（上接 C 13 版）

②宜都市城区内商业土地可比案例选取情况

单位：平方米、万元、元/㎡

序号	坐落	用途	用地面积	容积率	剩余使用年限	成交日期	成交价	交易方式	土地单价	楼面价
1	宜都市陆城中笔社区	其他商服用地	4,266.66	1.2	40	2020/8/6	404.48	挂牌出让	948.00	790.00
2	宜都市陆城街道办事处红春社区	其他商服用地	35,184.90	1.8	40	2020/12/24	5,014.10	挂牌出让	1425.00	791.67
3	宜都市陆城街道办事处红春社区	其他商服用地	13,821.90	1.8	40	2020/12/24	1,969.35	挂牌出让	1425.00	791.67

③宜都市工业土地可比案例选取情况

单位：平方米、万元、元/㎡

序号	坐落	用途	用地面积	容积率	剩余使用年限	成交日期	成交价	交易方式	土地单价
1	宜都市陆城双创园区内	工业	20,240.79	2.0	50	2020/12/29	467.54	挂牌出让	231.00
2	宜都市陆城双创园区内	工业	88,117.86	1.0	50	2020/12/29	1,982.70	挂牌出让	225.00
3	宜都市陆城双创园区内	工业	13,708.82	0.7	50	2019/11/7	287.84	挂牌出让	210.00

2）建立价格比较基础

比较实例的成交价格在币种、面积等方面与待估宗地一致，同时本次采用面积单位地价进行比较修正。

3）确定交易情况修正系数

待估宗地按为挂牌出让方式正常市场交易取得，本次评估根据当地市场状况，计算交易情况修正系数。

4）计算地价指数

本次评估基准日为 2021 年 7 月 31 日，可比案例的交易时间与评估基准日有一定差异。鉴于宜都当地工业用地地价增长水平与地价网公布的工业用地增长率大致相同，故本次评估期日采用中国城市地价动态监测系统网站公布的宜都地区的相关地价指数进行修正，并根据中国城市地价检测系统公布的地价增长率进行折算，其计算如下：

时间	水平值	环比增长率	指数
2018 年第一季度	392	–	1.0000
2018 年第二季度	392	–	1.0000
2018 年第三季度	321	0.31	1.0031
2018 年第四季度	322	0.31	1.0031
2019 年第一季度	322	–	1.0000
2019 年第二季度	317	0.32	1.0032
2019 年第三季度	318	0.32	1.0032
2019 年第四季度	318	–	1.0000
2020 年第一季度	318	–	1.0000
2020 年第二季度	318	–	1.0000
2020 年第三季度	319	0.31	1.0031
2020 年第四季度	320	0.31	1.0031
2021 年第一季度	320	–	1.0000
2021 年第二季度	320	–	1.0000

