

**四川金石东方新材料设备股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产并募集配套
资金所涉及的海南亚洲制药股份有限公司
股东全部权益价值
评估说明**

中企华评报字(2016)第 3800 号

(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年八月三十一日

目 录

第一部分 关于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
二、 企业申报的实物资产情况	5
三、 企业申报的无形资产情况	6
四、 企业申报的账外资产情况	7
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	12
第二章 资产核实情况总体说明	13
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	13
二、 影响资产核实的事项及处理方法	14
三、 核实结论	14
第三章 资产基础法评估技术说明	15
一、 流动资产评估技术说明	15
二、 长期股权投资评估技术说明	21
三、 投资性房地产-土地使用权评估技术说明	27
四、 房屋建筑物评估技术说明	41
五、 机器设备评估技术说明	48
六、 在建工程评估技术说明	59
七、 土地使用权评估技术说明	62
八、 其他无形资产评估技术说明	68
九、 长期待摊费用评估技术说明	89
十、 递延所得税资产评估技术说明	89
十一、 其他非流动资产	90
十二、 流动负债评估技术说明	90
十三、 非流动负债评估技术说明	94
第四章 收益法评估技术说明	97
第五章 评估结论及分析	174
一、 评估结论	174
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	176
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑	178
评估说明附件	179

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明179

附件二、长期股权投资—浙江亚克药业有限公司评估说明179

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，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

本部分内容由委托方及被评估单位编写、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

本部分内容 由签字资产评估师编写。

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)委托评估对象与评估范围

评估对象是海南亚洲制药股份有限公司的(以下简称“亚洲制药”)的股东全部权益。

评估范围是海南亚洲制药股份有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产等，总资产账面价值为 69,552.30 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 10,343.75 万元；净资产账面价值 59,208.55 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留审计意见。

(三)委托评估的资产权属状况

本次评估中，经核查，发现以下权属瑕疵问题：

1、位于海口市金盘工业开发区美国工业村金盘工业大道南侧 3 号厂房 1 层 3-2 号房屋建筑物仅有房屋所有权证，面积为 3,809.03 平方米，厂房买卖合同未注明是否包含对应的土地使用权及面积，故本次评估结果未包含相应的土地使用权价值；

2、投资性房地产-土地使用权，为企业租赁给海南东风南方汽车销售服务有限公司使用，海南东风南方汽车销售服务有限公司出资并建造了面积约为 21,000.00 平方米的房产，用于汽车销售与员工宿舍使用，租赁期限自 2009 年 6 月 5 日起至 2024 年 12 月 31 日止。该房产系由承租方出资并建造，该土地上的房产本次未纳入评估范围；

3、海口市国用（2004）001326 号、海口市国用（2005）004773 号、琼山灵山国用（92）字第 0660 号土地的使用权人仍为海南亚洲制药有限公司，因当地政府规划原因，该块土地使用权人的更名事项尚未办理，本次评估未考虑在更名或过户中的相关费用。

除上述事项外，评估范围内的其他资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程。实物资产的类型及特点如下：

（一）存货

企业申报的存货主要为原材料（盐酸金刚烷胺、多潘立酮、对乙酰氨基酚、人工牛黄等）、在库周转材料（不锈钢桶、手推车鞋柜等）、产成品（复方氨酚烷胺胶囊、多潘立酮片、银杏叶片等）、在产品（复方氨酚烷胺胶囊），主要存放于企业仓库中。

（二）投资性房地产

企业申报的投资性房地产-土地使用权共 2 宗，为海南亚洲制药股份有限公司拥有的工业用地土地使用权，宗地均已办理国有土地使用证。宗地一，土地使用权证号为海口市国用(2004)第 001326 号，2004 年取得，工业用地，准用年限 50 年，五通一平，面积 25,715.15 平方米；宗地二，土地使用权证号海口市国用(2005)第 004773 号，2005 年取得，工业用地，准用年限 50 年，五通一平，面积 30,316.31 平方米。

（三）房屋建筑物

企业申报的房屋建筑物类资产共计 8 项，其中万恒城市花园 G2 栋 901 室、万恒城市花园 G2 栋 101 室，企业已经于 2016 年 5 月出售。

位于海口市全盘工业开发区美国工业村二号标准厂房的第二单元，建筑面积为 3,809.03 平方米，该厂房为海南亚洲制药有限公司于 1996 年 6 月与海南全盘实业股份有限公司签订的《美国工业村标准厂房买卖合同》购入。本次评估基准日，企业正在对厂房进行改造建

设。

位于南海大道侧药谷二期土地上建设的新 GMP 厂房项目，主要包含的固定资产-房屋建筑物主要为固体车间、标准车间、工程楼、循环水池、变电所，为企业于 2015 年 12 月由在建工程转入固定资产-房屋建筑物，截至评估基准日，尚未办理房屋所有权证。

(四)机器设备类

1.机械设备共 78 项，为医药生产设备，主要有粉碎机、混料机、包衣造粒机、不锈钢干燥双锥机、高速铝塑泡罩包装机、全自动硬胶囊充填机、全自动装盒机、喷码机、卦箱打包一体机等。其他辅助生产设备主要有制水设备、备用发电机、冷水机组、净化空调箱等。

机器设备从 1999 年陆续购进，除了部分设备闲置外，其他大部分设备均正常使用。

2.车辆共有 8 辆，其中 7 辆小轿车、1 辆宇通牌 ZK6107HB1A 大客车。均为非营运，车况良好。

3.电子设备共有 240 项，主要为笔记本电脑、打印机、空调、检测仪器等，除了部分设备闲置外，其他大部分设备使用情况良好。

(五)在建工程

在建工程为位于药谷工业园二期 1001—2 地块新的 GMP 项目房屋建筑物以及配套的设备工程，项目总占地面积 32,106.22 平方米。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权、其他无形资产、账外无形资产。无形资产的类型及特点如下：

1.土地使用权

企业申报的纳入评估范围土地使用权共 2 宗，是海南亚洲制药股份有限公司拥有的工业用地土地使用权，2 宗地均已办理国有土地使用证。

土地登记状况一览表

序号	宗地名称	宗地面积(m ²)	宗地用途	宗地性质	土地证编号	证载权利人名称
----	------	-----------------------	------	------	-------	---------

1	灵山土地	6533.33	工业	制药厂	琼山灵山国用(92)字第 0660 号	海南亚洲制药有限公司
2	药谷土地	32106.22	工业	工业	海口市国用(2013)006368 号	海南亚洲制药股份有限公司

2.其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括：中鼎产品溯源防窜货管理系统、中鼎药品电子监管码管理系统、用友 NC 软件 V5.7、用友 NC 医药插件 V5.7、服务器配套软件等。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得。具体概况如下：

序号	无形资产名称	购置日期	原始入账价值	账面价值	权利人
1	中鼎产品溯源防窜货管理系统	2011/7/1	218,461.55	10,923.08	亚洲制药
2	中鼎药品电子监管码管理系统	2013/4/1	249,829.06	99,931.62	亚洲制药
3	用友 NC 软件 V5.7	2013/1/1	871,795.00	305,128.25	亚洲制药
4	用友 NC 医药插件 V5.7	2013/12/1	59,829.07	31,908.84	亚洲制药
5	服务器配套软件	2013/1/1	417,094.02	145,982.91	亚洲制药
合计			1,817,008.70	593,874.70	

3.账外无形资产

企业申报的账外无形资产主要为商标权、专利权、新药证书、著作权和域名，具体详见企业申报的账外资产情况。

四、企业申报的账外资产情况

企业申报的账外无形资产主要为商标权、专利权、新药证书、著作权和域名，具体情况如下所示：

(1)商标权

截至评估基准日，企业拥有商标权共 32 项，具体情况如下表所示：

序号	商标	注册号	类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
1		1976131	5	2022.12.27	亚洲制药	申请取得	授权康宁医药使用

四川金石东方新材料设备股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金
所涉及的海南亚洲制药股份有限公司股东全部权益价值评估说明

序号	商标	注册号	类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
2	银冰	1976133	5	2022.12.27	亚洲制药	申请取得	无
3		3110817	5	2025.03.27	亚洲制药	申请取得	无
4	旨衡	3110822	5	2023.05.13	亚洲制药	申请取得	授权康宁医药使用
5	毕林	3463422	5	2024.11.27	亚洲制药	申请取得	授权康宁医药使用
6	悉林	3463423	5	2024.11.27	亚洲制药	申请取得	授权亚峰药厂使用
7	快克西林 QUIKECILLIN	3463426	5	2024.11.27	亚洲制药	申请取得	授权亚峰药厂使用
8	益今生	3599543	5	2025.07.20	亚洲制药	申请取得	无
9	小快克	3965691	5	2016.10.27	亚洲制药	申请取得	授权亚峰药厂、沧州得能制药有限公司使用
10	快克露	4307778	5	2017.12.13	亚洲制药	申请取得	授权迪耳药业使用
11	快克本草	4912611	5	2019.03.13	亚洲制药	申请取得	授权哈尔滨市龙生北药生物工程股份有限公司使用
12	快克琳	4595388	5	2018.08.20	亚洲制药	申请取得	无
13	快克灵	5038821	5	2020.10.27	亚洲制药	申请取得	无
14	快克清	5038820	5	2019.04.27	亚洲制药	申请取得	授权广西昌弘制药有限公司
15	快克星	5038818	5	2019.04.27	亚洲制药	申请取得	无
16	小快克清	5038819	5	2019.04.27	亚洲制药	申请取得	无
17	快克散	5038817	5	2019.04.27	亚洲制药	申请取得	无
18	快克汀	5355499	5	2019.09.27	亚洲制药	申请取得	无
19		5570606	5	2019.10.20	亚洲制药	申请取得	授权哈尔滨市龙生北药生物工程股份有限公司使用
20		5580243	5	2020.01.27	亚洲制药	申请取得	授权亚克药业使用
21	快克敏	7526317	5	2022.04.06	亚洲制药	申请取得	无
22	Quike	7519085	5	2021.01.27	亚洲制药	申请取得	无
23	快克泰	7526323	5	2020.10.27	亚洲	申请	无

序号	商标	注册号	类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
					制药	取得	
24	快克丹	7373453	5	2020.11.27	亚洲制药	申请取得	无
25		5868269	30	2019.11.13	亚洲制药	申请取得	授权亚克药业使用
26	今幸	5291032	30	2019.04.13	亚洲制药	申请取得	授权亚克药业使用
27		561827	5	2021.08.19	亚洲制药	申请取得	授权亚克药业使用
28	快克	605358	5	2022.08.09	亚洲制药	申请取得	授权亚峰药厂使用
29	小快克	11596671	10	2024.03.13	亚洲制药	申请取得	无
30		1976139	5	2017.12.27	亚洲制药	申请取得	无
31	透 星	1140666	5	2018.01.06	亚峰药厂	申请取得	无
32	摩 林	1074595	5	2017.08.13	亚峰药厂	申请取得	无

(2)专利权

截至评估基准日，企业共拥有 23 项专利，其中发明专利 20 项，外观设计专利 3 项。具体情况如下：

序号	专利权人	发明专利名称	专利类型	专利号	专利申请日	他项权利
1	亚洲制药	稀有人参皂甙的制备方法	发明专利	ZL00123074.3	2000 年 10 月 10 日	授权亚克药业使用
2	亚洲制药	一种以 20(S)原人参二醇为有效成分的抗癌辅药物及应用	发明专利	ZL02146549.5	2002 年 10 月 22 日	无
3	亚洲制药	新西兰牡荆甙-1 制备抗病毒药物的用途	发明专利	ZL03103610.4	2003 年 1 月 30 日	无
4	亚洲制药	新西兰牡荆甙-1 制备抗病毒药物的用途	发明专利	ZL200410088711.5	2003 年 1 月 30 日	无
5	亚洲制药	新西兰牡荆甙-1 制备抗病毒药物的用途	发明专利	ZL200410088710.0	2003 年 1 月 30 日	无
6	亚洲制药	繁缕总黄酮、制备方法、用途以及含有它的制剂	发明专利	ZL03103609.0	2003 年 1 月 30 日	无
7	亚洲制药	一种治疗疱疹病毒引起的疾病的中药药物组合物及其制备方法	发明专利	ZL03103613.9	2003 年 1 月 30 日	无

序号	专利权人	发明专利名称	专利类型	专利号	专利申请日	他项权利
8	亚洲制药、金永日	一种二醇组人参皂苷和三醇组人参皂苷的分离方法	发明专利	ZL200410010936.9	2004 年 6 月 18 日	授权亚克药业使用
9	亚洲制药	20(S)-原人参二醇衍生物、含有它们的药物组合物及其应用	发明专利	ZL200410098445.4	2004 年 12 月 10 日	无
10	亚洲制药	一种治疗艾滋病的中草药制剂及其制备方法	发明专利	ZL200510130042.8	2005 年 12 月 12 日	无
11	亚洲制药	一种三醇组人参皂苷和二醇组人参皂苷的制备方法	发明专利	ZL200610093606.X	2006 年 6 月 21 日	授权亚克药业使用
12	亚洲制药	一种从西洋参叶中提取分离人参皂苷混合物的方法	发明专利	ZL200610093608.9	2006 年 6 月 21 日	无
13	亚洲制药	一种三醇组人参皂苷和二醇组人参皂苷的制备方法	发明专利	ZL200610093613.X	2006 年 6 月 21 日	无
14	亚洲制药	人参皂苷 Rh2 的新用途	发明专利	ZL200610131959.4	2006 年 10 月 12 日	无
15	亚洲制药	从人参叶中制备人参皂苷单体的方法	发明专利	ZL200610093615.9	2006 年 6 月 21 日	无
16	亚洲制药	一种从人参叶中提取分离人参皂苷混合物的方法	发明专利	ZL200610093607.4	2006 年 6 月 21 日	无
17	亚洲制药	一种从人参叶中提取分离人参皂苷混合物的方法	发明专利	ZL200610093612.5	2006 年 6 月 21 日	无
18	亚洲制药	一种从三七叶制备三七皂苷 Fe 和二醇组人参皂苷的方法	发明专利	ZL200610093605.5	2006 年 6 月 21 日	无
19	亚洲制药	一种从人参叶中提取分离 F 组人参皂苷的方法	发明专利	ZL200610093603.6	2006 年 6 月 21 日	无
20	亚洲制药	从三七中制备三醇组人参皂苷和二醇组人参皂苷的方法	发明专利	ZL200610093614.4	2006 年 6 月 21 日	无
21	亚洲制药	药品包装盒（快克）	外观设计	ZL200730158940.4	2007 年 6 月 15 日	无
22	亚洲制药	药品包装盒（小快克）	外观设计	ZL200730158939.1	2007 年 6 月 15 日	无
23	亚峰药厂	包装盒（小快克）	外观设计	ZL201030279033.7	2010 年 8 月 19 日	无

(3)新药证书

截至评估基准日，企业拥有的新药证书有 3 个，具体情况如下：

序号	新药名称	持有人	证书编号	发证日期
1	阿莫西林舒巴坦匹酯片	亚洲制药、亚峰药厂、沈阳百运医药研究所	国药证字 H20050419	2005 年 2 月 6 日
2	舒巴坦匹酯	亚洲制药、亚峰药厂、沈阳百运医药研究所	国药证字 H20050418	2005 年 2 月 6 日

序号	新药名称	持有人	证书编号	发证日期
3	阿莫西林克拉维酸钾分散片（4:1）	亚峰药厂、山东诚创医药技术开发有限公司	国药证字 H20030845	2003 年 9 月 23 日

(4) 著作权

截至评估基准日，企业拥有 11 项著作权，具体情况如下：

序号	权利人	著作权类型	证书编号	作品名称/软件产品名称	登记日期
1	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392503 号	亚峰自动包装造粒控制软件 V1.0	2012.03.29
2	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392505 号	亚峰全自动铝塑包装系统软件 V1.0	2012.03.29
3	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392507 号	亚峰双锥真空干燥自控系统软件 V1.0	2012.03.29
4	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392508 号	亚峰物流防串货赋码系统 V1.0	2012.03.29
5	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392510 号	亚峰高效混合制粒控制系统软件 V1.0	2012.03.29
6	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392511 号	亚峰自动充填包装控制软件 V1.0	2012.03.29
7	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392513 号	亚峰全自动变速装盒系统软件 V1.0	2012.03.29
8	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392514 号	亚峰全自动胶囊填充系统软件 V1.0	2012.03.29
9	快克药业	美术作品著作权	国作登字 -2012-F-00050236	《快克小熊》	2012.02.21
10	快克药业	美术作品著作权	国作登字 -2012-F-00050237	《快克超人》	2012.02.1
11	快克药业、杭州立元文化创意有限公司（中国）	电影作品和以类似摄制电影的方法创作的作品	2011-I-052007	《小超人队》	2011.12.13

(5) 域名

截至评估基准日，企业已注册的域名有 11 个，具体情况如下：

序号	注册人	域名	到期时间
1	亚洲制药	asia-medicine.com.cn	2018 年 8 月 7 日
2	亚洲制药	asia-medicine.com	2017 年 6 月 24 日
3	亚洲制药	asia-medicine.cn	2018 年 8 月 7 日
4	亚洲制药	shquike.com	2018 年 2 月 23 日
5	亚峰药厂	亚峰.网络	2021 年 12 月 19 日
6	亚峰药厂	亚峰.公司	2021 年 12 月 19 日
7	亚峰药厂	亚峰.net	2021 年 12 月 19 日

序号	注册人	域名	到期时间
8	亚峰药厂	亚峰.com	2021 年 12 月 19 日
9	亚峰药厂	亚峰.cc	2021 年 12 月 19 日
10	亚峰药厂	浙江亚峰药厂.中国	2019 年 10 月 20 日
11	亚峰药厂	yafeng.cn	2019 年 11 月 11 日

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

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，评估项目团队分为财务类、房地产类、设备类、综合类 4 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2016 年 4 月 25 日至 2016 年 8 月 5 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估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.初步审查和完善被评估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，然后仔细审查各类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，同时反馈给被评估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，评估人员在被评估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申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估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、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，以做到评估范围内资产的产权清晰。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现以下影响资产核实的事项：

1、位于海口市金盘工业开发区美国工业村金盘工业大道南侧 3 号厂房 1 层 3-2 号房屋建筑物仅有房屋所有权证，面积为 3,809.03 平方米，厂房买卖合同未注明是否包含对应的土地使用权及面积，故本次评估结果未包含相应的土地使用权价值。

2、投资性房地产-土地使用权，为企业租赁给海南东风南方汽车销售服务有限公司使用，海南东风南方汽车销售服务有限公司出资并建造了面积约为 21,000.00 平方米的房产，用于汽车销售与员工宿舍使用，租赁期限自 2009 年 6 月 5 日起至 2024 年 12 月 31 日止。该房产系由承租方出资并建造，该土地上的房产本次未纳入评估范围。

3、海口市国用（2004）001326 号、海口市国用（2005）004773 号、琼山灵山国用（92）字第 0660 号土地的使用权人仍为海南亚洲制药有限公司，因当地政府规划原因，该块土地使用权人的更名事项尚未办理，本次评估未考虑在更名或过户中的相关费用。

4、对于琼山灵山国用（92）字第 0660 号，根据其证载信息，土地座落为琼山县灵山镇福玉管区，土地用途为制药厂，使用期限为 70 年，本次按照证载 70 年进行年期修正评估。

三、核实结论

经过清查核实，除上述事项外，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	16,440,286.66
应收账款	3,359,166.75
预付账款	1,534,894.34
应收股利	53,764,925.30
其他应收款	297,545,645.95
存货	5,078,379.42
其他流动资产	614,314.08
流动资产合计	378,337,612.50

(二)核实过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核实阶段

核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

现场查点：评估人员、企业实物管理、财务等部门的有关人员，

对评估基准日的现金、存货进行了现场盘点。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实后的流动资产评估明细表录入计算机，建立相应数据库。

2.遵照评估准则的规定，采用成本法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表。

3.提交流动资产的评估说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 **32,527.53** 元，全部为人民币现金，存放在财务部门。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-评估基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 **32,527.53** 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 **16,407,759.13** 元，核算内容为在中国工商银行金华婺城支行、中国工商银行海南省分行营业部、中国银行海南省分行、交通银行海口大同支行、招商银行南海大道支行、中信银行海口分行营业部的人民币存款。

评估人员取得了银行存款的询证函、对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内

容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 16,407,759.13 元。

货币资金合计评估值为 16,440,286.66 元。

2. 应收账款

评估基准日应收账款账面余额 3,535,965.00 元，核算内容为被评估单位应收的货款。评估基准日应收账款计提坏账准备 176,798.25 元，应收账款账面净额 3,359,166.75 元。

评估人员向被评估单位调查了解了客户构成、历史年度应收账款的回收情况等。对应收账款相应的合同及记账凭证进行了抽查。评估师对坏账准备进行核实，认为关联方之间不计提风险损失，因此关于应收账款预计风险损失的判断，在将坏账准备评估为零的基础上，同时计提非关联方的相应评估风险损失。

经评估，应收账款评估值为 3,535,965.00 元，评估增值 176,798.25 元，增值率为 5.26%。增值原因为本次评估中，评估师认为关联方往来无需计提评估风险损失，故将该部分款项计提的坏账准备评估为 0，产生评估增值。

3. 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 1,534,894.34 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的工程款、广告费等。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，并对预付账款的合同进行了抽查。以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 1,534,894.34 元。

4. 应收股利

评估基准日应收股利账面价值 53,764,925.30 元，核算内容为被评估单位应收取的浙江亚峰药厂有限公司和浙江迪耳药业有限公司 2014 年度的现金股利。

评估人员核对了被评估单位对外股权投资的证明文件和持股数量，以及浙江亚峰药厂有限公司和浙江迪耳药业有限公司 2014 年度利润分配的董事会和股东会决议。应收股利以核实无误后的账面价值

作为评估值。

应收股利评估值为 53,764,925.30 元。

5.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 313,568,728.64 元，核算内容为关联方往来款、备用金、银行电话押金等。评估基准日其他应收款计提坏账准备 16,023,082.69 元，其他应收款账面净额 297,545,645.95 元。

评估人员向被评估单位调查了解了客户构成、历史年度其他应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收账款进行了函证，并抽查了相应的合同及记账凭证。评估师对坏账准备进行核实，认为关联方之间及内部员工备用金等不应计提风险损失，因此关于其他应收账款预计风险损失的判断，在将坏账准备评估为零的基础上，同时计提非关联方的相应评估风险损失。

经评估，其他应收款评估值为 313,406,824.64 元，评估增值 15,867,178.69 元，增值率为 5.33%。增值原因为本次评估中，评估师认为关联方往来及内部员工备用金无需计提评估风险损失，故将该部分款项计提的坏账准备评估为 0，产生评估增值。

6.存货

评估基准日存货账面余额 5,078,379.42 元，核算内容为原材料、在库周转材料、产成品、在产品。评估基准日存货计提跌价准备 0 元，存货账面价值 5,078,379.42 元。

(1)原材料

评估基准日原材料账面余额 2,690,102.43 元，核算内容为库存的各种材料，包括原料及主要材料、辅助材料、包装材料。主要原材料有盐酸金刚烷胺、多潘立酮、明胶空心胶囊（0 号）等。评估基准日原材料计提跌价准备 0.00 元，原材料账面价值 2,690,102.43 元。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了盘点，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量一致。

被评估单位原材料采用实际成本核算，由于原材料周转较快，市场价格变化不大，故以核实无误的账面值作为评估值。

经上述评估，原材料评估值为 2,690,102.43 元，无增减值变化。

(2)在库周转材料

评估基准日在库周转材料账面余额 106,552.65 元，核算内容为库存的各种周转材料。主要周转材料有不锈钢桶、手推车鞋柜等。评估基准日原材料计提跌价准备 0.00 元，在库周转材料账面价值 106,552.65 元。

评估人员向被评估单位调查了解了在库周转材料的采购模式、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对在库周转材料进行了盘点，并对在库周转材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日在库周转材料数量、金额一致。

被评估单位在库周转材料采用实际成本核算，由于在库周转材料均为近期购入，市场价格变化不大，故以核实无误的账面值作为在库周转材料的评估值。

经评估，在库周转材料评估值为 106,552.65 元，无增减值变化。

(3)产成品

评估基准日产成品账面余额 2,136,381.91 元，核算内容为复方氨酚烷胺胶囊、多潘立酮片、银杏叶片等。评估基准日产成品计提跌价准备 0.00 元，产成品账面价值 2,136,381.91 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对产成品进行了盘点，并对产成品的残次冷背情况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日产成品数量、金额一致。

被评估单位产成品采用实际成本核算，包括采购成本、加工成本。评估基准日，被评估单位产成品根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具体评估计算

公式如下：

正常销售产成品评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×[1-销售税金及附加率-销售费用率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税税率)×扣减率]。

其中银杏叶片不单独销售，仅作为赠品赠送，故本次评估为 0。

产成品评估值为 2,761,585.28 元,评估增值 625,203.37 元，增值率 29.26%。增值原因是在评估时考虑了适当的利润。

(4)在产品

评估基准日在产品账面余额 145,342.43 元，核算内容为库存的复方氨酚烷胺胶囊（16 粒）。

评估人员向被评估单位调查了解了产成品的生产工艺、流程；经现场了解及勘察，发现企业在产品以混合后的原辅料形式存在，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

经评估，在产品评估值为 145,342.43 元，无增减值变化。

综上，存货评估值为 5,703,582.79 元，增值额为 625,203.37 元，增值率为 12.31%。

7.其他流动资产

评估基准日企业的其他流动资产账面价值 614,314.08 元，核算内容为企业预缴的营业税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

评估人员核实收集了相应的凭证，与账面金额核对无误，其他流动资产以核实后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值为 614,314.08 元

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动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	增减值	增值率%
货币资金	16,440,286.66	16,440,286.66	0.00	0.00
应收账款	3,359,166.75	3,535,965.00	176,798.25	5.26
预付账款	1,534,894.34	1,534,894.34	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应收股利	53,764,925.30	53,764,925.30	0.00	0.00
其他应收款	297,545,645.95	313,406,824.64	15,861,178.69	5.33
存货	5,078,379.42	5,703,582.79	625,203.37	12.31
其他流动资产	614,314.08	614,314.08	0.00	0.00
流动资产合计	378,337,612.50	395,000,792.81	16,663,180.31	4.40

流动资产评估值 395,000,792.81 元，评估增值 16,663,180.31 元，增值率 4.40%。

二、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额 147,212,192.29 元，核算内容为控股长期股权投资 8 项。评估基准日长期股权投资计提减值准备 0.00 元，长期股权投资账面价值 147,212,192.29 元。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (单位：%)	账面价值 (单位：元)
1	海南快克药业有限公司	2002/9/23	90.00	4,500,000.00
2	浙江亚峰药厂有限公司	2002/9/18	90.00	9,000,000.00
3	浙江康宁医药有限公司	2002/3/6	90.00	9,000,000.00
4	浙江亚克药业有限公司	1999/1/28	100.00	83,706,666.75
5	浙江现代药用植物有限公司	2003/7/9	95.00	4,750,000.00
6	杭州生物医药科技创业园有限公司	2003/11/20	51.00	5,100,000.00
7	浙江迪耳药业有限公司	1996/4/5	52.73	22,455,525.54
8	金华市亚东生化有限公司	1998/2/1	100.00	8,700,000.00
合计				147,212,192.29

(二)长期股权投资概况

长期股权投资基准日基本情况如下：

1. 海南快克药业有限公司

(1)企业名称：海南快克药业有限公司

(2)法定住所：海南省海口市龙昆南路 89 号汇隆广场三单元 1710、1711 室

(3)法定代表人：楼金

(4)注册资本：500 万元

(5)营业期限：自 2002 年 9 月 23 日至 2052 年 9 月 23 日

(6)企业类型：其他有限责任公司

(7)主要经营范围：销售中成药、化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品。

(8)股权结构：

评估基准日，海南快克药业有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
海南亚洲制药有限公司	450	90
浙江亚峰药厂有限公司	50	10
合 计	500	100

2.浙江亚峰药厂有限公司

(1)企业名称：浙江亚峰药厂有限公司

(2)法定住所：浙江省金华市金衢路 68 号

(3)法定代表人：楼金

(4)注册资本：1,000 万元

(5)营业期限：自 2002 年 9 月 18 日至 2022 年 9 月 17 日

(6)企业类型：有限责任公司（外商投资企业合资）

(7)主要经营范围：硬胶囊剂（含青霉素类）、颗粒剂（含青霉素类）、片剂（青霉素类）、原料药（舒巴坦比酯）；医药中间体生产（不含易制毒品、化学危险品、化学监控品及国家限制或禁止外商投资的领域）（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）。

(8)股权结构：

评估基准日，浙江亚峰药厂有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
海南亚洲制药有限公司	900	90
浙江亚克药业有限公司	100	10
合 计	1000	100

3.浙江康宁医药有限公司

- (1)企业名称：浙江康宁医药有限公司
(2)法定住所：浙江景宁畲族自治县红星街道鹤溪中路 65 号
(3)法定代表人：楼金
(4)注册资本：1,000 万元
(5)营业期限：自 1998 年 5 月 18 日至 2028 年 5 月 17 日
(6)企业类型：其他有限责任公司

(7)主要经营范围：许可经营项目：中药材、中药饮片、中成药、化学药制剂、化学原料药、抗生素制剂、抗生素原料药、生化药品、医疗用毒性药品、保健食品；医疗器械[第Ⅲ类：注射穿刺器械，医用缝合材料及粘合剂（除骨水泥），医用高分子材料及制品；第Ⅱ类：注射穿刺器械，医用缝合材料及粘合剂，医用高分子材料及制品，医用 X 射线设备，普通诊察器械，医用卫生材料及敷料；货运（普通货运）；一般经营项目：国家准许的货物进出口。（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）

(8)股权结构：

评估基准日，浙江康宁医药有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
海南亚洲制药股份有限公司	900	90
浙江亚峰药厂有限公司	100	10
合 计	1000	100

4.浙江亚克药业有限公司

- (1)企业名称：浙江亚克药业有限公司
(2)法定住所：杭州市滨江区滨康路 677 号
(3)法定代表人：楼金
(4)注册资本：10,000 万元
(5)营业期限：自 1998 年 8 月 10 日至 2048 年 8 月 9 日
(6)企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

(7)主要经营范围：生产；硬胶囊剂、片剂、软膏剂、凝胶剂、冻干粉针剂，硬胶囊片剂类保健食品（国利咀嚼片、今幸胶囊），销售自产产品（涉及前置审批项目的在有效期内方可经营）技术开发；生物医药、医疗器械、医药中间体；服务，自有房屋租赁。

(8)股权结构:

评估基准日, 浙江亚克药业有限公司股权结构如下表所示:

股东名称	出资额 (单位: 万元)	股权比例 (单位: %)
海南亚洲制药股份有限公司	10,000	100
合 计	10,000	100

5.浙江现代药用植物有限公司

(1)企业名称: 浙江现代药用植物有限公司

(2)法定住所: 金华市工业园区

(3)法定代表人: 楼金

(4)注册资本: 500 万元

(5)营业期限: 自 2003 年 7 月 7 日至 2023 年 7 月 6 日

(6)企业类型: 有限责任公司 (外商投资企业投资)

(7)主要经营范围: 天然药用植物种植、培养、提取、浓缩、富集销售 (不含药品生产、销售) (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)。

(8)股权结构:

评估基准日, 浙江现代药用植物有限公司股权结构如下表所示:

股东名称	出资额 (单位: 万元)	股权比例 (单位: %)
海南亚洲制药股份有限公司	475	95
金华亚东生化有限公司	25	5
合 计	500	100

6.杭州生物医药科技园有限公司

(1)企业名称: 杭州生物医药科技园有限公司

(2)法定住所: 杭州市滨江区滨康路 677 号科研楼

(3)法定代表人: 楼金

(4)注册资本: 1,000 万元

(5)营业期限: 自 2003 年 12 月 15 日至 2053 年 12 月 11 日

(6)企业类型: 其他有限责任公司 (外商投资企业合资)

(7)主要经营范围: 一般经营项目: 孵化器管理与服务; 研究、技术开发、成果转让、技术咨询; 生物医药技术、医疗器械新技术。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)。

(8)股权结构：

评估基准日，杭州生物医药科技园有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
海南亚洲制药股份有限公司	510	51
浙江亚克药业有限公司	490	49
合 计	1000	100

7.浙江迪耳药业有限公司

(1)企业名称：浙江迪耳药业有限公司

(2)法定住所：浙江省金华市婺城区金衢路 128 号

(3)法定代表人：楼金

(4)注册资本：1,000 万元

(5)营业期限：自 1996 年 4 月 5 日至 2046 年 4 月 4 日

(6)企业类型：有限责任公司（外商投资企业投资）

(7)主要经营范围：药品生产（具体项目详见《药品生产许可证》）；食品生产：食品经营（以上范围凭有效许可证件经营）；药用辅料、化学试剂、医药化工中间体（除危险化学品、易制毒品、监控化学品）销售；货物与技术的进出口（仅限国家法律法规允许的且无需前置审批的经营项目）（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）。

(8)股权结构：

评估基准日，浙江迪耳药业有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
海南亚洲制药股份有限公司	527.3317	52.7332
浙江金华康恩贝生物制药有限公司	250	25
张永高	163.3531	16.3353
何天立	19.4152	1.9415
楼晓峰	15	1.5
姜国平	8.4	0.84
王善庆	6.5	0.65
陶致德	5	0.5
舒和平	5	0.5
合 计	1,000	100

8.金华市亚东生化有限公司

(1)企业名称：金华市亚东生化有限公司

(2)法定住所：浙江省金华市婺城区开发区工业园美和路 265 号

(3)法定代表人：高春儿

(4)注册资本：100 万元

(5)营业期限：自 1998 年 2 月 12 日至 2018 年 2 月 12 日

(6)企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

(7)主要经营范围：生物中间体粗制品的生产、销售（不作为药品原料直接投入药品生产）；化工原料（除危险化学品、易制毒品、监控化学品）销售（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）。

(8)股权结构：

评估基准日，金华市亚东生化有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
海南亚洲制药股份有限公司	100	100
合 计	100	100

(三)核实过程

根据纳入评估范围内整体评估的被投资单位的资产类型和分布状况等特点，评估人员制定了详细的现场清查核实计划，对评估范围内的全资及控股长期股权投资的资产和负债进行了必要的清查核实。

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员对纳入评估范围的资产进行填报，同时收集相关产权证明文件等资料，对各项资产进行了现场勘查，评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估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、实相符。

经过清查核实，资产核实结果与被投资单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

(四)评估方法

对各项长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

(五)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	海南快克药业有限公司	4,500,000.00	13,982,284.74	9,482,284.74	210.72
2	浙江亚峰药厂有限公司	9,000,000.00	205,475,673.07	196,475,673.07	2,183.06
3	浙江康宁医药有限公司	9,000,000.00	81,446,891.71	72,446,891.71	804.97
4	浙江亚克药业有限公司	83,706,666.75	358,384,485.18	274,677,818.43	328.14
5	浙江现代药用植物有限公司	4,750,000.00	36,091,347.45	31,341,347.45	659.82
6	杭州生物医药科技创业园有限公司	5,100,000.00	4,062,708.31	-1,037,291.69	-20.34
7	浙江迪耳药业有限公司	22,455,525.54	44,180,866.48	21,725,340.94	96.75
8	金华市亚东生化有限公司	8,700,000.00	9,204,822.52	504,822.52	5.80
合计		147,212,192.29	752,829,079.45	605,616,887.16	411.39

长期股权投资评估值 752,829,079.45 元，评估增值 605,616,887.16 元，增值率 411.39%。评估增值原因：账面价值主要以成本法核算，而本次评估时以被投资单位净资产评估值乘以所持股权比例作为其评估值，估值体现了被投资单位的实际经营情况，造成评估增值。

本次评估没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

三、投资性房地产-土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

本次委估的投资性房地产-土地使用权共 2 宗，为海南亚洲制药股份有限公司拥有的工业用地土地使用权，宗地均已办理国有土地使用证。宗地一，土地使用权证号为海口市国用(2004)第 001326 号，2004 年取得，工业用地，准用年限 50 年，五通一平，面积 25,715.15 平方米；宗地二，土地使用权证号海口市国用(2005)第 004773 号，2005 年取得，工业用地，准用年限 50 年，五通一平，面积 30,316.31 平方米。

目前上述两宗地承租人为海南东风南方汽车销售服务有限公司，出租面积共计 56,031.46m²(约 84.05 亩)，租赁期限至 2024 年 12 月 31 日止。

(二)土地使用权概况

1.土地登记状况

待估宗地的宗地名称、土地使用权人、国有土地使用证编号、位置、土地面积、土地用途等详见表 1-1《土地登记状况一览表》。

表 1-1 土地登记状况一览表

序号	宗地名称	宗地面积 (m ²)	宗地用途	宗地性质	土地证编号	证载权利人名称
1	琼山土地	25,715.15	工业	出让	海口市国用(2004)第 001326 号	海南亚洲制药有限公司
2	琼山土地	30,316.31	工业	出让	海口市国用(2005)第 004773 号	海南亚洲制药有限公司

2.土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有，土地使用权为海南亚洲制药股份有限公司以出让方式取得。待估宗地来源合法，产权清楚

3.土地利用状况

根据现场查勘，估价对象宗地已平整，土地开发程度为宗地外“五通”（道路通、供水通、排水通、供电通、电讯通）。现两宗土地租赁给海南东风南方汽车销售服务有限公司使用，地上建筑系海南东风南方汽车销售服务有限公司建造。

(三)土地价格影响因素分析

(1)一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，这些因素对土地价格总体水平产生影响，是决定各个地块土地价格的基础。这些因素主要包括地理位置、交通条件、经济发展、国家政策等。以下就海口市的情况进行介绍。

①资源状况

海口市地处海南岛北部，热带资源呈现多样性，富于海滨自然特色风光景观。海口于 1926 年建市。1988 年，海南建省办经济特

区，海口市成为海南省省会，全省政治、经济、科技、文化中心，交通邮电枢纽。2002年，海口、琼山合并，海口市规模明显扩大，常住人口150万人。海口市北濒琼州海峡，隔18海里与广东省海安镇相望；东面与文昌市相邻；南面与文昌市、定安县接壤，西面邻接澄迈县。海口市东起大致坡镇老村，西至西秀镇拔南村，两端相距60.6公里；南起大坡镇五车上村，北至大海，两端相距62.5公里。

海口市是著名的热带滨海旅游城市，名胜古迹有五公祠、海瑞墓、秀英古炮台等，主要风景区有万绿园、假日海滩、金牛岭公园、热带海洋世界、西秀海滩、滨海公园、西海岸带状公园及火山口公园等。开发区有金融贸易区、海甸岛东部开发区、海口保税区、海口国家高新技术园区，工业开发区有金盘工业区、永桂工业区、港澳工业区及狮子岭工业区等。

②土地市场状况

全市土地面积2304.84平方公里。其中，农业用地1756平方公里，建设用地363平方公里，未利用土地153平方公里。农业用地中，耕地面积7.9万公顷，林地3.4万公顷。主要土壤类型有玄武岩砖红壤、火山灰幼龄砖红壤等。

③经济发展状况

2015年海口市实现地区生产总值1161.28亿元，按可比价格计算，比上年增长7.5%。其中，第一产业增加值58.12亿元，增长1.2%；第二产业增加值223.67亿元，增长5.8%；第三产业增加值879.49亿元，增长8.3%。人均地区生产总值52501元，比上年增长6.4%。产业结构继续调整。第一产业和第二产业比重下降，第三产业比重继续提高。三次产业比例由2014年的5.2：19.9：74.9调整为2015年的5.0：19.3：75.7。“十二五”期间，海口市地区生产总值年均增长9.6%，基本完成“十二五”规划目标，其中三次产业年均分别增长3.4%、8.6%和10.4%。三次产业结构由2010年的7.5：23.8：68.7调整为2015年的5.0：19.3：75.7。

(2)区域因素

影响工作用地的区域因素主要有产业聚集状况、基础设施状况、交通条件、环境条件等。

①区域概况

估价对象位于海口市灵山镇，灵山镇位于海南海口市东北部，西隔南渡江与琼山区滨江街道、凤翔街道相望，北临琼州海峡，东接桂林洋农场、演丰镇，南临琼山区龙塘镇和云龙镇。管辖 1 个社区、22 个行政村。灵山镇交通便利，海口美兰国际机场位于境内，主要公路有 G223 国道、S11 高速公路，海路可通北海、湛江。

灵山镇隶属海口市美兰区，位于海口市东北部，东接桂林洋经济开发区，西依南渡江，南与琼山区云龙镇相接壤，北为琼州海峡。全镇总面积 112.3 平方公里，耕地面积 2480.47 公顷，海水养殖 237.8 公顷，拥有机动渔船 412 艘。全镇下辖 22 个村委会，1 个居委会，230 个自然村，327 个村（居）民小组，全镇常住人口 75944 人，流动人口 29942 人。镇内有灵山、大林、新市、东营 4 个集墟。镇区有中学 3 间，职业学院 1 所，职业学校 3 所，完全小学 22 所，幼儿园 12 所；卫生院 4 所，诊所 38 所。镇政府驻地灵山墟，2002 年 8 月，原灵山与东营两镇合并为灵山镇，2003 年 1 月 1 日，划归海口市美兰区管辖。

②交通条件

随着海口市中心城区的东移，灵山镇已成为海口市开发建设重点地区之一，目前辖区基础设施日趋完善，琼洲大道、海文高速公路、白驹大道、琼山大道、绕城高速以及在建的东环铁路均分别穿越辖区，南渡江大桥、琼州大桥等五座大桥横跨南渡江与海口市中心城区连接，海口美兰国际机场也处境内。

③基础设施条件

近年来，灵山充分利用便利的交通优势，积极引进重大产业和基础设施项目，呈现出以鸿洲江山、海南皇冠、鲁能椰风、大成置业等为代表的酒店房地产业，总体经济实力快速增长。

④环境条件

该区域的自然环境条件的人文环境条件一般。

(3)个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要是指与宗地直接有关的基础设施状况、宗地自身条件(形状、面积、水文地质条件和地上建筑物经营类型)、宗地在区域中的位置、临街状况等。

2 宗土地相连，均为海南亚洲制药股份有限公司投资性房地产-土地使用权。位于海口市江东新市区工业区。其中宗地一面积为 25,715.15 平方米，呈规则形状。宗地二面积为 30,316.31 平方米，呈规则形状。两宗地均为工业用地，符合所在区域的规划用途。宗地开发程度达到“五通一平”。交通便利，环境质量一般、地质水文条件满足厂区建设和生产要求，宗地无直接影响建筑物安全使用、场地地基稳定性的不良地质现象。

(四)地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格是指评估对象宗地一在 2016 年 3 月 31 日，宗地面积为 25,715.15 平方米，土地用途为工业用地、设定土地开发程度为红线外“五通”、红线内“场地平整”条件下的土地使用权价格；评估对象宗地二在 2016 年 3 月 31 日，宗地面积为 30,316.31 平方米，土地用途为工业用地、设定土地开发程度为红线外“五通”、红线内“场地平整”条件下的土地使用权价格。

(五)核实过程

1.核实内容

根据企业提供的无形资产-土地使用权评估清查明细表，核对土地面积、开发程度、使用期限等。

2.核实方法

(1)市场调查

根据评估需要，评估人员通过网站及其他资料了解海口市房地产市场发展情况，并且到有关建设管理部门和委托单位的财务部门进行调查咨询，了解土地使用权的取得和使用情况，地块周边区域情况、产业配套、市政及公用设施配套等。

(2)现场勘查

对土地使用权的现场勘察评估，按照要求，遵循客观、公正、合理的评估原则，根据委托单位提供的土地使用权清查评估明细表所列项目核实产权资料，并对每项资产的面积、四至、开发程度、容积率，使用情况及地上建筑物状况等，逐一进行详细的现场查勘核实。

3.核实结果

经过清查核实，截至评估基准日，纳入本次评估范围的资产状况良好，评估人员未发现产权纠纷及产权不清晰的情况，不存在重大合同纠纷、诉讼及抵押担保情况。

(六)评估方法

1. 评估方法的选取

根据《资产评估准则——不动产》以及《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《资产评估准则——不动产》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估土地的用途为工业用地，该块土地目前处于租赁状态，租赁期至 2024 年，收益可以合理预测；故本次评估采用基准地价系数修正法、收益还原法综合确定该块土地价值。

2.评估方法介绍

(1)基准地价修正法原理介绍：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及各地区《土地定级估价》成果，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

宗地地价=[基准地价×K1×(1+ΣK)×Ki]×K2+开发程度修正值
式中：

K1——期日修正系数

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

Ki——其他修正系数

K2——土地使用年期修正系数

(2)收益还原法原理介绍

收益还原法是将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估土地的客观合理价格的方法。土地未来地租的资本化是其基本原理。

收益还原法的基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{n1} \frac{A1}{(1+r)^i} + A2/(r-g) \times ((1-(1+g)^n)/(1+r)^n) / (1+r)^i$$

其中：P——收益期到土地终止日期内的收益折现价值

A₁——租约内的年净收益

A₂——租约外的年净收益

r——资本化率

g——收益期的年增长率

i——租约期内收益年限，2016～2024 年

n——稳定增长期的收益年限，2025 年～2055 年

(七)典型案例

琼山土地

1.宗地状况

A.土地登记状况

(1)土地使用权证证号：海口市国用（2005）第 004773 号；

(2)土地使用权人：海南亚洲制药股份有限公司；

(3)土地位置：海口市江东新市区工业区；

(4)土地用途：工业用地；

(5)使用权类型：出让；

(6)土地面积：30,316.31 平方米；

(7)土地使用终止日期：2055 年 6 月 2 日。

B.土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，土地使用权人为海南亚洲制药股份有限公司。

※基准地价修正法

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

1.基准地价系数修正法评估的宗地地价

宗地地价=基准地价×K1×ΣK×Ki×K2+开发程度修正值

式中：

K1——期日修正系数

ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

Ki——其他修正系数

K2——土地使用年期修正系数

基准地价介绍及内涵

2014年5月，海口市城区土地定级与基准地价更新成果经省政府审核批准，定于2014年5月1日公布实施。该基准地价将海口市工业用地分为3级。

海口市城区基准地价地价内涵：工业用地以2013年7月1日为估价基准日，设定土地开发程度为宗地红线外“五通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、供水、排水和宗地内土地平整），法定最高使用年限50年条件下的土地使用权出让价格。不同级别基准地价及修正体系见下表。

表2-1 海口市城区工业仓储用地基准地价表

单位：元/平方米

土地级别	片区名称	片区基准地价（元/m ² ）	折合地价（万元/亩）
一级	金盘工业开发区	735	49
一级	港澳开发区	735	49
二级	建成区	690	46
三级	秀英西片区	600	40
三级	桂林洋	600	40
三级	狮子岭飞地工业园	525	35

三级	秀英区、龙华区其他地区	525	35
三级	琼山区、美兰区其他地区	525	35
三级	江东片区	525	35
三级	美安科技新城	525	35

2.确定估价对象土地级别及基准地价

待估宗地位于海口市江东新市区工业区，根据估价对象的具体位置及当地城区土地级别图。该地块属于基准地价范围内的三级工业用地，参照工业用地三级地价区，对待估宗地进行评估。该级别工业用地基准地价为525元/平方米。

3.确定期日修正系数(K₁)

根据查询中国城市地价动态监测网及海口市地价市场情况，设定的工矿仓储用地基准地价的基准日为 2013 年 7 月 1 日，至本报告评估基准日 2016 年 3 月 31 日。根据海口市地价指数修正，修正系数=1.0908。

海口地价增长率情况一览表

年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2016	1	0.09	-0.53	0.32	0.76
2015	4	-0.09	-0.29	-0.02	0
2015	3	-0.43	-0.65	-0.34	-0.3
2015	2	-0.46	-0.26	-0.56	-0.15
2015	1	-0.2	-0.19	-0.17	-0.9
2014	4	0.16	0.23	0.11	0.49
2014	3	1.11	1.17	0.87	5.11
2014	2	1.35	1.26	1.33	2.44
2014	1	1.67	1.58	1.74	0.35
2013	4	1.9	1.91	2.01	0.53
2013	3	1.18	1.81	0.93	0.53

4.区域因素及个别因素修正

根据基准地价修正体系，对照估价对象的区域因素及个别因素条件，确定区域因素和个别因素修正值。

调整幅度		16.8		8.4		0		-8.4		-16.8	
优劣程度影响因素	权重	优		较优		一般		较劣		劣	
		因素	%	因素	%	因素	%	因素	%	因素	%
		指标		指标		指标		指标		指标	

四川金石东方新材料设备股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金
所涉及的海南亚洲制药股份有限公司股东全部权益价值评估说明

