

泰禾集团股份有限公司拟转让股权涉及的
福建汇天生物药业有限公司
股东全部权益
资产评估报告

闽中兴评字（2012）第 1030 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一二年六月十二日

注册资产评估师声明

受泰禾集团股份有限公司的委托，我们对因福建汇天生物药业有限公司拟股权转让事宜所涉及的福建汇天生物药业有限公司的股东全部权益价值进行了认真地清查核对、评定估算并形成了资产评估报告书，在本报告设定的假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果声明如下：

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5、注册资产评估师及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6、注册资产评估师及助理人员已对评估对象进行了现场调查。
- 7、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对评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 9、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10、评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和限制条件为前提，报告使用者须关注评估报告特别事项说明、评估假设等事项对评估结论的影响。
- 11、评估报告书的评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

泰禾集团股份有限公司拟转让股权涉及的 福建汇天生物药业有限公司 股东全部权益 资产评估报告目录

一、摘要.....	4
二、评估报告正文.....	7
(一) 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者.....	7
(二) 评估目的.....	28
(三) 评估范围和对象.....	28
(四) 价值类型和定义.....	32
(五) 评估基准日及有效期:.....	32
(六) 评估依据.....	32
(七) 评估方法.....	34
(八) 评估过程.....	40
(九) 评估前提、基本假设、具体假设.....	41
(十) 评估结论.....	43
(十一) 特别事项说明.....	44
(十二) 评估报告使用限制.....	47
(十三) 评估报告日期:.....	47
三、资产评估报告附件.....	48

重要提示

以下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, 应阅读评估报告正文。本摘要不得单独使用, 注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

泰禾集团股份有限公司拟转让股权涉及的 福建汇天生物药业有限公司 股东全部权益 资产评估报告摘要 闽中兴评字(2012)第1030号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者:

委托方: 泰禾集团股份有限公司

被评估单位: 福建汇天生物药业有限公司

其他评估报告使用者: 本报告除委托方外, 国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的: 本次评估目的是为泰禾集团股份有限公司拟转让福建汇天生物药业有限公司股权事宜提供作价参考。

三、评估范围和对象: 评估对象为福建汇天生物药业有限公司的股东全部权益。评估范围为福建汇天生物药业有限公司申报的截止2011年12月31日全部资产和负债。

四、价值类型: 本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日及有效期: 本次评估基准日为2011年12月31日, 本评估报告有效期为一年, 即自2011年12月31日至2012年12月30日。

六、主要评估方法: 收益法、资产基础法。

七、评估结论:

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则, 运用资产评估法定的程序和公允的

方法,分别采用了资产基础法和收益法对福建汇天生物药业有限公司股权转让的股东全部权益项目进行了评估,并采用收益法的评估结果作为本报告的评估结论。

经采用收益法评估,福建汇天生物药业有限公司股东全部权益价值(净资产)账面值为人民币-2,665.05万元,评估值为人民币1,295.05万元,评估增值3,960.10万元。

单位:人民币万元

项 目	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年及以后
一、营业收入	7,550.71	7,986.37	8,195.21	8,386.18	8,517.30	8,517.30
二、营业成本	2,387.99	2,484.61	2,531.22	2,575.17	2,605.35	2,605.35
三、息税前盈余	468.29	633.84	713.79	763.16	797.50	797.50
四、息前税后盈余	468.29	538.76	606.72	648.69	677.87	677.87
五、净现金流量	572.44	640.21	707.85	751.27	772.80	677.87
折现系数(折现率11.67%)	0.90	0.80	0.72	0.64	0.58	5.51
六、净现值	512.62	513.39	508.31	483.11	445.03	3,735.33
七、净现值和						6,197.79
加:溢余资产	526.66					
长期股权投资	109.08					
非经营性资产及负债	-4,699.99					
减:有息负债	838.49					
九、净资产评估值	1,295.05					

八、特别事项说明

1. 截止评估基准日,福建汇天生物药业有限公司账面体现较多往来款、借款等,由于挂账时间较长,无直接证据可确定款项是否可收回或支付,本次应收款项按账龄确定可收回情况,应付款项及借款等经核对后按审计后的账面值列示,未考虑可能存在事项变动对估值的影响。

2. 本次评估收益法中未来经营的最低现金保有量、闲置资产等指标与测量根据被评估单位提供的资料来确定。

3. 本次评估中评估师注意到,长期借款、长期应付款由于挂账多年,被评估单位

也未计提利息，本次评估经核对后按审计后账面值列示，未考虑可能存在的利息对评估值的影响。

4. 对于福建汇天生物药业有限公司长期股权投资，由于投资比例较低，无法对被投资企业进行整体评估，本次评估根据委托方提供的长期投资单位的会计报表，及福建汇天生物药业有限公司所占比例，确定长期投资的评估值。

5. 由于福建汇天生物药业有限公司本次列入评估申报范围部分构筑物年代久远，企业无法提供相关工程数据资料，本次不予评估暂按账面值列示。

6. 本次评估中评估师注意到，截止评估基准日，福建汇天生物药业有限公司为三明市第二水泥厂向三明市农行贷款提供的担保总计 425 万元，本次评估未考虑此项担保可能对评估结果的影响。

中国注册资产评估师：林栩 林直

法定代表人：林畅

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一二年六月十二日

泰禾集团股份有限公司拟转让股权涉及的 福建汇天生物药业有限公司 股东全部权益 资产评估报告

闽中兴评字（2012）第 1030 号

泰禾集团股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对泰禾集团股份有限公司拟转让股权事宜涉及的福建汇天生物药业有限公司股东全部权益，在 2011 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

1. 委托方：泰禾集团股份有限公司

企业名称：泰禾集团股份有限公司

营业执照注册号：350000100016163

注册资本：101718 万元

法定代表人：黄其森

经营范围：房地产开发；化工产品（不含危险化学品）、建筑材料、制药机械、仪器仪表、五金交电、金属材料、通信设备的批发、零售；生物技术产品开发；对外贸易；对电子业、机械业、建筑业的投资，与以上经营范围相关的信息咨询服务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

