

云南南天电子信息产业股份有限公司
拟转让云南医药工业股份有限公司股权项目

资产评估说明

中同华评报字（2018）第 010060 号
共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2018 年 2 月 5 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

目录

资产评估说明使用范围声明.....	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
资产评估说明正文.....	3
第一部分 评估对象与评估范围说明.....	3
第二部分 资产核实情况总体说明.....	6
第三部分 被评估企业经营分析.....	9
第四部分 资产基础法评估技术说明.....	11
第一 流动资产评估技术说明.....	11
第二 非流动资产评估技术说明.....	14
第三 流动负债评估技术说明.....	67
第四 资产基础法评估结果.....	70
第五部分 评估结论及分析.....	71
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明.....	73

资产评估说明使用范围声明

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

企业关于进行资产评估有关事项的说明

（由委托方与被评估单位提供，见附件一）

资产评估说明正文

第一部分 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围

评估对象是云南医药工业股份有限公司（以下简称：“医药股份”）的股东全部权益价值。

评估范围是医药股份的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	60,571,654.25
2	货币资金	13,968,355.28
3	应收利息	27,912.50
4	其他应收款	46,333,990.67
5	其他流动资产	241,395.80
6	二、非流动资产合计	842,175,758.04
7	长期股权投资	715,819,458.23
8	投资性房地产	83,518,169.22
9	固定资产	23,769,961.32
10	无形资产	19,068,169.27
11	三、资产总计	902,747,412.29
12	四、流动负债合计	413,447,636.52
13	短期借款	80,000,000.00
14	应付职工薪酬	448,725.41
15	应交税费	146,532.24
16	应付利息	21,867,627.76
17	其他应付款	310,984,751.11
18	五、非流动负债合计	
19	六、负债合计	413,447,636.52
20	七、净资产(所有者权益)	489,299,775.77

具体评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。

委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2018）160004号无保留意见的审计报告。

委估资产的权属状况如下：

医药股份已提供国有土地使用权、房屋所有权证书、车辆行驶证、重要设备购置发票、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，资产权属基本清晰。

二、 实物资产分布情况及特点

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

（一）投资性房地产

投资性房地产：包括生产车间（1-3 层）、办公室、综合楼（1-8 层）、外包车间、仓库（1 层）、物流中心（5 层），共 6 项，分布在企业办公区域内。

（二）房屋建（构）筑物

房屋建筑物：包括办公楼、综合楼（9-12 层）、宿舍楼、大石坝仓库等，分布在企业办公区域内。

以上房屋建筑物结构主要为钢混结构、混合结构和砖混结构。医药股份现有房产中除振华制药厂（位于昆明市王家坝 22 号）部分老车间及库房闲置未维修外，其他房屋建筑物均正常维修，可正常使用。

（三）机器设备

1. 机器设备为变压器、货梯、高低压配电柜等，分布在配电室和仓库等位置，变压器、配电柜和货梯购置于 2008 年，高低压配电柜及高低压设备和电梯购置于 2013 年，除了货梯停止使用外，其余设备均可正常工作。

2. 运输设备是一辆丰田越野汽车，停放于公司地下车库，车辆购置于 2012 年，行驶正常。

3. 电子设备为计算机、打印机、复印机、服务器等设备，分布在办公区域，机房、库房等位置，大部分设备购置于 2012 年至 2017 年期间，少数购置于 2011 年至 2008 年期间，部分设备因为使用年限较久，性能有所下降或有所损坏外，其余设备均可正常工作。

上述设备由设备部门进行统一管理，除停用的货梯和损坏的设备外，对其余设备均定期进行维护保养，使用状态正常。

三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权、和软件等其他无形资产。

1. 土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权包括 6 宗土地，分别坐落于昆明市王家坝 22 号、昆明市东郊大石坝、昆明高新区，通过出让方式取得的，土地使用权人为云南

医药工业股份有限公司，面积 46,784.84 平方米。

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为 3 项办公软件，分别为微软软件、金碟人力资源模块、OA 办公系统。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得。

四、 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

截至评估基准日，企业未申报表外资产。

五、 引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二部分 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

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，辅导企业进行资产的清查、申报，填报“评估申报明细表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

成立以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分房产组、设备组、流资组分别进行核查。

评估组现场核实工作期间为 2018 年 1 月 15 日至 1 月 22 日。

核实过程分三个阶段进行。

第一阶段，前期准备资料交接；对评估申报明细表进行初步审核；进行“账”、“表”核对一致；了解委托评估资产的概况；

第二阶段，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

第三阶段，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

（一）流动资产核实情况

1. 非实物性流动资产的核实

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，并重点对现金进行盘点、对银行存款和往来款进行函证、对应收款项进行账龄分析。

（二）长期股权投资核实情况

向被评估单位收集相关的投资协议、股权转让文件，以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料；调查企业对长期股权

投资的核算方法；与评估申报表进行核对，核实其账面价值、投资比例是否相符；对拥有控制权的长期股权投资，参照企业整体评估进行全面的资产核实。

（三）房屋建构筑物核实情况

根据企业提供的评估申报表，评估人员在被评估单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建筑物进行了勘察。

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致，对于无房屋所有权证的房屋建筑面积，根据竣工结（决）算资料来确定。

（四）机器设备核实情况

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、检测报告、运行记录、维修养护等历史资料；通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况；填写设备状况调查表等；调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象；通过查阅购置合同、购置发票、车辆行驶证等进行权属核查；对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求企业有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

（五）无形资产核实情况

对土地使用权，评估人员查阅并收集土地使用权证、出让合同，到现场进行实地勘察；

对其他无形资产，根据评估申报表所列项目内容，调查各项无形资产形成方式，并收集相关的购置合同、发票等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

（六）负债核实情况

负债科目包括短期借款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。清

查中首先对大额负债进行函证，对未收到回函的负债和其他未进行函证的负债实行替代程序，主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否一致，核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

二、影响资产核实的事项及处理方法

在我们履行核实程序中，发现以下事项对资产勘查核实有一定影响：

1. 房屋建筑物评估明细表中有 7 项房屋，面积 2173.16 m²尚未取得房产证。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	他项权利	地址	账面价值		备注
							原值	净值	
1	中药饮片仓库	砖混	83.12	340.86	无	昆明市王家坝 22 号			账面值费用化
2	老办公楼	砖混	71.12	1032.3	无	昆明市王家坝 22 号			账面值费用化
3	宿舍楼	砖混	98.09	240	无	昆明东郊常村			地基失稳、账面值费用化
4	小仓库	砖混	98.09	120	无	昆明东郊常村			账面值费用化
5	不规则仓库	砖混	98.09	400	无	昆明东郊常村			账面值费用化
6	厕所	砖混	98.09	24	无	昆明东郊常村			账面值费用化
7	大门、岗亭	彩钢	13.01	16	无	高新区科发路 468 号			账面值费用化
	合计			2173.16					

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

除上述事项外，评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

三、核实结论

核实情况表明：

1. 非实物资产，核实评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。
2. 实物资产，核实情况与评估明细表、账面记录一致，账、表、实相符。

纳入评估范围内的大部分资产产权清晰，权属证明文件齐全。

根据核实结果，评估人员发现纳入评估范围内的资产存在以下瑕疵：

房屋建筑物评估明细表中有 7 项房屋，面积 2173.16 m²尚未取得房产证。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)	他项权利	地址	账面价值		备注
							原值	净值	
1	中药饮片仓库	砖混	83.12	340.86	无	昆明市王家坝 22 号			账面值费用化
2	老办公楼	砖混	71.12	1032.3	无	昆明市王家坝 22 号			账面值费用化
3	宿舍楼	砖混	98.09	240	无	昆明东郊常村			地基失稳、 账面值费用化
4	小仓库	砖混	98.09	120	无	昆明东郊常村			账面值费用化
5	不规则仓库	砖混	98.09	400	无	昆明东郊常村			账面值费用化
6	厕所	砖混	98.09	24	无	昆明东郊常村			账面值费用化
7	大门、岗亭	彩钢	13.01	16	无	高新区科发路 468 号			账面值费用化
	合计			2173.16					

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

除上述资产外，纳入评估范围内的其他资产及负债账、表、实相符，实物资产均可继续正常使用，未发现产权纠纷问题。

第三部分 被评估企业经营分析

一、被评估企业的业务分析

医药股份是云南工投集团全力打造，构建形成集医药研发、种植、生产、流通为一体，品种结构齐全，产业规模较大，技术实力较强的生物医药产业平台。目前医药股份的收入主要来源于房屋租金收入。

二、被评估单位财务分析

1. 被评估企业财务状况及经营成果

近年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	283,560.17	279,278.81	308,718.37
负债总额	204,918.27	161,307.67	190,805.17
净资产	78,641.90	117,971.14	117,913.20
项目	2015 年	2016 年	2017 年度
营业收入	216,831.42	231,029.36	218,741.33
利润总额	624.32	-4,213.68	-32.09
净利润	837.79	-4,073.45	-815.59

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

资产总额	147,706.32	92,671.57	90,274.74
负债总额	96,559.99	43,097.28	41,344.76
净资产	51,146.32	49,574.29	48,929.98
项目	2015 年	2016 年	2017 年度
营业收入	54,744.08	1,369.33	1,533.63
利润总额	2,510.56	-1,510.70	-362.84
净利润	2,499.78	-1,574.72	-652.61

以上各年财务数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了众环云审字（2016）1242 号、众环云审字（2017）0280 号、众环审字（2018）160004 号无保留意见审计报告。

2. 公司税赋情况

医药股份为在昆明注册的企业，公司所得税税率为 25%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加为 2%。

第四部分 资产基础法评估技术说明

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

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估企业以投资及管理管理为主，公司全资子公司有云南医药工业资产管理有限公司（主营医药股份公司非经营性资产），控股的云南医药工业销售有限公司主营医药销售、云南植物药业有限公司主营医药研发及生产。医药股份无主营业务，未来仍以投资管理为主，具体通过各控股及参股公司实现。因此在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选用收益法评估的理由：被评估企业以投资及管理管理为主，公司全资子公司有云南医药工业资产管理有限公司（主营医药股份公司非经营性资产），控股的云南医药工业销售有限公司主营医药销售、云南植物药业有限公司主营医药研发及生产。医药股份未来规划无主营业务，仍以投资管理为主，具体通过各控股及参股公司实现。虽然租金收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，但是非主营业务，因此零星的房地产租金收入不足以反应资产价值，故本次评估未选用收益法。

选取资产基础法评估的理由：医药股份评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

第一 流动资产评估技术说明

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收利息、其他应收款、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	13,968,355.28
应收利息	27,912.50
其他应收款	46,333,990.67
其他流动资产	241,395.80

流动资产合计	60,571,654.25
--------	---------------

一、货币资金的评估

（一）评估范围

货币资金包括现金和银行存款，账面价值共计 13,968,355.28 元。其中现金为人民币，账面价值 97,061.79 元；银行存款人民币账户 9 个，账面价值 13,871,293.49 元。

（二）评估程序及方法

现金存放于医药股份财务部，评估人员核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，编制库存现金盘点表，与评估基准日账面价值进行核对；

对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。

对各项货币资金以核实无误的账面值作为评估值。

（三）评估结果

货币资金的评估值为 13,968,355.28 元，评估无增减值。

二、应收利息

（一）评估范围

应收利息为医药股份应收云南植物药业有限公司委贷利息，账面价值 27,912.50 元。

（二）评估程序及方法

评估人员收取了相关合同，对计息期，计息利率等进行了解，并核实了差额计算过程，经核实，计算无误，按核实无误的账面值确定评估值。

（三）评估结果

应收利息的评估值为 27,912.50 元，评估无增减值。

三、其他应收款的评估

（一）评估范围

其他应收款是应收的房屋租金、委托借款、水电费、备用金和代垫社会保险等。

其他应收款账面余额 46,333,990.67 元，未计提坏账准备，账面净值 46,333,990.67 元。

（二）评估程序及方法

首先对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。对账面余额较大的应收款项进行函证，核实账面余额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性；

其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

委估其他应收款共 19 笔，均为账龄 1 年以内，账面余额 46,333,990.67 元，占余额合计的 100%。医药股份房屋大多租给了关联方，对于各项备用金及与关联单位的往来，收回的可能性较大，按经核实的账面余额确定评估值。

（三）评估结果

其他应收款的评估值为 46,333,990.67 元，评估无增减值。

四、其他流动资产的评估

（一）评估范围

其他流动资产为企业多缴形成的企业所得税，账面价值 241,395.80 元。

（二）评估程序及方法

评估人员调查核实了企业所得税纳税申报表、账簿、会计凭证，以确认账面记录的合法性、真实性，经核实该笔企业所得税是企业 2011 年 12 月调整多计提的企业所得税形成的，据企业介绍为多缴的所得税，但由于账龄为 5 年以上，待抵扣的可能性比较小，本次按零值确定评估值。

（三）评估结果

其他流动资产的评估值为 0.00 元，评估减值 241,395.80 元，减值率 100%。

五、流动资产评估结果汇总

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	评估值	增减值	增减值
货币资金	13,968,355.28	13,968,355.28	-	-
应收利息	27,912.50	27,912.50	-	-
其他应收款	46,333,990.67	46,333,990.67	-	-
其他流动资产	241,395.80	-	-241,395.80	-100.00
合 计	60,571,654.25	60,330,258.45	-241,395.80	-0.40

流动资产评估值 60,330,258.45 元，评估减值 241,395.80 元，减值率 0.4%。评估

减值原因主要如下：

1.其他流动资产是企业 2011 年 12 月调整多计提的企业所得税形成的，据企业介绍为多缴的所得税，但由于账龄为 5 年以上，待抵扣的可能性比较小，本次评估为零导致评估减值。

第二 非流动资产评估技术说明

一、长期股权投资的评估

（一）评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资包括拥有控制权的长期股权投资和参股的长期股权投资，账面价值 715,819,458.23 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	昆明积大制药股份有限公司	1993.08	21.00	168,383,958.23
2	云南植物药业有限公司	2009.09	55.93	424,435,500.00
3	云南医药工业销售有限公司	2015.04	51.06	120,000,000.00
4	云南医药工业资产管理有限公司	2016.08	100.00	3,000,000.00
	账面余额合计	-	-	715,819,458.23
	减：减值准备	-	-	
	账面净值合计	-	-	715,819,458.23

（二）长期股权投资概况

云南植物药业有限公司、云南医药工业销售有限公司、云南医药工业资产管理有限公司进行整体评估，基本情况分别见相应的评估技术说明。

昆明积大制药股份有限公司采用市场法进行评估，基本情况详见案例一。

（三）评估程序及方法

依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

由于对积大制药的投资比例较小（21%），为参股公司，评估人员未能进入现场实施整体评估，但考虑积大制药 2014 年、2016 年申请上市，且积大制药荣获中国化学制药行业年度峰会“2015 中国医药工业最具成长企业”、2015 年中国化学制药行业年度峰会“2015 中国化学制药行业成长型优秀企业品牌”及“2015 年中国化学制药行业工业企业综合实力百强”、以及云南省企业联合会、云南省企业家协会“2015 年云南企业 100 强”及云南省工商联会“2015 云南省非公企业 100 强”等称号。积大制药积极打造的产品群效应，形成原料药、化学制剂、生物制剂为一体的多样化产业结构，初步形成了少数创新药为代表的塔尖，以一定数量的 3 类仿制药（包括首仿）为中间层，以 6 类仿制药为基础的大量仿制药开发的阶梯式产品群。若直接以财务报表上的所有者权益按照积大制药持有的股权比例折算不足以体现该项长期股权投资的价值，因此我们采用市场法进行评估。

各被投资单位是否进行整体评估、采用的评估方法、最终结论选取的评估方法、是否单独出具评估说明的情况汇总如下：

序号	被投资单位名称	是否整体评估	采用的评估方法	最终结论选取的评估方法	是否单独出具评估说明
1	昆明积大制药股份有限公司	否	市场法	市场法	否
2	云南植物药业有限公司	是	资产基础法、收益法	资产基础法	是
3	云南医药工业销售有限公司	是	资产基础法、收益法	资产基础法	是
4	云南医药工业资产管理有限公司	是	资产基础法	资产基础法	是

