

**北方国际信托投资股份有限公司
与四环药业股份有限公司换股合并项目
资产评估报告书**

中企华评报字(2007)第 450 号

共一册，第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零七年十二月二十九日

目 录

资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书.....	6
一、委托方与资产占有方简介	6
二、评估目的	9
三、评估范围和对象.....	9
四、评估基准日	9
五、评估原则	10
六、评估依据	10
七、评估的价值类型和定义.....	13
八、评估方法	13
九、评估过程	18
十、评估结论	20
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告基准日期后重大事项	21
十三、评估报告法律效力	22
十四、评估报告提出日期	22
备查文件目录.....	23
一、经济行为文件	23
二、资产占有方会计报表	23
三、委托方与资产占有方营业执照复印件	23
四、产权证明文件复印件	23
五、委托方与资产占有方承诺函	23

六、资产评估人员和机构的承诺函.....	23
七、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件.....	23
八、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件.....	23
九、项目参加人员资格证书复印件.....	23
十、项目合同书.....	23

北方国际信托投资股份有限公司 与四环药业股份有限公司换股合并项目 资产评估报告书摘要

中企华评报字(2007)第 450 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

根据北方国际信托投资股份有限公司股东会决议，北方国际信托投资股份有限公司拟与四环药业股份有限公司换股合并。北京中企华资产评估有限责任公司接受北方国际信托投资股份有限公司的委托，对该公司股东全部权益价值进行了评估，以确定其市场价值，为换股作价提供价值参考依据。

根据国家有关资产评估的法律和规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京中企华资产评估有限责任公司对北方国际信托投资股份有限公司的股东全部权益进行了评估，评估分别采用了市场法和成本法，经对两种方法计算的评估结果进行分析比较，结合本次评估目的，最终选用市场法结果作为评估结果：

在评估基准日 2007 年 10 月 31 日持续经营前提下，经中兴华会计师事务所审计后，纳入评估范围内企业账面总资产为 132465.06 万元，总负债为 13465.67 万元，净资产为 118999.39 万元，经采用市场法评估后，北方国际信托投资股份有限公司股东全部权益价值为 238542.77 万元，每股价格为 2.39 元，增值率 100.46%。

本报告书所揭示的评估结论仅对北方国际信托投资股份有限公司与四环药业股份有限公司换股合并事宜有效，本报告评估结论使用有效期为一年，至 2008 年 10 月 31 日。超过一年，需重新进行资产评估。

法定 代 表 人：孙月焕

注册资产评估师：李建英

注册资产评估师：王鸿育

北京中企华资产评估有限责任公司

2007年12月29日

北方国际信托投资股份有限公司 与四环药业股份有限公司换股合并项目 资产评估报告书

中企华评报字(2007)第 450 号

北京中企华资产评估有限责任公司接受北方国际信托投资股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对北方国际信托投资股份有限公司与四环药业股份有限公司换股合并事宜所涉及的全部资产及相关负债进行了评估。本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证,对委估资产在 2007 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方与资产占有方简介

本次评估项目委托方及资产占有方均为北方国际信托投资股份有限公司。

- 1、公司名称:北方国际信托投资股份有限公司
- 2、注册地址:天津市开发区第三大街 39 号
- 3、法定代表人:刘惠文
- 4、注册资本:壹拾亿零玖拾玖万捌千捌佰柒拾叁元
- 5、经济性质:股份制
- 6、成立日期:2001 年 6 月 12 日

7、公司概况:北方国际信托投资股份有限公司系经中国银行业监督管理委员会批准的大型国有股份制金融机构,是由泰达投资控股有限公司、津联集团有限公司、天津市财政局、天津市经济技术开发区财政局、中国海洋石油公司、泰达股份、津滨发展、天药股份等超大型国有企业、上市公司和民营企业投资组成的非银行金融机构,公司的注册资本为 10 亿元,股东 35 家。

1987年10月，经中国人民银行天津分行批准，成立天津经济技术开发区信托投资公司。2001年11月，与天津滨海信托投资有限公司合并为天津北方国际信托投资股份有限公司。2002年6月，改制为股份有限公司同时增资扩股，使公司注册资本达到150,251万元。同年9月，经中国人民银行批准重新登记。2003年10月，更名为北方国际信托投资股份有限公司。2005年12月，经天津市政府批准，成功剥离不良资产，完成公司分立，公司的注册资本变更为100,100万元。

