

## 四环药业股份有限公司

### 关于关联交易评估情况的公告

本公司及其董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 一、交易概述

1、本公司曾于2005年5月19日在《中国证券报》和《证券时报》刊登了《关联交易进展情况公告》。

2001年5月18日，中联建设股份有限公司（以下简称为“中联建设”，现更名为“四环药业股份有限公司”），以全资附属企业——山东起重机厂及其他部分资产与部分负债，与北京四环时代生物药业有限公司（现更名为“北京四环时代科技发展有限公司”，以下简称为“四环时代”）的全部经营性资产和负债进行了资产置换。置出资产中包括位于广东省惠州市大亚湾经济技术开发区西区上杨之证号分别为惠湾国用（2005）第13210100044号、惠湾国用（2005）第13210100045号、惠湾国用（2005）第13210100046号，共计7万平方米，评估价值为4200万元之三块国有土地使用权。

由于本公司没有及时完成上述土地使用权的过户，导致该土地使用权至今仍在本公司名下。因此四环时代要求作退回处理。在双方协商基础上，本公司决定解除该未履行条款，同时按原价向对方退还现金并按商业银行同期贷款利率向对方支付相应利息。该项交易以帐面价值为依据，按商业银行同期贷款利率5.31%加收贷款利息8,920,800.00元，交易金额共计50,920,800.00元。

2、该事项已经董事会三届临时会议审议通过，关联董事已回避表决，独立董事已发表相关独立意见。该事项须提交2005年第一次临时股东大会审议，关联股东需回避表决。

#### 二、交易标的评估情况

##### 1、基本情况

名称：土地使用权

类别：无形资产

权属：在该项资产上没有设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况，没有涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

基本情况：宗地均位于大亚湾经济技术开发区范围内。大亚湾经济技术开发区距惠州市 45 公里，辖澳头、西区和霞涌三个街道办事处，澳头办事处是区政府所在地，该宗地位于西区街道办事处，共计 7 万平米，为空地，无地上建筑物及附着物。土地使用权为 2000 年 11 月 9 日取得，出让年期为 50 年。区内有主干道进港大道、澳头路和奥水路，有多条公交车经过，距惠州机场 60 公里。

帐面价值：该土地使用权在四环时代帐面价值为 4200 万元，未进行摊销处理。

## 2、评估情况

评估标的：大亚湾经济技术开发区西区上杨3宗土地，土地总面积70000平方米。

评估事务所名称：北京天平房地产评估有限公司

评估基准日：2005年5月31日

评估方法：此次评估主要选用基准地价系数修正法、假设开发法两种方法进行评估。

评估价值：4536 万元。宗地地价详见土地估价结果一览表。

土地估价结果一览表

宗地编号	宗地名称	估价日期 土地使用者	土地使用证号	宗地位置	估价日期 登记用途	估价设定用途	容积率	估价日期 实际开发程度	估价设定开发程度	估价设定 土地使用年限	土地面积 (平方米)	单位面积 地价 (元/平方米)	总地价 (万元)
1	宗地 A	四环药业股份有限公司	惠湾国用(2005)第13210100044号	西区上杨	综合用地	商业、住宅	1.1	宗地红线外三通，红线内场地平整	宗地红线外三通，红线内场地平整	商业40年，住宅45.5年	29200	648	1892.1600

		公司											
2	宗地 B	四环药业股份有限公司	惠湾国用(2005)第13210100045号、	西區上楊	综合用地	商业、住宅	1.1	宗地红线外三通,红线内场地平整	宗地红线外三通,红线内场地平整	商业40年,住宅45.5年	23115	648	1497.8520
3	宗地 C	四环药业股份有限公司	惠湾国用(2005)第13210100046号	西區上楊	综合用地	商业、住宅	1.1	宗地红线外三通,红线内场地平整	宗地红线外三通,红线内场地平整	商业40年,住宅45.5年	17685	648	1145.9880
合计											70000		4536

### 三、定价情况

交易金额：50,920,800.00元

支付方式：现金

定价情况：以帐面价值 4200 万元为依据，按商业银行同期贷款利率 5.31%加收贷款利息 8,920,800.00元。

### 四、收购资产的目的和对公司的影响

由于该地块系原中联建设于2000年从惠州市大亚湾汇通实业有限公司以置换方式取得，2001年又由中联建设（现为“四环药业”）置换到了四环时代，该权证一直挂在中联建设名下，后中联建设又更名为四环药业，因此权证变更中涉及的相关资料准备及手续较多，本公司没有及时完成上述土地使用权的过户，导致该土地使用权至今仍在本公司名下。因此同意四环时代的要求作退回处理。