（四）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	评估值	增减值	增值率%
1	昆明积大制药股份有限公司	168,383,958.23	332,941,300.00	164,557,341.77	97.73
2	云南植物药业有限公司	424,435,500.00	564,021,794.19	139,586,294.19	32.89
3	云南医药工业销售有限公司	120,000,000.00	131,697,515.57	11,697,515.57	9.75
4	云南医药工业资产管理有限公司	3,000,000.00	-2,242,029.76	-5,242,029.76	-174.73
	账面余额合计	715,819,458.23	1,026,418,580.00	310,599,121.77	43.39
	减：减值准备				
	账面净值合计	715,819,458.23	1,026,418,580.00	310,599,121.77	43.39

长期股权投资评估值 1,026,418,580.00 元，评估增值 310,599,121.77 元，增值率 43.39%。评估增值原因主要如下：

1. 昆明积大制药股份有限公司采用市场法评估，产品群效应及长期盈利能力看好导致评估增值；
2. 云南植物药业有限公司、云南医药工业销售有限公司整体评估增值导致长期股权投资评估增值。具体增值原因查看对应的评估技术说明。

（五）案例一：长期股权投资—昆明积大制药股份有限公司

企业名称：昆明积大制药股份有限公司（以下简称积大制药）

法定住所：云南省昆明市高新技术开发区科新路 389 号

经营场所：云南省昆明市高新技术开发区科新路 389 号

法定代表人：刘建彤

注册资本：叁亿柒仟万元整

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市)

成立日期：1983 年 08 月 14 日

营业期限：1983 年 08 月 14 日至长期

统一社会信用代码：91530000622600182R

主要经营范围：中西药品及其原料，生物制剂的研制、生产和销售；保健品、食品、化妆品的研发、生产及销售，以及生物医药科技开发、技术咨询、技术转让、技术服务。（以上项目不涉及外商投资准入管理特别管理措施）（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）

评估基准日，昆明积大制药股份有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：元）	股权比例（单位：%）
积华药业有限公司	181,299,972.00	49.00
云南医药工业股份有限公司	77,699,989.00	21.00
光控远创医药投资有限公司	41,291,979.00	11.16
成都光控世纪医疗健康创业投资有限公司	20,645,989.00	5.58
佰大生物科技有限公司	20,350,053.00	5.50
保益国际投资有限公司	12,061,993.00	3.26
深圳市华云投资有限公司	9,249,971.00	2.50
李鸿翔等 114 名自然人股东	7,400,054.00	2.00
合计	370,000,000.00	100.00

2016 年及评估基准日，昆明积大制药股份有限公司的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	541,889,977.50	436,586,030.49
长期应收款	33,404,481.35	33,404,481.35
固定资产	443,697,807.43	418,015,513.41
在建工程	1,201,909.28	6,117,393.16
无形资产	36,689,368.97	34,843,325.21
开发支出	67,934,935.91	70,736,071.00
长期待摊费用	1,097,439.66	307,511.00
递延所得税资产	25,979,949.98	43,242,220.92
资产总计	1,151,895,870.08	1,043,252,546.54
流动负债	354,767,045.99	211,433,250.11
非流动负债	106,240,000.00	107,416,500.00
负债合计	461,007,045.99	318,849,750.11
所有者权益	690,888,824.09	724,402,796.43
其中：归属母公司所有者权益	690,888,824.09	724,402,796.43

2016 年及评估基准日，昆明积大制药股份有限公司的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2016 年度	2017 年度
一、营业收入	1,237,409,688.30	1,152,545,499.73
减：营业成本	501,166,995.89	335,480,348.42
营业税金及附加	14,673,819.87	22,675,581.44
销售费用	464,251,983.99	566,483,531.74
管理费用	150,103,005.43	163,174,173.80
财务费用	28,500,792.06	11,976,741.56
资产减值损失	43,534,138.70	-2,659,548.67
加：投资收益	1,624,590.46	
二、营业利润	36,803,542.82	55,414,671.44
加：营业外收入	10,668,014.54	20,700,724.07
减：营业外支出	1,220,210.22	2,510,927.92
三、利润总额	46,251,347.14	73,604,467.59

项目	2016 年度	2017 年度
减:所得税费用	15,652,974.54	8,733,983.72
四、净利润	30,598,372.60	64,870,483.87
其中: 归属母公司所有者的净利润	30,598,372.60	64,870,483.87

2016 年度的会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。评估基准日的会计报表未经审计。由于对积大制药的投资比例较小（21%），为参股公司，评估人员未能进入现场实施整体评估，但考虑积大制药 2014 年、2016 年申请上市，且积大制药荣获中国化学制药行业年度峰会“2015 中国医药工业最具成长企业”、2015 年中国化学制药行业年度峰会“2015 中国化学制药行业成长型优秀企业品牌”及“2015 年中国化学制药行业工业企业综合实力百强”、以及云南省企业联合会、云南省企业家协会“2015 年云南企业 100 强”及云南省工商联会“2015 云南省非公企业 100 强”等称号。积大制药积极打造的产品群效应，形成原料药、化学制剂、生物制剂为一体的多样化产业结构，初步形成了少数创新药为代表的塔尖，以一定数量的 3 类仿制药（包括首仿）为中间层，以 6 类仿制药为基础的大量仿制药开发的阶梯式产品群。若直接以财务报表上的所有者权益按照积大制药持有的股权比例折算不足以体现该项长期股权投资的价值，因此我们采用市场法进行评估。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

资本市场和产权交易市场运行机制的不同，导致二者的运行效率、价格形成机制、可比企业数量、信息透明度及可靠性等方面都存在差异。由此导致上市公司比较法和交易案例比较法具有不同适用性。

由于相关资本市场与被评估企业同行业的上市公司样本中，规模、主营业务都无法满足上市公司比较法的需求，影响目标企业与样本公司的可比性。而公开市场中能够获取与被评估企业主营业务相近、规模相似的同行业可比企业交易案例，因此本次

评估可以采用交易案例比较法。

交易案例比较法计算过程

(1) 可比案例的选取

交易案例选取标准

被评估企业主营业务为医药生产企业。我们在 CVSource 数据库中选取了该行业在评估基准日 2014 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 31 日 3 年以内的全部并购的交易案例，并按照以下几个标准选取了 61 个交易案例，具体标准如下：

主营业务为化学医药制造相关的案例；

交易案例的相关资料如交易金额、交易股权比例、财务数据等公开、完整、可靠；

交易宣布时间距评估基准日 2017 年 12 月 31 日三年以内。

(2) 少数股权折扣调整

考虑到被评估企业为 21%参股企业，本次对交易案例中选取交易股权为控股权的案例市净率和市盈率进行少数股权折扣调整，调整比例参照我们对股权交易控制溢价、缺少控制折扣率研究成果，我们以缺少控制折扣率平均值 12.98%进行缺少控制权折扣调整，具体见下表：

控制溢价、缺少控制折扣率估算表

序号	年份	少数股权交易		控股权交易		控股权溢价率	缺少控制折扣率
		并购案例数量	市盈率 (P/E)	并购案例数量	市盈率 (P/E)		
1	2016	471	19.91	452	21.85	9.77%	8.90%
2	2015	290	18.18	309	20.26	11.46%	10.28%
3	2014	444	16.31	421	18.35	12.55%	11.15%
4	2013	377	15.18	266	16.47	8.46%	7.80%
5	2012	456	13.16	266	14.8	12.49%	11.10%
6	2011	498	19.36	408	21.35	10.26%	9.31%
7	2010	461	16.67	346	18.54	11.22%	10.09%
8	2009	470	13.82	251	17.32	25.37%	20.24%
9	2008	450	14.82	257	17.31	16.75%	14.34%
10	2007	408	15.81	244	20.23	27.91%	21.82%
11	2006	130	15.01	83	19.49	29.89%	23.01%
12	2005 年及以前	231	17.73	119	19.22	8.40%	7.75%
12	合计/平均值	4,686	16.33	3,422	18.77	14.92%	12.98%

(3) 计算最后筛选出来的 61 个案例经过调整后的市盈率平均值为 24.44，对应市净率平均值 4.64，以此作为最终的市盈率及市净率指标。

最后选定的并购案例法案例及市净率计算表如下：

序号	事件标题	标的企业	交易宣布时间	国标行业分类	交易股权	静态市盈率	调整后市盈率	静态市净率	调整后的市净率
1	自然人收购先强药业 67.90%股权	先强药业	2015-02-13	化学药品制剂制造	67.90%	5.98	5.20	1.47	1.28
2	博腾股份收购东邦药业 100%股权	东邦药业	2015-02-17	化学药品制剂制造	100.00%	27.03	23.52	2.81	2.45
3	安科生物收购苏豪逸明 100%股权	苏豪逸明	2015-03-14	化学药品制剂制造	100.00%	15.77	13.72	4.27	3.72
4	众生药业收购先强药业 97.69%股权	先强药业	2015-03-22	化学药品制剂制造	97.69%	21.57	18.77	5.32	4.63
5	鲁抗医药转让鲁抗立科 40%股权	鲁抗立科	2015-04-14	化学药品原料药制造	40.00%	11.32	11.32	N/A	
6	东诚药业云克药业收购52.11%股权	云克药业	2015-04-21	化学药品制剂制造	52.11%	19.46	16.93	6.61	5.75
7	League Agent 增资科华生物	科华生物	2015-04-28	化学药品原料药制造	3.35%	2.1	2.10	N/A	
8	金城医药收购朗依制药 100%股权	朗依制药	2015-05-14	化学药品制剂制造	100.00%	7.8	6.79	8.43	7.34
9	亿帆鑫富收购志鹰药业 70%股权	志鹰药业	2015-06-19	化学药品制剂制造	70.00%	10.63	9.25	2.58	2.25
10	昆药集团收购贝克诺顿制药 49%股权	贝克诺顿制药	2015-06-24	化学药品制剂制造	49.00%	22.24	22.24	2.55	2.55
11	自然人认购佳瑞高科	佳瑞高科	2015-06-25	化学药品原料药制造	5.10%	56.16	56.16	N/A	
12	成都岷洋认购佳瑞高科 100 万股	佳瑞高科	2015-06-25	化学药品原料药制造	1.02%	56.16	56.16	N/A	
13	河南鼎威认购佳瑞高科 100 万股	佳瑞高科	2015-06-25	化学药品原料药制造	1.02%	56.16	56.16	N/A	
14	山西证券认购佳瑞高科 200 万股	佳瑞高科	2015-06-25	化学药品原料药制造	2.04%	56.16	56.16	N/A	
15	华润双鹤全资收购华润赛科	华润赛科	2015-07-07	化学药品制剂制造	100.00%	18.08	15.73	11.09	9.65
16	自然人收购天马精化 5.31%股权	天马精化	2015-07-08	化学药品制剂制造	5.31%	64.94	64.94	N/A	
17	横店集团增持普洛药业 1.02%股权	普洛药业	2015-07-15	化学药品原料药制造	1.02%	26.49	26.49	N/A	
18	台城制药收购新宁制药 100%股权	新宁制药	2015-08-07	化学药品制剂制造	100.00%	34.84	30.32	5.14	4.47
19	博雅生物收购天安药业 27.77%股权	天安药业	2015-08-15	化学药品制剂制造	27.77%	16.57	16.57	4.04	4.04
20	博雅生物收购新百药业 83.87%股权	新百药业	2015-08-15	化学药品制剂制造	83.87%	21.49	18.70	3.33	2.90
21	大通投资增持红日药业	红日药业	2015-08-25	化学药品制剂制造	0.64%	33.25	33.25	N/A	

云南南天电子信息产业股份有限公司拟转让
云南医药工业股份有限公司股权项目资产评估说明

序号	事件标题	标的企业	交易宣布时间	国标行业分类	交易股权	静态市盈率	调整后市盈率	静态市净率	调整后的市净率
22	自然人增持海思科股份	海思科	2015-08-26	化学药品制剂制造	1.16%	49.31	49.31	10.07	10.07
23	科伦药业回购股份	科伦药业	2015-08-27	化学药品制剂制造	0.52%	19.8	19.80	1.81	1.81
24	海普瑞回购股份	海普瑞	2015-08-27	化学药品原料药制造	2.59%	67.22	67.22	N/A	
25	博雅生物收购新百药业 16.13% 股权	新百药业	2015-08-31	化学药品制剂制造	16.13%	21.49	21.49	3.33	3.33
26	九州通收购江西九州通 51%股权	江西九州通	2015-09-08	化学药品原料药制造	51.00%	33.19	28.88	N/A	
27	兰生股份公开转让中信国健 0.73%股权	中信国健	2015-09-16	化学药品制剂制造	0.73%	28.45	28.45	2.84	2.84
28	四环医药收购多多药业 78.82% 股份	多多药业	2015-09-25	化学药品制剂制造	78.82%	18.89	16.44	3.48	3.03
29	振东制药全资收购康远制药	康远制药	2015-10-21	化学药品制剂制造	100.00%	32.65	28.41	9.23	8.03
30	科盈投资转让雅本化学 10.67% 股权	雅本化学	2015-11-05	化学药品原料药制造	10.67%	43.73	43.73	3.20	3.20
31	仁和集团增持仁和药业至 25.29%	仁和药业	2015-12-08	化学药品制剂制造	0.18%	41.02	41.02	N/A	
32	嘉林药业借壳天山纺织	嘉林药业	2015-12-12	化学药品原料药制造	100.00%	16.44	14.31	N/A	
33	誉衡药业收购普德药业 14.99% 股权	普德药业	2015-12-17	化学药品制剂制造	14.99%	14.99	14.99	N/A	
34	福安药业收购只楚药业 100% 股权	只楚药业	2015-12-21	化学药品原料药制造	100.00%	23.09	20.09	4.32	3.76
35	百花村收购华威医药 100%股权	华威医药	2016-01-08	化学药品制剂制造	100.00%	27.07	23.56	11.56	10.06
36	赤天化收购圣济堂制药 100% 股权	圣济堂制药	2016-01-12	化学药品制剂制造	100.00%	43.94	38.24	9.68	8.42
37	农垦佳多收购多多药业 27.82% 股权	多多药业	2016-02-19	化学药品制剂制造	27.82%	11.75	11.75	3.48	3.48
38	乐普医疗收购乐普药业 40%股权	乐普药业	2016-02-23	化学药品原料药制造	40.00%	14.86	14.86	6.06	6.06
39	现代制药收购国工有限 100% 股权	国工有限	2016-03-09	化学药品制剂制造	100.00%	22.8	19.84	N/A	
40	现代制药收购国药威奇达 100% 股权	威奇达药业	2016-03-09	化学药品原料药制造	100.00%	16.75	14.58	N/A	
41	现代制药收购汕头金石 100% 股权	汕头金石	2016-03-09	化学药品原料药制造	100.00%	18.14	15.79	N/A	
42	现代制药收购国药新疆 55%股权	国药新疆	2016-03-09	化学药品制剂制造	55.00%	76.78	66.81	N/A	
43	现代制药收购国	国药中	2016-03-0	化学药品制	33.00%	14.29	14.29	N/A	