泰禾集团股份有限公司原名为福建三农集团股份有限公司，系深圳交易所上市公司，代码为 000732，曾用名：福建三农、泰禾集团等。

2. 被评估单位：福建汇天生物药业有限公司

企业名称：福建汇天生物药业有限公司

营业执照注册号：350400100015301

注册资本：9000 万元

住所：福建省三明市三元区台江路 46 号

性质：有限责任公司

法定代表人：王健龙

成立日期：1999 年 12 月 22 日

经营范围：片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、散剂（外用）、口服液（均含中药前处理、提取）、小容量注射剂、软膏剂、粉针剂（青霉素类）、原料药（硫酸庆大霉素、洛索洛芬钠、来氟米特、天麻蜜环菌、雷公藤多甙粉、盐酸贝那普利、枸橼酸莫沙必利、雷公藤内酯）（以上各项有效期至 2015 年 12 月 31 日）；经营本企业产品及生产科研所需的原辅材料、机械设备、仪表仪器；商品的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

2.2 历史沿革

福建汇天生物药业有限公司成立于 1999 年，现注册资本为 9000 万元人民币，公司经三明市工商行政管理局批准成立，法人代表为王健龙；注册号：350400100015301。

2001 年 6 月 18 日，公司增加注册资本 4000 万元，变更后注册资本为 9000 万元，其中：福建三农集团股份有限公司（后更名为泰禾集团股份有限公司）8325 万元，占注册资本的 92.5%；海南时志实业公司 500 万元，占注册资本的 5.6%，福建汇天生物药业有限公司工会委员会 175 万，占注册资本的 1.9%。

2011 年 7 月经福建三农集团股份有限公司 2011 年第一次临时股东大会决定，福建三农集团股份有限公司名称由“福建三农集团股份有限公司”变更为“泰禾集团股份有限公司”。

2.3 经营现状

福建汇天生物药业有限公司近年的资产、负债及经营状况如下，

单位：人民币元

资 产	2009-12-31	2010-12-31	2011-12-31
流动资产：			
货币资金	3,518,817.87	5,308,481.06	7,266,592.70
交易性金融资产	-	-	0.00
应收票据	3,318,562.60	5,959,096.54	3,184,547.90
应收账款	9,097,605.75	8,193,308.74	9,947,518.60
预付款项	880,770.11	926,009.57	479,068.39
应收利息	-	-	0.00

应收股利	-	-	0.00
其他应收款	3,273,620.46	3,834,038.49	3,083,250.09
存货	14,778,010.02	17,281,639.53	19,916,810.44
一年内到期的非流动资产	-	-	0.00
其他流动资产	-	-	0.00
流动资产合计	34,867,386.81	41,502,573.93	43,877,788.12
非流动资产：			
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	1,507,288.21	1,507,288.21	1,507,288.21
投资性房地产	-	-	-
固定资产	28,555,798.32	26,678,506.07	24,093,684.27
在建工程	-	-	90,000.00
工程物资	51,431.58	49,431.58	27,186.78
固定资产清理	-	-	0.00
生产性生物资产	-	-	0.00
油气资产	-	-	0.00
无形资产	12,427,216.67	11,926,689.71	11,426,434.94
开发支出	-	-	0.00
商誉	-	-	0.00
长期待摊费用	456,391.86	342,293.90	517,880.41
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	42,998,126.64	40,504,209.47	37,662,474.61
资产总计	77,865,513.45	82,006,783.40	81,540,262.73
流动负债：			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	21,841,823.62	22,834,292.10	20,808,310.24
预收款项	6,443,978.49	6,664,135.34	6,546,419.83
应付职工薪酬	4,400,446.49	4,464,672.19	4,544,353.60
应交税费	11,843,801.28	11,612,834.62	10,048,419.24
应付利息	5,481,102.12	7,353,102.12	9,321,102.12
应付股利	451,581.17	451,581.17	451,581.17
其他应付款	51,298,079.46	48,519,990.94	48,085,695.59
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	101,760,812.63	101,900,608.48	99,805,881.79
非流动负债：			0.00
长期借款	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	2,384,873.53	2,384,873.53	2,384,873.53
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-

递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	8,384,873.53	8,384,873.53	8,384,873.53
负债合计	110,145,686.16	110,285,482.01	108,190,755.32
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	90,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00
资本公积	23,195,502.45	23,195,502.45	23,195,502.45
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	1,513,486.73	1,513,486.73	1,513,486.73
未分配利润	-146,989,161.89	-142,987,687.79	-141,359,481.77
所有者权益（或股东权益）合计	-32,280,172.71	-28,278,698.61	-26,650,492.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计	77,865,513.45	82,006,783.40	81,540,262.73

项 目	2009 年度	2010 年度	2011 年 1-12 月
一、营业收入	69,554,609.33	71,440,608.10	71,417,592.41
减：营业成本	29,166,404.03	27,332,264.73	23,283,213.28
营业税金及附加	693,969.59	774,745.03	831,512.67
销售费用	14,982,189.11	17,224,596.46	21,533,519.42
管理费用	22,188,127.54	19,977,114.83	23,001,719.85
财务费用	4,082,859.75	1,929,207.4	1,918,706.00
资产减值损失	583,744.75	673,229.39	175,955.20
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,124,685.44	3,529,450.26	672,965.99
加：营业外收入	4,738,645.64	511,797.23	961,108.73
减：营业外支出	279,929.57	39,773.39	5,868.70
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,316,030.63	4,001,474.10	1,628,206.02
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,316,030.63	4,001,474.10	1,628,206.02

备注：上述表中的数据由福建汇天生物药业有限公司提供，2009 年度、2010 年度和 2011 年报表经过利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所审计。

3. 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

3.1 财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）及《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号—存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3

号)、财政部 2006 年 10 月 30 日颁布的《财政部关于印发〈企业会计准则—应用指南〉的通知》(财会[2006]18 号)、中国证监会 2007 年 2 月 15 日发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》、《企业会计准则解释第 1 号》、《企业会计准则解释第 2 号》、《企业会计准则解释第 3 号》、《企业会计准则解释第 4 号》等有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制。