目前本公司对该地块尚无具体开发方案。由于大亚湾经济技术开发区目前已经发展为以石化产业为主导，电子、汽车零配件工业协调发展，并充分发挥惠州港的物流聚集效应。大亚湾“一港四区”的发展格局已初步形成，并呈现出良好的发展态势。此项交易完成后，由于购置无形资产所支付现金，公司帐

面货币资金将减少，此项交易对公司财务状况和经营成果无不良影响。公司今后将对该地块的开发情况作持续性披露和及时公告。

#### 五、备查文件目录

- 1、董事会决议；
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见；
- 3、评估报告。

评估报告摘要请见附件，评估报告全文将于2005年6月15日刊登于巨潮资讯网。请投资者查阅。

特此公告。

四环药业股份有限公司

董事会

2005年6月13日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

大亚湾经济技术开发区西区上杨3宗土地使用权价格评估

### 二、委托估价方

委托单位：四环药业股份有限公司  
单位地址：北京顺义区南法信地区三家店村北  
联系人：黄佳兴  
联系电话：010-68003377-8668

### 三、估价目的

四环药业股份有限公司拟购买大亚湾经济技术开发区西区上杨3宗土地，特委托北京天行房地产评估有限公司对涉及的土地进行土地使用权价格评估，为其提供购买价格参考。

### 四、估价基准日

二00五年五月三十一日

### 五、估价日期

二00五年六月二日至二00五年六月十日

### 六、地价定义

此次待估宗地包括3宗地，土地总面积为70000平方米。各宗地的土地登记用途和估价设定用途详见表1。

估价对象实际开发程度为宗地外三通（通路、通讯、通电），宗地内场地平整；根据估价目的，此次评估设定开发程度为：宗地外三通（通路、通讯、通电）及宗地内场地平整。

各待估宗地的评估地价是指在评估基准日为2005年5月31日、现状利用条件下、设定土地开发程度与用途、出让土地按估价设定土地使用年期的正常交易情况下的土地使用权价格。

表1 待估宗地实际与设定用途、开发程度一览表

宗地编号	宗地名称	估价期日（登记）用途	估价设定用途	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	估价设定土地使用年限
1	宗地A	综合用地	商业、住宅	宗地红线外三通，红线内场地平整	宗地红线外三通，红线内场地平整	商业40年，住宅45.5年
2	宗地B	综合用地	商业、住宅	宗地红线外三通，红线内场地平整	宗地红线外三通，红线内场地平整	商业40年，住宅45.5年
3	宗地C	综合用地	商业、住宅	宗地红线外三通，红线内场地平整	宗地红线外三通，红线内场地平整	商业40年，住宅45.5年

### 七、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在估价设定的开发程度条件下、于评估基准日 2005 年 5 月 31 日的，不同用途，不同使用年期的土地使用权价格。

评估出让土地总面积：70000 平方米  
评估出让土地单位地价：648 元/平方米  
评估出让土地总地价：4536 万元  
大写：肆仟伍佰叁拾陆万元整  
(货币种类：人民币)  
宗地地价详见土地评估结果一览表(附表 1)

#### 八、土地评估师签字

姓名	土地评估师资格证书号
程千发	96010066

严星	92010019
----	----------

#### 九、土地评估机构

评估机构负责人签字：

周雪燕

北京天平行房地产评估有限公司

二 00 五年六月十日

附表 1：土地估价结果一览表

宗地编号	宗地名称	估价期日土地使用者	土地使用证号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定的用途	容积率	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	估价设定土地使用年限	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)
1	宗地A	四环药业股份有限公司	惠湾国用(2005)第13210100044号	西区上杨	综合用地	商业、住宅	1.1	宗地红线外三通,红线内场地平整	宗地红线外三通,红线内场地平整	商业40年,住宅45.5年	29200	648	1892.1600
2	宗地B	四环药业股份有限公司	惠湾国用(2005)第13210100045号、	西区上杨	综合用地	商业、住宅	1.1	宗地红线外三通,红线内场地平整	宗地红线外三通,红线内场地平整	商业40年,住宅45.5年	23115	648	1497.8520
3	宗地C	四环药业股份有限公司	惠湾国用(2005)第13210100046号	西区上杨	综合用地	商业、住宅	1.1	宗地红线外三通,红线内场地平整	宗地红线外三通,红线内场地平整	商业40年,住宅45.5年	17685	648	1145.9880
合计											70000		4536