5）计算区域因素和个别因素条件指数

①编制交易实例条件说明表

通过交易实例与待估宗地进行区域因素、个别因素条件进行比较并编制条件说明。

A. 陆城工业土地

项目名称		标的资产宗地	案例 1	案例 2	案例 3
宗地位置		宜都市陆城龙窝村、宝塔湾村	宜都市陆城双创园区内	宜都市陆城双创园区内	宜都市陆城双创园区内
地价(元/平方米)		—	231.00	225.00	210.00
交易时间		2020 年 7 月 31 日	2020 年 12 月 29 日	2020 年 12 月 29 日	2019 年 11 月 7 日
土地使用权年限		出让年限为 50 年	出让年限为 50 年	出让年限为 50 年	出让年限为 50 年
交易情况(含交易方式)		设定正常交易为前提	正常交易,挂牌出让	正常交易,挂牌出让	正常交易,挂牌出让
区域因素	距离区级中心的距离	位于宜都市陆城滨江路 62 号，距离区中心约 4.2 公里	位于宜都市陆城双创园区内，距离区中心约 4 公里	位于宜都市陆城双创园区内，距离区中心约 4 公里	位于宜都市陆城双创园区内，距离区中心约 4 公里
	内部交通条件	内部交通条件一般	内部交通条件一般	内部交通条件一般	内部交通条件一般
	外部交通条件	外部交通情况一般	外部交通情况一般	外部交通情况一般	外部交通情况一般
	基础设施完善程度	区域水电路等各项基础设施较完善	区域水电路等各项基础设施较完善	区域水电路等各项基础设施较完善	区域水电路等各项基础设施较完善
	公用设施完善程度	各项公共配套设施较完善	各项公共配套设施较完善	各项公共配套设施较完善	各项公共配套设施较完善
	产业聚集状况	工业聚集度较好	工业聚集度较好	工业聚集度较好	工业聚集度较好
	区域环境条件	区域环境一般	区域环境一般	区域环境一般	区域环境一般
	区域规划	主要以工业用地及配套用地为主	主要以工业用地及配套用地为主	主要以工业用地及配套用地为主	主要以工业用地及配套用地为主
	土地规划使用限制	规划范围内对工业用地无特别限制	规划范围内对工业用地无特别限制	规划范围内对工业用地无特别限制	规划范围内对工业用地无特别限制
个别因素	动力能源保障度	动力能源保障度较好	动力能源保障度较好	动力能源保障度较好	动力能源保障度较好
	临街(路)状况	临园区道路,次干道	临园区道路,次干道	临园区道路,次干道	临园区道路,次干道
	土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
	周围地产利用状况(相邻不动产使用状况)	周围地产利用率较好	周围地产利用率较好	周围地产利用率较好	周围地产利用率较好
	宗地形状	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形
	地形地势条件	有一定坡度	有一定坡度	有一定坡度	有一定坡度
	地质和水文状况	设定地质、水文状况良好	设定地质、水文状况良好	设定地质、水文状况良好	设定地质、水文状况良好
	宗地面积对地价高低的影响(m2)	根据当地土地交易市场调查了解,宗地所在区域面积对地价影响很小	根据当地土地交易市场调查了解,宗地所在区域面积对地价影响很小	根据当地土地交易市场调查了解，宗地所在区域面积对地价影响很小	根据当地土地交易市场调查了解，宗地所在区域面积对地价影响很小
	宗地面积对土地开发利用的影响	土地规模较大	宗地面积合较大,面积适宜度与评估对象较好	宗地面积合较大,面积适宜度与评估对象较好	宗地面积合较大，面积适宜度与评估对象较好
	容积率	本次设定为 1.0	2	1	0.7
	土地开发成熟度	设定宗地外六通,宗地内未开发	设定宗地外六通,宗地内未开发	设定宗地外六通，宗地内未开发	设定宗地外六通，宗地内未开发
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	土地权利状况	权利“干净”,无他项权利限制	权利“干净”,无他项权利限制	权利“干净”,无他项权利限制	权利“干净”,无他项权利限制

B. 宜都市城区内商业土地

a. 案例基本情况

项目	标的资产宗地	实例 A	实例 B	实例 C
案例来源	—	中国土地市场网	中国土地市场网	中国土地市场网
坐落	宜都市陆城红春社区	宜都市陆城中笔社区	宜都市陆城街道办事处红春社区	宜都市陆城街道办事处红春社区
区位可比性	—	类似地区	类似地区	类似地区
规划用途	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
宗地面积(平方米)	33,158.46	4,266.66	35,184.90	13,821.90
容积率	1.8	1.20	1.80	1.80
招拍挂起始价 (万元)	—	—	—	—
成交总价(万元)	—	404.48	5,014.1	1969.35
单位面积地价(元/平方米)	—	948	1425	1425
楼面地价(元/平方米)	—	790	792	790
交易方式	正常	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期	2021 年 7 月 31 日	2020 年 8 月 6 日	2020 年 12 月 24 日	2020 年 12 月 24 日

