

西南药业股份有限公司 关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、公司拟将持有的下属子公司重庆大易房地产开发有限公司（以下简称：大易房地产公司）的股权，作价27006.3553万元转让给太极集团有限公司（以下简称：太极集团）。

2、以上交易属于关联交易，公司第六届董事会第三十二次会议审议并通过了上述关联交易议案。

一、关联交易概述：

1、为盘活公司闲置资产，优化公司内部资源。同时，为了专注于西药主业生产经营，规避房地产政策调控可能导致的风险，公司拟将持有下属子公司大易房地产公司的股权转让给太极集团。

2、由于太极集团为公司实际控制人，根据规定，上述交易为关联交易。按照《上海证券交易所股票上市规则》规定，该议案需提交公司 2010 年度股东大会审议通过。

3、2011年3月17日，公司召开了第六届董事会第三十二次会议，会议审议通过了《关于转让重庆大易房地产开发有限公司股权的议案》。董事就上述关联交易均表决通过，公司独立董事发表了独立意见。

二、关联方基本情况

太极集团有限公司

注册地：重庆市涪陵区太极大道 1 号。

法定代表人：白礼西

注册资本：34233.8 万元

主营业务：销售：化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、生物制品、中药材、中药饮片（有效期至 2011 年 7 月 26 日）、保健食品、保健用品、饮品、医疗器械；医疗包装制品加工，货物、技术进出口业务（法律法规禁止的项目除外，法律法规限制的取得许可后经营）；中草药种植；旅游开发；房地产开发。

与公司关系：太极集团为公司实际控制人。

三、关联交易标的基本情况

大易房地产公司的基本情况：

1、注册资本：8009.35 万元

2、股权结构：

(1) 西南药业股份有限公司 69,425,078 股，占股比例 86.68%；

(2) 重庆太极实业（集团）有限公司 8,009,354 股，占股比例 10%；

(3) 重庆市医药保健品进出口有限公司 2,659,105 股，占股比例 3.32%

大易房地产公司主要资产为位于重庆渝北区黄龙路 38 号的土地及该地块上的附属建筑物，截至 2010 年 12 月 31 日，经未审计的大易房地产公司总资产 19,691.50 万元，净资产为 9,955.11 万元，净利润为-532.43 万元。经评估后的评估值为 45,816.32 万元，增值 26,124.82 万元。

四、关联交易的主要内容

本次转让价格以大易房地产公司截止 2010 年 12 月 31 日经评估的每股净资产为依据，转让价格为 3.89 元/股，本次待转让股权总价款为 27006.3553 万元。

太极集团在受让大易房地产公司后，会按照该地块项目开发的三到五年的年限，逐步支付该股权总价款，所以公司同意将大易房地产公司的全部股权（6956.92 万股，占股比例 86.86%）远期转让给太极集团，待转让股权的交割日期为 2015 年 12 月 31 日。在本协议约定的股权交割日到期前，太极集团分期向公司支付股权转让款。其中：

1、在转让协议签订生效后，太极集团向公司支付股权转让款定金 200 万元；

2、2011 年 12 月 31 日前，太极集团向公司支付股权转让款 1000 万元；

3、2012 年 12 月 31 日前，太极集团向公司支付股权转让款 1000 万元；

4、2013 年 12 月 31 日前，太极集团向公司支付股权转让款 1000 万元；

5、2014 年 12 月 31 日前，太极集团向公司支付股权转让款 1000 万元；

6、2015 年 12 月 31 日前，太极集团向公司支付剩余的股权转让款 22806.3553 万元。

如果项目提前完工，太极集团同意在项目竣工当年将剩余股权款全部支付给公司。

同时，为了便于太极集团提前介入盘活闲置资产，公司同意将持有大易房地产公司全部待转让股权，自转让协议签订之日起，全部委托给太极集团日常管理，托管期限 5 年。托管期内，大易房地产公司的盈亏由太极集团承担。

六、董事会意见

董事会认为本次股权转让，有利于盘活公司闲置资产，优化内部资源。同时，公司更能专注于西药主业生产经营，规避房地产政策调控可能导致的风险。

独立董事意见：本次股权转让有利于公司盘活闲置资产，优化内部资源，同时本次发生的关联交易在关联各方充分协商的基础上达成一致，程序合法有效，关联交易符合《公司章程》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，不影响公司的独立性。关联交易价格公允，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情况。

