》：“经核实，我局2019年9月17日对济南金达药化有限公司做出了《行政处罚决定书》（济环罚字[2019]ZQ第062号）；责令其改正违法行为；罚款壹拾万元整人民币。济南金达药化有限公司现已改正完毕并按时缴纳了罚款，济南金达药化有限公司自2016年1月1日至今，除上述处罚外，未受到其他涉及环保方面的行政处罚。”

2019年9月17日对金达药化的《行政处罚决定书》（济环罚字[2019]ZQ第062号）已在重组报告书“第四节 标的公司基本情况”之“十一、其他事项”中披露。

上市公司已就环保相关风险在重组报告书“重大风险提示”及“第十一节 风险因素”之“三、交易标的相关风险”中充分提示，提请投资者注意。

（4）标的资产报告期内是否存在停产情况，请说明分别停产原因、停产期间及具体经营影响，并充分提示相关风险。

根据金达药化出具的说明，金达药化在报告期内停产情况如下：

年份	停产时间	天数	原因及文件	是否造成影响	公司行动
2017年	11-12月错峰生产	27	1、工业和信息化部办公厅环境保护部办公厅关于“2+26”城市部分工业行业2017-2018年秋冬季开展错峰生产的通知（工信厅联原函[2017]602号）2、章丘区办发（2017）74号采暖季生产调控措施方案	造成车间库存不足	1、停产的同时，积极申请济南“蓝环企业”。2.2018年1月16日济大气办发（2018）3号公布蓝色环保企业名单。
2018年	1月1日-1月16日	17	1、工业和信息化部办公厅环境保护部办公厅关于“2+26”城市部分工业行业2017-2018年秋冬季开展错峰生产的通知（工信厅联原函[2017]602号）2、章丘区办发（2017）74号采暖季生产调控措施方案	造成车间库存不足	3、济大气办发（2018）64号，金达药化属于蓝色环保企业。
2018年	1月23日-29日；2月28日至3月3日3月10日至3月14日，3月14日至11月14日1月23日是至12月4日12月13日至12月20日	37	《济南市重污染天气应急工作指挥部办公室关于发布重污染天气橙色预警并启动Ⅱ级应急响应的通知》（济重污染天气应急办（2018）2号，章重污染天气应急办【2018】3号，章重污染天气应急办【2018】5号）、济重污染天气应急办（2018）19号、章重污染天气应急办（2018）8号、章重污染天气应急办（2018）10号	不限产生产时增加班次，未造成经营影响	
2019年	1月12日至1月15日；1月18日至1月20日，2月19日至2月28日，3月2日至3月6日	21	章重污染天气应急办（2019）1号，章重污染天气应急办（2019）3号，章重污染天气应急办（2019）5号，章重污染天气应急办（2019）7号，	不限产生产时增加班次，未造成经营影响	

2017年10月18日，针对因环保、安全等因素导致的限产、停产，或因销售计划临时调整以及临时停电、停水等情况，或出现特别放假等情况，金达药化修订了《生产指令管理规程》，制定并形成预案及应对措施：积极向环境主管部门申请进入蓝色环保企业名单；并且在订单不紧张的情况下，在不限产期间增加班次生产，增加产量及在非采暖季增加库存。

上市公司已就停产相关风险在重组报告书“重大风险提示”及“第十一节 风险因素”之“三、交易标的相关风险”中修订和补充以下内容，提请投资者注意：

“（十一）停产风险

金达药化在报告期内无因违反法律法规或环保处罚原因导致的停产情况，但存在因天气原因导致的停产，尽管金达药化已针对天期等原因临时停产制定了预案和应对措施，但仍存在停产风险，导致无法按时投量完成订单，对生产销售产生不利影响。”

（5）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问和律师认为：

①金达药化在目前生产条件、生产状况持续不变的情况下，申请排污许可证续期不存在法律障碍。

②金达药化不存在未披露的环保事故或环保部门处罚的情况。

③标的资产在报告期内存在停产情况，但上述停产情况并非违反法律法规或环保处罚等原因导致，金达药化已对因天气等原因临时停产制定相应预案和应对措施，对标的资产的持续生产经营未造成实质性影响。