b. 因素对比情况表

比较因素		标的资产宗地	实例 A	实例 B	实例 C
区域因素	距商服中心的距离(公里)	1.5≤距离<2.5	1.5≤距离<2.5	1.5≤距离<2.5	1.5≤距离<2.5
	商服网点聚集程度	一般性零售商服设施分布,满足日常生活需要	一般性零售商服设施分布,满足日常生活需要	一般性零售商服设施分布,满足日常生活需要	一般性零售商服设施分布,满足日常生活需要
	客流数量	一般	一般	一般	一般
	客流质量	一般	一般	一般	一般
	道路通达程度	邻近交通型主、次干道	邻近交通型主、次干道	邻近交通型主、次干道	邻近交通型主、次干道
	一公里半径范围内公共交通线路数(含轨道交通)	≤3	≤3	≤3	≤3
	距公交站点距离(米)	100≤距离<300	100≤距离<300	100≤距离<300	100≤距离<300
	距火车站、港口、长途汽车站等客货运站点的距离(公里)	2.5–3.5	2.5–3.5	2.5–3.5	2.5–3.5
	距机场的距离（公里）	>30	>30	>30	>30
	距高速公路出入口的距离(米)	2.5–3.5	2.5–3.5	2.5–3.5	2.5–3.5
	公用设施条件	区域内公用设施较完善,且 0.5≤距离<1 公里	区域内公用设施较完善,且 0.5≤距离<1 公里	区域内公用设施较完善,且 0.5≤距离<1 公里	区域内公用设施较完善,且 0.5≤距离<1 公里
	区域供排水、电、讯、天然气基础设施保障程度	较高	较高	较高	较高
	周边自然环境条件	空气质量较好，区域绿化较好	空气质量较好,区域绿化较好	空气质量较好,区域绿化较好	空气质量较好，区域绿化较好
	区域商业发展规划定位	规划为其他零星商业	规划为其他零星商业	规划为其他零星商业	规划为其他零星商业
个别因素	临街(路)状况	面临主次干道(街)	面临主次干道(街)	面临主次干道(街)	面临主次干道(街)
	宗地内开发程度	未开发	未开发	未开发	未开发
	宗地面积对建筑布局的影响	较适宜	较适宜	较适宜	较适宜
	容积率	1.80	1.20	1.80	1.80
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形	宗地有一定坡度	宗地有一定坡度	宗地有一定坡度	宗地有一定坡度
	地势	与相邻地块有一定地势落差	与相邻地块有一定地势落差	与相邻地块有一定地势落差	与相邻地块有一定地势落差
	土地用途修正	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
	相邻土地使用状况	临商业、商住混合用地	临商业、商住混合用地	临商业、商住混合用地	临商业、商住混合用地
	距景观资源的距离(公里)	1.0≤距离<1.5 公里	1.0≤距离<1.5 公里	1.0≤距离<1.5 公里	1.0≤距离<1.5 公里
	距危险设施与污染源的距离(公里)	2 公里范围内无特别危险设施	2 公里范围内无特别危险设施	2 公里范围内无特别危险设施	2 公里范围内无特别危险设施
	其他规划限制条件	有相近的规划配建要求,对价值影响较小	有相近的规划配建要求,对价值影响较小	有相近的规划配建要求,对价值影响较小	有相近的规划配建要求，对价值影响较小
	土地权利限制状况	无特殊权利限制	无特殊权利限制	无特殊权利限制	无特殊权利限制

C. 陆城厂区商业土地

a. 案例基本情况

项目	标的资产宗地	实例 A	实例 B	实例 C
案例来源	—	中国土地市场网	中国土地市场网	中国土地市场网
坐落	宜都市陆城宝塔湾村	宜都市姚家店镇姚家店村	宜都市红花套镇周家河村	宜都市枝城镇金心畈村
区位可比性	—	类似地区	类似地区	类似地区
规划用途	其他商服用地	商服用地	其他商服用地	商服用地
宗地面积(平方米)	27,955.24	2,488.00	23,543.28	10,000.00
容积率	1.5	1.20	1.00	1.00
招拍挂起始价 (万元)	—	—	—	—
成交总价(万元)	—	149.2	1059.3	450
单位面积地价(元/平方米)	—	600	450	450
楼面地价(元/平方米)	—	500	450	450
交易方式	正常	拍卖出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期	2021 年 7 月 31 日	2020 年 7 月 3 日	2020 年 12 月 29 日	2020 年 12 月 16 日

