

**四环药业股份有限公司
拟置出全部资产和负债项目
评估报告**
中企华评报字(2013)第 1016 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一三年二月四日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	1
评估报告正文	3
一、 委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	3
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	25
九、 评估假设	28
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	31
十二、 评估报告使用限制说明	42
十三、 评估报告日	43

评估报告附件 44

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

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，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对四环药业股份有限公司拟置出的全部资产和负债在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据 2012 年 12 月 25 日四环药业股份有限公司与天津市水务局引滦入港工程管理处、天津市水利经济管理办公室、天津渤海发展股权投资基金有限公司签署了附条件生效的《重大资产置换及发行股份购买资产框架协议》，四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债。

评估对象：四环药业股份有限公司拟置出的全部资产及负债价值。

评估范围：评估范围是四环药业股份有限公司拟置出的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产）和流动负债。

评估基准日：2012 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值

评估方法：成本法、收益法

评估结论：本评估报告选用成本法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

四环药业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 16,524.46 万元，评估价值为 22,246.82 万元，增值额为 5,722.35 万元，增值率为 34.63%；总负债账面价值为 11,753.85 万元，评估价值为 11,753.85 万

元，无评估增减值；净资产账面价值为 4,770.61 万元，净资产评估价值为 10,492.96 万元，增值额为 5,722.35 万元，增值率为 119.95%。

成本法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

成本法评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	2,371.39	2,412.95	41.55	1.75
二、非流动资产	2	14,153.07	19,833.87	5,680.80	40.14
其中：长期股权投资	3	6,075.00	6,731.99	656.99	10.81
投资性房地产	4				
固定资产	5	2,315.93	2,948.64	632.71	27.32
在建工程	6	1,269.11	1,507.71	238.60	18.80
无形资产	7	4,493.03	8,645.52	4,152.49	92.42
其中：土地使用权	8	4,493.03	8,480.66	3,987.63	88.75
其他非流动资产	9				
资产总计	10	16,524.46	22,246.82	5,722.35	34.63
三、流动负债	11	11,753.85	11,753.85	0.00	0.00
四、非流动负债	12				
负债总计	13	11,753.85	11,753.85	0.00	0.00
净资产	14	4,770.61	10,492.96	5,722.35	119.95

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2012 年 12 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

四环药业股份有限公司 拟置出全部资产和负债项目

评估报告正文

四环药业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债行为涉及的四环药业股份有限公司全部资产和负债在2012年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方、产权持有单位均为四环药业股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方、产权持有单位简介

1. 公司简况

企业名称：四环药业股份有限公司

住所：北京市顺义区南法信地区三家店村北

法定代表人：张秉军

注册资本：9,322.50 万元

实收资本：9,322.50 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：“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)；起重机械制造。

一般经营项目：生物医药、中西药的研究开发；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；起重机械销售；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。

2.公司股权结构及变更情况

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1,250万社会公众股，股本为5,000万元。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5,500万元；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8,250万元。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，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10,725,000股的股份，至此股本总额增至9,322.50万元。公司已办理工商变更登记。

2007年12月26日，根据山东省潍坊市中级人民法院出具的

(2007) 潍执字第 186 号民事裁定书, 天津泰达投资控股有限公司取得四环生物产业集团有限公司持有的公司股份 5,197.50 万股, 占公司总股本的 55.75%, 成为公司的第一大控股股东。四环生物产业集团有限公司持有另外的 412.50 万股股份过户至武汉科技创新生物技术有限公司。

至评估基准日, 四环药业股份有限公司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:		
无限售条件:		
天津泰达投资控股有限公司	51,975,000.00	55.75%
其他流通 A 股股东	41,250,000.00	44.25%
合计	93,225,000.00	100.00%

3. 公司产权和经营管理结构

天津泰达投资控股有限公司为公司的第一大控股股东。

公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理机构, 目前设财务部、销售部、证券部、办公室等部门, 拥有 2 家控股子公司情况如下:

长期股权投资单位名称	出资金额 (元)	出资比例
湖北四环制药有限公司	42,750,000.00	95%
湖北四环医药有限公司	18,000,000.00	90%

4. 近三年的财务和经营状况

近三年来的财务状况 (母公司口径) 如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	1,182.23	1,339.61	2,371.39
长期股权投资	6,125.00	6,125.00	6,075.00
固定资产	2,789.00	2,518.84	2,701.92
在建工程	1,218.19	1,243.33	1,269.11

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
无形资产	4,766.51	4,627.58	4,493.03
资产总计	16,080.93	15,854.36	16,910.45
流动负债	11,449.30	11,401.20	11,753.85
非流动负债			
负债合计	11,449.30	11,401.20	11,753.85
所有者权益	4,631.63	4,453.16	5,156.60

