

**四环药业股份有限公司
拟向四环生物产业集团有限公司
出售全部资产和负债项目
资产评估报告书**

中企华评报字[2007]第 438 号
(共一册, 第一册)

**北京中企华资产评估有限责任公司
二〇〇七年十二月十八日**

目 录

资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	4
一、委托方与资产占有方简介	4
二、评估目的	6
三、评估范围与对象	7
四、评估基准日	7
五、评估原则	8
六、评估依据	8
七、价值类型及定义	10
八、评估方法	11
九、评估过程	17
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估基准日期后重大事项	23
十三、评估报告书的法律效力	23
十四、评估报告提出日期	24
资产评估报告书备查文件	25

**四环药业股份有限公司
拟向四环生物产业集团有限公司
出售全部资产和负债项目
资产评估报告书摘要**

中企华评报字(2007)第 438 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。

根据四环药业股份有限公司 2007 年 11 月 23 日第三届董事会临时会议审议通过的《关于公司重大重组暨以新增股份换股吸收合并北方国际信托投资股份有限公司的议案》，四环药业股份有限公司拟向四环生物产业集团有限公司出售全部资产和负债。北京中企华资产评估有限责任公司受四环药业股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的四环药业股份有限公司的全部资产及负债进行了评估，以便为上述资产出售提供价值参考依据。

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，本公司的评估人员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，本次评估采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

以持续经营为假设前提，在评估基准日 2007 年 10 月 30 日，企业申报的企业总资产账面价值为 30,130.76 万元，总负债为 26,919.44 万元，净资产为 3,211.32 万元；调整后总资产账面值为 30,130.76 万元，总负债为 26,919.44 万元，净资产为 3,211.32 万元；评估后总资产为 30,482.27 万元，总负债为 26,915.10 万元，净资产为 3,567.17 万元，评估增值 355.85 万元，增值率 11.08%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2007 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	4,122.49	4,122.49	4,273.83	151.34	3.67
长期投资	2	10,202.48	10,202.48	9,897.59	-304.89	-2.99
固定资产	3	8,693.22	8,693.22	11,952.85	3,259.63	37.50
其中：建筑物	4	2,216.84	2,216.84	2,318.22	101.38	4.57
机器设备	5	1,607.85	1,607.85	1,411.98	-195.87	-12.18
在建工程	6	4,332.19	4,332.19	6,207.78	1,875.59	43.29
无形资产	7	6,193.81	6,193.81	3,439.24	-2,754.57	-44.47
其中：土地使用权	8	4,417.71	4,417.71	3,307.50	-1,110.21	-25.13
其它资产	9	918.76	918.76	918.76	0.00	0.00
资产总计	10	30,130.76	30,130.76	30,482.27	351.51	1.17
流动负债	11	25,211.30	25,211.30	25,206.96	-4.34	-0.02
长期负债	12	1,708.14	1,708.14	1,708.14	0.00	0.00
负债总计	13	26,919.44	26,919.44	26,915.10	-4.34	-0.02
净资产	14	3,211.32	3,211.32	3,567.17	355.85	11.08

本次评估结果的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告的使用者应注意本报告中的特别事项对评估结论所产生的影响。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：黎东标

注册资产评估师：刘天飞

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇七年十二月十八日

四环药业股份有限公司
拟向四环生物产业集团有限公司
出售全部资产和负债项目
资产评估报告书正文
中企华评报字(2007)第438号

北京中企华资产评估有限责任公司接受四环药业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，对四环药业股份有限公司(以下简称:四环药业)的全部资产及负债进行了评估。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，对委估资产及负债在2007年10月31日所表现的市场价值作出反映。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

本项目委托方及资产占有方均为四环药业股份有限公司。

1. 企业名称: 四环药业股份有限公司
2. 注册资本: 93,225,000 元人民币
3. 注册地址: 北京市顺义区南法信地区三家店村北
4. 企业类型: 股份有限公司
5. 法定代表人: 陈军
6. 经营范围: 生物医药、中西药的研究开发;“欧力康牌玄驹口服液”保健食品的委托加工;保健食品的销售(有效期以卫生许可证为准);医疗器械经营(产品范围及有效期限以许可证为准);小容量注射剂、冻干粉针剂的生产(有效期限以生产许可证为准);对生物医药、中西药、高新技术产业、房地产、旅游项目的投资;资产受托经营;资产重组及企业收购、兼并、转让的咨询;经济信息咨询(国家有专项规定的除外);技术开发、技术转让;技术咨询、技术服务;建筑工程