公司主要业务内容：受托经营资金信托业务；受托经营动产、不动产及其他财产的信托业务；受托经营法律、行政法规允许从事的投资基金业务，作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；受托经营公益信托；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等中介业务；受托经营国务院有关部门批准的国债、政策性银行债券、企业债券等债券的承销业务；代理财产的管理、运用和处分；代保管业务；信用见证、资信调查及经济咨询业务；以银行存款、同业存款、贷款、融资租赁或投资方式运用自有资金；以固有财产为他人提供担保；办理金融同业拆借；中国银监会批准的其他业务。

天津北方国际信托投资股份有限公司是天津市最早参与证券发行承销的金融机构之一，也是当时天津唯一一家同时获得A、B股两项股票承销业务资格的金融机构。1992年公司发起成立“开信基金”，是天津首家挂牌上市的证券投资基金。1995年公司作为财务顾问为天津医药工贸集团在澳大利亚融资一举成功。1996年公司在“中国外汇交易中心排行榜”中，外汇总成交量和外汇代理成交量双双列全国非银行金融机构第一位。1999年公司代理B股成交量在上海证券交易所中外券商排名中列第十位。2000年4月公司完成了天津水泥股份有限公司在国内的发行上市工作，是天津第一家作为主承销商的本地证券机构。2002年9月26日，盘活固化资产，吸引民间资金，成功发售天津市首个集合资金信托计划“滨海新区基础设施建设（管网）资金信托计划”。2003年4月，创新信托募集形式，扩大信托募集规模，成功发售高校学生公寓优先收益权伞形信托。2004

年，加强同业合作，创新业务模式，成功发售京沪高速公路天津段（一期工程）项目集合资金信托计划。2005年9月，创新信托产品结构，设计优先-劣后受益权，成功发售泰达城“万通上游国际”项目前期建设开发集合资金信托计划。2005年，抓住经济热点，拓展房地产信托业务，成功发售天津北信房地产产业投资系列集合资金信托计划，共募集信托资金5亿元。2007年，公司在加大网下新股申购力度的同时，积极扩大贷款信托业务和证券投资信托业务，不仅推出了“泰达北斗星城”项目贷款等多项集合资金信托计划，还积极推出指数加强07-1证券投资等多项集合资金信托计划，公司1-9月份已提前超额完成董事会下达的经营任务指标。

8、经营范围：信托存贷款、投资业务；委托存贷款、投资业务；房地产投资业务；有价证券业务；金融租赁业务；代理财产保管与处理业务；代理收付业务；经济担保和信用见证业务；经纪咨询业务；外汇业务。

9、最近三年的财务状况及经营情况

(1) 最近三年的财务状况

金额单位：元

项 目	2005年12月31日	2006年12月31日	2007年10月31日
流动资产	255,128,962.99	381,968,203.27	896,261,357.82
长期投资	678,470,271.05	599,363,941.25	259,302,432.97
资产总计	941,746,647.50	990,012,941.67	1,324,650,561.42
流动负债	19,014,240.92	55,479,504.90	103,450,949.52
长期负债	0	0	31,205,764.32
负债合计	19,014,240.92	55,479,504.90	134,656,713.84
净资产：	922,732,406.58	934,533,436.77	1,189,993,847.58
资产负债率(%)	2.06	5.93	11.32

(2) 最近三年的经营情况

金额单位：元

项 目	2005年	2006年	2007年1-10月
一、营业收入	42,536,503.72	36,465,359.07	335,675,654.40
二、营业利润	-81,549,337.96	36,529,759.11	262,646,814.67
三、利润总额	-62,425,171.73	27,189,217.8	262,963,583.18

四、净利润	-62,425,171.73	22,790,851.15	198,089,762.44
-------	----------------	---------------	----------------

10、执行的主要会计政策

《2001年金融企业会计制度》和财政部相关会计规定。

二、评估目的

根据北方国际信托投资股份有限公司股东会《北方国际信托投资股份有限公司第二届董事会2007年第六次临时会议决议》关于四环药业股份有限公司换股合并的决议，需对北方国际信托投资股份有限公司进行整体评估，以评估结果作为换股定价的参考依据。