通条件	道路类型	0.15	交通型主干道	3.52	混合型主干道	1.26	生活型次干道	0	生活型主干道	-1.26	支路及其他	-3.52
	距火车站距离 (m)	0.17	<3400	1.86	3400-4300	1.43	4300-5200	0	5200-6100	-1.43	>6100	-1.86
业集聚效益	产业集聚状况	0.14	相关工业企业集聚, 且形成规模	2.35	有较多相关工业企业, 形成一定集聚效应	1.18	较多工业企业, 能连成片, 但规模大小不一	0	工业企业较少, 分布分散, 规模较小	— 1.18	工业零星分布, 且较少	-2.35
	工厂与原料地市场配合状况	0.13	好	2.18	较好	1.09	一般	0	较差	-1.09	差	-2.18
地条件	临街宽度	0.08	>30	1.34	30-25	0.67	25-15	0	10月15日	-0.67	<10	-1.34
	宗地形状	0.09	规则便于利用	1.51	较规则	0.76	基本规则不影响利用	0	不规则	-0.76	不规则影响布局	-1.51
	规划用途	0.12	工业用地	2.02	商业用地	1.01	住宅用地	0	公共事业	-1.01	其他用地	-2.02
境条件	环境质量	0.06	无污染、绿化好	1.01	无污染	0.5	轻度污染	0	中度污染	-0.5	重度污染	-1.01
	工程地质条件	0.06	好, 对建筑高度无限制	1.01	较好, 对建筑物高度有限制	0.5	一般宜中层建筑	0	较差, 软弱地基需处理	-0.5	差, 不易建筑	-1.01

表 7 估价对象地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

条件说明			优劣程度	修正系数
交通条件	道路类型	交通型次干道	优	0.528
	距离火车站距离	6 公里以内	较劣	-0.2431
产业聚集都	产业聚集状况	有较多相关工业企业, 形成一定集聚效应	较优	0.1652
	工厂与原料地	好	优	0.2834

	市场配合状况			
宗地条件	临街宽度	25-15	一般	0
	宗地形状	规则便于利用	优	0.1359
	规划用途	工业用地	优	0.2424
环境条件	环境质量	无污染	较优	0.03
	工程地质条件	好，对建筑高度无限制		0.0606
合计				1.2024

5.确定开发程度修正值

估价对象基础设施开发程度为“五通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、供水、排水和宗地内土地平整）。与基准地价内涵为基准日于 2013 年 7 月 1 日，土地基础设施开发程度为“五通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、供水、排水和宗地内土地平整），估价对象与基准地价内涵开发程度一致，故不用进行修正。

6.确定土地使用权年期修正系数(K₂)

估价对象设定用途为工业用地，剩余使用年限为 39.20 年，评估中按照工业用地进行评估，与基准地价对应的年期不一致，故需要进行年期修正。

年期修正公式为：

$$K_2 = \frac{1-1/(1+r)^m}{1-1/(1+r)^n}$$

公式中：

K₂—估价对象的土地使用年期修正系数

r—土地还原率(根据评估基准日中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%，考虑一定的通货膨胀率以及风险因素，取 6%)

m—估价对象设定使用年限

n—基准地价设定土地使用年期

根据上述公式计算确定：

估价对象的土地使用权年期修正系数=0.9497

7.确定对基准地价修正后的结果

基准地价系数修正法评估的宗地地价

=基准地价×K1× $\sum K \times K_i \times K_2$ +开发程度修正值

=525×1.0908×1.2024×1.00×1.00×0.9497+0

=654 (元/平方米)(取整)

※收益还原法

收益还原法是将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估土地的客观合理价格的方法。土地未来地租的资本化是其基本原理。

收益还原法的基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{n1} \frac{A1}{(1+r)^i} + A2/(r-g) \times ((1-(1+g)^n)/(1+r)^n) / (1+r)^i$$

其中：P——收益期到土地终止日期内的收益折现价值

A₁——租约内的年净收益

A₂——租约外的年净收益

r——资本化率

g——收益期的年增长率

i——租约期内收益年限

n——稳定增长期的收益年限

(一)土地收益现值计算

出租收益现值等于估价时点至土地终止日期年租金净收益折现值的累加。

年租金净收益=年有效毛收入-一年运营费用

根据企业提供的租赁合同，该地块投资性房地产两块土地共计面积为 84.05 亩，租赁期为 2009 年至 2024 年 12 月 31 日，租约期内租金采用分段计算的方法确定，即在有限期内每五年确定一个价格；具体为

2009 年 12 月 1 日至 2014 年 11 月 31 日为第一阶段，按照 6000 元/亩/年计算，即租金为 50.43 万元/年；

2014 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 31 日为第一阶段，按照 8000 元/亩/年计算，即租金为 67.24 万元/年；

2019年12月1日至2024年11月31日为第一阶段，按照11000元/亩/年计算，即租金为92.455万元/年；

根据租赁合同，租赁方为海南东风南方汽车销售服务有限公司，租赁期为2009年12月1日至2024年12月31日，证号为海口市国用(2005)第004773号土地，使用权终止日期为2052年6月24日；证号为海口市国用(2004)第001326号土地，使用权终止日期为2054年5月25日。

1. 年有效毛收入

(1) 租赁期内年租金

根据租赁合同，租赁方为海南东风南方汽车销售服务有限公司，租赁期为2009年12月1日至2024年12月31日，证号为海口市国用(2005)第004773号土地，使用权终止日期为2052年6月24日；证号为海口市国用(2004)第001326号土地，使用权终止日期为2054年5月25日。合同约定年租金具体见下表：

金额单位：人民币元

计算式	带租约阶段								
	2016年4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
收入(含税)(元/亩)	6,000.00	8,000.00	8,000.00	8,250.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
需扣增值税	285.71	380.95	380.95	392.86	523.81	523.81	523.81	523.81	523.81
收入(不含税)	5,714.29	7,619.05	7,619.05	7,857.14	10,476.19	10,476.19	10,476.19	10,476.19	10,476.19

(2) 租赁期外年租金

租赁期外的年租金参照现在调查的租金水平，选取三个案例进行租金水平修正，得出结论0.09元/天*平方米，即21,900.00元/亩，空置率取20%。

2. 年运营费用

年运营费用主要包括以下几项：

(1) 管理费

指对出租土地进行的必要管理所需的费用，按总收益的一定比例确定，取管理费率为1%。

(2) 税金

根据国家税务总局《营业税改征增值税试点有关事项的规定》(财

税〔2016〕36号）及《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》相关规定，一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额

城市维护建设税税金按增值税税额的7%计，教育费附加费按增值税税额的3%计，地方教育费附加费按增值税税额的2%计，则城市维护建设税税金及教育费附加合计为房地产租金收入的0.60%。

税率总计为房地产租金收入的0.60%。

土地使用税：根据合同约定，对于租赁期内的土地税为承租方承担，故租约内未考虑土地使用税；租约外按照标准为2元/平方米，即1,333.34元/亩。

3. 土地资本化率率的确定

本次估价对资本化率的求取，采用安全利率加风险调整值法，以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用同一时期的中国人民银行公布的一年定期存款年利率1.5%；风险调整值根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测，估价对象的用途及新旧程度等确定，最终确定土地资本化率为6%。

4. 收益年限的确定

租赁期内的收益年限以估价时点为2016年3月31日至租赁合同到期日(2024年12月31日)剩余租赁年限，为8.75年。证号为海口市国用(2005)第004773号土地，使用权终止日期为2055年6月2日，租赁期外的收益年限以租赁合同到期日至土地使用权终止年限(2055年6月2日)之间计算，为30.45年。收益年限总计39.20年。

(二)收益法评估结果的确定：

金额单位：人民币元

计算式	参数	带租约阶段									租约外
		2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	以后年度
折现期	39.20	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75	7.75	8.75	30.45
收入（含税）		6,000.00	8,000.00	8,000.00	8,250.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	17,520.00
需扣增值税		285.71	380.95	380.95	392.86	523.81	523.81	523.81	523.81	523.81	834.29

计算式	参数	带租约阶段									租约外
		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	以后年度
收入（不含税）		5,714.29	7,619.05	7,619.05	7,857.14	10,476.19	10,476.19	10,476.19	10,476.19	10,476.19	16,685.71
总收入*管理费	1.00%	57.14	76.19	76.19	78.57	104.76	104.76	104.76	104.76	104.76	166.86
土地税	2 元/平方米										1,333.34
增值税*0.6%		34.29	45.71	45.71	47.14	62.86	62.86	62.86	62.86	62.86	100.11
总支出		91.43	121.90	121.90	125.71	167.62	167.62	167.62	167.62	167.62	1,600.31
(总收入(不含税)- 总支出)		5,622.86	7,497.14	7,497.14	7,731.43	10,308.57	10,308.57	10,308.57	10,308.57	10,308.57	15,085.40
资本化率 r	6%	5,382.42	6,770.34	6,387.11	6,213.88	7,816.20	7,373.77	6,956.39	6,562.63	6,191.16	176,010.72
后期增长率	3%	235,664.64 元/亩									
单价		353.元/平方米									

※待估宗地出让地价的确定

待估宗地采用基准地价系数修正法得出土地单价为**654元/平方米**，收益还原法进行评估后得出土地单价为**353元/平方米**。本次对于企业投资性房地产，我们取两种结果的加权平均值作为本次评估的土地单价。

待估宗地土地单价=654×0.6+353×0.4=533.60元/平方米

待估宗地土地总价=533.60×30,316.31

= 1,617.68万元

(八)评估结果

截至评估基准日，本次评估范围内的投资性房地产-土地使用权共2宗，总面积56,031.46平方米，宗地账面价值为4,833,413.24元，评估值为29,769,800.00元，增值24,936,386.76元，增值率515.92%。评估增值是因为被评估单位的土地取得时间较早，现在工业土地价格上涨。

四、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要是企业外购和自建的房

屋建筑物，其中房屋建筑物共计 8 项。房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	66,645,105.49	59,946,234.70
房屋建筑物类合计	66,645,105.49	59,946,234.70

(二)房屋建筑物类资产概况

评估范围的为海南亚洲房屋建筑物类资产共计 8 项，

其中万恒城市花园 G2 栋 901 室、万恒城市花园 G2 栋 101 室，企业已经于 2016 年 5 月出售，本次以出售后的合同价扣除相应税费后的净值作为评估值。

位于海口市全盘工业开发区美国工业村二号标准厂房的第二单元，建筑面积为 3809.03 平方米，该厂房为海南亚洲制药有限公司于 1996 年 6 月与海南全盘实业股份有限公司签订的《美国工业村标准厂房买卖合同》购入。GMP 车间采用彩钢板及保温材料做屋顶；彩钢板维护隔断及吊顶，彩钢板厚度为 50 毫米，面板为宝钢产钢板，厚度为 0.5mm，夹层为聚苯乙烯发泡材料，铝合金构件及门窗，洁净区内所有阴阳角为圆弧装饰并作密封处理，环氧树脂自流地坪，厚度大于 2mm。水电通，配中央制冷系统，日光灯照明。本次评估基准日，企业正在对厂房进行改造建设。

位于南海大道侧药谷二期土地上建设的新 GMP 厂房项目，主要包含的固定资产-房屋建筑物主要为固体车间、标准车间、工程楼、循环水池、变电所，为企业于 2015 年 12 月由在建工程转入固定资产-房屋建筑物。

(三)核实过程

1. 核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了工程预算书、工程图纸；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3. 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4. 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于房屋建筑物采用成本法进行评估。

成本法：

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

评估采用预决算调整法确定建安综合造价，即采用类似房屋建筑物的工程决算结合评估对象的实际特点确定工程量，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

②前期及其他费用

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。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	费用标准	计算公式	取价参考依据
1	建设单位管理费	0.99%	建安工程费×计费费率	财政部财建[2002]394号
2	工程监理费	2.54%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670号
3	环境影响评价费	0.09%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	0.59%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	2.83%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980号
	小计	7.09%		
7	墙体材料基金	8	建筑面积×计费标准	财综[2007]77号
8	散装水泥专项基金	1.5	建筑面积×费率	财综(2002)23号
9	白蚁防治费	4	建筑面积×费率	琼价费字[1994]216号

③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，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)成新率的确定

对于建筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限等计算年限成新率；通过对其结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况进行现场勘查作出现场勘查成新率，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=年限成新率×0.4+现场勘查成新率×0.6

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

金盘 GMP 车间

建成时间：2002 年

房屋所有权证：海口市房权证海房字第 HK322653 号

建筑面积：3,809.03 平方米

账面原值：7,949,784.99 元

账面净值：2,280,498.91 元

1.房屋建筑物概况

委估厂房位于海口市全盘工业开发区美国工业村二号标准厂房的第二单元，建筑面积为 3,809.03 平方米，该厂房为海南亚洲制药有限公司于 1996 年 6 月与海南全盘实业股份有限公司签订的《美国工业村标准厂房买卖合同》购入。GMP 车间采用彩钢板及保温材料做屋顶；彩钢板维护隔断及吊顶，彩钢板厚度为 50 毫米，面板为宝钢产钢板，厚度为 0.5mm，夹层为聚苯乙烯发泡材料，铝合金构件及门窗，洁净区内所有阴阳角为圆弧装饰并作密封处理，环氧树脂自流地坪，厚度大于 2mm。水电通，配中央制冷系统，日光灯照明。本次评估基准日，企业正在对厂房进行净化改造升级。

2.重置全价的确定

(1)建安工程造价

根据委托方提供的该房屋的工程决算报告及审价报告，评估人员根据《海南省房屋建筑与装饰工程计价定额》(2011)、《海南省建筑施工机械台班费用定额（2011）》、《2013 版建设工程工程量清单计量规范》，采用预决算调整法进行评估，即采用房屋建筑物的工程决算结合按评估基准日的人工费、材料、机械费进行增减值调整，得出该项工程的人工费、材料费、机械费，再按规定的取费标准计取其它直接费、间接费、计划利润和税金，具体计算程序如下：

序号	费用名称	取费说明	费率	合计金额
一	综合价合计			5,522,359.10
二	其他措施费			406,997.87
1	临时设施费	(一)×费率	2.00%	110,447.18

2	夜间、雨季施工增加费用	(一)×费率	0.74%	40,865.46
3	二次搬运费	(一)×费率	0.45%	24,850.62
4	生产工器具使用费	(一)×费率	1.25%	69,029.49
5	工程定位、复测、点交、 场地清理费	(一)×费率	0.07%	3,865.65
6	文明施工与环境保护费	(一)×费率	1.10%	60,745.95
7	安全施工费	(一)×费率	1.40%	77,313.03
8	工程保险费	(一)×费率	0.28%	15,462.61
9	工程保修费	(一)×费率	0.08%	4,417.89
三	规费			336,863.90
10	社会保障费	人工费×费率	29.5%	325,819.19
11	危险作业意外伤害保险	人工费×费率	1%	11,044.72
四	人工、材料差价			0.00
五	不含税工程造价	一+二+三+四		6,266,220.87
六	含税工程造价	(一+二+三+四)×费率	3.47%	6,483,658.73

(2)前期及其他费用

根据国家和地方的相关行政事业性收费标准，确定前期费用及其他费用。计算如下：

$$\begin{aligned}
 \text{前期及其他费用} &= \text{建安造价} \times \text{费率} + \text{建筑面积} \times \text{费率} \\
 &= 6,483,658.73 \times 7.09\% + 3809.03 \times 13.5 \\
 &= 511,113.17 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

前期费及其他费用为 511,113.17 元。

(3)资金成本

该项目的合理工期按 1 年计算，费率取银行 6 个月至 1 年的年期贷款利息，取 4.35%，并按平均投入计算。

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×贷款利率×合理工期×1/2。

$$\begin{aligned}
 &= (6,483,658.73 + 511,113.17) \times 4.35\% \times 1/2 \times 1 \\
 &= 152,136.29 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(4)重置全价的确定

$$\begin{aligned}
 \text{重置全价} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\
 &= 6,483,658.73 + 511,113.17 + 152,136.29 \\
 &= 7,146,900.00 \text{ 元(取整)}
 \end{aligned}$$

3.综合成新率的确定

该房屋建筑物经济耐用年限为 50 年；该房屋于 2002 建成并投入使用，至评估基准日已用年限 14 年。

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \\ &= (50 - 14) / 50 \times 100\% \\ &= 72\%\end{aligned}$$

经评估人员对该建筑物的结构、装修及设施进行现场勘查。各部分勘查情况如下表

序号	分项		标准分	评定分	评定标准
1	结 构	基础	25	20	有足够承载能力,无超过允许范围的不均匀沉
2		承重构件	25	20	有足够承载力,连接牢固,墙体无剥落
3		非承重墙	15	10	节点基本完好
4		屋面	20	14	不渗漏保温隔热层基本完好
5		楼地面	15	10	平整坚固,基本完好
G	小计		100	74	
1	装 修	门窗	25	18	基本完整,开关灵活,玻璃五金基本齐全
2		外墙	25	18	基本完整牢固
3		内墙	25	18	基本完整牢固
4		顶棚	25	18	基本完整牢固
S	小计		100	72	
1	设 备	水卫	50	35	管道畅通良好,各种器具基本完好
2		电照	50	35	基本完好,个别部件受损
B	小计		100	70	
勘察成新率=74*85%+72*5%+70*10%=74%					

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 0.4 + \text{现场勘查成新率} \times 0.6 \\ &= 72\% \times 0.4 + 74\% \times 0.6 \\ &= 73\% \text{（取整）}\end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 7,146,900.00 \times 73\% \\ &= 5,217,237.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

(六)评估结果

1.房屋建筑物评估结果如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	66,645,105.49	59,946,234.70	65,026,906.38	62,534,128.38	-2.43	4.32
房屋建筑物类合计	66,645,105.49	59,946,234.70	65,026,906.38	62,534,128.38	-2.43	4.32

2. 增减值原因分析

评估增值原因：1、企业外购的商品房于 2016 年 5 月已经出售，企业账面值为前期购置价格，海口市房地产价格增长较快，本次以转让价格作为评估值；2、企业计提折旧年限小于评估采用的经济年限形成评估净值增值。

五、机器设备评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、运输设备、电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	12,943,306.72	9,382,628.56
运输设备	5,121,417.00	1,620,778.06
电子设备	9,047,301.94	1,943,292.79
合计	27,112,025.66	12,946,699.41

(二) 机器设备概况

纳入本次评估范围的设备类资产主要分布在海南亚洲制药有限公司的办公区域及位于海口市的新老厂房内及在杭州、金华的研究所及办事处。

1. 主要设备介绍

(1) 机器设备

机械设备共 78 项，为医药生产设备，主要有粉碎机、混料机、包衣造粒机、不锈钢干燥双锥机、高速铝塑泡罩包装机、全自动硬胶囊充填机、全自动装盒机、喷码机、卦箱打包一体机等。其他辅助生

产设备主要有制水设备、备用发电机、冷水机组、净化空调箱等。

机器设备自 1999 年陆续购进，除了部分设备闲置外，其他大部分设备均正常使用。

(2)电子设备

电子设备共有 240 项，主要为笔记本电脑、打印机、空调、检测仪器等，除了部分设备闲置外，其他大部分设备使用情况良好。

(3)车辆

车辆共有 8 辆，其中 7 辆小轿车、1 辆宇通牌 ZK6107HB1A 大客车。均为非营运，车况良好。

2.利用状况与日常维护

企业制定了严格的设备管理制度，设备操作人员均培训上岗，日常的维护保养正常。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、运杂费、安装调试费等构成。

车辆的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运输费等构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	10 年	5%	9.5%
车辆	5 年	5%	19%
电子设备	4-10 年	5%	23.75%-9.5%

4. 机器设备占用厂房及土地权属状况

机器设备占用的厂房及土地均为海南亚洲制药股份有限公司所有。

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了生产工艺与设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分设备采用二手价及市场法评估。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣

条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本-可抵扣的增值税

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用，扣除相应的增值税，确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价/(1+17%)×10%+牌照费-可抵扣的增值税

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②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。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

③安装调试费

安装工程费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

④前期及其它费用：

前期及其它费用如下表：

序号	费用名称	费用标准	取价依据
1	建设单位管理费	0.99%	财政部财建[2002]394号
2	工程监理费	2.54%	发改价格(2007)670号
3	环境评价费	0.09%	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.59%	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	2.83%	计委建设部计价(2002)10号

6	招投标代理费	0.05%	计价格(2002)1980 号
---	--------	-------	-----------------

⑤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、安装工程费、前期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+前期费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

⑥设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限—已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，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，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限—已使用年限)/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程—已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对于部分运输车辆、电子设备、办公家具等，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格确定评估值。

2.市场法

对于部分运输车辆、电子设备、办公家具等，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

(五)典型案例

案例一：全自动装盒机(固定资产—机器设备清查评估明细表序号 75)

1.概况

资产编号：3100052

设备名称：全自动装盒机

规格型号：CM180

购置日期：2012 年 12 月

生产厂家：上海龙腾机械有限公司

使用日期：2012 年 12 月

账面原值：598,290.60 元

账面净值：413,957.10 元

该机是水平连续式自动装盒机，能同时完成盒子的打开、产品的装入、说明书的喂入及印制批号、生产日期等，是一台多功能且完全自动的装盒机。采用先进的连续运转的四工位开盒系统、说明书折叠输送系统等，可广泛应用于泡罩、管状、瓶状、袋状、肥皂等产品的装盒，既可以单机使用，又可以与其它机器组成生产线进行联动生产。

2.技术参数

最大速度	180~220 盒/min
正常生产速度	150~160 盒/min
开盒头数	4
电源	380V 50Hz
主电机	2.2kw

真空泵		1.25kw
传送带及其它		1kw
压缩空气	耗量	3m ³ /h
	压力	0.6MPa
重量		3000kg

3.重置全价的确定

设备购置价：通过查看企业最新购置同型号设备合同，并向生产厂家询价，该设备的销售价格为 725,000.00 元。

重置全价计算表如下：

序号	项目名称	标准(费率)	计算基数	计算公式	金额	计算参考依据
A	设备购置价				725,000.00	
B	运杂费	2.00%	A	B=A×费率	14,500.00	
C	安装调试费	1.00%	A	D=A×费率	7,250.00	
D	小计			D=A+B+C	746,750.00	
E	建设单位管理费	0.99%	E	E=D×费率	7,392.83	财政部财建[2002]394 号
F	工程监理费	2.54%	E	F=D×费率	18,967.45	发改价格(2007)670 号
G	环境影响评价费	0.09%	E	G=D×费率	672.08	计委环保总局计价格(2002)125 号
H	项目建议书费及可行性研究报告费	0.59%	E	H=D×费率	4,405.83	计委计价格(1999)1283 号
I	勘察费设计费	2.83%	E	I=D×费率	21,133.03	计委建设部计价(2002)10 号
J	招投标代理费	0.05%		J=D×费率	373.38	计价格(2002)1980 号
K	小计			K=E+F+...+J	52,944.60	
L	资金成本	4.35%		L=(D+K)×合理工期×利率/2	17,393.36	按整体工程建设规模合理工期 1 年及对应商贷利率确定
M	重置全价(取整)			M=D+K+L	817,087.96	含增值税
N	增值税		A、B		106,778.82	财税[2008]170 号文
O	重置全价(取整)			O=M-N	710,300.00	不含增值税

4.综合成新率的确定

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

该设备于 2012 年 12 月投入使用，距评估基准日已使用 3.25 年，

评估人员到现场向设备管理员和生产技术人员了解设备运行情况，查看了其生产运行的相关资料，并且对设备进行勘察。设备的

整体状态良好，运行正常，维护保养正常。根据现场勘察，确定该设备尚可使用 9 年。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= 9 / (9 + 3.25) \times 100\% \\ &= 73\% \text{（取整）}\end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 710,300.00 \times 73\% \\ &= 518,519.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

案例二：奥迪轿车(固定资产--车辆清查评估明细表序号 1)

1、概况

车辆名称：奥迪轿车

车牌照号：琼 A55022

资产编号：1010230008

规格型号：奥迪牌 AUDIA6L1.8TAT

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

购置日期：2006 年 08 月

启用日期：2006 年 08 月

资产原值：417,000.00 元

资产净值：41,700.00 元

已行驶里程数：117940 公里

基本参数：

长/宽/高：4886×1880×1475 (mm)

整备质量：1505 (Kg)

额定载客：5 人

排气量：1781ml

最大功率：110kw

最高车速：206km/h

前悬后悬：970/1066

前后轮距：1540/1559

轴距：2850mm

发动机型号：AWL

2、现场勘察情况

评估人员与驾驶员一起对该车进行了现场勘察，根据实际技术状况分部位进行了评定，具体情况见下表：

现场勘察技术状况表

评定项目	标准要求	勘察情况
发动机离合器总成	气缸压力符合规定值，功率符合设计要求，油耗不超过国家标准，运行平稳无异响，无漏油、漏水、漏气现象。	各项指标符合标准，轻微渗漏。
变速箱	变速杆无明显抖动，换档容易，无掉档现象，齿轮无不正常磨损，壳体无裂纹，无渗油现象。	各档变速轻、准、可靠，轻微撞击声，轻微渗油。
前桥	无弯变形、裂纹，前轮定位准确，转向灵活可靠无松框，各部联结牢固。	功能正常，无变形。
后桥	工作平稳，桥壳无裂纹、无漏油现象，差速器及半轴磨损正常。	功能正常，无变形。
车架	无扭曲变形、裂纹、钢板吊耳联接牢固，钢板弹簧无变形，焊接牢固平正，液压减震器无漏油现象。	车架无变形，无缺损。
车身	车身无碰伤、脱漆、锈蚀，门窗玻璃完好、座椅完整。	门窗、座椅完好，车身局部有擦痕、脱漆、锈蚀。
轮胎	前、后、备胎完好。	磨损正常。
制动系统	工作正常、可靠，无漏油、漏气现象，安全装置完好。	制动装置较安全可靠。
电器仪表	工作正常、灵敏可靠，表面完整无损伤。	电器仪表较灵敏可靠

3.评估值的确定

(1)参考掌握有关市场资料，在交易日附近的时间范围内，选择相同或相似的二手设备作为比较对象。本次选择了与估价对象交易日邻近的三个交易案例作为比较对象，均为奥迪 A6L1.8T 自动挡轿车，与待估车辆一致

(2)估价对象及案例比较说明

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素。由估价对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估共选择了交易时间、交易情况、行驶里程数等因素素进行比较，详见下表：

比较案例因素条件说明表

项 目	委估车辆	案例 1	案例 2	案例 3
品牌型号	奥迪 A6L 1.8T	奥迪 A6L 1.8T	奥迪 A6L 1.8T	奥迪 A6L 1.8T
市场交易价格		47,000.00	42,000.00	50,000.00
初次登记日期	2006/08	2006/05	2006/12	2006/10
已行驶公里数	117940	70000	96000	80000
车 况	正常	正常	正常	正常

系数修正及评估值

比较系数修正表

项 目	委估车辆	案例 1	案例 2	案例 3
品牌型号	奥迪 A6L 1.8T	奥迪 A6L 1.8T	奥迪 A6L 1.8T	奥迪 A6L 1.8T
市场交易价格		47,000.00	42,000.00	50,000.00
初次登记日期	2006/08	2006/05	2006/12	2006/10
已行驶公里数	117940	70000	96000	80000
车 况	正常	正常	正常	正常
年份修正	100	100	99	100
公里数修正	100	105	102	104
车况修正	100	100	100	100
修正后价格		44,761.90	41,592.39	48,076.92
平均车价	44,810.00(取整)			

故该车辆的评估值为 44,810.00 元

案例三：复印机(电子设备清查评估明细表序号 132)

1. 概况

设备名称：传真一体机

资产编号：1020420116

规格型号：HP1213NF

生产厂家：惠普（中国）有限公司

启用时间：2013 年 1 月

账面原值：1,950.00 元

账面净值：779.22 元

2. 主要技术参数：

产品类型：黑白激光多功能一体机

颜色类型：黑白

速度类型：中速

复印速度：18ppm

最大原稿尺寸：A4

复印分辨率：600×600dpi

重量：约 8.3kg

3. 重置全价的确定

通过向经销商咨询及网上查询，购置价为 1,800.00 元/台，经销商免费送货，重置全价为 1,500.00 元(不含税)。

4. 成新率的确定

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

其经济寿命年限为 5 年，至评估基准日已使用 3.16 年。

成新率=(5-3.16)/5×100%

=37%(取整)

5. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=1,500.00×37%

=555.00(元)

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

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
机器设备	12,943,306.72	9,382,628.56	13,543,900.00	10,908,050.00	4.64	16.26
运输设备	5,121,417.00	1,620,778.06	4,154,685.00	3,342,157.00	-18.88	106.21
电子设备	9,047,301.94	1,943,292.79	7,512,400.00	3,230,318.00	-16.97	66.23

合计	27,112,025.66	12,946,699.41	25,210,985.00	17,480,525.00	-7.01	35.02
----	---------------	---------------	---------------	---------------	-------	-------

评估增值原因主要如下：

(1)机器设备评估增值，主要原因：1)评估时考虑了前期费用和资金成本等因素；2)大部分设备的经济使用年限大于折旧年限，导致评估增值。

(2)车辆评估增值，主要原因：1)车辆的折旧年限为5年，远低于其经济使用年限；2)评估时考虑了浙A牌照取得费用，导致评估增值。

(3)电子设备评估增值是由于电子设备的折旧年限低于其经济使用年限，导致评估增值。

六、在建工程评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的在建工程包括：土建工程和设备安装工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
土建工程	76,734,045.79
设备安装工程	52,019.66
合计	76,786,065.45

(二)在建工程概况

海南亚洲制药股份有限公司在建工程为位于药谷工业园二期1001—2地块新的GMP项目房屋建筑物以及配套的设备工程，项目总占地面积32,106.22平方米。

1.在建工程---土建工程概况

申报评估在建工程---土建工程共3项，账面价值76,734,045.79元，未计提减值准备。

在建工程主要为海南亚洲制药有限公司建设GMP厂房项目，主要包含综合楼、宿舍、食堂项目，厂址用地性质为工业用地，项目建设符合海口市城镇总体规划和工业园区土地利用规划的要求。厂

址外有省级交通公路荷砂公路通过，交通运输便利。已开工建设或已完工的建筑面积为 50,945.90 平方米，该在建项目建设工期自 2012 年 9 月陆续开工建设，在建工程预计至 2016 年 12 月建成投入使用。

2. 在建工程---设备安装概况

设备安装工程中，主要为1台电子天平，2个鞋柜等，已到货，尚未转固使用。

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等合规性文件；收集了工程发包合同与发票、工程图纸、概预算文件、工程结算文件等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建设工程相关的市场价格信息；调查了解了在建工程账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

(1)已完工项目

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。

(2)未完工项目

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，如果账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设工期加计资金成本；如果账面价值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

(3)纯待摊费用

对于纯待摊费用，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值作为评估值，否则评估为零。

(五)评估案例

案例一：综合楼(在建工程—土建工程序号：3)

综合楼账面价值为 64,623,223.20 元，建筑面积 12,926.72 平方米，钢混结构，共 8 层，预计 2016 年底完工。

经核实截止评估基准日主体土建工程已完工，室内装修工程正在进行，账面价值为工程款及按照面积分摊的前期及其他费用、资金成本，本次按照合理建设工期加计资金成本作为其评估值。

综合楼评估值= 工程款及按照面积分摊的前期及其他费用+合理
资金成本
=63,870,667.52+2,275,392.53
=66,146,060.05 元

案例二：电子天平(在建工程—设备安装工程序号：1)

项目名称：电子天平

账面金额：8,034.19 元

购买日期：2015 年 10 月 5 月

工程进度：已到货并调试完毕，尚未转固，等待生产车间 GMP 认证通过以后使用。

评估人员收集了该天平的购置发票，并电话咨询了经销商，该天平的价格没有变化。

天平评估值=8,034.19 元

经评估，在建工程-设备安装的评估值为 18,119.66 元

(六)评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减额	增减值率
土建工程	76,734,045.79	77,373,271.18	639,225.39	0.83
设备安装工程	52,019.66	18,119.66	-33,900.00	-65.17
合计	76,786,065.45	77,391,390.84	605,325.39	0.79

在建工程评估增值 605,325.39 元，增值率 0.79%。评估增值原因主要为资金成本及相关费率按标准计取形成。

七、土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

本次委估土地使用权共 2 宗，是海南亚洲制药股份有限公司拥有的工业用地土地使用权，2 宗地均已办理国有土地使用证。

(二)土地使用权概况

1.土地登记状况

待估宗地的宗地名称、土地使用权人、国有土地使用证编号、位置、土地面积、土地用途等详见表 1-1 《土地登记状况一览表》。

表 1-1 土地登记状况一览表

序号	宗地名称	宗地面积(m ²)	宗地用途	宗地性质	土地证编号	证载权利人名称
1	灵山土地	6533.33	工业	制药厂	琼山灵山国用(92)字第 0660 号	海南亚洲制药有限公司
2	药谷土地	32106.22	工业	工业	海口市国用(2013)第 006368 号	海南亚洲制药股份有限公司

2.土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有，待估宗地来源合法，产权清楚。

截至评估基准日，证号为海口市国用（2013）006368 号土地使用权处于抵押状态。

3.土地利用状况

宗地 1，仍处于闲置状态，为空地。根据现场勘查，范围内的土地开发程度为“五通一平”。

宗地 2，目前为海南亚洲制药有限公司药谷二期 GMP 厂房建设项目用地海南亚洲制药有限公司取得了土地使用权证，用地性质为工业用地，根据现场勘查，范围内的土地开发程度已达到“五通一平”。宗地上已建有海南亚洲制药有限公司综合楼、厂房和配套设施等建构筑物，目前部分工程尚未完工。

(三)土地价格影响因素分析

(1)一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，这些因素对土地价格总体水平产生影响，是决定各个地块土地价格的基础。这些因素主要包括地理位置、交通条件、经济发展、国家政策等。以下就海口市的情况进行介绍。

①资源状况

海口市地处海南岛北部，热带资源呈现多样性，富于海滨自然特色风光景观。海口于 1926 年建市。1988 年，海南建省办经济特区，海口市成为海南省省会，全省政治、经济、科技、文化中心，交通邮电枢纽。2002 年，海口、琼山合并，海口市常住人口 150 万人。海口市北濒琼州海峡，隔 18 海里与广东省海安镇相望；东面与文昌市相邻；南面与文昌市、定安县接壤，西面邻接澄迈县。海口市东起大致坡镇老村，西至西秀镇拔南村，两端相距 60.6 公里；南起大坡镇五车上村，北至大海，两端相距 62.5 公里。

海口市是著名的热带滨海旅游城市，名胜古迹有五公祠、海瑞墓、秀英古炮台等，主要风景区有万绿园、假日海滩、金牛岭公园、热带海洋世界、西秀海滩、滨海公园、西海岸带状公园及火山口公园等。开发区有金融贸易区、海甸岛东部开发区、海口保税区、海口国家高新技术园区，工业开发区有金盘工业区、永桂工业区、港澳工业区及狮子岭工业区等。

②土地市场状况

全市土地面积 2304.84 平方公里。其中，农业用地 1756 平方公里，建设用地 363 平方公里，未利用土地 153 平方公里。农业用地中，耕地面积 7.9 万公顷，林地 3.4 万公顷。主要土壤类型有玄武岩砖红壤、火山灰幼龄砖红壤等。

③经济发展状况

2015 年海口市实现地区生产总值 1161.28 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.5%。其中，第一产业增加值 58.12 亿元，增长 1.2%；第二产业增加值 223.67 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 879.49 亿元，增长 8.3%。人均地区生产总值 52501 元，比上年增长 6.4%。产业结构继续调整。第一产业和第二产业比重下降，第三产业比重继续提高。三次产业比例由 2014 年的 5.2 : 19.9 : 74.9 调整为 2015 年的 5.0 : 19.3 : 75.7。“十二五”期间，海口市地区生产总值年均增长 9.6%，基本完成“十二五”规划目标，其中三次产业年均分别增长 3.4%、8.6%和 10.4%。三次产业结构由 2010 年的 7.5 : 23.8 : 68.7 调整为 2015 年的 5.0 : 19.3 : 75.7。

(2)区域因素

影响工作用地的区域因素主要有产业聚集状况、基础设施状况、交通条件、环境条件等。

①区域概况

委估宗地 1 位于美兰区灵山镇福玉管区内，区域内工业氛围较差，交通也不便利，地理位置一般。宗地 2 位于海口药谷工业园区，区域内工业氛围较好，交通较便利。

②交通条件

随着海口市中心城区的东移，灵山镇已成为海口市开发建设的重点地区之一，目前辖区基础设施日趋完善，琼洲大道、海文高速公路、白驹大道、琼山大道、绕城高速以及在建的东环铁路均分别穿越辖区，南渡江大桥、琼州大桥等五座大桥横跨南渡江与海口市中心城区连接，海口美兰国际机场也处境内。

③基础设施条件

近年来，灵山充分利用便利的交通优势，积极引进重大产业和基础设施项目，呈现出以鸿洲江山、海南皇冠、鲁能椰风、大成置业等为代表的酒店房地产业，总体经济实力快速增长。

④环境条件

宗地均开发区内产业类型的分区、道路布直、建筑布局、区域绿化等严格按照城市和开发区总体规划进行开发建设，并严格限制对环境有污染的产业在此落户。

(3)个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要是指与宗地直接有关的基础设施状况、宗地自身条件(形状、面积、水文地质条件和地上建筑物经营类型)、宗地在区域中的位置、临街状况等。

宗地 1 位于美兰区灵山镇福玉管区内，宗地面积为 6,533.33 平方米，成规则形状，西临海南省特警支队，其他临村民用地。根据其证载信息，土地座落为琼山县灵山镇福玉管区，土地用途为制药厂，使用期限为 70 年，本次按照证载 70 年进行年期修正评估。

宗地 2 位于药谷工业园二期 1001—2 地块，宗地面积为 32,106.22 平方米，呈规则形状，东至一号药业，南至药谷 7 路，西至药谷三路，北至海南华森实业有限公司。两宗地均为工业用地，符合所在区域的规划用途。宗地开发程度达到“五通一平”。交通便利，环境质量一般、地质水文条件满足厂区建设和生产要求，宗地无直接影响建筑物安全使用、场地地基稳定性的不良地质现象。

(四)地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格是指评估对象宗地一在 2016 年 3 月 31 日，宗地面积为 6,533.33 平方米，土地用途为工业用地、设定土地开发程度为红线外“五通”、红线内“场地平整”条件下的土地使用权价格；评估对象宗地二在 2016 年 3 月 31 日，宗地面积为 32,106.22 平方米，土地用途为工业用地、设定土地开发程度为红线外“五通”、红线内“场地平整”条件下的土地使用权价格。

(五)核实过程

1.核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助海南亚洲制药股份有限公司填写“土地使用权清查评估明细表”，根据海南亚洲制药股份有限公司的评估资料，进行土地面积、土地开发、土地基础设施情况、土地使用权利状况等情况的核实。

2.现场勘查

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对待估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

3.社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

(六)评估原则

本次评估过程中遵循的主要原则有：

1.合法原则：土地评估应以委估宗地的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权文献，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制(城市规划、土地用途管制等)为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同(如土地使用权出让合同)等容许的处分方式为依据。

2.替代原则，根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似里，价格最低者吸引最大需求，是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

3.供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

4.变动原则，是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

5.多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

(七)评估方法

1.评估方法的选取

根据《资产评估准则——不动产》以及《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《资产评估准则——不动产》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估土地的用途为工业用地，根据 2014 年 5 月，海口市城区土地定级与基准地价更新成果经省政府审核批准，定于 2014 年 5 月 1 日公布实施。同意海口市公布执行以 2013 年 7 月 1 日为评估基准日的海口市城镇基准地价成果，土地级别划分过程中，海口市商服用地划分为 5 个级别、住宅用地划分为 5 个级别、工矿仓储用地划分为 3 个级别。本轮基准地价成果中，海口市商服用地覆盖海秀东路等 94 个区段的路线价、老机场片区等 61 个片区的区片价以及 17 个乡镇的区域基准地价，住宅用地覆盖填海片区等 61 个片区的区片价以及 17 个乡镇的区域基准地价，工矿仓储用地覆盖港澳开发区等 8 个片区的区片价以及 14 个乡镇的区域基准地价。参照海口市工业用地用地地价及修正体系，本次评估采用基准地价系数修正法。

2.评估方法介绍

(1)基准地价修正法原理介绍：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及各地区《土地定级估价》成果，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

宗地地价=[基准地价× K_1 ×(1+ $\sum K$)× K_i]× K_2 +开发程度修正值

式中：

K_1 ——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_i ——其他修正系数

K_2 ——土地使用年期修正系数

(八)评估结果

截至评估基准日，本次评估范围内的土地2宗，总面积38,639.55平方米，宗地账面价值为8,681,090.27元，评估值为30,942,600.00元，增值22,261,509.73元，增值率256.44%。评估增值是近年工业土地价格上涨所致。

八、其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的其他无形资产包括软件类其他无形资产以及企业申报的账面未记录的注册商标及专利。

(二)无形资产概况

1. 其他无形资产-外购软件

无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入帐价值	账面价值
中鼎产品溯源防窜货管理系统	2011/7/1	5	218,461.55	10,923.08
中鼎药品电子监管码管理系统	2013/4/1	5	249,829.06	99,931.62
用友 NC 软件 V5.7	2013/1/1	5	871,795.00	305,128.25

用友 NC 医药插件 V5.7	2013/12/1	5	59,829.07	31,908.84
服务器配套软件	2013/1/1	5	417,094.02	145,982.91

2. 企业申报的账外无形资产主要为商标权、专利权、新药证书、著作权和域名，具体情况如下所示：

(1) 商标权

截至评估基准日，亚洲制药及亚峰药厂拥有商标权共 32 项，具体情况如下表所示：

序号	商标	注册号	类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
1	凡宁	1976131	5	2022.12.27	亚洲制药	申请取得	授权康宁医药使用
2	银冰	1976133	5	2022.12.27	亚洲制药	申请取得	无
3		3110817	0	2025.03.27	亚洲制药	申请取得	无
4	旨衡	3110822	5	2023.05.13	亚洲制药	申请取得	授权康宁医药使用
5	毕林	3463422	5	2024.11.27	亚洲制药	申请取得	无
6	悉林	3463423	5	2024.11.27	亚洲制药	申请取得	授权亚峰药厂使用
7	快克西林 QUIKECILLIN	3463426	5	2024.11.27	亚洲制药	申请取得	授权亚峰药厂使用
8	益今生	3599543	5	2025.07.20	亚洲制药	申请取得	无
9	小快克	3965691	5	2016.10.27	亚洲制药	申请取得	授权亚峰药厂、沧州得能制药有限公司使用
10	快克露	4307778	5	2017.12.13	亚洲制药	申请取得	授权迪耳药业使用
11	快克本草	4912611	5	2019.03.13	亚洲制药	申请取得	授权哈尔滨市龙生北药生物工程股份有限公司使用
12	快克琳	4595388	5	2018.08.20	亚洲制药	申请取得	无
13	快克灵	5038821	5	2020.10.27	亚洲制药	申请取得	无
14	快克清	5038820	5	2019.04.27	亚洲制药	申请取得	授权通化方大药业股份有限公司使用
15	快克星	5038818	5	2019.04.27	亚洲制药	申请取得	无
16	小快克清	5038819	5	2019.04.27	亚洲制药	申请取得	无

序号	商标	注册号	类别	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
17	快克散	5038817	5	2019.04.27	亚洲制药	申请取得	无
18	快克汀	5355499	5	2019.09.27	亚洲制药	申请取得	无
19		5570606	5	2019.10.20	亚洲制药	申请取得	授权哈尔滨市龙生北药生物工程股份有限公司使用
20		5580243	5	2020.01.27	亚洲制药	申请取得	授权亚克药业使用
21	快克敏	7526317	5	2022.04.06	亚洲制药	申请取得	无
22	Quike	7519085	5	2021.01.27	亚洲制药	申请取得	无
23	快克泰	7526323	5	2020.10.27	亚洲制药	申请取得	无
24	快克丹	7373453	5	2020.11.27	亚洲制药	申请取得	无
25		5868269	30	2019.11.13	亚洲制药	申请取得	授权亚克药业使用
26	今幸	5291032	30	2019.04.13	亚洲制药	申请取得	授权亚克药业使用
27		561827	5	2021.08.19	亚洲制药	申请取得	授权亚克药业使用
28	快克	605358	5	2022.08.09	亚洲制药	申请取得	授权亚峰药厂使用
29	小快克	11596671	10	2024.03.13	亚洲制药	申请取得	无
30		1976139	5	2017.12.27	亚洲制药	申请取得	无
31	透 星	1140666	5	2018.01.06	亚峰药厂	申请取得	无
32	摩 林	1074595	5	2017.08.13	亚峰药厂	申请取得	无

(2) 专利权

截至评估基准日，亚洲制药及亚峰药厂共拥有 24 项专利，其中发明专利 20 项，外观设计专利 4 项。具体情况如下：

序号	专利权人	发明专利名称	专利类型	专利号	专利申请日	他项权利
1	亚洲制药	稀有人参皂甙的制备方法	发明专利	ZL00123074.3	2000 年 10 月 10 日	授权亚克药业使用

四川金石东方新材料设备股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金
所涉及的海南亚洲制药股份有限公司股东全部权益价值评估说明

序号	专利权人	发明专利名称	专利类型	专利号	专利申请日	他项权利
2	亚洲制药	一种以 20(S) 原人参二醇为有效成分的抗癌辅药物及应用	发明专利	ZL02146549.5	2002 年 10 月 22 日	无
3	亚洲制药	新西兰牡荆甙-1 制备抗病毒药物的用途	发明专利	ZL03103610.4	2003 年 1 月 30 日	无
4	亚洲制药	新西兰牡荆甙-1 制备抗病毒药物的用途	发明专利	ZL200410088711.5	2003 年 1 月 30 日	无
5	亚洲制药	新西兰牡荆甙-1 制备抗病毒药物的用途	发明专利	ZL200410088710.0	2003 年 1 月 30 日	无
6	亚洲制药	繁缕总黄酮、制备方法、用途以及含有它的制剂	发明专利	ZL03103609.0	2003 年 1 月 30 日	无
7	亚洲制药	一种治疗疱疹病毒引起的疾病的药物及其制备方法	发明专利	ZL03103613.9	2003 年 1 月 30 日	无
8	亚洲制药、金永日	一种二醇组人参皂苷和三醇组人参皂苷的分离方法	发明专利	ZL200410010936.9	2004 年 6 月 18 日	授权亚克药业使用
9	亚洲制药	20(S)-原人参二醇衍生物、含有它们的药物组合物及其应用	发明专利	ZL200410098445.4	2004 年 12 月 10 日	无
10	亚洲制药	一种治疗艾滋病的中药制剂及其制备方法	发明专利	ZL200510130042.8	2005 年 12 月 12 日	无
11	亚洲制药	一种三醇组人参皂苷和二醇组人参皂苷的制备方法	发明专利	ZL200610093606.X	2006 年 6 月 21 日	授权亚克药业使用
12	亚洲制药	一种从西洋参叶中提取分离人参皂苷混合物的方法	发明专利	ZL200610093608.9	2006 年 6 月 21 日	无
13	亚洲制药	一种三醇组人参皂苷和二醇组人参皂苷的制备方法	发明专利	ZL200610093613.X	2006 年 6 月 21 日	无
14	亚洲制药	人参皂苷 Rh2 的新用途	发明专利	ZL200610131959.4	2006 年 10 月 12 日	无
15	亚洲制药	从人参叶中制备人参皂苷单体的方法	发明专利	ZL200610093615.9	2006 年 6 月 21 日	无
16	亚洲制药	一种从人参叶中提取分离人参皂苷混合物的方法	发明专利	ZL200610093607.4	2006 年 6 月 21 日	无
17	亚洲制药	一种从人参叶中提取分离人参皂苷混合物的方法	发明专利	ZL200610093612.5	2006 年 6 月 21 日	无
18	亚洲制药	一种从三七叶制备三七皂苷 Fe 和二醇组人参皂苷的方法	发明专利	ZL200610093605.5	2006 年 6 月 21 日	无
19	亚洲制药	一种从人参叶中提取分离 F 组人参皂苷的方法	发明专利	ZL200610093603.6	2006 年 6 月 21 日	无
20	亚洲制药	从三七中制备三醇组人参皂苷和二醇组人参皂苷的方法	发明专利	ZL200610093614.4	2006 年 6 月 21 日	无
21	亚洲制药	包装盒（今幸保健食品）	外观设计	ZL200730000279.4	2007 年 1 月 25 日	无
22	亚洲制药	药品包装盒（快克）	外观设计	ZL200730158940.4	2007 年 6 月 15 日	无
23	亚洲制药	药品包装盒（小快克）	外观设计	ZL200730158939.1	2007 年 6 月 15 日	无
24	亚峰药厂	包装盒（小快克）	外观设计	ZL201030279033.7	2010 年 8 月 19 日	无