机械设计；建筑装修；起重机制造、销售；经营本企业和成员企业自产产品及技术出口业务；本企业和成员企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外)；经营进料加工和“三来一补”业务。

7. 企业概况及历史沿革：

历史沿革：四环药业股份有限公司原名中联建设装备股份有限公司，中联建设装备股份有限公司是1996年以社会募集方式设立的股份有限公司。于1996年8月在深交所公开发行1250万社会公众股，股本为5000万元。1997年7月，北京市证券监督管理委员会以京证监函（1997）50号文批准，公司采取分红送股方式，每10股送1股，股本增至5500万元；1997年10月，北京市证券监督管理委员会以京证监函（1997）68号文批准，采取分红送股和资本公积金转增股本方式，每10股送2股转增3股，股本增至8250万元。2001年6月21日，公司召开2001年度第二次临时股东大会，审议并通过了《关于中联建设装备股份公司与北京四环时代生物药业有限公司进行资产置换的议案》，同意以中联建设装备股份公司全资企业—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的全部经营性资产和负债进行置换。资产置换后，本公司主营业务从起重机械的制造及销售变更为生物制药、中西药的研究开发；小容量注射剂、冻干粉针剂的生产及销售。2001年7月4日，公司经国家工商行政管理局核准更名为四环药业股份有限公司。2006年6月14日，公司第二次临时股东大会决议通过《关于利用资本公积金向流通股股东定向转增股本进行股权分置改革的议案》，全体流通股股东每10股定向转增5.2股，全体流通股股东获得10725000股的股份，至此股本总额增至9322.5万元。公司已办理工商变更登记。

四环药业股份有限公司目前的股东出资比例如下表所示：

股东名称	所持股份数	出资比例
有限售条件		
四环生物产业集团有限公司	56,100,000	60.18%

股东名称	所持股份数	出资比例
北大星光集团有限公司	3,960,000	4.25%
北京福满楼酒家有限公司	825,000	0.88%
中国非金属材料总公司	330,000	0.35%
恩平市同和农业投资有限公司	330,000	0.35%
中联实业股份有限公司	165,000	0.18%
中国建设机械总公司	165,000	0.18%
小计:	61,875,000	66.37%
无限售条件		
流通 A 股股东	31,350,000	33.63%
合计:	93,225,000	100%

8. 四环药业股份有限公司近年的资产、负债及经营情况

金额单位：人民币万元

项 目	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年 1-10 月
总资产	39,247.91	36,882.76	33,611.19	30,130.76
总负债	24,509.68	24,702.32	28,155.67	26,919.44
净资产	14,738.23	12,180.44	5,455.52	3,211.32
销售收入	9,825.38	6,200.84	21,30.64	703.46
利润总额	1,203.80	-2,539.74	-6,701.34	-2,829.06
净利润	914.43	-2,516.60	-6,627.07	-2,829.06

四环药业股份有限公司执行《企业会计准则》、《企业会计制度》及其有关规定。

二、评估目的

根据四环药业股份有限公司 2007 年 11 月 23 日第三届董事会临时会议审议通过的《关于公司重大重组暨以新增股份换股吸收合并北方国际信托投资股份有限公司的议案》，四环药业股份有限公司拟向四环生物产业集团有限公司出售全部资产和负债。北京中企华资产评估有限责任公司受四环药业股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的四环药业股份有限公司的全部资产及负债进行了评估，以便为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估范围与对象

(一) 评估对象

评估对象为四环药业股份有限公司拟出售的全部资产及负债。

(二) 评估范围

具体评估对象包括：流动资产、长期投资、固定资产(房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备)、在建工程、无形资产、流动负债和非流动负债等。上述评估范围资产在评估基准日的账面价值情况如下表所示：

