（上接D14版）

（三）资产评估增值情况

资产基础法下，吉林制药资产评估增值情况如下：

单位：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%
1	流动资产	11,609.61	12,956.56	1,346.94	11.60
2	其中：货币资金	29.63	29.63	-	-
3	应收账款	4,399.64	4,399.78	0.14	-
4	预付款项	1,082.33	1,082.33	-	-
5	其他应收款	657.47	657.47	-	-
6	存货	5,440.55	6,787.35	1,346.80	24.75
8	非流动资产	8,533.72	11,274.14	2,740.42	32.11
9	其中：固定资产	7,845.02	8,023.84	178.82	2.28
10	无形资产	688.70	3,250.30	2,561.60	371.95
11	资产总计	20,143.33	24,230.69	4,087.37	20.29
12	流动负债	24,363.20	24,363.20	-	-
13	负债合计	24,363.20	24,363.20	-	-
14	净资产（所有者权益）	-4,219.87	-132.50	4,087.37	96.86

按资产负债表科目分类，本次评估中，吉林制药没有某类资产整体评估减值，评估增值的资产主要包括存货中的产成品和无形资产中的土地使用权及其他无形资产，其评估方法如下：

1、产成品

由于企业产成品属于可在市场上销售的商品，故采用市场法评估。

中联羊城评估将产成品按其存货品质、存放时间、周转率、市场占有率、市场信誉度等因素，以十分畅销、正常销售、勉强能销售出去和滞销、积压、降价销售和报废产品三类标准进行划分，然后按其所属类型采用不同方法分别评估。

类型	账面值（元）	比例（%）
正常销售产品	22,716,463.92	83.56%
勉强能销售产品	3,906,323.84	14.37%
滞销、积压、降价和报废产品	563,795.03	2.07%

对于正常销售的产品，以持估产成品出厂销售价格（不含增值税）为基础，扣除该等产成品在完成销售过程中预计要发生的成本费用、全部税金和适当数额的税后净利润后确定待估产成品的评估值。计算公式如下：

产成品评估值=不含税出厂销售价-销售费用-全部税金-部分税后净利润

对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值，计算公式如下：

产成品评估值=不含税出厂销售价-销售费用-全部税金-税后净利润

对于滞销、积压、降价销售和报废产品对于滞销产品，根据其可收回净收益确定评估值。计算公式如下：

产成品评估值=清理变现收入-清理销售费用-全部税金

产成品的评估结果如下：

类别	账面值（元）	评估值（元）	评估增值（元）
正常销售的产品	22,716,463.92	34,922,961.28	12,206,497.36
勉强能销售出去的产品	3,906,323.84	3,190,995.88	-715,327.96
滞销、积压、降价和报废产品	563,795.03	0.00	-563,795.03
合计	27,186,582.79	38,113,957.16	10,927,374.37

2、土地使用权

①评估方法的适用性分析

由于委估土地用途为工业，房地产市场上存在较多同用途土地的交易，当地同类型的土地交易市场较为发达，土地所在地在评估基准日近期有较多的类似土地的交易，可以搜集足够的实际成交案例并选取可比实例，故可以采用市场法进行评估。

市场法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格在建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此来取评估对象市场价值的方法。

市场比较法计算公式为：

比准价格=可比实例成交价格 V0×交易情况修正系数 Ajx市场状况修正系数 Asx房地产状况修正系数 Af

采用直接比较修正和调整公式，即：

其中：V = 评估对象比准价格；

V0 = 可比实例成交价格；

A = 正常房地产市场价格指数；

A0 = 比较实例实际成交价格指数；

B = 评估对象评估基准日房地产价格指数；

B0 = 可比实例成交日期房地产价格指数；

C = 评估对象房地产状况价格指数；

C0 = 可比实例房地产状况价格指数；

②采用市场法评估土地使用权的说明

①比较案例的选取

经过对评估对象所在区域类似土地的交易情况调查，选择以下三个交易实例作为比较案例：

比较案例1：2012-G34号工业用地，位于吉林经济技术开发区致远街西侧，土地面积为13,382.49平方米，交易总价为6,160.679元，单价为460元/平方米（他面地价），成交时间为2012年9月25日。