13.关于标的资产的财务风险。根据草案披露，2019年9月末标的资产银行存款较2018年末减少主要系控股股东对集团资金进行集中管理，导致标的资产对百奥科创的其他应收款增加，货币资金减少，同时，上市公司长期拖欠标的资产款项，账龄已达5年，请公司核实并披露：（1）控股股东对集团资金进行集中管理的具体形式，目前涉及标的资产及上市公司的具体金额，是否构成非经营性资金占用，具体金额以及后续解决措施；（2）标的资产对百奥科创及上市公司的其他应收款形成原因，近三年余额及环账准备计提情况，是否构成非经营性资金占用，后续解决措施；（3）说明目前上市公司及标的资产是否存在未披露的资金占用情况，是否符合重组管理办法相关规定。请财务顾问和会计师发表意见。

（1）控股股东对集团资金进行集中管理的具体形式，目前涉及标的资产及上市公司的具体金额，是否构成非经营性资金占用，具体金额以及后续解决措施：

关于控股股东对集团资金进行集中管理的具体形式问题，上市公司已于《重组报告书》“第八节 管理层讨论与分析”之“二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（三）标的公司的财务状况分析”中调整及补充披露如下：

“2019年9月末标的资产银行存款较2018年末减少主要系百奥科创因临时资金需求对集团资金进行集中管理，导致标的资产对百奥科创的其他应收款增加，货币资金减少。控股股东对集团资金进行集中管理的具体形式为对子公司（不含上市公司）大额资金的集中管控及预算管理。

截至本回复函出具日，不存在控股股东及下属公司占用上市公司及标的资产的的款项以及非经营性资金占用的情形。”

（2）标的资产对百奥科创及上市公司的其他应收款形成原因，近三年余额及环账准备计提情况，是否构成非经营性资金占用，后续解决措施：

关于标的资产的形成原因，上市公司已于《重组报告书》“第八节 管理层讨论与分析”之“二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（三）标的公司的财务状况分析”中补充披露如下：

“①金达药化对百奥科创的其他应收款

金达药化应控股股东的管理要求，于2019年9月18日至2019年9月20日将20,000,000.00元资金汇入百奥科创的银行账户，截止2019年9月30日，金达药化应收百奥科创20,000,000.00元，金达药化于2019年10月21日将应收百奥科创款项全部收回。该笔款项构成控股股东对金达药化非经营性资金占用。

后续解决措施：控股股东承诺按照上市公司治理准则，内控制度等要求，依法行使股东权利，履行控股股东义务，杜绝一切非法占用山东金泰资金、资产的行为。

近三年余额及环账准备计提情况：

单位：元

公司名称	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备	余额	坏账准备
百奥科创	20,000,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

②金达药化对上市公司的其他应收款

截止2019年9月30日，金达药化应收上市公司705,649.70元，该款项是上市公司2002年之前向金达药化采购原料药形成的欠款，截止本回函出具之日，金达药化尚未收回该笔款项。该笔款项属于销售欠款，不构成上市公司对金达药化非经营性资金占用，在金达药化并入上市公司后，在合并报表中予以抵消，不会形成关联方资金占用。

近三年余额及坏账准备计提情况：

单位：元

公司名称	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备	余额	坏账准备
山东金泰	705,649.70	705,649.70	705,649.70	705,649.70	705,649.70	705,649.70

（3）说明目前上市公司及标的资产是否存在未披露的资金占用情况，是否符合重组管理办法相关规定。

截止本回复函出具之日，上市公司及标的资产不存在未披露的资金占用情况，符合重组管理办法相关规定。

（4）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问和会计师认为：截止本回复函出具日，控股股东占用金达药化的款项已全部归还，上市公司占用金达药化的款项将会在合并报表中予以抵消，不会形成关联方资金占用；上市公司及金达药化不存在未披露的资金占用情况，符合重组管理办法相关规定。