序号	事件标题	标的企业	交易宣布时间	国标行业分类	交易股权	静态市盈率	调整后市盈率	静态市净率	调整后的市净率
	药中抗 33%股权	抗	9	剂制造					
44	现代制药收购国药一心 51%股权	国 药 一 心	2016-03-09	化学药品制剂制造	51.00%	17.31	15.06	N/A	
45	东诚药业收购GMS(BVI)100%股权	GMS(BVI)	2016-03-24	化学药品制剂制造	100.00%	22.48	19.56	N/A	
46	人福医药收购Pharma 公司 100%股权	Pharma 公司	2016-03-30	化学药品原料药制造	100.00%	8.95	7.79	N/A	
47	康臣药业回购 300 万股股份	康 臣 药 业	2016-04-06	化学药品制剂制造	0.30%	14.92	14.92	N/A	
48	永太科技收购佛山手心 90%股权	佛 山 手 心	2016-04-07	化学药品制剂制造	90.00%	10.36	9.02	2.49	2.17
49	永太科技全资收购手心制药	手 心 制 药	2016-04-07	化学药品原料药制造	100.00%	13.82	12.03	4.50	3.92
50	天药股份收购天药药业 100%股权终止	天 药 药 业	2016-05-25	化学药品制剂制造	100.00%	51.02	44.40	N/A	
51	天药股份收购金耀药业 62%股权	金 耀 药 业	2016-05-25	化学药品制剂制造	62.00%	27.31	23.77	2.08	1.81
52	国恩股份收购益青胶囊 100%股权	益 青 胶 囊	2016-07-19	化学药品制剂制造	100.00%	8.4	7.31	1.14	0.99
53	复星医药收购Gland Pharma74% 股权	Gland Pharma	2016-07-28	化学药品制剂制造	74.00%	21.75	18.93	N/A	
54	金石东方全资收购亚洲制药	亚 洲 制 药	2016-08-31	化学药品制剂制造	100.00%	21.88	19.04	2.65	2.31
55	亚宝药业收购青松制药 75%股权	清 松 制 药	2016-09-21	化学药品原料药制造	75.00%	25.99	22.62	2.66	2.31
56	广东甘化收购智同生物 51%股权失败	智 同 生 物	2016-11-29	化学药品原料药制造	51.00%	33.08	28.79	26.59	23.14
57	华润赛科收购海南中化 100%股权	海 南 中 化	2016-12-20	化学药品制剂制造	100.00%	16.51	14.37	3.55	3.09
58	三圣股份收购春瑞医药 60%股权	春 瑞 医 药	2017-03-12	化学药品原料药制造	60.00%	15.73	13.69	2.09	1.82
59	雅本化学收购ACL100%股权	ACL	2017-05-12	化学药品原料药制造	100.00%	9.73	8.47	N/A	
60	沱牌舍得集团收购太平洋药业 100%股权	太 平 洋 药 业	2017-05-25	化学药品制剂制造	100.00%	15.11	13.15	1.14	0.99
61	步长制药收购邛崃天银 20%股权	邛 崃 天 银	2017-08-03	化学药品原料药制造	20.00%	23.63	23.63	N/A	
	平均					24.44			4.64

备注：市净率=企业价值/净资产 市盈率=企业价值/净利润

6) 市场法评估值的确定

市净率求得评估值=724,402,796.43×21%×4.64 = 705,858,100.00 元（取整）

市盈率求得评估值= 64,870,483.87×21%×24.44 = 332,941,300.00 元（取整）

市净率和市盈率方法求得积大长投估值差异较大，考虑到企业价值主要取决于其盈利能力的大小，市净率方法很难消除不同个体由于资产使用效率的不同产生的个性化差异，同时本着谨慎的态度，本次对积大的长期股权投资取市盈率评估值为最终评估值。即医药股份对积大制药长期股权投资评估值为 332,941,300.00 元。

案例二：长期股权投资—云南医药工业销售有限公司

云南医药工业销售有限公司是由云南医药工业股份有限公司剥离销售业务并新设立的子公司，于 2015 年 04 月 10 日在云南省昆明市工商行政管理局注册。截至评估基准日云南医药工业股份有限公司出资 12,000.00 万元，占注册资本的 51.06%；重庆医药（集团）股份有限公司出资 11,500.00 万元，占注册资本的 48.94%，主要销售药品、医疗器械、保健食品。

医药股份对云南医药工业销售有限公司拥有实质控制权，股权比例为 51.06%。经对云南医药工业销售有限公司进行整体评估后，该公司于评估基准日的净资产评估值为 257,926,979.19 元，则：

$$\begin{aligned}\text{此项长期股权投资评估值} &= 257,926,979.19 \times 51.06\% \\ &= 131,697,515.57 \text{ 元}\end{aligned}$$

有关云南医药工业销售有限公司整体评估的详细情况见附件云南医药工业销售有限公司评估技术说明。

投资性房地产评估技术说明

企业投资性房地产采用成本法进行计量。相关说明详见建（构）物评估技术说明。

二、 固定资产—建（构）筑物评估技术说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的建构筑物类资产包括建筑物、以成本计价的投资性房地产，根据其评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项目	项数	账面原值	账面净值	减值准备
合计		21	132,914,442.79	105,844,194.50	
1	建筑物	15	28,851,494.98	22,326,025.28	
2	投资性房地产	6	104,062,947.81	83,518,169.22	

（二）房屋建筑物概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于 1998 年及 2013 年间，分布分别位于新闻路、昆明市郊常村、高新区科发路等。房屋建筑物类资产基本概况如下：

1. 房屋建筑物用途分类

昆明市王家坝房屋建筑物原为昆明振华制药厂，昆明振华制药厂搬迁后所留部分产权为医药股份的固定资产房屋建筑物。其中固定资产为 7 层办公楼（4-7 层）、中药饮片仓库、老办公楼为固定资产。新闻路办公楼，大石坝仓库，科发路物流基地，总建筑面积为 13,632.98 平方米。截止评估基准日，振华制药厂现有建筑物主要用于出租。大石坝仓库及新闻路办公楼主要用于出租，科发路物流基地除办公楼 9-12 层自用外其余房地产亦以出租为主。

投资性房地产为位于王家坝 22 号的振华 1~3 层厂房、4 层办公楼、科发路 468 号物流基地的综合楼 1-8 层，外包车间，仓库 1 层、物流中心 5 层。总建筑面积 24,297.69 平方米。上述投资性房地产主要用于对外出租。

2. 房屋建筑物结构特征

医药股份公司现有房产主要以钢混结构为主，部分老旧厂房及仓库建筑物为砖混结构。

3. 利用状况与日常维护

医药股份公司现有房产中除振华制药厂部分老车间及库房闲置未维修外，其他房屋建筑物均正常维修，可正常使用。

4. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

房屋建筑物类资产的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。（其中，外购房屋的账面原值主要由购置价和相关税费构成。）

(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率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20-40	5%	2.38-4.75

5. 房屋建筑物及占用土地权属状况

医药股份公司房屋建筑物除王家坝中药饮片仓库、老办公楼以及东郊常村的宿舍楼、不规则仓库、小仓库、厕所、科发路门房无产权证外，其他房屋建筑物均有产权证。根据医药股份公司提供的说明，纳入评估范围内的房屋建筑物均为其自建，无抵押、质押等他项权利，其权属无争议。

（三）评估程序

1、核对申报资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物核实申报明细表，通过查阅固定资产财务帐及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

2、现场勘查

在被评估单位基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

3、资料搜集

收集当地相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料；根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的重置全价的计算提供依据。

4、评定估算

针对不同的资产类型和用途，采用不同方法进行评定估算。

（四） 评估依据

1. 产权依据

- 1) 《中华人民共和国国有土地使用证》;
- 2) 被评估企业提供的被评估资产购建合同、付款凭证、工程预算书;
- 3) 委托方或被评估企业提供的说明被评估资产权属情况的其他证书、批文及证明材料等;

2. 取价依据

- 1) 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 2) 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料;
- 3) 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
- 4) 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 5) 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号);
- 6) 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号);
- 7) 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);
- 8) 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号);
- 9) 《财政部关于印发<基本建设项目成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号);
- 10) 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号);
- 11) 《云南省建筑工程计价定额》(2013);
- 12) 《云南省安装工程计价定额》(2013);
- 13) 《云南省装饰工程计价定额》(2013);
- 14) 《云南省工程造价信息》、评估基准日建设工程材料价格及当地工程造

价管理部门发布的有关规定；

- 15) 企业提供的工程预算书、房屋整体情况说明等有关资料；
- 16) 评估人员对被评估资产进行勘察核实的记录；
- 17) 评估人员调查、搜集的与被评估资产购建及交易有关的税费资料及资产价格资料。

(五) 评估方法

本次对房屋建筑物、投资性房地产主要采用重置成本法进行评估。

房屋建筑物的重置成本法

计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

(1) 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

(2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。具体如下：

前期及其他费用取费表（含税）

序号	费用名称	取费基础	取费标准		依据
			%	元/m ²	
1	环境影响咨询费	建安工程造价	0.08		计价格[2002]125 号
2	招标代理服务费	建安工程造价	0.23		计价格[2002]1980 号
3	建设单位管理费	建安工程造价	1.04		财建[2002]394 号
4	勘察设计费	建安工程造价	2.89		计价格[2002]10 号
5	施工图设计审查费	勘察设计费	0.19		云价综合[2014]89 号
6	工程监理费	建安工程造价	1.75		发改价格[2007]670 号
7	可行性研究费	建安工程造价	0.41		计价格（1999）1283 号
8	工程保险费	建安工程造价	0.50		
9	城市基础设施配套费	建筑面积/平方米		80	云发改[2009]550 号等

	小计		7.09	80.00	
--	----	--	------	-------	--

前期及其他费用取费表(不含税)

序号	费用名称	取费基础	取费标准		依据
			%	元/m ²	
1	环境影响咨询费	建安工程造价	0.08		计价格[2002]125号
2	招标代理服务费	建安工程造价	0.22		计价格[2002]1980号
3	建设单位管理费	建安工程造价	1.04		财建[2002]394号
4	勘察设计费	建安工程造价	2.73		计价格[2002]10号
5	施工图设计审查费	勘察设计费	0.18		云价综合[2014]89号
6	工程监理费	建安工程造价	1.65		发改价格[2007]670号
7	可行性研究费	建安工程造价	0.39		计价格(1999)1283号
8	工程保险费	建安工程造价	0.50		
9	城市基础设施配套费	建筑面积/平方米		80.00	云发改[2009]550号等
	小计		6.75	80.00	

(3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

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

至评估基准日 2017 年 12 月 31 日执行的银行贷款利率：

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.9

2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定，结合本次评估目的，本次综合成新率取年限法成新率与观察成新率的加权平均值。

综合成新率计算公式如下：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

(2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况,调查、了解建筑物的维护、改造情况,对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察,结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

(六) 评估结果及分析

建构筑物评估结果汇总表

单位: 人民币元

科目名称	账面净值	评估值	增值额	增值率%
房屋建筑物	22,326,025.28	22,201,170.00	-124,855.28	-0.56
投资性房地产	83,518,169.22	88,336,187.00	4,818,017.78	5.77
合计	105,844,194.50	110,537,357.00	4,693,162.50	4.43

建筑物,投资性房地产评估增减值原因主要是:

1. 投资性房地产原值减值主要是由于企业自建时前期费用较大,按照正常取费后导致评估原值减值,净值增值主要是由于老建筑物经济使用年限大于会计折旧差异导致评估净值增值。

2. 房屋建筑物原值减值主要是由于企业自建时前期费用较大,按照正常取费后导致评估原值减值,净值减值主要是由于主要建筑物原值减值导致评估净值减值。

(七) 评估案例

案例一: 综合楼(1-8 层, 投资性房地产房屋评估明细表序号 3; 9-12 层, 房屋建筑物评估明细表序号 8)

一、房产概况

结构: 钢混结构

建筑面积: 地下 4,326.70 平方米, 地上 2520.00 平方米

层数: 12 层

檐高: 47.1 米

建成时间: 2013 年 1 月

1、工程概况

综合楼主楼结构形式为钢筋混凝土结构，主体地上 12 层，地下 1 层，建筑高度 47.1 米。

综合楼占地面积 1459 平方米，地下 4,326.70 平方米，地上 2520.00 平方米。

该房屋基础为混凝土条形基础，主体为混凝土梁、预制板、柱及承重墙受力体系，围护结构均为 240mm 标准砖墙，外墙涂料，内墙抹灰，顶棚石膏板吊顶，楼地面大理石地砖，水电设施齐全。

该建筑使用状况良好，结构有足够承载力，无不均匀沉降。外墙面完好无裂纹，门窗目测无形变，墙体平直，通风运行良好，电气照明无故障，上下水畅通，管道外观无锈蚀、渗漏现象，能满足经营需要。

2、权属状况：

该房屋建筑物房屋所有权证书为昆房权证字第 201422566 号，无他项权利；目前综合楼 1-4 层由昆明霍普禾森医院有限公司于 2016 年 8 月承租，租期 10 年，5-8 层由云南大唐本草医药有限公司等承租。9-12 层为医药工业股份公司作为办公用房使用。

二、重置全价的计算

1、建安工程造价的计算：

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，根据建筑工程资料和竣工结算资料确定建筑物工程量，套用现行的《云南省建筑工程消耗量定额》（2013 年）；《云南省装饰装修工程消耗量定额》（2013 年）；《云南省安装工程消耗量定额》（2013 年）；2017 年 12 月《昆明市建设工程材料价格》，计算工程总造价。

综合楼建安工程取费表

序号	费用代码	名称	计算基数	基数说明	费率	
1	A	分部分项工程	FBFXHJ	分部分项合计		28,456,548.34
1.1	A1	定额人工费	FBFX_DE RGF	分部分项定额人工费		13,964,416.01
		人工费调整	RGFTZ	分部分项人工费调整		2,094,662.43
1.2	A2	材料费	CLF_DJGC +ZCF_DJGC	分部分项计价材料费(从单价构成统计)+分部分项未计价材料费(从单价构成统计)		2,437,800.35
1.4	A4	机械费	FBFX_DEJ XF	分部分项定额机械费		2,454,459.91
1.5	A5	管理费和利润	FBFX_GLF +FBFX_LR	分部分项管理费+分部分项利润		7,505,209.63

2	B	措施项目	CSXMHJ	措施项目合计		3,058,726.92
2.2	B2	总价措施项目费	ZZCSF	总价措施项目合计		3,058,726.92
2.2.1	B21	安全文明施工费	AQWMSGF	安全及文明施工措施费		2,216,160.92
2.2.1.1	B211	临时设施费	LSSSF	临时设施费		776,010.34
2.2.2	B22	其他总价措施项目费	ZZCSF-AQWMSGF	总价措施项目合计-安全及文明施工措施费		842,566.00
3	C	其他项目	QTXMHJ	其他项目合计		1,420,000.00
3.1	C1	暂列金额	暂列金额	暂列金额		1,420,000.00
4	D	规费	D1 + D2 + D3	社会保险费、住房公积金、残疾人保证金+危险作业意外伤害险+工程排污费		3,770,392.34
4.1	D1	社会保险费、住房公积金、残疾人保证金	FBFX_DERGF+JCS_DERGF+JRG_GRSL*63.88	分部分项定额人工费+单价措施定额人工费+计日工_工日数量*63.88	26	3,630,748.19
4.2	D2	危险作业意外伤害险	FBFX_DERGF+JCS_DERGF+JRG_GRSL*63.88	分部分项定额人工费+单价措施定额人工费+计日工_工日数量*63.88	1	139,644.15
5	F	税金	A+B+C+D-E	分部分项工程+措施项目+其他项目+规费-不计税工程设备费	11.36	4,008,451.83
5.1	F1	税金 - 增值税	FBFX+CSXM+QTXM+GF-BJSBFB	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费-按规定不计税的工程设备费	11	3,881,423.43
5.2	F2	税金 - 附加税	FBFX+CSXM+QTXM+GF-BJSBFB	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费-按规定不计税的工程设备费	0.36	127,028.40
6	G	单位工程造价	A + B + C + D + F	分部分项工程+措施项目+其他项目+规费+税金		40,714,119.42

建筑安装工程合计(含税价)=40,714,119.42 元

建筑安装工程合计(不含税价)=40,714,119.42 - 3,881,423.43

= 36,832,696.00 元

2、工程建设前期费用及其他费用

前期及其他费用取费表 (含税)

序号	费用名称	取费基础	取费标准		金额
			%	元/m ²	
1	环境影响咨询费	建安工程造价	0.08		32,571.30

2	招标代理服务费	建安工程造价	0.23		93,642.47
3	建设单位管理费	建安工程造价	1.04		423,426.84
4	勘察设计费	建安工程造价	2.89		1,176,638.05
5	施工图设计审查费	勘察设计费	0.19		76,481.47
6	工程监理费	建安工程造价	1.75		712,497.09
7	可行性研究费	建安工程造价	0.41		166,927.89
8	工程保险费	建安工程造价	0.50		203,570.60
9	城市基础设施配套费	建筑面积/平方米	-	80.00	416,217.60
	小计		7.09	81.00	3,301,973.31

前期及其他费用取费表(不含税)

