

## **中国医药保健品股份有限公司 第四届董事会第 18 次会议决议公告**

### 特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 重要内容提示：

- 交易内容：中国医药保健品股份有限公司（以下简称“公司”）挂牌转让公司控股子公司北京中技引玉科技有限公司（以下简称“引玉公司”）80%股权，交易价格不低于评估价格，交易金额为 872 万元人民币。
- 交易对公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：
  - （1）公司转让与主业无关的资产，有利于公司长远发展。
  - （2）公司还同时收回流动资金 2500 万元用于公司医药主业。

中国医药保健品股份有限公司于 2008 年 11 月 18 日在北京美康大厦会议室召开第四届董事会第 18 次会议。会议应到董事 9 人，实际到会 8 名董事。朱立南董事因公务出行未能亲自出席会议，委托黄梅艳董事代为出席并行使表决权。会议程序符合《公司法》及《公司章程》的有关规定，会议决议为有效决议。会议由韩本毅董事长主持。会议审议并做出如下决议：

同意公司将北京中技引玉科技有限公司 80%股权进行转让，公司应按照规定到北京市产权交易所进行挂牌交易，交易价格不低于评估价格。按照程序确认受让方后，授权公司办理相关转让手续，并做好转让收益的帐务处理。

引玉公司成立于 2002 年，注册资本 500 万元人民币，公司投资 400 万元并控股 80%。该公司是公司从美国引进技术在国内生产销售 BOMANITE 艺术地坪和 GRASSCRETE 植草砖以及园林景观的控股子公司。

2004 年，公司开始向医药行业转型，并于 2007 年 12 月 28 日完成公

司名称变更。公司转型医药行业后，引玉公司的主业与公司主业已无关联度，公司决定挂牌转让引玉公司。如果挂牌转让成功，公司将收回流动资金 2500 万元和股权转让款 872 万元人民币。

根据中和资产评估公司《中和评报字（2008）第 V2021 号资产评估报告书》，以 2007 年 12 月 31 日为评估基准日，引玉公司确定的资产评估值为 1090 万元人民币。转让标的 80%的股权挂牌价格为 872 万元人民币。

公司确定的其他转让条件为：

（1）2008 年 10 月底前引玉公司预计实现盈利 48 万元。评估基准日至产权交割日期间产生的损益由原股东承担。

（2）受让方向原股东方支付流动资金借款 2500 万元人民币。

备查文件：

- 1、公司第四届董事会第 18 次会议决议。
- 2、中和资产评估公司《中和评报字（2008）第 V2021 号资产评估报告书》。

特此公告。

中国医药保健品股份有限公司董事会  
二〇〇八年十一月十九日

北京中技引玉科技有限公司

# 资产评估报告书

中和评报字（2008）第 V2021 号

（共 2 册，第 1 册）



中和资产评估有限公司

二〇〇八年十月八日



## 目 录

摘 要 .....	2
一、委托方及资产占有方简介 .....	6
二、评估目的 .....	11
三、评估范围和对象 .....	9
四、评估基准日 .....	11
五、评估原则 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估过程 .....	16
九、评估结论 .....	19
十、特别事项说明 .....	21
十一、评估基准日期后重大事项 .....	21
十二、评估报告法律效力 .....	21
十三、其他重要事项说明 .....	22
十四、评估报告提出日期 .....	23
资产评估报告书附报备查文件 .....	25



## 北京中技引玉科技有限公司

**资产评估报告书**

中和评报字（2008）第 V2021 号

**声 明**

一、注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任；

二、提请报告使用者关注本评估报告特别事项说明和使用限制。

**摘 要**

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受中国医药保健品股份有限公司的委托，对中国医药保健品股份有限公司拟转让北京中技引玉科技有限公司的相关资产、负债进行了评估。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、核实、市场调查与询证等必要的评估程序，主要采用加和法及收益法对委估资产和负债在 2007 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。评估结果有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

经成本法评估，北京中技引玉科技有限公司总资产账面价值为 5,620 万元，调整后账面值为 5,620 万元，评估价值为 5,537 万元，增值额为-83 万元，增值率为-1.48%；总负债账面价值为 4,542 万元，