金额单位：人民币元

资产类型	账面原值	账面净值
流动资产		41,224,877.06
长期投资		102,024,825.08
固定资产	68,295,607.79	49,002,575.68
固定资产减值准备		5,392,191.14
在建工程		43,321,858.00
在建工程减值准备		0.00
无形资产及其他资产		61,938,082.98
资产总计		301,307,652.11
流动负债		252,112,952.35
非流动负债		17,081,436.93
负债合计		269,194,389.28
净资产		32,113,262.83

本次申报评估的资产范围与委托评估的范围一致，上述资产范围经中兴华会计师事务所有限责任公司审计并出具有保留意见的审计报告。

四、评估基准日

本经济行为的评估基准日是 2007 年 10 月 31 日。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产，本报告中的账面值与委估单位评估基准日经中兴华会计师事务所有限责任公司审计后的账面值一致。

该评估基准日的是由北方国际信托投资股份有限公司、四环药业

股份有限公司及相关中介机构讨论确定的。

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。结合本次评估的特点，同时结合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、规模、环境等情况继续使用，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，则选用以较低的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响；

(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) 评估法律法规依据

1. 中国资产评估协会中评协[1996]03号《资产评估操作规范意见》

(试行);

2. 财政部财评字[1999]91号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;

3. 财政部财会[2000]25号文《企业会计制度》, 财政部财会[2001]43号文《实施<企业会计制度>及其相关准则问题解答》; 财政部2006年2月15日颁布的财政部令第33号《企业会计准则-基本准则》;

4. 财政部财企[2004]20号文关于印发《资产评估准则-基本准则》和《资产评估职业道德准则-基本准则》的通知;

5. 中国资产评估协会颁发的《企业价值评估指导意见(试行)》;

6. 2007年3月16日十届人大第5次会议通过的《中华人民共和国企业所得税法》;

7. 中注协会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

8. 《中华人民共和国房地产管理法》;

9. 《中华人民共和国土地法》;

10. 其他有关法律、法规、通知文件等。

(二) 评估工作行为依据

1. 四环药业股份有限公司2007年11月23日召开的第三届董事会临时会议审议通过的《关于公司重大重组暨以新增股份换股吸收合并北方国际信托投资股份有限公司的议案》;

2. 四环药业股份有限公司资产评估业务约定书。

(三) 评估工作重大合同协议、产权证明文件

1. 房屋所有权证;

2. 土地使用权证;

3. 车辆行驶证;

4. 设备采购合同、发票;

5. 长期投资合同及协议;

6. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计

报表及其它资料。

(四) 评估取价标准依据

1. 机械工业出版社《2007 机电产品报价手册》;
2. 机械工业出版社 2007 年《全国机床产品供货目录》;
3. 2007 年 10 月《UDC 联合商情》;
4. 2007 年 10 月《汽车商情》;
5. 企业近期与供货商签订的主要生产设备购置合同;
6. 国经贸经[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》、国经贸资源〔2000〕1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》、国经贸[1998]407 号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》;
7. 中国人民银行 2007 年 10 月 31 日外汇汇率及贷款利率;
8. 《北京市建设工程概预算定额》[2001];
9. 《北京市建设工程间接费及其他费用定额》[2001];
10. 《北京市建设工程费用》[2001];
11. 《全国统一建设工程工期定额》(2000 年版);
12. 《北京工程造价信息》(2007 年第三期);
13. 原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月发布的《房屋完损等级评定标准》;
14. wind 资讯网提供的上市公司信息;
15. 资产占有单位提供的资产评估明细表、财务数据预测表及有关资产合同、发票等。

(五) 参考资料及其它

1. 中兴华会计师事务所有限责任公司出具的基准日审计报告;
2. 委估单位提供或评估师搜集的有关宣传材料及公开信息;
3. 资产评估常用数据参数手册;
4. 企业相关部门及人员提供的相关材料。

七、价值类型及定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。市场价值是指自

愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

收益法是指通过将被评估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。

成本法也称资产基础法，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评估思路。

结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了资产基础法。

(一) 关于流动资产的评估

1. 对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位评估基准日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，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2. 应收账款、预付账款、其他应收款，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，根据其可收回性确定评估值。