序号	费用名称	取费基础	取费标准		金额
			%	元/m ²	
1	环境影响咨询费	建安工程造价	0.08		30,739.16
2	招标代理服务费	建安工程造价	0.22		88,349.64
3	建设单位管理费	建安工程造价	1.04		423,426.84
4	勘察设计费	建安工程造价	2.73		1,110,029.75
5	施工图设计审查费	勘察设计费	0.18		72,145.42
6	工程监理费	建安工程造价	1.65		672,149.40
7	可行性研究费	建安工程造价	0.39		157,482.21
8	工程保险费	建安工程造价	0.47		192,047.73
9	城市基础设施配套费	建筑面积/平方米	-	80.00	416,217.60
	小计		6.75	81.00	3,162,587.76

3、资金成本

该工程总体建成投产的周期为 2 年，资金按年平均投入，取中国人民银行一 2 年贷款利率 4.75%，并假设资金均匀投入。则

资金成本=(建安工程造价(含税价)+前期费用及其他费用(含税价))×贷款利率
×1×1/2

$$=(40,714,119.42+3,301,973.31) \times 4.75\% \times 2 \times 1/2$$

$$=2,090,764.41 \text{ 元}$$

4、重置全价

重置全价(不含税)=建筑工程合计(不含税价)+前期费用及其他费用(不含税价)+资金成本

$$= 36,832,696.00 + 3,162,587.76 + 2,090,764.41$$

$$=42,086,000.00 \text{ 元(取整到百位)}$$

三、成新率计算

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、墙体、地面、屋面、

门窗、墙面粉刷、及上下水、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

该房产为 2013 年 1 月建成并投入使用，至评估基准日时已经使用 4.92 年，经济使用年限为 50 年，因此

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%
= (50-4.92)/50×100%
=90.16%

通过打分法确定委估资产的合理成新率。通过现场勘察，该房屋建筑物建成时间不长，基础无沉降现象，梁板柱无裂纹，承载良好；外墙表面、室内地面，内墙和天棚完好；门窗无变形破损；给排水、照明、消防等配套设施使用正常。

成新率打分表：

项目			现状	标准分	评定得分	权重	得分
土 建 工程	基础	承载能力	有足够承载能力	25	24	0.60	57
		不均匀沉降	无不均匀下沉				
	承重构件	梁	完好无损，无变形、裂缝	25	24		
		板	完好无损，无变形、裂缝				
		砖柱	完好无损，无变形、裂缝				
		砖墙	完好无损，无变形、裂缝				
	非承重墙	砖墙	平直完好，无倾斜、弓凸	15	14		
		预制墙板	平直完好，无倾斜、弓凸				
	屋面	结构层	完好平整	20	19		
		防水层	不渗漏				
		隔热层	隔热良好				
		保温层	保温良好				
地面	整体面层	平整牢固、无裂缝、起砂	15	14			
	块料面层	粘贴牢固，无裂缝					
装 饰 工程	门窗	主体及表面	少量变形，玻璃五金个别残缺油漆稍有起皮	25	24	0.3	28.5
		运转状况	开关不灵活				

	外 粉饰	整体面层	无空鼓、裂缝	20	19					
		块料面层	完整，粘结牢固							
	内 粉饰	整体面层	稍有裂缝、空鼓、剥落	20	19					
		块料面层	稍有裂缝、空鼓、剥落							
	顶棚	吊顶	无明显变形、下垂，翘角、松动、脱落，油漆失光	20	19					
	细木装 修	内部装修	严重腐朽、破裂、脱落，油漆老化见底	15	14					
	安 装 工程	水卫	上、下水管道	上下水通畅、无锈蚀	60			57	0.1	9.5
			卫生器具	各种器具完好无损，个别有渗漏						
电照		线路	完好，绝缘良好	40	38					
		电器设备及照 明装置	完好，牢固							

综合成新率=90.16%×40%+95%×60%=93%（取整）

四、评估值

评估值=重置全价×成新率

=42,086,000.00×93%

=39,139,980.00（元）取整

按照地上建筑面积分摊的 9-12 层房地产重置价格

9-12 层评估值=综合楼重置价×（9-12）层面积/（1-12）层面积

= 39,139,980.00×3842/12216.5

= 12,309,294（元）取整

1-8 层投资性房地产评估值=综合楼重置价×（1-8）层面积/（1-12）层面积

= 39,139,980.00×8374.5/12216.5

= 26,830,872（元）取整

案例二：外包车间（投资性房地产房屋评估明细表序号 4)

一、房产概况

结构：钢混结构

建筑面积：地上 5621.00 平方米

层数：3 层

檐高：17.4 米

建成时间：2013 年 1 月

1、工程概况

外包车间结构形式为钢筋混凝土结构，主体地上 3 层，建筑高度 17.4 米。总建筑面积 5621 平方米。

该房屋基础为混凝土条形基础，主体为混凝土梁、预制板、柱及承重墙受力体系，围护结构均为 240mm 标准砖墙，外墙涂料，内墙抹灰，顶棚石膏板吊顶，楼地面大理石地砖，水电设施齐全。

该建筑使用状况良好，结构有足够承载力，无不均匀沉降。外墙面完好无裂纹，门窗目测无形变，墙体平直，通风运行良好，电气照明无故障，上下水畅通，管道外观无锈蚀、渗漏现象，能满足经营需要。

2、权属状况：

该房屋建筑物房屋所有权证书为昆房权证字第 201422470 号，无他项权利；目前该外包装车间由云植碧生源医药销售有限公司、云南新康医疗管理集团有限公司等租赁使用。

二、重置全价的计算

1、建安工程造价的计算：

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，根据建筑工程资料和竣工结算资料确定建筑物工程量，套用现行的《云南省建筑工程消耗量定额》（2013 年）；《云南省装饰装修工程消耗量定额》（2013 年）；《云南省安装工程消耗量定额》（2013 年）；2017 年 12 月《昆明市建设工程材料价格》，计算工程总造价。

外包车间建安工程取费表

序号	费用代码	名称	计算基数	基数说明	费率	
1	A	分部分项工程	FBFXHJ	分部分项合计		14,206,743.25
1.1	A1	定额人工费	FBFX_DE RGF	分部分项定额人工费		6,971,642.19
		人工费调整	RGFTZ	分部分项人工费调整		1,045,746.34
1.2	A2	材料费	CLF_DJGC +ZCF_DJGC	分部分项计价材料费(从单价构成统计)+分部分项未计价材料费(从单价构成统计)		1,217,055.68
1.4	A4	机械费	FBFX_DEJ XF	分部分项定额机械费		1,225,372.85
1.5	A5	管理费和利润	FBFX_GLF +FBFX_LR	分部分项管理费+分部分项利润		3,746,926.19
2	B	措施项目	CSXMHJ	措施项目合计		1,527,049.15

2.2	B2	总价措施项目费	ZZCSF	总价措施项目合计		1,527,049.15
2.2.1	B21	安全文明施工费	AQWMSGF	安全及文明施工措施费		1,106,403.66
2.2.1.1	B211	临时设施费	LSSSF	临时设施费		387,418.02
2.2.2	B22	其他总价措施项目费	ZZCSF-AQWMSGF	总价措施项目合计-安全及文明施工措施费		420,645.49
3	C	其他项目	QTXMHJ	其他项目合计		-
3.1	C1	暂列金额	暂列金额	暂列金额		-
4	D	规费	D1 + D2 + D3	社会保险费、住房公积金、残疾人保证金+危险作业意外伤害险+工程排污费		1,882,343.40
4.1	D1	社会保险费、住房公积金、残疾人保证金	FBFX_DERGF+JSCS_DERGF+JRG_GRSL*63.88	分部分项定额人工费+单价措施定额人工费+计日工_工日数量*63.88	26	1,812,626.98
4.2	D2	危险作业意外伤害险	FBFX_DERGF+JSCS_DERGF+JRG_GRSL*63.88	分部分项定额人工费+单价措施定额人工费+计日工_工日数量*63.88	1	69,716.42
5	F	税金	A+B+C+D-E	分部分项工程+措施项目+其他项目+规费-不计税工程设备费	11.36	2,001,193.02
5.1	F1	税金-增值税	FBFX+CSXM+QTXM+GF-BJSBFB	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费-按规定不计税的工程设备费	11	1,937,774.93
5.2	F2	税金-附加税	FBFX+CSXM+QTXM+GF-BJSBFB	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费-按规定不计税的工程设备费	0.36	63,418.09
6	G	单位工程造价	A + B + C + D + F	分部分项工程+措施项目+其他项目+规费+税金		19,617,328.82

建筑安装工程合计(含税价)=19,617,328.82 元

建筑安装工程合计(不含税价)=19,617,328.82-1,937,774.93

= 17,679,553.89 元

2、工程建设前期费用及其他费用

前期及其他费用取费表(含税)

序号	费用名称	取费基础	取费标准		金额
			%	元/m ²	
1	环境影响咨询费	建安工程造价	0.08		15,693.86
2	招标代理服务费	建安工程造价	0.23		45,119.86

3	建设单位管理费	建安工程造价	1.04		204,020.22
4	勘察设计费	建安工程造价	2.89		566,940.80
5	施工图设计审查费	勘察设计费	0.19		36,851.15
6	工程监理费	建安工程造价	1.75		343,303.25
7	可行性研究费	建安工程造价	0.41		80,431.05
8	工程保险费	建安工程造价	0.50		98,086.64
9	城市基础设施配套费	建筑面积/平方米	-	80.00	449,680.00
	小计		7.09	80.00	1,840,126.84

前期及其他费用取费表(不含税)

序号	费用名称	取费基础	取费标准		金额
			%	元/m ²	
1	环境影响咨询费	建安工程造价	0.08		14,811.08
2	招标代理服务费	建安工程造价	0.22		42,569.60
3	建设单位管理费	建安工程造价	1.04		204,020.22
4	勘察设计费	建安工程造价	2.73		534,846.85
5	施工图设计审查费	勘察设计费	0.18		34,761.91
6	工程监理费	建安工程造价	1.65		323,862.48
7	可行性研究费	建安工程造价	0.39		75,879.83
8	工程保险费	建安工程造价	0.47		92,534.57
9	城市基础设施配套费	建筑面积/平方米	-	80.00	449,680.00
	小计		6.75	80.00	1,772,966.55

3、资金成本

该工程总体建成投产的周期为 2 年，资金按年平均投入，取中国人民银行一 2 年贷款利率 4.75%，并假设资金均匀投入。则

资金成本=(建安工程造价(含税价)+前期费用及其他费用(含税价))×贷款利率
×1×1/2

$$=(19,617,328.82+1,840,126.84) \times 4.75\% \times 2 \times 1/2$$

$$=1,019,229.14 \text{ 元}$$

4、重置全价

重置全价(不含税)=建筑工程合计(不含税价)+前期费用及其他费用(不含税价)+资金成本

$$= 17,679,553.89 + 1,772,966.55 + 1,019,229.14$$

$$=20,471,700 \text{ 元(取整到百位)}$$

三、成新率计算

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、及上下水、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布

的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

该房产为 2013 年 1 月建成并投入使用，至评估基准日时已经使用 4.92 年，经济使用年限为 50 年，因此

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

= (50-4.92)/50×100%

=90.16%

通过打分法确定委估资产的合理成新率。通过现场勘察，该房屋建筑物建成时间不长，基础无沉降现象，梁板柱无裂纹，承载良好；外墙表面、室内地面，内墙和天棚完好；门窗无变形破损；给排水、照明、消防等配套设施使用正常。

成新率打分表：

项目			现状	标准分	评定得分	权重	得分
土 建 工程	基础	承载能力	有足够承载能力	25	24	0.60	57
		不均匀沉降	无不均匀下沉				
	承重构件	梁	完好无损，无变形、裂缝	25	24		
		板	完好无损，无变形、裂缝				
		砖柱	完好无损，无变形、裂缝				
		砖墙	完好无损，无变形、裂缝				
	非承重墙	砖墙	平直完好，无倾斜、弓凸	15	14		
		预制墙板	平直完好，无倾斜、弓凸				
	屋面	结构层	完好平整	20	19		
		防水层	不渗漏				
		隔热层	隔热良好				
		保温层	保温良好				
	地面	整体面层	平整牢固、无裂缝、起砂	15	14		
		块料面层	粘贴牢固，无裂缝				
装 饰 工程	门窗	主体及表面	少量变形，玻璃五金个别残缺油漆稍有起皮	25	24	0.3	28.5
		运转状况	开关不灵活				
	外	整体面层	无空鼓、裂缝	20	19		

	粉饰	块料面层	完整，粘结牢固				
	内 粉饰	整体面层	稍有裂缝、空鼓、剥落	20	19		
		块料面层	稍有裂缝、空鼓、剥落				
	顶棚	吊顶	无明显变形、下垂，翘角、松动、脱落，油漆失光	20	19		
	细木装 修	内部装修	严重腐朽、破裂、脱落，油漆老化见底	15	14		
安 装 工程	水卫	上、下水管道	上下水通畅、无锈蚀	60	57	0.1	9.5
		卫生器具	各种器具完好无损，个别有渗漏				
	电照	线路	完好，绝缘良好	40	38		
		电器设备及照 明装置	完好，牢固				

综合成新率=90.16%×40%+95%×60%=93%（取整）

四、评估值

评估值=重置全价×成新率

=20,471,700×93%

=19,038,681（元）取整

三、设备类评估技术说明

(一) 评估范围

云南医药工业股份有限公司设备类资产在评估基准日的数量和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项 目	项数	账面原值	账面净值	减值准备
合 计		76	4,191,653.33	1,443,936.04	0.00
1	机器设备	7	2,977,031.51	1,081,643.31	0.00
2	车辆	1	424,121.00	195,799.24	0.00
3	电子设备	68	790,500.82	166,493.49	0.00

(二) 机器设备概况

1. 主要设备包括：

机器设备为变压器、货梯、高低压配电柜等，分布在配电室和仓库等位置，变压器、配电柜和货梯购置于 2008 年，高低压配电柜及高低压设备和电梯购置于 2013 年，除了货梯停止使用外，其余设备均可正常工作。

运输设备是一辆丰田越野汽车，停放于公司地下车库，车辆购置于 2012 年，行驶正常。

电子设备为计算机、打印机、复印机、服务器等设备，分布在办公室，机房、库房等位置，大部分设备购置于 2012 年至 2017 年期间，少数购置于 2011 年至 2008 年期间，部分设备因为使用年限较久，性能有所下降或有所损坏外，其余设备均可正常工作。

2. 利用状况与日常维护

由设备部门进行统一管理，除停用的货梯和损害的设备外，对其余设备均定期进行维护保养，使用状态正常。

3. 账面价值构成和折旧方法

机器设备的账面原值主要由设备购置价、安装工程费（部分设备有）、分摊的建设工程前期及其他费用（部分设备有）、分摊的资金成本等构成（部分设备有）。

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及其他费构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价构成。

(三) 评估程序

1. 现场清查核实

- 1) 听取被评估单位相关人员对委估设备类资产的购建历史和现状使用情况的介绍，明确固定资产财务、设备管理等企业相关配合人员；
- 2) 审阅资产占有方填报的各类“申报明细表”，检查所填内容是否漏项、重项和不规范的地方，发现问题及时修改更正；
- 3) 核查固定资产财务账册，核实机器设备的数量、购置时间、账面原值和净值，了解账面价值的构成和折旧、净值计算情况，做到表、账相符；
- 4) 与设备管理人员和操作人员就企业设备的购建情况、运行管理制度和现场勘查中发现问题进行交流；
- 5) 抽查并复印主要设备购置合同和发票、车辆行驶证，核实产权；抽查并复印电梯安全检验资料；
- 6) 根据现场勘查结果进一步修正被评估单位提供的评估申报明细表，然后由被评估单位盖章，作为评估的依据。

2. 评定估算

- 1) 利用机器设备价格数据库和查询的价格资料，确定设备购置价，按照行业和地区规定的安装费等取费标准，计算重置全价；
- 2) 根据对机器设备的现场勘察情况确定其成新率；
- 3) 汇总机器设备、运输设备和电子设备等评估明细表；
- 4) 对重大设备进行研讨，以便使评估结果正确反映设备的状况；
- 5) 对评估结果进行排序检查，对增减值异常的进行合理性分析；
- 6) 编制设备评估技术说明。