14.关于标的资产的应收预收款项。2017年以来，标的资产应收账款分别为0元、6.66万元、58.32万元，金额较小，草案称主要系标的资产采用先收款后发货的结算方式所致。同时，标的资产近三年预收账款分别为410.41万元、210.27万元、218.28万元，占营业收入比重较低。请公司结合标的资产的经营和结算模式、可比公司情况，说明应收账款和预收账款金额均较小的原因和合理性。请财务顾问和会计师发表意见。

回复：

（1）请公司结合标的资产的经营和结算模式、可比公司情况，说明应收账款和预收账款金额均较小的原因和合理性。

金达药化的经营和结算模式：金达药化主要从事原料药的生产与销售，通过原料采购、生产加工、销售商品获得利润，其主要产品呋喃妥因因仅有两家企业获得GMP认证，金达药化对下游客户具有较强的议价能力与谈判能力。金达药化通过向药品制剂厂家直接销售及向经销商销售相结合的方式销售产品，根据公司与客户签订的合同，结算模式主要为款到发货和“T/T against faxed documents（见提单付款）”等。

根据金达药化主营业务情况，选取业务相近的同行业上市公司作为可比公司。可比公司期末应收账款占营业收入的比重以及期末应收账款期末情况如下：

单位：万元

可比公司	2019年1-9月		2018年		2017年	
	应收账款占营业收入比例	应收账款	应收账款占营业收入比例	应收账款	应收账款占营业收入比例	应收账款
华海药业	37.30%	149,628.64	37.18%	189,434.97	32.07%	160,422.90
京新药业	17.36%	48,541.24	14.60%	42,983.77	16.50%	36,617.56
九典制药	21.84%	14,401.05	13.93%	11,162.12	15.31%	8,181.32
富祥股份	19.91%	19,249.37	12.92%	15,036.22	12.50%	11,973.09
平均	24.10%	57,955.08	19.66%	64,654.27	19.10%	54,298.72
金达药化	1.14%	58.32	0.14%	6.66	0.00%	-

可比公司期末预收账款占营业收入的比重以及期末预收账款情况如下：

单位：万元

可比公司	2019年1-9月		2018年		2017年	
	预收账款占营业收入比例	预收账款	预收账款占营业收入比例	预收账款	预收账款占营业收入比例	预收账款
华海药业	1.59%	6,370.82	0.99%	5,063.64	0.49%	2,475.49
京新药业	1.47%	4,120.61	2.33%	6,872.06	2.13%	4,733.75
九典制药	1.55%	1,020.21	13.93%	1,603.05	15.31%	1,204.59
富祥股份	0.42%	404.65	12.92%	317.35	12.50%	1,179.60
平均	1.26%	2,979.07	7.54%	3,464.03	7.61%	2,398.36
金达药化	4.27%	218.28	0.14%	210.27	0.00%	410.41

金达药化期末应收账款和预收款金额较小主要是由于金达药化的结算方式以及业务规模较小决定的。金达药化主要采用款到发货和见提单付款的结算模式，款到发货的结算模式下不会形成应收账款；见提单付款结算模式下，客户收到提单与实际付款时间的间隔较短，也不会形成大额应收账款。见提单付款结算模式下，不会形成预收账款；款到发货的结算模式下，由于金达药化业务规模较小，收到货款后可以及时安排发货，因此通常也不会形成大额预收款。

经查阅可比公司的招股说明书、年报等公开信息，上述可比公司应收账款期末余额占营业收入的比例较高，而预收账款期末余额占营业收入的比重较低的主要原因是执行的信用政策、结算模式导致的。

（2）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问和会计师认为：近三年预收款占当期比重较低以及应收账款和预收款项期末金额均较小是合理的。

15.关于其他应付款项。根据草案披露，近三年来标的资产其他应付款占负债比重较高，其中主要包含对明水集团的相关债务。请公司核实并披露，对明水集团相关债务的形成原因，债务偿还情况及目前余额，未来偿还计划，是否影响标的资产后续经营及本次交易。请财务顾问、律师和会计师发表意见。