3. 对于外购原材料，首先是抽查盘点，根据盘点结果调整其实物量，并了解存货质量，然后分析其账面值的构成及购进的时间，根据现行市场价格变动情况确定评估值。对市场购置价变化不大的存货，按合理的账面价值确认评估值。

4. 对于在产品，首先核实账面成本入账情况，是否包含期间费用如人工费、动力费及制造费用等，如果包含，评估值按照合理的账面价值确认评估值，如果不包含则将该部分费用计入评估价值。

5. 对于产成品，正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；不能正常销售的产品，按市场变现价值确定评估值。

(二) 关于长期投资的评估

根据被投资企业具体情况，区分以下两种情况分别进行评估：

(1) 对于控股的长期股权投资

对该类长期股权投资进行整体评估，通过对企业整体价值的评估来获得股东全部权益价值，据此乘以股东所持有的股权比例计算得出拟评估股权的价值。

(2) 非控股长期股权投资

对于该类投资，评估师首先分析各股权投资的具体情况，主要包括投资的相关法律材料、以前年度的投资分红情况、被投资单位近年生产经营情况、评估人员所能获取的具体评估资料等。根据不同的具体情况分别采用以下方法进行评估：

对于不能合理预计未来各年的分红，且不能对被投资单位开展整体评估的项目，如能取得被投资单位近期财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值；

对于客户不能提供评估作价相应的材料且评估师通过公开渠道亦不能获取相关评估作价材料的非控股长期股权投资，以审计后账面价值列示于评估值。

(三) 关于机器设备的评估

机器设备类评估主要采用成本法。公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表、账实

相符，同时通过对有关的合同、发票等法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织设备评估人员进行现场勘察和核实。

1. 重置全价的确定

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费其他费+用+资金成本

(1) 设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定；

(2) 设备运杂费

根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小（能否集装箱、散装）设备的重量、价值（贵重、价低）以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定；

(3) 设备安装调试费

首先查询专用设备的價格中是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定；

(4) 其他费用

其他费用包括勘察设计费、招投标费、工程监理费、质量监督费、建设单位管理费、工程保险费、联合试运行费等，其费率分别取定：

序号	税费名称	费率	依据
1	勘察费、设计费	3.48%	国家计委建设部计价格(2002)10号
2	招标代理服务	0.40%	国家计委、建设部计价格[2002]1980号
3	工程监理费	1.80%	发改价格〔2007〕670号建设工程监理与相关服务收费标准
4	建设单位管理费	0.80%	财政部财建[2002]394号
5	联合试运行费	0.50%	机械计(1995)1041号
6	质量监督费	1.50%	鄂价费字[2001]329号
	其他费合计	8.48%	

(5) 资金成本

资金成本计算时，合理工期以设备所在项目重置为基础考虑合理工期；

(6) 对于已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近

似设备对比法确认设备购置价；

(7) 部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估；

(8) 待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估，无变现价值的评估值为零值。

(9) 车辆重置全价的确定：车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+17%)]×10%+牌照费等

2. 成新率的确定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

对于一般设备原则上采用理论(经济寿命年限)成新率，如少数设备实际技术状态与理论成新率差别较大时，则用勘察情况加以调整。

对于微机、仪器仪表、办公用设备等一般、小型设备主要按理论成新计算其成新率。

对于车辆，根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，确定是否增减修正分值来确定综合成新率。

3. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(四) 关于房屋建筑物的评估

主要采用重置成本法。

(1) 重置全价的确定

A. 对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价=建安造价+前期费用及其他费用+资金成本

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程、装饰工程和安装工程费用，计算出建安工程造价。

根据建筑物的正常建设工期(按整体生产线考虑)和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期/2×利率

B. 对于价值量小,结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

(2) 成新率的确定

根据房屋建筑物的耐用年限,并通过对房屋建筑物的现场勘察综合确定其成新率。

A. 对于价值大、重要的建(构)筑物,将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分:结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电、暖)。通过上述建(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重,确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值,根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值,并据此分值确定现场勘察成新率。