七、备查文件

1. 公司第六届董事会第三十二次会议决议；
2. 独立董事意见；
3. 资产评估报告书

特此公告。

西南药业股份有限公司

董 事 会

二〇一一年三月十七日

太极集团有限公司股权收购项目 资产评估报告书

中锋评报字（2011）第037号

（共一册 第一册）

评估机构名称：北京中锋资产评估有限责任公司
报告提交日期：二〇一一年三月十七日

资产评估报告书

目 录

资产评估报告书·声明	1
资产评估报告书·摘要	2
资产评估报告书·正文	5
一、 委托方、产权持有单位、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概 况	5
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	19
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制说明	24
十三、 评估报告日	25

资产评估报告书附件目录

重要提示 关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明

附件 1、相关经济行为文件；

2、委托方和被评估单位法人营业执照；

3、评估对象涉及的主要权属证明资料；

4、委托方和相关当事方承诺函；

5、签字注册资产评估师承诺函；

6、资产评估机构资格证书；

7、评估机构营业执照；

8、签字注册资产评估师资格证书；

9、被评估单位评估明细表

太极集团有限公司股权收购项目 资产评估报告书·声明

中锋评报字（2011）第 037 号

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、评估报告使用者应当关注报告使用限制说明。

太极集团有限公司股权收购项目 资产评估报告书·摘要

中锋评报字（2011）第 037 号

北京中锋资产评估有限责任公司接受太极集团有限公司的委托，注册资产评估师根据资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规的有关规定，按照公认的资产评估方法，对太极集团有限公司拟进行股权收购所涉及的重庆大易房地产开发有限公司股东全部权益在 2010 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估工作，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、**评估目的：**股权收购。

二、**评估对象与评估范围：**本次评估对象为重庆大易房地产开发有限公司于评估基准日的企业股东全部权益。资产评估范围为重庆大易房地产开发有限公司经天健正信会计师事务所有限公司重庆分所审计的于评估基准日资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

三、**价值类型：**市场价值。

四、**评估基准日：**2010 年 12 月 31 日。

五、**评估方法：**资产基础法。

六、**评估结论及其使用有效期：**

截至评估基准日 2010 年 12 月 31 日，重庆大易房地产开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 19,691.50 万元，评估值 45,816.32 万元，增值 26,124.82 万元，增值率为 132.67%；负债账面价值为 9,736.39 万元，评估值 14,692.80 万元，增值 4,956.41 元，增值率为 50.91%；净资产账面值为 9,955.12 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 31,123.52 万元，增值 21,168.40 万元，增值率 212.64%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	377.56	379.65	2.09	0.55
非流动资产	19,313.94	45,436.67	26,122.73	135.25
其中：长期股权投资				
投资性房地产	6,715.22	32,819.85	26,104.63	388.74
固定资产	17.74	38.11	20.37	114.83
在建工程	12,578.72	12,578.72	-	-
长期待摊费用	2.27	-	-2.27	-100.00
资产总计	19,691.50	45,816.32	26,124.82	132.67
流动负债	9,736.39	14,692.80	4,956.41	50.91
长期负债				
负债总计	9,736.39	14,692.80	4,956.41	50.91
净资产	9,955.12	31,123.52	21,168.41	212.64

(评估结论的详细情况见评估明细表)

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2010 年 12 月 31 日起至 2011 年 12 月 30 日。

七、对评估结论产生影响的特别事项

1、根据重庆市规划局《建设用地规划许可证》（渝规地证【2007】北龙字第 0362 号）及批准的规划总平面图，总建设规模：340,402.86 平方米，其中地上建筑面积：306,367.6 平方米；根据《建设工程规划许可证》（渝规建证[2007]北龙字第 0389 号），黄龙花园（一期）建设规模为 178,767.55 平方米。经现场勘查和现场相关人员介绍，截止 2010 年 12 月 31 日，一期已基本完成；二期预计于 2011 年下半年开工、建设周期为 2 年；目前办公楼位置所在地属于三期工程，第三期动工时，需将其拆除，该办公楼预计尚可使用年限约为 3 年。

2、根据《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地（2005）合字（渝北）第 104 号所载：“受让方在出让合同规定的年限内，只作为建设生产型企业等居住用地，不得擅自改变约定的土地用途。但按照城市规划，受让方需要将土地用途改为商住用地的，必须向出让方提出申请，经出让方和城市规划行政管理部门批准后，受让方应将土地使用权交出让方依照经营性国有土地使用权招标拍卖挂牌出让的规定办理”。

《重庆市国有土地使用权出让合同》(渝地【2005】合字[渝北]第104号),基本容积率为2.5。(关于土地出让金那部分文字加上)2007年6月重庆市规划局颁发《建设用地规划许可证》(渝规地证【2007】北龙字第0302号)将基本容积率调整为4,需补交土地出让金。截至评估基准日,重庆大易房地产开发有限公司尚未补缴土地出让金。