调整后账面值为 4,542 万元，评估价值为 4,542 万元，增值额为 0 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 1,078 万元，调整后账面值为 1,078 万元，净资产评估价值为 995 万元，增值额为-82.93 万元，增值率为-7.69%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2007 年 12 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	评估增值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	5,240.00	5,240.00	5,151.65	-88.35	-1.69%
长期投资	2					
固定资产	3	333.41	333.41	338.83	5.42	1.63%
其中：建筑物类	4					
设备类	5					
在建工程	6	333.41	333.41	338.83	5.42	1.63%
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9	46.57	46.57	46.57	0.00	0.00%
资产总计	10	<b>5,619.98</b>	<b>5,619.98</b>	<b>5,537.05</b>	<b>-82.93</b>	<b>-1.48%</b>
流动负债	11	4,542.00	4,542.00	4,542.00	0.00	0.00%
长期负债	12					
负债总计	13	<b>4,542.00</b>	<b>4,542.00</b>	<b>4,542.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
净资产	14	<b>1,077.98</b>	<b>1,077.98</b>	<b>995.05</b>	<b>-82.93</b>	<b>-7.69%</b>

经收益法评估，北京中技引玉科技有限公司净资产评估值为 1,090 万元，评估增值 12 万元，增值率 1.11%。

收益法与成本法评估值存在差异的原因：成本法评估净资产价值为 995 万元，收益法评估净资产价值为 1,090 万元，两者相差 95 万元，



差异率 9.55%。收益法通过估算未来预期收益和采用适当的折现率进行折现，评估结果更能反映企业整体的盈利能力。

本次评估采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：中技引玉公司的股权价值评估结果为 1,090 万元。

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



ZHCPV

中和资产评估有限公司

北京中技引玉科技有限公司资产评估报告书

---

(本页无正文)

法定代表或委托授权人:

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人:

二〇〇八年十月八日

注册资产评估师

评估报告复核人:





## 北京中技引玉科技有限公司

**资产评估报告书**

中和评报字（2008）第 V2021 号

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受中国医药保健品股份有限公司的委托,对中国医药保健品股份有限公司拟进行股权转让而涉及的北京中技引玉科技有限公司的相关资产、负债进行了评估。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、核实、市场调查与询证等必要的评估程序,主要采用成本加和法及收益法对委估资产和负债在 2007 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。评估结果有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下:

**一、委托方及资产占有方简介**

委 托 方: 中国医药保健品股份有限公司

资产占有方: 北京中技引玉科技有限公司

**(一) 委托方简介**

企业名称: 中国医药保健品股份有限公司(以下简称“中国医保”)

注册 号: 1000001002653(4-1)

成立日期: 1997 年 05 月 08 日

住 所: 北京市海淀区西三环北路 21 号久凌大厦公寓楼



法定代表人：韩本毅

注册资本：人民币 贰亿叁仟玖佰壹拾玖万捌仟肆佰元

实收资本：人民币 贰亿叁仟玖佰壹拾玖万捌仟肆佰元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的其它商品和技术的进出口业务；经营国际招标采购业务，承办国际金融组织贷款项下的国际招标采购业务；经营高新技术及其产品的开发和进出口业务；承办国（境）外各类工程和境内国际招标工程，向国（境）外派遣各类工程、生产和服务行业的劳务人员（不含海员）；经营寄售、维修、技术服务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营易货贸易、对销贸易和转口贸易；以上进出口产品的国内销售；汽车的销售。

其前身中国医药保健品进出口总公司，是中国医药保健品行业中最大的外经贸企业之一，是中国通用技术集团发展医药产业中从事国际化经营的核心企业。

公司成立于 1984 年，核心业务领域包括天然药物、医药化工、医疗器械等各类与生命健康相关的产业和服务。

公司秉承“关爱生命，追求卓越”的企业宗旨，坚持专业化经营战略，在进一步强化进出口贸易、国内营销、技术服务等传统业务的同时，还投资兴建了天然药物种植基地、天然药物仓储加工厂、综合保税库和物流中心等配套产业和设施，并投资控股了海南通用三洋药业



有限公司、北京美康百泰药业有限公司。公司致力于贸易和实业的互动发展，旨在使公司成为在国内医药产业中具有重要地位、在国际市场上具有较强竞争力和品牌影响力的综合性大型医药集团。

## （二）资产占有方简介

公司名称：北京中技引玉科技有限公司（以下简称“中技引玉”或“中技引玉公司”）

注册地址：北京市丰台区西四环南路 76 号 4 楼[园区]

法定代表人：潘大海

注册资本：500 万元

实收资本：500 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：法律、法规禁止的，不得经营；应经审批的，未获审批前不得经营；法律、法规未规定审批的，企业自主选择经营项目，开展经营活动；园林绿化工程设计、施工。