B. 对于单位价值小,结构相对简单的建(构)筑物,采用理论成新率,计算公式:

成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

其中经济耐用年限除考虑其建(构)筑物耐用年限外,需结合考虑其相应设备的经济寿命年限,房屋大修情况等。

(五) 关于在建工程的评估

本次涉及的在建工程包括土建工程和设备安装工程。

1. 对于在建工程中的顺义区空港工业区B区土地按固定资产—土地使用权的评估方法评估;

2. 对已完工的在建工程—设备安装,因该工程项目已经完成并已经投入使用,但是由于没有进行竣工决算或其他原因没有办理在建工程转固定资产手续,由于尚未记账的未付工程款不确定,设备近年来涨

幅不大，本次评估按调整后的账面值确定评估值；

3. 对于基准日工程尚未完工，但工程项目非正常停工的，评估人员在核查相应的会计账簿及付款凭证后，按账面值加上合理资金成本来确认评估值；

(六) 关于无形资产的评估

1. 土地使用权的评估

根据待评估宗地所在区域市场条件，宗地所处地段的土地等级及基准地价，并结合估价对象的具体特点和估价目的，选择成本逼近法和基准地价修正法进行评估。

2. 其他无形资产的评估

本次申报评估的其他无形资产为专有技术，评估采用收益法。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

其中：

P: 委估技术的评估值

Rt: 第 T 年技术产品当期年收益额

t: 计算的年次

k: 技术在收益中的分成率

i: 折现率

n: 技术产品经济收益期

(七) 关于递延税款的评估

评估范围的递延税款是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异（本次为计提坏账准备、存货跌价准备、固定资产减值准

备形成), 评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解, 经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定, 按核实后的账面值确定评估值。

(八) 关于流动负债和非流动负债的评估

关于负债项目中的短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税金和预计负债等项目的评估, 根据企业提供的各项目明细表, 对各项负债进行核实后, 确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的, 债权人是否存在来确定评估值。

四环药业股份有限公司基准日对外提供的担保本金 1.99 亿元均已逾期, 法院一审判决或调解的四环药业股份有限公司应承担连带责任的本金为 1.36 亿元, 本次申报评估的预计负债中, 四环药业股份有限公司对上述担保事项已确认 1,708.14 万元负债; 但现场工作时我们无法获取充分、适当的证据判断四环药业股份有限公司预计负债提取金额是否恰当, 因此本次评估时仅以企业已预计的 1,708.14 万元账面值列示, 上述尚未清偿的担保责任本次未直接体现为企业在评估基准日的负债。

四环药业股份有限公司 2002、2003 年产生的应交未交所得税, 截止 2007 年 10 月 31 日的金额为 567.97 万元; 子公司湖北四环医药有限公司 2002、2003 年产生的应交未交所得税截止 2007 年 10 月 31 日的金额为 106.56 万元, 无税务机关减免税的批准文件, 我们无法获取充分、适当的证据判断企业是否应支付相应罚息及滞纳金, 本次评估仅以账面值列示。

九、评估过程

评估过程主要划分为五个阶段, 各阶段主要工作分述如下:

(一) 接受委托阶段

委托方于 2007 年 10 月正式确定我公司为本项目的资产评估机构后, 我们向委托方了解项目总体方案, 明确评估目的、评估的范围和对象, 沟通确定资产的评估方法, 同时与委托方签署资产评估业务约

定书，明确评估基准日。

(二) 企业填报评估明细表

自 2007 年 11 月 10 日至 11 月 18 日，按照财政部 91 号文的要求，评估人员辅导委估企业人员清查资产，填报评估明细表。

(三) 资产清查

评估组进入现场后，对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修改和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估的原始依据。

自 2007 年 11 月 19 日至 2007 年 11 月 30 日，对申报委估的资产进行了清查和现场勘察，现将情况说明如下：

1. 机器设备：评估小组对企业通设备进行了清查核对，注意有无未进账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况，搜集有关技术资料，对于主要的设备，进行了各部位现场勘察。