(3) 新药证书

截至评估基准日，亚洲制药及亚峰药厂拥有的新药证书有 4 个，具体情况如下：

序号	新药名称	持有人	证书编号	发证日期
1	阿莫西林舒巴坦匹酯片	亚洲制药、亚峰药厂、沈阳百运医药研究所	国药证字 H20050419	2005 年 2 月 6 日
2	舒巴坦匹酯	亚洲制药、亚峰药厂、沈阳百运医药研究所	国药证字 H20050418	2005 年 2 月 6 日
3	甲磺酸培氟沙星胶囊	亚峰药厂	(94) 卫药证字 X-71 号	1994 年 4 月 25 日
4	阿莫西林克拉维酸钾分散片 (4:1)	亚峰药厂、山东诚创医药技术开发有限公司	国药证字 H20030845	2003 年 9 月 23 日

(4) 著作权

截至评估基准日，亚洲制药拥有 11 项著作权，具体情况如下：

序号	权利人	著作权类型	证书编号	作品名称/软件产品名称	登记日期
1	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392503 号	亚峰自动包装造粒控制软件 V1.0	2012.03.29
2	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392505 号	亚峰全自动铝塑包装系统软件	2012.03.29
3	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392507 号	亚峰双锥真空干燥自控系统软件 V1.0	2012.03.29
4	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392508 号	亚峰物流防串货赋码系统 V1.0	2012.03.29
5	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392510 号	亚峰高效混合制粒控制系统软件 V1.0	2012.03.29
6	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392511 号	亚峰自动充填包装控制软件	2012.03.29
7	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392513 号	亚峰全自动变速装盒系统软件 V1.0	2012.03.29
8	亚峰药厂	计算机软件著作权	软著登字第 0392514 号	亚峰全自动胶囊填充系统软件 V1.0	2012.03.29
9	快克药业	美术作品著作权	国作登字 -2012-F-00050236	《快克小熊》	2012.02.21
10	快克药业	美术作品著作权	国作登字 -2012-F-00050237	《快克超人》	2012.02.1
11	快克药业、杭州立元文化创意有限公司 (中国)	电影作品和以类似摄制电影的方法创作的作品	2011-I-052007	《小超人队》	2011.12.13

(5) 域名

截至评估基准日，亚洲制药及亚峰药厂已注册的域名有 11 个，具体情况如下：

序号	注册人	域名	到期时间
1	亚洲制药	asia-medicine.com.cn	2018 年 8 月 7 日
2	亚洲制药	asia-medicine.com	2017 年 6 月 21 日
3	亚洲制药	asia-medicine.cn	2018 年 8 月 7 日
4	亚洲制药	shquike.com	2018 年 2 月 23 日
5	亚峰药厂	亚峰.网络	2021 年 12 月 19 日
6	亚峰药厂	亚峰.公司	2021 年 12 月 19 日
7	亚峰药厂	亚峰.net	2021 年 12 月 19 日
8	亚峰药厂	亚峰.com	2021 年 12 月 19 日
9	亚峰药厂	亚峰.cc	2021 年 12 月 19 日
10	亚峰药厂	浙江亚峰药厂.中国	2019 年 10 月 20 日
11	亚峰药厂	yafeng.cn	2019 年 11 月 11 日

(三)核实过程

1. 其他无形资产-外购软件

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的无形资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写无形资产评估申报明细表；

第二阶段：现场调查核实阶段

将企业提供的资产评估申报明细表与财务账进行核对，对重复申报、遗漏、错报项目进行修改或重新申报，收集与无形资产评估有关的各项资料、文件，对于不清楚的事宜与相关财务人员交流意见。

第三阶段：评定估算阶段

根据资产的特点，合理确定其在评估基准日的公允价值。

2. 账外无形资产

(1)了解账外无形资产的种类、具体名称、存在形式以及有关权属问题；

(2)获取有关文件、资料，核实取得账外无形资产的法律程序是否完备，是否具备获利能力；

(3)抽查账外无形资产的受益期有关文件；

(4)确认尚存受益期，收集相关资料，选择适当的估值方法，确定估值。

(四)评估方法

1. 其他无形资产-外购软件

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，即向软件开发商的询价作为评估值。根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：（1）对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；（2）对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；（3）对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

2. 专利

本次专利权评估中，对于正在生产销售产品对应的专利，本次采用收益分成法预测；对于预测年度无相应收益的专利，本次以专利申请时发生的费用确认其估值。

预期收益的方法是指分析估值对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的产品的生产、销售过程中专利对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当的方法估算确定专利对现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将每年专利对现金流的贡献折为现值。即(1)预测使用专利产品未来经济年限内可实现的销售收入；(2)然后确定专利产品对现金流的分成率，确定专利对使用专利产品的现金贡献；(3)采用适当折现率将现金流折成现值。其具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times K \times (1 - \text{所得税率})] \times (1 + r)^{-i}$$

式中：

P 为委估专利估值价值；

R_i 为预测期内第 i 年度的销售收入；

K 为技术分成率；

r 为折现率；

n 为收益年限。

3. 商标

(1)评估方法的选择

对于企业在售产品所用的商标，本次评估采用收益法测算；对于一些防御性商标、知名度不高的商标及无相应产品收益的商标，本次以商标注册发生的相关费用确认估值。

(2)收益法评估思路

评估师运用收益法对商标类无形资产进行评估时，根据商标注册人的经营情况，商标商品所在行业的前景、以及商标在社会中被认可程度，合理估计评估对象的预期收益，并关注经营的合规性、技术的可能性、经济的可行性。商标预期收益的形成是因商标使用而额外带来的现金流量，可通过增量收益、节省许可费、收益分成和超额收益等方式估算。

根据本次评估的商标类无形资产特点，确定采用收益途径的收益分成法。

A 收入分成法的估值因素有：

- 收入；
- 收益期；
- 分成率；
- 折现率。

B 具体思路和操作步骤如下：

- 预测与商标相关的收益；
- 确定商标对现金流的分成率；
- 计算得到年商标收益；
- 采用适当折现率将年商标收益折成现值；
- 将年商标收益现值求和，即可确定商标的价值。

4. 新药证书

对于企业拥有的新药证书，对应产品在产和销售的，纳入商标评估；对于未来无产品销售的，以申请发生的相关费用作为评估值。

5. 著作权

对于本次评估范围内的著作权,按分类纳入对应的无形资产软件及商标中评估。

6. 域名

对于企业拥有的域名,本次采用成本法进行评估。依据域名形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认域名价值,其基本公式如下:

$$P = C_1 + C_2$$

式中:

P: 评估值

C1: 注册费

C2: 单年续费价格

(五)典型案例

案例一: 其他无形资产-外购软件

名称: 用友 NC 软件 V5.7 (其他无形资产明细表第 3 项)

原始入账价值: 871,795.00 元

账面价值: 305,128.25 元

购置日期: 2013 年 1 月

软件概况:

用友 NC 软件以“全球化集团管控、行业化解决方案、全程化电子商务、平台化应用集成”的管理业务理念而设计,采用 J2EE 架构和先进开放的集团级开发平台 UAP,形成了集团管控 8 大领域 15 大行业 68 个细分行业的解决方案,是中国大企业集团管理信息化应用系统的首选。用友 NC 软件 V5.7 面向大型企业集团和成长中的集团企业的信息化需求,用友 NC5 的产品定位于大型企业管理与电子商务平台。综合利用最新的互联网技术、云计算技术、移动应用技术等,通过构建大企业私有云来全面满足集团企业管理、全产业链管控和电子商务运营,为集团企业提供了一个全新的支持合规化应用需求和创新需求,以及个性化配置、集成、实施、运维、管理一体化的大型企业管理和电子商务平台,不断帮助集团企业创新管理模式,引领商业变革,实现长期发展目标。

评定测算：

通过获得用友网络科技股份有限公司海南分公司最新的报价单，被评估单位用友 NC 软件 V5.7 包含客户化、UAP 标准版、财务会计、总账等 39 个模块，经询价，用友 NC 软件 V5.7 评估值为：
 $1,480,500.00 \div (1+17\%) = 1,265,384.62$ 元。

案例二：今幸产品相应专利权和商标组合（其他无形资产明细表 6 至 18 项）

(1) 专利权简介

序号	权利人	名称	专利号/商标号	申请日期	专利类型	他项权利
1	亚洲制药	稀有人参皂甙的制备方法	ZL00123074.3	2000/10/10	发明专利	授权亚克药业使用
2	亚洲制药，金永日	一种二醇组人参皂苷和三醇组人参皂苷的分离方法	ZL20041001093 6.9	2004/6/18	发明专利	无
3	亚洲制药	一种三醇组人参皂苷和二醇组人参皂苷的制备方法	ZL20061009360 6.X	2006/6/21	发明专利	无
4	亚洲制药	一种从西洋参叶中提取分离人参皂苷混合物的方法	ZL20061009360 8.9	2006/6/21	发明专利	无
5	亚洲制药	一种三醇组人参皂苷和二醇组人参皂苷的制备方法	ZL20061009361 3.X	2006/6/21	发明专利	无
6	亚洲制药	人参皂苷 Rh2 的新用途	ZL20061013195 9.4	2006/10/12	发明专利	无
7	亚洲制药	从人参叶中制备人参皂苷单体的方法	ZL20061009361 5.9	2006/6/21	发明专利	无
8	亚洲制	一种从人参叶中提取	ZL20061009360	2006/6/21	发明专利	无

序号	权利人	名称	专利号/商标号	申请日期	专利类型	他项权利
	药	分离人参皂苷混合物的方法	7.4			
9	亚洲制药	一种从人参叶中提取分离人参皂苷混合物的方法	ZL20061009361 2.5	2006/6/21	发明专利	无
10	亚洲制药	一种从人参叶中提取分离F组人参皂苷的方法	ZL20061009360 3.6	2006/6/21	发明专利	无
11	亚洲制药	包装盒（今幸保健食品）	ZL20073000027 9.4	2007/1/25	外观设计	无
12	亚洲制药		5868269	/	/	授权亚克使用
13	亚洲制药		5291032	/	/	授权亚克使用

(2)专利收益期限的确定

纳入估值范围的专利均为发明专利，根据相关法律规定一般各国发明专利受保护期为提出申请 20 年。委估专利提出申请日在 2000 年到 2006 年之间，专利保护期基本在 2020-2026 年之间，在确定专利资产未来收益预测年限时，综合考虑了技术的经济使用年限、该行业技术的更新换代年限、市场规模和竞争等因素，并考虑到专利使用年限可续展等情况，综合确定委估专利技术尚可收益年限为 8 年左右，即从估值基准日至 2023 年。

(3)专利的收益预测

i.营业收入的预测

未来年度预测按照上述专利资产所影响的企业业务收入预测进行测算，具体明细如下表所示：

金额单位:人民币

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年
药品收入	56,208,055.60	78,830,425.27	88,289,657.29	98,884,590.75
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
药品收入	108,773,311.71	119,651,079.36	119,651,079.36	119,651,079.36

ii. 无形资产技术分成率的确定

①技术分成率测算模型

首先确定技术分成率的取值范围，再根据影响专利价值的因素，建立测评体系，确定待估技术分成率的调整系数，最终得到分成率。

A.确定待估技术分成率的范围。分成率的取值范围是根据国际技术贸易中已被众多国家认可的技术提成比例范围确定的。随着国际技术市场的发展，提成率的大小已趋于一个规范的数值，联合国贸易和发展组织对各国的技术贸易合同的提成率做了大量调查统计，结果显示，专利技术分成率一般为产品净售价的 0.5%-10%，并且行业特征十分明显。由于此次采用利润分成法，参考了全国工业各分支行业技术分成率参考值表，化学药品制剂制造业的利润分成率为 33.19%，将其与各年的营业利润率相乘得到待估技术分成率的范围为 1.13%-4.35%。

B.根据分成率测评表，确定待估专利分成率的调整系数。影响专利资产价值的因素包括法律因素、技术因素及经济因素。将上述因素细分为专利类型及法律状态、保护范围、侵权判定、技术所属领域、替代技术、先进性、创新性、成熟度、应用范围、技术防御力、供求关系等 11 个因素，分别给予权重和评分，确定技术分成率的调整系数，即所估专利的分成率在可能取值的范围内所处的位置。

C.确定待估专利分成率。根据专利分成率的取值范围及调整系数，可最终得到分成率。计算公式为：

$$K=m+(n-m)\times a$$

式中：K-待估专利的分成率

m-分成率的取值下限

n-分成率的取值上限

a-分成率的调整系数

②无形资产的分成率

根据上述计算，技术分成率在 1.13%-4.35%之间。

纳入估值范围的无形资产，分析待估无形资产自身的特征，根据分成率测评表，确定各影响因素的取值。

分成率调整系数测评结果见下表。

权重	考虑因素		权重	分值	
				得分	合计
0.3	法律因素	专利类型及法律状态	0.4	80	9.6
		保护范围	0.3	60	5.4
		侵权判定	0.3	40	3.6
0.5	技术因素	技术所属领域	0.1	80	4.0
		替代技术	0.2	40	4.0
		先进性	0.2	40	4.0
		创新性	0.1	40	2.0
		成熟度	0.2	80	8.0
		应用范围	0.1	60	3.0
		技术防御力	0.1	40	2.0
0.2	经济因素	供求关系	1.0	60	12.0
分成率调整系数					57.6%

分成率调整系数 a=57.6%

$$K=1.13+(4.35\%-1.13\%) \times 57.6\%=2.99\%$$

iii. 折现率的确定

采用社会平均收益率模型来估测估值中适用的折现率。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

根据 WIND 资讯查询的距基准日近期发行的 10 年期国债的平均收益率为 2.84%，因此本次预测的无风险报酬率 R_f 取 2.84%。

影响风险报酬率的因素包括政策风险、市场风险、资金风险、管理风险和技术风险。根据无形资产的特点和目前估值惯例，5 个风险系数各取值范围在 0%—10%之间具体的数值根据测评表求得。任何一项风险大到一定程度，不论该风险在总风险中的比重多低，该项目都没有意义。本次估值取 10%具体的数值根据测评表求得。

◇政策风险

对于政策风险，按政策风险取值表确定其风险系数。

政策风险取值表

权重	考虑因素	分 值						合计
		100	80	60	40	20	0	
50%	政策鼓励				40			20.00
50%	法律限制				40			20.00
100%	合计							40.00

该项技术运用于医药制造行业，该行业受国家政策鼓励，行业发展受法律限制和要求影响一般，其政策风险系数为 4.0%。

◇市场风险

对于市场风险，按市场风险取值表确定其风险系数。

市场风险取值表

权重	考虑因素	分 值						合计
		100	80	60	40	20	0	
40%	市场容量风险					20		8.00
40%	市场现有竞争风险					20		8.00
20%	市场潜在竞争风险					20		4.00
100%	合计							20.00

市场容量风险：药制造行业国内国际市场发展前景良好，此项风险取 20 分；

市场现有竞争风险：竞争者较少，产品优势明显，此项风险取 20 分；

市场潜在竞争风险从行业的门槛，潜在竞争者的数量和实力进行判断。新竞争者进入行业并不容易。该项风险取 20 分；

综合考虑上述因素，确定市场风险系数为 2.0%。

◇资金风险

对于资金风险，按资金风险取值表确定其风险系数。

资金风险取值表

权重	考虑因素	分 值						合计
		100	80	60	40	20	0	

权重	考虑因素	分 值						合计
		100	80	60	40	20	0	
50%	融资固定资产风险					20		10.00
50%	流动资金风险					20		10.00
100%	合计							20.00

融资固定资产风险：根据项目投资额低、项目投资额中等、项目投资额高等项目需要投资额的情况确定。因此项目投资额较低，该项风险取 20 分。

流动资金风险：根据流动资金需要额少、流动资金需要额中等、流动资金需要额高等的流动资金需求情况确定。企业需要一定的流动资金，该项风险取 20 分。

综合考虑上述因素，确定资金风险系数为 2.0%。

◇经营管理风险

对于经营管理风险，按经营管理风险取值表确定其风险系数。

经营管理风险取值表

权重	考虑因素	分 值						合计
		100	80	60	40	20	0	
40%	销售服务风险					20		8.00
30%	质量管理风险						0	0.00
30%	产品开发风险					20		6.00
100%	合计							14.00

销售服务风险：根据企业销售网点和人员需要新增的情况考虑，企业除利用现有网点外，还需在原有基础上开发新的网点客户，故这项风险取值 20%。

质量管理风险：根据企业质保体系建立的完善程度和质量控制的实施的情况考虑，企业的质保体系已经建立完善，该项风险取 0 分。

软件开发风险：根据企业研发力量强弱、后续资金投入多少考虑，企业有较强的专业性，研发力量较强，该项风险取 20 分。

综合考虑上述因素，确定经营管理风险系数为 1.4%。

◇技术风险

对于技术风险，按技术风险取值表确定其风险系数。

技术风险取值表

权重	考虑因素	分 值						合计
		100	80	60	40	20	0	
20%	技术权利风险				40			8.00
20%	技术整合风险					20		4.00
30%	技术转化风险						0	0.00
30%	技术替代风险					20		6.00
100%	合计							18.00

技术权利风险：主要指该技术是否取得相应的权利。其专利人为亚洲制药与金永日，故此项风险取 40 分。

技术整合风险：相关技术在细微环节需要进行一些调整，以配合待估技术的实施，故此项风险取 20 分。

技术转化风险：该专利已批量生产用于日常经营，取 0 分。

技术替代风险：市场存在少量替代产品，取 20 分。

经测算，技术风险系数取 $18.0\% \times 10\% = 1.8\%$ 。

综上，政策风险、市场风险、资金风险、经营管理风险、和技术风险五项风险系数分别为 4.0%、2.0%、2.0%、1.4%、1.8%。风险报酬率合计取 11.2%。

$$\begin{aligned} \text{折现率} &= \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率} \\ &= 2.84\% + 11.20\% = 14.04\% \end{aligned}$$

iv. 专利资产估值结果

根据以上分析预测，税后收益现值具体计算过程如下表：

金额单位：人民币

年度	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
药品收入	56,208,055.60	78,830,425.27	88,289,657.29	98,884,590.75	108,773,311.71	119,651,079.36	119,651,079.36	119,651,079.36
折减率	92%	79%	67%	54%	42%	29%	17%	4%
专利收入	51,524,050.97	62,407,420.01	58,859,771.53	53,562,486.66	45,322,213.21	34,898,231.48	19,941,846.56	4,985,461.64
专利分成率	2.99%	2.99%	2.99%	2.99%	2.99%	2.99%	2.99%	2.99%
专利收益	1,539,484.74	1,864,668.43	1,758,668.40	1,600,391.07	1,354,180.32	1,042,722.65	595,841.51	148,960.38
折现期	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	6.25	7.25

年度	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
折现率	14.041%	14.041%	14.041%	14.041%	14.041%	14.041%	14.041%	14.041%
折现系数	0.9519	0.8485	0.7441	0.6525	0.5721	0.5017	0.4399	0.3857
现值	1,465,471.46	1,582,249.15	1,308,566.55	1,044,182.90	774,757.09	523,114.15	262,118.11	57,461.32
评估价值	7,017,920.74							

综上，亚洲制药其他无形资产-今幸原胶囊专利及商标组合评估价值为 7,017,920.74 元。

案例三：快克类商标、专利及著作权组合（其他无形资产明细表 19-44 项）

（1）简介

1) 商标

序号	内容	注册号	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
1	快克西林 QUIKECILLIN	3463426	2024/11/27	亚洲制药	申请取得	授权浙江亚峰药厂有限公司使用
2	小快克	3965691	2016/10/27	亚洲制药	申请取得	授权浙江亚峰药厂有限公司、沧州得能制药有限公司使用
3	快克露	4307778	2017/12/13	亚洲制药	申请取得	授权迪耳药业使用
4	快克本草	4912611	2019/03/13	亚洲制药	申请取得	授权哈尔滨市龙生北药生物工程股份有限公司使用
5	快克啉	4595388	2018/08/20	亚洲制药	申请取得	无
6	快克灵	5038821	2020/10/27	亚洲制药	申请取得	无
7	快克清	5038820	2019/04/27	亚洲制药	申请取得	授权通化方大药业股份有限公司使用
8	快克星	5038818	2019/04/27	亚洲制药	申请取得	无

序号	内容	注册号	注册有效期限	注册人	取得方式	他项权利
9	小快克清	5038819	2019/04/27	亚洲制药	申请取得	无
10	快克散	5038817	2019/04/27	亚洲制药	申请取得	无
11	快克汀	5355499	2019/09/27	亚洲制药	申请取得	无
12		5570606	2019/10/20	亚洲制药	申请取得	授权哈尔滨市龙生北药生物工程股份有限公司、通化方大药业股份有限公司使用
13	快克敏	7526317	2022/04/06	亚洲制药	申请取得	无
14	Quike	7519085	2021/01/27	亚洲制药	申请取得	无
15	快克泰	7526323	2020/10/27	亚洲制药	申请取得	无
16	快克丹	7373453	2020/11/27	亚洲制药	申请取得	无
17		605358	2022/08/09	亚洲制药	申请取得	授权浙江亚峰药厂有限公司使用
18	小快克	11596671	2024/03/13	亚洲制药	申请取得	无
19	透 星	1140666	2018/01/06	亚峰药厂	申请取得	无
20	摩 林	1074595	2017/08/13	亚峰药厂	申请取得	无

2) 专利

序号	专利权人	发明专利名称	专利类型	专利号	专利申请日	他项权利
1	亚洲制药	药品包装盒（快克）	外观设计	ZL200730158940.4	2007 年 6 月 15 日	无

序号	专利权人	发明专利名称	专利类型	专利号	专利申请日	他项权利
2	亚洲制药	药品包装盒（小快克）	外观设计	ZL200730158939.1	2007年6月15日	无
3	亚峰药厂	包装盒（小快克）	外观设计	ZL201030279033.7	2010年8月19日	无

3) 著作权

序号	权利人	著作权类型	证书编号	作品名称/软件产品名称	登记日期
1	快克药业	美术作品著作权	国作登字 -2012-F-00050236	《快克小熊》	2012.02.21
2	快克药业	美术作品著作权	国作登字 -2012-F-00050237	《快克超人》	2012.02.1
3	快克药业、杭州立元文化创意有限公司（中国）	电影作品和以类似摄制电影的方法创作的作品	2011-I-052007	《小超人队》	2011.12.13

（2）收益期的确定

通过在现场了解情况，与管理层访谈，评估人员了解到：

--企业不打算废除该商标；

--该商标出现在企业服务内；

商标如到期，企业将对其进行续展。

根据经验和上述考虑因素，本次评估判断“快克类”商标的收益期为永续。

（3）与商标相关的收入

“快克类”商标是亚洲制药申请的一类商标，主要用途为企业宣传、药品包装使用，主要运用于企业宣传、药品包装的使用，对应收入预测情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2016年4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年永续
与商标相关的收入	443,036,769.56	602,414,191.02	631,158,533.33	652,991,444.09	672,743,621.69	690,731,777.58	690,731,777.58

（4）分成率

根据化学药品制剂制造业统计数据，收益分成率在 0.99%-2.98%之间。

再通过对分成率的取值有影响的各个因素进行评测，确定各因素对分成率取值的影响度(即权重)，再根据待估商标的特点对各影响因素进行打分，最终得到分成率取值系数。

经综合评价，分成率取值系数评价结果如下：

分成率取值系数综合评价表

主要影响因素	权重	评估分值确定说明	评估分值
商标在社会中被认可程度	40%	快克产品为国内驰名商标，历经多年发展，具有一定行业地位和社会认可度。	60
商标企业所在行业前景	20%	医药制造业总体行业近几年发展较快，行业复核增长率在 15%左右，细分的感冒药市场行业增长率也较高；随着人口老龄化及人民对医疗保健药品要求的升高，行业发展前景良好。	40
商标企业所在行业中的地位	30%	为驰名商标，具有一定行业地位。	40
法律保护状况	10%	申请了各类应用于各地区的商标权证，覆盖面较广。	60
取值	50		

根据分成率取值范围与取值系数，即可计算得出分成率数值，计算式如下：

$$K=m+(n-m)\times a$$

式中：K-待估专利的分成率

m-分成率的取值下限

n-分成率的取值上限

a-分成率的调整系数

$$\begin{aligned}\text{分成率} &= 0.99\% + (2.98\% - 0.99\%) \times 50\% \\ &= 1.99\%\end{aligned}$$

4)折现率

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

①无风险报酬率

根据 WIND 资讯查询的距基准日近期发行的 10 年期国债的平均收益率为 2.84%，因此本次预测的无风险报酬率 R_f 取 2.84%。

②风险报酬率

对商标而言，风险主要由产品风险系数、经营风险系数、市场风险系数及财务风险系数之和确定。根据对本项目的研究及目前评估

惯例，各个风险系数的取值范围应在 0%-10%之间。

◇产品风险系数

产品风险系数主要考虑的因素有生命周期风险、技术持续性风险和生产技术成熟性风险。“快克类”商标附属的产品生命周期较长，目前处于成熟期、新技术的研发较少，技术水平趋于稳定。因此确定产品风险系数为 3.40%。

◇经营风险系数

快克类产品对应的感冒药市场是一个充分竞争的开放性市场，快克为全国驰名商标，经营时间久，积累了一大批优秀经销商，药品口碑较好，整体经营素质较高；快克商标在业内享有较高的声誉，企业不必为该商标支付很多的维护费；核心产品的毛利变化不大，主要材料可由关联方生产供应，对价格依赖程度较低。综合考虑上述因素，确定经营风险系数为 2.00%。

◇市场风险系数

国家对医疗的扶持使行业前景良好，随着人口老龄化日趋严重，人民对于医疗保健的重视，整体医药制造业保持增长，细分的感冒药行业也稳步增加；感冒药市场竞争激烈，品牌众多；国家积极扶持基础医疗药物生产企业，政策导向良好；由于商标对应产品对原材料价格波动不大，主材为关联方供应；综合考虑上述因素，确定经营风险系数为 3.60%。

◇财务风险系数

财务风险系数主要考虑的因素有资产负债状况、企业融资能力、应收账款周转率高低和企业项目投资额度高低情况。企业财务状况良好，具有一定融资能力；应收账款周转率较高；项目投资额中等。综合考虑上述因素，确定财务风险系数为 2.60%。

$$\text{风险报酬率} = 3.4\% + 2.0\% + 3.6\% + 2.6\% = 11.60\%$$

$$\text{折现率} = 2.84\% + 11.60\%$$

$$= 14.44\%$$

5) 测算过程与结果

将商标收入按分成率分成计算出商标收益，并按折现率折为现值，计算过程如下表：

金额单位：人民币元

年 度	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	永续期
与商标相关的收入	443,036,769.56	602,414,191.02	631,158,533.33	652,991,444.09	672,743,621.69	690,731,777.58	690,731,777.58
商标分成率	1.99%	1.99%	1.99%	1.99%	1.99%	1.99%	1.99%
商标收益	8,816,431.71	11,988,042.40	12,560,054.81	12,994,529.74	13,387,598.07	13,745,562.37	13,745,562.37
折现期	0.380	1.250	2.250	3.250	4.250	5.250	5.250
折现率	14.44%	14.44%	14.44%	14.44%	14.44%	14.44%	14.44%
折现系数	0.9500	0.8448	0.7382	0.6451	0.5637	0.4925	3.4104
现值	8,375,881.52	10,127,842.66	9,272,036.89	8,382,221.33	7,545,988.91	6,770,035.57	46,877,865.92
评估价值	97,351,900.00						

综上，亚洲制药商标评估价值为 97,351,900.00 元。

(六)评估结果

其他无形资产评估值 106,608,279.91 元，评估增值 106,014,405.22 元，增值率 17,851.31%。评估增值原因：企业无形资产-软件账面价值为摊销后的余额，评估值系评估基准日市场价，产生增值；账外无形资产-商标及专利，本次评估考虑到其对企业带来利润的同时自身所具有的价值。

九、长期待摊费用评估技术说明

评估基准日长期待摊费用账面价值 2,340,451.95 元。核算内容为研究所房屋装修、杭州亚科中心装修费、黄龙办事处租赁的摊销费用。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的合同和记账凭证。同时对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 2,340,451.95 元。

十、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 1,825,083.07 元。核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为应收款项坏账准备对所得税的影响和可弥补亏损计提的递延所得税

资产。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。本次评估，对关联方之间的往来不计提风险损失，故因相应坏账计提的递延所得税资产评估为零。

经评估，递延所得税资产的评估值为 1,798,563.34 元，评估减值 26,519.74 元，减值率 1.45 %。减值原因为本次评估关联方之间不计提风险损失，造成减值。

十一、其他非流动资产

评估基准日其他非流动资产账面价值 2,020,310.00 元。核算内容为企业预付的工程款及设备款。

评估人员向调查了解了其他非流动资产形成的原因。查阅了大额预付工程款及设备款的合同和记账凭证，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

其他非流动资产的评估值为 2,020,310.00 元

十二、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	27,412,033.01
预收账款	16,495,576.97
应付职工薪酬	453,363.59
应交税费	1,796,746.76
应付利息	63,218.74

应付股利	10,512,833.33
其他应付款	4,767,586.08
一年内到期的非流动负债	5,950,000.00
流动负债合计	67,451,358.48

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的流动负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动负债的特点，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，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动负债评估技术说明。

(三)评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 27,412,033.01 元。核算内容为因日常经营活动应支付的款项，包括：购原材料、包装物款、购机器设备余款、应付工程款。

评估人员向被评估单位调查了解了业务模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同、凭证进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 **27,412,033.01** 元。

2.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 **16,495,576.97** 元。核算内容为货款、土地租金和房屋租金。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 **16,495,576.97** 元。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 **453,363.59** 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括工资和工会经费。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 **453,363.59** 元。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 **1,796,746.76** 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：企业所得税、房产税、土地使用税、企业代扣代缴的个人所得税。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 1,796,746.76 元。

5.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 63,218.74 元。核算内容为被评估单位按照合同约定应支付的利息。

评估人员取得了借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 63,218.74 元。

6.应付股利

评估基准日应付股利账面价值 10,512,833.33 元。核算内容为被评估单位分配的 2014 年度现金股利。

评估人员核对了被评估单位 2014 年度利润分配的董事会和股东会决议，以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付股利评估值为 10,512,833.33 元。

7.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 4,767,586.08 元，核算内容为被评估单位应付的往来款、押金款、广告费等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 4,767,586.08 元。

8.一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值 5,950,000.00 元。核算内容为被评估单位的长期借款在一年之内到期的金额。

评估人员查阅了一年内的非流动负债的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。一年内到期的非流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 5,950,000.00 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	27,412,033.01	27,412,033.01	0.00	0.00
预收账款	16,495,576.97	16,495,576.97	0.00	0.00
应付职工薪酬	453,363.59	453,363.59	0.00	0.00
应交税费	1,796,746.76	1,796,746.76	0.00	0.00
应付利息	63,218.74	63,218.74	0.00	0.00
应付股利	10,512,833.33	10,512,833.33	0.00	0.00
其他应付款	4,767,586.08	4,767,586.08	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	5,950,000.00	5,950,000.00	0.00	0.00
流动负债合计	67,451,358.48	67,451,358.48	0.00	0.00

流动负债评估值 67,451,358.48 元，无增减值变化。

十三、非流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的非流动负债为长期借款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期借款	35,986,115.99
非流动负债合计	35,986,115.99

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的非流动负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写非流动负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的非流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对非流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据非流动负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同，以及部分记账凭证等评估相关资料。

第三阶段：评定估算阶段

根据非流动负债的特点，遵照评估准则及相关规定，采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写非流动负债评估技术说明。

(三)评估方法

长期借款：

评估基准日长期借款账面价值 35,986,115.99 元。核算内容为被评估单位向交通银行借入的期限在 1 年以上（不含 1 年）的借款。

评估人员查阅了长期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日最近一期的结息证明等，核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值为 35,986,115.99 元。

(四)评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
------	------	------	-----	------

四川金石东方新材料设备股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金
所涉及的海南亚洲制药股份有限公司股东全部权益价值评估说明

长期借款	35,986,115.99	35,986,115.99	0.00	0.00
非流动负债合计	35,986,115.99	35,986,115.99	0.00	0.00

非流动负债评估值 35,986,115.99 元，无增减值变化。

第四章 收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

（一）2015 年中国宏观经济形势回顾

2015 年，中国经济运行保持在合理区间，结构优化取得积极进展。全年国内生产总值 676708 亿元，增长 6.9%，在世界主要经济体中位居前列。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%，三季度增长 6.9%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 60863 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 274278 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 341567 亿元，增长 8.3%，在国内生产总值中的比重首次超过 50%，达 50.5%，比 2014 年提高 2.4 个百分点，高于第二产业 10 个百分点。节能降耗取得新成效，单位国内生产总值能耗下降 5.6%。

全年居民消费价格总水平同比上涨 1.4%，涨幅较 2014 年回落 0.6 个百分点，其中城市上涨 1.5%，农村上涨 1.3%，分别回落 0.6 和 0.5 个百分点。分类别看，食品价格比 2014 年上涨 2.3%，烟酒及用品上涨 2.1%，衣着上涨 2.7%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.0%，医疗保健和个人用品上涨 2.0%，娱乐教育文化用品及服务上涨 1.4%，居住上涨 0.7%，交通和通信则下降 1.7%。全年工业生产者出厂价格比 2014 年下降 5.2%，工业生产者购进价格比 2014 年下降 6.1%。

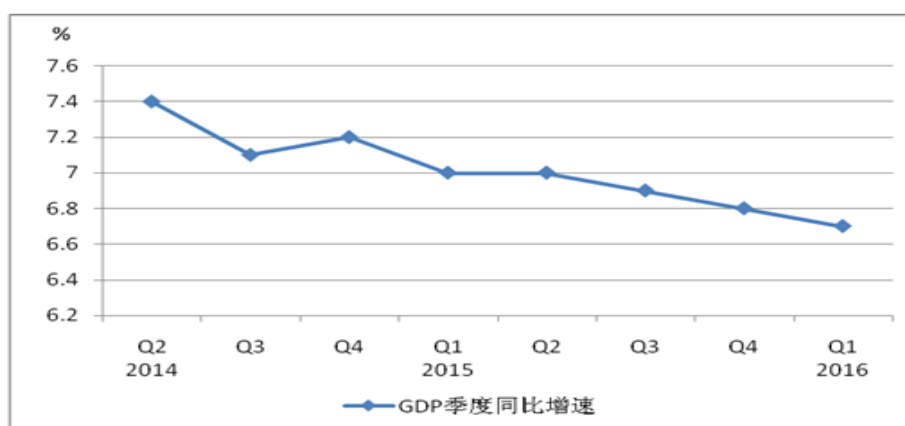
人民生活进一步改善，收入水平持续提高。全国居民人均可支配收入 21966 元，实际增长 7.4%，继续快于经济增速。其中，城镇居民人均可支配收入 31195 元，实际增长 6.6%；农村居民人均可支配收入实际增长 7.5%，较城镇居民高出 0.9 个百分点，增速连续 6 年快于城镇。年末全国就业人员 77451 万人，较 2014 年末增加 198 万人，其中城镇就业人员 40410 万人，较 2014 年末增加 1100 万人。城镇新增就业 1312 万人，超过全年预期目标，成为经济发展一大亮点。全年农民工总量 27747 万人，比 2014 年增加 352 万人，增长 1.3%，农民工月均收入水平 3072 元，比 2014 年增长 7.2%。

受经济增速放缓和国家减税降费等因素影响，财政收入增长减速。同时，国家加大对社会保障、教育医疗等重点领域支出力度，财政支出增长较快。全年一般公共预算收入同口径增长 5.8%，比 2014 年回落 2.8 个百分点；支出增长 13.2%，比 2014 年提高 5 个百分点。货币信贷平稳增长，年末，广义货币（M2）余额 139.23 万亿元，比 2014 年末增长 13.3%，狭义货币（M1）余额 40.10 万亿元，增长 15.2%，流通中货币（M0）余额 6.32 万亿元，增长 4.9%。12 月末，人民币贷款余额 93.95 万亿元，人民币存款余额 135.70 万亿元；全年新增人民币贷款 11.72 万亿元，比 2014 年多增 1.81 万亿元，新增人民币存款 14.97 万亿元，比 2014 年多增 1.94 万亿元。全年社会融资规模增量为 15.41 万亿元，比 2014 年减少 1.05 万亿元。

（二）2016 年一季度中国宏观经济形势

中国经济保持中高速发展，缓中趋稳、稳中有进，结构持续优化，新经济快速发展。一季度国内生产总值 158526 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%。分产业看，结构调整加快，向服务业和中高端制造业提升趋势明显。一季度，第一产业增加值 8803 亿元，同比增长 2.9%；第二产业增加值 59510 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 90214 亿元，增长 7.6%，较第二产业高出 1.8 个百分点，占 GDP 的比重升至 56.9%，比 2015 年同期提升 2 个百分点，高出第二产业 19.4 个百分点。新经济、新动能持续快速增长，一季度战略性新兴产业增长 10%，高技术产业增长 9.2%。节能降耗持续推进，一季度，单位国内生产总值能耗同比下降 5.3%。

图 1：2014 年二季度-2016 年一季度中国 GDP 同比增速



数据来源：国家统计局，下同。

一季度，居民消费价格同比上涨 2.1%，涨幅较 2015 年同期增加 0.9

个百分点，较 2015 年全年增加 0.7 个百分点。其中，城市上涨 2.1%，农村上涨 2.0%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 5.1%，居住上涨 1.3%，衣着上涨 1.7%，生活用品及服务上涨 0.4%，教育文化和娱乐上涨 1.3%，医疗保健上涨 2.9%，其他用品和服务上涨 0.6%，交通和通信则下降 2.0%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.6%，猪肉价格上涨 24.1%，鲜菜价格上涨 27.3%。3 月份，居民消费价格同比上涨 2.3%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者出厂价格同比下降 4.8%，工业生产者购进价格同比下降 5.8%。

全国居民人均可支配收入 6619 元，同比名义增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 6.5%。分城乡看，农村居民收入持续快于城镇居民，城乡居民收入差距继续缩小。城镇居民人均可支配收入 9255 元，同比增长 8.0%，扣除价格因素实际增长 5.8%；农村居民人均可支配收入 3578 元，同比增长 9.1%，扣除价格因素实际增长 7.0%，比城镇居民高 1.2 个百分点。一季度城乡居民人均收入倍差 2.59，比 2015 年同期缩小 0.02。就业市场基本稳定，一季度城镇新增就业人数 318 万人，完成全年就业目标的 31.8%。2 月末，农村外出务工劳动力总量 16799 万人，比 2015 年同期增加 468 万人，增长 2.9%。外出务工劳动力月均收入 3273 元，同比增长 9.1%。

今年以来，中国政府稳定和完善宏观经济政策，积极的财政政策持续发力，稳健的货币政策灵活适度，加大对实体经济支持力度。一季度，一般公共预算收入同口径增长 6.5%，增幅同比扩大 2.6 个百分点；支出增长 15.4%，同比扩大 7.6 个百分点。3 月末，广义货币(M2)余额 144.62 万亿元，同比增长 13.4%，增速比 2015 年同期高出 1.8 个百分点；狭义货币(M1)余额 41.16 万亿元，同比增长 22.1%，增速比 2015 年同期高出 19.2 个百分点；流通中货币(M0)余额 6.47 万亿元，同比增长 4.4%。一季度新增人民币贷款 4.61 万亿元，同比多增 9301 亿元。一季度社会融资规模增量为 6.59 万亿元，比 2015 年同期多 1.93 万亿元，创历史同期最高水平，加快促进结构调整及实体经济发展。新增人民币存款 5.41 万亿元，同比多增 1.26 万亿元。

总的来看，一季度国民经济开局良好，经济增速保持在合理区间，一些主要指标出现积极变化，稳中有进的态势没有改变。但也要看到，

国际环境仍然复杂严峻，国内经济增速换挡、结构调整阵痛、新旧动能转换衔接不畅的深层次矛盾相互交织且日益凸显，一些新的不稳定不确定因素还在不断显现，经济平稳运行的基础还不稳固，下行压力仍然较大。下一阶段，中国政府将坚持稳中求进工作总基调，适应和引领经济发展新常态，坚持宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的总体思路，把握好稳增长与调结构的平衡，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，着力加强供给侧结构性改革，加快培育新的发展动能和新的经济增长点，及时防范化解风险，努力实现“十三五”时期经济社会发展良好开局。

表 2：2014-2016 年一季度中国宏观经济主要指标单位：(%)

指标名称	2014 年	2015 年	2016 年一季度
国内生产总值增长率	7.4	6.9	6.7
规模以上工业增加值增长率	8.3	6.1	5.8
全社会固定资产投资增长率	15.7	10.0	10.7
出口增长率	6.1	-2.8	-9.7
进口增长率	0.4	-14.1	-13.3
居民消费价格总水平涨幅	2.0	1.4	2.1
M0 增长率	6.2	4.9	4.4
M1 增长率	3.2	15.2	22.1
M2 增长率	12.2	13.3	13.4

数据来源：国家统计局。

二、行业现状与发展前景分析

海南亚洲制药股份公司所在行业属于医药制造行业。具体来看，医药制造行业包含范围极广，其主要门类包括：化学原料药及制剂、中药材、中药饮片、中成药、抗生素、生物制品、生化药品、放射性药品、医疗器械、卫生材料、制药机械、药用包装材料及医药商业。

医药制造行业作为我国经济发展中的重要行业，与其他主干行业相比，医药行业对于增强人民体质、提高老百姓生活水平意义重大，具有明显的特殊性。

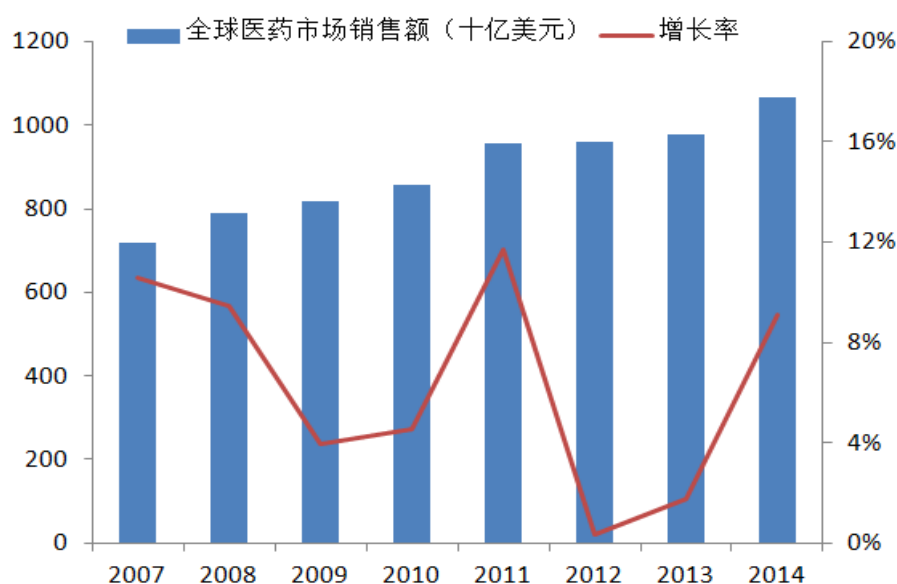
近年来，我国的国民经济持续增长，国民生活水平日益提高，人们更加关注与生命健康有关的医疗、保健消费，且人口老龄化进程加快，医药产品和服务的刚性需求不断增加。另外，“十二五”规划纲要明确提出，深化医药卫生体制改革，健全覆盖城乡居民的基本医疗保障体系，建立和完善以国家基本药物制度为基础的药品供应保障体系，由此可见，我国医药市场的不断扩大是一个必然的趋势。

（一）医药制造行业发展状况

1. 全球医药行业发展概况

医药产品是人类生存基本的需求之一，具有明显的刚性消费特征。随着世界人口总量的增长、社会老龄化程度的提高以及人们保健意识的增强，全球医药行业保持持续增长。根据 IMS Health 统计，2014 年全球医药市场的销售规模约为 10,650 亿美元（不含医疗器械）。预计今后 5 年，全球医药市场销售规模的复合增长率为 4%-7%。受人口增长、经济全球化以及各类新药在发展中国家逐渐普及的影响，新兴医药市场发展速度要显著快于发达国家。

全球医药市场 2007-2014 年销售额情况如下图所示：



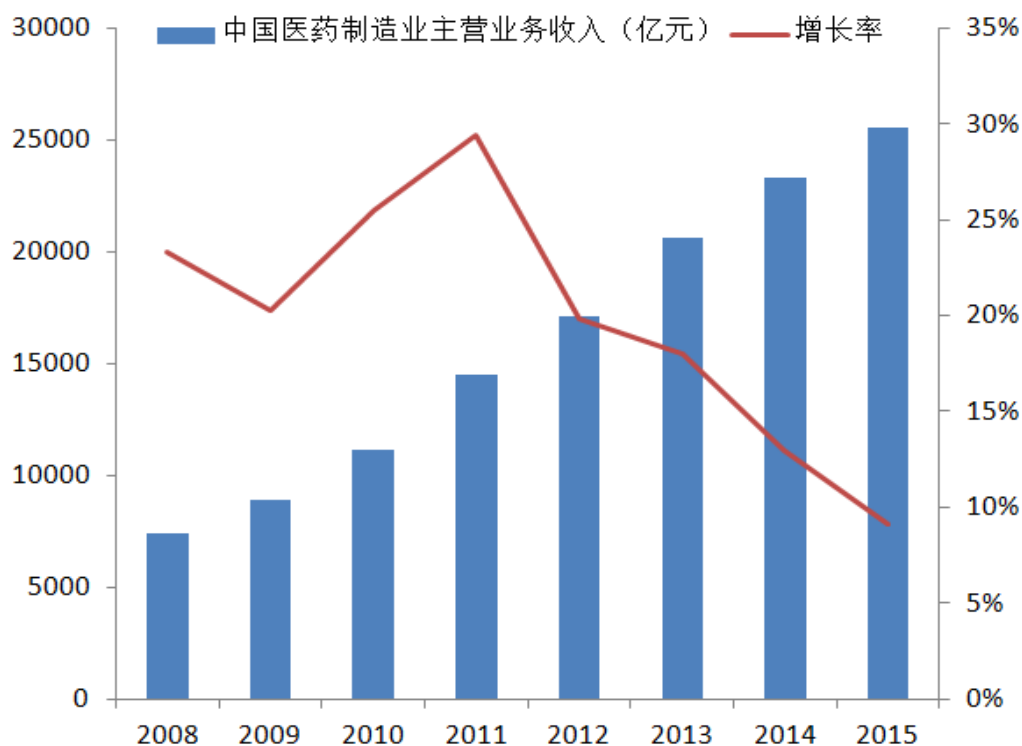
资料来源：IMS Health

2. 中国医药行业发展概况

医药行业是我国国民经济的重要组成部分，是关系国计民生计的重要领域。我国医药需求的特点是起点低、总量大，居民人均医药费用水平相较发达国家而言仍然较低，增长潜力大。随着社会经济发展、人口老龄化加速、医疗保障体系完善、居民支付能力及保健意识的提升，人们越来越重视防治各类疾病，居民对医药产品的需求从根本上拉动了医药行业的快速发展。

根据智研咨询的数据，在“十一五”期间，我国规模以上医药制造业主营业务收入复合增长率达到 **23.31%**，进入“十二五”后，医药制造业的增速逐渐放缓。但随着医保覆盖面的扩大以及城镇居民医保和新农合参保者补助标准的不断提高，医药行业仍然保持增长势头。**2015** 年中国规模以上医药制造业主营业务收入为 **25,537.1 亿元**，同比增长 **9.1%**，利润总额为 **2,627.3 亿元**，同比增长 **12.9%**。