评估人员根据《重庆市人民政府关于调整国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》(渝府【2002】79号),测算应补缴的土地出让金金额为49,564,163.00元,此次评估暂以测算值列示。如果该数值与今后实际补缴土地出让金金额有误差时,以重庆市国土部门出具数据为准。

3、2010年11月2日,重庆太极实业(集团)股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行签订《最高额循环借款合同》(垫江支行2010年公循字第25010100001号)最高额循环贷款2亿元。根据《最高额抵押合同》(垫江支行2010年高抵字第25010100001号),重庆大易房地产开发有限公司以房地产权证《201房地证2008字第02052》的5,460平方米土地及地上房屋8,057平方米为重庆太极实业(集团)股份有限公司提供最高额抵押担保,担保期限为2010年11月2日至2013年11月20日。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

太极集团有限公司股权收购项目 资产评估报告书·正文

中锋评报字（2011）第 037 号

太极集团有限公司：

北京中锋资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对太极集团有限公司拟进行股权收购所涉及的重庆大易房地产开发有限公司股东全部权益在 2010 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方—太极集团有限公司

公司名称：太极集团有限公司

法定住所（或经营场所）：重庆市涪陵区太极大道 1 号

注册资本：叁亿肆仟贰佰叁拾叁万元捌仟元整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：白礼西

经营范围：销售：化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、生物制品、中药材、中药饮片（有效期至 2011 年 7 月 26 日）、保健食品、保健用品、饮品、医疗器械；医疗包装制品加工、货物、技术进出口业务（法律法规禁止的项目除外，法律法规限制的取得许可后经营）；中草药种植；旅游开发；房地产开发。

太极集团有限公司是一家以中西药为主业，以天然药物开发为根本，同时涉及化学制药、生物制药、干细胞工程、纳米技术等尖端领域，并且以保健食品为辅业，以包装、运输、服务为配套产业的跨地区、跨行业的国有大型企业集团。

太极集团有限公司是国家经贸委确定的 520 户大型企业之一，重庆市重点扶持的 30 家优势扩张企业之一。集团下属独立法人企业五十多家，现拥有三家上市公司：重庆太极实业(集团)股份有限公司、重庆桐君阁股份有限公司、西南药业股份有限公司。

(二) 产权持有单位—西南药业股份有限公司

公司名称：西南药业股份有限公司

法定住所（或经营场所）：重庆市沙坪坝区天星桥 21 号

注册资本：壹亿玖仟叁佰肆拾叁万零捌佰陆拾伍元整

公司类型：股份有限公司

法定代表人：李标

经营范围：生产、销售（限本企业自产）片剂（含青霉素类、头孢菌素类、激素类）、胶囊剂（含青霉素类、头孢菌素类）、颗粒剂、粉针剂（青霉素类、头孢菌素类）、冻干粉针剂、大容量注射剂、小容量注射剂（含激素类、抗肿瘤类）、口服溶液剂、糖浆剂、酞剂、软胶囊剂、滴丸剂（含外用）、原料药（扎来普隆、盐酸托烷司琼、盐酸西布曲明、双氯芬酸钾、利福昔明、那格列奈、辛伐他汀、盐酸伐昔洛韦、盐酸氟西汀、盐酸特比萘芬、氢溴酸西酞普兰、硫酸头孢匹罗）、麻醉药品、精神药品、药品类易制毒化学品（以上范围按许可证核定事项和期限从事经营），销售化工原料（不含化学危险品）、包装材料。经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外（按资格证书核定的事项从事经营）。

主营：片剂、针剂、冻干、输液及麻醉药品生产。

西南药业股份有限公司 1992 年 5 月经批准，由国营西南制药三厂改制组建的股份有限公司，并于 1993 年 7 月 21 日在上海证券交易所挂牌上市。其母公司为重庆太极实业（集团）股份有限公司。

(三) 被评估单位—重庆大易房地产开发有限公司

1、 注册情况

公司名称：重庆大易房地产开发有限公司

法定住所（或经营场所）：渝北区黄龙路 38 号

注册资本：捌仟零玖万元叁仟伍佰叁拾陆元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：蒋茜

2、 经营范围

房地产开发（取得行政许可后，按相关行政许可核定事项从事经营），药品研究及开发（国家法律法规禁止的，不得从事经营，国家法律法规限制的，取得许可后方可从事经营）。

3、 股权结构及变更情况

重庆大易房地产开发有限公司前身为葛兰素史克制药（重庆）有限公司，系经重庆人民政府外经贸渝资字（1988）015号文批准于1988年12月8日注册成立的中外合资企业，注册资本为990万美元，其中英国葛兰素中国企业有限公司出资495万美元，占注册资本的50.00%；中国医药对外贸易总公司出资123.75万美元，占注册资本12.50%；重庆制制三厂（后更名为西南药业股份公司）出资371.25万美元，占注册资本37.50%。