近三年来的经营状况（母公司口径）如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2010年度	2011年度	2012年度
一、营业收入	1,608.42	1,827.97	3,061.86
减：营业成本	1,225.57	1,370.90	1,701.26
营业税金及附加	14.09	17.11	40.00
销售费用	134.43	112.35	549.30
管理费用	465.92	507.13	561.88
财务费用	0.53	0.01	22.53
资产减值损失	66.84	24.03	-117.25
加：投资收益			35.00
二、营业利润	-298.96	-203.56	339.14
加：营业外收入	1.54	106.75	8.00
减：营业外支出	8.96	81.66	1.00
三、利润总额	-306.38	-178.47	346.14
减：所得税费用			28.68
四、净利润	-306.38	-178.47	317.46

上表中评估基准日、2011年度、2010年度的会计报表均经中兴华富华会计师事务所有限责任公司审计，并发表了带强调事项段的无保留意见，评估基准日审计出具了中兴华审字（2013）第1117001号的审计报告。

5.委托方与产权持有单位之间的关系

委托方与产权持有单位为同一公司。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有单位、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据2012年12月25日四环药业股份有限公司与天津市水务局引滦入港工程管理处、天津市水利经济管理办公室、天津渤海发展股权投资基金有限公司签署了附条件生效的《重大资产置换及发行股份购买资产框架协议》，四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债。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拟置出的全部资产及负债进行了评估，以便为上述资产置出提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是四环药业股份有限公司拟置出的全部资产和负债。

(二) 评估范围

评估范围是四环药业股份有限公司拟置出的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产），总资产账面价值为16,524.46万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为11,753.85万元；净资产账面价值4,770.61万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴华富华会计师事务所有限责任公司审计，并发表了带强调事项段的无保留意见。

(三)重要资产状况

1. 纳入评估范围的房屋建筑物类资产是生产药品的生产用房及附属用房，包括科研办公楼、针剂车间、基地新宿舍楼、配电室、锅炉房、东平房、北平房、汽车库等房屋共 14 项，建筑面积 12,850.39 平方米。附属设施包括路面、院墙、烟囱及烟道、绿化带、集水池及降温池、篮网球场等共 11 项。主要结构为砖混结构，房屋取得方式为自建，主要建（构）筑物建成于 20 世纪 90 年代、2004 年，针剂车间和宿舍楼进行过局部改造或维修，其余未进行过大修或改造。资产账面价值包括工程造价、分摊费用等，不含资金成本。

房屋建（构）筑物分布于北京市顺义区南法信地区三家店村北，四环药业股份有限公司厂区内。委估房屋建筑物共 3 项未取得房产证，建筑面积合计 763.00 平方米，四环药业股份有限公司提供了房屋产权承诺函，证明上述无证房屋确实为四环药业股份有限公司所有；其余房屋均已办理房屋所有权证。

2. 纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。

机器设备包括冷冻干燥机、制冷机组、水源供水系统、变配电设备、风机净化系统、大容量冷冻离心机等。目前机器设备部分设备已处于闲置状态。

车辆主要包括桑塔纳轿车、帕萨特轿车、金杯海狮旅行车和江淮瑞风轻客等。

电子设备主要包括空调、电脑、复印机、传真机、打印机和冰箱等，半数以上使用年限较长，总体状况一般。

办公家具为企业办公正常使用的家具。

3. 纳入评估范围的在建工程是四环药业股份有限公司新建科研及办公用综合办公楼，位于北京市顺义区空港工业区 B 区，总投资 3000 万元，该项目占地 53,620.00 平方米，规划建筑面积 29550 平方米，钢混框架结构，地上 6 层，地下 1 层，建筑高度 31.61 米。该工程 2005 年 9 月 23 日开工建设，因故于 2005 年 11 月停工，2009 年 3 月再次复工，至 2009 年 12 月 21 日完成主体结构工程、屋面工程、地下二次结构及地面工程，并一直停工至今。截止评估基准日，委估在建工程未

完工，主体结构封顶，室内电气、给排水管线已预留、金属幕墙连接件已预埋，屋面防水保温未做，内外装修未做，门窗未安装，工程形象进度 70%，处于停工状态，付款比例 42%。

在建工程项目权属状况：委估在建工程已办理国有土地使用证，证号：京顺国用（2003 出）字第 0016 号，土地使用性质：出让，土地终止日期：2052 年 12 月 2 日，用途：工业用地。已办理建设用地规划许可证，编号：2002 顺规地字 93 号；已办理建设工程规划许可证，编号：2004 规（顺）建字 0125 号；已办理建筑工程施工许可证，编号 00（建）2005.1322 号。