（四）评估依据

1. 产权依据

被评估企业提供的被评估资产购建合同、付款凭证、行驶证；

2. 取价依据

- 1) 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
- 2) 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 3) 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283号）；

- 4)《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号);
- 5)《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 6)《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格[2002]1980号);
- 7)《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》(财建[2016]504号);
- 8)《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格[2007]670号);
- 9) 云南医药工业股份有限公司提供的设备申报明细表;
- 10) 云南医药工业股份有限公司提供的各种设备相关资料;
- 11) 评估人员对评估对象进行勘察核实记录;
- 12)《机电产品报价手册》(2017年);
- 13) 评估人员通过查询的信息资料;

(五) 评估方法

根据评估目的和被评估设备的特点,主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的:

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

A. 机器设备

1. 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1) 购置价(含税)

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2017 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等,一般以设备购置价为基础,考

考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。
若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

(3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

(4) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增），上述前期及其他费用中，大部分属于服务业，由缴纳营业税改为缴纳增值税并可抵扣。因此，本次基准日前期及其他费用具体计算的项目及相关费率情况列表如下：

项目名称	费率（含税）	依据
环境影响咨询费	0.08	计价格[2002]125 号
招标代理服务费	0.23	计价格[2002]1980 号
建设单位管理费	1.04	财建[2002]394 号
勘察设计费	2.89	计价格[2002]10 号
施工图设计审查费	0.19	云价综合[2014]89 号
工程监理费	1.75	发改价格[2007]670 号
可行性研究费	0.41	计价格（1999）1283 号
工程保险费	0.50	
小计	7.09	

(5) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

至评估基准日 2017 年 12 月 31 日执行的银行贷款利率：

时间	年利率%
----	------

时间	年利率%
一至五年(含五年)	4.75

(6) 可抵扣增值税

根据财税〔2016〕36号等相关文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价 $\times$ 17%/（1+17%）+（运杂费+安调费+基础费） $\times$ 11%/（1+11%）+其他费用可抵税金额

2. 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率 $\times$ 40%+勘察成新率 $\times$ 60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

B. 车辆

1、重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据国可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价 $\times$ 税率 10%

可抵扣增值税=购置价 $\times$ 17%/（1+17%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

2、成新率的确定

参照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，然后结合车辆的制造质量、使用工况和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 $\times$ 100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程—已行驶里程）/经济行驶里程 $\times$ 100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

C. 电子设备

1. 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2. 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

D. 对于待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

E. 对逾龄电子设备，采用市场法进行评估。

（六）评估结果及分析

设备类资产的评估结果详见下表。

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资 产	账面净值	评估值	增值额	增值率%
机器设备	1,081,643.31	1,480,543.00	398,899.69	36.88
车辆	195,799.24	221,836.00	26,036.76	13.30
电子设备	166,493.49	258,006.00	91,512.51	54.96
合 计	1,443,936.04	1,960,385.00	516,448.96	35.77

机器设备类评估增值 398,899.69 元，增值率 36.88 %。评估增值原因主要为企业的会计折旧年限短于设备的经济使用年限。

车辆评估增值 26,036.76 元，增值率 13.30 %。评估增值原因主要为企业的会计折旧年限短于车辆的经济使用年限。

电子设备类评估增值 91,512.51 元，增值率 54.96 %。评估增值原因主要为：企业的会计折旧年限短于设备的经济使用年限。

（七）案例

案例一：变压器《固定资产—机器设备评估明细表》序号 1

1. 设备概况

生产厂家：昆明变压器厂

设备型号：S7-630/10

启用日期：2008 年 3 月

账面原值：52,195.00 元

账面净值：2,609.75 元

数 量：1 台

主要技术参数：

额定容量：630KVA 损耗（W）：空载 1290，负载 8169

短路阻抗：4.5% 器身重：1382kg

油重：442kg 总重：2400kg

2. 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+工程建设其它费用+资金成本-可抵扣
增值税

（1）设备购置价

通过查阅《2017 机电产品报价手册》，确定该设备基准日含税市场购置价 33000.00 元。

（2）运杂费

设备费中已含运杂费，本次评估不再重复考虑。

（3）安调费、基础费：

根据《资产评估常用方法与参数手册》，依据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，安调费、基础费合计取 10%；

安调费、基础费合计= 3300.00（元）。

（4）其他费用：由建设单位管理费、工程监理费、工程勘察设计费、环境评价费等构成，明细如下：

项目名称	费率（含税）	依据
环境影响咨询费	0.08	计价格[2002]125 号
招标代理服务费	0.23	计价格[2002]1980 号
建设单位管理费	1.04	财建[2002]394 号
勘察设计费	2.89	计价格[2002]10 号
施工图设计审查费	0.19	云价综合[2014]89 号
工程监理费	1.75	发改价格[2007]670 号
可行性研究费	0.41	计价格（1999）1283 号
工程保险费	0.50	
小计	7.09	

$$\begin{aligned}\text{含税前期及其他费用} &= (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安调费} + \text{基础费}) \times 7.09\% \\ &= 2573.67 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(5) 可抵扣增值税

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税} &= \text{设备购置价} / (1 + 0.17) \times 0.17 + \text{安调费、基础费} / (1 + 0.11) \times 0.11 + \text{其他费} \\ \text{用增值税可抵扣额} &= 5246.21 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(6) 重置全价的计算

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{购置价} + \text{安调费} + \text{其它费用} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 33600.00 \text{ (元) (取整)}.\end{aligned}$$

3. 成新率的确定

该设备的经济寿命年限为 20 年，于 2008 年 3 月投入使用，至评估基准日止已使用 9.76 年，则：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= 51\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解到该企业坚持正常的维修保养制度，经常对设备进行维修保养，及时更换易损件，使设备始终保持正常的工作状态，该设备勘察成新率为 50%，现场勘察打分状况如下：

序号	设备部位	技术状态	标准分	评估分
1	器身	变压器身表面轻微磨损，基本完好	40	18
2	油枕	基本正常，未发现损害	30	12
3	其他装置	基本正常	30	10
合 计			100	40

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% = 44\%$$

4. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 33,600.00 \times 44\% = 14,784.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

案例二：丰田越野汽车《固定资产—车辆评估明细表》序号 1

1. 车辆概况

车辆名称： 丰田越野汽车
车辆牌号： 云 A379YG

型 号: 丰田牌 GTM6480GSL
启用日期: 2012 年 4 月
生产厂家: 广汽丰田汽车有限公司
已行使里程: 12.2 万公里
账面原值: 424,121.00 元
账面净值: 195,799.24 元
车辆概况:

该车属于中型车,座位数为 7,综合油耗为 15,燃油使用汽油,轴距为 2790mm。

2. 重置全价的确定

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用

经网上查询其替代产品的市场价格,分析其与市场参照车辆的差异,确定该车的购置价为 380,000.00 元。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

$$=380,000.00+(380,000.00/1.17) \times 10\%+500-380,000.00/1.17 \times 17\%$$

$$=357,800 \text{ 元 (取整)}$$

3. 成新率的确定

该车辆于 2012 年 4 月启用,至基准日已使用 5.69 年,已行驶里程约为 12.2 万公里,该车辆的经济行驶里程 60 万公里,经济使用年限 15 年,则:

$$\text{成新率(里程法)}=(\text{经济行驶里程}-\text{已行驶里程})/\text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$=(60-12.2)/60 \times 100\%=80\%$$

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

$$=(15-5.69)/15 \times 100\%=62\%$$

根据孰低原则,车辆的理论成新率为 62%。

调整系数:该车由广汽丰田生产,制造质量一般,制造系数按 1.0;该车行驶里程数正常,按规定进行保养,使用系数按 1.0;现场勘查车辆正常使用,未发生过大的碰撞事故,未发现影响价值的特别调整事项,个别系数取 1.0,因此综合调整系数为 1.0。

$$\text{综合成新率}=\text{理论成新率} \times \text{调整系数}=62\% \times 1.0=62\%$$

4. 评估值的确定

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

$$=357,800 \times 62\% = 221,836.00 \text{ 元}$$

案例三：电脑《固定资产—电子设备评估明细表》序号 62

1. 设备概况

设备名称：电脑

规格型号：组装

购置日期：2017 年 1 月

启用日期：2017 年 1 月

账面原值：2,980.00 元

账面净值：2,114.96 元

主要技术参数：

改电脑为组装机，处理器为 i3,内存为 2GB,硬盘为 500GB，液晶显示器。

2. 重置全价的确定

经查询，该配置的电脑基准日市场价格 3,000.00 元。

不含税重置全价=含增值税的购置价/1.17

$$= 3,000.00 / 1.17$$

$$= 2,600.00 \text{ 元（取整）}$$

3. 成新率确定

该设备的经济寿命年限为 5 年，于 2017 年 1 月投入使用，至评估基准日止已使用 1 年，则：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

$$= 80\% \text{（取整）}$$

4. 评估值计算

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 2600.00 \times 80\%$$

$$= 2080.00 \text{ 元}$$

四、 无形资产评估技术说明

无形资产-土地使用权

(一)评估范围

医药股份公司申报评估的土地有 6 宗，总面积 46,784.84 平方米，其中拥有土地使用权土地面积 46,784.84 平方米。

(二)土地使用权概况

1.土地登记状况

宗地土地情况说明表

序号	编号	土地使用者	坐落	用途	来源	终止日期	面积
1	振华土地						
	昆国用(2007)第 00329 号	云南医药工业股份有限公司	昆明市王家坝 22 号	工业	出让	51.09	11,734.78
	昆国用(2007)第 4008750 号	云南医药工业股份有限公司	昆明市王家坝 22 号	工业	出让	51.09	1,479.75
2	大石坝土地						
	昆国用(2001)第 00333 号	云南医药工业股份有限公司	昆明市东郊大石坝	工业	出让	51.09	6,042.20
3	高新区土地						
	昆国用(2004)字第 00368 号	云南医药工业股份有限公司	昆明高新区 M1-10-1 地块	工业	出让	51.08	23,799.03
4	积大转振华土地						
	昆国用(2008)第 00784 号	云南医药工业股份有限公司	昆明市王家坝 22 号	工业	出让	51.09	625.58
	昆国用(2004)字第 00783 号	云南医药工业股份有限公司	昆明市王家坝 22 号	工业	出让	51.09	3,103.50

2.土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有，云南医药工业股份有限公司通过出让方式合法取得土地使用权，并取得国有土地使用权证。根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，宗地来源合法，各待估宗地均未设定抵押、质押、租赁等他项权利。

3.土地利用状况

位于昆明市王家坝 22 号的振华土地主要地上建筑物为原振华制药厂生产车间、办公楼、提取车间等；位于昆明市东郊大石坝的土地为医药股份有限公司仓库用地；位于昆明市高新区的土地主要为医药物流园区用地，地上建筑主要有综合楼、物流仓库、外包装车间等，上述用地均为工业用地。

根据相关资料显示，由于历史原因孙公司振华制药厂所有的房屋建筑物所在土地

为医药股份公司所有，振华制药包括提取车间等振华地上建筑面积合计 12,591.28 平方米。

(三)土地价格影响因素分析

1、一般因素

(1) 地理位置

昆明位于中国西南云贵高原中部，位于东经 102°10'~103°40'，北纬 24°23'~26°22'，市中心位于北纬 25°02'11"，东经 102°42'31"。南濒滇池，三面环山，滇池平原。昆明是中国面向东南亚、南亚乃至中东、南欧、非洲的前沿和门户，具有东连黔桂通沿海，北经川渝进中原，南下越老达泰柬，西接缅甸连印巴的独特区位优势。

(2) 气候条件

昆明属北纬低纬度亚热带-高原山地季风气候，由于受印度洋西南暖湿气流的影响，日照长、霜期短、年平均气温 15℃，年均日照 2200 小时左右，无霜期 240 天以上。气候温和，夏无酷暑，冬无严寒，四季如春，气候宜人，年降水量 1035mm，具有典型的温带气候特点，城区温度在 0~29℃之间，年温差为全国最小。

(3) 地势地貌

昆明市中心海拔约 1891m。拱王山马鬃岭为昆明境内最高点，海拔 4247.7m，金沙江与普渡河汇合处为昆明境内最低点，海拔 746m。市域地处云贵高原，总体地势北部高，南部低，由北向南呈阶梯状逐渐降低。中部隆起，东西两侧较低。以湖盆岩溶高原地貌形态为主，红色山原地貌次之。大部分地区海拔在 1500~2800m 之间。

(4) 矿产资源状况

昆明市矿产资源主要有磷、盐、铁、钛、煤、石英砂、铝土、硅石等，其中以磷、盐、铁矿最为丰富。磷矿储量居全国七大磷矿之首，总储量 46 亿吨，品位高，大部分可露天开采。盐矿储量居全国内陆盐矿第 2 位，总储量约 138 亿吨。铝土矿、石英砂及钛矿储量较为丰富，是昆明较有开发潜力的矿种。市域内有出露温泉 50 余处，其中 60 度以上的高热温泉有 3 处。

(5) 土地资源状况

根据 2012 年昆明市土地变更调查数据，昆明市土地总面积 2010215.62 公顷，其中，农用地面积为 1628179.61 公顷，占土地总面积的 77%，其中耕地 432106.94 公顷，园地 53660.49 公顷，林地 1021319.18 公顷，牧草地 3013.27 公顷，其他农用地 118079.73

公顷；建设用地 145784.16 公顷，占土地总面积的 7%，其中城乡建设用地 115149.53 公顷，城镇工矿用地 69626.28 公顷，交通水利用地及其他建设用地 30634.63 公顷，其他土地面积为 327251.85 公顷，占土地总面积的 16%。

昆明土地市场在经历 2015 年的低潮后，2016 年供应与成交量均有所增加。2016 年昆明五区、三个开发区（经开区、高新区、空港区）、度假区和倘甸片区共供应土地 8392179.26 平米，成交面积 6567724.29 平米，成交金额为 1894697.558 万元。

（6）社会因素

1) 行政区划

昆明市下辖 7 个市辖区、1 个县级市、3 个县、3 个自治县。

2) 城市人口状况

2016 年末全市常住人口 672.80 万人。其中，城镇常住人口 478.02 万人，占常住人口比重为 71.05%。人口自然增长率 6.21‰。全市户籍总人口 559.79 万人。其中，城镇人口 319.26 万人，占户籍人口比重为 57.03%。

3) 城市基础设施建设

根据《昆明市“十三五”重大基础设施建设规划》，到 2020 年，基本形成以轨道交通为骨干、常规公交为主体、出租车为补充、慢行交通为延伸的一体化都市公交体系，中心城区公共交通机动化出行分担率达到 60%以上。统筹推进供水、节水、应急供水保障等工程，加快配套管网建设和改造，提升供水保障能力。规划建设海绵城市，强化城市排水防涝基础设施建设，完善城市排水防涝体系，解决城市“内涝”问题。系统推进高中压输气管道、调压站（柜）、LNG 站（液化天然气）等相关设施建设，进一步提高供气保障能力。加强充电加气基础设施建设，建设与全市充电汽车持有量匹配的充电桩。

（7）经济因素

1) 城市社会经济发展状况

2016 年，昆明市产总值 4300.43 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 200.51 亿元，增长 6.0%；第二产业增加值 1660.46 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 2439.46 亿元，增长 9.3%。三次产业结构为 4.7:38.6:56.7。

2) 城市固定资产投资

2017 年 1-8 月，昆明市完成固定资产投资（不含农户）2303 亿元，同比增长 0.4%，增速持续下滑，较上月下降 3 个百分点。其中，工业和信息化投资 282.3 亿元，下降

28.8%，房地产开发投资 981.8 亿元，增长 4.9%，交通投资 407.9 亿元，增长 16.4%。

3) 财政金融政策

2017 年财政支出预算安排：教育支出 35,561 万元；社会保障和就业支出 6,610 万元；医疗卫生支出 5,546 万元；文化体育与传媒资金 1,763 万元；保障性住房建设资金 6,380 万元；科技支出 15,972 万元，企业扶持资金 50,074 万元。