1994年6月，根据重庆市会计师事务所出具的《验资报告》（【94】重会所外验字第62号），葛兰素史克制药（重庆）有限公司注册资本变更为1490万美元，其中：英国葛兰素中国企业有限公司出资1,316.75万美元，占注册资本88.37%；中国医药对外贸易总公司出资49.50万美元，占注册资本3.32%；重庆西南药业股份公司出资123.75万美元，占注册资本8.31%。

2004年8月，重庆西南药业股份公司收购英国葛兰素中国企业有限公司持有的葛兰素史克制药（重庆）有限公司的88.37%的股权。葛兰素史克制药（重庆）有限公司更名为重庆大易制药有限公司。

2006年3月，太极集团有限公司收购重庆西南药业股份公司持有的重庆大易

制药有限公司的10%的股权。同年，更名为重庆大易药品研发有限责任公司。

2007年11月公司更名为重庆大易房地产开发有限公司。

2009年6月，重庆太极实业（集团）股份有限公司收购太极集团有限公司持有的重庆大易房地产开发有限公司的10%的股权。

截止评估基准日，重庆大易房地产开发有限公司注册资本为80,093,536.88元，其中：重庆太极实业（集团）股份有限公司出资人民币8,009,353.69元，占注册资本10.00%；重庆医药保健品进出口有限公司出资人民币2,659,105.42元，占注册资本3.32%；重庆西南药业股份公司出资人民币69,425,077.77元，占注册资本86.68%。

4、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
流动资产	377.56	655.74	2,579.28	2,248.88
非流动资产	19,313.94	11,658.12	7,689.72	8,158.79
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产	6,715.22	7,192.73	7,608.76	8,063.21
固定资产	17.74	15.20	23.47	33.23
在建工程	12,578.72	4,443.06	45.48	45.48
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2.27	7.14	12.00	16.87
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	19,691.50	12,313.86	10,269.00	10,407.68
流动负债	9,736.39	1,826.31	25.27	34.04
非流动负债				
负债合计	9,736.39	1,826.31	25.27	34.04
净资产	9,955.12	10,487.55	10,243.72	10,373.64

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
营业收入	50.00	500.00	500.00	500.00
减：营业成本	477.50	468.57	454.45	298.72
营业成本税金及附加	81.87	160.62	160.62	120.50
营业利润	-502.23	243.73	-129.91	-154.18
利润总额	-532.43	243.83	-129.91	-154.18
减：所得税				
净利润	-532.43	243.83	-129.91	-154.18

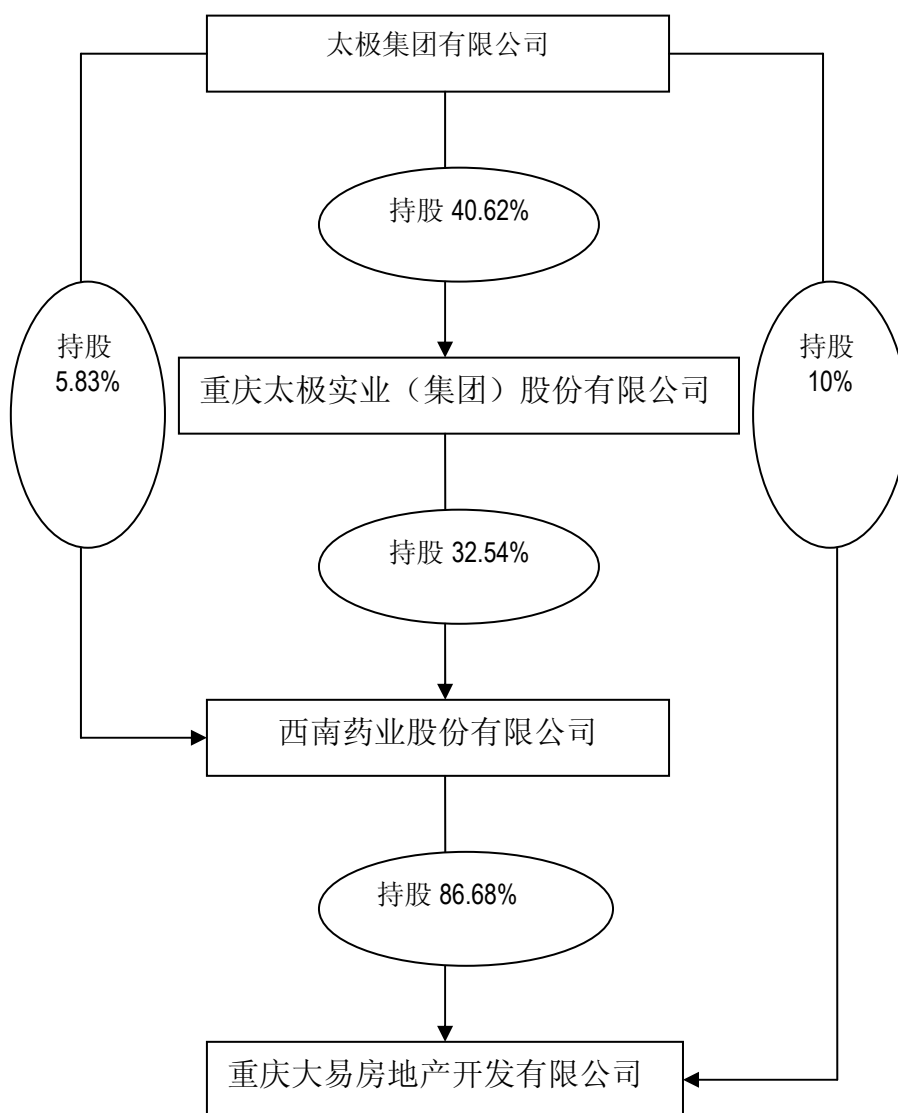
2007、2008、2009、2010年度的财务报表已经天健正信会计师事务所有限公司重庆分所审计（分别出具重庆天健审【2008】305号、【2009】197号、天健正信【2010】NZ字第030249号、天健正信审【2010】NZ字第030159号审计报告，均为无保意见报告。