中国规模以上医药制造业 2008-2015 年主营业务收入情况如下图所示：



资料来源：智研咨询

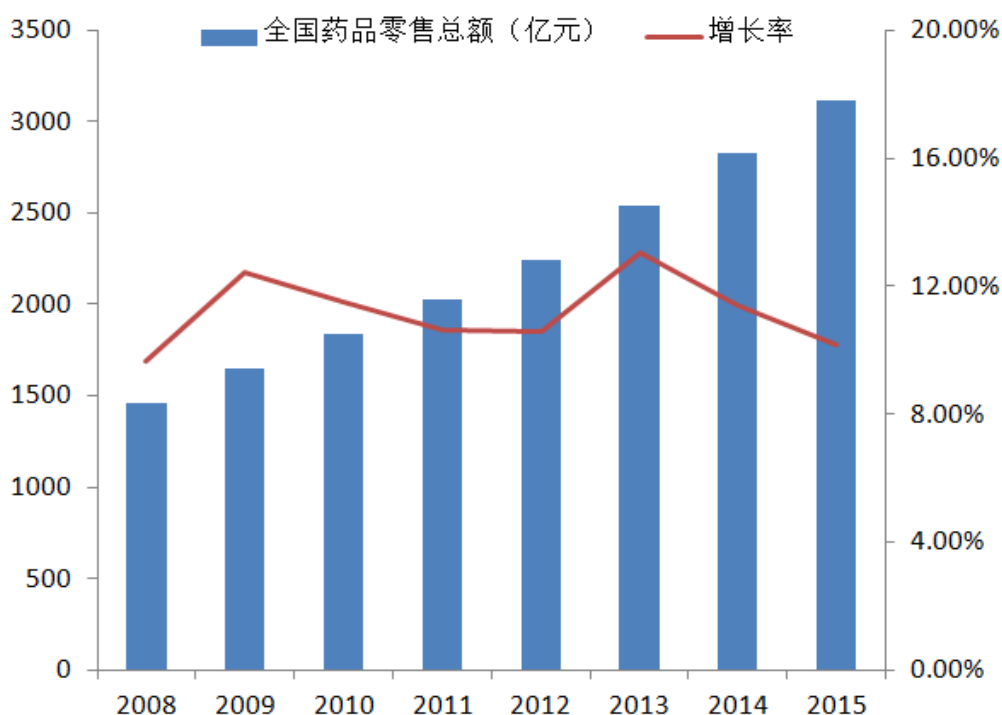
3. 亚洲制药所处主要细分行业概括

(1) 中国非处方药行业概况

非处方药是指为方便公众用药，在保证用药安全的前提下，经国家卫生行政部门规定或审定后，不需要医师或其它医疗专业人员开写处方即可购买的药品，一般公众凭自我判断，按照药品标签及使用说明就可自行使用。与处方药需经医生开具处方购买、用药相比，非处方药有着购买便捷，用药自主的特点。这些特点为非处方药品市场的长足、稳定发展奠定了坚实的基础。

零售药店终端是非处方药品实现销售的重要终端。根据智研咨询的数据，2015 年我国药品零售终端规模继续保持增长态势，销售规模达 3,115 亿元，较 2014 年增长 10.19%，2008 年-2015 年的年复合增长率为 11.39%。

2008-2015 年全国药品零售总额情况如下图所示：



资料来源：智研咨询

从中国开始推行药品分类管理以来，中国非处方药市场得到快速的发展。随着非处方药品流通渠道的进一步放开，医药电商的逐步发展，未来我国非处方药品市场仍将拥有广阔的发展空间。此外，我国人民物质生活水平的提高、医疗保障体系的完善、社会老龄化的加剧、自我药疗概念的普及都将进一步促进我国非处方药品市场未来发展。

（2）中国非处方类感冒药行业基本情况

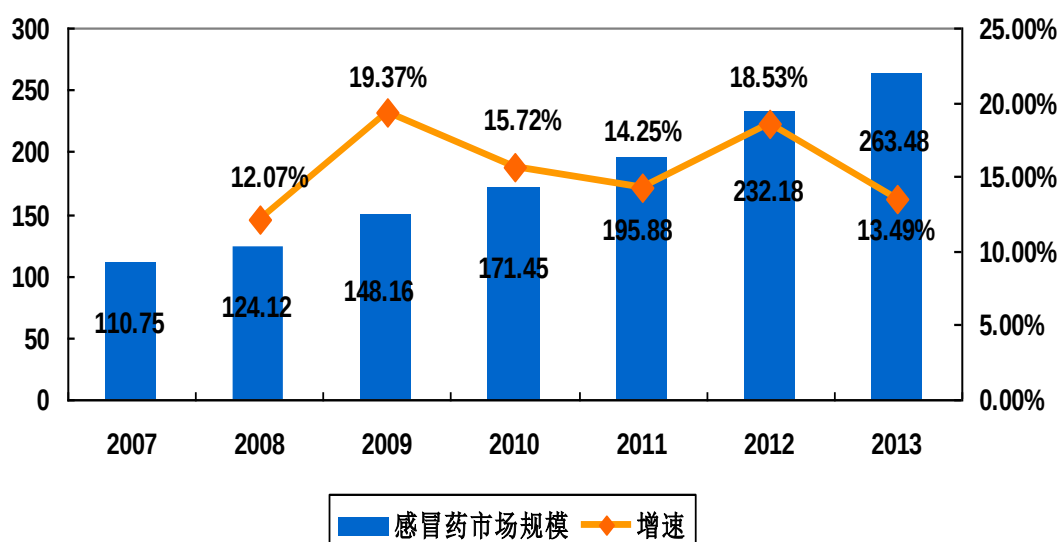
感冒是一种常见疾病，通常分为普通感冒和流行性感冒。普通感冒俗称伤风，全年都会发生，以冬末春初最为常见。流行性感冒是由流行性感冒病毒引起的急性呼吸道传染病，传染性强、传染迅速、发病急。流感病毒一般通过空气中的飞沫、人与人之间的接触或与被污染物品的接触传播，每年在温带的秋冬季节大量流行，与病毒有关的严重并发症导致了在危重患者中有较高的死亡率。

据国家卫生服务调查，我国每年有 75% 的人至少患一次感冒，按全国人口 13 亿计算，全国每年感冒患病人数超过 9.75 亿人次。我国城市居民患感冒后的治疗方式多种多样，而自行到药店买药已成为获得感冒药品的主要方式。

根据中国产业信息网的统计，我国感冒药品市场销售规模由 2007 年的 110.75 亿元增长至 2013 年的 263.48 亿元，年均复合增长率为 15.54%，高于同期非处方药市场的整体增速。

单位：亿元

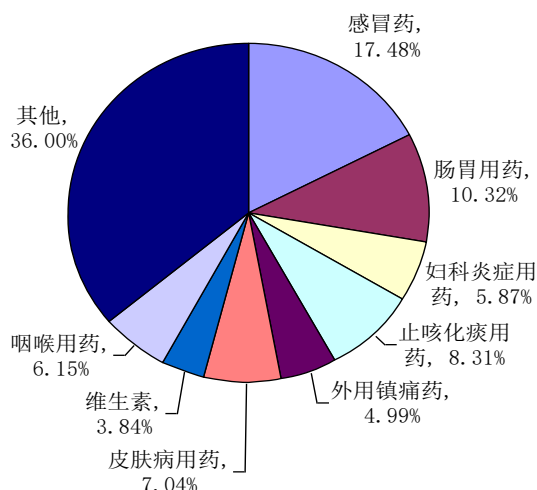
2007-2013年我国感冒药市场规模



资料来源：中国产业信息网

感冒药市场同时也是 OTC 药品中最大的品类，占 OTC 市场的 17.5%。而且随着我国人民生活水平的显著提高以及大众健康意识的提高，就诊率和用药水平也越来越高，将会给我国感冒用药市场带来迅猛

的发展。2014 年，我国感冒药在 OTC 市场中的占比情况如下：



资料来源：中康 CMH

就感冒药细分品类而言，目前品种规格剂型众多，但含麻黄碱类的感冒药由于可能被用于非法制造毒品，目前受到的监管较为严格。根据国家食品药品监督管理局、公安部、卫生部联合发布的《关于加强含麻黄碱类复方制剂管理有关事宜的通知》（国食药监办[2012]260 号），单位剂量麻黄碱类药物含量大于 30mg（不含 30mg）的含麻黄碱类复方制剂列入必须凭处方销售的处方药管理，药品零售企业必须凭执业医师开具的处方销售。药品零售企业销售含麻黄碱类复方制剂，应当查验购买者的身份证，并对其姓名和身份证号码予以登记。除处方药按处方剂量销售外，一次销售不得超过 2 个最小包装。药品零售企业不得开架销售含麻黄碱类复方制剂，应当设置专柜由专人管理、专册登记。

随着我国人民生活水平的显著提高以及大众保健意识的提高，感冒就诊率和用药水平也越来越高，将会进一步推动我国感冒用药市场的发展。

此外，近年流感频发，如 2009 年的甲型 H1N1 流感，催生了人们对抗病毒感冒药的市场需求。与中药相比，西药感冒药具有起效快、作用持久等功效，且服用方便、便于携带，符合患者在流感爆发时的快速治愈的要求。

综上，感冒药市场需求大且较为稳定，具有良好发展前景。

（3）中国儿童用药及儿童感冒药行业基本情况

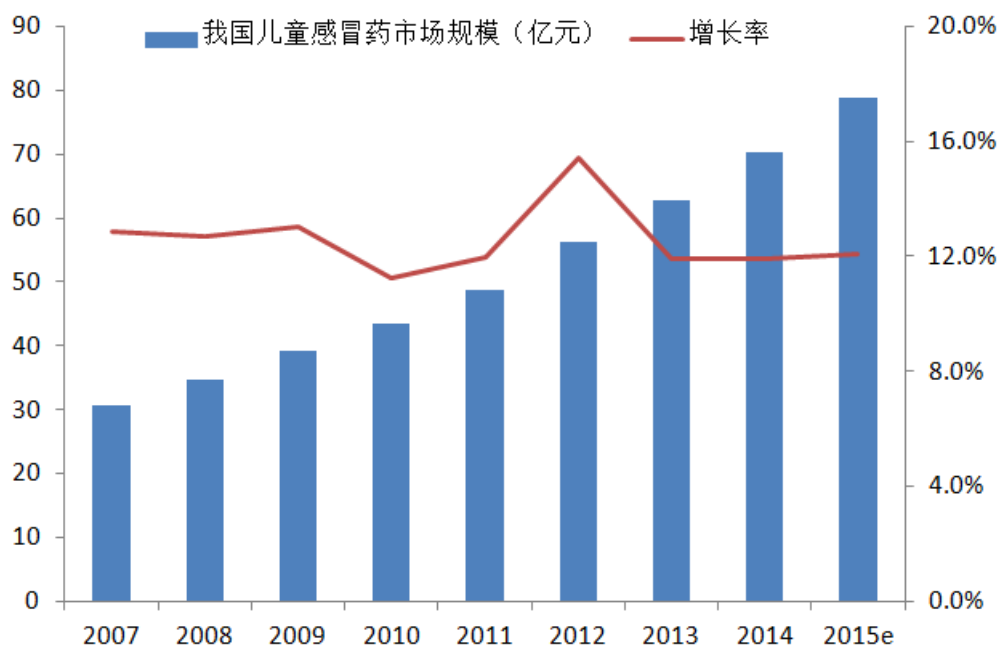
我国医学界对儿童年龄的定义介于 0-14 岁，狭义的儿童用药指说明书中仅针对儿童使用的药品，广义的儿童用药指成人和儿童都能使用的药品。

从规模总量看，根据中商情报网统计资料显示，截至 2014 年，国内儿童用药（限药品说明书中标明儿童使用用法用量的药品）市场规模约达 487 亿元，2005-2014 年的复合增长率约为 11.7%。根据南方医药经济研究所的预测，2015 年我国儿童药销售额（限药品说明书中标明儿童使用用法用量的药品）将达到 668.9 亿元；如果包括医生处方时将成人药品减半给儿童使用的部分，预计 2015 年国内儿童用药的销售额将高达 1,213.40 亿元。

从有效供应看，儿童药品种奇缺，成人药给儿童服用情况较多，医生普遍通过从医经验来判断给儿童使用成人药的剂量。

国家食药监局相关数据显示，我国 3,500 多种化学药品制剂中，供应儿童专用的药品不足 60 种，90% 的药品无适用于儿童剂型。而国内 18 万条药品注册批件，儿童专用药物 3,000 条，所占比例不足 2%。因此，由于缺少有效供应、竞争程度低，儿童药品市场将成为我国医药市场的一片蓝海。

在儿童药品市场中，儿童感冒用药是第二大用药品类。儿童呼吸系统发育不成熟，最容易受到外部环境影响，导致呼吸系统疾病成为好发疾病之一。2014 年儿童感冒药市场规模达到 70.4 亿元，2015 年预计可接近 80 亿元，同比预计增长 12.1%。2007 年至 2015 年我国儿童感冒用药规模如下图所示：



资料来源：南方医药经济研究所数据库

就儿童感冒药细分品类而言，儿童感冒药中由于化学药见效快、临床效果稳定，占据了 80% 的市场份额，中成药占 20%，其中颗粒剂为主要剂型。根据华泰证券《儿童用药市场深度报告 2015 版》，氨酚烷胺、氨酚黄那敏颗粒、伪麻美沙芬类产品分别占据了儿童感冒药 25.4%、19.8% 和 16.1% 的市场份额。与氨酚烷胺产品相比，氨酚黄那敏颗粒不含金刚烷胺和咖啡因，更符合儿童健康用药理念，未来具有更好的发展前景。

（4）中国保健食品行业概况

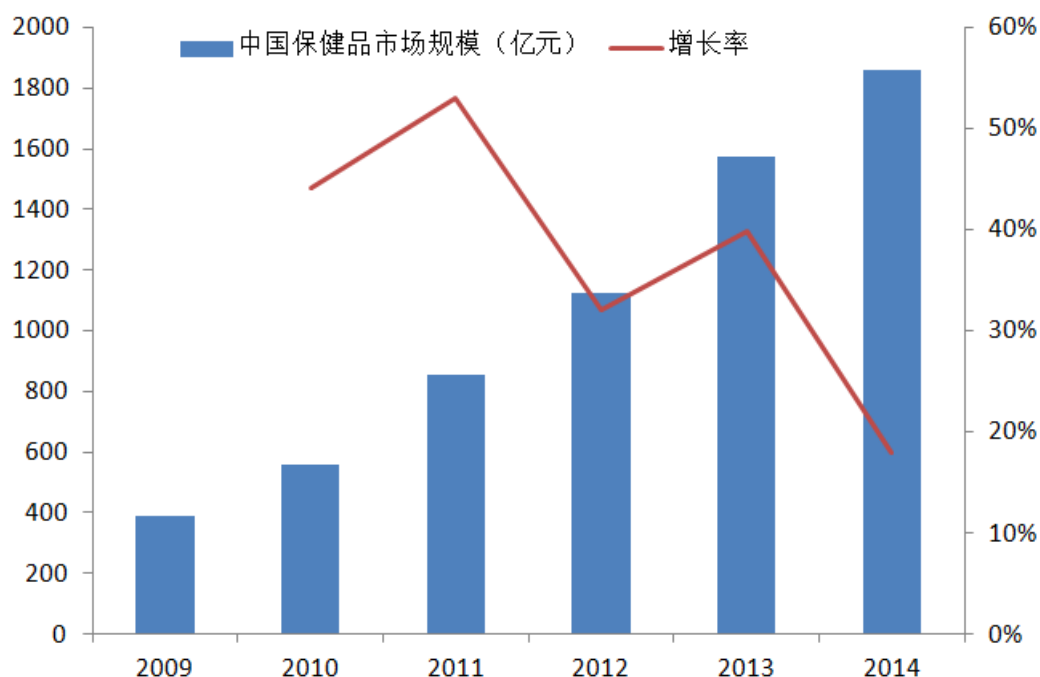
根据卫生部于 2005 年 7 月 1 日正式实施的《保健食品注册管理办法（试行）》，保健食品是指声称具有特定保健功能或者以补充维生素、矿物质为目的的食品，即适宜于特定人群食用，具有调节机体功能，不以治疗疾病为目的，并且对人体不产生任何急性、亚急性或者慢性危害的食品。

随着人民生活水平的提高和健康理念的提升，我国保健食品行业进入快速成长期。近年来，我国经批准的国产保健食品数量持续增长。根据国家药监局网站及南方医药经济研究所报告数据，从 2012 年 12 月 31 日至 2015 年 7 月 31 日，获得我国食品药品监督管理总局批准的国产保健食品数量已从 12,314 款提高至 15,187 款。

另一方面，我国保健食品市场规模在近年来也保持较快增速。根据智研咨询的数据，2009 年我国保健食品市场规模为 386.61 亿元，2014

年，该数据已达 1,858.29 亿元，2009 年-2014 年的年复合增长率达 36.89%。

2009 年至 2014 年，我国保健食品市场规模情况如下图所示：



资料来源：智研咨询

随着经济的发展、人民生活水平的提高及保健意识的增强，我国保健食品市场未来仍将呈现稳步增长势头。

(5) 中国人参保健食品行业基本情况

人参在中国医药历史上长期广泛使用，最早据《神农百草经》记载，人参具有补五脏、安精神、久服轻身健体的功效，现代医学也研究认为人参具有较好的增强免疫力、抗疲劳等作用。人参的成份主要包括 30 多种人参皂苷、人参酸等有机酸、人参黄酮苷等黄酮、人参多糖等，其中人参皂苷为主要有效成分。

由于人参及人参饮片服用不便、有效成分被人体吸收利用率较低，经过现代提纯加工的人参保健食品应运而生。作为一种日益大众化的产品，由于具有增强抵抗力、抗疲劳等特点，人参保健食品持续受到人们的青睐。根据中商情报网的统计，随着人们保健意识的不断提高，对人参保健食品的需求持续增长，人参保健食品市场需求呈上升态势，预计到 2021 年，我国人参保健食品市场规模将达到 47 亿元。

2016 年至 2021 年预计我国人参保健食品市场规模如下：



资料来源：中商情报网

根据国家药监局的统计，保健食品中名称含参的有近 1300 种，加工人参等参类保健食品的企业多数规模不大，市场竞争较为激烈。且保健食品良莠不齐，产品有效成分难以准确计量。

根据《中国药师》期刊 2007 年 6 月刊登的研究文章，人参皂苷是人参中天然存在的重要抗癌活性成分，已明确化学结构的人参皂苷单体约有 40 余种，其中人参皂苷 Rh2 抑制癌细胞增殖的作用最强。国内从事人参皂苷或 Rh2 相关产品生产的企业较少，目前部分药品生产企业在生产人参皂苷类药品，如亚泰集团（600881）的处方药参一胶囊每粒含人参皂苷 Rg3 为 10mg，但销售渠道及监管方式与保健食品行业差别较大。在保健食品领域，根据公开资料检索，除亚洲制药外，国内还有大连富生制药有限公司生产的保健食品含有人参总皂苷成分。

（6）骨质疏松类保健品市场

治疗骨质疏松症已是一个世界范围的、越来越引起人们重视的健康问题。目前，全世界约 2 亿人患有骨质疏松（osteoporosis, OP），其发病率已跃居常见病、多发病的第七位。其中仅美国、西欧和日本就有 7500 多万人，每年花在治疗和住院上的费用高达 250 亿美元，骨质疏松症被公认为仅次于心血管疾病的第二大健康杀手。仅仅在美国，2001 年与骨质疏松症相关的医疗费用（包括住院及家庭护理）就达到了 170 亿美元，约合每日 4700 万美元。这一数字仍在上升。最新研究表明，在我国一直被认为是老年人特有疾病的骨质疏松症，实际上在儿童时期就已存在。特别需要强调的是，目前医学上还未有安全而有效的根治方法，

帮助已疏松的骨骼恢复原状，因此，正确认识、早期预防显得尤为重要。骨质疏松症是以骨组织显微结构受损，骨矿成分和骨基质等比例地不断减少，骨质变薄，骨小梁数量减少，骨质疏松性增加和骨折危险度升高的一种全身骨代谢障碍的疾病。骨质疏松症一般分两大类，即原发性骨质疏松症和继发性骨质疏松症。退行性骨质疏松症又可分为绝经后骨质疏松症和老年性骨质疏松症。老年人患病率男性为 60.72%，女性为 90.47%。

骨质疏松症发病率处于上升趋势，在我国乃至全球都是一个值得关注的健康问题。有了这一大的社会背景，人们对预防骨质疏松的保健品的需求量也将持续扩大，这样将会骨质疏松药物市场的进一步扩大。

3.行业发展的有利因素

(1) 人口老龄化与居民人均收入的增长将加大对医药产品的需求

人口的自然增长和人口结构的老龄化趋势推动药品市场刚性增长。根据 2010 年第六次全国人口普查结果，我国人口总数达到 13.40 亿，2000 年以来的自然增长率为 0.57%，人口净增长将对医药产品产生新的需求。同时，我国 65 岁及以上老年人口占总人口的 8.87%，比 2000 年第五次人口普查时增加 1.91 个百分点，人口老龄化趋势明显，其将进一步促进药品需求。

居民人均收入的持续较快增长促进医药市场的有效需求不断增长。我国国民经济继续保持增长，根据国家统计局数据，2015 年全国居民人均可支配收入 21,966 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.4%。城镇居民人均可支配收入 31,195 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 6.6%；农村居民人均可支配收入 11,422 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.5%；全年农村居民人均纯收入为 10,772 元。同时居民卫生健康意识的不断加强，促进了医药市场的有效需求不断增长。随着今后国民经济的较快发展，我国居民可支配收入水平和用药需求仍将稳步提高。

(2) 国家强有力的政策支持和医疗改革的巨大推动作用

近年来，中央政府为建立具有中国特色的医药卫生体制采取了各项有力措施，其中 2009 年推出的新医疗改革方案重申了政府将在 2009-2011 年对我国的医疗体系投入 8,500 亿元，引入全民医保制度，确保 2011 年

总人口的 90% 被纳入医保范围中，且 2020 年覆盖率达到 100%；医改方案还提出要在全国范围内建立公共医疗服务网络（疾病预防、孕产、卫生教育等）和基本医疗服务网络（疾病治疗），以解决多年来我国人民“看病难、看病贵”的问题，且将政府工作的重心向疾病预防转移。

截至 2013 年末，三项基本医保制度（职工基本医疗保险、城镇居民基本医疗保险和新农合），覆盖人数已经超过 12.7 亿人，全民基本医保惠及全国 95% 以上的人口；同时基层医疗卫生服务能力明显增强，2000 多个县级医院和 3 万多个基层医疗卫生机构得到改造建设。因而，长期来看，医疗改革将对医药行业产生深远的影响，必将扩大整个市场的规模，并且推动更规范、更健康的竞争环境的形成。

（3）行业管理水平的提高促进企业优胜劣汰

通过深入贯彻实施《中华人民共和国药品管理法》、《药品管理法实施条例》等法律法规，进一步规范了药品管理，逐步实现了以法治药。通过严格实施 GMP、GSP 等认证，进一步增强了药品生产和经营企业的质量意识，淘汰了一批不合格企业，促进了医药企业的优胜劣汰和产业升级。

2011 年 3 月份实施的新版 GMP 进一步规定，对于血液制品、疫苗、注射剂等无菌药品的药品生产企业（车间），应在 2013 年 12 月 31 日前达到新版 GMP 规范要求，否则上述规定期限后不得继续生产药品。该规定的实施大大的抬高了行业门槛，可能将使全国大量经营乏力的中小制药企业关停。

（4）城镇化进程的加快有利于医药行业的发展

随着我国城市化进程的进一步加深，城镇人口占总人口的比例正在逐渐上升。城镇化率已从 1978 年的 12.5% 提高到 2015 年的 56.10%。“十二五”期间，中国将进入城镇化与城市发展双重转型的新阶段，预计城镇化率年均提高 0.8-1.0 个百分点，到 2030 年达到 65% 左右（数据来源：《中国社科院 2010 年城市蓝皮书》）。由于我国社会保障制度以及经济发展的原因，城镇人口的医药保健水平高于农村，因此城镇人口比例的提高将有利于整个医药行业的发展。

基于中国宏观经济的稳健发展、新医改政策的稳妥推进和医药需求

的快速增长等因素，预计中国医药行业将保持持续发展的趋势，部分细分市场的增长将超过行业总体增长率。

（二）行业上下游发展状况

被评估单位上游为化学药品原材料生产行业，下游为药品流通行业。

1.被评估单位所处行业与上游行业的关系及其影响

从化学制药行业整体发展来看，医药原材料是化学制药的基础原料，原材料本身的质量将影响化学药品的品质，原材料价格的波动也直接影响化学制药行业的生产成本。

近年来，由于医药原材料市场竞争激烈，生产技术进步等原因使得原材料价格比较稳定。目前，我国化学制药行业集中度在逐渐提高，部分规模较小、技术含量低的企业已经被市场淘汰，整个化学制药行业整合速度加快，已有相当数量的化学制药企业着手自主开发、生产高附加值医药原材料，如此不仅可以为企业开拓新的利润来源，还可以提高产品质量、降低生产成本。

2.被评估单位所处行业与下游行业的关系及其影响

医院市场和医药商业等药品流通行业是本行业的下游行业，其中医院市场是医药产品最主要的流通渠道和交易场所，医院通过提供医疗服务来保证患者享有安全有效的医药产品；医药商业则在产品流通过程中扮演了重要角色，起到调节供求矛盾和承担市场风险的作用。

2004 年我国相继颁布施行《药品经营许可证管理办法》（国家药监局令第 6 号）、《药品流通监督管理办法》（国家药监局令第 26 号）等法律法规，药品经营企业“多、小、散、乱”的状况得到明显改善，集约化、规范化水平不断提高。同时，为解决群众“看病难、看病贵”问题，国家加快药品购销管理体制变革，减少药品的流通环节。中共中央、国务院《关于深化医药卫生体制改革的意见》亦明确提出要规范药品生产流通，发展药品现代物流和连锁经营，促进药品生产、流通企业的整合。

未来随着连锁经营、现代物流和信息技术的应用，药品销售市场将继续保持较快的发展势头，有效促进药品生产。

（三）行业管理体制和政策支持

1.国内行业监管体制

国内行业监管体制的具体情况如下表所示：

序号	部门	主要职能
1	国家食品药品监督管理局 (SFDA)	制定国家药典等药品标准、分类管理制度并监督实施；负责制定药品研制、生产、经营、使用质量管理规范并监督实施；负责药品注册并监督检查，建立药品不良反应监测体系，并开展监测和处置工作。
2	国家卫生和计划生育委员会	统筹规划医疗卫生和计划生育服务资源配置；组织制定国家药物政策和国家基本药物制度；组织制定国家基本药物目录；拟订国家基本药物采购、配送、使用的管理制度；拟订计划生育政策；监督管理公共卫生和医疗服务；负责计划生育管理和服务工作等。
3	国家发展和改革委员会	负责对医药行业的发展规划、技改投资项目立项、医药企业的经济运行状况进行宏观规划和管理；制定药品价格政策，监督价格政策的执行，调控药品价格总水平，依法查处价格违法行为和价格垄断行为。
4	人力资源和社会保障部	拟订医疗保险、生育保险政策、规划和标准；拟订医疗保险、生育保险基金管理办法；组织拟订定点医疗机构、药店的医疗保险服务和生育保险服务管理、结算办法及支付范围。
5	国家中医药管理局	依据国家卫生、药品的有关政策和法律法规及中医药行业特点，负责中医药行业的教育、技术等基础工作的指导和实施。
6	环境保护部	医药制造业多属于重污染行业，制药企业的投资、生产等均须符合环保要求，并由环保部门进行监督。

由于事关广大人民群众的身体健康，药品的生产、流通和使用等环节均受到政府有关部门的严格监管。国家食品药品监督管理局为行业主管部门，对药品的研究、生产、流通和使用进行全过程监督管理，各省、自治区和直辖市人民政府食品药品监督管理部门负责本行政区域内的药品监督管理工作。

制药行业需按照《中华人民共和国药品管理法》、《药品生产质量管理规范》及相关医药法律法规的规定进行生产经营，行业主要管理制度包括：

（1）药品生产经营许可制度

《中华人民共和国药品管理法》第七条规定：开办药品生产企业，须经企业所在地省、自治区、直辖市人民政府药品监督管理部门批准并发给《药品生产许可证》，凭《药品生产许可证》到工商行政管理部门办理登记注册。无《药品生产许可证》的，不得生产药品。《药品生产许可证》应当标明有效期和生产范围，到期重新审查发证。

《中华人民共和国药品管理法》第十四条规定：开办药品批发企业，须经企业所在地省、自治区、直辖市人民政府药品监督管理部门批准并发给《药品经营许可证》；开办药品零售企业，须经企业所在地县级以上地方药品监督管理部门批准并发给《药品经营许可证》，凭《药品经营许可证》到工商行政管理部门办理登记注册。无《药品经营许可证》的，不得经营药品。《药品经营许可证》应当标明有效期和经营范围，到期重新审查发证。

（2）药品生产质量管理体系

《中华人民共和国药品管理法》第九条规定：药品生产企业必须按照国务院药品监督管理部门依据本法制定的《药品生产质量管理规范》组织生产。药品监督管理部门按照规定对药品生产企业是否符合《药品生产质量管理规范》的要求进行认证。对认证合格的，发给 GMP 认证证书。

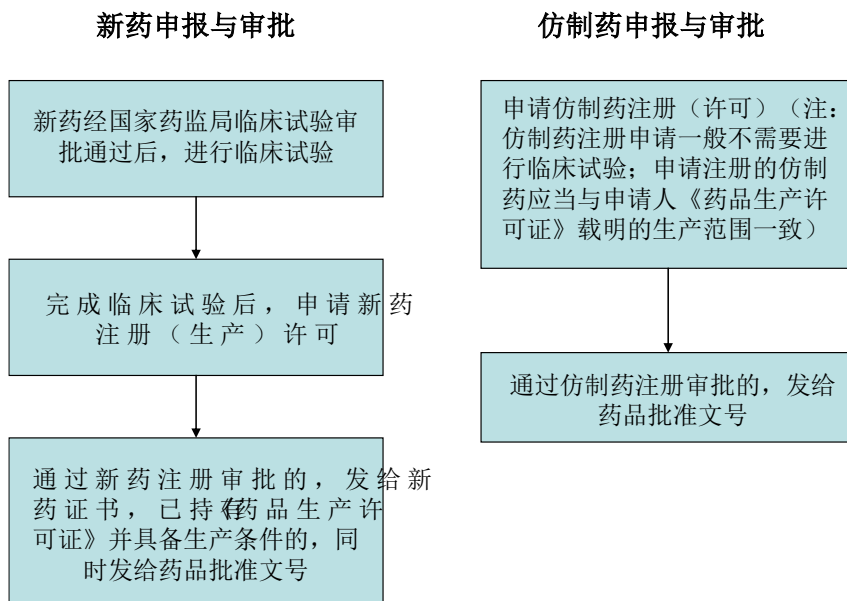
（3）药品的经营质量管理体系

《中华人民共和国药品管理法》第十六条规定：药品经营企业必须按照国务院药品监督管理部门依据本法制定的《药品经营质量管理规范》经营药品。药品监督管理部门按照规定对药品经营企业是否符合《药品经营质量管理规范》的要求进行认证；对认证合格的，发给 GSP 认证证书。

（4）药品的注册管理制度

研制新药必须按照国务院药品监督管理部门的规定如实报送研制方法、质量指标、药理及毒理试验结果等有关资料和样品，经国务院药品监督管理部门批准后，方可进行临床试验。完成临床试验并通过审批的新药，由国务院药品监督管理部门批准，发给新药证书。生产新药或者已有国家标准的药品（“仿制药”），须经国务院药品监督管理部门

批准，并发给药品批准文号。药品生产企业取得药品批准文号后，可在国内生产该药品。新药及仿制药注册申请基本流程如下：



（5）国家药品标准制度

国家药品标准是指国家为保证药品质量所制定的质量指标、检验方法以及生产工艺等技术要求，包括国家药监局颁布的《中华人民共和国药典》、《中华人民共和国卫生部药品标准》、《国家药品监督管理局国家药品标准》。国务院药品监督管理部门组织药典委员会，负责国家药品标准的制定和修订。

（6）药品定价制度

根据《中华人民共和国药品管理法实施条例》，国家对药品价格实行政府定价、政府指导价或者市场调节价。列入国家基本医疗保险药品目录的药品以及国家基本医疗保险药品目录以外具有垄断性生产、经营的药品，实行政府定价或者政府指导价。对其他药品，实行市场调节价。依法实行政府定价、政府指导价的药品，由政府价格主管部门制定和调整价格。

（7）药品委托生产制度

根据《中华人民共和国药品管理法》的相关规定，对具备一定条件的药品生产企业，经药品监督管理部门批准，允许这些企业接受委托生产药品，其目的是可以充分利用现有生产条件，减少重复投资和建设，有利于优化资源配置，促进医药产业的结构调整。

根据《接受境外制药厂商委托加工药品备案管理规定》，境内药品生产企业接受境外制药厂商委托加工药品时，委托方应是持有该加工药品境外上市许可或销售许可的制药厂商或其委托代理人。受托方应是持有与该加工药品的生产条件相适应的药品 GMP 证书的境内药品生产企业

(8) 中药保护制度

中药行业是我国传统优势产业，是我国未来药品生产领域的重要发展方向。国家积极支持民族中药行业的发展，在制定了一系列促进医药行业健康发展的相关政策的基础上，还颁布施行了《中药品种保护条例》、《中华人民共和国中医药条例》以推动我国中药研制和生产的不断健康发展。

(9) 药品分类管理制度

2000 年 1 月，我国施行了《处方药与非处方药分类管理办法》（局令第 10 号）。根据药品品种、规格、适应症、剂量及给药途径不同，对药品分别按处方药与非处方药进行管理。处方药必须凭执业医师或执业助理医师处方才可调配、购买和使用；非处方药不需要凭执业医师或执业助理医师处方即可自行判断、购买和使用。

2. 相关行业政策

为支持医药行业的发展，近年国家发布的主要相关政策如下：

序号	名称	涉及生物医药的主要内容
1	《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	坚持战略和前沿导向，集中支持事关发展全局的基础研究和共性关键技术研究，更加重视原始创新和颠覆性技术创新。加快突破生物制药等领域核心技术；全面深化医药卫生体制改革，实行医疗、医保、医药联动，推进医药分开，建立健全覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度；健全中医医疗保健服务体系，创新中医药服务模式，提升基层服务能力。加强中医临床研究基地和科研机构建设。
2	《产业结构调整指导目录（2011 年本）2013 年修改版》	国家鼓励的医药产业包括：1、拥有自主知识产权的新药开发和生产，天然药物开发和生产，新型计划生育药物（包括第三代孕激素的避孕药）开发和生产，满足我国重大、多发性疾病防治需求的通用名药物首次开发和生产，药物新剂型、新辅料的开发和生产，药物生产过程中的膜分离、超临界萃取、新型结晶、手性合成、酶促

		合成、生物转化、自控等技术开发与应用，原料药生产节能降耗减排技术、新型药物制剂技术开发与应用； 2、现代生物技术药物、重大传染病防治疫苗和药物、新型诊断试剂的开发和生产，大规模细胞培养和纯化技术、大规模药用多肽和核酸合成、发酵、纯化技术开发和应用，采用现代生物技术改造传统生产工艺。
3	《当前优先发展的高技术产业化重点领域指南（2011年度）》	国家当前优先发展的高技术产业化重点领域包括生物技术服务，具体指生物医药、生物农业、生物能源、生物制造、生物环保等领域的生物技术服务。创新药物和以生物芯片为代表的生物医学工程产品上市前全过程的技术开发与评价、产业工程技术、检测与标准技术服务等专业化服务；生物技术外包服务，健康管理技术支撑服务。依托基因工程、细胞工程、分子育种等现代生物技术的生物农业技术服务。生物能源、生物基新材料研发服务和生物环保技术服务。
4	《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的规定》 国发[2010]32号	大力发展用于重大疾病防治的生物技术药物、新型疫苗和诊断试剂、化学药物、现代中药等创新药物大品种，提升生物医药产业水平。加快先进医疗设备、医用材料等生物医学工程产品的研发和产业化，促进规模化发展。
5	《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》 中发[2009]6号	提出“建立健全覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度，为群众提供安全、有效、方便、价廉的医疗卫生服务”的总体目标。建设覆盖城乡居民的公共卫生服务体系、医疗服务体系、医疗保障体系、药品供应保障体系，形成四位一体的基本医疗卫生制度。
6	《中医药创新发展规划纲要（2006-2020年）》 国科发社字[2007]77号	提出通过科技创新支撑中医药现代化发展，不断提高中医药对我国经济和社会发展的贡献率，巩固和加强我国在传统医药领域的优势地位；重点突破中医药传承和医学及生命科学创新发展的关键问题，争取成为中国科技走向世界的突破口之一；促进东西方医学优势互补、相互融合，为建立具有中国特色的新医药学奠定基础；应用全球科技资源推进中医药国际化进程，弘扬中华民族优秀传统文化，为人类卫生保健事业做出新贡献。
7	《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020年）》	国家将加大投入，增强自主创新能力，努力建设创新型国家。生物技术和医药产业是科技创新的重点领域，在国家确立的16个重大科技专项中，生物、医药领域覆盖了3个重大专项。

（四）行业区域性、周期性和季节性特点

被评估单位所处的医药细分行业-感冒药行业，因感冒在春、冬季

节的多发性和流行性特征而具有显著的季节性、周期性特点。

三、被评估企业的业务分析

（一）被评估单位简介

1.基本情况

企业名称：海南亚洲制药股份有限公司（以下简称：“亚洲制药”）

法定住所：海口市金盘工业区美国工业村 3 号厂房

法定代表人：楼金

注册资本：34,560 万元

企业性质：股份有限公司(中外合资、未上市)

主要经营范围：生产、加工、销售药片剂、胶囊剂、冲剂、人工牛黄。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或批准文件经营）（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. 公司股权结构及变更情况

(1)被评估单位前身—海南亚洲制药有限公司（以下简称“亚药有限”）的设立

亚药有限成立于 1991 年 8 月 5 日，系由海南亚洲制药厂、香港宝鑑出资设立的有限责任公司（中外合资），注册号为工商企合琼字 192041 号，住所为海南省海口市龙昆里 62 号南楼 105 房，注册资本为 166.4 万元。

1991 年 5 月 21 日，海南省工业厅出具琼工字（1991）224 号《关于同意成立“中外合资海南亚洲制药有限公司”的批复》，同意海南亚洲制药厂与香港宝鑑合资设立（中外合资）海南亚洲制药有限公司。

1991 年 6 月 17 日，琼山县人民政府出具琼山府函（1991）51 号《关于兴办“（中外合资）海南亚洲制药有限公司”的批复》，同意海南亚洲制药厂与香港宝鑑合资设立（中外合资）海南亚洲制药有限公司。

1991 年 6 月 21 日，海南省人民政府颁发了外经贸琼合资字（1991）083 号《中外合资经营企业批准证书》，同意核准设立海南亚洲制药有限公司。

1991年8月5日，海南省工商行政管理局核准了亚药有限的设立登记申请并核发了工商企合琼字192041号《企业法人营业执照》。

亚药有限设立时股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
海南亚洲制药厂	124.80	货币、实物	75.00
香港宝鑑	41.60	货币	25.00
合计	166.40		100.00

(2) 1993年9月首次增资

1993年5月20日，亚药有限董事会通过《关于追加投资，增加注册资本的决议》，同意亚药有限注册资本增加至500万元。同日亚洲药厂、香港宝鑑和美国升翔签署《（中外合资）海南亚洲制药有限公司合同》，约定共同出资500万元，并就各自认缴出资额及出资比例作出约定，并约定合资企业注册资本由三方按其出资比例在1993年6月30日前投入。

1994年5月24日，琼山市人民政府出具了《琼山市人民政府关于同意中外合资企业海南亚洲制药有限公司增加注册资本、增加投资单位的复函》（琼山府函[1994]89号）文件。

本次变更完成后，亚药有限的股权结构为：

序号	股东名称	注册资本（元）	出资方式	出资比例（%）
1	亚洲药厂	3,750,000.00	货币、实物	75.00
2	香港宝鑑	887,500.00	货币	17.76
3	美国升翔	362,500.00	货币	7.24
	合计	5,000,000.00		100.00

(3) 2002年7月增资及股权赠与

2002年1月22日，亚药有限董事会作出决议，同意公司注册资本由500万元增至5,000万元，新增注册资本4,500万元由公司剩余的未分配利润转入3,737万元、由公司储备基金（法定盈余公积金）转入763万元，增资不改变股东的出资比例。

2002年1月22日，亚药有限董事会作出决议，同意公司原股东朱

雍泉先生（逝世）所持的亚药有限的 5.26% 股权由其子朱人杰继承，并办理相关股东变更登记手续。

2002 年 2 月 8 日，海南省对外贸易经济合作厅出具了《海南省对外贸易经济合作厅关于海南亚洲制药有限公司增加注册资本等事项的批复》（琼外经贸更字[2002]24 号）文件。2002 年 7 月 18 日，国家外汇管理局海南省分局分别出具了编号：（琼）汇资核字第 02050001 号、（琼）汇资核字第 02050002 号《国家外汇管理局资本项目外汇业务核准件》。2002 年 7 月 22 日，海南海信会计师事务所出具了《验资报告》（[2002]海会外验字第 022 号）。2002 年 7 月 29 日，海南省工商行政管理局核准了亚洲制药的变更登记申请并换发了《企业法人营业执照》。

本次增资及股权赠与完成后，亚药有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	亚东南工贸	21,500,000	43.00
2	亚洲药厂	16,000,000	32.00
3	俞皓	6,250,000	12.50
4	美国升翔	3,620,000	7.24
5	朱人杰	2,630,000	5.26
合计		50,000,000	100.00

(4) 2008 年 12 月亚药有限分立

2008 年 12 月 18 日，经亚药有限股东会决议通过，同意亚药有限派生分立为海南亚洲制药有限公司和海南亚洲制药投资有限公司。派生分立后亚药有限存续，注册资本为 2,000 万元；分立后派生公司海南亚洲制药投资有限公司，注册资本为 3,000 万元。同意原亚药有限的医药类业务由分立后的亚药有限经营，亚洲投资不再经营医药类业务，原亚药有限非医药类业务由亚洲投资经营。同意原亚药有限截止 2008 年 11 月 30 日所有的医药类资产由亚药有限享有，非医药类资产由亚洲投资享有，医药类业务所有债权债务由亚药有限继承，非医药类业务所有债权债务由亚洲投资继承。

2008 年 12 月 18 日，亚药有限与亚洲投资签订了《分立协议》。亚药有限在《海南日报》上刊登了《海南亚洲制药有限公司分立公告》，就亚药有限拟分立事宜向债权人做了公告。截至 2008 年 12 月 19 日，除

债权人王锦华、叶莉同意将债权剥离到亚药投资并签订了债务转让协议，其他债权人未对上述决议提出异议。

本次分立完成后，亚药有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	亚东南工贸	7,000,000	35.00
2	迪耳药业	4,800,000	24.00
3	邵鐔	3,120,000	15.60
4	楼金	2,386,000	11.93
5	俞沛霖	1,080,000	5.40
6	郑美口	864,000	4.32
7	郑志勇	750,000	3.75
合计		20,000,000	100.00

(5) 2011 年 7 月增资

2011 年 6 月 8 日，经亚药有限股东会决议通过，亚药有限注册资本由 2,000 万元增资至 2,160 万元，由复星医药产业和建银国际各自认缴增资 80 万元，亚药有限其他股东一致同意此方案并自愿放弃优先增资权。2011 年 6 月 22 日，中审亚太出具《验资报告》（中审亚太验字[2011]010447-1 号），验证亚药有限新增注册资本 160 万元由复星医药产业、建银国际按 51.75: 1 的溢价比例增加注册资本，出资款合计 8,280 万元，其中实收资本 160 万元，资本公积 8,120 万元。2011 年 7 月 14 日，亚药有限相应办理了股东变更工商登记手续。

本次增资完成后，亚药有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	迪耳投资	4,800,000	22.2222
2	亚东南工贸	4,340,000	20.0926
3	楼金	2,386,000	11.0463
4	复星医药产业	2,200,000	10.1852
5	建银国际（SS）	2,200,000	10.1852
6	天堂硅谷合众创业	1,900,000	8.7963
7	邵鐔	1,080,000	5.0000
8	俞沛霖	1,080,000	5.0000
9	郑美口	864,000	4.0000

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
10	郑志勇	750,000	3.4722
合计		21,600,000	100.00

(6)2013 年 2 月整体变更设立

2012 年 11 月 29 日，亚药有限取得了海南省工商行政管理局出具的琼名称变核外字（2012）第 1201047602 号《企业名称核准变更登记通知书》，核准亚药有限的名称变更为“海南亚洲制药股份有限公司”。

2012 年 12 月 3 日，中审亚太出具中审亚太审字[2012]010391-1 号《审计报告》，确认截至 2012 年 10 月 31 日，亚洲制药的账面净资产为 351,003,697.48 元。

2012 年 12 月，亚超评估出具北京亚超评估字(2012)第 01098 号《资产评估报告》，截至 2012 年 10 月 31 日，亚洲制药的经评估净资产值为 597,231,400 元。

2013 年 1 月 28 日，中审亚太出具中审亚太验字[2013]010108 号《验资报告》，确认截至 2013 年 1 月 18 日，发行人已根据《公司法》有关规定及公司折股方案，将亚洲制药截止至 2012 年 10 月 31 日止经审计的净资产 351,003,697.48 元，按 1:0.9846 的比例折合股份总数 34,560 万股，每股面值 1 元，共计股本总额人民币 34,560 万元整，发行人净资产大于股本部分 5,403,697.48 元计入资本公积。

2013 年 2 月 4 日，公司在海南省工商行政管理局完成工商变更登记手续，并领取了注册号为 460000400009925 号的《企业法人营业执照》，注册资本为 34,560 万元。

(7)最近一次股权变更

2015 年 10 月 23 日，亚洲制药 2015 年第二次临时股东大会作出决议，同意袁旭东先生（郑美口女士之子）依据郑美口女士的遗嘱继承郑美口女士所持有的发行人 4%的股权，同时修改《公司章程》中相应的内容。

本次变更完成后，亚洲制药的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	迪耳投资	7,680	货币	22.22
2	楼金	3,817.6	货币	11.05

四川金石东方新材料设备股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金
所涉及的海南亚洲制药股份有限公司股东全部权益价值评估说明

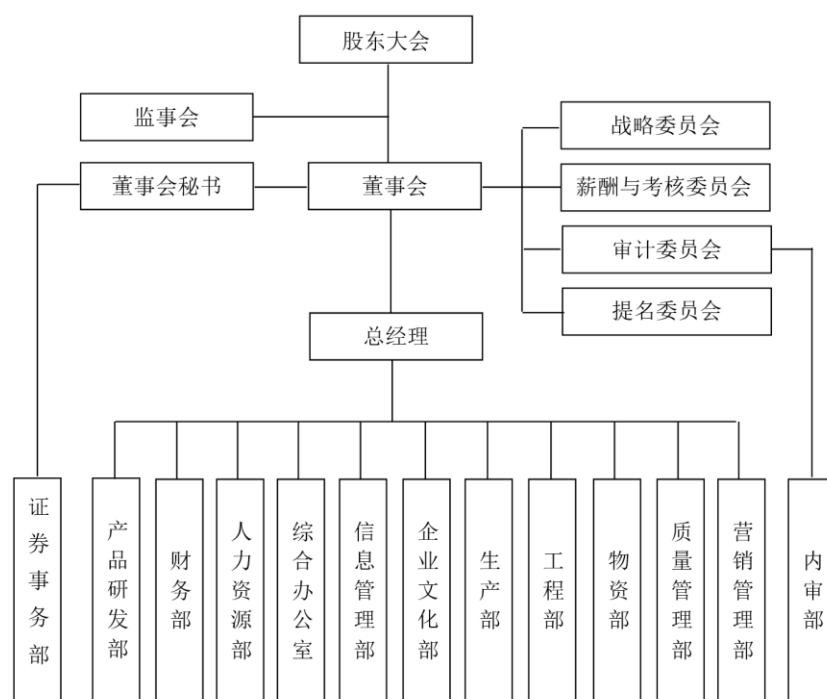
序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
3	复星医药	3,520	货币	10.19
4	金石投资	3,520	货币	10.19
5	天堂硅谷	3,040	货币	8.8
6	亚东南工贸	2,920.2144	货币	8.45
7	俞昉	1,728	货币	5
8	俞皓	1,728	货币	5
9	袁旭东	1,414.4	货币	4.09
10	郑志勇	1,200	货币	3.47
11	金华合成	614.9632	货币	1.78
12	王瑜	600	货币	1.78
13	黄国兴	476.2032	货币	1.38
14	楼晓峰	360.2032	货币	1.04
15	陶致德	211.928	货币	0.61
16	王善庆	184.488	货币	0.53
17	蔡泓薇	160	货币	0.46
18	邓平	160	货币	0.46
19	何天立	160	货币	0.46
20	王志昊	80	货币	0.23
21	陈趋源	80	货币	0.23
22	马艳蓉	80	货币	0.23
23	姜二晨	64	货币	0.19
24	李婧	64	货币	0.19
25	贾江坪	56	货币	0.16
26	许士炎	48	货币	0.14
27	姜晴	48	货币	0.14
28	孙静芸	32	货币	0.09
29	鲍建跃	32	货币	0.09
30	施向华	32	货币	0.09
31	胡秀茶	32	货币	0.09