(8) 房地产政策与房地产市场状况

1) 土地政策

昆明市将聚焦完善国有土地产权制度、加强土地市场化建设、增强土地科学调控能力、创新土地二次开发利用机制、完善土地管理法治环境等方面。

2) 房地产政策

根据《昆明市人民政府办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，在昆明市呈贡区新购买的新建产品住宅，需获得不动产权属证书满 2 年方可上市买卖；缴存员工足额缴存住房公积金 12 个月且开户满 12 个月以上能够请求借款；严格履行中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于个人住宅借款的相关规则；加强土地征收力度，加大一般产品住所用地供给，加速搁置土地整理处置，活跃盘活存量土地。

(9) 城市规划与发展目标

1) 城市性质

根据《昆明市城市总体规划（2011—2020 年）》，将逐步把昆明市建设成为经济繁荣、和谐宜居、生态良好、富有活力、特色鲜明的现代化城市。

2) 土地利用规划

根据《昆明市城市总体规划（2010-2020）》，至 2020 年，昆明市各类土地利用指标如下：

指 标	2020年
耕地保有量	584.53
基本农田保护面积	489.40
园地	161.93
林地	2321.00
牧草地	17.87
建设用地总规模	115.40
城乡建设用地规模	89.01
城镇工矿用地规模	35.49
交通水利及其他建设用地规模	26.39

新增建设用地规模	29.49
新增建设占用农用地规模	25.63
新增建设占用耕地规模	16.64
整理复垦开发补充耕地义务量	16.64
人均城镇工矿用地	138

2、区域因素

影响估价对象价格水平的区域因素主要指与宗地直接有关的环境状况、交通状况、基础设施完备状况、公共服务设施状况、产业聚集度、区域土地利用方向等。本次评估仅对估价对象土地价格产生影响的区域因素进行分析。

① 环境状况

委估宗地位于高新产业园区核心位置，临街，绿化率一般，区域内工业企业较多，整体环境质量较好。

② 交通状况

委估宗地临街，紧邻科发路及科高路，属于区域主干道，临近公交站点，交通条件较好。

③ 基础设施完备状况

委估宗地外实现了六通，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，属于区域平均配套水平。

④ 公共服务设施状况

委估宗地所在区域位于昆明市国家高新产业园区中心区域，区域内公共服务设施配套较齐全，较好。

⑤ 产业聚集度

委估宗地位于昆明市国家高新产业园区，周边工业企业较多，产业聚集度较高。

⑥ 区域土地利用方向

委估宗地所在区域土地利用规划利用方向以工业为主，对委估宗地利用无影响。

3、个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的土地面积、土地容积率、宗地形状及可利用程度、地形状况、工程地质条件等。本次评估仅对估价对象土地价格产生影响的个别因素进行分析。

① 土地面积

待估的土地为 23799.03 平方米，土地面积对土地利用无不良影响。

② 土地容积率

根据已取得国有建设用地使用权证，土地规划容积率无限制。

③ 宗地形状及可利用程度

形状较规则，利用率高。

④ 地形状况

地形平坦，对土地利用无不良影响。

⑤ 工程地质条件

委估宗地整体稳定性较好，具有一定的承载力，一般建筑建设时需作较简单的基础处理。

⑥ 其它个别因素状况

(四)地价定义

本次评估的地价定义为：评估基准日 2017 年 12 月 31 日，现状利用条件下，土地使用权类型为出让，证载土地用途为工业用地，实际用途为工业用地，设定用途为工业用地，设定开发程度宗地红线外达到“六通”（道路、通电、通讯、供水、排水、通气），红线内土地平整，设定容积率 ≤ 2 ，土地使用权终止年期为 2051 年 8 月 27 日的土地使用权价格。

(五)评估程序

1.准备工作：

核对原始资料，根据提供的宗地资料，对土地的权属情况进行核实，对土地使用权的取得、使用进行了解。

2.现场调查：

以企业填报的评估申报表为依据，对被评估宗地调查、核实、标定；对宗地的登记状况、权利状况、用途、建筑物和地上附着物状况进行实地勘察；对影响宗地所处的地理位置、宗地周边自然环境、交通条件、市政配套设施进行了解。对宗地面积、临街状况、形状、地质、地形、地势条件、容积率等情况进行调查。

3.市场调查：

到宗地所在地有关部门进行调查咨询，并了解宗地所在城市的基准地价、地价指数和各项取费标准等资料，了解宗地所在城市的总体用地规划以及征地的相关补偿费用标准。

4.价值估算:

根据被估宗地的面积、位置、用途、容积率、开发程度等情况,结合搜集到的基准地价、地价指数、成交案例、各项政策取费等评估资料,选择适宜的评估方法进行估算。

(六)评估方法

根据《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(假设开发法)、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《规程》,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法,对评估方法的选择进行具体分析如下:

1、评估方法介绍

(1) 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对委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正系数对基准地价进行修正,进而求取委估宗地在评估基准日价格的方法。

(3) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理,将委估宗地与具有替代性的,且在评估时点近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算委估宗地客观合理价值的方法。

(4) 收益还原法

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益(地租),以一定的土地还原率还原,以此估算待估土地价格的方法。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。

(5) 剩余法

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开

发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。剩余法分两种适用情况，一种可以适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，另一种可以适用于现有不动产地价中的单独评估。

2、评估方法选择

(1) 本次估价在与估价期日相近的一段时间内，与估价对象类似的区域内开发土地所耗费的各项客观费用数据公开透明，因此本次评估选用成本逼近法进行评估。

(2) 昆明市基准地价文件发布的基准地价与市场价值差异较大，因此本次评估未选用基准地价系数修正法进行评估。

(3) 委估宗地所在区域内同类型用地近几年内工业用地成交案例较多，宜采用市场比较法进行评估，因此本次评估选用比较法进行评估。

(4) 估价对象缺乏现实收益，并且在与估价基准日相近的一段时间内，与估价对象类似的区域内缺乏替代性的土地收益实例，因此未采用收益还原法进行评估。

(5) 估价对象规划为被评估企业自用建设用地，其开发完成后的市场价值无法确定，无法通过市场比较法合理确定房地产总价，运用剩余法的原理和公式不能推算出估价对象土地价值，故不宜选用剩余法进行评估。

根据本次评估的特定目的及被评估土地的特点，评估人员经过分析比较，最终确定采用市场比较法与成本逼近法对委估宗地进行评估确定其市场价值。

3、操作步骤

(1) 市场比较法估价步骤为：

- ① 收集交易实例；
- ② 选取可比实例；
- ③ 建立价格可比基础；
- ④ 进行交易情况修正；
- ⑤ 进行交易日期修正；
- ⑥ 进行区域因素修正；
- ⑦ 进行个别因素修正；
- ⑧ 进行容积率和土地使用年期修正；
- ⑨ 求出比准价格；
- ⑩ 对若干个比较实例的比准价格，用统计学方法求待估房地产的评估价格。

(2) 成本逼近法估价步骤为：

- ① 判断待估土地是否适用成本逼近法。
- ② 收集与估价有关的成本费用、利息、利润及增值收益等。
- ③ 通过直接或间接方式求取待估土地的土地取得费、土地开发费及相关税费、利息和利润。
- ④ 确定土地开发后较开发前的价值增加额。
- ⑤ 按地价公式求取估价土地的土地价格。
- ⑥ 对地价进行修正，确定待估土地的最终价格。

（七）评估结果及分析

无形资产-土地使用权评估结果详见下表。

金额单位：人民币元

资 产	账面净值	评估值	增值额	增值率%
无形资产-土地 使用权	18,934,371.18	28,447,800.00	9,513,428.82	50.24
合 计	18,934,371.18	28,447,800.00	9,513,428.82	50.24

无形资产-土地使用权账面价值 18,934,371.18 元，评估值 28,447,800.00 元，评估增值 9,513,428.82 元，增值率为 50.24%。主要是委估土地取得日期较早，由于土地为不可再生资源，随着城市化的进程加快，土地市场价格上涨所致。

（八）估价计算过程

本次评估共 6 宗地，分别位于昆明市王家坝 22 号（振华制药厂 4 块土地，共 16943.61 平方米），昆明市东郊大石坝（医药股份仓库土地 1 块，共 6042.2 平方米）、昆明高新区 M1-10-1 地块（高新区医药股份所在土地 1 块，共 23799.03 平方米），上述土地均为工业用地。昆明市王家坝 22 号土地房屋建筑物原为昆明振华制药厂，昆明振华制药厂搬迁后所留部分产权为医药股份的固定资产房屋建筑物。其中固定资产为 7 层办公楼（4-7 层）、中药饮片仓库、老办公楼为固定资产。新闻路办公楼，大石坝地上建筑为仓库，高新区科发路地上建筑主要为物流基地及办公楼，总建筑面积为 13,632.98 平方米。

投资性房地产为位于王家坝 22 号的振华 1~3 层厂房、4 层办公楼、科发路 468 号物流基地的综合楼 1-8 层，外包车间，仓库 1 层、物流中心 5 层。总建筑面积 24,297.69 平方米。

案例：昆明高新区 M1-10-1 地块（无形资产-土地使用权评估明细表序号 3）

★运用成本逼近法测算过程

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益等来确定土地价格的估价方法。其基本公式为：

土地价格=(土地取得费及有关税费+土地开发费用+利息+利润+土地增值收益)×
使用年期修正系数

1、土地取得费用及相关税费

(1) 征地费用

征地费用包括土地补偿费、安置补助费、被征地农民社保支出等。井坪镇麻黄头村北属城乡结合部，征地补偿情况复杂，根据昆明市人民政府关于印发昆明市征地补偿标准的通知及《昆明市征地补偿标准（修订）》及《昆明市人民政府关于进一步明确征地工作有关问题的通知》（昆政发〔2006〕50 号）规定：

① 五华区征地区片价格为 251196 元/亩，由土地补偿费和安置补助费组成。

② 被征地农民社保支出按照（昆政发〔2006〕50 号）规定统一按 30000 元/亩补偿。

③ 青苗补偿费按照 2400 元/亩补偿，以上三项合计 283596 元/亩，合 425.4 元/平方米，考虑到其他费，征地费用按照 430 元/平方米计算。

(2) 相关税费

耕地占用税：30 元/平方，云南省地方税务局耕地占用税实施办法。

耕地开垦费：21.60 元/平方米，按照云政办发〔2009〕34 号计算。

2、土地开发费

土地外开发费为市政基础设施配套费，目前委估宗地已达到“五通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路及宗地内土地平整）。参照昆明市基准地价及现有物价水平，确定本次委估宗地土地开发费为 80 元 / 平方米。

3、投资利息

根据委估宗地的开发程度和开发规模，结合该地区的实际情况及宗地的自身情况，设定土地开发周期为 1 年，投资利息率按照评估基准日中国人民银行最新公布的一年期贷款年利率 4.35% 计算，假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，土地开发费在整个开发期内均匀投入，则：

投资利息=土地取得费及有关税费×开发周期×利息率+土地开发费×开发周期×利息率÷2= 43.64 元 / 平方米。

4、投资利润

依据《昆明市人民政府关于推进土地一级开发整理全覆盖工作的通知》（昆政发〔2010〕68 号），土地一级开发整理项目，统一按照审计所确定的总投资额的 16% 给予投资回报。故本次评估确定开发利润为 16%。

利润=(土地取得费及有关税费+土地开发费)×利润率=89.86 元/平方米

5、土地增值收益

根据当地市场调查，本次评估按 25% 确定。

土地增值收益=(土地取得费+土地开发费用+税费+利息+利润) ×25%
= 231.70 元/平方米。

6、土地使用年期修正

以上是无限年期的土地使用权价格，因此需修正到剩余年期的土地使用权价格。

根据公式：年期修正系数=1-1/(1+r)ⁿ

土地还原率 r：

设定工业用地还原利率为 6%。

剩余使用年期 n：

土地使用权终止日期 2051 年 8 月 27 日，剩余使用年期为 33.68 年，年期修正系数=0.8595

7、个别因素修正

利用成本法求得的土地价格是该区域的平均价格，需要根据待估宗地的个别因素进行修正。根据对影响待估宗地价格的因素分析，需进行修正的因素有土地面积、容积率、宗地形状及可利用程度、地形状况、工程地质条件。

- ① 土地面积：待估宗地面积大小适中，对于土地利用无不良影响，故不做修正；
- ② 容积率：委估宗地设定容积率为1，为该区域内同类用地平均水平，故不做修正。
- ③ 宗地形状及可利用程度：待估宗地形状较规则，为一般情况，故不做修正；
- ④ 地形状况：地形存在一定的起伏，为区域一般情况，故不做修正；
- ⑤ 工程地质条件：地质条件一般，对工程施工影响不大，故不做修正；

个别因素修正系数=1.00+0+0+0+0+0=1.00

8、土地使用权价格

估价对象价格按下面算式计算：

宗地价格=(土地取得费及有关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×使用年期修正系数×个别因素修正系数

宗地价格=797.00 (元/m²)

★运用市场比较法测算过程

市场比较法是根据市场中的替代原理，将委估宗地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地块进行比较，并对类似地块的成交价格作适当修正，以此估算委估宗地客观合理价值的方法。因昆明市土地交易市场比较成熟，交易活跃，交易资料公开，故可采用市场比较法进行评估。

1、比较实例选择

选择比较交易实例时，根据估价对象的情况，应符合以下要求：①土地用途和土地级别相同；②交易类型相同；③属于正常交易；④区域及个别条件相近。

本次评估，选择了3个已发生的交易案例，以它们的价格作比较，结合影响工业用地价格的因素，进行因素修正，求取估价对象的评估价格。交易案例资料来源于昆明市土地交易中心的公告及相关资料，交易案例的土地用途均与估价对象相同或相近。

案例一：呈贡区雨花片区地块，建设用地面积为 106,013 平方米，规划用途为工业用地，规划容积率 2.5，土地使用权出让年限为 50 年，公开挂牌交易方式，成交价格 9,064 万元，合地面单价 855 元/平方米。

案例二：昆明经济技术开发区信息产业基地 jk-ly-26-07 地块，建设用地面积为 66,179 平方米，规划用途为工业用地，规划容积率 2，土地使用权出让年限为 50 年，公开挂牌交易方式，成交价格 5,678 万元，合地面单价 858 元/平方米。

案例三：昆明经济技术开发区洛羊物流片区 05-12-1#地块，建设用地面积为 16,447 平方米，规划用途为工业用地，规划容积率 2，土地使用权出让年限为 50 年，公开挂牌交易方式，成交价格 1,473 万元，合地面单价 896 元/平方米。

2、比较因素选择

根据估价对象的条件，参考昆明市工业用地地价修正体系，影响估价对象价格的主要因素有：

A、交易时间：确定地价指数；

B、交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；

C、剩余使用年期：根据剩余使用年期公式确定系数；

D、区域因素：影响工业用地价格的区域因素主要有环境状况、交通便捷度、基础设施完备状况、公共服务设施状况、产业聚集度、区域土地利用方向等；

E、个别因素：影响工业用地价格的个别因素主要有宗地面积/m²、容积率、宗地形状及可利用程度、地形状况、工程地质条件、土地开发程度等。

F、权益因素：影响工业用地价格的权益因素主要有规划用途、使用权性质、利用限制、他项权利等。

3、编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表：

比较因素条件说明表

比较因素		委估宗地	实例一	实例二	实例三
位置		昆明高新区 M1-10-1 地块	呈贡区雨花片区地块	昆明经济技术开发区信息产业基地 jk-ly-26-07 地块	昆明经济技术开发区洛羊物流片区 05-12-1#地块
交易价格		委估	855	858	896
交易情况		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期		2004 年 7 月 9 日	2017 年 6 月 12 日	2017 年 1 月 23 日	2016 年 9 月 29 日
剩余使用年限		33.68	50	50	50
区域因素	环境状况	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好
	交通便捷度	临近京昆高速，二环西路及二环北路，交通条件好	临近云南白药街，地铁 1 号线，交通条件较好	临近南绕城高速，G78 昆石高速，环城东路，交通条件较好	临近南绕城高速，G78 昆石高速，春漫大道，交通条件较好
	基础设施完备状况	区域基础设施配套已达到六通，保障率高	区域基础设施配套已达到六通，保障率较高	区域基础设施配套已达到六通，保障率较高	区域基础设施配套已达到六通，保障率较高
	公共服务设施状况	区域公共服务设施配套齐全，较好	区域公共服务设施配套较齐全，较好	区域公共服务设施配套较齐全，较好	区域公共服务设施配套较齐全，较好
	产业聚集度	国家高新区，区域产业聚集度高	区域产业聚集度较高	区域产业聚集度较高	区域产业聚集度较高
	区域土地利用方向	国家高新工业园区，以工业用地为主	工业园区，以工业用地为主	工业园区，以工业用地为主	工业园区，以工业用地为主
个别因素	宗地面积/m ²	23799.03 平方米，面积对土地利用无不良影响	106013 平方米，面积对土地利用无不良影响	66179 平方米，面积对土地利用无不良影响	16447 平方米，面积对土地利用无不良影响
	容积率		2.5	2	2
	宗地形状及可利用程度	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形状况	地势平坦	地势平坦	地势平坦	地势平坦
	工程地质条件	地质条件一般，对工程施工影响不大	地质条件一般，对工程施工影响不大	地质条件一般，对工程施工影响不大	地质条件一般，对工程施工影响不大
	土地开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
权益因素	规划用途	工业	工业	工业	工业
	使用权性质	出让	出让	出让	出让