3.2 遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3.3 会计期间

公司采用公历年制,即自每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

3.4 记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

3.5 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将持有的期限短(一般是指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资,确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

3.6 外币业务核算方法

公司发生的外币交易,采用交易发生日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价,下同)折合算成人民币记账。

在资产负债表日,对外币货币性项目,采用资产负债表日即期汇率折算,因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动处理,计入当期损益。

3.7 外币财务报表的折算

①资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。

按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

③现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

3.8 金融工具的确认和计量

①分类，按投资目的和经济实质对金融工具分为下列五类：

A 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或交易

性金融负债、指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

B 持有至到期投资；

C 贷款和应收款项；

D 可供出售金融资产；

E 其他金融负债。

②初始确认和后续计量

A 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。

B 持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。

C 应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。

D 可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

E 其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，按摊余成本进行后续计量。

③主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

A 存在活跃市的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价

值。

B 金融工具不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

C 初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，应当以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

D 企业采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，应当使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有标明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，可以按照实际交易价格计量。

④金融资产减值的处理

期末，对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于账面价值之间差额计提减值准备。

A 应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	占应收款项账面余额 10% 以上或超过 200 万元的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。

a 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	以账龄为信用风险组合确认依据
按组合计提坏账准备的计提方法	账龄分析法

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账 龄	计提比例
一年以内（含一年）	5%
一至二年（含二年）	10%
二至三年（含三年）	30%
三年以上	100%

合并范围内各公司的内部往来款不计提坏帐准备。

在进行组合测试时，如果有迹象表明某项应收款项的可收回性与该账龄段其他应

收款项存在明显差别，导致该项应收款如果按照既定比例计提坏账准备，无法真实反映其可收回金额的，采用个别认定法计提坏账准备。

b 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	以单项金额不重大且账龄 3 年以上为确认依据
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如果无法准确预计其未来现金流量现值的，参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销，经认定确实不存坏账情况的，不计提坏账准备。

坏账的确认标准：①债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。②债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

B 持有至到期投资

对持有至到期投资，单项或按类似信用风险特征划分为若干组合进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

持有至到期投资计提减值准备后，有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值准备应当在不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本部分应当予以转回，计入当期损益。

C 可供出售金融资产

如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，应当将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失应当予以转回计入当期损益；可供出售权益工具投资发生的减值损失，转回计入所有者权益。

3. 9 存货核算方法

① 存货的分类

存货分类为：公司存货主要包括：原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品等大类。

②存货的盘存制度：公司存货采用永续盘存制。

③取得和发出的计价方法：取得时按实际成本计价，公司各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货发出采用加权平均法核算；低值易耗品和包装物于领用时一次计入成本。

④存货跌价准备的确认标准及计提方法：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的金额确定。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失的，减记的存货价值予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

3.10 长期股权投资

①初始计量

A 企业合并形成的长期股权投资

a 同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b 非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价

值。采用吸收合并时，企业合并成本与取得被购买方可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉或计入当期损益。采用控股合并时，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

B 其他方式取得的长期股权投资

a 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

b 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d 以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e 以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

②后续计量

A 对子公司的长期股权投资采用的成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

B 对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

C 对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。当期投资损益为按应享有或应分担的被

投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现净利润，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

D 被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。投资企业对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

E 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

③长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为资产减值损失。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

3.11 投资性房地产

投资性房地产指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。并按与公司固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策计提折旧或摊销，投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。如果其可收回金额低于账面价值，则按单项投资性房地产可收回金额低于其账面价值的差额，计提减值准备。减值损失一经计提，不予转回。

3.12 固定资产计价及折旧方法

①固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- A 与该项固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- B 该固定资产的成本能够可靠地计量。

②固定资产分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及其他。

③固定资产计量

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。

A 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

B 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本。不确认损益。

C 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定计入固定资产账面价值。

与固定资产有关的后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，计入固定资产账面价值，其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。

④固定资产折旧方法：公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。各类固定资产的折旧年限、年折旧率、预计残值率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率	预计残值率
房屋及建筑物	20-45	2.16%-3.85%	3%
机器设备	7-14	6.93%-13.86%	3%

运输设备	5-10	9.70%-19.40%	3%
办公设备及其他	5-8	12.13%-19.40%	3%

⑤固定资产减值准备的确认：在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，估计其可回收金额。可回收金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为资产减值损失。固定资产减值准备按单项资产计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额，已全额计提减值准备的固定资产不再计提折旧。

3.13 在建工程核算方法

①在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

②在建工程结转为固定资产的时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

③在建工程减值：期末公司根据在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，对长期停建并计划在三年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。在建工程减值准备一旦计提，不得转回。

3.14 借款费用

①企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

A 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而

以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B 借款费用已经发生；

C 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始

②在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

A 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

B 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

C 借款存在折价或者溢价的，应当按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

D 在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

E 购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

3.15 无形资产核算方法

①无形资产确认条件

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产在同时满足下列条件的，才能予以确认：

A 与该项无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

B 该无形资产的成本能够可靠地计量。

②无形资产的计价方法

无形资产按照实际成本进行初始计量。

A 购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无

形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

B 债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本。不确认损益。

C 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

③无形资产使用寿命及摊销

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

无形资产摊销方法：使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内平均摊销计入损益。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，按复核后的摊销期限和摊销方法进行摊销。

④无形资产的减值，按照资产减值会计政策进行处理。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

3.16 研究开发支出

企业内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的、探索性的有计划调查所发生的支出，是为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生支出。相对于研究阶段而言，开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一

项新产品或新技术的基本条件。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才确认为无形资产：

A 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

B 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

C 无形资产产生经济利益的方式。

D 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

E 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

3.17 长期待摊费用摊销方法

公司固定资产大修理支出，在大修理间隔期内平均摊销；其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

3.18 资产减值

①资产减值的认定

资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。公司应在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。当资产存在减值迹象时，估计其可收回金额，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值：

A 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

B 公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

C 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

D 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

E 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

F 公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所

创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

G 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

②资产减值损失的确定

A 期末公司对长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等进行检查，判断上述资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