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
32	卢金明	32	货币	0.09
33	姜国平	32	货币	0.09
34	韦天宝	32	货币	0.09
35	王文金	32	货币	0.09
36	王中平	28.8	货币	0.08
37	万军	27.2	货币	0.08
38	吕向炯	24	货币	0.07
39	胡丰	24	货币	0.07
40	舒和平	24	货币	0.07
41	黎素贞	24	货币	0.07
42	王玉平	20.8	货币	0.06
43	金鑫	19.2	货币	0.06
44	金圣煊	16	货币	0.05
45	郑建民	16	货币	0.05
46	厉新东	16	货币	0.05
47	柴国林	16	货币	0.05
48	赵青	16	货币	0.05
49	高春儿	16	货币	0.05
合计		34,560		100

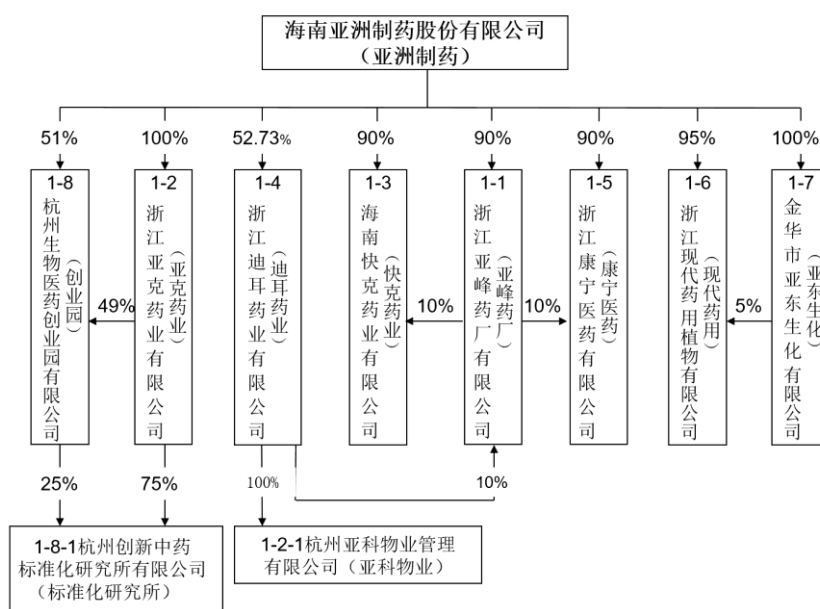
至评估基准日，亚洲制药的股权结构无变化。

3.公司产权和经营管理结构

(1)截至基准日，亚洲制药的经营管理结构如下图所示：



(2)截至基准日，亚洲制药的长期股权投资概况如下：



(二) 被评估企业的主要业务内容

1. 主营业务发展情况

亚洲制药以“供给好药，服务社会”为企业宗旨，以“诚、勤、学”为企业精神，致力于医药产品及保健食品的研发、生产和销售。目前，

亚洲制药的产品以快克、小快克系列非处方药和今幸胶囊等保健食品为主，同时涉及处方药领域。

在非处方药领域，亚洲制药除“快克”复方氨酚烷胺胶囊、“小快克”小儿氨酚黄那敏颗粒外，还包括“快克露”愈美甲麻敏糖浆以及“快克啉”多潘立酮片等多种产品。亚洲制药自上世纪 90 年代开始生产和销售“快克”复方氨酚烷胺胶囊，并发展成为国内主要的非处方感冒药生产和销售企业之一。2010 年以后，亚洲制药充分利用“快克”的品牌影响力以及其线下销售网络和多年营销经验，在非处方药领域加强布局，将“快克”从单一的感冒药品牌升级成多品种、系列化的非处方药品牌。

在保健食品领域，亚洲制药生产和销售今幸胶囊、今幸牌氨糖软骨素维 C 锰咀嚼片等保健产品。今幸胶囊主要功效为抗疲劳、提升免疫力，其人参皂苷 Rh2 含量达到 16.2%，在全国同类产品中居于领先水平。

在处方药领域，亚洲制药凭借自身药品生产批件多、科研能力强的优势，在经过多年的产业布局及经验积累后，同时进入创新西药与现代中药细分行业。亚洲制药目前已经拥有多种创新西药产品，主要包括“快克泰”庆大霉素普鲁卡因维 B12 颗粒、西洛他唑片和双氯芬酸钠缓释片等。

在现代中药行业，亚洲制药以中药饮片产品为主，其他中成药品为辅。其中，亚洲制药在研中成药品“续断壮骨胶囊”属于原国家中药二类新药、国家自然科学基金项目、十五重大科技创新专项，拥有国家新药证书和两个发明专利，并是国家仅有的 23 个成功列入“863”计划滚动资助项目的生物制药中药现代化产品之一。

未来，亚洲制药将围绕抗癌、抗病毒及骨质疏松等方向开展进一步研发工作，并逐渐向糖尿病及抗老年痴呆等方向扩展。

自 2013 年以来，亚洲制药主营业务没有发生重大变化。

1. 主要产品介绍

亚洲制药是集医药生产、经营、科研为一体的综合性企业，主营业务涉及非处方药、处方药以及保健食品的研发、生产和销售。目前，亚洲制药以非处方药领域和保健食品为主，非处方药主要产品包括“快克”复方氨酚烷胺胶囊、“小快克”小儿氨酚黄那敏颗粒，以及“快克露”

愈美甲麻敏糖浆、“快可淋”多潘立酮片等，保健食品主要产品为今幸胶囊；处方药为辅，处方药主要产品包括“快克泰”庆大霉素普鲁卡因维 B12 颗粒、双氯芬酸钠缓释片、西洛他唑片、尼莫地平缓释胶囊和续断壮骨胶囊等。

非处方药领域，亚洲制药主要产品及用途见下表：

主要产品	主要用途
 “快克”复方氨酚烷胺胶囊	本品为感冒用药类非处方药药品。用于缓解普通感冒或流行性感冒引起的发热、头痛、鼻塞、咽痛等症状，也可用于流行性感冒的预防和治疗。
 “小快克”小儿氨酚黄那敏颗粒	本品为感冒用药类非处方药药品。用于缓解儿童普通感冒及流行性感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状。
 “快克露”愈美甲麻敏糖浆	本品为呼吸系统药物类非处方药药品。用于过敏性咳嗽，急、慢性支气管炎、支气管哮喘及各种呼吸道疾病所致的咳嗽。
 “快可淋”多潘立酮片	本品为胃肠促动力药类非处方药药品。用于消化不良、腹胀、嗝气、恶心、呕吐、腹部胀痛。

保健食品领域中，亚洲制药主要产品及用途见下表：

主要产品	主要用途
 今幸胶囊	本品是以人参叶总皂苷水解物为主要原料制成的保健食品，具有增强免疫力的保健功能。

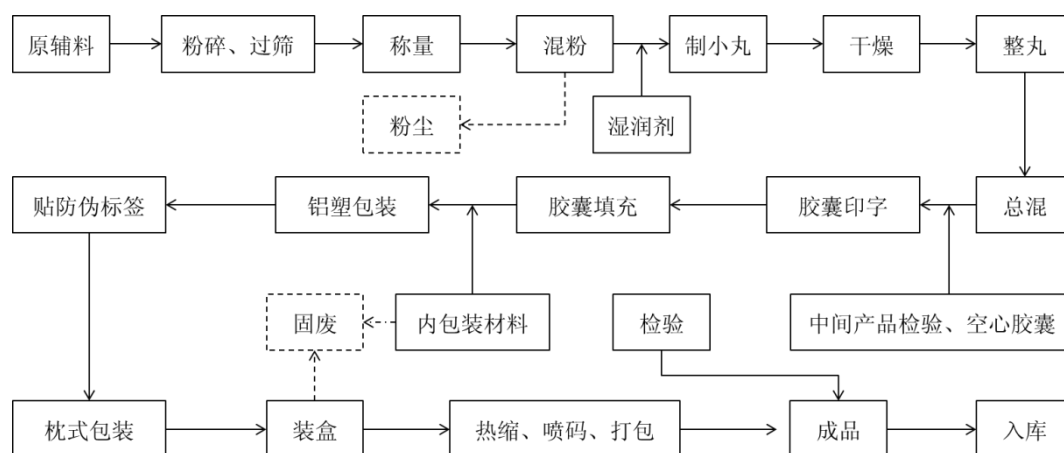
处方药领域，亚洲制药主要产品及用途见下表：

主要产品	主要用途
 “快克泰”庆大霉素普鲁卡因维 B12 颗粒	本品为消化系统药物类处方药药品。主要用于慢性、浅表性胃炎，也用于其它胃炎。
 双氯芬酸钠缓释片	本品为非甾体抗炎镇痛药物类处方药药品。用于： 1、缓解类风湿关节炎、骨关节炎。脊柱关节病、痛风性关节炎、风湿性关节炎等各种慢性关节炎的急性发作期或持续性的关节肿痛症状； 2、各种软组织风湿性疼痛，如肩痛、腱鞘炎、滑囊炎肌痛及运动后损伤性疼痛等； 3、急性的轻、中度疼痛如：手术、创伤、劳损后等的疼痛，原发性痛经，牙痛，头痛等。

 西洛他唑片	本品为血液系统药物类处方药品。用于改善由于慢性动脉闭塞症引起的溃疡、肢痛、冷感及间歇性跛行等缺血性症状，亦可用于预防脑梗死复发（不包括心源性脑梗死）。
 尼莫地平缓释胶囊	本品为心脑血管药物类处方药品。用于缺血性脑血管病、偏头痛、轻度蛛网膜下腔出血所致脑血管痉挛、突发性耳聋及轻中度高血压。
 续断壮骨胶囊	本品为风湿骨科药物类处方药品。用于原发性骨质疏松症属肝肾不足证，症见腰背疼痛、腰膝酸软、下肢疼痛、下肢痿弱、步履艰难等。

2.产品的主要工艺流程

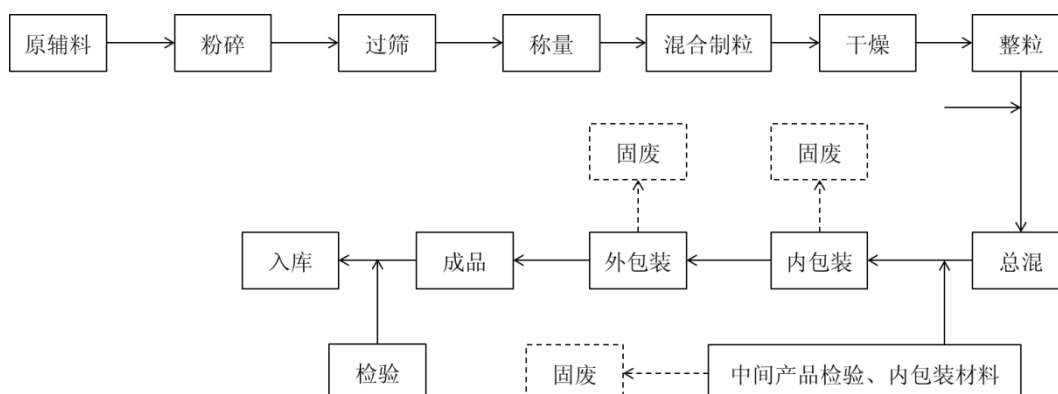
(1) 胶囊制剂工艺流程



工艺流程说明：原料药及辅料进入车间后，经粉碎、过筛（60目或80目）、称量、混粉后，经包衣制丸机制小丸并经真空干燥后，混合成批量、经检验合格后、全自动胶囊填充机进行胶囊填充（空心胶囊填充前经印字机印字），经铝塑泡罩包装机包装，再经外包装（选片贴标、

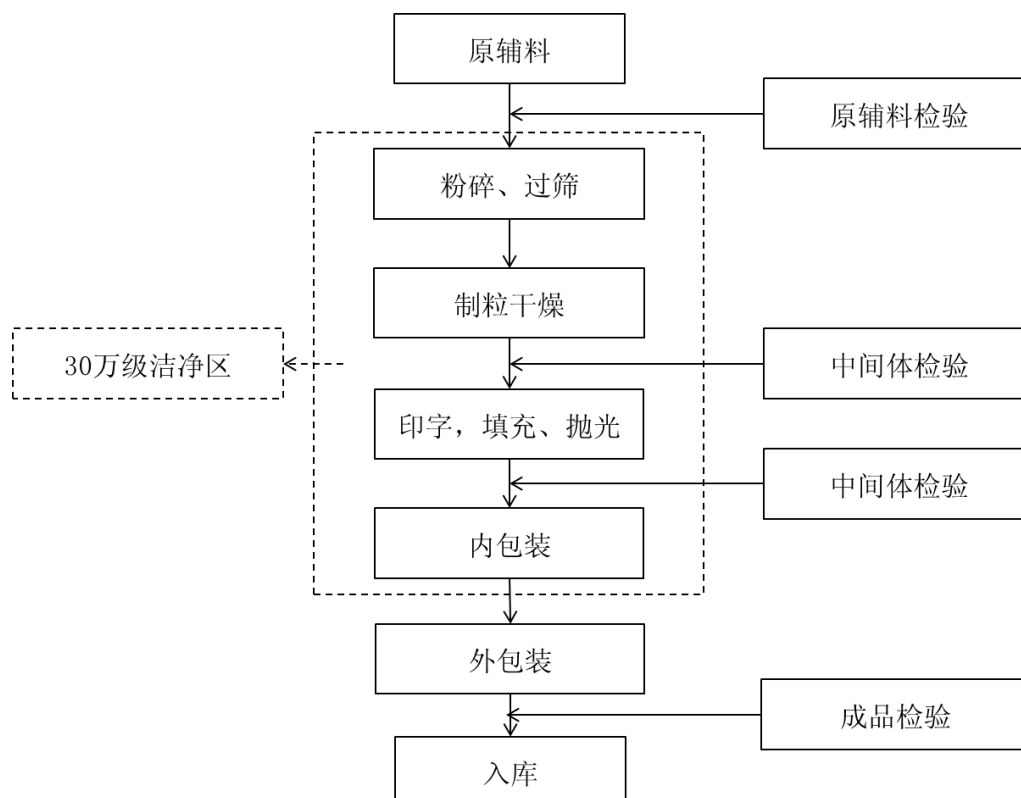
枕式包装、装盒、热缩、喷码、打包) 到成品, 经检验后入库。

(2) 颗粒剂制剂工艺流程



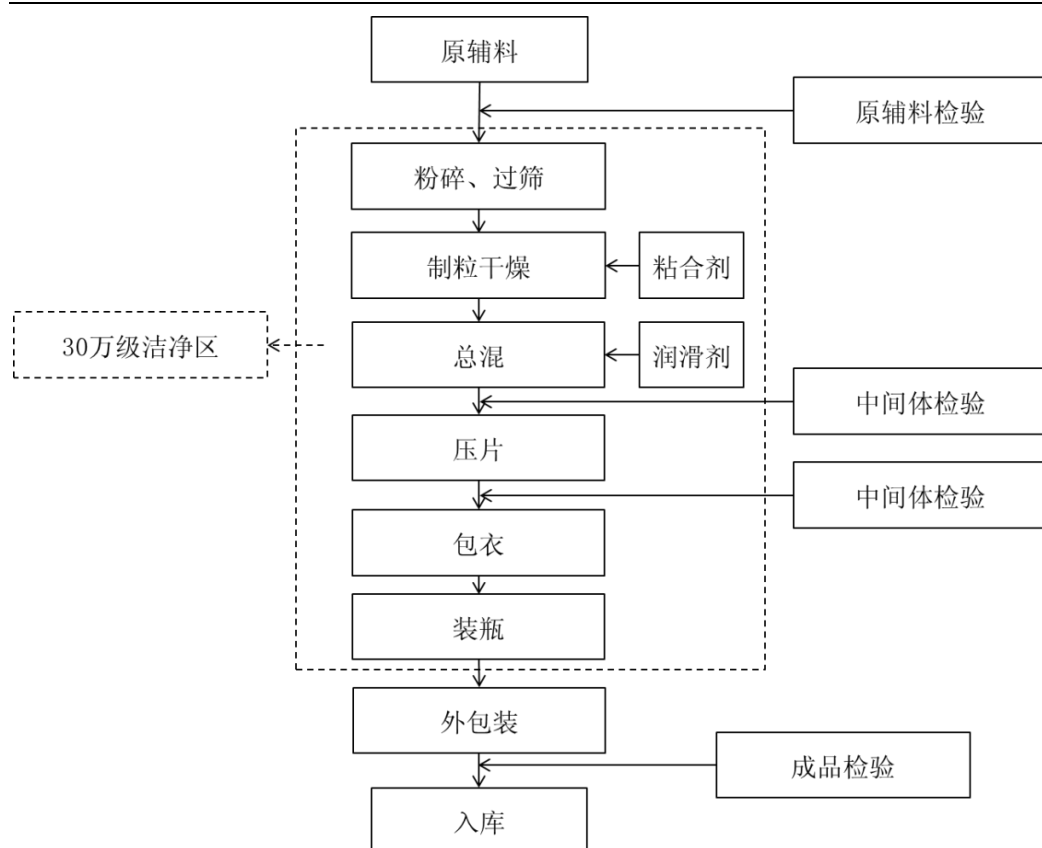
工艺流程说明：原料药及辅料进入车间后经粉碎、过筛、称量、混粉、制粒、干燥后、整粒、混合成批量，经检验合格后，经自动颗粒包装机内包装，再经外包装（装盒、热缩、喷码、打包）到成品，经检验后入库。

(3) 保健食品胶囊剂工艺流程



工艺流程说明：本工艺过程分为粉碎过筛、制粒干燥、印字填充抛光、装瓶或铝塑包装、外包装等到成品，经检验后入库。

(4) 保健食品片剂工艺流程



工艺流程说明：本工艺过程分为粉碎，制粒干燥、总混、压片、包衣、装瓶、外包装等到成品，经检验后入库。

3.主要业务模式

（1）采购模式

亚洲制药生产所需主要物料为原材料、辅料和包装材料。亚洲制药各业务模块及产品线依据自身情况、市场规则和运作机制，独立进行采购活动。

①供应商的选择

在供应商的选择方面，亚洲制药规定了一系列流程，主要包括现场资质审核，质量审核和商务谈判等。其中，质量审核阶段需要由质量管理部门指定的人员负责物料供应商的质量评估和现场质量审计；商务谈判阶段则主要依靠亚洲制药的市场地位，以市场供需和规则为基础与潜在供应商进行接触与谈判。最终，亚洲制药以经批准的合格供应商为准组织采购。

②采购量的确定

在采购量方面，亚洲制药一般通过以下步骤确定：首先，每年根据

市场状况和自身判断，确定当年销售的大致规模以及当年度总体销售计划；其次，各业务部门据此结合经销商的销售进展情况，制定各产品月度销售计划；最后，采购部门配合制定月度投产计划，并依此确定每月所需原材料的采购数量，同时组织原材料采购。

（2）生产模式

亚洲制药严格按照国家 GMP 要求，按照国家药品质量标准，以保证药品质量及药品安全性、有效性为目的，以产品工艺规程为生产依据，以 GMP 生产岗位操作规程为准则，通过不断提高药品生产的科学管理水平，进一步实现管理的标准化和规范化，依法组织生产。亚洲制药具体生产模式如下：

①生产计划的制定

生产部负责生产计划的制定，并上报审批后执行。工艺管理由质量管理部和生产部共同管理。生产计划主要根据市场情况和自身产能情况等因素制定。

②生产计划的调整

生产部在生产计划的基础上，每周对月度计划进行修正和调整，以保证亚洲制药产品的产量达到计划要求。

（3）销售模式

①销售渠道

目前，亚洲制药非处方药和处方药主要采用线下销售，保健食品主要采用线上电商销售。

亚洲制药的主营产品快克产品在线下采用两级分销为主、协议连锁和合作店为辅的销售渠道，目前拥有 47 家一级经销商和 702 家二级分销商；协议连锁和合作店方面，主要直接通过 100 家合作商、394 家连锁商和 18,000 余家合作店实现产品的终端销售。经过 20 余年的发展，亚洲制药在全国除港澳台、西藏以外的地区均已经设有办事机构，成功搭建了遍及全国的销售网络，并拥有一只 1000 余人的销售团队，其中快克产品的销售团队为近 600 人。

亚洲制药在线上采用电子商务模式，其中 B2C 平台包括官方网站、天猫和京东，C2C 平台包括淘宝、微店以及其他渠道。

②营销方案

亚洲制药在线下以一线产品“快克”、“小快克”的销售为主导，并利用“快克”的品牌优势以及前期搭建的强大营销网络，推广销售亚洲制药二线产品如“快克露”愈美甲麻敏糖浆、“快克啉”多潘立酮片等。亚洲制药销售队伍主要负责两级分销以外渠道的开拓、维护。

亚洲制药在线上以保健食品今幸胶囊的销售为主，采用电子商务结合全网推广的营销模式。

③销售结算

亚洲制药线下主要采用先款后货方式销售产品，线上采用款到发货和货到付款相结合的方式销售产品。

④定价方式

亚洲制药的非处方药产品由企业自主定价，处方药产品遵循相关部门的定价政策。亚洲制药以市场为导向，在充分研究产品零售价格的情况下，对产品实行全国统一的价格体系。

（三）被评估企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

1.被评估企业的市场地位

亚洲制药在非处方药领域的主要产品为快克及小快克系列感冒药，报告期内，快克及小快克系列感冒药占营业收入的比例在 70%左右。

感冒药生产企业众多，市场较为分散。报告期内，“快克”复方氨酚烷氨胶囊凭借其良好的市场知名度和稳健的产品质量，在全国同类产品中的销量居于领先地位。根据 CFDA 南方所下属的广州标点医药信息科技有限公司的数据，“快克”复方氨酚烷氨胶囊在 2014 年成人感冒化学药市场排名第 6，市场份额为 6.59%；“小快克”小儿氨酚黄那敏颗粒在 2014 年儿童感冒化学药市场排名第 5，市场份额为 4.51%。

亚洲制药自上世纪 90 年代开始生产和销售“快克”复方氨酚烷氨胶囊，产品疗效确切、质量稳定，是该产品国家质量标准的起草者。1996 年 10 月亚洲制药及其子公司亚峰药厂生产的“快克”牌复方氨酚烷氨胶囊的组方标准被收载于原卫生部颁布的《药品标准》二部第五册中。

经过多年发展，“快克”系列感冒药已经成为国内知名品牌，在国内非处方药市场具有较高影响力，拥有良好的用户美誉度、忠诚度。近

年来快克获得的主要荣誉如下：

2005 年 6 月，“快克”被国家工商总局商标局认定为“驰名商标”。

2011 年 9 月，快克品牌荣膺 2011 年度中国广告主长城奖“中国消费者最信赖的知名品牌奖”，成为中国感冒药中唯一的品牌大奖。

2014 年 8 月，快克系列感冒药在西普会（中国药品零售业信息发布会）中荣获“中国药品品牌”奖。

2014 年 10 月，在“第十四届中国药店高峰论坛”上，快克感冒药获得“店员推荐率最高品牌感冒药”荣誉及奖杯。

2.被评估企业的竞争优势

(1) “快克”品牌知名度与系列横向发展优势

经过多年发展，“快克”系列感冒药已经成为国内家喻户晓的品牌，在国内非处方药市场具有较大的影响力，用户的美誉度、忠诚度都非常高。2008 年以来，“快克”系列感冒药连续多年被《健康中国》杂志评选为“中国药品品牌榜榜样品牌”，并被健康报社评为“百姓放心药”。

2010 年以来，借助“快克”品牌在非处方药市场的知名度和美誉度，海南亚药先后推出了“小快克”小儿氨酚黄那敏颗粒、“快克露”愈美甲麻敏糖浆、“快克灵”等快克系列非处方药，形成了“快克”品牌跨品种协同发展的效果。

(2) “今幸胶囊”产品质量优势

海南亚药的抗癌保健产品“今幸胶囊”人参皂苷含量为 16.2%，是全国同类产品人参皂苷含量最高的保健品。

从国家相关政策调整来看，今后很难再审批出类似“今幸胶囊”这样高品质的保健产品（含量高达 16.2%的人参皂苷产品将不再列入保健食品审批范围而是列入药品审批范围），为海南亚药创造了较高的竞争壁垒。

并且，经过五年的市场检验，今幸胶囊的效果以及品质得到了客户的高度认可，商城两年无差评就是一个充分的证明。另一方面，“今幸胶囊”定价合理，长期保持较高的利润率以及销量规模。

(3) 高效有力的立体化营销渠道优势

在非处方药销售方面，亚洲制药的快克产品以经销商销售为主，目

前拥有 47 家一级经销商和 702 家二级分销商；协议连锁和合作店方面，主要直接通过 100 家合作商、394 家连锁商和 18,000 余家合作店实现产品的终端销售。经过 20 余年的发展，亚洲制药在全国除港澳台、西藏以外的地区均已经设有办事机构，成功搭建了遍及全国的销售网络，并拥有一只 1000 余人的销售团队，其中快克产品的销售团队为近 600 人。

同时，亚洲制药在全国除港澳台、西藏以外的 30 个省市自治区设有销售办事处，快克产品销售团队的人数近 600 人，保障了对渠道及终端管理的高效顺畅。亚洲制药精细化的渠道管理模式、经验丰富且分布广泛的销售团队和由经分销商及连锁终端等构成的遍布全国的渠道网络相辅相承，使得产品供应紧密贴合市场需求，极大提高了产品的市场竞争力。

在保健食品销售方面，亚洲制药以电商渠道为主，自 2006 年官方商城上线以来，电商团队已经过 8 年的运营实践，在电商技术、客服和网络推广等方面形成较为专业的高质量团队。

（4）完善的质量保证体系

公司一直把产品质量作为企业生存、发展的基石，对已经投产的各种产品建立和健全了强有力的质量标准保证体系。相关药品、产品生产线严格按照 GMP 要求进行设计，并选用国内外较先进的生产工艺设备和良好的科研检测装置，产品质量稳定。公司产品历次市场抽检合格率均为 100%，无重大质量事故发生，在市场上享有良好声誉。

此外，公司用胶囊不含环氧乙烷等致癌物质，并且有 FDA 的认证。由于投料充足、工艺好，产品保质期比同类产品多一年。

（5）较强的科研创新能力

亚洲制药先已设立多个研究所，集中了一批医药优秀科技人才，专门从事医药产品的研究开发，并与国内多家医药院校、科研院所有经常性的技术交流和紧密的技术合作。

亚洲制药主要围绕抗癌、抗病毒及骨质疏松等方向开展研发工作，并逐渐向糖尿病及抗老年痴呆等方向扩展，以提取天然药物中的高效成分进行现代天然药物及功能性食品研发为主要方针，先后进行了多个中药品种及功能性食品的立项研发工作。经过多年的探索，亚洲制药已拥

有多个具有重大创新意义的产品，如成功入选国家“863”计划滚动资助项目的续断壮骨胶囊和入选国家创新项目的尼莫地平缓释胶囊。经过多年科研积累及经营发展，亚洲制药现有近 90 个药品注册批件，覆盖感冒、抗过敏、解热镇痛抗炎、心脑血管、妇科用药、老年用药、儿童用药、膳食补充等多个类别。

3.被评估企业的竞争劣势

与国内外大型医药企业相比，海南亚药资金实力相对较弱，目前只能通过自身内部积累和外部银行贷款融资满足公司的资金需求，从而限制了海南亚药在引进先进技术、壮大销售力量、研发新产品和新工艺等方面的投入。海南亚药目前尚未进入资本市场，直接融资的渠道没有打开，融资渠道的单一可能束缚海南亚药更快的发展。

（四）被评估企业的发展战略及经营策略

1.“快克”品牌系列化发展战略

经过多年发展，“快克”系列感冒药已经成为国内家喻户晓的品牌，在国内非处方药市场具有较大的影响力，用户的美誉度、忠诚度都非常高。2010 年以来，海南亚药开始实施“快克”品牌系列化发展战略，借助“快克”品牌在非处方药市场的优势影响力和知名度，海南亚药先后推出了“小快克”小儿氨酚黄那敏颗粒、“快克露”愈美甲麻敏糖浆、快克灵等“快克”系列非处方药。

未来，海南亚药将继续加强“快克”品牌的综合多维度宣传，强化“快克”品牌的跨品种知名度、美誉度。另一方面，海南亚药将进一步挖掘具有潜力的非处方药品种，充实“快克”系列非处方药的品类，有效发挥“快克”品牌的协同效应，满足市场对于高品质非处方药的需求，巩固海南亚药和“快克品牌”在非处方药领域中的领先地位。

2.互利双赢的渠道战略

在海南亚药现有线下营销渠道优势地位的基础上，基于零售渠道对非处方药销售的重要性以及我国零售药店存在的发展机遇，海南亚药将进一步推广“快克合作药店”的互利双赢模式，持续优化零售终端销售“快克”品牌系列品种的激励机制，提升对海南亚药非处方药品种销售的拉动作用，从而实现海南亚药与零售终端互利双赢的经营局面。

3.线上电子商务平台发展战略

近年来，海南亚药开展了线下终端与线上电商共同发展的立体化销售渠道布局，在海南亚药强大的线下营销渠道上打造了一条经营效率高、资金周转快的线上 B2C 医药产品电子商务销售渠道。从几年来海南亚药抗癌保健品“今幸胶囊”的线上销售成果上看来，海南亚药线上电商渠道的强大销售能力已经初现端倪。

未来，海南亚药将继续加大线上电商渠道投入力度，积极培养电商销售团队、升级网络商城平台、加强线上品牌推广并建设互联网营销网络，进一步挖掘传统药品及健康食品的线上销售潜力。

4.创新与研发战略

亚洲制药多年来不断从战略上调整药品研发思路、培育药品研发能力、提升药品研发创新水平，同步进行创新药、生物药、仿制药的研发。

海南亚药将进一步加强研发投入、均衡主营业务发展，从而实现多领域的均衡发展。

四、收益预测的假设条件

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、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.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设 GMP、GSP 等各项经营资质可以续期；

5.假设被评估单位拥有的高新技术企业资质在预测期可持续享有。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

五、被评估企业的资产与财务分析

(一)资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

经营性资产主要为用于生产的机器设备、厂房土地及必要的电子设备，配置合理、使用正常。

2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

经分析，本次评估中非经营性资产为企业的投资性房地产、在建工程、应付股利、应收股利及公司间拆借款。

(二)历史年度财务分析

1.财务状况与经营业绩

海南亚药近两年一期资产负债情况见下表：

两年一期资产负债情况（合并口径）：

金额单位：人民币元

科目/报表日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
资产总额	1,440,557,048.22	1,321,683,261.45	1,186,530,606.34
负债总额	717,613,444.80	520,109,729.68	376,507,812.14
净资产	722,943,603.42	801,573,531.77	810,022,794.20

两年一期资产负债情况（母公司口径）：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
资产总额	622,359,968.14	709,682,625.37	695,523,027.57
负债总额	169,923,265.01	109,944,093.68	103,437,474.47
净资产	452,436,703.13	599,738,531.69	592,085,553.10

海南亚药近两年一期经营状况见下表（合并口径）：

金额单位：人民币元

科目	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
营业收入	609,752,156.09	628,990,738.95	143,845,128.33
营业成本	159,747,042.30	177,458,903.46	39,605,885.87
税金及附加	8,996,058.64	14,292,006.04	3,707,875.53
销售费用	200,234,638.23	217,665,672.16	69,343,076.72
管理费用	91,965,584.79	95,971,825.25	23,719,156.90
财务费用	1,709,508.62	1,963,872.17	532,390.05
资产减值损失	236,955.48	-2,894,182.16	2,533,383.29
营业外收入	4,698,623.78	6,908,092.22	946,887.21
营业外支出	2,622,793.77	5,578,242.44	782,249.75
利润总额	148,938,198.04	125,862,491.81	4,567,997.43
所得税	35,832,042.34	29,007,226.86	-3,881,265.00
净利润	113,106,155.70	96,855,264.95	8,449,262.43

海南亚药近两年一期经营状况见下表（母公司口径）：

金额单位：人民币元

内容	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
营业收入	136,421,178.83	126,603,524.59	291,279.73
营业成本	29,393,391.26	28,036,411.98	61,523.70
税金及附加	2,053,542.07	1,930,856.11	21,600.09
销售费用	15,025,295.53	10,632,057.72	1,965,033.62

管理费用	21,183,486.00	21,007,121.23	6,047,678.05
财务费用	981,541.98	-1,647.82	-5,654.04
资产减值损失	-1,411,059.26	-999,515.77	944,849.31
投资收益		107,254,663.40	
营业外收入	1,968,788.46	2,001,100.00	
营业外支出	44,267.17	616,876.93	41,000.86
利润总额	71,119,502.54	174,637,127.61	-8,784,751.86
所得税	10,523,411.24	10,055,299.05	-1,131,773.27
净利润	60,596,091.30	164,581,828.56	-7,652,978.59

2. 资产负债结构分析

(1) 资产结构及变化分析

评估基准日近两年一期，企业合并口径下各类资产结构及变动情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 3 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	59,694.92	41.44%	42,360.57	32.05%	28,797.95	24.27%
非流动资产	84,360.78	58.56%	89,807.76	67.95%	89,855.11	75.73%
合计	144,055.70	100.00%	132,168.33	100.00%	118,653.06	100.00%

亚洲制药是一家以研发、生产、销售非处方药和保健食品为主的医药企业，厂房、设备等长期资产投入较大，且亚科中心等项目投资规模较大，因此非流动资产占资产总额比例较高。

2014 年-2016 年 3 月，亚洲制药流动资产规模由 59,694.92 万元降至 28,797.95 万元，主要系应收票据规模下降，以及 2015 年起亚洲制药对往来款进行规范导致的期末其他应收款降低。非流动资产规模由 84,360.78 万元增至 89,856.48 万元，主要系亚科中心、亚药海南药厂 GMP 项目等建设项目投资较高。

(2) 流动资产结构及变化分析

企业流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账

款、存货、其他应收款等，基准日近两年一期各期末，其主要构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 3 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	10,109.71	16.94%	12,941.25	30.60%	5,334.02	18.52%
应收票据	25,367.08	42.49%	14,201.44	33.50%	8,937.31	31.03%
应收账款	3,216.97	5.39%	3,319.88	7.80%	3,772.14	13.10%
预付账款	272.97	0.46%	573.28	1.35%	690.00	2.40%
其他应收款	14,625.73	24.50%	5,775.03	13.60%	5,676.21	19.71%
存货	4,745.48	7.95%	4,578.35	10.80%	3,834.88	13.32%
其他流动资产	1,356.98	2.27%	971.35	2.30%	553.39	1.92%
合计	59,694.92	100.00%	42,360.57	100.00%	28,797.95	100.00%

近两年及一期末，亚洲制药流动资产主要由货币资金、应收票据、其他应收款和存货构成，四项合计占流动资产总额的比例分别为 91.88%、88.52%和 82.58%。

从流动资产构成来看，近两年及一期末，企业货币资金占流动资产的比例分别为 16.94%、30.55%和 18.52%，亚洲制药的核心产品“快克”系列感冒药主要采用“先款后货”的销售政策，收到票据或现金后才发出商品，主营业务产生现金流情况较好；2016 年 3 月末银行存款比 2015 年末减少，主要系一季度支付的奖金及广告费等较大。

亚洲制药应收票据全部为银行承兑汇票，为亚洲制药收到的购货方开具或背书的汇票。2015 年末应收票据比 2014 年末降低了 44.02%，主要系 2014 年和 2015 年，亚洲制药对于客户现款支付的快克产品货款给予 3%的折扣，而 2015 年银行六个月贷款基准利率持续降低，因此客户更倾向于现款支付获得资金利差。

近两年及一期末，亚洲制药预付账款占期末流动资产的比例分别为 0.46%、1.35%和 2.40%。2015 年末预付账款比 2014 年末有所增长，主要系为在电视渠道提高品牌的持续影响力，2015 年亚洲制药在四季度及次年一季度集中投放电视广告，2015 年末预付的广告费增长较大。

2014 年-2016 年 3 月，亚洲制药其他应收款金额较大，主要系亚洲制药与亚药投资、亚泰实业、福瑞投资等往来资金规模较大。亚洲制药根据自身资金周转情况，将部分资金借给其他公司使用，并对大额或期限较长的借款收取利息，利率均不低于同期银行贷款利率。2016 年 3 月末亚洲制药其他应收款余额比 2014 年急剧减少，主要系 2015 年起亚洲制药对往来款项进行规范，大额的关联方拆借款已基本收回。

存货主要包括与药品生产经营相关的原材料、在产品和库存商品等。2015 年末存货余额比 2014 年末降低 167.13 万元，主要系厂区 GMP 改造影响生产，因此 2015 年末原材料、包装物金额有所减少。2016 年 3 月末存货余额比 2015 年末降低，主要系二季度开始为感冒药的销售淡季，产品备货数量相应减少，同时 2016 年一季度厂区 GMP 改造对产品生产亦有一定影响。

(3) 非流动资产结构及变化分析

企业非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等，评估基准日近两年一期，其主要构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 3 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产	53,800.16	63.77%	52,498.91	58.46%	52,173.59	58.06%
固定资产	14,257.08	16.90%	19,913.10	22.17%	19,502.56	21.70%
在建工程	10,943.16	12.97%	12,187.77	13.57%	12,171.11	13.55%
无形资产	4,751.61	5.63%	4,480.82	4.99%	4,414.46	4.91%
长期待摊费用	245.00	0.29%	575.77	0.64%	724.98	0.81%
递延所得税资产	157.12	0.19%	85.12	0.09%	535.87	0.60%
其他非流动资产	206.65	0.24%	66.28	0.07%	332.55	0.37%
合计	84,360.78	100.00%	89,807.76	100.00%	89,855.11	100.00%

①投资性房地产

近两年及一期末，亚洲制药投资性房地产账面价值分别为 53,800.16

万元、52,498.91 万元和 52,173.59 万元，占非流动资产的比例分别为 63.77%、58.46%和 58.06%。投资性房地产主要为亚科中心房屋及土地使用权，亚科中心系亚洲制药自建的杭州生物医药科技创业基地，规划总建筑面积为 79,455.31 平方米，于 2014 年末完工达到预定可使用状态。亚科中心地下约 19,927.79 平方米，主要用于配套设施及公共车库，地上面积 59,527.52 平方米，亚洲制药及其下属公司拟定自用面积为 3,081 平方米，剩余面积用于对外租赁。

②固定资产

单位：万元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31
固定资产原值	35,073.43	35,452.31	28,802.56
累计折旧	15,570.87	15,528.48	14,534.75
固定资产减值准备	-	10.73	10.73
固定资产账面价值	19,502.56	19,913.10	14,257.08
成新率（%）	55.60	56.17	49.50

固定资产主要包括房屋建筑物、通用设备、专用设备、运输工具及其他设备。2014 年-2016 年 3 月各期末，固定资产账面价值占非流动资产总额的比例分别为 16.90%、22.17%和 21.70%。

2015 年末固定资产原值比 2014 年末增长 6,649.74 万元，主要系亚药海南药厂 GMP 项目 2015 年部分完工，在建工程转入固定资产 6,692.39 万元金额较大。

截至 2016 年 3 月 31 日，亚洲制药固定资产明细情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	成新率（%）
房屋建筑物	21,677.61	7,538.50	14,139.11	65.22
通用设备	1,750.49	1,181.07	569.42	32.53
专用设备	9,835.41	5,672.53	4,162.87	42.33
运输设备	1,255.85	918.72	337.14	26.85
其他设备	554.07	260.06	294.02	53.06
合计	35,073.43	15,570.87	19,502.56	55.60

③在建工程

单位：万元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31
亚洲制药	7,678.61	7,560.25	10,842.03
迪耳药业	4,492.5	4,569.13	34.74
现代药用		58.39	66.39
合计	12,171.11	12,187.77	10,943.16

由上表可看出，在建工程余额占非流动资产总额的比例分别为 12.97%、13.57%和 13.55%。

2015 年末亚洲制药在建工程比 2014 年末增长 1,244.60 万元，主要系迪耳药业的两个 GMP 改造项目投入较大。

④无形资产

单位：万元

项目	2016-3-31	2015-12-31	2014-12-31
无形资产原值	6,194.60	6,194.60	6,194.60
累计摊销	1,780.14	1,713.79	1,443.00
无形资产减值准备			
无形资产账面价值	4,414.46	4,480.82	4,751.61

亚洲制药无形资产系土地使用权、专利权/非专利技术、软件等。各期末，无形资产账面价值占非流动资产总额的比例分别为 5.63%、4.99%和 4.91%。

两年一期內，无形资产原值未发生变化，账面价值的变动主要系摊销所致。

(4) 负债结构及变化分析

评估基准日近两年，企业各类负债结构及变动情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 3 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	9,920.00	13.82%	9,130.00	17.55%	8,950.00	23.77%
应付票据	400.00	0.56%	500.00	0.96%	-	
应付账款	11,520.67	16.05%	9,642.70	18.54%	7,458.84	19.81%
预收账款	18,329.72	25.54%	12,239.61	23.53%	6,071.95	16.13%
应付职工薪酬	3,769.84	5.25%	3,525.27	6.78%	1,044.09	2.77%

应交税费	5,968.43	8.32%	3,952.67	7.60%	995.60	2.65%
应付利息	33.96	0.05%	25.55	0.05%	27.46	0.07%
应付股利	8,110.37	11.30%	1,708.79	3.29%	1,054.68	2.80%
其他应付款	8,141.12	11.34%	5,108.97	9.82%	3,824.54	10.16%
一年内到期的非 流动负债	2,187.00	3.05%	2,182.00	4.20%	2,225.00	5.91%
长期借款	3,380.25	4.71%	3,995.42	7.68%	5,998.61	15.93%
负债总额	71,761.34	100.00%	52,010.97	100.00%	37,650.78	100.00%

近两年及一期末，亚洲制药流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款和长期借款构成，合计占流动负债总额的比例分别为 74.52%、81.33%和 91.71%。

①短期借款

近两年及一期末，亚洲制药短期借款分别为 9,920 万元、9,130 万元和 8,950 万元，占流动负债的比例分别为 13.82%、17.55%和 23.77%。亚洲制药短期借款规模较大主要系：随着业务规模的扩张，亚洲制药对流动资金需求较高；亚科中心和厂区 GMP 改造项目的建设加大了亚洲制药的资金需求。

②应付账款

近两年及一期末，亚洲制药应付账款期末余额分别为 11,520.67 万元、9,642.70 万元和 7,458.84 万元，占流动负债总额的比例分别为 16.05%、18.54%和 19.81%。期末应付工程设备款金额较大，主要系 2014 年末亚科中心完工达到预定可使用状态，工程款中作为质量保证金的部分待质保期满后支付，另有部分追加工程量尚未支付。

③预收账款

近两年及一期末，亚洲制药预收账款期末余额分别为 18,329.72 万元、12,239.61 万元和 6,071.95 万元，占流动负债总额的比例分别为 25.54%、23.53%和 16.13%。期末预收账款金额较高的原因为：

i.季节性因素及市场竞争策略的影响：亚洲制药产品销售旺季一般在本年四季度和下年一季度，同时由于市场竞争的需要，亚洲制药四季度的发货量一般较大，约占全年 60%以上；

ii.亚洲制药销售结算的影响：快克系列产品采取先款后货的销售结算方式，且亚洲制药在商品发出且对方已签收时方可确认收入，从收到货款至确认收入需要一定的周期。

2015 年末预收账款比 2014 年末减少 6,090.11 万元，主要系受 2014 年第二、三季度 GMP 改造的影响，亚峰药厂基本停产，第四季度亚峰药厂 GMP 改造完成后，快克系列产品生产和发货相对集中，2014 年末预收账款金额较大。

④其他应付款

近两年及一期末，亚洲制药其他应付款期末余额分别为 8,141.12 万元、5,108.97 万元和 3,824.54 万元，占流动负债总额的比例分别为 11.34%、9.82%和 10.16%。2015 年末其他应付款比 2014 年末减少 3,032.15 万元，主要系：

i.迪耳药业改制时形成的退休人员托管金及补偿资金原由迪耳药业托管，2015 年末迪耳药业将涉及改制时调整员工劳动关系的补偿金及退休人员社会统筹托管费用等专项资金 1,351.23 万元及相关权利义务一并转入迪耳投资；

ii.2015 年对往来款项进行规范，偿付了迪耳药业股权收购余款 227.66 万元及部分大额往来款；

iii.亚洲制药 2015 年末发货减少，快克药业、康宁医药期末应付的运费等相应降低。2016 年 3 月末其他应付款比 2015 年末减少 1,284.42 万元，主要系对上期末计提的运费等进行了结算。

3.偿债能力分析

评估基准日近两年，企业主要偿债能力指标情况如下：

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
流动比率%	87	88	91
速动比率%	78	77	77
资产负债率%	49.81%	39.35%	31.73%

由上表可看出，亚洲制药流动比率和速动比率基本保持稳定，随着各期末预收款项、应付股利、其他应付款等流动负债的持续降低，资产负债率有所下降。

4.营运能力分析

评估基准日近两年一期，企业主要营运能力指标情况如下：

项目	2014 年 2014 年 12 月 31 日	2015 年/2015 年 12 月 31 日	2016 年 1-3 月/2016 年 3 月 31 日
应收账款周转率（次）	15.68	16.88	3.45
存货周转率（次）	3.51	3.81	0.94

根据企业经营特点，亚洲制药“快克”、“小快克”等快克系列产品主要采取“先款后货”的结算方式。应收账款主要是医药经销、中药饮片销售业务形成，上述规模占总的业务规模比例较低，亚洲制药应收账款周转率维持在较好水平。

由上表可看出，亚洲制药业务经营情况良好，运营能力较为稳定。

5.盈利能力分析

（1）营业收入分析

评估基准日近两年一期，企业营业收入结构情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 3 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
主营业务收入	60,666.24	99.49	61,992.60	98.56	13,828.52	96.13
其他业务收入	308.98	0.51	906.48	1.44	555.99	3.87
营业收入合计	60,975.22	100.00	62,899.07	100.00	14,384.51	100.00

从上表数据可以看出，2014 年~2015 年的主营业务收入、其他业务收入的结构波动不大，且其他业务收入占比较低；2016 年有所上升，主要受亚科中心租赁收入增加的影响，但其他业务收入对整体收入影响很小。

①主营业务收入分析

2014 年至 2016 年 3 月，企业的主营业务收入及各产品占主营业务收入比例见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
----	--------	--------	--------------

	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
快克	29,774.86	48.83	32,036.97	50.93	8,057.96	56.02
小快克	13,591.90	22.29	13,082.48	20.80	2,380.33	16.55
今幸胶囊	5,582.54	9.16	5,842.74	9.29	1,295.93	9.01
其他	11,716.94	19.22	11,030.40	17.54	2,094.30	14.56
其他业务收入	308.98	0.51	906.48	1.44	555.99	3.87
合计	60,975.22	100.00	62,899.07	100.00	14,384.51	100.00

亚洲制药的主要产品为快克、小快克和今幸胶囊，合计收入分别占各期营业收入的 80.28%、81.02%和 81.57%。快克系列感冒药自上世纪 90 年代起投入市场，凭借药品品质和有效的营销推广积累了良好的用户口碑和广泛的渠道客户。随着新规格快克产品的推出和市场营销推广的增强，快克产品将保持稳定增长的趋势。

②分季度的销售收入

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一季度	18,565.33	14,730.82	14,384.51
二季度	7,839.31	10,463.80	
三季度	9,158.21	11,830.32	
四季度	25,412.37	25,874.13	
合计	60,975.22	62,899.07	14,384.51

由于感冒多发于冬春季节，因此快克产品的销售旺季为第一季度和第四季度。

(2) 营业成本分析

评估基准日近两年一期，企业营业成本结构情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年		2015 年		2016 年 1-3 月	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
快克	5,060.97	31.68	5,184.24	29.21	1,262.44	31.88
小快克	2,733.58	17.11	2,816.81	15.87	570.94	14.42
今幸胶囊	609.66	3.82	703.03	3.96	148.61	3.75
其他	7,192.26	45.02	7,241.38	40.81	1,480.89	37.39
其他业务成本	378.23	2.37	1,800.43	10.15	497.71	12.57

项目	2014 年		2015 年		2016 年 1-3 月	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合计	15,974.70	100.00	17,745.89	100.00	3,960.59	100.00

亚洲制药的成本主要是金刚烷胺、盐酸金刚烷胺、人参叶皂苷等原材料及辅料成本，和人工、制造费用等，其中材料成本对营业成本的影响较大。

(3) 毛利水平

单位：万元/%

项目	2014 年		2015 年		2016 年 1-3 月	
	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)
快克	24,713.89	83.00	26,852.73	83.82	6,795.52	84.33
小快克	10,858.32	79.89	10,265.67	78.47	1,809.39	76.01
今幸胶囊	4,972.88	89.08	5,139.71	87.97	1,147.32	88.53
其他	4,524.68	38.62	3,789.02	34.35	613.41	29.28
其他业务收入	-69.25	-22.41	-893.95	-98.62	58.28	10.48
合计	45,000.51	73.80	45,153.18	71.79	10,423.92	72.47