利用限制	无	无	无	无
他项权利	无	无	无	无

4、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

交易情况：比较案例为采用挂牌竞卖方式进行的土地出让，属正常成交价格，不做修正。

交易日期：本次评估基准日期与案例成交日期相近，期间昆明市工业用地价格变化不大，故本次评估不做期日修正。

剩余使用年期：待估宗地剩余使用年限33.68年，案例为50年，根据年期修正公式计算，年期修正系数的计算公式为：

$$K = [1 - 1/(1+R)^n] / [1 - 1/(1+R)^N]$$

公式中：K—土地使用年期修正系数

R—土地还原率取 6%

n—待估宗地的剩余使用年期 33.68 年

N—法定土地使用年期 50 年

计算结果：K =0.9088

委估宗地剩余年限系数作为基数取 100 时，成交案例剩余年限系数为 110.03。

区域因素修正说明：

- ① 环境状况：分为好、较好、一般、较差、差，每相差一级修正0.5%，委估宗地周边环境状况与案例相差不大，故不做修正；
- ② 交通条件：分为好、较好、一般、较差、差，每相差一级修正1%，委估宗地交通条件好、案例周边交通便捷度均较好；
- ③ 公共服务设施状况：分为配套设施齐全、配套设施较齐全、配套设施一般、配套设施较少、配套几无，每相差一级修正1%；
- ④ 基础设施完备状况：每相差 “一通” 或 “一平” 修正1%，保障率分为高、较高、一般、较低、低，每相差一级修正2%；
- ⑤ 产业聚集度：分为高、较高、一般、较低、低，每相差一级修正1%，委估宗地周边产业聚集度高，案例周边产业聚集度较高。
- ⑥ 区域土地规划方向：分为与委估宗地利用方向相同，与委估宗地利用方向相近，

与委估宗地利用方向无关，与委估宗地利用方向相反，每相差一级修正1%。

个别因素修正说明：

- ① 宗地面积：根据评估人员调查，土地面积对于土地价格影响极小，本次评估不做修正；
- ② 容积率：委估宗地与案例容积率均符合相应规划，故本次估价不进行容积率的修正；
- ③ 宗地形状和可利用状况：分为矩形、正方形、规则、较规则、不规则、极不规则，每相差一级修正1%。委估宗地形状不规则，案例一、二、三形状均较规则较好利用，故不予修正；
- ④ 地形状况：地形分为平坦、 $2^{\circ}\sim 6^{\circ}$ 、 $6^{\circ}\sim 15^{\circ}$ 、 $15^{\circ}\sim 25^{\circ}$ 、 $>25^{\circ}$ ，每相差一级修正1%；
- ⑤ 工程地质条件：分为好、较好、一般、较差、差，每相差一级修正1%；
- ⑥ 土地开发程度：参考委估宗地内土地为六通一平，案例宗地为六通一平，故无需修正。

权属因素修正说明：

以估价对象的状况为 100，将实例与估价对象区域因素进行打分比较。

根据以上说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

比较因素		委估宗地	实例一	实例二	实例三
位置		昆明高新区 M1-10-1 地块	呈贡区雨花片区 地块	昆明经济技术开发区 信息产业基地 jk-ly-26-07 地块	昆明经济技术开发区 洛羊物流片区 05-12-1#地块
交易价格		委估	855	858	896
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
剩余使用年限		100	110.03	110.03	110.03
区域因素	环境状况	100	100	100	100
	交通便捷度	100	99	99	99
	基础设施完备状况	100	100	100	100
	公共服务设施状况	100	100	100	100
	产业聚集度	100	99	99	99
	区域土地利用方向	100	100	100	100
个别因素	宗地面积/m ²	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	宗地形状及可利用程度	100	100	100	100
	地形状况	100	100	100	100
	工程地质条件	100	100	100	100
	土地开发程度	100	100	100	100
因 属	规划用途	100	100	100	100

	使用权性质	100	100	100	100
	利用限制	100	100	100	100
	他项权利	100	100	100	100

5、比准价格确定

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表，得到各比较案例的比准价格。

因素比较修正系数表

比较因素	委估宗地	实例一	实例二	实例三
位置	昆明高新区 M1-10-1 地块	呈贡区雨花片区地块	昆明经济技术开发区信 息产业基地 jk-ly-26-07 地 块	昆明经济技术开发区洛 羊物流片区 05-12-1#地 块
交易价格	委估	855.00	858.00	896.00
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100/ 100	100/ 100	100/ 100
剩余使用年限	100	100/ 110.03	100/ 110.03	100/ 110.03
区域因素	100	100/ 98	100/ 98	100/ 98
个别因素	100	100/ 100	100/ 100	100/ 100
权属因素	100	101/ 100	101/ 100	101/ 100
比准价格	807	793	796	831

根据计算地面单价为807元/平方米。

★评估结果

运用成本逼近法和市场比较法对医药股份公司工业用地进行评估，两种方法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，两种评估结果相差不大，依据充分，由于市场比较法更能体现委估土地的市场价值，故本次评估取市场比较法作为评估结果，即：

$$\begin{aligned} \text{委估宗地评估价值} &= 23,799.03 \text{ 平方米} \times 807 \text{ 元/平方米} \\ &= 19,205,800.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

无形资产-其他无形资产

(一)评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 133,798.09 元，分别为微软软件、金蝶人力资源模块、OA 办公系统。账面价值为摊余价值。

(二)评估程序

1.核对账目：根据被评估单位提供的其他无形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其他无形资产明细账核对使明细金额及内容相符；最后对部分其他无形资产核对原始记账凭证等。

2.资料收集：收集部分其他无形资产的购置合同与发票等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解其他无形资产账面原值构成、使用情况、无形资产技术更新情况、摊销方法等相关会计政策与规定。

(三)评估方法

根据其他无形资产的特点、评估值类型、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；（4）对于已经停止使用，经向企业核实无使用价值的软件，评估值为零。

(四)评估结果

其他无形资产评估值 198,564.10 元，评估减值 64,766.01 元，减值率 48.41%。

第三 流动负债评估技术说明

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。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
短期借款	80,000,000.00
应付职工薪酬	448,725.41
应交税费	146,532.24
应付利息	21,867,627.76
其他应付款	310,984,751.11
流动负债合计	413,447,636.52

一、短期借款的评估

（一）评估范围

系医药股份于 2017 年 9 月 19 日向招商银行前兴路支行借入的期限在 1 年以内的借款，金额 50,000,000.00 元，借款年利率为 4.785%。于 2017 年 12 月 25 日向招商银行前兴路支行借入期限在 1 年以内的借款，金额为 30,000,000.00 元，借款年利率为 4.785%。

（二）评估程序及方法

评估人员查阅了借款合同，了解借款的种类、发生日期、还款期限和贷款利率，核实借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，核实评估基准日尚欠的本金余额。经查以上短期借款属实，尚未支付利息，截至评估基准日已计提利息在应付利息科目体现。短期借款的评估值按欠付的本金余额确定，利息在应付利息科目评估。

（三）评估结果

短期借款的评估值为 80,000,000.00 元，评估无增减值。

二、应付职工薪酬的评估

（一）评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的奖金及计提的工会经费、医疗保险、养老保险、工伤保险、生育保险、失业保险、住房公积金，账面价值 448,725.41 元。

（二）评估程序及方法

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎企业规定的各项相应政策，按核实无误的账面值确定评估值。

(三) 评估结果

应付职工薪酬的评估值为 448,725.41 元，评估无增减值。

三、应交税费的评估

(一) 评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括增值税、城市维护建设税、房产税、印花税、教育费附加、地方教育费附加及企业代扣代缴的个人所得税，账面价值 146,532.24 元。

(二) 评估程序及方法

对应交税费评估人员首先了解医药股份适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，按核实无误的账面值确定评估值。

(三) 评估结果

应交税费的评估值为 146,532.24 元，评估无增减值。

四、应付利息的评估

(一) 评估范围

应付利息为医药股份应付云南省工业投资控股集团有限责任公司、招商银行前兴路支行的借款利息，账面价值 21,867,627.76 元。具体明细如下：

序号	债权人名称	本金	月利率%	利息所属期间	账面价值
1	招商银行前兴路支行	50,000,000.00	0.40	2017.12.21-12.31	73,104.17
2	云南省工业投资控股集团有限责任公司	350,000,000.00	0.45	2015.7.1-2017.12.31	21,766,611.09
3	招商银行前兴路支行	30,000,000.00	0.40	2017.12.25-12.31	27,912.50
合 计					21,867,627.76

(二) 评估程序及方法

评估人员收取了相关合同，对计息期，计息利率等进行了解，并核实了差额计算过程，经核实，计算无误，按核实无误的账面值确定评估值。

(三) 评估结果

应付利息的评估值为 21,867,627.76 元，评估无增减值。

五、其他应付款的评估

（一）评估范围

纳入本次评估范围的其他应付款，主要为关联方借款、代扣的医疗保险、保证金、工程款等，账面价值 310,984,751.11 元。

（二）评估程序及方法

对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值。

（三）评估结果

其他应付款的评估值为 310,984,751.11 元，评估无增减值。

六、流动负债评估结果汇总

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	评估值	增减值	增值率%
短期借款	80,000,000.00	80,000,000.00	-	-
应付职工薪酬	448,725.41	448,725.41	-	-
应交税费	146,532.24	146,532.24	-	-
应付利息	21,867,627.76	21,867,627.76	-	-
其他应付款	310,984,751.11	310,984,751.11	-	-
流动负债合计	413,447,636.52	413,447,636.52	-	-

流动负债评估无增减值。

第四 资产基础法评估结果

根据以上评估工作得出资产基础法评估结果如下：

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	60,571,654.25	60,330,258.45	-241,395.80	-0.40
2	货币资金	13,968,355.28	13,968,355.28	-	-
3	应收利息	27,912.50	27,912.50	-	-
4	其他应收款	46,333,990.67	46,333,990.67	-	-
5	其他流动资产	241,395.80	-	-241,395.80	-100.00
6	二、非流动资产合计	842,175,758.04	1,167,562,686.11	325,386,928.06	38.64
7	长期股权投资	715,819,458.23	1,026,418,580.00	310,599,121.77	43.39
8	投资性房地产	83,518,169.22	88,336,187.00	4,818,017.78	5.77
9	固定资产	23,769,961.32	24,161,555.00	391,593.68	1.65
10	其中：建筑物类	22,326,025.28	22,201,170.00	-124,855.28	-0.56
11	设备类	1,443,936.04	1,960,385.00	516,448.96	35.77
12	无形资产	19,068,169.27	28,646,364.10	9,578,194.83	50.23
13	其中：土地使用权	18,934,371.18	28,447,800.00	9,513,428.82	50.24
14	其他无形资产	133,798.09	198,564.10	64,766.01	48.41
15	三、资产总计	902,747,412.29	1,227,892,944.56	325,145,532.26	36.02
16	四、流动负债合计	413,447,636.52	413,447,636.52	-	-
17	短期借款	80,000,000.00	80,000,000.00	-	-
18	应付职工薪酬	448,725.41	448,725.41	-	-
19	应交税费	146,532.24	146,532.24	-	-
20	应付利息	21,867,627.76	21,867,627.76	-	-
21	其他应付款	310,984,751.11	310,984,751.11	-	-
22	五、非流动负债合计				
23	六、负债合计	413,447,636.52	413,447,636.52	-	-
24	七、净资产(所有者权益)	489,299,775.77	814,445,308.04	325,145,532.26	66.45

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

第五部分 评估结论及分析

本次评估采用资产基础法对医药股份股东全部权益价值进行评估。医药股份截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日经审计后资产账面价值为 90,274.74 万元，负债为 41,344.76 万元，净资产为 48,929.98 万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为90,274.74 万元，评估值为122,789.30万元，增值率36.02%；负债账面价值为41,344.76万元，评估值为41,344.76万元，无评估增减值；净资产账面价值为48,929.98万元，评估值为81,444.54万元，增值率66.45%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	6,057.17	6,033.03	-24.14	-0.40
非流动资产	2	84,217.58	116,756.27	32,538.69	38.64
其中：长期股权投资	3	71,581.95	102,641.86	31,059.91	43.39
投资性房地产	4	8,351.82	8,833.62	481.80	5.77
固定资产	5	2,377.00	2,416.16	39.16	1.65
在建工程	6				
无形资产	7	1,906.82	2,864.64	957.82	50.23
其中：土地使用权	8	1,893.44	2,844.78	951.34	50.24
其他非流动资产	9				
资产总计	10	90,274.74	122,789.30	32,514.55	36.02
流动负债	11	41,344.76	41,344.76	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	41,344.76	41,344.76	-	-
净资产(所有者权益)	14	48,929.98	81,444.54	32,514.55	66.45

截止评估基准日，云南南天电子信息产业股份有限公司持有云南医药工业股份有限公司41.36%股权，合计价值33,685.46万元（大写：叁亿叁仟陆佰陆佰捌拾伍万肆仟

陆佰元整）。

（二）增减值原因分析

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：流动资产评估减值、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产评估增值。具体原因如下：

1. 其他流动资产是企业 2011 年 12 月调整多计提的企业所得税形成的，据企业介绍为多缴的所得税，但由于账龄为 5 年以上，待抵扣的可能性比较小，本次评估为零导致评估减值。

2. 长期股权投资评估增值原因为：（1）昆明积大制药股份有限公司采用市场法评估，产品群效应及长期盈利能力较好导致评估增值；（2）云南植物药业有限公司、云南医药工业销售有限公司整体评估增值导致长期股权投资评估增值。具体增值原因查看对应的评估技术说明。

3. 投资性房地产和房屋建筑物评估增值原因为：（1）部分房屋建筑物建成较早，房屋建筑物的账面值仍普遍较低，造成房屋建筑物评估原值增值，进而导致评估净值增值。（2）评估基准日较建造日的人工费、材料费和机械费有较大幅度的提高。导致房屋建筑物原值增值进而导致评估净值增值。

4. 设备评估增值主要原因是企业的会计折旧年限短于设备的经济使用年限造成评估增值。

5. 无形资产评估增值主要原因是委估土地取得日期较早，由于土地为不可再生资源，随着城市化的进程加快，土地市场价格上涨所致。

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

企业名称：云南南天电子信息产业股份有限公司

类 型：股份有限公司(上市)

住 所：云南省昆明市高新技术产业开发区产业研发基地

法定代表人：徐宏灿

注册资本：贰亿肆仟陆佰陆拾万陆仟零肆拾陆元整

成立日期：1998 年 12 月 21 日

营业期限：2001 年 12 月 24 日至长期

统一社会信用代码： 91530000713401509F

经营范围：开发、生产、销售计算机软件、硬件，外围设备、金融专用设备、智能机电产品（含国产汽车不含小轿车），系统集成、网络设备、信息产品；承接网络工程、信息系统工程（不含管理项目）、技术服务及技术咨询；自产产品的安装、调试、维修；进出口业务；房屋租赁业务和培训业务；物业管理；开发、生产经国家密码管理机构批准的商用密码产品，销售经国家密码管理局审批并通过指定检测机构产品质量检测的商用密码产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 委托方简介