5、经营状况

重庆大易房地产开发有限公司目前主要业务是开发黄龙花园经济适用房项目和办公楼用于出租，目前公司无其他明确的新项目或意向。

（四）委托方、产权持有单位、被评估单位的关系

委托方为被评估单位的最终控制人，三方关系见下图：



(五) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方外，业务约定书约定的其他评估报告使用者，包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

据《关于同意受让西南药业股份有限公司持有重庆大易房地产开发有限公司股权的批复》（太极集团有限公司【2011】290号），太极集团有限公司拟收购西南药业股份有限公司持有的重庆大易房地产开发有限公司股权，特委托北京中锋资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及重庆大易房地产开发有限公司于评估基

准日的企业股东全部权益价值进行评估，为该股权收购行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次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，且经天健正信会计师事务所有限公司重庆分所审计。

（一）评估对象

本次评估对象为重庆大易房地产开发有限公司于评估基准日的企业股东全部权益价值。

（二）评估范围

资产评估范围为重庆大易房地产开发有限公司于评估基准日资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

截止评估基准日 2010 年 12 月 31 日，纳入评估范围内的净资产账面价值为 9,955.12 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产项目	账面价值
流动资产	377.56
非流动资产	19,313.94
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	6,715.22
固定资产	17.74
在建工程	12,578.72
工程物资	
固定资产清理	
无形资产	
开发支出	
长期待摊费用	2.27
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	19,691.50
流动负债	9,736.39
长期负债	
负债合计	9,736.39
净资产	9,955.12

（三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

本次评估对企业价值影响较大的单项资产为投资性房地产和在建工程。投资性房产包括办公楼、构筑物及土地使用权，在建工程为黄龙花园经济适用房建设项目。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2010 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托方与评估机构协商确定的。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

1、《关于同意受让西南药业股份有限公司持有重庆大易房地产开发有限公司股权的批复》（太极集团有限公司【2011】290号）；

（二）法律依据

- 1、国务院 1991 年 11 月第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局 1992 年 7 月印发《国有资产评估管理办法施行细

则》;

3、国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号《资产评估操作规范意见（试行）》;

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

5、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》国经贸资源[2000]1202 号;

6、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

7、财政部、国家税务总局下发了财政部 国家税务总局关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》（财税[2009]12 号）;

8、《中华人民共和国土地管理法》;

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

10、《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）;

11、《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发[1999]433 号）;

12、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第 50 号）;

13、《中华人民共和国消费税暂行条例》（国务院令第 539 号）和《中华人民共和国消费税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第 51 号）;

14、当地政府及有关部门颁布的法律、法规、规章文件;

15、其他与资产评估有关的法律法规。

（三） 准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》;

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》;

3、《资产评估准则——评估报告》;

4、《资产评估准则——评估程序》;

5、《资产评估准则——业务约定书》;

6、《资产评估准则——工作底稿》;