B 存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为损失，记入当期损益。商誉结合与其相关的资产组（或者资产组组合，下同）进行减值测试，在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数所有者权益的商誉，但对相关的资产组进行减值测试时，应当将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。上述资产组发生减值的，将该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、无形资产及商誉的资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

③资产组的核算方法

A 公司一般以单项资产为基础估计可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据，同时考虑公司管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间保持一致。

B 资产组的可收回金额按照该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

C 资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当确认相应的减值损失。减值损失金额应当先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

3.19 预计负债确认原则

①预计负债的确认原则

若或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- A 该义务是公司承担的现时义务；
- B 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- C 该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

②预计负债最佳估计数的确定方法

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则按如下方法确定：

- A 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；
- B 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

3.20 回购公司股份

公司按法定程序报经批准采用收购公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款(含交易费用)与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积(股本溢价)。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积(股本溢价)；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

3.21 收入确认原则

①销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

②提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际选用下列方法情况确定：

- A 已完工作的测量。
- B 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- C 已经发生的成本占估计总成本的比例。

公司按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

a 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

b 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

③让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- A 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- B 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3.22 政府补助

①确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- A 企业能够满足政府补助所附条件；
- B 企业能够收到政府补助。

②计量：政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

③会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

B 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3.23 递延所得税资产及负债的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面价值之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

3.24 所得税的会计处理方法

公司所得税会计处理采用资产负债表债务法。

①递延所得税资产的确认

A 公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a 该项交易不是企业合并；
- b 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

B 公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。
- c 公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

②递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

A 商誉的初始确认；

B 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

a 该项交易不是企业合并；

b 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

C 公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

a 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

b 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

③所得税费用计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

A 企业合并；

B 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

3.25 税项

①公司适用的主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
增值税	产品、原材料销售收入	17%、6%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

②其他说明

公司产品蕲蛇酶按 6%计缴增值税；其他产品均按 17%税率计缴增值税。

化学原料药退税率为 15%，中成药退税率为 13%。

4. 委托方与被评估单位关系

委托方泰禾集团股份有限公司系福建汇天生物药业有限公司的股东。

5. 其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、**评估目的：**本次评估目的是为泰禾集团股份有限公司拟转让福建汇天生物药业有限公司股权提供作价参考。

三、**评估范围和对象：**评估对象为福建汇天生物药业有限公司的股东全部权益。评估范围为福建汇天生物药业有限公司申报的截止 2011 年 12 月 31 日全部资产和负债。

单位：人民币元

科目名称	帐面价值
一、流动资产合计	43,877,788.12
货币资金	7,266,592.70
交易性金融资产	0.00
应收票据净额	3,184,547.90
应收账款净额	9,947,518.60
预付账款净额	479,068.39
应收利息	0.00
应收股利	0.00
其他应收款净额	3,083,250.09
存货净额	19,916,810.44
一年内到期的非流动资产	0.00
其他流动资产	0.00
二、非流动资产合计	37,662,474.61
可供出售金融资产净额	0.00
持有至到期投资净额	0.00
长期应收款净额	0.00
长期股权投资净额	1,507,288.21
投资性房地产净额	
固定资产净额	24,093,684.27
在建工程净额	90,000.00
工程物资净额	27,186.78
固定资产清理	0.00
生产性生物资产净额	0.00
油气资产净额	0.00
无形资产净额	11,426,434.94
开发支出	0.00
商誉净额	0.00
长期待摊费用	517,880.41
递延所得税资产	0.00
其他非流动资产	0.00
三、资产总计	81,540,262.73
四、流动负债合计	99,805,881.79
短期借款	0.00
交易性金融负债	0.00
应付票据	0.00
应付账款	20,808,310.24
预收账款	6,546,419.83
应付职工薪酬	4,544,353.60
应交税费	10,048,419.24
应付利息	9,321,102.12
应付股利（应付利润）	451,581.17

其他应付款	48,085,695.59
一年内到期的非流动负债	0.00
其他流动负债	0.00
五、非流动负债合计	8,384,873.53
长期借款	6,000,000.00
应付债券	0.00
长期应付款	2,384,873.53
专项应付款	0.00
预计负债	0.00
递延所得税负债	0.00
其他非流动负债	0.00
六、负债总计	108,190,755.32
七、净资产	-26,650,492.59

注：基准日财务数据经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所审计。

1、公司及产品情况

福建汇天生物药业有限公司（原福建省三明制药厂）创建于1969年8月，是中型综合性制药企业。生产基地占地10.8万平方米，建筑面积8.74万平方米，现有9个车间，有化学原料药、抗生素原料药、粉针剂、片剂、水针剂、胶囊剂、多功能中药材提取及生化提取精制等多条生产线，并已通过国家GMP认证。主要产品为：

来氟米特片，适应症：成人类风湿性关节炎。

蕲蛇酶注射液，采用生物工程技术，从蕲蛇蛇毒中分离、纯化、精制而成的凝血酶样酶，适用于急性脑梗塞的治疗。

痛血康胶囊，用于镇痛止血、消炎、活血化瘀。

山楂精降脂片，用于治疗高血脂症，亦可作为冠心病和高血压的辅助治疗。

雷公藤多甙片，功能主治：祛风解毒、除湿消肿、舒筋通络。有抗炎及抑制细胞免疫和体液免疫等作用。用于风湿热痹，毒邪阻滞所致的类风湿性关节炎，肾病综合症，白塞氏三联症，麻风反应，自身免疫性肝炎等。

福建汇天生物药业有限公司系多年来的老企业，由于历史的原因公司产生巨额亏损造成所有者权益为负数。近年来通过重组，公司慢慢走上正轨，但目前企业负担较重，产品市场未打开，固定资产利用率较低，公司利润较低。

2、企业所在行业现状及发展前景

医药行业是我国国民经济的重要组成部分，是传统产业和现代产业相结合，一、二、三产业为一体的产业。其主要门类包括：化学原料药及制剂、中药材、中药饮片、中成药、抗生素、生物制品、生化药品、放射性药品、医疗器械、卫生材料、制药机