三、评估范围和对象

评估范围为北方国际信托投资股份有限公司在评估基准日股东全部权益。

具体评估对象为北方信托每股市场价值。上述评估范围资产在评估基准日的审计后账面价值情况如下表所示：

评估基准日：2007年10月31日

金额单位：万元

序号	项 目	账面原值	账面净值
1	流动资产		89626.14
2	固定资产	5500.19	4879.22
3	资产总计		132465.06
4	流动负债		10345.09
5	长期负债		3120.58
6	负债合计		13465.67
7	净资产		118999.39

本次申报评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2007年10月31日。

此基准日由委托方根据四环药业与其换股吸收合并的整体时间进度安排确定。

五、评估原则

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

(三)遵循科学性原则。评估人员根据各类资产的特点确定了科学的评估方法，使资产评估结果科学合理；

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日 2007 年 10 月 31 日的现行市场价值；

(五)遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产按目前的用途和使用的方式等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

(六)遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用最低的一种；

(七)遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立；

(八)维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、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)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
3. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；
4. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(财评字[1999]91 号)；
5. 财政部《资产评估报告基本内容与格式的补充规定》(财评字[1999]302 号)；

6. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号);
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令,2001年);
8. 《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会1996年5月7日发布);
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会2003);
10. 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);
11. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
12. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中国资产评估协会,2004年12月30日);
13. 《金融不良资产评估指导意见(试行)》(中国资产评估协会,中评协[2005]37号,2005年3月21日);
14. 中国人民银行发布的《贷款风险分类指导原则》;
15. 《中华人民共和国担保法》;
16. 《中华人民共和国商业银行法》;
17. 《金融保险企业财务制度》(1993年7月1日);
18. 《金融企业会计制度》(2001年版);
19. 《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日);
20. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日);
21. 国家质量技术监督局和中华人民共和国建设部联合发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
22. 其他有关法律、法规、通知文件等。

(二)评估工作行为依据

1. 北方国际信托投资股份有限公司与四环药业换股合并股东会决议;
2. 北方国际信托投资股份有限公司与北京中企华资产评估有限公司签订的项目合同书。

(三)产权证明文件

1. 房屋所有权证;

- 2.国有土地使用证;
- 3.重大资产购置合同;
- 4.其他产权证明文件。

(四)采用的取价标准

- 1.资产占有方提供《资产评估清查申报明细表》及有关协议、合同书、发票等财务资料;
- 2.财政部财金[2001]28号《财政部关于印发<关于金融企业住房制度改革若干财务问题的规定>的通知》;
- 3.财政部《关于2002年度商业银行会计决算编审工作有关问题的通知》(财金[2002]176号);
- 4.财政部财会[2005]14号《金融工具确认和计量暂行规定(试行)》
- 5.银监会《未明确预计损失界定标准的风险性非信贷资产损失界定标准》(银监通[2003]1号);
- 6.银监会《关于调整银行市场准入管理方式和程序的决定》(银监通[2003]1号);
- 7.银监会《金融机构衍生产品交易业务管理暂行办法》(2004年2月4日);
- 8.中国人民银行《商业银行内部控制指引》(2002年9月18日);
- 9.中国人民银行发布《银行贷款损失准备计提指引》(银发[2002]98号);
- 10.财政部《关于缩短金融企业应收利息核算期限的通知》(财金[2002]5号);
- 11.建设部、国家物价局(1992)价费字479号《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》;
- 12.原国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
- 13.中国人民银行2007年10月31日贷款利率;
- 14.评估基准日房地产所在地市房地产价格信息资料;
- 15.评估人员现场勘察、调查获得的有关资料;
- 16.其他与评估有关的文件资料等。

(五)参考资料及其它

1.2007年10月刊《电脑采购》、《计算机世界》、《中国计算机报》、《慧聪商情》、《联合商情》、《黑马信息广告》及其商务网提供的计算机、办公自动化设备和汽车近期市场价格资料；