b. 因素对比情况表

比较因素		标的资产宗地	实例 A	实例 B	实例 C
区域因素	距商服中心的距离(公里)	4 公里范围内无商服中心	1.5≤距离<2.5	4 公里范围内无商服中心	4 公里范围内无商服中心
	商服网点聚集程度	无商服网点分布	一般性零售商服设施分布,满足日常生活需要	无商服网点分布	无商服网点分布
	客流数量	小	小	小	小
	客流质量	差	差	差	差
	道路通达程度	不临路或临规划道路	不临路或临规划道路	不临路或临规划道路	不临路或临规划道路
	一公里半径范围内公共交通线路数(含轨道交通)	≤3	≤3	≤3	≤3
	距公交站点距离(米)	1000 米范围内无公交站点	1000 米范围内无公交站点	1000 米范围内无公交站点	1000 米范围内无公交站点
	距火车站、港口、长途汽车站等客货运站点的距离(公里)	>6.0	>6.0	>6.0	>6.0
	距机场的距离（公里）	>30	>30	>30	>30
	距高速公路出入口的距离(米)	>6.0	>6.0	>6.0	>6.0
	公用设施条件	2 公里范围内无公用设施	2 公里范围内无公用设施	2 公里范围内无公用设施	2 公里范围内无公用设施
	区域供排水、电、讯、天然气基础设施保障程度	一般	一般	一般	一般
	周边自然环境条件	空气质量较好，区域绿化较好	空气质量较好,区域绿化较好	空气质量较好,区域绿化较好	空气质量较好，区域绿化较好
	区域商业发展规划定位	规划为其他零星商业	规划为其他零星商业	规划为其他零星商业	规划为其他零星商业
个别因素	临街(路)状况	面临主次干道(街)	面临主次干道(街)	面临主次干道(街)	面临主次干道(街)
	宗地内开发程度	未开发	未开发	未开发	未开发
	宗地面积对建筑布局的影响	较适宜	较适宜	较适宜	较适宜
	容积率	1.50	1.20	1.00	1.00
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形	宗地有一定坡度	宗地有一定坡度	宗地有一定坡度	宗地有一定坡度
	地势	与相邻地块有一定地势落差	与相邻地块有一定地势落差	与相邻地块有一定地势落差	与相邻地块有一定地势落差
	土地用途修正	其他商服用地	商服用地	其他商服用地	商服用地
	相邻土地使用状况	临工业用地	临集体用地	临集体用地	临集体用地
	距景观资源的距离(公里)	2 公里范围内无特别景观资源	2 公里范围内无特别景观资源	2 公里范围内无特别景观资源	2 公里范围内无特别景观资源
	距危险设施与污染源的距离(公里)	2 公里范围内无特别危险设施	2 公里范围内无特别危险设施	2 公里范围内无特别危险设施	2 公里范围内无特别危险设施
	其他规划限制条件	有相近的规划配建要求,对价值影响较小	有相近的规划配建要求,对价值影响较小	有相近的规划配建要求,对价值影响较小	有相近的规划配建要求，对价值影响较小
	土地权利限制状况	无特殊权利限制	无特殊权利限制	无特殊权利限制	无特殊权利限制

②编制交易实例区域和个别因素条件指数表

根据交易实例与评估对象的区域和个别因素差异进行打分，乘积作为修正指数。

6）计算容积率修正系数

本次评估根据土地容积率的目前实际容积率与该宗地设定的容积率进行容积率修正。另外根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号），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，不再征收土地价款。

7）计算年期修正系数

工业用地年期修正系数表如下：

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0587	0.1141	0.1665	0.216	0.2627	0.3069	0.3486	0.3881
使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.4253	0.4605	0.4937	0.5251	0.5548	0.5828	0.6093	0.6343
使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.6579	0.6803	0.7013	0.7213	0.7401	0.7579	0.7747	0.7905
使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8055	0.8197	0.8331	0.8457	0.8577	0.869	0.8796	0.8897
使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8992	0.9082	0.9167	0.9247	0.9323	0.9395	0.9462	0.9526
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.9587	0.9644	0.9698	0.9748	0.9797	0.9842	0.9885	0.9925
使用年期	49	50	–	–	–	–	–	–
修正系数	0.9964	1.0000	–	–	–	–	–	–