械、药用包装材料及医药商业。医药行业对于保护和增进人民健康、提高生活质量，为计划生育、救灾防疫、军需战备以及促进经济发展和社会进步均具有十分重要的作用。历经改革大潮洗礼的中国医药行业发生了翻天覆地、日新月异的变化。中国医药工业增长速度一直高于国内生产总值（GDP），成为国民经济中发展最快的行业之一。

2009年1-12月，我国医药行业累计实现销售产值9915.9亿元，同比增长21.4%；2009年1-12月，我国医药行业整体产销率为95.5%，同比提高0.15个百分点。2010年以来，医药工业继续保持高速增长态势。2010年1-12月，我国共实现医药工业总产值11933.82亿元，同比增长27.07%。

预计我国医药未来将受以下环境变化的影响：

（1）居民生活水平提高。美国等发达国家人均年药品消费约300美元，中等发达国家人均药品消费为40_50美元，而我国不到10美元，这既反映了我国与发达国家药品消费的差距，也反映了我国医药市场发展的潜力。随着我国现代化建设第三步战略目标的实施，人民生活水平及生活质量的提高，医药消费观念的更新，我国医药市场增长将快于世界医药市场增长。

（2）医疗保险制度改革全面推进。随着我国城镇职工基本医疗保险制度改革全面展开，这一制度的基本原则是“低水平、广覆盖”。它的实施，一方面将扩大医疗保险人群范围，即从目前的1.6亿增加到3亿，另一方面将调整不合理的医药消费，抑制价格昂贵的进口药品及大型医疗设备的使用，促进价格低廉、疗效确切的国产普药的使用。医疗保险制度改革总体上会促进医药产品的消费，从而拉动医药经济的增长。

（3）城镇化水平提高。随着我国城镇化进程的不断推进，每年约增加1000万城镇人口。我国城市人均药品消费与农村药品消费水平比约为7：1，城镇化的发展将增加对医药产品的需求。

（4）人口净增长。2000年，中国有12.95亿人口，2010年我国人口达到13.397亿。人口净增长将对医药产品产生新的需求。

（5）人口老龄化。据2010年人口普查资料，我国60岁及以上人口占13.26%，老龄化进程逐步加快。预计“十二五”期间还将以较快的速度增长。“十二五”期间老年人用药总额将有较大增长。

（6）药品分类管理制度的实施。随着我国处方药和非处方药制度的实施及进一步完善，零售药品市场将进一步扩大。

(7) 农村合作医疗制度的建立和完善、农村三级卫生预防网的加强、农民收入的提高，为医药市场创造了发展空间。“十五”期间，农村药品消费需求是医药市场主要增长点。

另一方面，未来医药行业也充满了不确定性，更多的来自政策面的不确定性，特别是医保品种的降价和全国基本药物招标推进。1、医保品种降价：中药压力小于化药，在部分企业短期受到影响的同时，更应关注“特殊定价”品种；2、基本药物招标推进：陷入价格战，后续招标大幅杀价担忧逐步增强，独家品种或能“独善其身”。

按照深化医药卫生体制改革的总体要求，我国医药行业将以结构调整为主线，加强自主创新，促进新品种、新技术研发，推动兼并重组，培育大企业集团，加快技术改造，增强企业素质和国际竞争力，通过五年的调整，使行业结构趋于合理，发展方式明显转变，综合实力显著提高，逐步实现医药行业由大到强的转变。随着基本药物制度在更广范围实行，基本医疗市场将保持较快增长，规模实力较强的医药生产商和流通商将受益，各子行业的集中度也将进一步提升。预计未来医药业将朝以下方向发展：

(1) 充分利用现有资产存量，严格控制新建制药企业，引导新的生物工程药物品种向现有企业集中。

(2) 建立风险投资机制，尽快设立医药产业基金，引导社会资金流向现代生物技术领域。鼓励国有经济增加在现代生物技术产业上的投入，以占领技术制高点，扩大控制力。

(3) 加强中国科学院、军事医学科学院、中国医学科学院及有关生物技术科研机构与重点医药企业之间的信息交流，形成有利于技术创新、加快科技成果产业化的有效机制。引导企业早期介入生物技术应用研究。

(4) 采取切实有效的政策措施加大对现代生物技术产业化项目的科研补助、技改贴息及企业资本金注入的支持力度，形成一批具有国际竞争力的高新技术企业。

(5) 重点利用重组 DNA 技术和原生质体融合技术构建新菌种或改造抗生素、维生素、氨基酸等产品的生产菌种、提高发酵水平、降低消耗。开发预防、诊断与治疗恶性肿瘤、心脑血管疾病、神经系统疾病、消化系统疾病、爱滋病及免疫缺陷等严重威胁人类生命与健康疾病的新型疫苗、诊断试剂和生物技术药物；开发现有生物技术产品的新剂型，包括涂剂、栓剂、气雾剂、滴剂等；采

用基因工程技术、细胞工程技术，生产濒危和稀缺中药材。

四、价值类型和定义

1. 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

就资产评估而言，公开市场是指一个或众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日及有效期：

本次评估基准日为 2011 年 12 月 31 日

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

(2) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。

(3) 本评估报告有效期为一年，即自 2011 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 30 日。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估业务约定书。

(二) 主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》。(国务院第 91 号令，1991 年)

2. 《国有资产评估管理办法实施细则》。(国资办发[1992]第 36 号)

3. 《中华人民共和国公司法》。

4. 《企业会计准则》、《企业会计制度》。

5. 《中华人民共和国土地管理法》。
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》。
8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。
5. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则和指导意见

1. 《企业价值评估指导意见》。
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。
3. 《资产评估准则—基本准则》。
4. 《评估机构业务质量控制指南》，中评协[2010]214号。
5. 《资产评估职业道德准则—基本准则》。
6. 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估价值类型指导意见》和《资产评估准则—不动产》，中评协[2007]189号。
7. 《房地产估价规范》、《城市房地产市场估价管理暂行办法》。
8. 其他有关法律法规。