北京中技引玉科技有限公司是由中技贸易股份有限公司（控股）和中国技术进出口总公司，共同出资组建的有限责任公司，注册资本 500 万元，总投资规模 3625 万元。是设立在北京中关村科技园区丰台园的高新技术企业。同时是美国 BOMANITE 艺术地坪系统和英国 GRASSCRETE 超级植草地坪在中国大陆及澳门地区的总特许商。公司提供园林、广场、道路及室内等景观的规划设计、工程承包和完善的售后服务。涵盖园林植栽、园林小品、道路铺装、室外照明、及各类环境设施的建设。在中国市场率先引入了国际优秀地坪设计理念和产品，



以专业化的设计和施工队伍，确保工程质量的尽善尽美。已在全国多个重点城市里，使 BOMANITE 艺术地坪系统的设计概念在建筑项目中得以利用和展现。

中技引玉在北京、上海、青岛等地设有办事处 11 个，主营业务为压印、透水、植草、景观、代理、特许六类，其中景观业务于 2007 年年底撤销。截至目前，中技引玉已完成或即将完成奥林匹克羽毛球和艺术体操馆、第 29 届奥运会青岛国际帆船中心、奥林匹克水上公园贵宾广场、奥林匹克森林公园、奥林匹克中心区、上海黄兴公园、F1 锦标赛上海国际赛车场、浙江大学等超大、大、中、小型经典工程。

## 二、 评估范围和对象

本次评估的资产范围是中技引玉公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 56,199,756.23 元，其中：流动资产 52,400,000.07 元，固定资产 3,334,091.76 元，无形资产及递延资产 465,664.40 元；负债总额 45,419,985.96 元，其中：流动负债 45,419,985.96 元，净资产 10,779,770.27 元。详细见下表：

中技引玉公司 2007 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金额	负债及所有者权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	5,948,035.35	短期借款	
短期投资		应付票据	
应收票据		应付账款	4,969,475.71
应收账款		预收账款	3,404,914.72
其他应收款	22,936,332.41	其它应付款	35,087,827.32



资 产	金额	负债及所有者权益	金额
减：坏账准备		应付工资	208,705.49
应收账款净额	18,940,362.46	应付福利费	
应收股利		应交税金	961,758.82
预付账款	1,959,397.93	应付股利	787,303.90
存货	2,615,871.92	其它未交款	
待摊费用		预提费用	
待处理流动资产净损失		一年内到期的长期负债	
一年内到期的长期债券投资		其它流动负债	
其它流动资产			
流动资产合计	52,400,000.07	流动负债合计	45,419,985.96
长期投资：		长期负债：	
长期投资		长期借款	
		应付债券	
固定资产：		长期应付款	
固定资产原值	6,997,190.52	其它长期负债	
减：累计折旧	3,663,098.76	长期负债合计	
固定资产净值	3,334,091.76		
固定资产清理		递延税项：	
在建工程		递延税款贷项	
待处理固定资产净损失			
工程物资			
固定资产合计	3,334,091.76	负债合计	45,419,985.96
无形资产及递延资产：		所有者权益：	
无形资产		实收资本	5,000,000.00
递延资产		其中：国有法人资本	
无形资产及递延资产合计		资本公积	
		盈余公积	2,008,893.28
其它长期资产：		其中：法定盈余公积	1,204,328.33
其它长期资产		法定公益金	
		未分配利润	3,770,876.99
递延税项：		所有者权益合计	10,779,770.27
递延税款借项	465,664.40		
资产总计	56,199,756.23	负债及所有者权益合计	56,199,756.23

以上评估范围与资产占有方所申报评估的资产范围一致，并且经信永中和会计师事务所有限公司审计。

中技引玉公司的固定资产主要包括机器设备、车辆和电子设备，其机器设备中大部分设备分散在各地施工现场，经过核查，处于正常



使用状态。

### 三、 评估目的

中国医药保健品股份有限公司拟转让北京中技引玉科技有限公司股东权益，需要对北京中技引玉科技有限公司的相关资产及负债进行评估，以确定其在评估基准日 2007 年 12 月 31 日的价值，为中国医药保健品股份有限公司转让北京中技引玉科技有限公司提供价值依据。

### 四、 价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，本次资产评估业务对市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估所选取的评估价值类型是市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，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

本报告的评估基准日是 2007 年 12 月 31 日。评估基准日期的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑企业会计核算、会计资料的完整性等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。



## 六、 评估原则

- (一) 遵循独立性、客观性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循企业持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

## 七、 评估依据

### 行为依据:

- (一) 中国医药保健品股份有限公司与中和资产评估公司签订的业务约定书。

### 法规依据:

- (一) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；
- (二) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- (三) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1996]23 号《关于转发<资产评估操作规范意见(试行)>的通知》；
- (四) 财政部财评字[1999]91 号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
- (五) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》；
- (六) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- (七) 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；