- 7、《资产评估准则—无形资产》;
- 8、《资产评估准则—机器设备》;
- 9、《资产评估准则—不动产》;
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 11、《企业价值评估指导意见（试行）》;
- 12、《企业国有资产评估报告指南》;
- 13、《资产评估价值类型指导意见》。

(四) 权属依据

- 1、房地产权证;
- 2、土地使用权证;
- 3、车辆行驶证;
- 4、大型设备的购置合同及相关产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、企业提供的财务会计、经营方面的资料;
- 2、原城乡建设、环境保护部 1984 年 11 月 8 日发布的《房屋完损等级评定标准》;
- 3、《房地产估价规范》GB/T50291-1999;
- 4、《慧聪商情》—全国办公自动化市场;
- 5、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》;
- 6、《2010 年机电产品价格手册》;
- 7、国家计委、建设部计价格[2002]10 号《工程勘察设计收费管理规定》;
- 8、财政部财产评估司《全国资产评估参数资料选编》(光盘);
- 9、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001);
- 10、中国人民银行贷款利率表, 2010 年 10 月 20 日起执行;
- 11、中国银行公布的 2010 年 12 月 31 日外汇牌价;
- 12、评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料;

13、其他与评估有关的资料。

(六) 其他参考依据

被评估单位提供的天健正信会计师事务所有限公司重庆分所出具的 2007、2008、2009、2010 年度的审计报告。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

重庆大易房地产开发有限公司目前公司无其他明确的新项目或意向，未来经营和收益状况存在较大的不确定性；且公司规模不大、房地产开发资质不高，从事房地产开发时间较短，企业的经营状况、收入和相关费用的预测无法可靠地估计，收益法的使用受到限制。另由于我国市场经济不发育，类似企业的并购案例资料较少且不公开，交易背景复杂，交易条件不明朗，因此评估中使用市场比较法受到限制。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总并扣除公司应当承担的负债，得出企业全部权益价值的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下。

(一) 货币资金

对评估基准日现金、银行存款的账面金额进行核实，在核实的基础上，对于人民币货币资金，以核实后账面值确定评估值；对于外币货币资金，按评估基准

日汇率折算为人民币金额确定评估值。

（二） 债权性资产

主要是应收账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可以收回金额作为评估值。

（三） 投资性房地产—房屋建（构） 筑物

本次评估对评估范围内企业自建的建（构） 筑物采用重置成本法进行评估
评估值=重置价值×成新率，其中：

1、重置价值

重置价值=建安装饰工程造价+工程建设其他费用+资金成本

（1） 建安装饰综合造价

评估人员根据委估建筑物的具体特点和所掌握的资料，通过调查了解当地定额站及建筑工程造价管理部门等发布的建筑工程造价信息，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建筑安装装饰工程造价为基础，通过调整差异，推算出被评估建筑物的建安造价。

（2） 工程建设其他费用为勘察设计费、白蚁防治、城市建设配套费、工程监理费、建设工程规划综合费、建设工程综合服务费、建设项目预算、标底编制、审核费、零星费用、人防工程易地建设费等，按估价基准日当地有关规定计算，评估人员根据房屋建筑物所在地区的实际情况予以取舍。

（3） 资金成本

根据施工工期定额确定该项目的合理工期，依据评估基准日的银行贷款利率，计算资金成本。假设在合理工期内资金均匀投入。

2、综合成新率的确定

办公楼等建、构筑物因“黄花园经济适用房项目”建设需要将于二期工程结束时进行拆除，本次评估对于建（构） 筑物的成新率采用年限法成新率、勘察成新率孰低确定。

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）

勘察成新率：勘察成新率按结构、装修、配套设施的使用功能及维护情况采用计分法确定。

（四）投资性房地产—土地使用权

本次评估结合实地勘察和所收集的资料情况，选择剩余法和基准地价系数修正法进行评估。

1、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正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。其基本计算公式为：

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times [1 + (\text{成熟度修正系数}) + (\text{区域和个别因素修正系数})] \times \text{容积率修正系数} \times \text{年限修正系数} \times \text{基准日修正系数}$$

2、剩余法

$$V = A - B - C$$

式中：V—待估土地价格

A—开发完成后的房地产总价值

B—开发项目的开发成本

C—开发商合理利润

（五）机器设备

采用重置成本法进行评估。

$$\begin{aligned} \text{重置成本法评估值} &= \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

1、重置全价的计算

设备重置全价=购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

车辆重置全价=新车现价+车辆购置税+其他费用

2、成新率的确定

根据本次设备的特点，均使用年限法确定成新率；

车辆成新率的确定，按照年限法及行驶里程法孰低确定。

3、评估值计算

评估值=重置全价×成新率

(六) 在建工程。

在核实的基础上，以账面价值作为评估值。

(七) 其他资产。

收集相关证明资料，了解其形成过程，对账面记录的真实性、准确性、合理性进行核实，已核实后账面值作为评估值。

(八) 负债

主要包括应交税费、其他应付款等。评估师主要对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托方就产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订业务约定书