(四) 产权依据

1. 委托单位泰禾集团股份有限公司营业执照复印件。
2. 被评估单位福建汇天生物药业有限公司营业执照及财务报表复印件。
3. 被评估单位福建汇天生物药业有限公司审计报告复印件。
4. 被评估单位提供的资产评估申报表。
5. 验资报告、历年审计报告、相关政府批文复印件。
6. 纳入评估范围的资产所对应的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》及车辆行驶证。
7. 委托方、被评估单位承诺函。
8. 其他相关评估资料。

(五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料。
2. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料。

3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。
4. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》。
5. 《福建省建筑工程预算定额》。
6. 《福建省建筑工程综合单价表》。
7. 《福建省建筑装饰工程预算定额》。
8. 《全国统一安装工程预算定额福建省综合单价表》。
9. 《福建省市政工程综合单价表》。
10. 《福建省建筑工程消耗量定额》。
11. 《汽贸商情》。
12. 《中国机电产品市场价格目录》。
13. 《计算机市场》。
14. 《中国电子商情》。
15. 《全国资产评估价格信息》。
16. 《中国机电产品报价手册》。
17. 《三明市人民政府关于公布三明市区基准地价的通知》（明政文〔2008〕103号）。
18. 《城镇土地估价规程》。
19. wind 资讯数据。
20. 其他有关参考资料。

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证。
2. 有关市场价格资料。

七、评估方法

企业价值评估主要有资产基础法、收益法和市场法三种评估方法。

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，由于难以查找资本市场上的相近交易案例，无法采用市场法，故确定本次企业价值评估适宜采用的方法为：收益法和资产基础法。

资产基础法

资产基础法是选用合适的评估方法对各单项资产进行评估后,加和得出评估对象价值。对纳入评估范围的各类资产及负债的评估方法如下:

1. 关于流动资产的评估

流动资产的评估,主要采用成本法。

(1)对于货币资金,我们根据企业提供的各科目的明细表,对现金进行了盘点,根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数;对银行存款余额调节表进行试算平衡。

(2)对于往来款项,评估人员通过核查账簿、原始凭证,并对大额应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核对,在进行经济内容和账龄分析的基础上,对于预计能够全额收回的款项,按清查核对后账面值确定评估值;对于有确凿证据证明不能收回的款项,评估为0;对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项,在逐笔分析业务内容的基础上,结合账龄分析分别确定一定比例的风险损失。

2. 关于非流动资产的评估

(1) 关于长期股权投资的评估

对于福建汇天生物药业有限公司长期股权投资,由于投资比例较低,无法对被投资企业进行整体评估,本次评估根据委托方提供的长期投资单位的会计报表,及福建汇天生物药业有限公司所占比例,确定长期投资的评估值。

(2) 房屋建筑物

对房屋建筑物主要采用成本法

成本法是以建造估价对象所需支付的各项必要费用之和,在此基准上,加上正常的利息和利润,扣减各项损耗来确定估价对象的一种评估方法。公式:

评估值=建筑物重置成本全价×成新率

①建筑物重置成本包括:建安费用、前期费用、管理费用、资金成本、开发利润。

A. 建安费用

建安工程成本费指土建工程造价与安装工程造价,其中:土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等,安装工程包括给排水工程、照明工程、通风工程等。

B. 前期及其他费用:包括调查费、设计费、监理费、质监费、招投标管理费、工程标底管理费等:

C. 管理费用

管理费是指企业为组织和管理经营活动的必要支出，包括企业的人员工资及福利费、办公费和差旅费等。

D. 资金成本

即应计利息，计息期按正常建设工期，利率取评估基准日银行基建贷款利率、资金视为建设期内正常均匀投入，计息基础为建安费用、前期及其他费用及管理费之和。根据估价对象的规模及项目特点，结合目前同类开发项目的正常开发建设周期情况，调查确定该项目的开发周期。

E. 利润

利润指该类项目在正常条件下企业所能获得的平均利润。

F. 建筑物重置成本的确定

建筑物重置成本=建安费用+前期及其他费用+管理费用+资金成本+利润

②建筑物成新率的确定

建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。评估人员通过现场调查后，对所评房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建筑物的地基基础、承重柱梁、墙体、楼面、屋盖、防水及地面面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行调查记录，同时考虑所评物业的内在质量外观形态、购造年限及平时维护保养和使用状况因素，参照建筑物寿命使用年限据以确定成新率。

A. 年限法

成新率=[1-(已使用年限/耐用年限)]×100%

B. 分值法

成新率=结构部分合计得分×结构部分修正系数+装修部分合计得分×装修部分修正系数+设备部分合计得分×设备部分修正系数

C. 综合成新率

综合成新率=(年限法成新率+分值成新率)/2

(3) 关于设备的评估

对于设备主要采用重置成本法进行评估。

评估价值=重置完全价值×成新率

①重置价值的评定：

重置成本法是用现时条件下，重新购置或建造一个全新状态下的被评资产所需的全部成本，乘以成新率，其乘积即作为评估价值。

重置价值由设备购置价格，运输费用、安装调试、大型设备一定期限内的资金成本及其它必要的合理费用（管理费、手续费等）。

A. 购置价：

直接能在当前市场上查询得到较准确市价的，如通用设备，可在机电公司门市部、经营部查取，亦可查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》及上网查询等，尤其对大型设备其影响较大的则可通过长途电话查询其价格，以使更接近其真实。

对不能直接询得市场价的如已淘汰不再生产的，则参考同类产品与其相近的，考虑功能性贬值，予以扣除，对其它不能查询到市场价的，则取得历史价格，再用系数法进行调整，以确定其价值。