根据各宗地土地剩余使用年限，采用插入法公式，计算得到土地年限修正系数。

8）计算比准价格

根据前述各比较因素，编制比较因素修正系数表，并通过各项修正计算比准价格。

9）宗地成熟度修正

根据各宗地在市场法测算过程中的土地开发程度与实际开发程度的差异，对宗地成熟度进行修正。

10）评估结果

经过上述修正体系修正后，各宗地的单位面积地价与可比案例对比如下：

单位：元/平方米

土地证号	土地名称	单位面积地价	可比案例		
			可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
鄂（2016）宜都市不动产权第 0007091 号	宜都市陆城滨江大道 38 号	310.00	231.00	225.00	210.00
鄂（2016）宜都市不动产权第 0007089 号	宜都市陆城街道办事处龙窝村、宝塔湾村	300.00	231.00	225.00	210.00
鄂（2019）宜都市不动产权第 0001310 号	宜都市陆城宝塔湾村	700.00	600.00	450.00	450.00
鄂（2018）宜都市不动产权第 0007252 号	宜都市陆城滨江路 62 号	320.00	231.00	225.00	210.00
鄂（2020）宜都市不动产权第 0004001 号	宜都市陆城宝塔湾村二组	550.00	600.00	450.00	450.00
鄂（2019）宜都市不动产权第 0008232 号	宜都市陆城龙窝村、宝塔湾村	330.00	231.00	225.00	210.00
鄂（2019）宜都市不动产权第 0008233 号	宜都市陆城龙窝村、宝塔湾村	330.00	231.00	225.00	210.00
鄂（2021）宜都市不动产权第 0000914 号	宜都市陆城红春社区	1,460.00	948.00	1,425.00	1,425.00

（三）无形资产项下商标、专利的对应产品情况、重要预测参数选取及评估结果

1. 对应的产品情况

（1）东阳光药母公司层面正在使用的商标对应产品情况

序号	申请/注册号	商标名称	产品使用情况
1	3655940	喜宁	盐酸西替利嗪
2	36726651	喜宁+图形	盐酸西替利嗪
3	4730376	嘉莎	盐酸环丙沙星
4	4431046	兰其兰	盐酸伐昔洛韦
5	36713950	兰其兰+图形	盐酸伐昔洛韦
6	4393175	福康敏	辛伐他汀
7	36718419	福康敏 FKM	辛伐他汀
8	3660047	欧美宁	替米沙坦
9	36724055	欧美宁	替米沙坦
10	4431049	佳乐弗	乳酸左氧氟沙星
11	4393172	高劲	罗红霉素
12	3655939	欧克利	磷酸苯丙哌林
13	36726645	可伦	帕诺普利片
14	4431050	善力杰	克拉霉素
15	35246114	可威医学研究+盾牌图形	可威
16	35227307	可威医学研究+盾牌图形	可威
17	35243542	可威医学研究+盾牌图形	可威
18	35243537	可威医学研究+盾牌图形	可威
19	32286379	可威小王子	可威
20	32265072	可威胶囊形象	可威
21	32275116A	可威–新	可威
22	30313789	可威+盾牌	可威
23	13865582	可威	可威
24	303152493	可威	可威
25	28906457	可威	可威
26	4165712	可威	可威
27	38413971	可威	可威
28	42365831	可威	可威
29	38413965	可威	可威
30	4393176	益倩	格列吡嗪
31	36706069	益倩	格列吡嗪
32	4393177	弗仑特	氟康唑
33	36227153	尔同舒 logo	苯溴马隆片
34	36216417	尔同舒 logo	苯溴马隆片
35	36215560	尔同舒 logo	苯溴马隆片
36	32267792	尔同舒风筝图	苯溴马隆片
37	3524604	尔同舒	苯溴马隆片
38	4343785	欣海宁	苯磺酸氨氯地平
39	36716703	欣海宁	苯磺酸氨氯地平
40	4628553	洛士	奥沙普秦肠溶片
41	4393174	乐美奇	阿奇霉素