- (八) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- (九) 资产评估准则;
- (十) 《企业会计准则》、《企业会计制度》;

#### 产权依据:

- (一) 中技引玉公司车辆行驶证;
- (二) 其他有关产权证明。

#### 取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2007年);
- (二) 《中国机电产品成套订货目录》;
- (三) 《2002年-2007年全国固定资产价值重(评)估系数标准目录》;
- (四) 《中华人民共和国海关进出口税则(2007年)》;
- (五) 《中国机电产品出厂价格目录》;
- (六) 《工程建设全国机电设备2007年价格汇编》;
- (七) 《UDC联合商情》(2007年);
- (八) 《黑马信息广告》(2007年);
- (九) 《中和资产评估公司价格查询系统》;
- (十) 上市公司资料库。
- (十一) 中技引玉公司提供的重要设备的购货合同和结算单;
- (十二) 中技引玉公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表





等财务报表；

(十三) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

## 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。具体评估时需根据评估对象、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。

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。

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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价格，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前国内股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。

本次评估采用成本法和收益法。具体的评估方法介绍如下：

### ●成本法

(一) 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：



1、实物类流动资产：主要是指存货，对于正常周转的存货，采用市场法进行评估，以市场价格为基础，考虑适当的运杂费等确定评估值；对于积压报废的存货，以市场价格为基础，考虑其变现能力、市场接受程度等确定评估值；

2、货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；

3、债权类流动资产：包括应收账款、其他应收款、预付账款等，主要是在清查核实其账面余额的基础上，估计可能的坏账损失来确定评估值；

（二）机器设备：采用重置成本法进行评估；

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

（三）负债：负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定，对于预提大修理费用等有效期非企业实际承担的费用等按零值计算。

#### ●收益法：

对企业价值进行评估所采用的收益法，强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化。企业存在的根本目的是为了盈利，在整体资产或企业股权的买卖交易中，人们购买的目的往往并不在于资产本身，而是资产的获利能力。采用收益法对企业整体价值进行评估所确定的价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额，企业整



体价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。

其计算公式为：

$$P = \left[ \sum_{i=0.5}^{4.5} Ri(1+r)^{-i} + R_{5.5} / r(1+r)^{-4.5} \right]$$

其中：P——评估基准日的企业整体价值

$R_i$ ——企业未来第*i*年预期自由净现金流

r——折现率，由资本资产定价模型确定

i——收益计算年。

计算股权收益率时，我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。

CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。

CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$r = r_f + \beta(r_m - r_f) + r_s$$

r = 股权资金回报率

$r_f$  = 无风险收益率

$r_s$  = 个别风险收益率

$\beta$  = 风险系数

$r_m$  = 市场风险收益率

$(r_m - r_f)$  = 市场风险溢价

## 九、 评估过程

评估人员于2008年6月30日至2008年7月8日对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：



### （一）接受委托

本公司接受委托前，与中技引玉公司的有关人员进行了会谈，并与中技引玉公司的年审会计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的，及该公司的经营情况和财务状况。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与中国医药保健品股份有限公司签署了《资产评估业务委托合同》。

### （二）资产清查

根据中技引玉公司提供的评估申报资料，评估人员于 2008 年 6 月 30 日至 2008 年 7 月 8 日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取中技引玉公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

#### 1、对机器设备的清查：

对企业申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、维修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或做出补充说明。

#### 2、对存货的清查：

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了大量有关购销合同、购货发票、销售发票及其它原始会计资料；采用了抽查方法



核对了存货资产，对归集类的生产成本科目，抽查核实其成本归集的正确性和恰当性，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

### 3、对往来款项、其它资产及负债的清查：

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

### （三）评定估算

对采用重置成本法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格或造价标准确定重置成本，在清查核实及现场勘察鉴定的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。同时对企业未来经营情况进行分析，选取相应参数，采用收益法对企业进行整体评定估算。

### （四）评估汇总及报告

本评估报告是按《资产评估操作规范意见》及财政部财评字[1999]91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

## 十、评估假设

### 1.一般性假设

① 中技引玉公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法



规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 中技引玉公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；