B. 设备运杂费、安装调试费的确定：

a. 对不须安装的单体设备、仪器、办公设施等，为与原值相对应，其本来未包括其它费用的，亦不考虑其它杂费。

b. 对于必须安装的设备，除考虑采购保管费外，再根据设备特点，增加安装调试费及辅材费。

C. 资金成本：

建设期资本化利率的计算，计息期按设备订货到竣工投产的一般工期确定，利息人民币取同期银行固定资产贷款利率。

②成新率的确定：

固定资产的价值以其在整个使用过程中，具有获利能力的年限为依据。

成新率主要根据尚可使用年限法，即：

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）

A. 对大型或高价值的设备，组织有关人员采用技术评定的方法，确定成新率，根据被评设备的技术特点，现场进行调查比对，对比测算，结合设备的原始制造质量、负荷程度、维修保养、工作环境，确定各部件的成新程度，综合评定。

B. 对一般通用设备、一般专用设备，以年限法为基础，结合设备利用程度、工作环境、维护保养及大修改造状况综合评定。

（4）关于无形资产的评估

①土地使用权

对土地使用权主要采用基准地价系数修正法和成本逼近法

所谓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表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法，其计算公式为：

$$P = (P_0 \times (1 \pm K) \times Y \times T + D) \times S$$

式中：P—待估宗地地价；

P_0 —待估宗地对应的基准地价；

K—待估宗地区域因素及个别因素总修正；

Y—待估宗地使用年期修正系数；

T—期日修正系数；

D—待估宗地开发程度修正额；

S—用地面积。

所谓成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗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使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

计算公式：土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益。

②其他无形资产

长期待摊费用主要为办公楼装修费用及仓库改造等费用，本次评估将装修及改造款等并入相关实物资产评估。

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用按评估基准日还存在的权利价值作为评估值。

3、关于负债的评估

由于负债账龄较长，且无直接证据可确定是否可支付，我们根据企业提供的各项目明细表，经核对，以审计后账面值列示。

收益法

本次评估采用的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评

估对象价值的评估思路。具体评估方法是未来收益折现法，通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。本次采用间接法对企业价值进行评估，即通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值，
 股东全部权益价值=企业整体价值+非经营性资产负债-付息债务价值

股东全部权益价值计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^N A_i (1+R)^{-i} + M - I$$

P——股东全部权益价值

N——企业收益年限

A_i——未来第 i 年预期收益（现金流量）

R——折现率

I——付息债务

M——非经营性资产负债、长期投资、溢余资产等

1. 预测期的确定

预测期取公司稳定生产年度。

2. 收益期的确定

由于公司在不断发展且没有影响企业继续经营的某项资产的使用年限的限制，公司营业执照到期后可以展期，根据目前的资本结构、生产能力、市场容量和获利水平，以及所处的综合环境，因此收益年限按无限年进行预计。

3. 现金流量的确定

计算公式如下：

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

4. 折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 R

$$R = R_1 * W_1 + R_2 * W_2$$

其中：

R₁：税后长期债务成本；

W₁：有息负债在总投资中所占的比例（负债比）

R2: 权益资本成本

W2: 股权在总投资中所占的比例（权益比）

5. 非经营性资产负债、长期投资、溢余资产的确定

主要指与企业正常经营收益无直接关系的，与未来预期收益无直接关系的资产负债，一般包括长期投资、与未来预期收益无直接关系的应收应付款项、溢余资产等，主要采用成本法确定评估值。

6. 付息债务价值的确定

付息债务是指非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，主要采用重置成本法确定评估值。

八、评估过程

公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于2011年11月21日，结束于2012年5月31日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求福建汇天生物药业有限公司首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的调查，对实物资产进行数量核对，调查、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告，并经公司内部三级审核，最后提交正式评估报告。

九、评估前提、基本假设、具体假设

1. 评估前提：本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

2. 基本假设：

2.1 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2.2 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

2.3 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

2.4 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

2.5 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

3. 具体假设：

3.1 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2011 年 12 月 31 日的股东全部权益价值的反映为假设条件。

3.2 本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

3.3 本公司在评估过程中，接受了部分由福建汇天生物药业有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由北京实达科技发展有限公司负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性；

3.4. 本次评估结论成立的评估假设和限制条件：

3.4.1 本次评估结果以除注册资产评估师知悉的实物资产外，不存在其他未申报的实物资产为假设前提。

3.4.2 本次评估结果以除注册资产评估师知悉的负债外，不存在其他负债为假设前提。

3.5. 本报告未考虑因资产转让而产生的有关税收及费用。

3.6. 本报告中的有关收益法预测中的一般假定条件：

3.6.1 公司所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和国家对药品制造业的宏观调控政策在预测期间未发生重大变化；

3.6.2 公司主要经营所在地、行业形势及业务涉及地区的社会经济环境在预测期间无重大变化；

3.6.3 公司未来仍以现有的经营管理团队，生产经营模式进行；

3.6.4 公司盈利预测期内现行的信贷利率、汇率及市场行情等在预测期间无重大改变；

3.6.5 公司从事行业的特点及产品市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响；

3.6.6 国家税收政策及公司所在地方的税负基准及税率政策无重大改变；

3.6.7 公司不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长；

3.6.8 假设公司未来的资产管理比率保持基准日的水平；

3.6.9 假设公司未来生产、销售能够达到本次评估预测的规模标准；

3.6.10 假设公司未来的盈利预测期内不发生重大的资产并购事项和重大投资项目；

3.6.11 假设公司未来贷款规模、利率保持不变；

3.6.12 假设公司未来销售成本率及营业费用占收入比重均保持 2011 年水平；

3.6.13 假设公司未来每年取得政府补助与前几年保持一致为 30 万元；

3.6.14 假设公司未来继续取得国家需要重点扶持的高新技术企业资格，保持所得税 15%不变；

3.6.15 假设公司在 2016 年前不需对房产土地进行更新投入，2016 年之后每年固定资产及土地更新投入与折旧保持一致；

3.6.16 假设公司预计的最低现金保有量与实际相符；

3.6.17 不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，分别采用了资产基础法和收益法对福建汇天生物药业有限公司股权转让的股东全部权益项目进行了评估，并采用收益法的评估结果作为本报告的评估结论。

（一）两种评估方法评估结果

1. 资产基础法评估

经采用资产基础法评估，福建汇天生物药业有限公司股东全部权益价值(净资产)账面值为人民币-2,665.05万元，评估值为人民币318.79万元，评估增值2,983.84万元，增值率111.96%。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