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订业务约定书。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1、指导委托方、产权持有者等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和

评估范围的详细资料；

2、通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有者等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理。

（六）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部三级审核确定资产评估报告书；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托方提交资产评估报告书。

（八）工作底稿归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估

结论产生重大影响。

- 1、公开市场假设、持续经营假设；
- 2、假设国家现行的方针政策无重大改变；
- 3、假设国家现行的利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等无重大变化；
- 4、假设公司经营业务所涉及的政治、法律、法规、财政或经济状况将不会有重大的变动；
- 5、假设公司经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其责任；
- 6、假设委托方、被评估企业等相关当事方提供的资料是真实的、合法的、完整的；被评估企业所采取的会计政策在重要方面在预测期内不发生重大调整；
- 7、假设重庆大易房地产开发有限公司能够按照预定的规划进行运作，实现其预定经营规划和目标；
- 8、假设无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2010 年 12 月 31 日，重庆大易房地产开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 19,691.50 万元，评估值 45,816.32 万元，增值 26,124.82 万元，增值率为 132.67%；负债账面价值为 9,736.39 万元，评估值 14,692.80 万元，增值 4,956.41 元，增值率为 50.91%；净资产账面值为 9,955.12 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 31,123.52 万元，增值 21,168.40 万元，增值率 212.64%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	377.56	379.65	2.09	0.55
非流动资产	19,313.94	45,436.67	26,122.73	135.25
其中：长期股权投资				
投资性房地产	6,715.22	32,819.85	26,104.63	388.74
固定资产	17.74	38.11	20.37	114.83
在建工程	12,578.72	12,578.72	-	-
长期待摊费用	2.27	-	-2.27	-100.00
资产总计	19,691.50	45,816.32	26,124.82	132.67
流动负债	9,736.39	14,692.80	4,956.41	50.91
长期负债				
负债总计	9,736.39	14,692.80	4,956.41	50.91
净资产	9,955.12	31,123.52	21,168.41	212.64

(评估结论的详细情况见评估明细表)

十一、特别事项说明

1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

(1) 2010年11月2日，重庆太极实业(集团)股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行签订《最高额循环借款合同》(垫江支行2010年公循字第25010100001号)最高额循环贷款2亿元。根据《最高额抵押合同》(垫江支行2010年高抵字第25010100001号)，重庆大易房地产开发有限公司以房地产权证《201房地证2008字第02052》的5,460平方米土地及地上房屋8,057平方米为重庆太极实业(集团)股份有限公司提供最高额抵押担保，担保期限为2010年11月2日至2013年11月20日。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(2) 根据《重庆市国有土地使用权出让合同》(渝地(2005)合字(渝北)

第 104 号所载：“受让方在出让合同规定的年限内，只作为建设生产型企业等居住用地，不得擅自改变约定的土地用途。但按照城市规划，受让方需要将土地用途改为商住用地的，必须向出让方提出申请，经出让方和城市规划行政管理部门批准后，受让方应将土地使用权交出让方依照经营性国有土地使用权招标拍卖挂牌出让的规定办理”。

《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地【2005】合字[渝北]第 104 号），基本容积率为 2.5。2007 年 6 月重庆市规划局颁发《建设用地规划许可证》（渝规地证【2007】北龙字第 0302 号）将基本容积率调整为 4，需补交土地出让金。截至评估基准日，重庆大易房地产开发有限公司尚未补缴土地出让金。

评估人员根据《重庆市人民政府关于调整国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》（渝府【2002】79 号），测算应补缴的土地出让金金额为 49,564,163.00 元，此次评估暂以测算值列示。如果该数值与今后实际补缴土地出让金金额有误差时，以重庆市国土部门出具数据为准。

4、评估程序受到限制的情形：

（1）本评估结论中，评估师未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出判断。

（2）本评估结论中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

5、其他事项

（1）黄龙花园经济适用房前期的付款和在建工程入账单位均为太极集团有限公司，项目报建主体为重大易房地产开发有限公司和太极集团有限公司重庆涪陵三峡移民房地产开发有限公司（前者无开发资质，后者有贰级开发资质，实际开发为前者），形成报建、付款、核算主体不一致的情况。为理顺产权关系，2009

