

关于对浙江海正药业股份有限公司 开发支出有关事项的问询函中 资产减值测试的方法及过程的说明

上海证券交易所：

上海证券交易所《关于对浙江海正药业股份有限公司开发支出有关事项的问询函》（上证公函〔2019〕3069号，以下简称问询函）奉悉，现将资产减值测试的方法及过程说明如下：

问询函二 根据公告，公司依据研发项目、产品管线及业务发展战略，对在建工程和部分闲置固定资产的未来处理或利用方案进行评估，并计提减值。请公司：（4）补充披露上述资产减值测试的方法及过程，包括资产组或资产组组合认定、主要参数选取及依据等情况，说明计提金额是否准确、恰当，是否符合准则规定。请评估师对问题（4）发表意见。

资产减值测试的方法及过程

1. 资产减值测试的方法及过程概述

单位：万元

主 体	类 别	明 细	处置方案	可回收金额确定方法	账面值	评估值	减值计提金额
海正 杭州	固定资 产	设备类资产	转让变现	重置全价×成新率×（1-变现折扣系数）-拆除费用-处置费用	3,856.49	1,285.08	2,571.41
	在建工 程	安装工程——机器设备	转让变现	（可拆整卖零重量×回收单价）-处置费用	65,126.36	16,153.74	48,972.62
		安装工程——工艺管线	洁净管道、电缆报废	（可拆整卖零重量×回收单价）-处置费用	12,737.79	1,954.21	10,783.58
			工艺管道继续留用	工艺管道重置价×成新率			
		土建工程	改变用途原地继续使用	房屋建筑物重置价×成新率	47,588.25	26,840.43	20,747.82
海正 南通	固定资 产	房屋建筑物类资产	继续留用	房屋建筑物重置价×成新率	6,776.74	5,203.73	1,573.01

		设备类资产	继续留用	重置全价×成新率	1,920.10	1,568.96	351.14
	在建工程	安装工程——机器设备	继续留用		16,256.50	10,773.24	5,483.26
		安装工程——工艺管线	继续留用	工艺管道重置价×成新率	8,710.14	7,458.90	1,251.24
		在建工程	继续留用	房屋建筑物重置价×成新率	6,746.90	5,337.62	1,409.28
海正药业	在建工程	外沙生物医药产业园技改项目制剂七车间	终止建造	残余收入-拆除费用-处置费用	774.43	-	774.43
		岩头西区冻干制成品技改项目	暂停建造,后续留用	房屋建筑物重置价	3,812.03	3,624.24	187.78

2. 资产减值测试的方法分类说明

(1) 房屋建筑物&土建工程主要参数选取及依据

1) 房屋建筑物重置价

对于继续留用的房屋采用概算定额法确定其重置价。

概算定额法,利用概算定额编制单位建筑工程设计概算的方法,与利用预算定额编制单位建筑工程施工图预算的方法基本相同。其不同之处在于编制概算所采用的依据是概算定额,所采用的工程量计算规则是概算工程量计算规则。

利用概算定额法编制设计概算的具体步骤如下:

- i 按照概算定额分部分项顺序,列出各分项工程的名称;
- ii 确定各分部分项工程项目的概算定额单价;
- iii 计算单位工程直接工程费和直接费;
- iv 根据直接费,结合其他各项取费标准,分别计算间接费、利润和税金;
- v 计算单位工程概算造价:

单位工程概算造价=直接费+间接费+利润+税金

根据当地省建筑工程概算定额取费标准,建筑工程概算造价计算程序如下表:

建筑工程概算造价计算表

序号	费用项目	计算方法
一	概算定额分部分项工程费	
	其中 1. 人工费+机械费	Σ (定额人工费+定额机械费)
二	人工机械台班价差	
三	综合费用	1*综合费率
四	税金	(一+二+三)*费率
五	其他费用	(一+二+三+四)*扩大系数(2%-4%)
六	单位工程概算	(一+二+三+四+五)

vi 重置价值=单位工程概算造价+前期及其他费用+资金成本

前期及其他费用包括项目可行性研究费、工程勘察费、工程设计费、工程保险费、工程监理费等前期及其他费用。

2) 成新率的确定

本次房屋建筑物成新率的确定采用年限法计算的年限法成新率和现场实地勘察考评打分评定的鉴定成新率两种方法计算，然后加权计算综合成新率。

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。具体通过对各建筑物的实地勘察，将建筑物分为结构部分、装修部分、配套设施三部分，参考原城乡建设环境保护部于 1984 年 11 月 8 日颁发的《房屋完损等级评定标准》，运用建筑物现状打分法确定勘察成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