回复：

（1）请公司核实并披露，对明水集团相关债务的形成原因，债务偿还情况及目前余额，未来偿还计划，是否影响标的资产后续经营及本次交易。

关于金达药化对明水集团债务的情况，上市公司已于《重组报告书》“第八节 管理层讨论与分析”之“二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（三）标的公司的财务状况分析”中调整及补充披露如下：

“根据金达药化工商档案显示，明水集团在2000年4月26日至2004年6月4日期间为金达药化股东，持股比例为30%。明水集团作为金达药化股东期间，为促进金达药化的发展，累计为金达药化提供7,027,644.17元的资金支持；金达药化于2005年12月份归还200,000.00元，余款6,827,644.17元。

2006年4月份，明水集团与金达药化签订还款协议书，约定金达药化需在2006-2008年12月31日之前分6次偿还，共计偿还6,800,000.00元，若推迟一天，需要交纳万分之三的滞纳金。由于金达药化在2006年至2008年期间经营比较困难，金达药化共计偿还明水集团500,000.00元，尚有6,300,000.00元余款未归还。2015年1月26日，明水集团起诉金达药化，要求金达药化返还欠款6,300,000.00元以及2006年6月30日至2015年3月4日的滞纳金5,178,540.00元，共计11,478,540.00元。

2015年5月16日，金达药化与明水集团达成还款和解协议书，约定：和解协议书签订之日偿还500,000.00元；2015年10月30日之前偿还1,000,000.00元；2016年-2020年的每年10月30日之前分别偿还1,500,000.00元；2021年10月30日之前偿还剩余欠款2,478,540.00元。

截止本回复函出具之日，金达药化按照还款和解协议的约定按期付款，目前尚有3,978,540.00元的款项未支付，剩余款项将于2020年10月30日之前支付1,500,000.00元，2021年10月30日之前支付2,478,540.00元。”

（2）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、律师、会计师认为：金达药化支付给明水集团的款项将会造成未来现金流出，基于金达药化拥有良好的现金流入，且目前其银行账户资金充足，能够及时足额偿付明水集团的欠款，不会对本次交易产生实质不利影响。

三、关于交易估值公允性

16.关于资产基础法评估。根据草案披露，本次交易采用资产基础法作为评估结果，标的资产的评估价值为85129.29万元，较权益账面价值4718.78万元评估增值3800.51万元，增值率为80.54%，增值主要原因为产成品等存货、房屋建筑物等固定资产、土地等无形资产增值较高。请公司补充披露：（1）评估出现增值的资产明细，相关资产项目评估的具体方法和过程；（2）结合近期行业可比交易、可比公司情况，说明评估增值较高的原因及合理性，本次交易定价是否公允合理，并提示相关估值风险。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

（1）评估出现增值的资产明细，相关资产项目评估的具体方法和过程：

关于评估出现增值的资产明细，上市公司已于《重组报告书》“第五节 交易标的评估情况”之“三、资产基础法评估情况”中补充披露：

“（二）评估增值情况”

本次评估增值38,005,127.83元，具体明细如下：

编号	科目名称	账面价值	评估值	增值	评估方法
3-9	存货	13,641,082.98	23,069,903.61	9,428,820.63	产成品按其正常不含税售价扣除销售费用、税金及适当利润后评估
4-6	固定资产-房屋建筑物类	8,218,834.75	16,638,653.00	8,419,818.25	成本法
4-6	固定资产-机器设备	15,347,541.24	19,144,976.00	3,797,434.76	成本法
4-12-1	无形资产-土地使用权	3,175,343.81	13,942,473.00	10,767,129.19	采用市场比较法和基准地价系数修正法
4-12-3	无形资产-其他无形资产	-	5,591,925.00	5,591,925.00	收益法和成本法
	合计	-	-	38,005,127.83	