比较案例2：2012-G31号工业用地，位于吉林经济技术开发区建新路北侧，土地面积为29,908.46平方米，交易总价为13,609.374元，单价为455元/平方米（他面地价），成交时间为2012年9月10日。

比较案例3：012-G21号工业用地，位于吉林经济技术开发区平安路北侧，土地面积为3,999.96平方米，交易总价为1,825.845元，单价为456元/平方米（他面地价），成交时间为2012年6月28日。

②交易情况修正系数 Ax（Ax=A/A0）

根据评估目的，设定待估土地交易情况为正常交易，其交易情况指数A=100；

据调查，比较案例1/2/3的价格均为正常成交价，因此不作修正，比较实例土地交易情况指数A0=100；

则交易情况修正系数 Ax（1/2/3）=100/100=1。

③交易日期修正 Bx（Bx=B/B0）

比较案例1、2的价格为近期价格，在此期间，工业用地市场价格基本无变化，无需进行交易日期修正，则交易日期修正系数 Bx（1/3）=1。

比较案例3的交易时间为2012年6月28日，根据吉林市工业用地市场交易价格的实际状况，2012年6月至评估基准日期间吉林市工业用地地价平稳，没有明显的变化趋势，则交易日期修正系数 Bx3=100/100=1。

④土地状况修正系数 Fx

根据现场查勘以及所掌握的资料，对三个比较案例与评估对象的房地产状况（区位状况调整、实物状况调整以及权益状况调整）进行了比较分析，具体修正情况如下：

表一：区位状况调整

序号	区位状况调整修正	估价对象（0）	比较案例（1）	调整值	比较案例（2）	调整值	比较案例（3）	调整值
C1	工业集聚度	位于吉林经济技术开发区，工业聚集度较高	位于吉林经济技术开发区，工业聚集度较高	相似 0	位于吉林经济技术开发区，工业聚集度较高	相似 0	位于吉林经济技术开发区，工业聚集度较高	相似 0
C2	区域交通条件	位于吉林经济技术开发区，周边路网完善，交通较方便	位于吉林经济技术开发区，周边路网完善，交通较方便	相似 0	位于吉林经济技术开发区，周边路网完善，交通较方便	相似 0	位于吉林经济技术开发区，周边路网完善，交通较方便	相似 0
C3	区域基础设施完备度	位于吉林经济技术开发区，各项设施较齐全	位于吉林经济技术开发区，各项设施较齐全	相似 0	位于吉林经济技术开发区，各项设施较齐全	相似 0	位于吉林经济技术开发区，各项设施较齐全	相似 0
C4	区域环境质量状况	工业区内，环境一般	工业区内，环境一般	相似 0	工业区内，环境一般	相似 0	工业区内，环境一般	相似 0
C5	区域规划前景	工业区	工业区	相似 0	工业区	相似 0	工业区	相似 0
C6	其他区位因素	无特殊因素	无特殊因素	相似 0	无特殊因素	相似 0	无特殊因素	相似 0
CY	区位状况条件指数=100+∑（Cnx权重）	100	100		100		100	
CZ	区位状况调整修正系数=CY0/CYn		1.00		1.00		1.00	

表二：实物状况调整

序号	实物状况调整修正	估价对象（0）	比较案例（1）	调整值	比较案例（2）	调整值	比较案例（3）	调整值
D1	临路状况	临人达街	临致远街	相似 0	临建新路	相似 0	临平安路	相似 0
D2	面积形状	面积适中、形状规则	面积适中、形状规则	相似 0	面积适中、形状规则	相似 0	面积略小、形状规则	稍劣 -1
D3	地势/地质/水文状况	地势平坦，地质状况普通	地势平坦，地质状况普通	相似 0	地势平坦，地质状况普通	相似 0	地势平坦，地质状况普通	相似 0
D4	规划管制条件	无特殊限制	特殊限制	相似 0	特殊限制	相似 0	特殊限制	相似 0
D5	宗地内外开发程度	五通一平	五通一平	相似 0	五通一平	相似 0	五通一平	相似 0
D6	其他实物状况	无特殊状况	无特殊状况	相似 0	无特殊状况	相似 0	无特殊状况	相似 0
DY	实物状况条件指数=100+∑（Dnx权重）	100	100		100		99	
DZ	实物状况调整修正系数=DY0/DYn		1.00		1.00		1.01	