经以上两种方法计算后，以权重计算综合成新率：

综合成新率=鉴定成新率×60%+年限法成新率×40%

对于海正药业继续留用的在建工程，因其仅完成主体结构部分，未达到可使用状态，且停工日期距评估基准日较短，故本次评估不考虑成新率。

对于终止建设的房屋建筑物可回收金额=残余价值 - 拆除费用 - 处置费用

当拆除费用大于残余价值时，则可回收价值按零值计。

残余价值：主要为建筑物拆除后可利用的钢筋、废铁等材料变现收入。评估人员根据委估对象的主要结构、平均高度、主要用材情况等信息，估算该工程建设时所必须的钢筋、铁板等材料的净消耗量以及拆除后这些物资的可利用率。

拆除费用：参考《全国统一房屋修缮工程预算定额》并向当地施工企业业内人士了解建筑物拆卸费用（包含垃圾运输费、消纳费）的标准，从而确定拆除费用。

处置费用：根据资产具体处置情况，估算与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。结合本项目特定评估目的以及资产具体处置方式，本次采取的回收单价为报废材料收购方自行拆除、搬运状态下的回收单价，即本次评估中处置费用为零。

(2) 设备类固定资产&安装工程——设备主要参数选取及依据

海正杭州机器设备变现转让，海正南通机器设备原地留用。

因海正杭州变现转让，故本次评估设备重置价不包括设备的安装费、资金成本等。

设备的重置全价=购置价（不含税）

因海正南通机器设备原地留用，设备重置全价=购置价（不含税）+前期费用+运杂费+安装费+资金成本

1) 设备购置价

国产设备购置价的确定

① 一般设备购置价通过查询、询价的方式获得现行市场价，具体情况如下：通过向生产制造厂询价；查阅《机电产品报价手册》取得；查阅《全国资产评估价格信息》取得；查阅《机电设备评估价格信息》取得。

② 对于部分已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备的现行市场价与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，调整估算确定；参考原设备合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定。

③ 一般电子类设备通过直接询价，或是通过查询《京东网》、《太平洋电脑网》等信息取得。

进口设备购置价的确定

① 对于可以询价的设备，通过向外商在中国的代理机构进行咨询取得；确定进口设备的 CIF 价（到岸价）。

② 对于无法询到价格且国内有替代设备的，依据替代原则，即在规格、性能、技术参数、制造质量相近的情况下，或虽然规格有差异，但在现时和未来一段时间内，符合继续使用原则，且不影响生产工艺和产品质量时，用同类型国产设备购置价格代替原进口设备的购置价格；或是以国内相同功能设备的购置价为基数，按与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调正后确定购置价。

进口设备购置价格=CIF 价×基准日人民币汇率+关税额+增值税额+外贸手续费+银行手续费+商检费

CIF 价=FOB 价+国外运输费+国外运输保险费

增值税额=CIF 价×（1+关税税率）×增值税率

税率、费率的确定：通过查询 2019 版《中国海关报关实用手册-进出口关税税则》确定进口税费费率，参照《资产评估常用数据与参数手册》中的相关取费标准确定。

基准日人民币汇率：1 欧元对 7.6803 人民币

2019年7月31日中国外汇交易中心授权公布人民币汇率中间价公告		
序号 公告	文章来源：货币政策司	2019-07-31 09:25:03
打印本页 关闭窗口		
中国人民银行授权中国外汇交易中心公布，2019年7月31日银行间外汇市场人民币汇率中间价为：1美元对人民币6.8841元，1欧元对人民币7.6803元，100日元对人民币6.3401元，1港元对人民币0.87984元，1英镑对人民币8.3705元，1澳大利亚元对人民币4.7320元，1新西兰元对人民币4.5533元，1新加坡元对人民币5.0231元，1瑞士法郎对人民币6.9535元，1加拿大元对人民币5.2350元，人民币1元对0.59931林吉特，人民币1元对9.2367俄罗斯卢布，人民币1元对2.0690南非兰特，人民币1元对171.63韩元，人民币1元对0.53354阿联酋迪拉姆，人民币1元对0.54486沙特里亚尔，人民币1元对42.6335匈牙利福林，人民币1元对0.55960波兰兹罗提，人民币1元对0.9728丹麦克朗，人民币1元对1.3395瑞典克朗，人民币1元对1.2719挪威克朗，人民币1元对0.80758土耳其里拉，人民币1元对2.7699墨西哥比索，人民币1元对4.4742泰铢。		

2) 前期费用

根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

3) 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费，运杂费率根据地区及离车站、码头的距离决定，具体按相关行业概算指标中规定的费率计取。计算公式如下：

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

4) 安装费率

设备按《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中规定的费率计算。计算公式为：

安装费=设备购置费×安装费率

5) 资金成本的确定

资金成本按照被评估单位工程项目的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装费、前期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+安装费+前期费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

6) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

7) 变现系数

通过分析资产品质、价值特性、潜在市场、变现时间约束等因素对可回收价格的影响，确定变现系数。

专用设备——变现系数的确定

根据该资产类型、特征、规模、基准日资产状况及行业有关清算的一般做法；同时，考虑资产所处当地的经济环境，结合处理类似资产采用折扣率的一般做法，考虑以下因素：

① 处置时间因素。上述资产需要在有限的时间内处置，根据相关分析，折扣率选取 3%。

② 市场需求因素。上述资产为定制设备且为专用设备，资产变现速度极慢。折扣率选取 50%。

③ 市场心理预期因素。一般情况下潜在的购买者都有一种快速变现资产将要“打折出售”的心理预期，在资产出售不打折的情况下，将持观望态度。该项折扣率一般为 3-20%。折扣率选取 5%。

④ 其他不可预见因素。折扣率选取 2%。

综合变现折扣率=处置时间因素折扣率+处置费用成本因素折扣率+市场需求因素折扣率+市场心理预期因素折扣率+其他不可预见因素折扣率

$$=3\%+50\%+5\%+2\%=60\%$$

通用设备——变现系数的确定

根据该资产类型、特征、规模、基准日资产状况及行业有关清算的一般做法；同时，考虑资产所处当地的经济环境，结合处理类似资产采用折扣率的一般做法，考虑以下因素：

① 处置时间因素。上述资产需要在有限的时间内处置，根据相关分析，折扣率选取 3%。

② 市场需求因素。上述资产为通用，资产变现速度较快。折扣率选取 10%。

③ 市场心理预期因素。一般情况下潜在的购买者都有一种快速变现资产将要“打折出售”的心理预期，在资产出售不打折的情况下，将持观望态度。该项折扣率一般为 3-20%。折扣率选取 5%。

④ 其他不可预见因素。折扣率选取 2%。

综合变现折扣率=处置时间因素折扣率+处置费用成本因素折扣率+市场需求因素折扣率+市场心理预期因素折扣率+其他不可预见因素折扣率

$$=3\%+10\%+5\%+2\%=20\%$$

8) 拆除费用

拆除费用按安装费用 50%计取。

安装费用率摘自《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》

9) 处置费用

设备处置时可能产生律师费、咨询费等处置成本费用。该处置费用率一般为 0%-2%。处置费用率选取 0.3%。

(1) 在建工程——工艺管线主要参数选取及依据

1) 对于拟报废处理的管路=(可拆整卖零重量×回收单价)-处置费用

可拆整卖零重量按照管道的口径、壁厚及材质测算出管道的重量。

回收单价是通过市场询价，确定不同材质管材的回收价。

处置费用是根据资产具体处置情况，估算与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。结合本项目特定评估目的以及资产具体处置方式，本次采取的回收单价为报废材料收购方自行拆除、搬运状态下的回收单价，即本次评估中处置费用为零。

2) 对于继续留用的工艺管道=管道重置价×成新率

① 重置价的确定

采用概算定额法确定其重置价。

概算定额法，利用概算定额编制单位安装工程设计概算的方法，与利用预算定额编制单位安装工程施工图预算的方法基本相同。其不同之处在于编制概算所采用的依据是概算定额，所采用的工程量计算规则是概算工程量计算规则。

利用概算定额法编制设计概算的具体步骤如下：

i 按照概算定额分部分项顺序，列出各分项工程的名称；

ii 确定各分部分项工程项目的概算定额单价；

iii 计算单位工程直接工程费和直接费;

iv 根据直接费, 结合其他各项取费标准, 分别计算间接费、利润和税金;

v 计算单位工程概算造价:

单位工程概算造价=直接费+间接费+利润+税金

根据当地省建筑安装工程概算定额取费标准, 建筑安装工程概算造价计算程序如下表:

安装工程概算造价计算表

序号	费用项目	计算方法
一	概算定额分部分项工程费	
	其中 1. 人工费+机械费	Σ (定额人工费+定额机械费)
二	人工机械台班价差	
三	综合费用	1*综合费率
四	税金	(一+二+三)*费率
五	其他费用	(一+二+三+四)*扩大系数(2%-4%)
六	单位工程概算	(一+二+三+四+五)

vi 重置价值=单位工程概算造价+前期及其他费用+资金成本

前期及其他费用包括项目可行性研究费、工程设计费、工程保险费、工程监理费等前期及其他费用。

② 成新率的确定

本次安装工程成新率的确定采用年限法计算的年限法成新率和现场实地勘察考评打分评定的鉴定成新率两种方法计算, 然后加权计算综合成新率。

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

经以上两种方法计算后, 以权重计算综合成新率:

综合成新率=鉴定成新率×60%+年限法成新率×40%。

专此说明, 请予察核。

(本页无正文)

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



资产评估师一:



资产评估师二:



资产评估师三:



资产评估师四:



中国·北京

二〇一九年十二月二十四日