云南南天电子信息产业股份有限公司(以下简称“南天信息”), 前身为云南电子设备厂, 始建于 70 年代初期。经济类型为国有经济, 目前是以软件业务、集成服务业务、产品服务业务、智慧城市业务、创新业务等五大板块业务为主体, 以服务为发展方向的现代化高科技企业, 具有三十多年建设金融行业和国家部分重点行业信息化工程的丰富经验。1999 年 10 月 14 日, 南天信息在深圳证券交易所挂牌上市, 股票代码 000948。

南天信息主要业务情况

公司具有三十多年建设金融行业和国家部分重点行业信息化工程的丰富经

验，是国内同时集硬件、软件、集成的开发、生产、服务于一体的 IT 专业厂商，也是国内金融行业信息化解决方案和大型服务供应商。公司目前的客户重点为金融行业（以银行业为主）及电信行业，并逐步开拓了政府（水利、税务、海关）、电力、能源、交通、民航、资产管理等行业客户。公司目前主要从事的业务包括传统的三大板块业务：信息产品及服务、软件及服务、系统集成及服务，并正在进行智慧城市和创新业务两大新增业务板块的构建。目前，作为智慧交通领域的轨道交通业务已经在云南省内取得了一定的优势地位。

①信息产品及服务

公司主要信息产品包括：PR 系列存折打印机、BST 自助服务终端、BP 系列柜面外设产品、网点排队预填机、回单打印机、自助发卡机、产品领取机、移动外拓产品、无纸化签名设备、智能交互终端、轨道交通设备等信息设备产品及相关解决方案，产品广泛应用于金融、政务、电信、交通等领域。

根据近年来金融行业提出的对服务高效性、便捷性的更高要求，公司不断对信息产品进行升级换代，使之符合智能网点、移动金融等发展应用趋势，形成了网点智能化解决方案及产品，包括智能网点自助设备、移动外拓设备、无纸化电子签名设备等。

②软件业务及服务

公司的软件业务包括：为客户量身定制成熟的应用系统资讯与解决方案、自有软件产品销售、软件开发与软件运维服务、非自有软件产品技术开发和专业化软件服务等。目前的软件客户以金融行业的银行业为主，公司的自有软件产品和解决方案已可全面覆盖银行业务系统中的前、中、后台业务体系，广泛应用于国内大、中、小银行。

③系统集成及服务

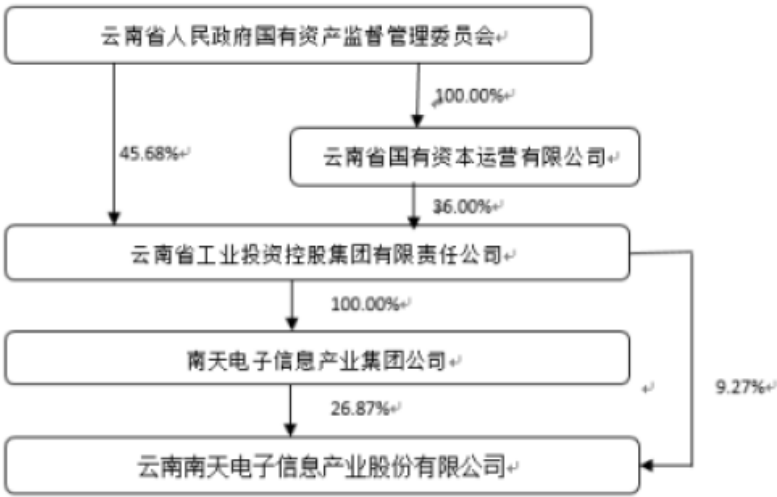
公司系统集成及服务具体包括：主流厂商网络设备、系统平台、存储平台、呼叫中心系统、代理软件产品等的集成与解决方案，广泛应用于各大商业银行数据中心建设和服务领域。公司可集成产品覆盖服务器、存储、PC 及网络产品，可集成品牌覆盖国内外各大知名品牌，公司与 IBM、思科、HP、AVAYA、BMC、HDS 等国际知名 IT 厂商都建立了长期而良好的战略合作伙伴关系，具有思科金牌认证合作伙伴、IBM 主机技术合作中心等资质。

随着国内高度强调“安全可靠、自主可控”的信息安全战略，公司也在集成

产品品牌层面进行了及时调整,顺应信息产业的国产化替代趋势,与国内的浪潮、曙光、联想、华为、华三及锐捷等大型 IT 企业建立了合作关系。

3. 委托方实际控制人

截至目前,南天电子信息产业集团公司(以下简称南天集团)持有公司 66,271,984 股股份,持股比例为 26.87%,为公司的直接控股股东,南天集团为云南省工业投资控股集团有限责任公司(以下简称工投集团)全资子公司,工投集团直接持有公司 22,870,213 股股份,持股比例为 9.27%,因此工投集团直接并通过南天集团间接控制公司 36.15%股权,云南省人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称云南省国资委)直接持有工投集团 45.68%股权,通过云南省国有资本运营有限公司持股 36%,因此云南省国资委为公司的实际控制人。公司与实际控制人之间的产权及控制关系图如下:



(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称: 云南医药工业股份有限公司
类 型: 股份有限公司(非上市)
住 所: 云南省昆明市高新区科发路 468 号
经营场所: 云南省昆明市高新区科发路 468 号
法定代表人: 王伟锋
注册资本: 壹亿叁仟壹佰玖拾贰万陆仟捌佰元整
成立日期: 1999 年 12 月 17 日

营业期限：2006 年 03 月 14 日至长期

统一社会信用代码： 915301002165230548

经营范围：中药材、中成药、中药饮片、化学原料、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品(含疫苗)、蛋白同化制剂和肽类激素、麻醉药品、精神药品（一类精神药品制剂，二类精神药品原料药、制剂）、毒性药品、戒毒用美沙酮口服液、医疗器械（一、二、三）类、保健食品、预包装食品，消毒产品、化妆品，日用百货的销售；货物进出口及技术的出口业务；仓储服务、装卸搬运、普通货运、物流方案设计、多式联运服务；房屋租赁（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. 公司概况

云南医药工业股份有限公司是云南工投集团全力打造，构建形成集医药研发、种植、生产、流通为一体，品种结构齐全，产业规模较大，技术实力较强的生物医药产业平台。

3. 企业历史沿革

云南医药工业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是根据云南省经济体制改革委员会云体改流复（1999）43 号——关于同意设立云南医药工业股份有限公司的批复，于 1999 年 12 月 17 日由云南医药集团有限公司、云南南天电子信息产业股份有限公司、云南省医药医疗器械工业公司职工持股会、珠海南方集团有限公司、珠海南方投资有限公司等五名股东共同出资设立的股份有限公司。

2014 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 131,926,800.00 元，云南省工业投资控股集团有限责任公司持有本公司 58.527%的股份，云南南天电子信息产业股份有限公司持有本公司 41.359%的股份，云南南天电子信息产业股份有限公司职工技协服务部持有本公司 0.114%的股份。

2015 年 4 月 29 日，云南省工业投资控股集团有限责任公司以 878,725.00 元人民币收购云南南天电子信息产业股份有限公司职工技协服务部持有本公司 0.114%的股份。

2015 年 4 月 30 日，本公司剥离销售业务并新设立子公司云南医药工业销售有限公司，剥离资产总额 748,319,660.97 元人民币，剥离负债总额 628,319,660.97 元人民币。子公司云南医药工业销售有限公司注册资本 120,000,000.00 元人民币，

本公司持股 100.00%。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 131,926,800.00 元，云南省工业投资控股集团有限责任公司持有本公司 58.64%的股份，云南南天电子信息产业股份有限公司持有本公司 41.36%的股份。

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	云南省工业投资控股集团有限责任公司	7,736.34	58.64
2	云南南天电子信息产业股份有限公司	5,456.34	41.36
合计		13,192.68	100.00

4. 财务状况及经营成果

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	283,560.17	279,278.81	308,718.37
负债总额	204,918.27	161,307.67	190,805.17
净资产	78,641.90	117,971.14	117,913.20
项目	2015 年	2016 年	2017 年度
营业收入	216,831.42	231,029.36	218,741.33
利润总额	624.32	-4,213.68	-32.09
净利润	837.79	-4,073.45	-815.59

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	147,706.32	92,671.57	90,274.74
负债总额	96,559.99	43,097.28	41,344.76
净资产	51,146.32	49,574.29	48,929.98
项目	2015 年	2016 年	2017 年度
营业收入	54,744.08	1,369.33	1,533.63
利润总额	2,510.56	-1,510.70	-362.84
净利润	2,499.78	-1,574.72	-652.61

以上各年财务数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了众环云审字（2016）1242 号、众环云审字（2017）0280 号、众环审字（2018）160004 号无保留意见审计报告。

5.长期股权投资

截至评估基准日，云南医药工业股份有限公司拥有4家二级子公司，详情见下表：

序号	公司名称	拥有股权比例	备注
1	昆明积大制药股份有限公司	21.00%	
2	云南植物药业有限公司	55.93%	
3	云南医药工业销售有限公司	51.06%	
4	云南医药工业资产管理有限公司	100.00%	

6. 主要实物资产状况

公司申报评估的实物资产为投资性房地产、房屋建筑物、机器设备。

(1) 投资性房地产：包括生产车间（1-3 层）、办公室、综合楼（1-8 层）、外包车间、仓库（1 层）、物流中心（5 层），共 6 项，分布在企业办公区域内。

(2) 房屋建筑物：包括办公楼、综合楼（9-12 层）、宿舍楼、大石坝仓库等，分布在企业办公区域内。

以上房屋建筑物结构主要为钢混结构、混合结构和砖混结构。我公司现有房产中除振华制药厂（位于昆明市王家坝 22 号）部分老车间及库房闲置未维修外，其他房屋建筑物均正常维修，可正常使用。

(3) 机器设备为变压器、货梯、高低压配电柜等，分布在配电室和仓库等位置，变压器、配电柜和货梯购置于 2008 年，高低压配电柜及高低压设备和电梯购置于 2013 年，除了货梯停止使用外，其余设备均可正常工作。

(4) 运输设备是一辆丰田越野汽车，停放于公司地下车库，车辆购置于 2012 年，行驶正常。

(5) 电子设备为计算机、打印机、复印机、服务器等设备，分布在办公区域，机房、库房等位置，大部分设备购置于 2012 年至 2017 年期间，少数购置于 2011 年至 2008 年期间，部分设备因为使用年限较久，性能有所下降或有所损坏外，其余设备均可正常工作。

上述设备由设备部门进行统一管理，除停用的货梯和损坏的设备外，对其余设备均定期进行维护保养，使用状态正常。

7. 主要无形资产状况

公司申报的无形资产包括：土地使用权和软件等其他无形资产。

(1) 土地使用权

公司申报的土地使用权包括 6 宗土地，分别坐落于昆明市王家坝 22 号、昆

明市东郊大石坝、昆明高新区，通过出让方式取得的，土地使用权人为云南医药工业股份有限公司，面积 46,784.84 平方米。

(2)其他无形资产

公司申报的其他无形资产为 3 项办公软件，分别为微软软件、金碟人力资源模块、OA 办公系统，均为外购取得的。

8. 执行的主要会计政策

(1) 应收款项坏账计提比例

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄分析组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	不计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
0-1 个月		
1-3 个月	1.00	1.00
3-6 个月	2.00	2.00
6-9 个月	3.00	3.00
9-12 个月	5.00	5.00
1 至 1.5 年	8.00	8.00
1.5 至 2 年	10.00	10.00
2 至 3 年	20.00	20.00
3 至 4 年	30.00	30.00
4 至 5 年	40.00	40.00
5 年以上	100.00	100.00

(2) 固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	8-40	5	2.38-11.88	直线法
机器设备	5-10	5	9.50-19.00	直线法
电子设备	3-5	5	19.00-31.67	直线法
运输工具	5-10	5	9.50-19.00	直线法

(3) 税项

税种	具体税率情况
----	--------

增值税	应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
其他税费	按照国家税收法律法规计缴。

（三）其他评估报告使用者概况

除委托方、国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估合同无约定的其他评估报告使用者。

（四）委托方和被评估单位的关系

委托方持有被评估单位41.36%的股权。

二、关于经济行为的说明

云南南天电子信息产业股份有限公司拟将其持有云南医药工业股份有限公司41.36%股权转让，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为医药股份的股东全部权益。

评估范围为医药股份申报的于评估基准日经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元		
序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	60,571,654.25
2	货币资金	13,968,355.28
3	应收利息	27,912.50
4	其他应收款	46,333,990.67
5	其他流动资产	241,395.80
6	二、非流动资产合计	842,175,758.04
7	长期股权投资	715,819,458.23
8	投资性房地产	83,518,169.22
9	固定资产	23,769,961.32
10	无形资产	19,068,169.27
11	三、资产总计	902,747,412.29
12	四、流动负债合计	413,447,636.52
13	短期借款	80,000,000.00
14	应付职工薪酬	448,725.41

序号	科目名称	账面价值
15	应交税费	146,532.24
16	应付利息	21,867,627.76
17	其他应付款	310,984,751.11
18	五、非流动负债合计	
19	六、负债合计	413,447,636.52
20	七、净资产(所有者权益)	489,299,775.77

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2017年12月31日。

在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 房屋建筑物评估明细表中有 7 项房屋，面积 2173.16 m²尚未取得房产证。

具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	他项权利	地址	账面价值		备注
							原值	净值	
1	中药饮片仓库	砖混	83.12	340.86	无	昆明市王家坝 22 号			账面值费用化
2	老办公楼	砖混	71.12	1032.3	无	昆明市王家坝 22 号			账面值费用化
3	宿舍楼	砖混	98.09	240	无	昆明东郊常村			地基失稳、账面值费用化
4	小仓库	砖混	98.09	120	无	昆明东郊常村			账面值费用化
5	不规则仓库	砖混	98.09	400	无	昆明东郊常村			账面值费用化
6	厕所	砖混	98.09	24	无	昆明东郊常村			账面值费用化
7	大门、岗亭	彩钢	13.01	16	无	高新区科发路 468 号			账面值费用化
	合计			2173.16					

2.截至评估基准日我公司存在以下担保

序号	合同债权人	被担保人	担保金额	担保责任	担保起止日期
1	中国银行股份有限公司昆明市西山支行	云南医药工业销售有限公司	360,000,000.00	连带责任	2017-6-28 至 2019-6-28
2	招商银行股份有限公司昆明分行	云南医药工业销售有限公司	40,000,000.00	连带责任	2007-3-16 日至 2018-2-28
3	东亚银行(中国)有限公司昆明分行	云南医药工业销售有限公司	70,000,000.00	连带责任	2017-5-16 至 2020-5-16

3. 根据相关资料显示，由于历史原因孙公司振华制药厂所有的房屋建筑物所在土地为医药股份公司所有，振华制药包括提取车间等振华地上建筑面积合计 12,591.28 平方米。

六、资产负债清查情况说明

资产和负债清查的范围与本次评估范围一致。清查范围为云南医药工业股份有限公司的全部资产和负债。总资产账面价值 90,274.74 万元，负债账面价值为 41,344.76 万元，净资产账面价值为 48,929.98 万元。

为配合资产评估，云南医药工业股份有限公司组织有关部门和人员成立专门的资产清查工作组，对列入评估范围内的资产及负债进行清查。评估人员详细说明有关清查明细表的填写规范和清查过程中的注意事项，开列了应收收集准备资料的清单，强调落实产权归属、明确实物分布、提供充分的会计凭证。

资产清查明细表根据评估人员提供的统一格式按要求进行了认真填报；有关资产的产权证明文件已按评估人员的要求提供；会同评估人员赴现场落实实物资产的分布情况，并提供有关使用、维修、检测记录等资料。

通过核实，认为申报评估的资产、负债与账面记录一致。

七、资料清单

- (一) 营业执照；
- (二) 相关经济行为的文件；
- (三) 资产评估申报表（由资产评估机构出具样式）；
- (四) 审计报告；
- (五) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (六) 重大合同、协议等；
- (七) 其他与评估资产相关的资料。

委托方法定代表人签字：

被评估单位法定代表人签字：

委托方盖章：

被评估单位盖章：

2018 年 1 月 26 日

2018 年 1 月 26 日