2.中兴华会计师事务所出具的北方国际信托投资股份有限公司2007年10月31日的专项审计报告；

3.其他相关资料。

七、评估的价值类型和定义

根据委估资产的具体情况以及评估目的，此次所评估资产的价值类型为市场价值，即指资产在持续使用假设前提下，在评估基准日公开市场上最佳使用或最有可能使用条件下，资产可能实现的交换价值的合理估计值。

八、评估方法

市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。结合本项目情况，分别采用下述三种具体方法对北方国际信托投资股份有限公司价值进行整体评估测算：

1、模拟上市比较法

目前我国已上市的信托类公司共有3家，分别是S爱建、陕国投A、安信信托，通过对上述公司在评估基准日前30个交易日二级股票市场收盘价进行分析，综合考虑流动性折扣、持股数量、二级市场交易量等流动性影响因素，测算上述公司大股东持有的锁定期间内限售条件股票的每股价值。再通过北方信托与上述3家公司分析对比，测算北方信托每股定价区间，进而得到北方信托公司每股比准价格。

2、参考企业比较法

根据北京国投、河北国投、中诚信托3家信托非上市公司近期公告成交情况，对股权成交价格进行分析，并分别确定比较案例的权重，作为北方国际信托投资股份有限公司每股定价的基点，加权计算其模拟成交价。

3、市净率模型法

估值模型：

股权价值=PB×每股净资产×股本数量

= $(ROE-g)/(COE-g)$ ×每股净资产×股本数量

相关参数含义如下：

指 标	含 义	计 算 公 式
PB	市净率	股票价格同每股账面价值的比值
ROE	长期净资产收益率	净利润/股东权益
COE	股权成本	无风险收益率+市场风险溢价×贝塔系数
g	长期增长率	股利或公司净利润增长率

采用上述市净率模型可以计算得出北方信托公司每股的价格。

通过上述三种角度分别进行计算，对每种方法计算结果进行分析，根据本次评估目的，从稳健及客观角度出发选用市净率模型计算结果。

成本法

即资产基础法，是在合理评估企业各项资产、负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。根据北方信托公司资产构成，逐项叙述评估方法如下：

（一）信贷资产

1.公司业务贷款评估方法

参考北方国际信托投资股份有限公司自身的五级分类判断标准对各类资产分类抽样验证，根据借款人还款能力、还款记录、还款意愿、贷款的担保、贷款偿还的法律责任等主要因素，判断借款人及时足额归还贷款本息的可能性。

公司业务贷款的评估值为贷款账面金额扣减减值准备后的净额，即：

贷款的评估值 = 账面金额 - 贷款减值准备。

其中正常类和关注类的贷款按照组合基准计算减值准备，而次级类、可疑类和损失类贷款按个案基准计算减值准备。

（二）投资类资产

北方国际信托投资股份有限公司股权投资划分为股票投资和其他投资，对于股票投资，按照其基准日收盘价计算确定评估值；对

于其他长期股权投资在评估中通过查阅长期投资协议、被投资单位的验资报告、被投资单位的章程等核实长期投资的真实性，并在此基础上针对各项长期投资项目的特点分别采用相应的方法进行适当的评估，其中：

(1)对于在评估基准日后北方国际信托投资股份有限公司已通过拍卖方式处置的长期股权投资，评估值根据基准日后北方国际信托投资股份有限公司拍卖成交价格扣除相关费用后的价值作为评估价值。

(2)对于北方国际信托投资股份有限公司投资于长城基金管理有限公司、天津北信保险经纪有限公司和泰达科技风险投资股份有限公司的投资项目，由于企业所持股比例较小，不占据控股地位，故按其审计后账面值乘以所持股比例确定评估值。

(3)对于北方国际信托投资股份有限公司投资于尧舜发展的内部法人股，由于该企业已资不抵债，评估为零。

(4)对于北方国际信托投资股份有限公司投资于太平洋证券股份有限公司的投资项目，由于所持有股份全部为流通股，故按其上市后市价确定评估值。

(5)对于北方国际信托投资股份有限公司投资于天津北国置业有限公司的投资项目，由于该项目已有较为明确的收购意向但尚未签署正式协议，收购价格仍有待商榷，故按其审定后的账面值确定评估值。