各科目具体评估方法和过程：

1、存货-产成品

（1）评估方法

存货-产成品是按其正常不含税售价扣除销售费用、税金及适当利润后评估。

（2）评估过程

①查阅金达药化公司各项产成品近期销售发票计算各项产成品不含税销售单价；

②对审计后的金达药化公司财务报表销售收入、税金及附加、销售费用、管理费用等损益类科目数据进行分析，分别计算各项费用与销售收入的比率；

③对各项产成品按其正常不含税售价扣除销售费用、税金及适当利润后计算产成品评估值。

举例说明评估过程：呋喃妥因

呋喃妥因评估基准日账面数量18,054.76千克，账面价值3,547,745.79元。经核实，评估基准日实存数量为18,054.76千克，产品质量正常。

经查阅，该种产品的近期销售的不含税售价为528.07元/KG。经对该公司2019年1-9月审计后的报表数据进行分析计算，该公司2019年1-9月的销售费用率2.31%、税金及附加率2.62%、管理费用率31.65%、财务费用率0.50%，所得税率25%计算，税后净利润按50%扣除，计算评估值如下：

评估值=(18,054.76×528.07)×(1-2.31%-2.62%)-[18,054.76×528.07×(1-2.31%-2.62%-31.65%-0.50%)-3,547,745.79]×25%-[18,054.76×528.07×(1-2.31%-2.62%-31.65%-0.50%)-3,547,745.79]×(1-25%)×50%

=9,064,142.18-612,789.61-919,184.42

=7,532,168.15(元)

评估单价=7,532,168.15/18,054.76

=417.18(元/KG)

因此，呋喃妥因评估值为7,532,168.15元，比账面价值增加了3,984,422.36元，增值率为112.31%。

采用上述方法测算，存货-产成品的评估值为20,638,039.74元，比账面价值增加了9,428,820.63元，增值率为84.12%。

2、固定资产-房屋建筑物及构筑物

（1）评估方法

固定资产-房屋建筑物及构筑物采用成本法评估。

基本公式：评估值=重置价值×成新率

（2）评估过程

①重置价值的确定：

房屋建筑物的重置价值考虑了综合造价、前期费用、其他费用及资金成本等价值构成因素后综合确定。

重置价值=不含税综合造价+不含税前期费用及其他费用+资金成本

1、确定综合造价

综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用，主要采用类比法或重编预算法计算。

本次委托评估的主要生产厂房建设年代较早，评估时，评估人员对照图纸并现场测量核实，采用重编预算法计算建筑安装工程费。根据《山东省建筑工程消耗量定额》(2016)、《山东省安装工程消耗量定额》(2016)、《山东省建筑工程费用项目组成及计算规则》以及评估基准日济南市建筑市场人工、材料等价格信息资料，重新编制主要生产厂房预算确定综合造价。

对其他房屋建筑物，则以所计算的有代表性建筑物的建筑安装工程造价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，将被评估房屋建筑物的结构、建筑面积、层高、装修及水电设备设施等影响其造价的参数与评估人员选定的类似房屋建筑物进行类比，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程造价。

II、确定前期费用及其他费用

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。包括建设项目前期咨询费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等。本次评估根据委估建筑物工程建设规模，对照相关文件规定、进行核实、测算，合理选取前期费用及其他费用。具体包括以下内容：

序号	前期费用项目	收费标准（不含税）	不含税	计算基数
1	基础设施配套费	246	246	
2	消防设备检测费	3	2.83	建筑面积
3	消防安全评价费及电气设施消防安全检测费	1	0.94	建筑面积
	前期费用（数据）小计	250	249.77	建筑面积
1	勘察设计费	1.53%	1.40%	工程造价
2	招投标交易服务费	0.08%	0.08%	中标价格
3	招标代理服务费	0.20%	0.19%	中标价格
4	建设项目前期工作咨询费	0.33%	0.30%	投资额
5	环境影响咨询收费	0.13%	0.10%	工程造价
	前期费用（费率）小计	2.27%	2.07%	
6	监理费	2.50%	2.36%	工程造价
7	预结算编审费	0.50%	0.47%	工程造价
8	建设单位管理费	1.20%	1.2%	工程造价
	其他费用小计	4.20%	4.03%	
前期费用及其他费用（费率）小计			6.47%	6.10%