2014 年至 2016 年 3 月，亚洲制药毛利率较为稳定，综合毛利率分别为 73.80%、71.79%和 72.47%。亚洲制药主营快克系列感冒药和今幸胶囊产品，报告期内核心产品盈利能力较强，其毛利率基本在 75%以上。

报告期内，毛利率波动的主要原因为厂房 GMP 改造、2015 年将额外提供给经销商的小快克调整为在经销商采购时随货发出并计入销量，因此毛利率相对摊薄，但随着快克系列产品销量增长，固定成本将被摊薄，毛利将有所增加。

2015 年度今幸胶囊毛利率比 2014 年度有所降低，主要系今幸胶囊通常在 11 月中旬至 12 月中旬进行促销，促销期间平均单价低于一般零售价，2015 年随着今幸胶囊知名度的提升和市场推广的增强，当年促销期间销量有所增长。

报告期内，亚洲制药其他业务毛利率分别为-22.41%、-98.62%和 10.48%。其他业务主要是房产租赁。2015 年其他业务毛利率为-98.62%，主要系亚科中心于 2014 年末完工转入投资性房地产并开始对外租赁办

公区域，前期处于招租推广阶段。

(4) 期间费用分析

评估基准日近两年，企业期间费用情况如下：

单位：万元/%

产品	2014 年		2015 年		2016 年 1-3 月	
	金额	占收入比	金额	占收入比	金额	占收入比
营业费用	20,023.46	32.84	21,766.57	34.61	6,934.31	48.21
管理费用	9,196.56	15.08	9,597.18	15.26	2,371.92	16.49
财务费用	170.95	0.28	196.39	0.31	53.24	0.37
合计	29,390.97	48.20	31,560.14	50.18	9,359.46	65.07

①销售费用

亚洲制药主要产品为快克、小快克及今幸胶囊，销售方式以多种渠道广泛覆盖、重点渠道深度合作及广告宣传拉动的策略为主。为提高品牌影响力、促进产品终端销售，亚洲制药在广告宣传、市场推广等方面投入金额较高、销售费用较大，报告期内销售费用占营业收入的比例分别为 32.84%、34.61%和 48.21%。

2015 年广告宣传费比 2014 年增长 2,484.61 万元，主要系 2014 年起亚洲制药调整品牌推广策略，强化积极阳光的品牌形象并重新制作广告片及推广材料，2014 年电视广告投放较少，新的广告片于 2015 年中旬完成，当年在湖南卫视、浙江卫视等电视渠道投放的广告支出较大。2016 年一季度销售费用占营业收入比例较高，主要系为了在电视渠道提高 2015 年新广告片的持续影响力，亚洲制药集中在 2015 年四季度及次年一季度投放电视广告，一季度广告费用较大。

②管理费用

报告期内，亚洲制药管理费用占营业收入的比例分别为 15.08%、15.26%和 16.49%。2015 年度管理费用比 2014 年度增长 400.62 万元，主要系职工薪酬增长。

(三)对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整
无。

六、评估计算及分析过程

(一)收益法具体方法和模型的选择

本次收益法采用合并口径预测，考虑到亚洲制药及其下属子公司除去迪耳药业外，均为全资子公司，且业务具有一定的关联性，除亚东生化外(已停产)，以合并口径预测能更真实完整的反映被评估单位的整体企业价值。

1.收益法模型

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估模型选用企业现金流。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资价值

股东全部权益价值=企业价值-有息负债

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款及带有借款性质的其他应付款等。

其中：

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中： P——评估基准日的企业经营性资产价值

F_i ——企业未来第*i*年预期自由现金流量

F_n ——永续期预期自由现金流量

r ——折现率

i ——收益期计算年

n ——预测期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

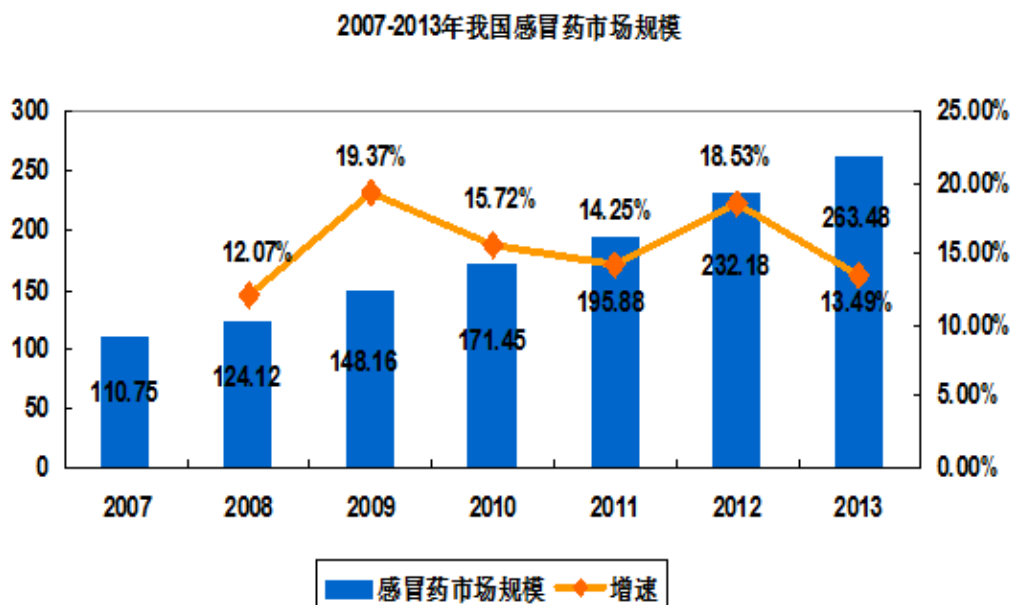
企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

亚洲制药是一家以研发、生产、销售非处方药和保健食品为主的医药行业公司，公司经营范围涉及医药研发、药品生产、药品经销和零售等多方面领域，目前已发展成为国内主要的非处方感冒药生产和销售企业之一。

我国感冒药品市场销售规模由 2007 年的 110.75 亿元增长至 2013 年的 263.48 亿元，年均复合增长率为 15.54%，高于同期非处方药市场的整体增速。近年行业发展状况如下图所示：



综合上述行业发展状况及企业自身运营情况等因素，管理层对企业未来收益进行了五年一期的预测，并预计在 2022 年及以后年度企业进入稳定期。

3.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的

核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次预估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

4.净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-期间费用(管理费用、营业费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

5.终值的确定

收益期为永续，终值 $P_n = R_{n+1}/i$

R_{n+1} 按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年在不扩大规模的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

6.折现率的确定

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

公式：

$$WACC = K_e \times [E/(E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D/(E + D)]$$

式中， E ：权益的市场价值

D ：债务的市场价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T ：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取：

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中， R_f ：无风险收益率

β_L ：权益的系统风险系数

MRP：市场风险溢价

R_c ：企业特定的风险调整系数

7.溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金等，采用成本法对其确认。

8.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

9.长期股权投资价值

对于被评估单位的全资子公司-金华市亚东生化有限公司，由于其自2013年起已停产，长期未正常经营，故本次评估时，仅以资产基础法对其进行了评估，作为长期股权投资加回。

10.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，采用成本法对其确认。

(二)预测期的收益预测

1.营业收入预测

(1)主营业务收入的预测

截至评估基准日，亚洲制药的主营业务以快克、小快克系列非处方药和今幸胶囊等保健食品的研发、生产和销售为主，同时涉及处方药领域。

①快克类产品

在非处方药领域，亚洲制药生产和销售“快克”复方氨酚烷胺胶囊、“小快克”小儿氨酚黄那敏颗粒，以及“快克露”愈美甲麻敏糖浆、“快克啉”多潘立酮片等快克系列产品。

亚洲制药自上世纪90年代开始生产和销售“快克”复方氨酚烷胺胶囊，是复方氨酚烷胺胶囊产品的国家标准的起草者，已发展成为国内主要的非处方感冒药生产和销售企业之一。2010年以后，亚洲制药充分利用“快克”的品牌影响力及其线下销售网络和营销团队多年积累的经验资源，在非处方药领域拓展布局，将“快克”从单一的感冒药品牌升级

成多品种、系列化的非处方药品牌。

i. 销量预测

截至评估基准日，亚洲制药“快克”复方氨酚烷氨产品主要由亚洲制药及其子公司亚峰药厂生产，“小快克”小儿氨酚黄那敏颗粒产品主要由亚峰药厂生产；销售主要由其子公司海南快克进行，康宁也有少量快克类产品的销售，历史年度，其大小快克销量如下表所示：

单位：盒

品规	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
快克胶囊 10S	36,016,722.00	38,912,770.00	8,041,077.00
快克胶囊 12S	12,000.00		
快克胶囊 16S	14,396,881.00	16,246,064.00	4,770,904.00
快克胶囊 20S	1,491,300.00	2,081,400.00	649,500.00
小快克颗粒 10D	16,769,703.00	15,894,045.00	1,838,506.00
小快克颗粒 15D	6,279,913.00	6,268,120.00	2,080,650.00
小快克颗粒 20D	39,800.00	429,700.00	121,900.00

由上表可看出，2014 年至 2016 年 3 月，快克产品的销量保持稳定，大规格的产品销量增长较快，该类规格主要供应药店连锁商及合作药店，零售药店终端是非处方药品实现销售的重要终端，预测期内，亚洲制药将加大力度，在原有经销商、分销商的基础上，不断开发连锁类终端市场客户，促进产品的销售和市场的扩大。

根据目前取得的亚洲制药与经销商、合作商及连锁药店签订的购销协议，截至 2016 年 7 月，所有已签协议中，经销商、分销商、合作商及连锁药店最低购货量为：

品规	购货量（盒）
快克胶囊 10S	38,834,500.00
快克胶囊 16S	19,995,400.00
快克胶囊 20S	2,208,500.00
小快克颗粒 10D	14,796,200.00
小快克颗粒 15D	8,362,555.00
小快克颗粒 20D	630,000.00

结合上述已签协议和企业管理层对未来市场需求、产品销量的预测，未来年度，亚洲制药大小快克类产品的销量为：

单位：万盒

品规	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永 续
快克胶囊 10S	3,395.89	4,350.00	4,410.00	4,470.84	4,500.00	4,500.00	4,500.00
快克胶囊 16S	1,532.91	2,211.00	2,343.66	2,484.27	2,608.47	2,738.88	2,738.88
快克胶囊 20S	158.28	244.20	256.41	269.22	282.69	296.82	296.82
小快克颗粒 10D	1,296.15	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00
小快克颗粒 15D	631.94	966.00	1,014.30	1,065.02	1,118.27	1,174.19	1,174.19
小快克颗粒 20D	49.81	71.30	74.87	78.61	82.54	86.67	86.67

ii. 单价预测

根据企业提供的数据，历史年度，海南快克快克类产品的销售单价如下表所示：

单位：元/盒

品规	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
快克胶囊 10S	5.45	5.34	5.77
快克胶囊 12S	5.47		
快克胶囊 16S	5.85	6.01	6.01
快克胶囊 20S	8.27	7.77	7.73
小快克颗粒 10D	5.95	5.68	5.69
小快克颗粒 15D	5.82	5.95	5.85
小快克颗粒 20D	6.11	6.36	8.26

康宁医药快克类产品的销售单价如下表所示：

单位：元/盒

品规	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
快克胶囊 10S	5.40	5.62	6.31
快克胶囊 12S			
快克胶囊 16S	8.47	5.32	6.53

快克胶囊 20S		15.38	14.15
小快克颗粒 10D	5.58	6.63	6.57
小快克颗粒 15D	4.62	6.93	6.91
小快克颗粒 20D			

由上表可看出，历史年度，大小快克的销售单价基本维持稳定，波动不大；康宁医药与海南快克售价有所差异主要因为康宁销量较少，具体销售对象不同导致。

亚洲制药生产销售的“快克”牌复方氨酚烷胺胶囊和“小快克”牌氨酚黄那敏颗粒自 2012 年至今一直未调整过对外供应价格，在这期间主要是受国家对药品价格管控政策限制，企业没有自主调价的主动权。

2014 年国家发展改革委印发了《关于改进低价药品价格管理有关问题的通知》（发改价格[2014]856 号），规定“在控制日均使用费用的前提下（注：日均西药不超过 3 元，中成药不超过 5 元），放开最高零售限价，鼓励低价药品生产供应”，“快克”类药品符合上述低价药的要求。

自 2014 年起，药品监管部门公布实施了新的 GMP 认证标准，企业进行了 GMP 改造，投入大量成本；另外，自 2016 年企业主要原材料-盐酸金刚烷胺价格上涨，伴随人力成本上涨，企业经营压力增大。

同时，快克类产品的销售价格，与市场同类产品比较，明显偏低，对于市场上的同类产品，我们选取了贵州地区销售市场，其价格对比情况如下所示：

品种	生产厂家	规格	购进价（元）	批发价（元）	零售价（元）
快克	亚洲股份	10 粒	7.3	7.45	8.5
感康（同处方）	吴太集团	12 片	12	12	13
新康泰克（化药）	中美史克	8 粒	9.8	9.8	14
三九感冒颗粒（中药）	华润三九	10g*9 袋	9.8	9.8	10
三九感冒胶囊（中药）	华润三九	0.5g*12 粒	9.65	9.65	12

综上，为缓解企业成本压力，保持盈利水平，被评估单位自 2015 年起开始考虑“快克”、“小快克”的调价事项。

目前，亚洲制药的“快克”、“小快克”作为品牌 OTC 药与同处方

的其他品牌药比，在零售药店的市场零售价格相对偏低，且经分销商的存货水平较低，初步具备了价格调整条件。因此，企业在未来预测中，考虑在 2017 年上调“快克”、“小快克”供应价格，其大小快克产品涨价 3%，涨价幅度较小。

在本次预测中，考虑企业自 2017 年下半年提高供应价格，以后年度维持该价格水平不动，则，预测期内，亚洲制药大小快克类产品的销售单价如下表所示：

单位：元/盒

品规	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永 续
快克胶囊 10S	5.77	5.86	5.94	5.94	5.94	5.94	5.94
快克胶囊 16S	6.01	6.10	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19
快克胶囊 20S	7.73	7.84	7.96	7.96	7.96	7.96	7.96
小快克颗粒 10D	5.69	5.78	5.86	5.86	5.86	5.86	5.86
小快克颗粒 15D	5.85	5.94	6.03	6.03	6.03	6.03	6.03
小快克颗粒 20D	6.24	6.73	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83

iii. 收入预测

综上所述，未来年度，亚洲制药大小快克的收入如下所示：

单位：万元

品规	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永 续
快克胶囊 10S	19,591.40	25,470.89	26,204.99	26,566.51	26,739.79	26,739.79	26,739.79
快克胶囊 16S	9,205.71	13,470.24	14,496.82	15,366.56	16,134.81	16,941.47	16,941.47
快克胶囊 20S	1,223.09	1,915.33	2,040.81	2,142.77	2,249.98	2,362.45	2,362.45

小快克颗粒 10D	7,379.07	9,019.60	9,147.62	9,147.62	9,147.62	9,147.62	9,147.62
小快克颗粒 15D	3,699.95	5,740.38	6,116.84	6,422.68	6,743.81	7,081.04	7,081.04
小快克颗粒 20D	310.70	480.20	511.69	537.25	564.11	592.34	592.34
合计	41,409.92	56,096.64	58,518.77	60,183.40	61,580.12	62,864.70	62,864.70

②今幸原胶囊

今幸胶囊为亚洲制药在保健食品领域的主要产品，该类产品收入占营业收入的比例在 10%左右。

i. 销量预测

根据企业提供的数据，历史年度，今幸胶囊的销售数量如下表所示：

单位：盒

品规	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
今幸胶囊	62,709.30	68,283.00	14,136.00

由上表可看出，历史年度，今幸的销量逐年上涨，2016 年完成收入 12,964,717.45 元，相较 2015 年同期（主营业务收入 8,737,586.03 元）增长 48%，相比 2014 年同期（10,123,585.89 元）增长 28%，增长迅速。

今幸胶囊主要有效成分为 Rh2 的含量达到 16.2%，具有较好的增强免疫力的保健作用，适用于癌症康复期人群、老年人及亚健康人群等需要增强免疫力的人群。根据公开市场查询的信息，以人参皂苷或 Rh2 为主要有效成分的保健食品非常少，且其人参皂苷产品的有效成分含量远低于今幸胶囊，因此今幸胶囊与同类或类似产品相比具有较高的竞争优势。

基于产品的自身优势，亚洲制药同时打造了优良的线上销售团队，2016 年第一季度，销售人员已从 2015 年 70 人增加到 80 人；该电商团队已经过 8 年的运营实践，在电商技术、客服和网络推广等方面形成较为专业的高质量团队，有力的保证了今幸胶囊未来销量的增长和市场的开发。

综上所述，结合企业对该类产品的预测，未来年度，今幸胶囊的销量如表所示：

单位：盒

品规	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永 续
今幸胶囊	64,389.00	90,304.00	101,140.00	113,277.00	124,605.00	137,066.00	137,066.00

ii. 单价预测

根据企业提供的资料，历史年度，今幸的销售单价如下表所示：

单位：元

品规	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
今幸胶囊	890.22	855.67	916.76

由上表数据 可以看出，今幸的销售价格较为稳定，2016 年价格稍高，系企业会在 11-12 月促销，2016 年促销活动尚未开始所致。

由于今幸产品的毛利价高，原材料价格比较平稳，未来年度，根据企业的预测结合市场情况，今幸胶囊的单价以历史平均单价确定，具体如下表所示：

单位：元/盒

品规	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永 续
今幸胶囊	872.94	872.94	872.94	872.94	872.94	872.94	872.94

iii. 主营业务收入预测

根据上述对今幸原胶囊产量及单价的预测，该产品未来年度的收入如下表所示：

单位：万元

品规	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永 续
今幸胶囊	5,620.81	7,883.04	8,828.97	9,888.46	10,877.33	11,965.11	11,965.11

③快克新品的预测

在非处方药领域，除去“快克”复方氨酚烷胺胶囊、“小快克”小儿氨酚黄那敏颗粒外，为实施“快克”品牌系列化发展战略，充实“快克”系列非处方药的品类，有效发挥“快克”品牌的协同效应，满足市场对于高品质非处方药的需求，亚洲制药还生产销售“快克露”愈美甲

麻敏糖浆、“快克淋”多潘立酮片、小儿退热贴、快克本草、摩林胶囊、悉林片剂等市场需求较大的非处方药。

本次预测中，根据企业的预测结合历史实际销售数据，对基准日前两年一期销售量稳定的（如快克淋、快克泰）药品，未来年度维持历史销量；对于历史年度销量增长较快的，结合历史增长率测算未来销量增长。

快克新品类药物的单价以 2016 年最新售价确定，以后年度维持不动。

综上，未来年度，快克新品的销售收入如下所示：

单位：万元

品规	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永 续
快克新品	2,893.76	4,144.78	4,597.08	5,115.74	5,694.24	6,208.48	6,208.48

④其他产品收入

除去上述药品外，在处方药领域，亚洲制药凭借自身药品生产批件多、科研能力强的优势，在经过多年的产业布局及经验积累后，同时进入创新西药与现代中药细分行业。亚洲制药目前已经拥有多种创新西药产品，主要包括庆大霉素普鲁卡因维 B12 颗粒、西洛他唑片、双氯芬酸钠缓释片、尼莫地平缓释胶囊等。

在现代中药行业，亚洲制药具有较好的技术研发实力，其中，已研发成功的中成药“续断壮骨胶囊”属于原国家中药二类新药、国家自然科学基金项目、“十五”重大科技创新专项，拥有国家新药证书和两个发明专利，是国家仅有的 23 个成功列入“863”计划滚动资助项目的生物制药中药现代化产品之一，产品已开始投入市场。

本次预测中，根据企业的预测结合历史实际销售数据，对基准日前两年一期销售量稳定的药品，未来年度维持历史销量；对于历史年度销量增长较快的，结合历史增长率测算未来销量增长；续断胶囊则根据企业预测结合市场销售情况确定。产品单价则根据 2016 年不含税售价确定，以后年度维持不变。

综上所述，亚洲制药其他类产品的主营业务收入为：

单位：万元

品规	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永 续
续断胶囊	877.28	1,754.55	2,807.28	3,509.11	4,386.38	5,263.66	5,263.66
其他收入	8,722.12	10,172.95	11,110.32	11,683.70	12,088.79	12,059.14	12,059.14
合计	9,599.40	11,927.51	13,917.61	15,192.81	16,475.17	17,322.80	17,322.80

综上所述，未来年度，亚洲制药合并口径下的主营业务收入为：

单位：万元

品规	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永 续
大快克	30,020.20	40,856.46	42,742.62	44,075.85	45,124.58	46,043.70	46,043.70
小快克	11,389.72	15,240.18	15,776.15	16,107.55	16,455.54	16,821.00	16,821.00
今幸胶囊	5,620.81	7,883.04	8,828.97	9,888.46	10,877.33	11,965.11	11,965.11
其他	12,492.29	16,070.87	18,513.27	20,307.14	22,167.99	23,329.14	23,329.14
合计	59,523.88	80,051.97	85,862.42	90,380.41	94,626.86	98,361.09	98,361.09

2. 营业成本预测

(1) 主营业务成本预测

企业的主营业务成本主要为生产大小快克、快克新品、今幸胶囊、续断胶囊等其他药品所用到的直接材料、直接人工、专利使用费及制造费用。

i. 直接材料测算

评估人员取得了企业各类药品的产品定额，测算历史年度企业实际生产时的消耗，结合产品定额确定未来年度各类药品的材料消耗量。

材料单价则根据 2016 年最近采购价结合历史材料价格波动情况确定，未来年度材料价格维持不动。

对于市场供应充足，历史年度价格变化不大的辅材和包材则根据历史年度占主材比例及历史年度定额确定。

ii. 直接人工测算

直接人工主要与生产人数及未来工资增长幅度相关。生产人数根据企业未来年度实际产量确定，人均工资则考虑国民经济发展带来的工资上涨结合企业自身工资涨幅测算，本次预测中，年均工资按照每年 5% 的速度递增。

iii. 制造费用测算

制造费用主要为分摊到产品的人工费、折旧、水电费、机物料以及房租等。

对于固定费用部分：

根据企业核算方式，分析前几年费用的状况，确定合理的费用金额，按一定的年增长率进行预测。

对于可变费用部分：

对于人工费的预测，根据企业未来的生产经营预测，确定车间管理人员人数，年均工资则在历史年度平均工资的基础上，以后每年按照固定比例递增。

对于水电费、机物料、蒸气费等能耗，根据历史年度消耗金额与产量比例确定未来年度占比，结合预测期内产品产量确定每年消耗金额。

对于折旧的预测，未来年度折旧与企业目前固定资产规模、固定资产购置时间、未来固定资产投资、现有固定资产在未来的毁损及企业折旧政策变更相关。在企业折旧政策无变化及维持目前生产能力不扩能的前提下，存量资产的折旧可以明确计算出来。增量资产主要考虑新增资产导致的资本性支出形成的固定资产，根据企业未来的发展规划进行测算。

对于专利使用费（今幸胶囊）则按照企业与专利人签订的合同内容测算确定。

按上述假设，未来各年主营业务成本预测如下：

金额单位：人民币万元

品规	2016年 4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年永 续
大快克	5,499.34	7,391.42	7,658.64	7,915.85	8,163.89	8,505.50	8,436.04
小快克	2,455.07	3,306.43	3,395.23	3,473.62	3,570.37	3,666.53	3,645.05
今幸胶囊	570.86	768.86	863.71	932.37	1,018.08	1,068.94	1,056.29
其他	7,720.50	9,773.12	10,292.60	10,994.25	11,720.17	12,379.32	12,333.28
合计	16,245.77	21,239.83	22,210.19	23,316.10	24,472.50	25,620.29	25,470.66

3. 营业税金及附加的预测

企业的营业税金及附加包括：城市维护建设税、教育税附加、地方

教育税附加。

根据税法规定，城市维护建设税、教育税附加分别按各公司所在地相关规定予以缴纳；本次评估分别按相关计税依据计算应缴付的营业税金及附加。

单位金额：人民币万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永续
主营业务税金及附加	794.00	1,131.00	1,209.97	1,286.48	1,349.53	1,426.71	1,426.71

4.销售费用的预测

营业费用主要为销售人员工资奖金、社保、广告宣传费、市场开发费、交通差旅费、运输费、房租、劳务费等。

评估人员分别根据费用的实际情况对各项销售费用单独进行测算。对各个公司中销售费用的变动趋势与主营业务收入相一致的，如交通差旅费、运输费、业务招待费等，参考历史年度占收入比情况，确定各项费用未来年度占主营业务收入的比例，将该比例乘以预测的主营业务收入，确定未来相应销售费用。

对于工资，主要根据企业劳动人事部门提供的未来年度职工人数、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测；对于销售人员提成和奖金则根据历史占收入比确定未来年度占比，再乘以未来年度预测收入确定。

对于企业的广告宣传费，评估人员测算了历史年度广告费用占收入比，由于企业预计于 2017 年进行供应价的调整，为了应对因销售价格上涨可能导致的市场占有率下降，在未来销售费用的预测中，提高了企业的广告宣传费占比；到 2019 年，市场消化涨价带来的影响后，销售费用逐渐恢复到历史平均水平；市场开发费 2016-2018 年取历史平均占收入比，2019 年调价影响消除后，该费用维持在 2019 年的水平。

综上所述，未来年度，亚洲制药销售费用的预测情况如下所示：

单位金额：人民币万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永续
销售费用	19,106.33	29,681.39	32,092.34	32,567.01	32,931.53	34,468.52	34,458.67

5.管理费用的预测

管理费用包括企业人员工资、业务招待费、汽车费用、差旅费、办公费、折旧、研发费用、咨询费、房租等，评估人员分别根据费用的实际情况对各项管理费用单独进行测算。

其中对于未来年度人员工资，主要根据企业劳动人事部门提供的未来年度职工人数、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。未来年度平均工资水平每年将以一定比例逐年增长。

业务招待费、汽车费用、差旅费、办公费、研发费用等费用考虑到未来公司的发展情况，未来年度按照历史年度收入占比乘以预测收入确定。

税费为印花税、残保金、房产税及土地税。印花税根据历史年度占收入比确认预测；残保金、房产税及土地税是按照法律法规规定的实际缴纳标准测算。

房屋租赁根据历史租金水平，未来年度以固定比例上涨预测。

折旧及摊销则根据企业一贯执行的会计政策和存续及新增固定资产、无形资产的情况进行预测。

经过如上测算，各年度管理费用汇总结果如下表所示：

单位金额：人民币万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永续
管理费用	8,479.70	11,334.24	11,765.36	12,293.83	12,748.61	13,145.93	13,146.32

6.财务费用

企业财务费用主要为利息收入及支出、手续费，评估人员以现有银行贷款水平预测未来年度利息支出；手续费根据历史年度占收入比进行了测算；利息收入按照最低货币资金保有量所产生的活期存款利息进行了测算，未来年度，企业财务费用测算如下：

单位金额：人民币万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永续
财务费用	630.11	745.47	784.88	753.34	717.22	717.14	717.14

7. 营业外收支的预测

历史营业外收入主要核算政府财政补贴收入、处置非流动资产利得等，均为偶发性收入，本次评估中不再预测。

被评估单位营业外支出主要核算处置非流动资产损失、非公益性捐赠支出、罚金及滞纳金、水利基金及药品报废支出，本次预测中，考虑水利基金及药品报废未来也会发生，故对缴纳水利基金的公司按照占收入的比测算，药品报废则按历史年度报废金额占收入比测算。

未来年度，企业营业外收支具体预测情况如下：

单位金额：人民币万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永续
营业外收入							
营业外支出	31.82	42.94	44.58	45.97	47.20	48.39	48.39
合计	-31.82	-42.94	-44.58	-45.97	-47.20	-48.39	-48.39

8. 所得税的预测

截至评估基准日，亚洲制药和亚克药业为高新技术企业，享有 15% 所得税优惠政策，其余企业所得税率均为 25%；本次预测中，考虑亚洲制药所得税优惠政策可续展至预测期末，亚克药业续展一期至 2019 年。

本次评估根据上述所得税率单独测算每家所得税，则预测期内需缴纳的所得税具体情况如下：

单位金额：人民币万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永续
所得税	2,925.86	3,135.95	3,375.50	3,896.21	4,722.53	5,004.26	5,777.98

9. 折旧与摊销的预测

对于企业未来的折旧摊销，本次评估是以企业基准日生产、经营管理所需的资产为基础，根据资产的类别、原值、折旧摊销方法确定折旧率及年摊销额，同时考虑资本性支出对资产原值的影响进行测算。

评估人员以基准日企业的资产账面原值为计提资产折旧摊销的基数，并考虑维持企业预测的营业能力所必需的更新投资支出及新增资产支出综合计算得出预测期内的折旧及摊销额。

单位金额：人民币万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永续
折旧及摊销	2,089.24	2,850.06	2,721.05	2,672.42	2,676.11	2,563.25	2,344.81

10.资本性支出的预测

企业资本性支出的预测，主要是对新设备购置、在建工程后续投入和资产更新投资等部分支出的测算。在建工程后续投入、新设备购置的资本性支出，主要是根据企业的未来发展规划确定的。

单位金额：人民币万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永续
资本性支出	6,045.35	526.41	395.04	615.08	1,465.37	590.30	2,020.01

11.营运资金增加额的预测

营运资金是保证企业正常运行所需的资金，是不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产与不含带息负债和非经营性负债的流动负债的差值。

企业不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产包括应收账款、预付账款、其他应收款、存货等科目；不含带息负债和非经营性负债的流动负债包括应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等科目。

预测营运资金前，评估人员首先核实和分析各科目中各种不正常因素，必要时进行剔除处理。在此基础上，对营运资金影响重大的科目，如应收账款、应收票据主要是根据企业预计的未来收入结合一般收款进度进行测算、如预付账款，主要是根据企业预计未来生产产品的成本结合一般付款进度进行测算，对于与企业业务收入相关的负债，如预收账款、应付账款中的经营性款项等，依据企业生产产品的收入和成本的资金进度，并适当调整后计算得出；其他应收款和其他应付款考虑固定的金额进行预测；货币资金保留量主要是考虑保持企业经营周转期内应付的管理费用、营业费用等期间费用以及相关税费支出所需要保留的最低货币资金量来确定的。

营运资金等于营业流动资产减去无息流动负债，该企业营业流动资

产(不含非经营性资产及溢余资产)主要包括去除非经营性资产后的应收账款、预付账款、其他应收款、应收票据、存货、货币资金(不含溢余资产);无息流动负债主要包括去除非经营性资产后的应付账款、预收账款、其他应付款等。

营运资金追加额=当年营运资金-上年营运资金。

营运资金追加额的预测数据如下:

单位金额:人民币万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
营运资金	11,568.90	13,422.62	14,794.88	15,624.11	16,437.49	17,372.39
营运资金追加额	792.12	1,853.72	1,372.26	829.24	813.38	934.91

12.净自由现金流量的预测

企业业性自由现金流量=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加-期间费用-所得税+利息费用 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

收益法预测表-净自由现金流量

单位金额:人民币万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永续
息税前利润	14,977.28	16,527.91	18,451.40	20,790.96	22,997.77	23,575.86	23,765.77
减: 所得税	2,925.86	3,135.95	3,375.50	3,896.21	4,722.53	5,004.26	5,777.98
净利润	11,460.66	12,685.87	14,331.65	16,184.18	17,620.69	17,899.04	17,315.23
加: 折旧及摊销	2,089.24	2,850.06	2,721.05	2,672.42	2,676.11	2,563.25	2,344.81
减: 资本性支出	6,045.35	526.41	395.04	615.08	1,465.37	590.30	2,020.01
营运资金追加额	792.12	1,853.72	1,372.26	829.24	813.38	934.91	
加/减: 其他	-150.36	55.28	47.95	37.28	35.04	30.81	
营业现金流量	7,152.82	13,917.18	16,077.60	18,160.13	18,707.65	19,640.45	18,312.59

13.永续期企业现金流的计算

考虑到企业 2022 年达到相对稳定的状态，故确定永续期的年现金流与预测末年的情况基本相同，按 2021 年的现金流调整确定。具体需要调整的事项为所得税、折旧及摊销、资本性支出、营运资金追加额。

A.所得税

根据企业所得税法规定，企业预测期后每年的所得税为 5,777.98 万元。

B.折旧及摊销

经上述分析测算，预测期后每年的折旧费为 2,344.81 万元。

C.资本性支出

经上述分析测算，预测期后每年的资本性支出金额为 2,020.01 万元。

D.营运资金追加额

由于预测期后企业经营相对稳定，营运资金不再发生变动，故确定永续期企业的营运资金追加额为 0.00 万元。

故永续期企业现金流=息税前利润-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

$$= 18,312.59 \text{ 万元}$$

(四)折现率的确定

1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，2016 年 3 月 31 日 10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 2.8419%，本评估报告以 2.8419%作为无风险收益率。

2.权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了医药制造业内主营业务涉及感冒药制造销售的可比公司于 2016 年 3 月 31 日的 β ，并取其平均值作为被评估单位的 β 值，具体数据见下表，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	β_u 值
1	000650.SZ	仁和药业	0.9916
2	000999.SZ	华润三九	0.7794
3	002198.SZ	嘉应制药	1.0100
4	300039.SZ	上海凯宝	0.9128
5	300147.SZ	香雪制药	0.9596
6	600222.SH	太龙药业	0.8263
7	600572.SH	康恩贝	0.7572
8	600594.SH	益佰制药	0.7713
9	600664.SH	哈药股份	0.8730
10	600781.SH	辅仁药业	0.6172
β_u 平均		0.8498	

根据企业的经营特点分析，本次评估目标资本结构取可比上市公司平均 D/E，为 6.62%，企业所得税率按照预测期内各公司每年预测所得税测算。

3.市场风险溢价的确定

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2015 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.18%；国家风险补偿额取 0.93%。

则：MRP=6.18%+0.93%

=7.11%

4.企业特定风险调整系数的确定

企业个别风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业成立时间、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。综合考虑现有

的治理结构、管理水平和抗行业风险等方面的情况，综合以上分析，确定企业特有的风险调整系数为 2.5%。

5. 预测期折现率的确定

(1) 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本，由于采用合并口径测算，企业实际所得税率每年稍有不同，则 K_e 为：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

$$= 11.68\% \sim 11.71\%$$

(2) 计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位存有长短期借款，且企业日常经营需投入相应资金，根据企业经营特点和发展规划，本次评估 K_d 取评估基准日企业现有贷款平均利率 5.493%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

WACC 为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E}$$

$$= 11.21\% \sim 11.26\%$$

6. 预测期后折现率的确定

根据上述公式测算，预测期后折现率为 11.21%。

(五) 预测期后的价值确定

预测期后的价值是永续期预期自由现金流量折现到评估基准日的价值。

(六) 测算过程和结果

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永续
营业现金流量	7,152.82	13,917.18	16,077.60	18,160.13	18,707.65	19,640.45	18,312.59
折现期	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	5.25
折现率 WACC	11.25%	11.25%	11.26%	11.25%	11.24%	11.24%	11.21%
折现系数	0.9608	0.8752	0.7866	0.7071	0.6358	0.5717	5.1035

项目	2016 年 4-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年永续
各年折现值	6,872.58	12,180.51	12,646.79	12,840.47	11,895.15	11,228.82	93,458.30
预测期累计折现值							67,664.32
经营性现金流现值							161,122.62

(七)其他资产和负债的评估

1.非经营性资产和负债的评估

非经营性资产是指与该企业收益无直接关系的资产。

经分析，本次评估中非经营性资产包括投资性房地产、在建工程、公司间差借款、关联方往来款、应收股利、递延所得税资产；非经营性负债包括应付利息、应付股利、应付股权款及分红、关联方往来。经测算：

非经营性资产-非经营性负债= 80,910.67 万元。

2.溢余资产的评估

溢余资产主要为货币资金减最低现金保有量，最低现金保有量主要考虑企业经营所必须的人员工资、扣除折旧摊销后的管理费用、营业费用及财务费用等，经测算溢余资产为 0 元。

3.对外长期股权投资

对于被评估单位的全资子公司-金华市亚东生化有限公司，由于其自 2013 年起已停产，长期未正常经营，故本次评估时，仅以资产基础法对其进行了评估，作为长期股权投资加回，其资产基础法估值为 920.48 万元。

4.有息负债

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，截至评估基准日，企业有息负债系账面存有的短期借款、长期借款及一年内到期非流动资产，合计估值为 17,173.61 万元，本次评估以该估值从企业整体价值中扣除。

(八)收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值

$$\begin{aligned} &= 161,122.62 + 80,910.67 + 920.48 \\ &= 242,953.77 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

2.股东全部权益价值的计算

本次合并预测中，海南亚洲制药股份有限公司享有控股子公司浙江迪耳药业有限公司 52.73%的股权，故需扣除相应少数股东权益；本次评估以迪耳药业收益期内少数股东应享有的利润与合并口径下利润的占比确定相应少数股东权益。

根据以上评估工作，海南亚洲制药股份有限公司的股东全部权益价值为：

股东全部权益价值=(企业整体价值-付息债务价值)×(1-少数股东权益比例)

$$\begin{aligned} &= (242,953.77 - 17,173.61) \times (1 - 4.15\%) \\ &= 216,410.73 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受四川金石东方新材料设备股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，评估方法采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对海南亚洲制药股份有限公司的股东全部权益价值在2016年3月31日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)收益法评估结果

海南亚洲制药股份有限公司评估基准日总资产账面价值为69,552.30万元，总负债账面价值为10,343.75万元，净资产账面价值为59,208.55万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为216,410.73万元，增值额为157,202.18万元，增值率为265.51%。

(二)资产基础法评估结果

海南亚洲制药股份有限公司评估基准日总资产账面价值为69,552.30万元，评估价值为147,871.60万元，增值额为78,319.30万元，增值率为112.60%；总负债账面价值为10,343.75万元，评估价值为10,343.75万元，无增减值；净资产账面价值为59,208.55万元，净资产评估价值为137,527.85万元，增值额为78,319.30万元，增值率为132.28%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016年3月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	37,833.76	39,500.08	1,666.32	4.40
二、非流动资产	2	31,718.54	108,371.52	76,652.98	241.67

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
其中：长期股权投资	3	14,721.22	75,282.91	60,561.69	411.39
投资性房地产	4	483.34	2,976.98	2,493.64	515.92
固定资产	5	7,289.29	8,001.47	712.18	9.77
在建工程	6	7,678.61	7,739.14	60.53	0.79
无形资产	7	927.50	13,755.09	12,827.59	1,383.03
其中：土地使用权	8	868.11	3,094.26	2,226.15	256.44
其他非流动资产	9	618.58	615.93	-2.65	-0.43
资产总计	10	69,552.30	147,871.60	78,319.30	112.60
三、流动负债	11	6,745.14	6,745.14	0.00	0.00
四、非流动负债	12	3,598.61	3,598.61	0.00	0.00
负债总计	13	10,343.75	10,343.75	0.00	0.00
净资产	14	59,208.55	137,527.85	78,319.30	132.28

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 216,410.73 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 137,527.85 万元，两者相差 78,882.88 万元，差异率为 57.36%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

本次评估结论采用收益法评估结果，具体原因如下：

首先，海南亚洲制药股份有限公司是中国知名的感冒药产品制造销售商，发展态势良好，在同行业具有一定竞争力，拥有较强的获利能力，未来预测的收益具有可实现性；其次企业价值来源除了固定资产、营运资金等资产外，也来源于企业研发团队的经验与能力、上下游客户资源、行业口碑、内部管理水平等。而资产基础法仅对各单项资产进行了评估，不能完全体现各单项资产组合后对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的相互配合和有机结合产生的整合效应，而企业整体收益能力是企业所有外部条件和内部因素共同作用的结果。考虑到本次的评估目的，收益法能够更加完整合理地体现海南亚洲制药股份有限公司的企业价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：海南亚洲制药股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为216,410.73万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
1	一、流动资产合计	378,337,612.50	395,000,792.81	16,663,180.31	4.40
2	货币资金	16,440,286.66	16,440,286.66	0.00	0.00
3	应收账款合计	3,535,965.00	3,535,965.00	0.00	0.00
4	减：坏帐准备	176,798.25	0.00	-176,798.25	-100.00
5	应收帐款净额	3,359,166.75	3,535,965.00	176,798.25	5.26
6	预付账款	1,534,894.34	1,534,894.34	0.00	0.00
7	应收股利	53,764,925.30	53,764,925.30	0.00	0.00
8	其他应收款合计	313,568,728.64	313,568,728.64	0.00	0.00
9	减：坏帐准备	16,023,082.69	161,904.00	-15,861,178.69	-98.99
10	其他应收款净额	297,545,645.95	313,406,824.64	15,861,178.69	5.33
11	存货合计	5,078,379.42	5,703,582.79	625,203.37	12.31
12	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
13	存货净额	5,078,379.42	5,703,582.79	625,203.37	12.31
14	其他流动资产	614,314.08	614,314.08	0.00	0.00
15	二、非流动资产合计	317,185,415.07	1,083,715,128.87	766,529,713.80	241.67
16	长期股权投资	147,212,192.29	752,829,079.45	605,616,887.16	411.39
17	投资性房地产	4,833,413.24	29,769,800.00	24,936,386.76	515.92
18	固定资产	72,892,934.10	80,014,653.38	7,121,719.28	9.77
19	在建工程	76,786,065.45	77,391,390.84	605,325.39	0.79
20	无形资产	9,274,964.97	137,550,879.91	128,275,914.95	1,383.03
21	长期待摊费用	2,340,451.95	2,340,451.95	0.00	0.00
22	递延所得税资产	1,825,083.07	1,798,563.34	-26,519.74	-1.45
23	其他非流动资产	2,020,310.00	2,020,310.00	0.00	0.00
24	三、资产总计	695,523,027.57	1,478,715,921.68	783,192,894.11	112.60
25	四、流动负债合计	67,451,358.48	67,451,358.48	0.00	0.00
26	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
27	应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
28	应付账款	27,412,033.01	27,412,033.01	0.00	0.00
29	预收账款	16,495,576.97	16,495,576.97	0.00	0.00
30	应付职工薪酬	453,363.59	453,363.59	0.00	0.00
29	应交税费	1,796,746.76	1,796,746.76	0.00	0.00
30	应付利息	63,218.74	63,218.74	0.00	0.00
31	应付股利	10,512,833.33	10,512,833.33	0.00	0.00
32	其他应付款	4,767,586.08	4,767,586.08	0.00	0.00
33	一年内到期的非 流动负债	5,950,000.00	5,950,000.00	0.00	0.00
34	五、非流动负债合计	35,986,115.99	35,986,115.99	0.00	0.00
35	长期借款	35,986,115.99	35,986,115.99	0.00	0.00
36	六、负债总计	103,437,474.47	103,437,474.47	0.00	0.00
37	七、净资产(所有者 权益)	592,085,553.10	1,375,278,447.21	783,192,894.11	132.28

主要增减值项目原因分析：

1.流动资产

(1)应收账款、其他应收款增值：本次评估中，评估师认为关联方往来及内部员工备用金无需计提评估风险损失，故将该部分款项计提的坏账准备评估为 0；

(2)存货增值：本次评估考虑了适当的利润。

2.非流动资产

(1)长期股权投资增值：企业的长期股权投资主要以成本法核算，而本次评估时以被投资单位净资产评估值乘以所持股权比例作为其评估值，估值体现了被投资单位的实际经营情况，造成评估增值；

(2)投资性房地产增值：被评估单位的土地取得时间较早，现在工业土地价格上涨；

(3)固定资产增值：

A. 房屋建筑物评估增值：1、企业外购的商品房于 2016 年 5 月已经出售，企业账面值为购置价格，海口市房地产价格增长较快，本

次以转让价格作为评估值；2、企业计提折旧年限小于评估采用的经济年限形成评估净值增值；

B. 在建工程评估增值：主要为资金成本及相关费率按标准计取形成；

C. 机器设备评估增值：1)本次评估考虑了前期费用和资金成本等因素；2)大部分设备的经济使用年限大于折旧年限，导致评估增值；

D. 车辆评估增值：1)车辆的折旧年限为5年，低于其经济使用年限；2)评估时考虑了浙A牌照取得费用，导致评估增值；

E. 电子设备评估增值：电子设备的折旧年限低于其经济使用年限，导致评估增值；

(4)土地使用权评估增值：被评估单位的土地取得时间较早，现在工业土地价格上涨；

(5)无形资产评估增值：企业无形资产-软件账面价值为摊销后的余额，评估值系评估基准日市场价，产生增值；账外无形资产-商标及专利，本次评估考虑到其对企业带来利润的同时自身所具有的价值。

(6)递延所得税资产评估减值：本次评估关联方之间不计提风险损失，造成减值。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响。

评估说明附件

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

附件二、长期股权投资—浙江亚克药业有限公司评估说明

附件：长期股权投资—
浙江亚克药业有限公司
评估说明

目 录

第一部分 被评估单位概况	2
一、公司简况	2
二、历史沿革	2
三、评估基准日近年的财务和经营状况	3
第二部分 资产评估技术说明	5
第一章 评估对象与评估范围说明	5
一、 评估对象与评估范围	5
二、 企业申报的实物资产情况	5
三、 企业申报的无形资产情况	7
四、 企业申报的账外资产情况	8
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	8
第二章 资产核实情况总体说明	9
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	9
二、 影响资产核实的事项及处理方法	10
三、 核实结论	10
第三章 资产基础法评估技术说明	11
一、 流动资产评估技术说明	11
二、 可供出售金融资产评估技术说明	17
三、 长期股权投资评估技术说明	19
四、 投资性房地产评估技术说明	22
五、 房屋建筑物类评估技术说明	35
六、 机器设备评估技术说明	47
七、 土地使用权评估技术说明	58
八、 其他无形资产评估技术说明	69
九、 长期待摊费用评估技术说明	71
十、 其他非流动资产	71
十一、 流动负债评估技术说明	72
第四章 收益法评估技术说明	77
第五章 评估结论及分析	78
一、 评估结论	78
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	79
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑	81
评估说明附件	82

第一部分 被评估单位概况

一、公司简况

企业名称：浙江亚克药业有限公司(以下简称：亚克药业)

法定住所：杭州市滨江区滨康路 677 号

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

法定代表人：楼金

注册资本：10,000 万元

营业期限：自 1998 年 8 月 10 日至 2048 年 8 月 9 日

主要经营范围：生产；硬胶囊剂、片剂、软膏剂、凝胶剂、冻干粉针剂，硬胶囊片剂类保健食品（国利咀嚼片、今幸胶囊），销售自产产品（涉及前置审批项目的在有效期内方可经营）技术开发；生物医药、医疗器械、医药中间体；服务，自有房屋租赁。

二、历史沿革

1998 年 4 月 28 日，亚洲药厂、亚东南工贸、美国升翔和香港宝鑑签署《中外合资<浙江亚克科技有限公司>合同》，约定共同出资 1800 万元设立浙江亚克科技有限公司。

1999 年 3 月，浙江亚克科技有限公司董事会作出决议，同意浙江亚克科技有限公司更名为浙江亚克药业有限公司，同意注册资本由 1,800 万元增加至 2,128 万元。取得了杭州高新技术产业开发区管委会出具的《关于同意浙江亚克科技有限公司修改合同、章程的批复》（杭高新[1999]67 号）。并取得了浙江省人民政府颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（外经贸资浙府字[1998]981 号）。并于 1999 年 4 月 1 日办理完毕工商变更手续。

2009 年 5 月 25 日，亚克药业董事会通过决议，同意全体股东将股份转让给海南亚洲制药有限公司。2009 年 6 月 25 日，杭州高新技

术产业开发区管理委员会出具《关于同意浙江亚克药业有限公司投资者股权转让并变更公司性质的批复》(杭高新[2009]156号),并于2009年7月16日办理完毕工商变更手续。

2009年7月17日,亚克药业股东决定同意注册资本由2,128万元增加至10,000万元。并于2009年7月23日办理完毕工商变更手续。

至评估基准日,浙江亚克药业有限公司股权结构如下:

股东名称	出资额(单位:万元)	股权比例(单位:%)
海南亚洲制药股份有限公司	10,000	100
合 计	10,000	100

三、评估基准日近年的财务和经营状况

被评估单位两年一期的财务状况如下表:

金额单位:人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年3月31日
流动资产合计	82,673,275.78	29,550,629.75	23,323,577.96
非流动资产合计	583,576,801.73	570,475,251.09	566,822,128.98
资产总计	666,250,077.51	600,025,880.84	590,145,706.94
流动负债合计	531,251,843.36	478,795,643.78	470,028,187.50
非流动负债合计	13,300,000.00	0.00	0.00
负债合计	544,551,843.36	478,795,643.78	470,028,187.50
所有者权益	121,698,234.15	121,230,237.06	120,117,519.44