(三) 流动资产(不包括流动性信贷和投资类资产)

1. 货币资金

对于货币资金，评估人员通过对申报单位的库存现金进行盘点和对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2.其他应收款

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，核实后以调整后账面值作为评估值。

3. 待处理抵债资产

本次抵债资产鉴于可产生收益的具体情况，采用租金收益折现方法求取评估价值。

4. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为租入物业改良支出、房屋租赁费等内容。

对长期待摊费用的评估，遵循不重评不漏评的原则；对已在有形资产评估中考虑的费用性支出，不再考虑其评估值；对需要递延摊销的费用性支出，根据其实际收益贡献年限，计算剩余价值。

(四) 长期资产(不包括信贷和投资类长期资产)

1. 机器设备

本次设备类资产评估主要采用资产基础法和市场法。成本法的计算公式为：评估值=重置全价×成新率。

(1) 重置全价的确定

主要采用直接市场询价或查阅有关报价资料的方式确定设备购置价格，由于设备运输距离较短、安装调试简单、周期短，基本上直接以设备购置价格作为重置全价。对以淘汰的机型产品采用与其技术参数相近的机型设备报价为计价依据，通过计算其比准价格的方法确定其购置价格。

(2) 成新率的确定

A、对于主要设备考虑各类设备经济寿命年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定各项设备的理论成新率；

通过查阅有关成套设备、主要设备、系统的运行状况，主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该等设备的技术状况、维修保养的情况，综合确定该设备的现场勘察成新率；最后以权重法确定设备的综合成新率：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

B、对于一般小型设备采用现场勘察，结合设备经济寿命年限确定其成新率。

(3) 评估值的确定

根据以上分析计算，以重置全价与综合成新率相乘，计算得出评估值。

2. 房地产

本次评估根据资产具体情况分别采用重置成本法、市场比较法及收益法。

A: 重置成本法

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

重置全价=综合造价+前期费和其他费用+资金成本

(1) 综合造价是以建安直接费为基础组成的：首先收集委估房屋建筑的图纸、预决算资料及其他相关资料为基础进行相应的计算；其次根据当地颁发的建筑工程预算定额、建筑工程取费标准和费率以及人工费调整系数为基础计算出建筑物的综合造价。

(2) 前期费用和其他费用的计算：

前期费用和其他费用是根据国家有关部委、当地政府有关部门公布的，在评估基准日仍然持续使用的各项与建筑工程有关的费用为基础计算得出。

(3) 资金成本的计算：

资金成本即建设期投入资金的贷款利息。委估建筑物的计息按工程正常建成周期考虑，利率按相应的现行贷款利率计取，并假设综合造价、其他分摊等费用在建设期内均匀投入。

2. 成新率的确定

综合成新率=理论成新率×权重+现场勘察成新率×权重

B: 市场比较法

市场比较法是将评估对象与同一供应圈近期交易的类似房地产进行比较，通过交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出房地产价值的一种评估方法。

C: 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选择适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的方法。

(五) 无形资产及其他资产

无形资产主要包括土地使用权及海域使用权等。

评估人员对各项权利的取得方式、取得日期、使用状况以及各项权力的原始发生额进行了核实，查阅了购置合同、发票及相关会计资料。

本次土地评估采用基准地价修正法和成本逼近法。

1、基准地价修正法：就是利用政府已经确定公布的基准地价，依据替代原理，通过交易日期、区域因素和个别因素（包括土地使用权年限）的比较修正，由基准地价调整得出估价对象宗地价格的估价方法。

2、成本逼近法：就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增值收益来推算土地价格的估价方法。

（六）负债

评估范围为企业申报的各项负债，具体包括应付账款、其他应付款、应付职工薪酬及应交税金等项目。

根据北方国际信托投资股份有限公司提供的各项目明细表，以经过审查核实的调整后账面值作为其评估值。核实过程中对于企业实际不需要支付的项目评估为零。

九、评估过程

本次评估过程介绍如下：

（一）接受委托

评估机构接受委托后，首先进行以下工作：

1、向委托方了解总体方案，明确评估目的，明确评估的范围和对象；

2、与委托方签署资产评估业务约定书。

（二）资产清查

评估人员于2007年11月6日-13日进入北方国际信托投资股份有限公司，进行了资产清查工作。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业的工作底稿。