资产项目		账面价值	调整后净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
1	流动资产	4,387.78	4,387.78	4,899.62	511.84	11.67%
2	非流动资产	3,766.25	3,766.25	6,688.37	2,922.12	77.59%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-	-
6	长期股权投资	150.73	150.73	109.08	-41.65	-27.63%
7	投资性房地产	-	-	-	-	-
8	固定资产	2,409.37	2,409.37	3,814.54	1,405.17	58.32%
9	在建工程	9.00	9.00	9.00	-	-
10	工程物资	2.72	2.72	2.72	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-	-
14	无形资产	1,142.64	1,142.64	2,753.03	1,610.39	140.94%
15	开发支出	-	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-	-
17	长期待摊费用	51.79	51.79	-	-51.79	-100.00%
18	递延所得税资产	-	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-	-
20	资产总计	8,154.03	8,154.03	11,587.99	3,433.96	42.11%
21	流动负债	9,980.59	9,980.59	10,430.71	450.12	0.05
22	非流动负债	838.49	838.49	838.49	-	-

23	负债合计	10,819.08	10,819.08	11,269.20	450.12	0.04
24	净资产（所有者权益）	-2,665.05	-2,665.05	318.79	2,983.84	111.96%

2. 收益法评估结果

经采用收益法评估，福建汇天生物药业有限公司股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币-2,665.05万元，评估值为人民币1,295.05万元，评估增值3,960.10万元。

单位：人民币万元

项 目	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年及以后
一、营业收入	7,550.71	7,986.37	8,195.21	8,386.18	8,517.30	8,517.30
二、营业成本	2,387.99	2,484.61	2,531.22	2,575.17	2,605.35	2,605.35
三、息税前盈余	468.29	633.84	713.79	763.16	797.50	797.50
四、息前税后盈余	468.29	538.76	606.72	648.69	677.87	677.87
五、净现金流量	572.44	640.21	707.85	751.27	772.80	677.87
折现系数（折现率 11.67%）	0.90	0.80	0.72	0.64	0.58	5.51
六、净现值	512.62	513.39	508.31	483.11	445.03	3,735.33
七、净现值和						6,197.79
加：溢余资产	526.66					
长期股权投资	109.08					
非经营性资产及负债	-4,699.99					
减：有息负债	838.49					
九、净资产评估值	1,295.05					

（二）评估结论分析和确定

本次资产基础法评估结果为318.79万元，收益法评估结果为1,295.05万元，收益法评估结果高于资产基础法评估结果976.26万元。两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业账面现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

由于资产基础法是基于重建企业的角度进行考虑的，福建汇天生物药业有限公司前身为建省三明制药厂，创建于1969年8月，经过多次改造，存在较多历史遗留问题，历史资料缺失，资产利用率低，资产基础法较难真正反映出固定资产价值，同时，资

产基础法未充分考虑未入账无形资产的价值，不能完全反映出企业潜在无形资产的价值。而收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，收益法它涵盖了被估对象的各种有形和无形的有效资产配置，包括合同、技术，以及不可确指的客户资源、优秀的团队、成本控制能力等，这些都是资产基础法中无法完全体现的。本次评估目的是股权转让，因此，交易双方更看重目标企业的获利能力而不是重建企业的成本。近期被评估单位的收入、成本、费用等无重大波动，获利能力比较稳定，收益法的结论相对更为合理，故本次评估选取收益法得出的评估值作为最终评估结果。

即：经采用收益法评估，福建汇天生物药业有限公司股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币-2,665.05 万元，评估值为人民币 1,295.05 万元，评估增值 3,960.10 万元。

十一、特别事项说明

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、合同、发票、单据、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

5. 本报告中的有关福建汇天生物药业有限公司等描述性的文字均摘自福建汇天生物药业有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6. 对于纳入本次评估范围尚未办理《房屋所有权证》的房屋建筑物，本次评估采用的估价对象建筑面积、工程量、数量、建成年份以委托方申报的数据为准，评估

师进行了必要的、独立核对工作，同时未考虑该部分估价对象权属归属因素对估价结果的影响，评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见。

7. 截止评估基准日，福建汇天生物药业有限公司账面体现较多往来款、借款等，由于挂账时间较长，无直接证据可确定款项是否可收回或支付，本次应收款项按账龄确定可收回情况，应付款项及借款等经核对后按审计后的账面值列示，未考虑可能存在事项变动对估值的影响。

8. 本次评估收益法中未来经营的最低现金保有量、闲置资产等指标与测量根据被评估单位提供的资料来确定。

9. 本次评估中评估师注意到，长期借款、长期应付款由于挂账多年，被评估单位也未计提利息，本次评估经核对后按审计后账面值列示，未考虑可能存在的利息对估值的影响。

10. 对于福建汇天生物药业有限公司长期股权投资，由于投资比例较低，无法对被投资企业进行整体评估，本次评估根据委托方提供的长期投资单位的会计报表，及福建汇天生物药业有限公司所占比例，确定长期投资的评估值。

11. 由于福建汇天生物药业有限公司本次列入评估申报范围部分构筑物年代久远，企业无法提供相关工程数据资料，本次不予评估暂按账面值列示。

12. 截止评估基准日，福建汇天生物药业有限公司为三明市第二水泥厂向三明市农行贷款提供的担保总计 425 万元，本次评估未考虑此项担保可能对评估结果的影响。

13. 根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后购买的设备，其进项税可以进行抵扣，本次机器设备的评估原值中不含增值税进项税。

14. 限于客观条件，本次评估中未对被估设备进行开机测试。

15. 期后事项

15.1 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

15.2 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

15.3 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

15.3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

15.3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

15.3.3 由于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。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

1. 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

2. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3. 根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

4. 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用。本评估报告的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经许可，不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告日期：

本次评估报告出具日为 2012 年 6 月 12 日。

中国注册资产评估师：林栩 林直

法定代表人：林 畅

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一二年六月十二日

泰禾集团股份有限公司拟转让股权涉及的 福建汇天生物药业有限公司 股东全部权益 资产评估报告附件

- 1、评估基准日审计报告。
- 2、委托方和被评估单位法人营业执照。
- 3、委托方和被评估企业的承诺函。
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料。
- 5、评估机构资格证书。
- 6、评估机构法人营业执照副本。
- 7、签字注册资产评估师资格证书。