（2）东阳光药母公司层面账外专利对应产品情况

序号	专利名称	专利号	用于产品
1	阿奇霉素一水合物结晶的制备方法	2008102205848	阿奇霉素
2	一种制备无定形阿托伐他汀钙的方法	2008101988037	阿托伐他汀钙
3	一种苯磺酸左旋氨氯地平片有关物质的检测方法	2015108664467	苯磺酸氨氯地平
4	一种制备氨氯地平的方法	2012800033184	苯磺酸氨氯地平
5	一种福多司坦的合成方法	2014105548987	福多司坦
6	一种富马酸卢帕他定原料药合成工艺中 DMF 残留的测定方法	2015108281972	富马酸卢帕他定
7	一种提高胰岛素及其类似物前体表达的毕赤酵母发酵方法	2017103283326	甘精胰岛素
8	一种制备甘精胰岛素结晶的方法	2016102719795	甘精胰岛素
9	一种甘精胰岛素前体蛋白的提取方法	2013105906249	甘精胰岛素
10	一种胰岛素结晶或胰岛素类似物结晶的纯化方法	2013104553057	甘精胰岛素
11	精氨酸在提高发酵培养氨基酸序列含有精氨酸–精氨酸的多肽的表达量中的应用及方法	2013103618529	甘精胰岛素
12	一种格列吡嗪胶囊的质量检测方法	2015108666316	格列吡嗪
13	一种磷酸奥司他韦的制备方法	2020102412726	可威
14	一种磷酸奥司他韦异构体杂质的合成方法	2016106536948	可威
15	改进的磷酸奥司他韦固体组合物及其制备方法	201410834212X	可威
16	磷酸奥司他韦颗粒剂及其制备方法	2006100669957	可威
17	一种苦参碱分散片及其制备工艺	2011100207234	苦参素
18	一种拉呋替丁氧化杂质的合成方法	2016110458848	拉呋替丁
19	一种含兰索拉唑原料药的杂质检测方法	201510827618X	兰索拉唑
20	一种发酵罐的接种装置	2017212310243	利拉鲁肽
21	磷酸苯丙哌林颗粒剂	2010102082648	磷酸苯丙哌林
22	一种霉酚酸莫唑酯的制备法	2005101004890	霉酚酸酯
23	一种快速溶出的米格列奈钙制剂及其制备和检测方法	2015110229346	米格列奈
24	吡喃葡萄糖基衍生物的共晶、制备方法和应用	2017114308736	索格列净
25	吡喃葡萄糖基衍生物及其在医药上的应用	2017113724861	索格列净
26	吡喃葡萄糖基衍生物的复合物、制备方法和应用	2016110705328	索格列净
27	吡喃葡萄糖基衍生物的结晶形式	2016109625962	索格列净
28	一种吡喃葡萄糖基衍生物及其制备方法和用途	2016102739568	索格列净
29	吡喃葡萄糖基衍生物及其在医药上的应用	2015106219337	索格列净
30	吡喃葡萄糖基衍生物及其在医药上的应用	201410505453X	索格列净
31	吡喃葡萄糖基衍生物及其在医药上的应用	2014104958645	索格列净
32	吡喃葡萄糖基衍生物、其制备方法及其在医药上的应用	2013106489411	索格列净
33	一种他汀类药物中间体和其制备方法	2012800341607	瑞舒伐他汀
34	一种制备 3–吲哚–4–基吡啶的方法	2007100266768	泰利霉素
35	一种颗粒剂包材浸出物的控制方法	2015110228593	通用
36	一种新型净化工作台	2015210569502	通用
37	一种颗粒包装机下料堵塞装置	2015209597060	通用
38	一锅法制备辛伐他汀的方法	2011100072311	辛伐他汀
39	一种制备普拉格雷的方法及普拉格雷盐酸盐新晶型	2012800265213	盐酸普拉格雷
40	作为丙型肝炎抑制剂的杯环化合物及其制备方法	2015109394484	依米他韦
41	作为丙型肝炎抑制剂的杯环化合物及其在药物中的应用	2015100324397	依米他韦
42	作为丙型肝炎抑制剂的杯环化合物及其药物组合物和用途	201410066886X	依米他韦
43	作为丙型肝炎抑制剂的螺环化合物及其在药物中的应用	201310711751X	依米他韦
44	作为丙型肝炎抑制剂的并环化合物、药物组合物及它们在药物中的应用	2013106182579	依米他韦
45	作为丙型肝炎抑制剂的螺环化合物、药物组合物及它们在药物中的应用	2013106316501	依米他韦
46	作为丙型肝炎抑制剂的螺环化合物、药物组合物及它们的用途	2013106343871	依米他韦
47	作为丙型肝炎抑制剂的螺环化合物及其在药物中的应用	2013104520458	依米他韦
48	作为丙型肝炎抑制剂的杯环化合物及其在药物中的应用	2013103375565	依米他韦
49	作为丙型肝炎病毒抑制剂的螺环化合物	2012102397488	依米他韦
50	一种吡啶甲脒及其盐的制备方法	2007100266787	依米他韦
51	作为丙型肝炎抑制剂的化合物及其在药物中的应用	2015103675516	东安强
52	一种胰岛素前体蛋白的毕赤酵母高密度发酵方法	2016104966212	重组人胰岛素
53	一种重组胰蛋白酶纯化方法	2013105572869	重组人胰岛素
54	基因重组胰岛素前体纯化方法	2007100266823	重组人胰岛素
55	一种制备高纯度左氧氟沙星半水合物的方法	2010102849804	左氧氟沙星