2. 建筑物及构筑物：逐项清查核对了企业申报的房屋建筑物，了解有无报废及盘亏房屋，了解建筑面积、层数、建筑结构、完工年限、已使用年限、装修标准、维修情况及目前技术状态等，作为评估时的参考依据。

3. 流动资产：评估人员检查了主要流动资产的原始会计资料，作为评估工作及作价的必要程序，并分资产类型进行了清查。

(1) 实物性流动资产

对于存货在企业有关人员已经盘点的基础上，评估人员按《评估操作规范》的要求抽查了存货。

(2) 非实物性流动资产

各评估小组人员主要通过核对各单位的财务总账、各科目明细账和会计凭证，重点对货币资金、应收账款、其他应收款和负债等非实物性流动资产负债等科目进行核验。对于主要往来款项，通过询证函的形式进行确认，对于货币资金通过盘点、核对银行对账单、余额调

节表进行核实。

4. 核实产权证明文件

对评估范围的房产、土地、车辆的产权进行调查，以确认做到产权清晰。

(四) 评定估算：

自 2007 年 12 月 1 日至 12 月 8 日，评估小组对从调查现场收集的资料进行分析和汇总：

1. 分资产类别进行分析、计算和评估，拟定各单位、各专业评估报告，然后将分项报告进行汇总，得出评估结果。

2. 分析、复核资产评估结果的客观性，对增减值原因进行分析。

3. 与审计就审计结果进行对接；

4. 撰写总报告。

(五) 内部审核及出具报告：

报告撰写完成后，由公司审核委员会进行审核、修改后，经与委托方及资产占有方审核沟通后出具正式报告。

十、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司接受四环药业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，对四环药业股份有限公司的全部资产及负债进行了评估。此次评估采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

以持续经营为假设前提，在评估基准日 2007 年 10 月 30 日，企业申报的企业总资产账面价值为 30,130.76 万元，总负债为 26,919.44 万元，净资产为 3,211.32 万元；调整后总资产账面值为 30,130.76 万元，总负债为 26,919.44 万元，净资产为 3,211.32 万元；评估后总资产为 30,482.27 万元，总负债为 26,915.10 万元，净资产为 3,567.17 万元，评估增值 355.85 万元，增值率 11.08%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2007年10月31日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	4,122.49	4,122.49	4,273.83	151.34	3.67
长期投资	2	10,202.48	10,202.48	9,897.59	-304.89	-2.99
固定资产	3	8,693.22	8,693.22	11,952.85	3,259.63	37.50
其中：建筑物	4	2,216.84	2,216.84	2,318.22	101.38	4.57
机器设备	5	1,607.85	1,607.85	1,411.98	-195.87	-12.18
在建工程	6	4,332.19	4,332.19	6,207.78	1,875.59	43.29
无形资产	7	6,193.81	6,193.81	3,439.24	-2,754.57	-44.47
其中：土地使用权	8	4,417.71	4,417.71	3,307.50	-1,110.21	-25.13
其它资产	9	918.76	918.76	918.76	0.00	0.00
资产总计	10	30,130.76	30,130.76	30,482.27	351.51	1.17
流动负债	11	25,211.30	25,211.30	25,206.96	-4.34	-0.02
长期负债	12	1,708.14	1,708.14	1,708.14	0.00	0.00
负债总计	13	26,919.44	26,919.44	26,915.10	-4.34	-0.02
净资产	14	3,211.32	3,211.32	3,567.17	355.85	11.08

本项目评估基准日为2007年10月31日，所揭示的评估结论仅对本报告之经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起1年，超过1年，需重新进行资产评估。

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) 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。

(二) 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已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 由四环药业股份有限公司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；

委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，并进行了必要的、独立的核实工作，北方信托及四环药业股份有限公司应对其提供资料的真实性、合法、完整性负责。

(四) 本次申报评估的资产中，以下资产设置了抵押：

金额单位：人民币元

项目	原值	净值
空港土地	40,057,296.02	40,057,296.02
南发信一期土地	7,281,070.92	5,485,370.04
南发信二期土地	5,668,176.40	5,270,270.38
办公楼、车间	13,580,213.68	10,882,571.38
职工宿舍楼	7,125,233.59	6,632,346.11
合计	73,711,990.61	68,327,853.93