⑤ 假设相关单位提供的财务及行业前景资料真实；

⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

## 2. 针对性假设

① 假设中技引玉公司所提供的未来收入成本费用预测数据真实可靠，而且能够如期实现；

② 假设中技引玉公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

③ 中技引玉公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

④ 中技引玉公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

⑤ 中技引玉公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

## 十一、 评估结论

经成本评估，北京中技引玉科技有限公司总资产账面价值为 5,620



万元，调整后账面值为 5,620 万元，5,537 万元，增值额为-83 万元，增值率为-1.48%；总负债账面价值为 4,542 万元，调整后账面值为 4,542 万元，评估价值为 4,542 万元，增值额为 0 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 1,078 万元，调整后账面值为 1,078 万元，净资产评估价值为 995 万元，增值额为-83 万元，增值率为-7.69%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2007 年 12 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	评估增值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	5,240.00	5,240.00	5,151.65	-88.35	-1.69%
长期投资	2					
固定资产	3	333.41	333.41	338.83	5.42	1.63%
其中：建筑物类	4					
设备类	5					
在建工程	6	333.41	333.41	338.83	5.42	1.63%
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9	46.57	46.57	46.57	0.00	0.00%
资产总计	10	<b>5,619.98</b>	<b>5,619.98</b>	<b>5,537.05</b>	<b>-82.93</b>	<b>-1.48%</b>
流动负债	11	4,542.00	4,542.00	4,542.00	0.00	0.00%
长期负债	12					
负债总计	13	<b>4,542.00</b>	<b>4,542.00</b>	<b>4,542.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
净资产	14	<b>1,077.98</b>	<b>1,077.98</b>	<b>995.05</b>	<b>-82.93</b>	<b>-7.69%</b>

经收益法评估，北京中技引玉科技有限公司净资产评估值为 1,090 万元，评估增值 12 万元，增值率 1.11%。

收益法与成本法评估值存在差异的原因：成本法评估净资产价值



为 995 万元，收益法评估净资产价值为 1,090 万元，两者相差 95 万元，差异率 9.55%。收益法通过估算未来预期收益和采用适当的折现率进行折现，评估结果更能反映企业整体的盈利能力。

本次评估采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：中技引玉公司的股权价值评估结果为 1,090 万元。

## 十二、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

中技引玉的固定资产大部分分散在上海、广州、西安、青岛等各地的办事处及各施工现场，对该部分固定资产并未一一进行实地勘察，但已通过相关工程部门逐项进行了了解。

## 十三、 评估基准日期后重大事项

评估人员未发现评估基准日期后影响评估结论的重大事项。

## 十四、 评估报告的使用限制说明

本评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用，本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，任何人不得随意向他人提供或公开。

评估结果为 2007 年 12 月 31 日的评估价值，其资产发生变动以及





账务处理问题须按评估和财务有关制度规定办理，评估结果有效期自评估基准日起一年，即超过 2008 年 12 月 31 日该评估结果无效。

除法律、法规规定外，未征得中和资产评估有限公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内以正常、合理、合法的持续经营为假设前提，根据公开市场原则确定的市场价值。

上述假设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其评估价格的影响。也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。当前述假设前提及评估条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十五、 其他重要事项说明

（一）本项评估是在独立、公正、科学、客观的原则下作出的，除正常资产评估委托关系外，本公司及参加评估工作的人员与此次资产评估的委托方及资产占有方无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德的规范。

（二）本报告的“评估结论”是指在本报告所列明的评估目的、价值类型、评估方法和评估前提假设下，提出的价值意见，是对 2008 年 12 月 31 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负责任。



(三) 本公司评估师对被评估资产的法律事项包括其权属或抵押、担保情况进行了查询, 但并没有表明评估师业已超出执业范围对其产权状况的界定和确认发表过任何法律意见。如被评估资产因产权问题、抵押或担保事项在评估基准日后发生任何法律纠纷, 本公司不承担责任。

(四) 本报告含有若干备查文件, 备查文件构成本报告之重要组成部分, 与本报告正文共同发生法律效力。

## 十六、 评估报告提出日期

本评估报告提出日期: 二〇〇八年十月八日。



ZHCPV

中和资产评估有限公司

北京中技引玉科技有限公司资产评估报告书

---

(本页无正文)

法定代表或委托人:

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人:

二〇〇八年十月八日

注册资产评估师

评估报告复核人:



## 资产评估报告书附报备查文件

- 附件一： 资产评估结果汇总表和 DCF 计算表；
- 附件二： 委托方营业执照复印件；
- 附件三： 资产占有方营业执照复印件；
- 附件四： 资产占有方评估基准日会计报表；
- 附件五： 委托方承诺函；
- 附件六： 资产占有方承诺函；
- 附件七： 中和资产评估有限公司承诺函；
- 附件八： 中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件九： 中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件十： 中和资产评估公司评估人员资格证书复印件；
- 附件十一： 法定代表人授权书；
- 附件十二： 资产评估业务约定书。