被评估单位两年一期的经营状况如下表:

金额单位:人民币元

项目	2014年度	2015年度	2016年1-3月
一、营业收入	56,945,841.88	64,548,991.79	18,111,221.61
减:营业成本	16,405,945.41	28,832,961.76	6,222,912.96
营业税金及附加	769,129.56	5,975,467.45	1,667,688.55
营业费用	24,405,409.60	28,563,811.90	6,288,036.40
管理费用	9,731,416.96	14,174,569.60	4,515,386.00
财务费用	-1,341,741.59	2,212,458.02	484,294.46
减:资产减值损失	193,742.25	-3,027,089.27	-75,732.70
投资收益	121,340.88	11,786,931.46	-107,644.29
二、营业利润	6,903,280.57	-396,256.21	-1,099,008.35

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
加：营业外收入	204,118.74	55,031.24	0.00
减：营业外支出	41,086.23	125,724.64	13,709.27
三、利润总额	7,066,313.08	-466,949.61	-1,112,717.62
减：所得税费用	1,027,465.78	1,047.48	0.00
四、净利润	6,038,847.30	-467,997.09	-1,112,717.62

被评估单位评估基准日、2015、2014 年度的会计报表均经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

第二部分 资产评估技术说明

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)委托评估对象与评估范围

评估对象是浙江亚克药业有限公司的股东全部权益。

评估范围是浙江亚克药业有限公司经审计后的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，企业报表内资产为流动资产与非流动资产，包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用和其他非流动资产，总资产账面价值为 59,014.57 万元；总负债账面价值为 47,002.82 万元；净资产账面价值 12,011.75 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值均经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备等。实物资产的类型及特点如下：

(一)存货

企业申报的存货主要为原材料（布洛芬、盐酸伪麻黄碱、硫酸软骨素、人参皂苷水解物、今幸铁盒等）、产成品（今幸胶囊、布洛伪

麻片等)、在产品(今幸胶囊、布洛伪麻片)、发出商品(今幸胶囊),主要存放于企业仓库中。

(二)投资性房地产

投资性房地产-亚科中心项目是由海南亚洲制药有限公司全资子公司浙江亚克药业有限公司投资,项目总用地面积为 42051 平方米,亚科中心规划建筑面积为 79,455.31 平方米,其中地上 59,527.52 平方米,地下面积 19,927.79 平方米;根据企业提供的会议纪要《关于杭州生物医药科技创业基地项目使用规划的决定》,海南亚洲制药股份有限公司及子公司确定的使用的面积为 3081 平方米,作为固定资产核算;其余作为投资性房地产,故投资性房地产地上面积为 56,446.52 元,地下面积为 19,927.79 平方米,主要用于配套设施及公共车库。亚科中心座落于钱塘江大桥南端,杭州国家高新技术产业开发区内。创业基地拥有 130 米高主楼,100 米高副楼,5 层附楼。

(三)房屋建筑物

房屋建筑物为企业自建的位于杭州市滨江区滨康路 677 号浙江亚克药业有限公司厂区内的工业用房及外购的一套商品房,及企业自用的亚科中心。

(四)机器设备

(1)机器设备

机械设备共 141 项,为医药生产设备,主要有粉碎机、高效混合制粒机、包衣机、双锥干燥混合机、单头三刀抗生素玻璃瓶轧盖机、铝塑泡罩包装机、胶囊充填机、喷码机、自动封箱机等。其他辅助生产设备主要有制水设备、冷水机组、净化空调箱等。

机器设备从 1999 年陆续购进,其中冻干粉针车间 2005 年 4 月建成,因质量不合格一直没生产,该车间于 2007 年 11 月停用,部分设备调整至其他车间使用,部分专用设备一直闲置至今。

(2)电子设备

电子设备共有 289 项,主要为电脑、打印机、扫描仪、空调、检测仪器等,大部分设备使用情况良好。

(3)车辆

车辆共有 3 辆，均为非营运，车况良好。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权、其他无形资产-外购软件和账外无形资产。

(1) 土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权为 3 宗，其余 2 宗为位于杭州滨江区之江科技工业园的工业用地和位于杭州滨江区钱江-桥南江南大道北侧亚科中心企业自用面积所对应的土地使用权，共计账面价值为 6,611,012.17 元。

土地登记状况一览表

序号	产证编号	宗地名称	宗地位置	取得日期	终止日期	宗地用途	使用权性质	宗地面积(m ²)
1	杭滨国用 2000 第 000275 号	浙江亚克生产区 A	杭州滨江区之江科技工业园	2000/11/29	2050/11/29	工业	出让	13,306.00
2	杭滨国用 2015 第 100025 号	浙江亚克生产区 B		2015/4/30	2050/12/1	工业	出让	9,212.00
3	杭滨国用(2006) 第 000048 号	亚科中心自用土地使用权	杭州滨江区钱江-桥南江南大道北侧	2006/12/11	2056/7/17	科研设计用地	出让	42,051.00
	合计							64,569.00

(2) 其他无形资产-外购软件

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产-外购软件为佳哇 My ERP 业务管理系统软件 V9.0，具体概况如下：

序号	无形资产名称	购置日期	原始入账价值	账面价值	权利人
1	佳哇 My ERP 业务管理系统软件 V9.0	2015/2/1	113,333.33	86,888.89	亚克药业
	合计		113,333.33	86,888.89	

(3) 账外无形资产：

企业申报的账外无形资产为域名，具体详见企业申报的账外资产情况。

四、企业申报的账外资产情况

企业申报的账外无形资产为域名，截至评估基准日，亚克药业拥有域名 2 个，具体情况如下：

序号	注册人	域名	到期时间
1	亚克药业	hzastc.com	2020 年 9 月 27 日
2	亚克药业	ecyake.com	2020 年 9 月 26 日

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

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，评估项目团队分为财务类、房地产类、综合类、设备类 4 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2016 年 4 月 25 日至 2016 年 8 月 5 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估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.初步审查和完善被评估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，然后仔细审查各类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，同时反馈给被评估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，评估人员在被评估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申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估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、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产、房屋建筑物、设备类等资产的产权证明文件资料进行查验，以做到评估范围内资产的产权清晰。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

此次资产清查核实过程中，发现以下权属瑕疵事项：

浙江亚克药业有限公司所拥有的房屋建筑物-亚科中心，仅取得了的土地使用权证（杭滨国用 2006 第 000048 号），但尚未办理竣工决算，故还未取得房屋所有权证，但现已投入使用。本次企业承诺该房屋所有权归公司所有。

亚科中心规划建筑面积为 79,455.31 平方米，其中地上 59,527.52 平方米，地下面积 19,927.79 平方米；根据企业提供的会议纪要《关于杭州生物医药科技创业基地项目使用规划的决定》，海南亚洲制药股份有限公司及子公司确定的使用的面积为 3081 平方米，作为固定资产核算；其余作为投资性房地产，故投资性房地产地上面积为 56,446.52 元，地下面积为 19,927.79 平方米，主要用于配套设施及公共车库。

该项目根据《土地出让合同》中规定“根据杭州市人民政府杭政(2012)13 号文的规定，受让人同意本合同项下宗地土地使用权在建筑竣工经土地复核验收通过之日起 5 年内不得转让；如 5 年内需转让的，只能整体转让，不得分割转让。转让时如改变用途科研的，需按市场价补交差价”，企业根据《会计准则要求》要求对于自用的房地产列入固定资产，对于可租赁的列入投资性房地产。

经过清查核实，除上述事项外，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	8,239,464.23
应收票据	50,000.00
应收账款	3,246,341.44
预付账款	739,373.89
其他应收款	662,346.32
存货	9,770,402.40
其他流动资产	615,649.68
流动资产合计	23,323,577.96

(二)核实过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核实阶段

核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

现场查点：评估人员、企业实物管理、财务等部门的有关人员，

对评估基准日的现金、存货进行了现场盘点。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实后的流动资产评估明细表录入计算机，建立相应数据库。

2.遵照评估准则的规定，采用成本法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表。

3.提交流动资产的评估说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 18,933.02 元，全部为人民币现金，存放在财务部门。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-评估基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 18,933.02 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 7,052,275.82 元，核算内容为在中国工商银行浙江省分行营业部、中国工商银行杭州钱江支行、中信银行杭州钱塘支行、中国建设银行杭州高新支行、中国建设银行杭州滨江支行、杭州银行钱江支行、光大银行杭州凤起路支行的人民币存款。

评估人员取得了银行存款的询证函、对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事

宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。银行存款评估值为 7,052,275.82 元。

(3)其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 1,168,255.39 元，为网上商城款项及保证金。核算内容为货款保证金。

评估人员抽取了网上商城款项及保证金的记账凭证，并对其进行了核实。经核对被评估单位申报的天猫网上商城款项及保证金的开户名称、账号等内容均属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 1,168,255.39 元。

货币资金评估值为 8,239,464.23 元。

2.应收票据

评估基准日应收票据账面价值 50,000.00 元，核算内容为被评估单位因销售商品而收到的银行承兑汇票。

评估人员查阅了被评估单位的记账凭证及票据附件，核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、付款人、承兑人、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

应收票据评估值为 50,000.00 元。

3.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 3,476,691.54 元，核算内容为被评估单位应收的货款、房租。评估基准日应收账款计提坏账准备 230,350.10 元，应收账款账面净额 3,246,341.44 元。

评估人员向被评估单位调查了解了客户构成、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并抽查了相应的合同及记账凭证。评估师对坏账准备进行核实，关于应收账款预计风险损失的判断与注册会计师计提坏账准备及企业判断应收账款的可收回性相一致，在将坏账准备评估为零的基础上，同时计提相应评估风险损失。

经评估，应收账款评估值为 3,246,341.44 元。

4.预付账款

评估基准日预付账款账面价值 **739,373.89** 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的网络服务费、平台服务费、购货款等。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解预付账款形成的原因。按照重要性原则，对大额的预付账款抽查了合同和记账凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 **739,373.89** 元。

5.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 **787,980.34** 元，核算内容为关联方往来款、员工备用金等。评估基准日其他应收款计提坏账准备 **125,634.02** 元，其他应收款账面净额 **662,346.32** 元。

评估人员向被评估单位调查了解了客户构成、历史年度其他应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收账款进行了函证，并抽查了相应的合同及记账凭证。评估师对坏账准备进行核实，认为关联方之间及内部员工备用金等不应计提风险损失，因此关于其他应收账款预计风险损失的判断，在将坏账准备评估为零的基础上，同时计提非关联方的相应评估风险损失。

经评估，其他应收款评估值为 **694,851.32** 元，评估增值 **32,505.00** 元，增值率为 **4.91%**。增值原因为本次评估中，评估师认为关联方往来及内部员工备用金无需计提评估风险损失，故将该部分款项计提的坏账准备评估为 **0**，产生评估增值。

6.存货

评估基准日存货账面余额 **9,770,402.40** 元，核算内容为原材料、产成品、在产品、发出商品。评估基准日存货计提跌价准备 **0** 元，存货账面价值 **9,770,402.40** 元。

(1)原材料

评估基准日原材料账面余额 **3,051,520.98** 元，核算内容为库存的各种材料，包括原料及主要材料、辅助材料、外购件、包装材料。主要原材料有布洛芬、盐酸伪麻黄碱、硫酸软骨素、人参皂苷水解物等。评估基准日原材料计提跌价准备 **0.00** 元，原材料账面价值

3,051,520.98 元。

评估人员向企业调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和存货管理人员共同对原材料进行了抽盘,并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解,最后根据盘点结果进行了评估倒推,评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

被评估单位原材料采用实际成本核算,由于原材料周转较快,市场价格变化不大,故以核实无误的账面值作为评估值。

经上述评估,原材料评估值为 3,051,520.98 元,评估无增减值。

(2)产成品

评估基准日产成品账面余额 3,680,815.80 元,核算内容为今幸胶囊、布洛伪麻片、辅酶 Q10 胶囊等。评估基准日产成品计提跌价准备 0.00 元,产成品账面价值 3,680,815.80 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对产成品进行了盘点,并对产成品的残次冷背情况进行了重点察看与了解,最后根据盘点结果进行了评估倒推,评估倒推结果和评估基准日产成品数量、金额一致。

被评估单位产成品采用实际成本核算,包括采购成本、加工成本。评估基准日,被评估单位产成品根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具体评估计算公式如下:

正常销售产成品评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×[1-销售税金及附加率-销售费用率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税税率)×扣减率]。

其中辅酶 Q10 胶囊不单独销售,仅作为赠品赠送,故本次评估为 0。

产成品评估值为 8,108,990.18 元,评估增值 4,428,174.38 元,增值率 120.30%。增值原因是在评估时考虑了适当的利润。

(3)在产品

评估基准日在产品账面余额 2,808,251.89 元,核算内容主要为尚未完工的今幸胶囊、布洛伪麻片。

评估人员向被评估单位调查了解了产品的生产工艺、流程,经现场了解及勘察,发现企业在产品以混合后的原辅料形式存在,本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

经评估,在产品评估值为 2,808,251.89 元,无增减值变化。

(4)发出商品

评估基准日发出商品账面余额 229,813.73 元,核算内容为企业已经发出的今幸胶囊。评估基准日发出商品计提跌价准备 0.00 元,发出商品账面价值 229,813.73 元。

评估人员向被评估单位调查了解了发出商品的采购模式、供需关系、市场价格信息等。评估人员确定发出商品的评估计算公式如下:

发出商品评估值=发出商品数量×发出商品不含税销售单价×(1-销售税金及附加率-销售费用率-销售利润率×所得税率)。

发出商品评估值为 622,833.96 元,评估增值 393,020.23 元,增值率 171.02%。增值原因是在评估时考虑了适当的利润。

综上,存货的评估值为 14,591,597.01 元,增值额为 4,821,194.61 元,增值率为 49.34%。

7.其他流动资产

评估基准日企业的其他流动资产账面价值 615,649.68 元,核算内容为预缴所得税。

评估人员核实了其他流动资产产生的原因,收集了相应的凭证,与账面金额核对无误。其他流动资产以核实后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值为 615,649.68 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

流动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	增减值	增值率%
------	------	------	-----	------

货币资金	8,239,464.23	8,239,464.23	0.00	0.00
应收票据	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00
应收账款	3,246,341.44	3,246,341.44	0.00	0.00
预付账款	739,373.89	739,373.89	0.00	0.00
其他应收款	662,346.32	694,851.32	32,505.00	4.91
存货	9,770,402.40	14,591,597.01	4,821,194.61	49.34
其他流动资产	615,649.68	615,649.68	0.00	0.00
流动资产合计	23,323,577.96	28,177,277.57	4,853,699.61	20.81

流动资产评估值 28,177,277.57 元，增值额为 4,853,699.61 元，增值率为 20.81%。

二、可供出售金融资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日可供出售金融资产账面价值 1,000,000.00 元。核算内容为投资给浙江亚峰药厂有限公司的款项。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (单位：%)	账面价值 (单位：元)
1	浙江亚峰药厂有限公司	2002/6/1	10.00	1,000,000.00
合计				1,000,000.00

(二)可供出售金融资产概况

浙江亚峰药厂有限公司基准日基本情况如下，具体评估方法见相应的评估技术说明。

1. 浙江亚峰药厂有限公司

(1)企业名称：浙江亚峰药厂有限公司

(2)法定住所：浙江省金华市金衢路 68 号

(3)法定代表人：楼金

(4)注册资本：1,000 万元

(5)营业期限：自 2002 年 9 月 18 日至 2022 年 9 月 17 日

(6)企业类型：有限责任公司（外商投资企业合资）

(7)主要经营范围：硬胶囊剂（含青霉素类）、颗粒剂（含青霉素类）、片剂（青霉素类）、原料药（舒巴坦比酯）；医药中间体生产（不含易制毒品、化学危险品、化学监控品及国家限制或禁止外商投资的领域）（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）。

(8)股权结构：

评估基准日，浙江亚峰药厂有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
海南亚洲制药股份有限公司	900	90
浙江亚克药业有限公司	100	10
合 计	1000	100

(三)核实过程

根据纳入评估范围内可供出售金融资产的资产类型和分布状况等特点，评估人员制定了详细的现场清查核实计划，对评估范围内的被投资单位的资产和负债进行了必要的清查核实。

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员对纳入评估范围的资产进行填报，同时收集相关产权证明文件等资料，对各项资产进行了现场勘查，评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估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、实相符。

经过清查核实，资产核实结果与被投资单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

(四)评估方法

本次评估中，对可供出售金融资产，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

(五)评估结果

可供出售金融资产评估结果及增减值情况如下表：

可供出售金融资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	浙江亚峰药厂有限公司	1,000,000.00	22,830,630.34	21,830,630.34	2,183.06
合计		1,000,000.00	22,830,630.34	21,830,630.34	2,183.06

可供出售金融资产评估值 22,830,630.34 元, 评估增值 21,830,630.34 元, 增值率 2,183.06%。评估增值原因主要如下: 企业的可供出售金融资产主要以成本法核算, 而本次评估时以被投资单位净资产评估值乘以所持股权比例作为其评估值, 估值体现被投资单位的实际经营情况, 造成评估增值。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

三、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额 4,267,743.74 元, 核算内容为全资长期股权投资 1 项, 非控股长期股权投资 2 项。评估基准日长期股权投资计提减值准备 0.00 元, 长期股权投资账面价值 4,267,743.74 元。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示:

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (单位: %)	账面价值 (单位: 元)
1	杭州生物医药科技创业园有限公司	2003/12/1	49.00	3,604,056.45
2	杭州创新中药标准化研究所有限公司	2004/12/1	25.00	163,687.29
3	杭州亚科物业管理有限公司	2014/10/1	100.00	500,000.00
合计				4,267,743.74

(二)长期股权投资概况

杭州生物医药科技创业园有限公司、杭州创新中药标准化研究所有限公司、杭州亚科物业管理有限公司基准日基本情况如下。

1.杭州生物医药科技创业园有限公司

(1)企业名称：杭州生物医药科技园有限公司

(2)法定住所：杭州市滨江区滨康路 677 号科研楼

(3)法定代表人：楼金

(4)注册资本：1,000 万元

(5)营业期限：自 2003 年 12 月 15 日至 2053 年 12 月 11 日止

(6)企业类型：其他有限责任公司（外商投资企业合资）

(7)主要经营范围：一般经营项目：孵化器管理与服务；研究、技术开发、成果转让、技术咨询；生物医药技术、医疗器械新技术（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）。

(8)股权结构：

评估基准日，杭州生物医药科技园有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
海南亚洲制药股份有限公司	510	51
浙江亚克药业有限公司	490	49
合 计	1000	100

2. 杭州创新中药标准化研究所有限公司

(1)企业名称：杭州创新中药标准化研究所有限公司

(2)法定住所：杭州市滨江区滨康路 677 号科研楼 3 楼

(3)法定代表人：楼金

(4)注册资本：400 万元

(5)营业期限：自 2004 年 7 月 5 日至 2019 年 7 月 4 日止

(6)企业类型：私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）

(7)主要经营范围：一般经营项目：中药材、中成药质量控制技术的研究；研究、技术开发、成果转让；新药；药品成分分析及技术咨询（国家限制和禁止的项目除外）（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）。

(8)股权结构：

评估基准日，杭州创新中药标准化研究所有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
杭州生物医药科技创业园有限公司	300	75
浙江亚克药业有限公司	100	25
合 计	400	100

3.杭州亚科物业管理有限公司

(1)企业名称：杭州亚科物业管理有限公司

(2)法定住所：杭州市滨江区滨康路 677 号 6 幢 5 层 511 室

(3)法定代表人：袁旭东

(4)注册资本：50 万元

(5)营业期限：自 2014 年 4 月 16 日至 2034 年 4 月 15 日止

(6)企业类型：一人有限责任公司（私营法人独资）

(7)主要经营范围：一般经营项目：服务；物业管理（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）。

(8)股权结构：

评估基准日，杭州创新中药标准化研究所有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
浙江亚克药业有限公司	50	100
合 计	50	100

(三)核实过程

根据纳入评估范围内整体评估的被投资单位的资产类型和分布状况等特点，评估人员制定了详细的现场清查核实计划，对评估范围内的全资及控股长期股权投资的资产和负债进行了必要的清查核实。

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员对纳入评估范围的资产进行填报，同时收集相关产权证明文件等资料，对各项资产进行了现场勘查，评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估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、实相符。

经过清查核实，资产核实结果与被投资单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

(四)评估方法

对各项长期股权投资进行整体评估,首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值,然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

(五)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表:

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	杭州生物医药科技创业园有限公司	3,604,056.45	3,903,386.42	299,329.97	8.31
2	杭州创新中药标准化研究所有限公司	163,687.29	244,533.64	80,846.35	49.39
3	杭州亚科物业管理有限公司	500,000.00	-808,867.58	-1,308,867.58	-261.77
合计		4,267,743.74	3,339,052.48	-928,691.26	-21.76

长期股权投资评估值 3,339,052.48 元,评估减值 928,691.26 元,减值率 21.76%。评估减值原因:企业的长期股权投资主要以成本法核算,而本次评估时以被投资单位净资产评估值乘以所持股权比例作为其评估值,估值体现被投资单位的实际经营情况,造成评估增值。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

四、投资性房地产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的投资性房地产,账面值 515,108,816.56 元。

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
投资性房地产-房屋建筑物	455,217,395.58
投资性房地产-土地使用权	59,891,420.98
减:投资性房地产减值准备	0.00
投资性房地产净额	515,108,816.56

(二)投资性资产概况

纳入评估范围的投资性房地产-亚科中心项目是由浙江亚克药业有限公司投资，经杭州（国家）高新技术产业开发区管委会批准组建的，以高新技术领域新产品研发、成果转化和产业化为目标的创新、创业集聚平台和支撑服务体系。

项目紧靠“世界文化遗产”中国明珠——西湖、面对六和塔、玉皇山胜景，水陆空交通便捷，紧贴高速公路网，项目距离萧山国际机场约 25 公里，并且位于号称“天堂硅谷”的杭州高新技术产业开发区，充满经济增长活力。

项目位置：



项目总用地面积为 42051 平方米，规划总建筑面积约为 79,455.31 平方米，其中地上 59,527.52 平方米，地下 19,927.79 平方米，亚科中心座落于钱塘江大桥南端，杭州国家高新技术产业开发区内。创业基地拥有 130 米高主楼，100 米高副楼，5 层附楼。

以圆弧为亚科中心的母语符号，柔化坚硬的建筑文化，承袭古韵杭城的现代美学思想，令少与多交互相错，秩序与变化自由流动。两座圆柱形塔楼平面各设一个核心筒，采用同等面积中外墙最小，用地最省的设计方案。以同一物理立面，在不同角度、不同时间塑造着不同的建筑表情，光、影、虚、实、色调、亮度.....不仅可以最大化利用周边景观资源，同时其自身也成为景观资源的一部

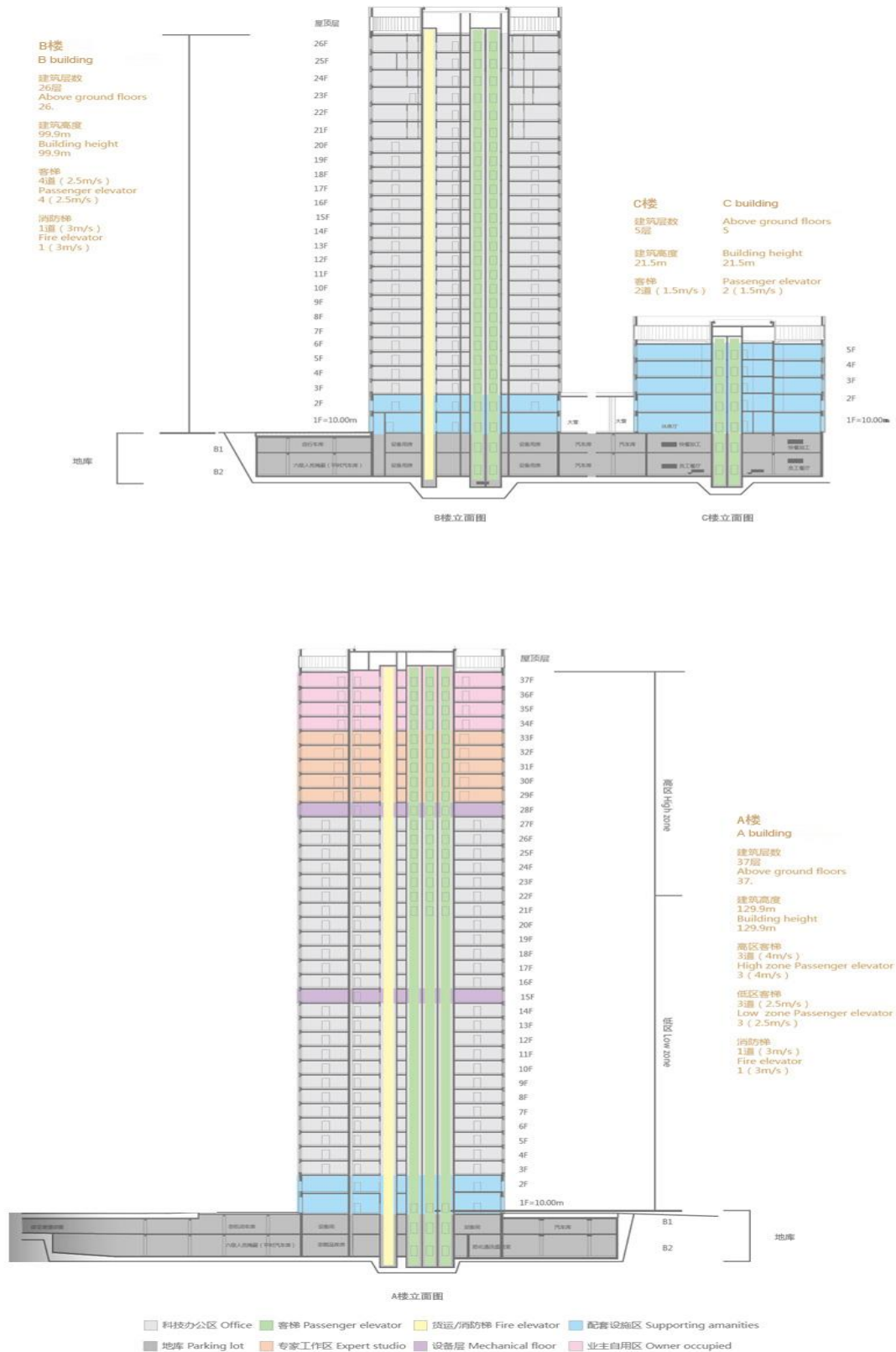
分，综合景观，节能舒适。

项目外观图：



大楼基本数据及标准层平面

GENERAL SPECIFICATION AND FLOOR PLATE



亚科中心规划建筑面积为 79,455.31 平方米，其中地上 59,527.52 平方米，地下面积 19,927.79 平方米；根据企业提供的会议纪要《关于杭州生物医药科技创业基地项目使用规划的决定》，海南亚洲制药股份有限公司及子公司确定的使用的面积为 3081 平方米，作为固定资产核算；其余作为投资性房地产，故投资性房地产地上面积为 56,446.52 元，地下面积为 19,927.79 平方米，主要用于配套设施及公共车库，其中截至 2016 年 6 月 30 日已签订协议的出租面积为 29,234.00 平方米，尚未签订协议的出租面积为 27,212.52 平方米。

亚科中心是以三座简约、大方、美观的圆柱形塔楼为主体，配有附楼裙楼的建筑群。其中创业楼建筑高度约 130 米，共 37 层；创新楼约 100 米，共 26 层。北侧附楼 5 层，建筑高度约 21.5 米；裙房 1 层，内设 9 米高大堂。

创业楼设有一般创业层、大公司创业层、国际研发中心和专家工作室。创新楼提供弹性组合的企业孵化单元，各类专业平台、研发中心、检测中心、大型数据库、信息中心等。

附楼及创业楼、创新楼一部分作为创新、创业支撑配套功能区域提供企业管理、经济活动、科技会展、法律咨询、商业策划、成果转让、风险投资、专业类（生物医药）咨询服务等代理服务和活动。

项目周边配套设施状况：

大厦楼宇控制系统主要提供有关供电装置、电梯、消防系统、空调系统和给排水系统的自动化控制，对大厦内各项功能进行监控管理。该些系统将通过分区控制器对各被控系统进行全面控制。

中央空调和新风系统及附属设施采用高效、节能、绿色环保设备，由大厦物业管理处人员负责。通过天棚辐射的原理创造恒温恒湿的办公环境，采用全置换新风系统为大厦提供清新、优质的空气。大厦设计温度为：夏季 24—26 摄氏度，相对湿度 $\leq 60\%$ ，冬季 20—22 摄氏度，相对湿度 $> 30\%$ 。

消防系统包括：喷淋系统、消防水系统、烟雾报警系统、紧急广播系统、手动警钟系统、声光报警系统、紧急事故照明、消防电

话插孔和手提灭火器。消防控制系统会得到定期的测试，以保证其正常的工作功能。如有意外火情发生，消防控制系统将会自动发出信号，大厦保安及消防员会疏散人群并及时扑灭火源。同时大厦各租赁楼层及地下一、二层电梯厅处设有消防手动报警系统。

亚科中心配置十四部通力客梯和消防电梯提供客户服务，其中B楼配置客梯四部、消防电梯一部，A楼配置客梯六部、消防梯一部，C楼客梯一部、消防梯一部。其中A楼配置高、低区客用电梯，客梯采用高速电梯。

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了工程预算书、工程图纸；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型、

评估对象、评估时的市场条件、数据资料的收集情况，经适用性判断，确定本次投资性房地产采用的方法为收益法。

收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益期到土地终止日期内的收益折现价值 P

$$P = \sum_{i=1}^{n1} \frac{A1}{(1+r)^i} + A2/(r-g) \times ((1-(1+g)^n)/(1+r)^n) / (1+r)^i$$

其中： P——收益期到土地终止日期内的收益折现价值

A₁——明确预测期的年净收益

A₂——稳定增长期的年净收益

r——资本化率

g——收益期的年增长率

i——明确的预测期收益年限，2016～2018 年

n——稳定增长期的收益年限，2019 年～2056 年

(五)典型案例

案例一：投资性房地产-亚科中心

建成时间：2013 年 10 月

对应土地证号：杭滨国用 2006 第 000048 号

建筑面积：投资性房地产地上面积为 56,446.52 元，地下面积为 19,927.79 平方米

账面净值：515,108,816.56 元

1.房屋建筑物概况

亚科中心规划建筑面积为 79,455.31 平方米，其中地上 59,527.52 平方米，地下面积 19,927.79 平方米；根据企业提供的会议纪要《关于杭州生物医药科技创业基地项目使用规划的决定》，海南亚洲只要股份有限公司及子公司确定的使用的面积为 3081 平方米，作为固定资产核算；其余作为投资性房地产，故投资性房地产地上面积为 56,446.52 元，地下面积为 19,927.79 平方米，主要用于配套设施及公共车库，其中截至 2016 年 6 月 30 日已签订协议的出租面积为

29,234.00 平方米，尚未签订协议的出租面积为 27,212.52 平方米。

亚科中心是以三座简约、大方、美观的圆柱形塔楼为主体，配有附楼裙楼的建筑群。其中创业楼建筑高度约 130 米，共 37 层；创新楼约 100 米，共 26 层。北侧附楼 5 层，建筑高度约 21.5 米；裙房 1 层，内设 9 米高大堂。

创业楼设有一般创业层、大公司创业层、国际研发中心和专家工作室。创新楼提供弹性组合的企业孵化单元，各类专业平台、研发中心、检测中心、大型数据库、信息中心等。

附楼及创业楼、创新楼一部分作为创新、创业支撑配套功能区域提供企业管理、经济活动、科技会展、法律咨询、商业策划、成果转让、风险投资、专业类（生物医药）咨询服务等代理服务和活动。

项目周边配套设施状况：

大厦楼宇控制系统主要提供有关供电装置、电梯、消防系统、空调系统和给排水系统的自动化控制，对大厦内各项功能进行监控管理。该些系统将通过分区控制器对各被控系统进行全面控制。

中央空调和新风系统及附属设施采用高效、节能、绿色环保设备，由大厦物业管理处人员负责。通过天棚辐射的原理创造恒温恒湿的办公环境，采用全置换新风系统为大厦提供清新、优质的空气。大厦设计温度为：夏季 24—26 摄氏度，相对湿度 $\leq 60\%$ ，冬季 20—22 摄氏度，相对湿度 $> 30\%$ 。

消防系统包括：喷淋系统、消防水系统、烟雾报警系统、紧急广播系统、手动警钟系统、声光报警系统、紧急事故照明、消防电话插孔和手提灭火器。消防控制系统会得到定期的测试，以保证其正常的工作功能。如有意外火情发生，消防控制系统将会自动发出信号，大厦保安及消防员会疏散人群并及时扑灭火源。同时大厦各租赁楼层及地下一、二层电梯厅处设有消防手动报警系统。

亚科中心配置十四部通力客梯和消防电梯提供客户服务，其中 B 楼配置客梯四部、消防电梯一部，A 楼配置客梯六部、消防梯一部，C 楼客梯一部、消防梯一部。其中 A 楼配置高、低区客用电梯，

客梯采用高速电梯。

2.评估值的确定

A.年租金收入估算

本次评估纳入投资性房地产的租赁部分年租金收入分为两部分，租赁期内取合同租金，租赁期外、尚未签订租赁协议部分取市场客观租金。

亚科中心规划建筑面积为 79,455.31 平方米，其中地上 59,527.52 平方米，地下面积 19,927.79 平方米；根据企业提供的会议纪要《关于杭州生物医药科技创业基地项目使用规划的决定》，海南亚洲只要股份有限公司及子公司确定的使用的面积为 3081 平方米，作为固定资产核算；其余作为投资性房地产，故投资性房地产地上面积为 56,446.52 元，地下面积为 19,927.79 平方米，主要用于配套设施及公共车库，其中截至 2016 年 6 月 30 日已签订协议的出租面积为 29,234.00 平方米，尚未签订协议的出租面积为 27,212.52 平方米。

评估人员对滨江地区周边类似房源进行了市场调查结果如下表所示：

序号	项目名称	地址	租金均价 (元/平方米·天)
1	东冠大厦	江南大道 618 号	2.8
2	润和信雅达国际	闻涛路与通江路交界处	2.2-2.8
3	隆和国际	张衡路 180 弄	2.3-3.1

滨江地区评估对象周边类似房源租金在 2.2-3.1 元/平方米·天，根据搜集到的被评估单位的租赁合同，近期签订的合同平均租金均在 3 元/平方米·天以上，根据委估对象的实际情况经综合分析比较并结合企业的已经租赁面积的平均租金水平，确定委估对象的租金取 3 元/平方米·天。

在国内外政治、经济等长期稳定发展的前提下，杭州经济处于长期的增长态势是可以预见的。对于杭州物业租售市场来说，租金和售价双双走高。根据 wind 查询到的杭州甲级写字楼的租金水平，

季度	租金水平	季度	租金水平
2011-03	3.97	2013-12	4.70

季度	租金水平	季度	租金水平
2011-06	4.17	2014-03	4.60
2011-09	4.46	2014-06	4.70
2011-12	4.47	2014-09	4.70
2012-03	4.75	2014-12	4.60
2012-06	4.78	2015-03	4.50
2012-09	4.68	2015-06	4.50
2012-12	4.67	2015-09	4.68
2013-03	4.65	2015-12	4.66
2013-06	4.63	2016-03	4.78
2013-09	4.62		

得出杭州五年复合增长率为 3.58%，从可预见的未来看，总体上应该是保持稳定状态，但是市场的正常上下波动也是在所难免的，在不同的时期肯定有不同的变幅方向，本次评估根据估价对象实际状况结合市场状况确定收益递增比率为 3%。

对于有租赁合同的，以租赁合同中的约定的租金计算收入，对于还未租赁的面积，以平均租金计算收入。

在正常市场条件下的房屋正常经营的空置损失为一个月或一个半月租金，企业目前正在招商中，且已有部分意向客户，考虑到房地产实际状况，2016 年 6 月 30 日，未出租的面积为 27,212.52 平方米，考虑到下半年企业租赁情况，考虑未出租的面积 60%的空置率，再考虑三个月的可能空置期，故 2016 年未签订租赁合同收入=27,212.52 平方米×(1-60%)×90 天×3 元/平方米/天=2,938,952.16 元。

以后年度逐步提高出租率，2017 年、2018 年的投资性房地产的面积空置率分别为 20%、10%，以后年度维持在空置率 10%。

项目	2016 年(4-12 月)	2017 年	2018 年
投资性房地产面积	56,446.52	56,446.52	56,446.52
空置率%		20	10
租金	3	3.09	3.18
截至 2016 年 6 月 30 日 已签订租赁合同可产生的收入	18,238,011.74	31,017,455.99	13,141,195.67
未签订租赁合同预计可产生的 收入(元)	2,938,952.16	18,175,546.37	46,458,024.99
收入合计(元)	21,176,963.90	49,193,002.36	59,599,220.65

B.年经营成本的估算

①维修费

维修费为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按分摊的投资性房地产房屋建安造价的 2.0% 计取。

维修费=房屋的建安造价×2.0%

②管理费

根据估价对象及类似出租物业的管理费标准，取年有效收入的 2.0%。

③税费

房产税税率和增值税税率及附加分别为租金收入的 12% 和 5.67%。

根据国家税务总局《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）及《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》相关规定，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

④保险费

保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋分摊的总投资额的 0.2% 计。

年总费用结果的确定见下表：

	项目	2016 年	2017 年	2018 年
1	管理及其他费	423,539.28	983,860.05	1,191,984.41
2	维修保养费	5,874,178.50	7,832,238.00	7,832,238.00
3	保险费	587,417.85	783,223.80	783,223.80
4	房产税	2,541,235.67	5,903,160.28	7,151,906.48
5	增值税及附加	1,143,556.05	2,656,422.13	3,218,357.92
	合计	10,569,927.35	18,158,904.26	20,177,710.60

C.收益年限

该房地产为科研涉及用地，房地产权证登记土地使用年限 2006 年 12 月 11 日至 2056 年 7 月 17 日止，土地剩余使用年限为 40.32 年；房屋建筑物竣工日期为 2014 年，钢混结构生产用房经济寿命为 60 年，

剩余寿命高于土地剩余使用年限，根据孰短原则，取土地剩余使用年限 40.32 年为房地产收益年限。

D.资本化率

资本化率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

安全利率：根据房地产的社会经济环境，以评估基准日一年期定期存款利率 1.5%作为安全利率。

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为的研发总部房地产行业投资风险补偿率为 1-3%

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 1.0%。

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 2.0%。

投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为-0.25%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为-0.6%。因此，一般认为投资房地产带来的优惠率为-1.35%。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由
无风险报酬率	1.5%	评估基准日一年期定期存款利率 1.5%
投资风险补偿率	1%-3%	目前同类物业出租稳定,因此投资风险补偿率按 1%-3%考虑
管理负担补偿率	1%	管理负担较小,按 1%考虑
缺乏流动性补偿率	2%	存在缺乏流动性风险,按 2%考虑
易于获得融资的优惠率	-0.25%	不动产获得融资的可能较其他资产容易,按-0.25%考虑
报酬率区间	5.75%-7.25%	

得到该投资性房地产的投资回报率为 5.25%-7.25%。根据评估对象的实际情况，本次评估取投资回报率 7% 作为资本化率。

E. 计算

$$P = \sum_{i=1}^{n1} \frac{A1}{(1+r)^i} + \frac{A2}{r-g} \times \left(\frac{1-(1+g)^n}{(1+r)^n} \right) / (1+r)^i$$

其中：P——收益期到土地终止日期内的收益折现价值

A₁——明确预测期的年净收益

A₂——稳定增长期的年净收益

r——资本化率

g——收益期的年增长率

i——明确的预测期收益年限，2016~2018 年

n——稳定增长期的收益年限，2019 年~2056 年

单位：元

序号	项目	明确的预测期阶段			稳定增长期预测阶段
		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年~2056 年
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	以后年度
1	收益年限	0.75	1.75	2.75	37.57
2	房屋的收入	21,176,963.90	49,193,002.36	59,599,220.65	59,599,220.65
3	总收入	21,176,963.90	49,193,002.36	59,599,220.65	59,599,220.65
4	建安造价	391,611,900.00	391,611,900.00	391,611,900.00	391,611,900.00
5	管理及其他费	423,539.28	983,860.05	1,191,984.41	1,191,984.41
6	维修保养费	5,874,178.50	7,832,238.00	7,832,238.00	7,832,238.00
7	保险费	587,417.85	783,223.80	783,223.80	783,223.80
8	房产税	2,541,235.67	5,903,160.28	7,151,906.48	7,151,906.48
9	增值税及附件	1,143,556.05	2,656,422.13	3,218,357.92	3,218,357.92
10	总支出合计	10,569,927.35	18,158,904.26	20,177,710.60	20,177,710.60
11	年净收益	10,607,036.55	31,034,098.10	39,421,510.05	39,421,510.05
12	收益折现值	10,082,221.45	27,568,778.09	32,728,633.09	622,710,101.49
13	折现值合计	693,089,700.00			

(六) 评估结果及增减值原因分析

1. 投资性房地产评估结果如下表：

投资性房地产评估结果表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
投资性房地产	515,108,816.56	693,089,700.00	177,980,883.44	34.55
投资性房地产净额	515,108,816.56	693,089,700.00	177,980,883.44	34.55

2.增减值原因分析

评估增值原因企业对于投资性房地产采用成本模式计价，其账面价值为亚科中心的原始构建成本，而评估价值是市场公允价值，故形成评估增值。

五、房屋建筑物类评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要是位于杭州市滨江区滨康路 677 号浙江亚克药业有限公司厂区内的工业用房及外购的一套商品房，及企业自用的亚科中心。房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	45,549,316.66	33,594,017.10
房屋建筑物类合计	45,549,316.66	33,594,017.10

(二)房屋建筑物类资产概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产为企业自建的位于杭州市滨江区滨康路 677 号浙江亚克药业有限公司厂区内的工业用房及外购的一套商品房，及企业自用的亚科中心。

1. 房屋建筑物类主要资产基本概况如下：

(1)厂区综合楼

厂区综合楼，总层数五层，计建筑面积 2650.70 平方米，建成于 1999 年，设计用途非住宅。估价对象内外墙涂料粉刷，铝合金窗，底层大厅花岗岩饰面，室内平面呈内廊式布置，镜面砖地面，平吊顶嵌筒灯。整幢大楼设双跑楼梯，花岗岩踏步，不锈钢扶手、护

栏。该房屋水电卫设施齐全，卫生间按层设置。

(2)传达室

北传达室建成于 1999 年建成，建筑面积 97.99 平方米，设计用途非住宅，勘查时作厂区传达室。估价对象内外墙涂料粉刷，铝合金窗、木门，水泥地面。

(3)车间、仓库

车间建成于 1999 年，为钢混结构，共二层，建筑面积 1759.85 平方米，设计用途非住宅，勘查时作仓库、车间用。估价对象内外墙涂料粉刷，铝合金窗，木门，承重耐磨地坪。

(4)仓库、车间

仓库建成于 1999 年，为钢混结构，共四层，建筑面积 2473.25 平方米，设计用途非住宅，勘查时作生产车间用。估价对象内外墙涂料粉刷，铝合金窗、木门，承重耐磨地坪。

(5)科研楼

科研楼建成于 2002 年，为钢混结构，共六层。建筑面积 3328.46 平方米，设计用途非住宅，查看时作科研楼。估价对象内外墙涂料粉刷，铝合金窗，底层大厅花岗岩饰面，室内平面呈内廊式布置，镜面砖地面，平吊顶嵌筒灯。整幢大楼设双跑楼梯，花岗岩踏步，不锈钢扶手、护栏。该房屋水电卫设施齐全，卫生间按层设置，，整体使用及维护情况较好。

2. 利用状况与日常维护

位于浙江亚克药业有限公司的厂区内的所有房屋建筑物维护保养良好，正常使用。

3. 相关会计政策

(1)账面原值构成

房屋建筑物类资产的自建房屋建筑物账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。外购的商品房为主要由购置价、税费等构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类

别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧额。

4. 房屋建筑物及占用土地权属状况

纳入评估范围的房屋建筑物所占用的土地均办理了土地使用权证，证载权利人为：浙江亚克药业有限公司，土地权属清晰。其中位于杭州市滨江区滨康路 677 号的房屋建筑物主要修建于杭滨国用(2000)字第 000277 号土地上，少部分修建在杭滨国用(2015)第 100025 号土地上；本次海南亚洲制药股份有限公司及子公司确定的使用的面积为 3081 平方米作为固定资产核算，纳入评估范围的亚科中心房产还未进行最后的竣工验收，未办理房屋所有权证，建筑物所对应的土地使用权已抵押。

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了工程预算书、工程图纸；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规

定。

(四)评估方法

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法、收益法及市场法进行了评估。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于有概算、预决算资料的工程，采用预算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物预算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于无概算、预决算资料的工程及价值量小、结构简单的建(构)筑物采用主要采用单方造价法确定其重置全价。该单方造价参考了浙江省工程造价信息网近期公布的房屋造价指标，并根据评估对象层高、跨度、装修、施工难度的不同进行价格调整，求取建安工程造价。

②前期及其他费用

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。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	费用标准	计算公式	取价参考依据
1	建设单位管理费	0.85%	建安工程费×计费费率	财政部财建[2002]394号
2	工程监理费	2.10%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670号
3	环境评价费	0.04%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格

				(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	0.32%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.53%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980 号
小计		5.89%		
7	墙体材料基金	10	建筑面积×计费标准	浙财综字[2008]1 号
8	散装水泥专项基金	1.5	建筑面积×费率	浙财综〔2010〕59 号
9	白蚁防治费	2	建筑面积×费率	浙价费〔2015〕33 号

③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，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限等计算年限成新率；通过对其结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况进行现场勘查作出现场勘查成新率，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=年限成新率×0.4+现场勘查成新率×0.6

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2. 市场法

市场法是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算待估房地产客观合理价格的方法。

待估房地产市场价格=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

3. 收益法

收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益期到土地终止日期内的收益折现价值 P

$$P = \sum_{i=1}^{n1} \frac{A1}{(1+r)^i} + A2/(r-g) \times ((1-(1+g)^n)/(1+r)^n) / (1+r)^i$$

其中： P——收益期到土地终止日期内的收益折现价值

A₁——明确预测期的年净收益

A₂——稳定增长期的年净收益

r——资本化率

g——收益期的年增长率

i——明确的预测期收益年限，2016～2018 年

n——稳定增长期的收益年限，2019 年～2056 年

(五)典型案例

案例一：科研楼(房屋建筑物评估明细表，序号 2)

建成时间：2005 年 4 月

结构：钢混

房屋坐落：杭州市滨康路 677 号

房屋所有权证：杭房权证高新字 008306 号

对应土地证号：杭滨国用(2000)字第 000277 号

建筑面积：3328.46 平方米

1.房屋建筑物概况

估价对象为钢混结构，共六层，建筑面积为 3328.46 平方米，设

计用途为非住宅，企业用作科研楼。评估对象内外墙涂料粉刷，铝合金窗，底层大厅花岗岩饰面，室内平面呈内廊式布置，镜面砖地面，平吊顶嵌筒灯。整栋大楼设双跑楼梯，花岗岩踏步，不锈钢扶手、护栏。该房屋水电卫设施齐全，卫生间按层设置，整体使用及维护情况较好。

2.重置全价的确定

(1)建安工程造价

根据委托方提供的该房屋的工程决算报告及审价报告，评估人员根据《建筑安装工程费用项目组成》、《浙江省建筑工程概算定额》（2010版）、《浙江省安装工程概算定额》（2010版）和《浙江省工程建设其他费用定额》（2010版）、《2013版建设工程工程量清单计量规范》，采用预决算调整法进行评估，即采用工程决算报告中的工程量，按评估基准日与工程决算报告日的人工费、材料、机械费的价格变化进行增减值调整，得出该项工程的人工费、材料费、机械费，再按规定的取费标准计取分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金，具体计算程序如下：

土建工程取费计算表

序号	费用项目	计算公式	费率	工程金额
1	直接工程费	1.1+1.2+1.3+1.4		3,434,970.72
1.1	其中：人工费+机械费			1,202,239.75
2	措施项目直接工程费	2.1+2.2		782,376.65
2.1	技术措施直接工程费	2.1.1+2.1.2+2.1.3		623,087.71
2.1.1	其中：人工费+机械费			218,080.70
2.2	组织措施直接工程费	2.2.1+2.2.2		159,288.94
2.2.1	安全文明施工费	(1.1+2.1.1) × 费率	8.93	126,763.60
2.2.2	检验试验费	(1.1+2.1.1) × 费率	1.12	15,907.59
2.2.3	冬雨季施工费增加费	(1.1+2.1.1) × 费率	0.20	2,840.64
2.2.4	夜间施工增加费	(1.1+2.1.1) × 费率	0.04	568.13
2.2.5	已完工程及设备保护费	(1.1+2.1.1) × 费率	0.05	710.16
2.2.2	二次搬运费	(1.1+2.1.1) × 费率	0.88	12,498.82
3	规费			157,413.23
3.1	排污费、社保费、公积金	(1.1+2.1.3) × 费率	10.40	147,713.33