III、确定资金成本

根据委估房屋建筑物的建筑规模，评估人员核定其合理建设工期，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=(综合造价+前期费用及其他费用)×1/2×贷款利率×合理工期。

IV、确定重置价值

重置价值=不含税综合造价+不含税前期费用及其他费用+资金成本

②成新率的确定：

房屋建筑物成新率的测算采用使用年限法和打分法两种方法综合确定。

1、使用年限法

以房屋建筑物使用年限成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷(房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限)×100%

对于正常维护保养的房屋建筑物，评估人员根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，减去其已使用年限，求取其尚可使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋建筑物应结合其使用维护状况对以公式计算的尚可使用年限进行修正。

II、打分法

依据房屋建筑物成新率的评分标准，对被评估房屋建筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分，汇总得出其的现场勘查成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查，主要勘查内容为：

i、结构部分

地基基础有无足够承载能力，是否有不均匀沉降现象，对上部结构是否产生影响；承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等；非承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损，墙板节点是否牢固；屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好；楼地面整体面层是否牢固，有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

ii、装饰部分

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好，内外粉饰是否完整粘结牢固，有无空鼓、裂缝、剥落。清水勾缝砂浆是否密实等；顶棚面层有无损坏、下垂变形等。

iii、设备部分

水卫系统上下水管道是否畅通，有无锈蚀，各种卫生器具是否完好无损，零件是否齐全，电器线路及各种照明装置是否老化、零乱，不符合绝缘要求，暖通管道、设备是否完好，有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准，按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、设备部分的成新率分值，再根据以下公式测算打分法的成新率。

打分法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G:结构部分的评分修正系数；

S:装修部分的评分修正系数；

B:设备部分的评分修正系数。

III、综合成新率的确定

综合成新率结合使用年限法和打分法的结果，综合(加权)判定。

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的成新率×40%

③评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

举例说明评估过程：制药车间(三四车间)

（1）工程特征：建筑面积7664.47㎡，单层混合结构，平面呈长方形，檐高7.6m。承重结构包括：毛石条型基础，砖砌柱子，混凝土梁承重；维护结构为240砖墙和预制屋面板，三车间外墙黄色防水涂料，内墙乳胶漆，地面为大理石地面，四车间外墙黄色防水涂料，内墙水泥抹平，地面为水泥地面，门窗为塑钢门窗。该房屋已经办理了《房屋所有权证》，证号为章房权证斌字第10000006号。

（2）计算过程如下：

①综合造价：

序号	汇总内容	计算公式	费率	金额（元）	其中：暂估价（元）
	土建				
1	分部分项工程费			664,892.01	
2	措施项目费			10,131.56	
2.1	总价措施项目清单			10,131.56	
2.2	单价措施项目清单				
3	其他项目费：				
4	规费前合计	664892.01+10131.56+0		675,023.57	
5	规费	(30173.55)+(10260.36)+(1417.55)+(1822.56)+(607.52)		44,281.54	
5.1	安全文明施工费	(15795.55)+(3780.13)+(4387.65)+(6210.22)		30,173.55	
5.2	社会保险费	675023.57+(0.00)	1.52%	10,260.36	
5.3	住房公积金	675023.57+(0.00)	0.21%	1,417.55	
5.4	环境保护税	675023.57+(0.00)	0.27%	1,822.56	
5.5	建设项目工伤保险	675023.57+(0.00)	0.09%	607.52	
6	税金	675023.57+44281.54-(0.00)+(0.00)	9%	64,737.46	
7	扣除建设项目工伤保险	675023.57+(0.00)			
8	甲供税差	(0.00)-(0.00)+(0.00)-(0.00)			
	合计			784,042.57	
	装饰				
1	分部分项工程费			282,837.08	
2	措施项目费			13,012.83	
2.1	总价措施项目清单			13,012.83	
2.2	单价措施项目清单				
3	其他项目费：				
4	规费前合计	282837.08+13012.83+0		295,849.91	
5	规费	(12277.77)+(4496.92)+(621.28)+(798.79)+(266.26)		18,461.02	
5.1	安全文明施工费	(6922.89)+(355.02)+(295.85)+(4704.01)		12,277.77	
5.2	社会保险费	295849.91+(0.00)	1.52%	4,496.92	
5.3	住房公积金	295849.91+(0.00)	0.21%	621.28	
5.4	环境保护税	295849.91+(0.00)	0.27%	798.79	
5.5	建设项目工伤保险	295849.91+(0.00)	0.09%	266.26	
6	税金	295849.91+18461.02-(0.00)+(0.00)	9%	28,287.98	
7	扣除建设项目工伤保险	295849.91+(0.00)			
8	甲供税差	(0.00)-(0.00)+(0.00)-(0.00)			
	合计			342,598.91	