现将资产清查情况说明如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查资产占有方提供的资产评估明细表

评估人员分专业审核各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、漏填、资产项目不明确等现象，并要求企业及时更正。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

对机器设备，评估人员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、使用状况，通过与财务人员的交流了解账面原值各项费用的构成情况，然后查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，比较充分地了解了设备的历史变更及运行情况。

对房屋建筑物、构筑物我们进行了现场勘察，查阅了主要房屋建筑物、构筑物的预(决)算书及施工图纸等，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、查验产权证明文件

我们对评估范围内资产占有方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。

(三)评定估算

从2007年11月13日-21日，评估组对从调查现场收集的资料进行分析和计算，分资产类别对各独立核算单位的各项资产进行分析、计算和评估。

(四)评估汇总

- 1、评估小组将分项报告进行汇总，得出评估结果；
- 2、根据评估结果，对其增减值变动原因等进行分析；

3、撰写评估说明与报告；

4、内部复核

由公司内部审计委员会对资产评估报告书、评估明细表及评估说明进行审核，并根据审核意见进行修改、补充。

(五)提交报告

评估报告经公司内部审核委员会复核后，履行会签手续，并加盖公章出具正式报告。

十、评估结论

根据国家有关资产评估规定，本着独立、客观、公正和科学的原则，并履行必要的评估程序，北京中企华资产评估有限责任公司对北方国际信托投资股份有限公司与四环药业股份有限公司换股合并事宜所涉及的北方国际信托投资股份有限公司股东全部权益价值进行了评估。结合本次评估目的，因成本法评估结果不能恰当反映评估对象的市场价值，故不适宜采用，本次评估最终选用市场法结果作为本报告评估结果，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2007 年 10 月 31 日持续经营前提下，评估范围内前经北京中兴华会计师事务所审计的企业账面总资产为 132465.06 万元，总负债为 13465.67 万元，净资产为 118999.39 万元，评估后的股东全部权益价值为 238542.77 万元，每股价格为 2.39 元，增值率 100.46%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)对于评估基准日期后、评估报告出具日之前，北方国际信托投资股份有限公司已经处置的闲置资产、长期投资、抵债资产及关联不良贷款等资产，本次评估中，在各资产占有单位提供有关资产处置资料的基础上，评估人员充分考虑到已处置资产的实际情况，以实际处置价格扣除相关费用后的净值确定该部分资产在评估基准

日的评估价值。

(二)本评估报告未考虑评估报告结果使用因税收政策而产生的可能影响。

(三)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

由委托方和资产占有方管理层及其有关人员提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等,是编制本报告的基础;针对本项目,评估师进行了必要的、独立的核实工作,北方国际信托投资股份有限公司和相关当事人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(四)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的,受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(五)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告基准日期后重大事项

(一)评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估;

(二)评估基准日后,央行提高了人民币存款准备金 0.5 个百分点,该事项会对银行贷款业务产生一定的影响;

(三)由于北方信托公司持续经营,自评估基准日至股权交割日每股净资产会有增减变化。在评估报告一年的有效期内,每股净资产

产价值发生较大变化时，提请交易双方根据原评估方法对交易价格进行相应调整。

除上述情况外，本次资产评估过程中未发现有影响评估工作的重大期后事项。

十三、评估报告法律效力

(一)本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件；

(二)本报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和北方国际信托投资股份有限公司与四环药业股份有限公司换股合并项目有效，有效期为一年，至2008年10月31日；

(三)本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，根据国家规定需提交国资监管主管部门备案，取得备案文件后方能正式使用；

(四)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开。

十四、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2007年12月29日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：李建英

注册资产评估师：王鸿育

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零七年十二月二十九日

备查文件目录

- 一、经济行为文件
- 二、资产占有方会计报表
- 三、委托方与资产占有方营业执照复印件
- 四、产权证明文件复印件
- 五、委托方与资产占有方承诺函
- 六、资产评估人员和机构的承诺函
- 七、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件
- 八、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件
- 九、项目参加人员资格证书复印件
- 十、项目合同书