注：对于苦参素、磷酸苯丙哌林等产品所涉及的专利，由于该类产品项目已暂停或已停止生产销售，已无法为东阳光药带来相应的价值，故未在收入预测中考虑该类产品的相关收入。

上述专利并未在账面列示，其中无对应产品的系未使用或属于生产设备改进类专利已用于生产线改进，由各产品共同享有。

丙肝与胰岛素相关专利已在对应资产组的未来现金流量中体现其价值。

（3）未对可威相关账外无形资产进行评估的原因

本次评估中对于可威的相关账外无形资产不进行评估，其主要原因如下：

1）由于新冠疫情影响，东阳光药可威销售出现较大下滑，在全球范围内新冠疫情没能有效的控制前提下，无法准确预计可威未来的销售情况；

2）根据约定，东阳光药销售可威应根据销售额或销售量向磷酸奥司他韦许可方、中国人民解放军军事科学院军事医学研究院支付专利许可费或分成费用。报告期内，东阳光药支付的可威专利许可或分成费用占销售收入的比例分别为 7.00%、6.39%、11.86%，高于本次评估中东阳光药其他化学制剂产品商标专利的销售收入分成率 5.73%。可威账外无形资产对东阳光药的超额收益率低于专利许可或分成费用率，故本次评估不将可威相关账外无形资产纳入评估范围进行测算估值。

2. 重要预测参数选取

（1）营业收入预测

营业收入主要与产品的销售量和销售单价有关。

1）销售量预测

本次评估中，对于集采产品，其未来的销售量根据集采情况进行预测；对于非集采产品，销售量主要参考公司历史销售情况及未来市场需求情况进行合理预测。

2）产品价格预测

本次评估中，对于纳入集采范围的产品，其未来的价格按照其集采价格确定，并在集采期后考虑一定幅度的下降；对于非集采产品销售价格，其未来的价格按照历史销售单价考虑一定幅度的下降。

3）营业收入预测

截至本次评估基准日，各品种化学制剂的营业收入预测情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 8–12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后
化学制剂收入(除可威)	11,960.69	22,028.96	23,852.39	24,595.31	25,372.90	25,372.90
收入增长率	–	5.82%	8.28%	3.12%	3.16%	–

（2）收益期限的确定

①商标

我国商标法规定，商标注册后 5 年内，随时会因注册不当被撤销；5 年期满后，一般即可成为无争议商标。注册商标的保护期限为核准注册日起的 10 年，注册商标有效期满，需要继续使用的，可以在期满前 6 个月内申请续展注册，在合法续展的情况下，商标权可成为永久性收益的无形资产。东阳光药的商标注册使用的产品属于医用产品，受时间和国家调控影响较小，并且该商标经长期使用，经消费者接受和认可。因此本次评估在公司持续经营的假设条件下，确定商标的收益期为无限年期。

②专利

根据专利法相关规定，专利保护期按照专利类别分为发明专利 20 年、实用新型专利和外观设计专利 10 年，自申请日起算。根据东阳光药经营规划，专利将持续用于生产相应功能性器件，但考虑到一般相关产品技术革新、周期性等特点，本次评估中对于专利期限的确认主要参照东阳光药平均专利使用年限进行确定，即从 2021 年 8 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日。

（3）销售收入分成率的确定

本次评估中利用对比公司法确定商标、专利的销售收入分成率，计算过程如下：

1）选择对比公司

对比公司选择的一般条件：国内 A 股上市公司的公司；仅发行 A 股股票一种；股票交易活跃并且有至少 24 个月的公开交易历史；经营范围与被评估无形资产拟实施的企业相同或相似。

依据上述选择条件，本次评估选取了信立泰、恩华药业、恒瑞医药、北陆药业、华仁药业 5 家 A 股上市公司作为可比公司。

2）计算商标、专利占在无形非流动资产中的占比

本次评估应用了层次分析法，计算得到商标、专利在无形非流动资产中的占比分别为 8.14%、25.36%。

3）计算商标、专利的销售收入分成率

可比公司的商标、专利销售收入分成率计算公式如下：

商标/专利的销售收入分成率=无形非流动资产在资本结构中所占比例×商标/专利在无形非流动资产中的占比×息税折旧摊销前利润÷主营业务收入

经计算，可比公司的商标、专利的销售收入分成率平均为 1.62%、5.05%。

标的公司的商标/专利的销售收入分成率=可比公司的商标/专利的销售收入分成率×标的公司的销售毛利率÷可比公司的平均毛利率

经计算，东阳光药的商标销售收入分成率为 1.39%、专利销售收入分成率为 4.34%。

（4）计算对比公司的无形资产回报率