则房屋综合造价如下：

单位：元

名称	重置造价
土建部分	784,042.57
装饰部分	342,598.91
安装部分	61,157.60
小计	1,187,799.08

房屋含税综合造价=1187799.08元

房屋不含税综合造价=1187799.08÷1.09=1089724.00元

②前期费用及其他费用

以建安工程造价为计费基础的前期及其他费用：费率为6.47%(含税)，6.10%(不含税)；基础设施配套费及消防设备检测费等以建筑面积为计费基础：250元/㎡(含税)，249.77元/㎡(不含税)。

序号		前期费用项目	收费标准（不含税）	不含税	计算基数
1	前期费用	基础设施配套费	246	246	
2		消防设备检测费	3	2.83	建筑面积
3		消防安全评价费及电气设施消防安全检测费	1	0.94	建筑面积
		前期费用（数据）小计	250	249.77	
1		勘察设计费	1.53%	1.40%	工程造价
2		招投标交易服务费	0.08%	0.08%	中标价格
3		招标代理服务费	0.20%	0.19%	中标价格
4		建设项目前期工作咨询费	0.33%	0.30%	投资额
5		环境影响咨询收费	0.13%	0.10%	工程造价
		前期费用（费率）小计	2.27%	2.07%	
6	其他费用	监理费	2.50%	2.36%	工程造价
7		预结算编审费	0.50%	0.47%	工程造价
8		建设单位管理费	1.20%	1.2%	工程造价
		其他费用小计	4.20%	4.03%	
前期费用及其他费用（费率）小计			6.47%	6.10%	

前期及其他费(含税)=1187799.08×6.47%+764.47×250

=267,968.00(元)

前期及其他费(不含税)=1187799.08×6.10%+764.47×249.77

=263,397.00(元)

③资金成本

根据委估房屋建筑物所在企业的投资项目特点及建筑规模，评估人员核定其合理建设工期为1年，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率为4.35%，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=(含税综合造价+含税前期费用及其他费用)×1/2×贷款利率×合理工期

=(1187799.08+267,968.00)×1/2×4.35%×1

=31,663.00(元)

评估原值=不含税综合造价+不含税前期费用及其他费用+资金成本

=1089724.00+263,397.00+31,663.00

=1,384,800.00(元)(保留至百位)

④综合成新率的确定

I、使用年限法成新率

以估测出的房屋建筑物尚可使用年限占其全部经济使用寿命年限的比率作为其年限法成新率，用公式表示即为：

年限法确定的成新率=建筑物尚可使用年限(建筑物已使用年限+尚可使用年限)×100%

砖混结构房屋经济寿命年限为50年。房屋建成于1992年，截至评估基准日已使用27.76年，尚可使用年限确定为22.24年。

年限成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)

=22.24÷(22.24+27.76)×100%

=44%(取整)

II、使用打分法测算成新率

对被评估房屋进行现场勘查后，依据房