年 10 月 13 日太极集团有限公司过董事会会议决定，2009 年 12 月底，将太极集团有限公司在建工程相关账务、凭证（复印件）、合同转至重庆大易房地产开发有限公司，且之后的各项黄龙花园经济适用房在建工程的相关工程款均由重庆大易房地产开发有限公司统一支付。

该部分在建工程金额总计为 34,397,977.01 元，属于建设过程中发生的设计费、监理费、勘察费、工程款等相关费用，因前期未确定报建主体，其发票付款单位较多，现已不能进行更改。为确保项目核算完整、成本列支准确，该部分发票均转入重庆大易房地产开发有限公司入账。其中，付款单位为“太极集团有限公司”的共计 24,102,272.36 元，付款单位为“太极集团有限公司重庆涪陵三峡工程移民房地产开发有限公司”的共计 55,000.00 元，付款单位为“重庆大易药品研发有限公司”的共计 9,814,092.80 元，付款单位为“重庆大易房地产开发有限公司”的共计 426,611.85 元。太极集团有限公司和相关单位已就该事项做出说明，根据 2009 年 12 月四方转账协议，在建工程的该部分款项由重庆大易房地产开发有限公司承担，就该部分在建工程款项与上述单位不会存在债权债务关系。

(2) 该工程项目的职工集资款统一由太极集团有限公司收取，由太极集团有限公司为重庆大易房地产开发有限公司拨付的、列示在重庆大易房地产开发有限公司“其他应付款—太极集团有限公司工会”相关工程款，截至评估基准日共计 91,249,475.55 元，该部分工程款待工程交付使用时统一清算，不存在借款利息问题。

(3) 根据重庆市规划局《建设用地规划许可证》（渝规地证【2007】北龙字第 0362 号）及批准的规划总平面图，总建设规模：340,402.86 平方米，其中地上建筑面积：306,367.6 平方米；根据《建设工程规划许可证》（渝规建证[2007]北龙字第 0389 号），黄龙花园（一期）建设规模为 178,767.55 平方米。经现场勘查和现场相关人员介绍，截止 2010 年 12 月 31 日，一期已基本完成；二期预计于 2011 年下半年开工、建设周期为 2 年；目前办公楼位置所在地属于三期工程，第三期动工时，需将其拆除，该办公楼预计尚可使用年限约为 3 年。

(4) 经现场核查，设备盘亏 15 台（套），其中：机器设备 8 台，电子设备 7 台，具体如下：

①机器设备

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	账面数量(台)	账面价值	
					原值	净值
1	锅炉房排风机—EXE	S301-48	重庆	1	6,508.00	-
2	室内稳压水泵	Sk-123x3 Q=30s /L H=60M	四川新达水泵厂	1	8,976.62	-
3	室内稳压水泵	32G	四川新达水泵厂	1	2,196.45	-
4	室内稳压水泵	Sk-123x3 Q=30s /L H=60M	四川新达水泵厂	1	8,976.62	-
5	喷淋头	MODEL CSF-18	英国	1	3,025.26	-
6	汽流粉碎机	QS50	上海	1	32,000.00	-
7	锅炉	LSS07-LO/95	江苏双良集团公司	2	740,917.59	-
合计				8	802,600.54	-

②电子设备

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	账面数量(台)	账面价值	
					原值	净值
1	饮水机及滤芯	9kw	重庆	1	4,650.00	-
2	窗式空调	2p	松下	1	2,080.00	-
3	门禁系统	m1-3	重庆	1	41,600.00	-
4	自动伸缩门	10m*1.6m	许昌	1	39,845.00	-
5	周界红外线防盗报警系统	k1-2		1	40,982.40	-
6	海尔空调柜机	KF-60LW/F	海尔	1	7,050.00	-
7	海尔空调	KFR-58GL/E1	海尔	1	4,123.00	-
合计				7	140,330.40	-

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2010 年 12 月 31 日起至 2011 年 12 月 30 日止。

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2011 年 3 月 17 日。

评估机构法定代表人：

北京中锋资产评估有限责任公司

注册资产评估师：

中国·北京

注册资产评估师：

二〇一一年三月十七日

附件一、相关经济行为文件

附件二、委托方和被评估单位法人营业执照

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件四、委托方和相关当事方的承诺函

附件五、签字注册资产评估师承诺函

注册资产评估师承诺函

太极集团有限公司：

受你公司的委托，我们对你公司拟收购西南药业股份有限公司持有的重庆大易房地产开发有限公司股权事宜所涉及的重庆大易房地产开发有限公司股东全部权益价值，以 2010 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

注册资产评估师：

年 月 日

附件六、资产评估机构资格证书

附件七、评估机构营业执照

附件八、签字注册资产评估师资格证书

附件九、被评估单位评估明细表