表三：权益状况调整

序号	权益状况调整修正	估价对象（0）	比较案例（1）	比较案例（2）	比较案例（3）
E1	土地剩余使用年期（年）	46.48	50	50	50
E11	土地年期指数 6%	0.9334	0.9457	0.9457	0.9457
E12	土地年期调整修正系数=E11（0）/E11（n）		0.99	0.99	0.99
E2	其他权益状况	无特殊状况	无特殊状况 相似	无特殊状况 相似	无特殊状况 相似
E21	其他权益状况条件指数	100	100	100	100
E22	其他权益状况调整修正系数		1.00	1.00	1.00
EZ	权益状况调整修正系数=E12×E22		0.99	0.99	0.99

综上所述，土地状况修正系数 Fz=CzxDzxEz，见下表：

序号	房地产状况调整修正	评估对象（0）	比较案例（1）	比较案例（2）	比较案例（3）
FZ	房地产状况调整修正	---	0.99	0.99	1.00

⑤比准价格计算

案例1比准价格 G1=可比实例成交价格 V01×Az1×Bz1×Fz1

=460×1×1×0.99

=455（元/平方米）

案例2比准价格 G2=可比实例成交价格 V02×Az2×Bz2×Fz2

=455×1×1×0.99

=450（元/平方米）

案例3比准价格 G3=可比实例成交价格 V03×Az3×Bz3×Fz3

=456×1×1×1

=456（元/平方米）

上述三个比较案例的比准价格相差不大且符合市场水平，故取三个结果的算术平均值作为市场比较法的测算结果：

评估单价=（G1+G2+G3）/3=（455+450+456）/3=454（元/平方米）

评估总价=454×61,302=27,831,108（元）

取整到百位为27,831,100元。

吉林制药土地使用权的评估结果如下：

单位：元

宗地名称	账面值	评估价值	增值额
吉林制药厂区用地	6,886,993.29	27,831,100.00	20,944,106.71
合计	6,886,993.29	27,831,100.00	20,944,106.71

3、其他无形资产

①其他无形资产的范围

纳入本次评估范围的无形资产属于行为权利中的一种无形资产，包括：《药品生产企业许可证》（编号：吉20110080）、药品GMP证书（证书编号：吉L0568）以及中药一十一味参芪片等202个药品批准文号。本次评估将上述其他无形资产内容合并为吉林制药知识产权一项评估。

②评估方法的选择

委估无形资产属于一种行为权利，是通过行业管理部门对其综合考评后而认定其具有药品生产资格后而颁布的一种许可证，其取得成本无法用重置价值去衡量，故无法采用成本法进行评估。

由于评估人员无法寻找到生产许可证在此目的下进行评估的案例，同时无形资产具有可比性差的特点，故此项无形资产的评估亦不适于采用现行市价法。

由于委估无形资产具有收益性，因此此项无形资产评估采用收益现值法。

③收益现值法概述

收益现值法的前提条件是：

①被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产

②资产所有者承担的风险也必须是能用货币计量的

③计算公式

V为无形资产评估价值；

St为第t年的销售收入；

R为净收入分成率；

n为收益年限；

i为折现率。

④收益现值法中各项金额（参数）的确定

①收益期的预测

本次评估涉及主要的药品批准文号于2015到期，故本次评估取收益期限至2015年。

②收入的预测

由于制药企业每年的生产产品种类会紧随市场环境调整，企业及评估人员均无法预计评估基准日后各收益期内的药品生产种类，同时，药品如已不在产，未能为企业带来销售收益时，其对应药品批号也不具有收益性。故本次评估依据截至评估基准日时点的药品生产情况，对评估范围内药品进行在产与非在产分类，并假设未来收益期内药品种类的在产状况将维持与评估基准日时的在产状况保持一致，将评估范围的202个药品批号打包进行收益法评估。

根据吉林制药目前产品的在产状况，结合企业的生产能力及参考近3年企业实际销售情况，未来收入预测如下表：

单位：万元

| | | |