本次评估时未考虑该事项对评估价值的影响。

(五) 本次评估范围内位于大亚湾西区上扬的三宗面积为 70000 平方米的土地，由于对外担保涉诉，2005 年底被湖北省武汉市中级人民法院查封，以后又相继被武汉市经济技术开发区人民法院、北京市第二人民法院轮封。该部分土地曾于本年初拍卖，但未拍卖成功。由于本次评估现场工作时，企业无法提供评估相关资料，因此本次对该土地的估值仅是基于相应的基准地价测算其价值的，该价值与法院实施的拍买价值可能存在差异。

(六) 截止本次评估基准日，四环药业股份有限公司基准日对外提供的担保本金 1.99 亿元均已逾期，法院一审判决或调解的四环药业股份有限公司应承担连带责任的本金为 1.36 亿元，本次申报评估的预计负债中，四环药业股份有限公司对上述担保事项已确认 1,708.14 万元负债；但现场工作时我们无法获取充分、适当的证据判断四环药业股

份有限公司预计负债提取金额是否恰当，因此本次评估时仅以企业已预计的 1,708.14 万元账面值列示，上述尚未清偿的担保责任本次未直接体现为企业在评估基准日的负债。

(七) 截止本次评估基准日，本次申报评估的部分车辆的车辆行驶证证载权利人资产占有方名称不一致，但企业承诺该部分车辆的实际权属人为四环药业股份有限公司。

(八) 四环药业股份有限公司 2002、2003 年产生的应交未交所得税，截止 2007 年 10 月 31 日的金额为 567.97 万元；子公司湖北四环医药有限公司 2002、2003 年产生的应交未交所得税截止 2007 年 10 月 31 日的金额为 106.56 万元，无税务机关减免税的批准文件，我们无法获取充分、适当的证据判断企业是否应支付相应罚息及滞纳金，本次评估仅以账面值列示。

(九) 截至 2007 年 10 月 31 日，四环药业股份有限公司应收-北京橄榄树医药有限公司余额 3805 万元、子公司湖北四环制药有限公司其他应收款--湖北新航线生物工程有限公司余额 5894 万元，我们无法获取充分、适当的证据以判断上述款项的性质及可回收程度，本次评估仅是按审计后账面值列示。

(十) 本次评估范围的非控股长期投资-中商信用担保有限公司，持股比例 25%，账面价值 2500 万元，由于企业不能提供评估作价相应的材料且评估师通过公开渠道亦不能获取相关评估作价材料，因此本次评估以审计后账面价值列示于评估值。

(十一) 本次评估时基于企业近年经营不佳，业务下降较快，净利润及经营现金流量为负值且该种现状在近期亦无转变的可能，因此本次评估时仅采用资产基础法进行估值。

(十二) 评估机构对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十三) 评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估基准日期后重大事项

在评估基准日至评估报告提出日期之间，尚未发现评估基准日期后重大事项；

另，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。

十三、评估报告书的法律效力

(一)本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续使用为前提条件；

(二)本评估报告仅为报告中所指向的评估目的服务，不得用于本评估目的之外的其他经济行为；

(三)本报告书评估结果自评估基准日起有效期限为一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结果可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估；

(四)本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估师签字、盖章后方可产生法律规定的效力、正式使用；

(五)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，我公司不得随意向他人公开。

(六)截止本评估报告出具时，评估师尚未取得本评估范围内相关债权人或债务人同意本次资产和债务出售的相关协议或同意函。本次资产及负债出售行为应根据国家相关规定应履行相应的法律程序后方可实施。

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18日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：黎东标

注册资产评估师：刘天飞

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇七年十二月十八日

资产评估报告书备查文件

- 一、有关经济行为文件
- 二、资产占有方财务会计报表
- 三、资产占有方营业执照复印件
- 四、产权证明文件复印件
 1. 房屋所有权证
 2. 土地使用权证
 3. 车辆行驶证
- 五、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、项目参加人员名单及其资格证书复印件
- 十、项目合同书