3.2	危险作业意外伤害保险费	$(1+2) \times \text{费率}$	0.12	5,060.82
3.3	民工工商保险费	$(1+2) \times \text{费率}$	0.11	4,639.08
4	不含税工程造价	$1+2+3$		4,374,760.60
5	税金	$4 \times \text{费率}$	3.58	156,485.19
6	含税工程造价	$4+5$		4,531,245.78

安装工程取费计算表

序号	费用项目	计算公式	费率	工程金额
1	直接工程费	$1.1+1.2+1.3+1.4$		306,218.32
1.1	其中：人工费+机械费			107,176.41
2	措施项目直接工程费	$2.1+2.2$		228,520.91
2.1	技术措施直接工程费	$2.1.1+2.1.2+2.1.3$		69,231.97
2.1.1	其中：人工费+机械费			24,231.19
2.2	组织措施直接工程费	$2.2.1+2.2.2$		159,288.94
2.2.1	安全文明施工费	$(1.1+2.1.1) \times \text{费率}$	8.93	126,763.60
2.2.2	检验试验费	$(1.1+2.1.1) \times \text{费率}$	1.12	15,907.59
2.2.3	冬雨季施工费增加费	$(1.1+2.1.1) \times \text{费率}$	0.20	2,840.64
2.2.4	夜间施工增加费	$(1.1+2.1.1) \times \text{费率}$	0.04	568.13
2.2.5	已完工程及设备保护费	$(1.1+2.1.1) \times \text{费率}$	0.05	710.16
2.2.2	二次搬运费	$(1.1+2.1.1) \times \text{费率}$	0.88	12,498.82
3	规费			148,943.23
3.1	排污费、社保费、公积金	$(1.1+2.1.3) \times \text{费率}$	10.40	147,713.33
3.2	危险作业意外伤害保险费	$(1+2) \times \text{费率}$	0.12	641.69
3.3	民工工商保险费	$(1+2) \times \text{费率}$	0.11	588.21
4	不含税工程造价	$1+2+3$		683,682.45
5	税金	$4 \times \text{费率}$	3.58	24,455.32
6	含税工程造价	$4+5$		708,137.78

(2)前期及其他费用

根据国家和地方的相关行政事业性收费标准，确定前期费用及其他费用。计算如下：

前期及其他费用=建安造价×费率+建筑面积×费率

$$=5,239,383.56 \times 5.89\% + 3328.46 \times 13.5$$

$$=353,533.90 \text{ 元}$$

前期费及其他费用为 353,533.90 元。

(3)资金成本

该项目的合理工期按 1 年计算，费率取银行 6 个月至 1 年期贷款利息，取 4.35%，并按平均投入计算。

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×贷款利率×合理工期×1/2。

$$=(5,239,383.56 + 353,533.90) \times 4.35\% \times 1/2 \times 1$$

$$=121,645.95 \text{ 元}$$

(4)重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

$$=5,239,383.56 + 353,533.90 + 121,645.95$$

$$=5,714,600.00 \text{ 元(取整)}$$

3.综合成新率的确定

该房屋建筑物经济耐用年限为 50 年；该房屋于 2002 年 4 月建成并投入使用，至评估基准日已用年限 13.76 年。

$$\text{年限成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限}$$

$$= (50 - 13.76) / 50 \times 100\%$$

$$= 72\% \text{(取整)}$$

经评估人员对该建筑物的结构、装修及设施进行现场勘查。各部分勘查情况如下表

序号	分项		标准分	评定分	评定标准
1	结 构	基础	25	19	有足够承载能力,无超过允许范围的不均匀沉降
2		承重构件	25	19	有足够承载力,连接牢固,墙体无剥落
3		非承重墙	15	11	节点基本完好
4		屋面	20	16	不渗漏保温隔热层基本完好
5		楼地面	15	10	平整坚固,基本完好
G	小计		100	75	
1	装 修	门窗	25	18	基本完整,开关灵活,玻璃五金基本齐全
2		外墙	25	18	基本完整牢固
3		内墙	25	18	基本完整牢固
4		顶棚	25	18	基本完整牢固
S	小计		100	72	

1	设 备	水卫	40	30	管道畅通良好, 各种器具基本完好
2		电照	40	30	基本完好, 个别部件受损
3		其他	20	10	基本完好
B	小计		100	70	
勘察成新率=75*55%+72*15%+70*30%=73% (取整)					

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 0.4 + \text{现场勘查成新率} \times 0.6 \\
 &= 72\% \times 0.4 + 73\% \times 0.6 \\
 &= 73\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\
 &= 5,714,600.00 \times 73\% \\
 &= 4,171,658.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

案例二：中北天枢阁 1-102(房屋建筑物评估明细表, 序号 1)

1.评估对象概况

该房屋建筑物为杭州市下城区中北花园 27 幢 1 单元 102 室商品房, 房屋所有权证编号为杭房权证下更字第 0017932 号, 土地证编号为杭下国用(2013)字第 014376 号, 房屋建筑面积为 114.02 平方米, 房屋用途为住宅, 房屋内一般装修, 位于下城中山北路与朝晖路交叉口, 水电煤气等基础设施齐全。评估对象位于第一层。

2.评估过程

根据用途相同、结构相同、地区相近、估价时点相近的原则, 选取三个可比房地产的交易实例作为比较实例, 对三个可比案例进行对比修正, 计算评估值。具体如下:

比较因素条件说明表设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100(除交易日期修正外), 以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较, 得出待估房地产价格影响因素比较因素修正系数表如下:

比较因素影响说明表

项目	估价对象	实例一	实例二	实例三
交易单价 (元/平方米)	待估对象	29900	28190	30890
交易情况		挂牌	挂牌	挂牌
交易时间	估价时点	2016/3/1	2016/5/1	2016 年 3

区位状况因素	交通便捷度	交通便捷,地铁1号线,西湖文化广场站,打铁关站	交通便捷,地铁2号线,西湖文化广场站,打铁关站	交通便捷,地铁3号线,西湖文化广场站,打铁关站	交通便捷,地铁4号线,西湖文化广场站,打铁关站
	环境状况	环境状况一般	环境状况一般	环境状况一般	环境状况一般
	教育配套设施	附近幼儿园、小学、中学配套齐全	附近幼儿园、小学、中学配套齐全	附近幼儿园、小学、中学配套齐全	附近幼儿园、小学、中学配套齐全
	公共配套设施	靠近西湖文化广场	靠近西湖文化广场	靠近西湖文化广场	靠近西湖文化广场
实物状况因素	土地红线内基础设施	六通	六通	六通	六通
	房屋朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	总层/楼层	7/1	7/6	7/6	14/7
	面积大小	114.02	97	94	123
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	2.7	2.7	2.7	2.7
	装修状况	一般装修	一般装修	一般装修	一般装修

根据比较因素条件确定比较因素条件指数,以委估房地产条件为100,将可比实例条件与之比较,根据上表所述情况,指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目	待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易单价(元/平方米)		29900	28190	30890
交易情况	100	105	105	105

交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	交通便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
实物状况因素	土地红线内基础设施	100	100	100	100
	房屋朝向	100	100	100	100
	总层/楼层	100	98	98	102
	面积大小	100	102	102	98
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100

根据房地产比较因素条件指数表，编制房地产比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）		29900	28190	30890
交易情况		100/105	100/105	100/105
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	房屋朝向	100/100	100/100	100/100
	总层/楼层	100/98	100/98	100/102

	面积大小	100/102	100/102	100/98
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
修正后单价		28489	26859	29432
评估结果		28260		

3.评估结果

评估值=评估单价×建筑面积

=28,260×114.02

=3,222,200.00 元(取整)

(六)评估结果及增减值原因分析

1.房屋建筑物评估结果如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

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
固定资产-房屋建筑物	45,549,316.66	33,594,017.10	60,754,500.00	55,209,887.00	33.38	64.34
房屋建筑物类合计	45,549,316.66	33,594,017.10	60,754,500.00	55,209,887.00	33.38	64.34

2.增减值原因分析

评估原值增值是因为：近年人、材、机价格上涨形成评估原值增值；其中商品房企业购置年代较早，二手房交易价格上涨很多，故导致房屋建筑物评估原值整体增值；企业计提折旧年限小于评估采用的经济年限形成评估净值增值。

六、 机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、运输设备、电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	8,383,347.52	2,163,281.62
运输设备	779,646.91	380,047.21
电子设备	4,272,549.01	1,401,375.15
合计	13,435,543.44	3,944,703.98

(二)机器设备概况

纳入本次评估范围的设备类资产主要分布在浙江亚克药业有限公司的厂区内。

1.主要设备介绍

(1)机器设备

机械设备共 141 项，为医药生产设备，主要有粉碎机、高效混合制粒机、包衣机、双锥干燥混合机、单头三刀抗生素玻璃瓶轧盖机、铝塑泡罩包装机、胶囊充填机、喷码机、自动封箱机等。其他辅助生产设备主要有制水设备、冷水机组、净化空调箱等。

机器设备从 1999 年陆续购进，其中冻干粉针车间 2005 年 4 月建成，因质量不合格一直没生产，该车间于 2007 年 11 月停用，部分设备调整至其他车间使用，部分专用设备一直闲置至今。

(2)电子设备

电子设备共有 289 项，主要为电脑、打印机、扫描仪、空调、检测仪器等，大部分设备使用情况良好。

(3)车辆

车辆共有 3 辆，均为非营运，车况良好。

2.利用状况与日常维护

企业制定了完善的设备管理制度，设备操作人员均培训上岗，日常的维护保养正常。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、运杂费、安装调试费等构成。

车辆的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运输费等构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	5%	19%-9.5%
车辆	10 年	5%	9.5%
电子设备	2-5 年	5%	47.5%-19%

4. 机器设备占用厂房及土地权属状况

机器设备占用的厂房及土地均为浙江亚克药业有限公司所有。

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了生产工艺与设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分设备采用二手价。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本-可抵扣的增值税

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用，扣除相应的增值税，确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价/(1+17%)×10%+牌照费-可抵扣的增值税

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②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。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

③安装调试费

安装工程费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

④前期及其它费用：

前期及其它费用如下表：

序号	费用名称	费用标准	取价参考依据
1	建设单位管理费	0.85%	财政部财建[2002]394 号
2	工程监理费	2.10%	发改价格(2007)670 号
3	环境评价费	0.04%	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.32%	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.53%	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.05%	计价格(2002)1980 号

⑤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、安装工程费、前期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+前期费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

⑥设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170 号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

综合成新率=年限法成新率 $\times$ 调整系数

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，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，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

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

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

综合成新率=理论成新率 $\times$ 调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

对于部分运输车辆、电子设备、办公家具等，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格确定评估值。

(五)典型案例

案例一：双铝箔包装机(固定资产—机器设备清查评估明细表序号 131)

1、概况

资产编号：YK11080102A64

设备名称：双铝箔包装机

规格型号：SLB-240-B

购置日期：2014 年 5 月

生产厂家：江阴市康达利机械制造有限公司

账面原值：133,333.34 元

账面净值：111,333.34 元

技术参数

包装能力： ≤ 1200 (片/分钟)（ $\varnothing 3.5\times 2$ 片为例）

包装材料宽度：240mm

卷材直径：350mm

压缩空气：0.4MPa

总功率：4KW

机器重量：980kg

外形最大尺寸（长×宽×高）：1870mm×860mm×1930mm

2、重置全价的确定

设备购置价：通过查看企业最新购置同型号设备合同，并向生产厂家询价，该设备的销售价格为 160,000.00 元/台。

重置全价计算表如下：

序号	项目名称	标准 (费率)	计算 基数	计算公式	金额	计算参考依据
A	设备购置价				160,000.00	
B	运杂费	1.00%	A	B=A×费率	1,600.00	
C	安装调试费	1.00%	A	D=A×费率	1,600.00	
D	小计			D=A+B+C	163,200.00	
E	建设单位管理费	0.85%	E	E=D×费率	1,387.20	财政部财建[2002]394 号
F	工程监理费	2.10%	E	F=D×费率	3,427.20	发改价格(2007)670 号
G	环境评价费	0.04%	E	G=D×费率	65.28	计委环保总局计价格 (2002)125 号
H	项目建议书费及可行性研究费	0.32%	E	H=D×费率	522.24	计委计价格(1999)1283 号
I	勘察费设计费	2.53%	E	I=D×费率	4,128.96	计委建设部计价(2002)10 号
J	招投标代理费	0.05%		J=D×费率	81.60	计价格(2002)1980 号
K	小计			K=E+F+...+J	9,612.48	
L	资金成本	4.35%		L=(D+K)×合理 工期×利率/2	3,758.67	按整体工程建设规模合理工 期 1 年及对应商贷利率确定
M	重置全价			M=D+K+L	176,571.15	含增值税
N	增值税		A、B		23,406.42	财税[2008]170 号文
O	重置全价(取整)			O=M-N	153,200.00	不含增值税

3、综合成新率的确定

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

该设备于 2014 年 5 月投入使用，距评估基准日已使用 1.92 年，评估人员到现场向设备管理员和生产技术人员了解设备运行情况，查看了其生产运行的相关资料，并且对设备进行勘察。设备的整体状态良好，运行正常，维护保养正常。根据现场勘察，确定该设备

尚可使用 10 年。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= 10 / (10 + 1.92) \times 100\% \\ &= 84\% (\text{取整})\end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 153,200.00 \times 84\% \\ &= 128,688.00 (\text{元})\end{aligned}$$

案例二：别克商务车(固定资产--车辆清查评估明细表序号 3)

1、概况

车辆名称：别克商务车

车牌照号：浙 A9RH20

规格型号：别克牌 SGM6529AIA

生产厂家：上海通用(沈阳)北盛汽车有限公司

购置日期：2013 年 10 月

启用日期：2013 年 10 月

资产原值：188,040.17 元

资产净值：147,141.47 元

已行驶里程数：52000 公里

基本参数：

长/宽/高：5213×1847×1750(mm)

整备质量：1840(Kg)

额定载客：7 人

排气量：2384ml

最大功率：123kw

最高车速：175km/h

前悬后悬：1030/1095

前后轮距：1593/1601

轴距：3088mm

发动机型号：LE5

2、现场勘察情况

评估人员与驾驶员一起对该车进行了现场勘察，根据实际技术

状况分部位进行了评定，具体情况见下表：

现场勘察技术状况表

评定项目	标准要求	勘察情况
发动机离合器总成	气缸压力符合规定值，功率符合设计要求，油耗不超过国家标准，运行平稳无异响，无漏油、漏水、漏气现象。	各项指标符合标准，无渗漏。
变速箱	变速杆无明显抖动，换档容易，无掉档现象，齿轮无不正常磨损，壳体无裂纹，无渗油现象。	各档变速轻、准、可靠，无撞击声，无渗油。
前桥	无弯变形、裂纹，前轮定位准确，转向灵活可靠无松框，各部联结牢固。	功能正常，无变形。
后桥	工作平稳，桥壳无裂纹、无漏油现象，差速器及半轴磨损正常。	功能正常，无变形。
车架	无扭曲变形、裂纹、钢板吊耳联接牢固，钢板弹簧无变形，焊接牢固平正，液压减震器无漏油现象。	车架无变形，无缺损。
车身	车身无碰伤、脱漆、锈蚀，门窗玻璃完好、座椅完整。	门窗、座椅完好，车身无碰伤、脱漆、锈蚀。
轮胎	前、后、备胎完好。	磨损正常。
制动系统	工作正常、可靠，无漏油、漏气现象，安全装置完好。	制动装置较安全可靠。
电器仪表	工作正常、灵敏可靠，表面完整无损伤。	电器仪表较灵敏可靠

3、重置全价的确定

(1)购置价格

经向别克汽车 4S 店及网上询价，评估基准日该型号车的市场售价为 194,000.00 元，不含税价为 165,811.97 元

(2)车辆购置税

车辆购置税税率为 10%。

$$\begin{aligned}\text{车辆购置税} &= 194,000.00 / (1 + 17\%) \times 10\% \\ &= 16,581.20\end{aligned}$$

(3)牌照费等

车辆牌照等杂费取 500.00 元。

(4)重置价值

重置价值=165,811.97+16,581.20+500.00
=182,900.00 元(取整)。

4、综合成新率的确定

(1)年限成新率

至评估基准日 2016-3-31，该车已使用 2.5 年，尚可经济使用 12.5 年。

年限成新率=12.5/（12.5+2.5）×100%
=83%(取整)

(2)里程成新率

根据“财税〔2008〕170 号”文件规定，小汽车的经济行驶里程为 600000 公里，该车已行驶 52000 公里

即：里程成新率=(600000-52000)/600000×100%
=91%(取整)

(3)综合成新率的确定

理论成新率的确定采用年限成新率和里程成新率孰低的原则确定，故理论成新率确定为 83%

根据现场勘察，理论成新率和车况基本一致，故不做调整
综合成新率=83%

5、车辆的评估价值

车辆评估值=重置全价×成新率
=182,900.00×83%
=151,807.00(元)

案例三：三星激光打印机(电子设备清查评估明细表序号 246)

1. 概况

设备名称：三星激光打印机

规格型号：4521HS

生产厂家：三星公司

启用时间：2014 年 9 月

账面原值：1,452.99 元

账面净值：472.22 元

2. 主要技术参数：

产品类型：黑白激光多功能一体机

涵盖功能：打印/复印/扫描/传真

最大处理幅面：A4

耗材类型：鼓粉一体

黑白打印速度：24ppm

打印分辨率：1200×1200dpi

复印速度：24cpm

扫描类型：平板+馈纸式

传真发送速度：约 3 秒

传真分辨率：300×300dpi，彩色 200×200dpi

传真内存：7MB（500 页）

3. 重置全价的确定

通过向经销商咨询及网上查询，购置价为 1,600.00 元/台，经销商免费送货，重置全价为 1,400.00 元(不含税)。

4. 成新率的确定

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

其经济寿命年限为 5 年，至评估基准日已使用 1.58 年。

成新率=(5-1.58)/5×100%

=68%(取整)

5. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=1,400.00×68%

=952.00(元)

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

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
机器设备	8,383,347.52	2,163,281.62	8,285,800.00	2,852,515.00	-1.16	31.86
运输设备	779,646.91	380,047.21	499,937.00	415,093.00	-35.88	9.22
电子设备	4,272,549.01	1,401,375.15	3,430,550.00	1,949,309.00	-19.71	39.10
合计	13,435,543.44	3,944,703.98	12,216,287.00	5,216,917.00	-9.07	32.25

评估增值原因主要如下：

(1)机器设备评估增值，主要原因一是评估时考虑了前期费用和资金成本等因素；二是大部分设备的经济使用年限大于折旧年限，导致评估增值。

(2)车辆评估增值，主要原因是评估时考虑了浙 A 牌照取得费用，导致评估增值。

(3)电子设备评估增值是由于电子设备的折旧年限低于其经济使用年限，导致评估增值。

七、 土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

企业申报的纳入评估范围的土地使用权为 3 宗，其余 2 宗为位于杭州滨江区之江科技工业园的工业用地和位于杭州滨江区钱江-桥南江南大道北侧亚科中心企业自用面积所对应的土地使用权，共计账面价值为 6,611,012.17 元。

(二)土地使用权概况

1.土地登记状况

待估宗地的宗地名称、土地使用权人、国有土地使用证编号、位置、土地面积、土地用途等详见表 1-1《土地登记状况一览表》。

表 1-1 土地登记状况一览表

序号	产证编号	宗地名称	宗地位置	取得日期	终止日期	宗地用途	使用权性质	宗地面积(m ²)
1	杭滨国用 2000 第 000275 号	浙江亚克生产区 A	杭州滨江区之江科技工	2000/11/29	2050/11/29	工业	出让	13,306.00

序号	产证编号	宗地名称	宗地位置	取得日期	终止日期	宗地用途	使用权性质	宗地面积(m ²)
2	杭滨国用 2015 第 100025 号	浙江亚克生产区 B	业园	2015/4/30	2050/12/1	工业	出让	9,212.00
3	杭滨国用(2006) 第 000048 号	亚科中心自用土地使用权	杭州滨江区钱江-桥南江南大道北侧	2006/12/11	2056/7/17	科研设计用地	出让	42,051.00
	合计							64,569.00

2.土地权利状况

截止至评估基准日，上述 3 块土地均处于抵押状态。

3.土地利用状况

截止至评估基准日，待估杭州滨江区之江科技工业园区内的工业用地上房屋建筑物共 8 项，主要为科研楼、厂区综合楼、车间、仓库传达室、钢结构厂房等，总建筑面积 12,803.91 平方米。

委估宗地 3 为亚科中心自用面积所对应的土地使用权，本次对于亚科中心采用收益法房地合一评估。

(三)土地价格影响因素分析

1.一般因素

(1)资源状况

杭州市，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化和金融中心，中国七大古都之一，中国重要的电子商务中心之一。

杭州市域面积为 16,596 平方公里，辖 9 个区、2 个县，代管 2 个县级市。共 84 个街道、86 个镇、23 个乡；946 个社区、2,069 个行政村；其中市辖区共有 73 个街道、42 个镇，882 个社区、942 个行政村。2015 年常住人口为 901.8 万人，杭州人多属江浙民系使用吴语。杭州得益于京杭运河和通商口岸的便利，以及自身发达的丝绸和粮食产业，历史上曾是重要的商业集散中心。后来依托沪杭铁路等铁路线路的通车以及上海在进出口贸易方面的带动，轻工业发展迅速。

(2)经济发展状况

2015 年，全市实现生产总值 10,053.58 亿元，比上年增长 10.2%。其中第一产业增加值 287.69 亿元，第二产业增加值 3,910.60 亿元，第三产业增加值 5,855.29 亿元，分别增长 1.8%、5.6%和 14.6%。人均生产总值 112,268 元，增长 9.1%。

全市实现工业增加值 3,497.92 亿元，增长 5.5%，其中规上工业增加值 2,903.30 亿元，增长 5.4%。规上战略性新兴产业实现增加值 877.35 亿元，装备制造业实现增加值 1,086.12 亿元，高新技术产业实现增加值 1,212.60 亿元，分别增长 9.4%、13.5%和 9.8%。新产品产值率由上年 31.2%提高到 35.2%。工业产品产销率为 98.46%。

全市实现建筑业增加值 414.04 亿元，增长 5.9%，全市有总承包和专业承包资格的建筑企业 1,480 家，完成施工产值 4,097.57 亿元，增长 3.2%；房屋建筑施工面积 28,123.72 万平方米，下降 4.9%；房屋建筑竣工面积 10,137.08 万平方米，增长 6.5%。“十二五”期间，全市建筑业增加值年均增长 0.7%，低于“十一五”时期平均增速 7.1 个百分点。

全市完成规模以上工业增加值 973.63 亿元，比上年增长 4.4%。规模以上工业总产值 4,927.50 亿元，销售产值 4,630.01 亿元，分别增长 2.1%和 1.1%。规模以上工业企业完成出口交货值 1,073.59 亿元，下降 4.7%，占销售产值的比重为 23.2%。

全市固定资产投资 5,556.32 亿元，增长 12.2%。从产业投向看，第一产业 31.47 亿元，增长 65.0%；第二产业 931.78 亿元，增长 1.8%，其中工业 930.01 亿元，增长 1.8%；第三产业 4,593.07 亿元，增长 14.3%。“十二五”期间，全市固定资产投资 21,595.66 亿元，年均增长 15.9%，高于“十一五”时期平均增速 0.2 个百分点。

2. 区域因素

委估地块位于滨江区，滨江区境内地势平坦，除回龙山、冠山、紫红岭等少量低山丘陵外，均为钱塘江泥沙淤积而成的沙土平原。地质属钱塘江冲积平原，地势平坦，地面自然标高为 5.2-6.2 米（黄海高程），地表以下 5-14 米范围内为粉砂、粉细砂，地耐力为 100-120KPA，可作为工业与民用建筑的天然地基及浅部桩基持力层。

滨江区与杭州主城区通过三座钱塘江桥梁相连，由西到东分别为钱塘江大桥、复兴大桥和西兴大桥。江南大道为滨江区内东西走向的主干道路；北连复兴大桥的时代大道为南北走向的主干路。其他东西走向的主干路还有滨盛路、滨安路、滨康路和南环路。沪杭甬高速公路擦境而过。

杭州地铁 1 号线在滨江区设有江陵路站、滨和路站、西兴站和滨康路站。规划中的杭州地铁 6 号线长 25 公里，主体位于滨江区内，西起浦沿，经浦沿路、东信大道与中兴路，连接公共次中心，沿江边连接钱江世纪城到钱江文化产业园。该线为轨道交通次干线，它连接 1 号线、2 号线两条主干线，以便把主干线上的客流运送到更远的地区。滨江区至杭州萧山国际机场仅 15 公里路程。

3.个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要是指与宗地直接有关的基础设施状况、宗地自身条件(形状、面积、水文地质条件和地上建筑物经营类型)、宗地在区域中的位置、临街状况等。

委估用地坐落范围及四至：委估宗地均坐落于杭州滨江区之江科技工业园，东至杭州生物医药科技创业园，西至振业路，南至美国鲁沃夫培训中心等公司，北至滨康路。宗地块形状规则。

委估浙江亚克生产区 A 地块宗地面积为 13,306.00 平方米，用途为工业，使用权来源为出让，使用权终止日期为 2050 年 11 月 29 日。基础设施完备度：评估对象红线外达到五通一平。

委估浙江亚克生产区 B 地块宗地面积为 9,212.00 平方米，用途为工业，使用权来源为出让，使用权终止日期为 2050 年 12 月 1 日。基础设施完备度：评估对象红线外达到五通一平。

(四)地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格是指委估地块在 2016 年 3 月 31 日的市场价格。

委估浙江亚克生产区 A 地块宗地面积为 13,306.00 平方米，土地用途为工业，土地剩余使用年限为 34.69 年，设定土地开发程度为红线外“五通”、红线内“场地平整”条件下的土地使用权价格。

委估浙江亚克生产区 B 地块宗地面积为 9,212.00 平方米，土地用途为工业，土地剩余使用年限为 34.69 年，设定土地开发程度为红线外“五通”、红线内“场地平整”条件下的土地使用权价格。

委估宗地 3 为亚科中心自用面积所对应的土地使用权，本次对于亚科中心采用收益法房地合一评估。

(五)核实过程

1.核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助委托方填写“土地使用权清查评估明细表”，根据委托方的评估资料，进行土地面积、土地开发、土地基础设施情况、土地使用权权利状况等情况的核实。

2.现场勘查

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对待估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

3.社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

(六)评估方法

根据《资产评估准则-不动产》及《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据评估人员的实地勘察和认真分析，委估地块所在区域的市场交易案例较多，可采用市场法评估。

市场法是指根据替代原则，从估价对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正，从而求得估价对象的比准价格。该方法基本公式如下：

土地市场价格=交易实例土地价格+交易日期修正价格+交易情况修正价格+区域因素修正价格+个别因素修正价格

(七)典型案例

案例名称：浙江亚克生产区 A(土地使用权评估明细表中序号 2)

1.宗地状况：

土地证编号：杭滨国用 2000 第 000275 号

土地使用权人：浙江亚克药业有限公司

座落：杭州滨江区之江科技工业园

用途：工业

使用权类型：出让

使用权面积：13,306.00 平方米

终止日期：2050 年 11 月 29 日

2.评估方法

本次评估采用市场法进行评估测算。

市场法是根据替代原则，将估价对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正，从而求得估价对象的比准价格。该方法基本公式如下：

土地市场价格=交易实例土地价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

3.评估过程

(1)比较案例选择

通过市场调查了解，收集与估价对象相似的市场交易实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相同(或同一供需圈内)、价格类型相同、估价时点接近、交易情况正常的要求，我们从交易案例中选择同在该区域的三个比较案例(详见表-1)。

(2)比较因素的选择

根据影响估价对象价格的主要因素，结合估价对象和比较实例的差异情况，选择比较因素(如表-1 所示)。

(3)因素条件说明

估价对象和比较实例的各因素条件说明如表-1 所示。

表-1 因素条件说明表

项目			估价对象	实例一	实例二	实例三
地块名称			浙江亚克生 产区 A	江干科技园区 fg04-m1-01-01 地块	杭高新工业 (2008)7-2 号地块	滨江区(杭高新 工业(2015)12 号
交易单价(元/平方米)				954	949	948
土地用途			工业	工业	工业	工业
交易情况			——	正常	正常	正常
交易方式			——	挂牌	挂牌	挂牌
交易日期			2016/3/31	2015/12/31	2015/5/28	2015/11/11
土地尚可使用年限（年）			34.69	50	50	50
区域因素	交通状况	距货物集散地（车站、码头、机场）距离	10 公里	11 公里	12 公里	13 公里
		距区域主干道距离	500 米以内	501 米以内	502 米以内	503 米以内
	工业 区成 熟度	产业集聚程度	较高	较高	较高	较高
		产业配套程度	优	优	优	优
	基础 设施 状况	供水保证率	优	优	优	优
		排水保证率	优	优	优	优
		供气保证率	优	优	优	优
		通讯保障率	优	优	优	优
	环境 状况	污染物排放及治理状况	较优	较优	较优	较优
		自然条件	优	优	优	优
个别因素	临路状况		优	优	优	优
	开发程度		五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	容积率		1.4	2	3	2.8
	面积(平方米)		13,306	19,992	9,853	7,782
	形状		规则	规则	规则	规则
	规划限制		无限制	无限制	无限制	无限制

(4)编制比较因素条件指数表及比较因素系数修正表

根据估价对象与比较实例的差异，确定估价对象和比较案例的各因素条件指数和系数，结果见表-2、表-3。

表-2 比较因素条件指数表

项目			待估宗地	实例一	实例二	实例三
地块名称			浙江亚克生产 区 A	江干科技园区 fg04-m1-01-01 地块	杭高新工业 (2008)7-2 号地块	滨江区(杭高新工 业(2015)12 号
交易单价(元/平方米)				954	949	948
土地用途			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
交易方式			100	100	100	100
交易日期			100	100	100	100
土地尚可使用年限（年）			91.73	100	100	100
区域 因素	交通 状况	距货物集散地 （车站、码头、 机场）距离	100	100	100	100
		距区域主干道 距离	100	100	100	100
	工业 区成 熟度	产业集聚程度	100	100	100	100
		产业配套程度	100	100	100	100
	基础 设施 状况	供水保证率	100	100	100	100
		排水保证率	100	100	100	100
		供气保证率	100	100	100	100
		通讯保障率	100	100	100	100
	环境 状况	污染物排放及 治理状况	100	100	100	100
		自然条件	100	100	100	100
个别 因素	临路状况		100	100	100	100
	开发程度		100	100	100	100
	容积率		100	100	100	100
	面积(平方米)		100	100	98	98
	形状		100	100	100	100

项目	待估宗地	实例一	实例二	实例三
规划限制	100	100	100	100

比较因素条件指数说明：

A.交易日期修正

估价对象评估基准日为 2016 年 3 月 31 日，交易日期修正系数是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。

评估人员根据中国城市地价动态监测系统和委估宗地所在区域地价实际变动情况，综合分析确定交易日期修正系数。

B.交易情况修正

估价对象和比较案例交易情况均为正常交易，故在此不作修正。

C.土地使用年限的修正：

估价对象土地使用终止日期为 2050 年 11 月 29 日止，剩余使用年限为 34.69 年，比较案例使用年限均为 50 年，因此对土地使用年限进行修正，修正系数的公式：

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中：K—使用年限修正系数

r—土地还原利率(土地还原利率以评估基准日银行一年期定期存款年利率 1.50%为基础，考虑目前的市场环境条件，加 2-5%的土地投资风险系数，综合考虑后取 6%作为土地还原利率。该风险调整系数主要考虑社会经济发展以及投资土地的一些可能的风险因素。)

m—待估土地剩余使用年限

n—法定最高出让年限

$$K=[1-1/(1+r)^{34.69}]/[1-1/(1+r)^{50}]=0.9173$$

D.区域因素修正

项目			价格影响因素分析及分值
区域因素	交通状况	距货物集散地（车站、码头、机场）距离	以待估宗地的等级为 100，每相差 5000 米，修正 1%
		距区域主干道距离	以待估宗地的等级为 100，每相差 1000 米修正 2%
	工业 区成	产业集聚程度	分高、较高、一般、较低、低，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 3%

项目			价格影响因素分析及分值
	熟度	产业配套程度	按完善程度，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%
	基础设施状况	供水保证率	分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 1%
		排水保证率	分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 1%
		供气保证率	分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 1%
		通讯保障率	分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 1%
	环境状况	污染物排放及治理状况	按对污染物治理程度，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%
		自然条件	分优、较优、一般、较差、劣，每差一个级别修正幅度为 2%

E.个别因素修正

项目		价格影响因素分析及分值																							
个别因素	临路状况	按道路通达性，分优、较优、一般、较劣、劣，每差一个级别修正幅度为 3%																							
	开发程度	分七通以上、七通、六通、五通、四通、三通及三通以下，每相差一级别，修正幅度为 5%																							
	容积率	根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”因此工业用地原则上不设容积率修正																							
	面积	<table><tr><td>等级</td><td>大</td><td>较大</td><td>适当</td><td>较小</td><td>小</td></tr><tr><td>面积划分</td><td>≥25000</td><td>[20000,25000)</td><td>(10000,20000)</td><td>(5000,10000]</td><td>≤5000</td></tr><tr><td>打分标准</td><td>-4</td><td>-2</td><td>0</td><td>-2</td><td>-4</td></tr></table> 根据上述面积划分的范围，分为大、较大、适当、较小、小五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级，地价相应修正 2%						等级	大	较大	适当	较小	小	面积划分	≥25000	[20000,25000)	(10000,20000)	(5000,10000]	≤5000	打分标准	-4	-2	0	-2	-4
	等级	大	较大	适当	较小	小																			
面积划分	≥25000	[20000,25000)	(10000,20000)	(5000,10000]	≤5000																				
打分标准	-4	-2	0	-2	-4																				
形状	分为不规则、较规则、规则三等级，以待估宗地为 100，每差一个等级，地价相应修正 5%																								
	规划限制	分为无限制、有一定限制、有较大限制，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%																							

表-3 比较因素系数修正表

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
----	-------	-------	-------

项目			待估/例一	待估/例二	待估/例三
地块名称			江干科技园区 fg04-m1-01-01 地块	杭高新工业(2008)7-2 号地块	滨江区(杭高新工业 (2015)12 号
交易单价(元/平方米)			954	949	948
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100
交易日期			100/100	100/100	100/100
土地尚可使用年限（年）			91.73/100	91.73/100	91.73/100
区域因素	交通状况	距货物集散地（车站、码头、机场）距离	100/100	100/100	100/100
		距区域主干道距离	100/100	100/100	100/100
	工业成熟度	产业集聚程度	100/100	100/100	100/100
		产业配套程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	供水保证率	100/100	100/100	100/100
		排水保证率	100/100	100/100	100/100
		供气保证率	100/100	100/100	100/100
		通讯保障率	100/100	100/100	100/100
	环境状况	污染物排放及治理状况	100/100	100/100	100/100
		自然条件	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路状况		100/100	100/100	100/100
	开发程度		100/100	100/100	100/100
	容积率		100/100	100/100	100/100
	面积		100/100	100/98	100/98
	形状		100/100	100/100	100/100
	规划限制		100/100	100/100	100/100
修正系数			0.92	0.94	0.94
比准单价(元/平方米)			878	892	891
修正后平均单价(元/平方米)			887		

(5)市场法估价结果确定

经比较分析,各比较案例经因素修正后得到的价格较为接近,故在此取其简单算术平均值作为市场法所得估价结果,即待估浙江亚克生产区 A 地块通过市场法所得评估单价为 887 元/平方米(取整)。

故,浙江亚克生产区 A 地块的评估值=887x13,306.00=11,802,400.00 元(取整)。

(八)评估结果

纳入评估范围内的土地使用权账面值为 6,611,012.17 元,评估值为 19,973,400.00 元,评估增值 13,362,387.83 元,增值率 202.12%,评估增值原因主要为土地市场价格增长。

八、 其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 86,888.89 元。核算内容为佳哇 My ERP 业务管理系统软件 V9.0。

账外的无形资产为 2 项域名。

(二)其他无形资产概况

无形资产-外购软件:

无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
佳哇 My ERP 业务管理系统软件 V9.0	2015/2/1	5	113,333.33	86,888.89

账外无形资产-域名

序号	注册人	域名	到期时间
1	亚克药业	hzastc.com	2020 年 9 月 27 日
2	亚克药业	ecyake.com	2020 年 9 月 26 日

(三)核实过程

评估过程主要划分以下三个阶段:

第一阶段:准备阶段

对企业评估范围内的无形资产构成情况进行初步了解,向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表,按照评估规范的要求,指导

企业填写无形资产评估申报明细表；

第二阶段：现场调查核实阶段

将企业提供的资产评估申报明细表与财务账进行核对，对重复申报、遗漏、错报项目进行修改或重新申报，收集与无形资产评估有关的各项资料、文件，对于不清楚的事宜与相关财务人员交流意见。

第三阶段：评定估算阶段

根据资产的特点，合理确定其在评估基准日的公允价值。

(四)评估方法

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，具体评估方法如下：

1. 对于外购的软件采用市场法进行评估，对于近期购入的软件，均为产品设计、计算软件，专业性较强，经询问被评估单位相关人员了解软件的相关情况、取得购置合同，价格波动较小，按原始购置价格确定评估值。对于多年前购入的软件，鉴于其形成时间与基准日存在一定的时间间隔，市场价格发生一定变化，本次评估按询价后重置成本确定其评估值。

2. 对于企业拥有的 2 项域名，本次采用成本法进行评估。依据域名形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认域名价值，其基本公式如下：

$$P = C_1 + C_2$$

式中：

P：评估值

C₁：注册费

C₂：单年续费价格

(五)典型案例

佳哇 My ERP 业务管理系统软件 V9.0（其他无形资产明细表第 1 项）

原始入账价值：113,333.33 元

账面价值：86,888.89 元

购置日期：2015 年 2 月

软件概况：

该无形资产为企业于 2015 年 2 月花费人民币 11.33 万元购入，评估人员取得了无形资产购买合同，抽取无形资产入账凭证，核对了其购买日期和购买价格。

评估人员与软件销售方取得联系后了解到，该软件的销售方式已由原先的产品零售变更为定制开发模式，由销售方派出高级工程师，针对不同企业的业务特点和管理方式，为特定客户开发出适合其管理和运营的软件。

根据销售方提供的报价，为企业定制该软件需一名高级工程师，总工时为 170 天，费用为 2000 元/天，扣除增值税后的价格为 290,598.29 元，评估以基准日市场价格作为评估值。

(六)评估结果

其他无形资产评估值 290,808.29 元，评估增值 203,919.40 元，增值率 234.69%。评估增值原因一是企业无形资产账面价值为摊销后的余额，且评估值系评估基准日市场价，故产生增值，二是域名未计账面价值，本次评估按照其重置价格确定其评估值，故呈现增值。

九、 长期待摊费用评估技术说明

评估基准日长期待摊费用账面价值 1,923,946.54 元。核算内容为电商部亚科中心装修的摊销费用及化验室装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的合同和记账凭证。同时对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，由于长期待摊费用在评估房屋建筑物时已考虑，为避免重复评估，此处评 0。

长期待摊费用评估值为 0 元，评估减值 1,923,946.54 元，减值率为 100%。

十、 其他非流动资产

评估基准日其他非流动资产账面价值 285,000.00 元。核算内容为预付杭州途实科技有限公司的设备款。

评估人员向调查了解了其他非流动资产形成的原因。查阅了预付设备款的合同和记账凭证，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

其他非流动资产的评估值为 285,000.00 元。

十一、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	25,000,000.00
应付账款	28,798,785.40
预收账款	1,421,187.27
应付职工薪酬	900,200.00
应交税费	3,964,472.74
应付利息	67,598.82
其他应付款	396,575,943.27
一年内到期的非流动负债	13,300,000.00
流动负债合计	470,028,187.50

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的流动负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料 and 填写流动负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与

被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动负债的特点，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，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动负债评估技术说明。

(三)评估方法

1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值 25,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向中信银行股份有限公司杭州分行借入的期限为 1 年的借款。

评估人员查阅了该笔短期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的付款凭证等，核对了借款金额、借款期限和借款利率。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值为 25,000,000.00 元。

2.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 28,798,785.40 元。核算内容为因日常经营活动应支付的款项，包括：企业的装修款、工程款、货款等。

评估人员向被评估单位调查了解了业务模式及以往年度付款情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同、凭证进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 28,798,785.40 元。

3.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 1,421,187.27 元。核算内容为货款、预收房租。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因,按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证,并对相应的合同、凭证进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 1,421,187.27 元。

4.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 900,200.00 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬,包括:工资、职工教育经费、奖金。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等,核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明,以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 900,200.00 元。

5.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 3,964,472.74 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费,包括增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、所得税、房产税、土地使用税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明,以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 3,964,472.74 元。

6.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 67,598.82 元。核算内容为被评估单位按照合同约定应支付的利息。

评估人员取得了该笔借款的借款合同、评估基准日最近一期的付

款凭证等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 67,598.82 元。

7.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 396,575,943.27 元，核算内容为被评估单位应付的租赁保证金、往来款项等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和记账凭证进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 396,575,943.27 元。

8.一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值 13,300,000.00 元。核算内容为被评估单位非流动负债在一年之内到期的金额，具体为一年内到期的长期借款。

评估人员取得了该笔借款的借款合同、评估基准日最近一期的付款凭证等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。一年内到期的非流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 13,300,000.00 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款	25,000,000.00	25,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	28,798,785.40	28,798,785.40	0.00	0.00
预收账款	1,421,187.27	1,421,187.27	0.00	0.00
应付职工薪酬	900,200.00	900,200.00	0.00	0.00
应交税费	3,964,472.74	3,964,472.74	0.00	0.00

应付利息	67,598.82	67,598.82	0.00	0.00
其他应付款	396,575,943.27	396,575,943.27	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	13,300,000.00	13,300,000.00	0.00	0.00
流动负债合计	470,028,187.50	470,028,187.50	0.00	0.00

流动负债评估值为 470,028,187.50 元，无增减值变化。

第四章 收益法评估技术说明

本次收益法按照合并口径收益数据进行预测，具体预测过程及说明详见《四川金石东方新材料设备股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金所涉及的海南亚洲制药股份有限公司股东全部权益价值评估说明》。

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受四川金石东方新材料设备股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，评估方法采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对浙江亚克药业有限公司的股东全部权益价值在 2016 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)资产基础法评估结果

浙江亚克药业有限公司评估基准日总资产账面价值为 59,014.57 万元，评估价值为 82,841.27 万元，增值额为 23,826.70 万元，增值率为 40.37%；总负债账面价值为 47,002.82 万元，评估价值为 47,002.82 万元，无增减值；净资产账面价值为 12,011.75 万元，评估价值为 35,838.45 万元，增值额为 23,826.70 万元，增值率为 198.36%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	2,332.36	2,817.73	485.37	20.81
二、非流动资产	2	56,682.20	80,023.54	23,341.34	41.18
其中：长期股权投资	3	426.77	333.91	-92.86	-21.76
投资性房地产	4	51,510.88	69,308.97	17,798.09	34.55
固定资产	5	3,753.87	6,042.68	2,288.81	60.97
无形资产	6	669.79	2,026.42	1,356.63	202.55
其中：土地使用权	7	661.10	1,997.34	1,336.24	202.12
其他非流动资产	8	320.89	2,311.56	1,990.67	620.35
资产总计	9	59,014.57	82,841.27	23,826.70	40.37
三、流动负债	10	47,002.82	47,002.82	0.00	0.00
四、非流动负债	11	0.00	0.00	0.00	
负债总计	12	47,002.82	47,002.82	0.00	0.00

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
净资产	13	12,011.75	35,838.45	23,826.70	198.36

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	23,323,577.96	28,177,277.57	4,853,699.61	20.81
2	货币资金	8,239,464.23	8,239,464.23	0.00	0.00
3	应收票据	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00
4	应收账款合计	3,476,691.54	3,476,691.54	0.00	0.00
5	减：坏帐准备	230,350.10	230,350.10	0.00	0.00
6	应收帐款净额	3,246,341.44	3,246,341.44	0.00	0.00
7	预付账款	739,373.89	739,373.89	0.00	0.00
8	其他应收款合计	787,980.34	787,980.34	0.00	0.00
9	减：坏帐准备	125,634.02	93,129.02	-32,505.00	-25.87
10	其他应收款净额	662,346.32	694,851.32	32,505.00	4.91
11	存货合计	9,770,402.40	14,560,496.31	4,790,093.91	49.03
12	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
13	存货净额	9,770,402.40	14,591,597.01	4,821,194.61	49.34
14	其他流动资产	615,649.68	615,649.68	0.00	0.00
15	二、非流动资产合计	566,822,128.98	800,235,395.11	233,413,266.13	41.18
16	可供出售金融资产	1,000,000.00	22,830,630.34	21,830,630.34	2,183.06
17	长期股权投资	4,267,743.74	3,339,052.48	-928,691.26	-21.76
18	投资性房地产	515,108,816.56	693,089,700.00	177,980,883.44	34.55
19	固定资产	37,538,721.08	60,426,804.00	22,888,082.92	60.97
20	无形资产	6,697,901.06	20,264,208.29	13,566,307.23	202.55
21	长期待摊费用	1,923,946.54	0.00	-1,923,946.54	-100.00
22	其他非流动资产	285,000.00	285,000.00	0.00	0.00
23	三、资产总计	590,145,706.94	828,412,672.68	238,266,965.74	40.37
24	四、流动负债合计	470,028,187.50	470,028,187.50	0.00	0.00
25	短期借款	25,000,000.00	25,000,000.00	0.00	0.00
26	应付票据	0.00	0.00	0.00	
27	应付账款	28,798,785.40	28,798,785.40	0.00	0.00

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
28	预收账款	1,421,187.27	1,421,187.27	0.00	0.00
29	应付职工薪酬	900,200.00	900,200.00	0.00	0.00
30	应交税费	3,964,472.74	3,964,472.74	0.00	0.00
31	应付利息	67,598.82	67,598.82	0.00	0.00
32	其他应付款	396,575,943.27	396,575,943.27	0.00	0.00
33	一年内到期的非流动负债	13,300,000.00	13,300,000.00	0.00	0.00
34	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
35	六、负债总计	470,028,187.50	470,028,187.50	0.00	0.00
36	七、净资产(所有者权益)	120,117,519.44	358,384,485.18	238,266,965.74	198.36

(一)主要增减值项目原因分析

1.流动资产

(1)其他应收款增值：本次评估中，评估师认为关联方往来及内部员工备用金无需计提评估风险损失，故将该部分款项计提的坏账准备评估为 0；

(2)存货增值：评估时考虑了适当的利润；

2.非流动资产

(1)可供出售金融资产及长期股权投资增值：企业的可供出售金融资产及长期股权投资主要以成本法核算，而本次评估时以被投资单位净资产评估值乘以所持股权比例作为其评估值，估值体现了被投资单位的实际经营情况，造成评估增值；

(2)投资性房地产增值：企业对于投资性房地产采用成本模式计价，其账面价值为亚科中心的原始构建成本，而评估价值是市场公允价值，故形成评估增值；

(3)固定资产增值：

A. 房屋建筑物类评估增值：近年人、材、机价格上涨形成评估原值增值；其中商品房企业购置年代较早，二手房交易价格上涨很多，故导致房屋建筑物评估原值整体增值；企业计提折旧年限小于评估采用的经济年限形成评估净值增值；

B. 机器设备评估增值：主要原因一是评估时考虑了前期费用和资金成本等因素；二是大部分设备的经济使用年限大于折旧年限，导致评估增值；

C. 车辆评估增值：主要原因是评估时考虑了浙 A 牌照取得费用，导致评估增值；

D. 电子设备评估增值：是由于电子设备的折旧年限低于其经济使用年限，导致评估增值；

(4)无形资产增值：

A. 土地使用权增值：主要为土地市场价格增长；

B. 其他无形资产增值：企业无形资产账面价值为摊销后的余额，且评估值系评估基准日市场价；域名未计账面价值，本次评估按照其重置价格确定其评估值；

(5)长期待摊费用减值：亚科中心装修费及化验室装修费已在房屋建筑物评估中考虑，为避免重复评估，此处评 0，造成评估减值。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

评估说明附件

附件一、企业营业执照。