4.存货包括原材料、产成品、在产品，原材料包括生产药类产品所需的蛇毒、小牛胸腺、乳猪肝、甘露醇、右旋糖酐 20 及其他材料等，存放在厂区仓库内；产成品包括 20mg 注射用胸腺肽、20mg 促肝细胞生长素、5u 降纤酶、100u 纤溶酶等，存放于生产车间内，部分产成品存放时间较长已过期；在产品为正在生产的 20mg 促肝细胞生长素、5u 降纤酶、100u 纤溶酶等，存放于生产车间内。

5.纳入评估范围的土地使用权共 3 宗，为南法信基地生产区用地、南法信基地宿舍区用地和空港基地；位于顺义区南法信地区三家店村北和顺义区空港工业区 B 区；土地证号为京顺国用（2003 出）字第 0016 号、京顺国用（2001 出）字第 0191 号、京顺国用（2003 出）字第 0296 号，用地性质为出让，土地用途为工业，土地面积共 106,821.25 平方米。

6.纳入本次评估范围的其他无形资产为四环股份有限公司所拥有的专有技术。评估基准日时账面净值为零，具体如下表：

序号	专有生产技术	药品名称	批准文号	批准时间
1	20mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H19990368	2010-10
2	60mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H20046250	2010-10
3	80mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H20046251	2010-10
4	100mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H20046249	2010-10
5	5u 降纤酶	降纤酶	国药准字 H10983171	2010-11
6	10u 降纤酶	降纤酶	国药准字 H10983172	2010-11
7	100u 纤溶酶	纤溶酶	国药准字 H11022487	2010-10
8	5ml 盐酸丁咯地尔注射液	盐酸丁咯地尔注射液	国药准字 H20055523	2010-10
9	10ml 盐酸丁咯地尔注射液	盐酸丁咯地尔注射液	国药准字 H20055524	2010-10

序号	专有生产技术	药品名称	批准文号	批准时间
10	1ml 硝酸甘油注射液	硝酸甘油注射液	国药准字 H20057880	2010-11
11	10ml 碳酸利多卡因注射液	碳酸利多卡因注射液	国药准字 H20057431	2010-10
12	5ml 碳酸利多卡因注射液	碳酸利多卡因注射液	国药准字 H20057430	2010-10
13	0.3g 注射用阿魏酸钠	注射用阿魏酸钠	国药准字 H20059543	2010-11
14	0.1g 注射用阿魏酸钠	注射用阿魏酸钠	国药准字 H20059542	2010-11
15	棊丙脂	棊丙脂	国药准字 H20051012	2011-05
16	40mg 复方甘草酸苷	复方甘草酸苷	国药准字 H20070218	2012-10
17	2ml 环磷腺苷	环磷腺苷	国药准字 H20051625	2011-09
18	80mg 复方甘草酸苷	复方甘草酸苷	国药准字 H20070217	2012-10

7.长期股权投资状况

纳入评估范围的长期股权投资有 2 家，均为控股子公司情况如下：

长期股权投资单位名称	出资金额（元）	出资比例
湖北四环制药有限公司	42,750,000.00	95%
湖北四环医药有限公司	18,000,000.00	90%

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

评估基准日是 2012 年 12 月 31 日。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方根据其工作按就近原则决定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.2012 年 12 月 25 日四环药业股份有限公司与天津市水务局引滦入港工程管理处、天津市水利经济管理办公室、天津渤海发展股权投

资基金有限公司签署了附条件生效的《重大资产置换及发行股份购买资产框架协议》;

2. 《四环药业重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》;

3. 《四环药业第四届董事会第十四次会议决议》;

4. 《津国资产权(2012)128号》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

2. 《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第378号);

8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第3号);

9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号);

11. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第12号);

13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国
资委产权[2006]274号);
14. 《上市公司重大资产重组管理办法》;
15. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》;
16. 《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决
定》;
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国
资产权[2009]941号);
18. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》
(国资发产权[2010]71号);
19. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家
税务总局令第50号);
21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月
30日国务院第163次常务会议通过);
22. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);
23. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508.2001);
24. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507.2001);
25. 《房地产估价规范》(GB/T50291.1999)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协
[2003]18号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);

10. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
12. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
13. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

(四)权属依据

- 1.京顺国用(2001出)字第0191号、京顺国用(2003出)字第0016号、京顺国用(2003出)字第0296号国有土地使用证;
- 2.京房权证顺股字第00127号、京房权证顺股字第00531号房屋所有权证;
- 3.2002顺规地字93号建设用地规划许可证;
- 4.2004规(顺)建字0125号建设工程规划许可证;
- 5.编号00(建)2005.1322号建筑工程施工许可证;
- 6.国药准字号注册证书;
- 7.机动车行驶证;
- 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。

(五)取价依据

- 1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
- 2.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
- 3.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
- 5.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);

6. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
7. 《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857号);
8. 《北京市实施财政部、国家发展改革委<新型墙体材料专项基金征收使用管理办法>细则》的通知(京财经二[2009]82号);
9. 《北京市散装水泥专项资金管理实施细则》的通知(京财经二[2003]1427号);
10. 《国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、国家环境保护局关于发布<汽车报废标准>的通知》(国经贸经[1997]456号);
11. 《国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸[1998]407号);
12. 《国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
13. 《中华人民共和国海关进出口税则》(2012年);
14. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
15. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
16. 《北京市建设工程概预算定额》(2001);
17. 《北京市建设工程间接费及其他费用定额》(2001);
18. 《北京市建设工程费用定额》(2001);
19. 《机电产品报价手册》(2012年);
20. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
21. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
22. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
23. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
24. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 四环药业股份有限公司提供的资产清单和评估申报表；
2. 中兴华富华会计师事务所有限责任公司出具的审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估对象是四环药业股份有限公司拟置出的全部资产和负债属于资产组合评估，参照企业价值评估的方法。

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估选用的评估方法为成本法、收益法。评估方法选择理由如下：

(1) 评估对象是四环药业股份有限公司拟置出的全部资产和负债，不易选取适合的交易案例，不适用市场法进行评估。

(一)成本法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

(1) 货币资金，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，以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款项计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账

款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,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,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款,根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的,按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物,也不能形成相应资产或权益的预付账款。

(4)原材料,对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化不大的原材料,按照核实后的账面价值作为评估值;对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化较大的原材料,按照评估基准日市场价格及相关采购费用计算评估值。

(5)产成品,产权持有单位产成品采用实际成本核算,包括采购成本、加工成本和其他成本。评估基准日,产权持有单位的产成品正常销售的产品,根据评估基准日的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,已过期的产成品评估为零。

(6)在产品,核算内容主要是在生产过程中的在制品和半成品成本。评估人员逐项核实了解了费用内容及发生日期,对上述在产品发生成本都做了核对,核实原成本构成中包含部分材料成本、工资、动力等制造费用。核实从开始生产到评估基准日变动状况,将各在产品折算为产成品的约当量,再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。

2. 长期股权投资

四环药业股份有限公司拥有 2 家控股子公司湖北四环制药有限公司和湖北四环医药有限公司,2 家控股子公司最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结果。

对控股长期股权投资进行整体评估,首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值,然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

3. 机器设备

3.1 对于机器设备主要采用成本法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定；

对于进口设备，如存在国内同类型可替代设备，按国内同型设备购置价并加上运杂费、安装调试费等必要费用确定重置全价；如该类设备国内无可替代设备，则通过向进口设备代理商询价等方式确定到岸价，进口设备购置价=CIF+关税+增值税+外贸代理费+银行手续费+商检费-可抵扣的增值税。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③安装工程费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费，则不再计取，若报价中不含安装工程费，则根据预决算资料统计实际安装工程费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定。没有预决算资料的，参考相同用途类似设备安装工程费率水平，合理确定。

④前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

⑤资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）
×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

⑥设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费

(2)成新率的确定

①对于设备的综合成新率，在年限法成新率的计算基础上，评估人员通过查阅检维修、技改及检测资料，与设备技术管理人员、现场操作人员、检维修人员座谈等方式了解设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、大修理改造情况，以及现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响，对年限法成新率进行调整后确定综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

对于机器设备、电子设备中的报废资产按照可变现价值进行评估；对于闲置设备结合设备实际状态对成新率进行调整。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3.2 市场法

对于部分电子设备、办公家具、车辆和废弃设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

4. 房屋建构物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

4.1重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

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建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本 = (建安综合造价 + 前期及其他费用) × 合理建设工期 × 贷款基准利率 × 1/2

4.2 成新率的确定

成新率采用年限法成新率和打分法成新率两种方法进行测定，取其加权平均数或算数平均数作为综合成新率。

①年限法成新率：依据房屋建筑物经济寿命年限、已使用年限，确定其剩余使用年限；然后根据剩余使用年限和土地使用权剩余使用年限孰低原则确定尚可使用年限，按以下公式确定年限法成新率：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

②打分法成新率：首先将影响房屋成新情况的主要因素分类，通过建筑物造价中各类所占比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，再由现场勘察实际状况，确定各分类评估完好分值，根据此分值确定打分法成新率。

打分法成新率 = (完好分值 / 基准分值) × 100%

③对于构筑物和价值量小、结构简单的房屋建筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限确定理论尚可使用年限，然后根据理论尚可使用年限和土地使用权剩余使用年限孰低原则确定尚可使用年限，按年限法确定成新率。

4.3 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5. 在建工程

委估在建工程截至评估基准日未完工，停工已达 3 年，工程形象进度 70%，付款比例 42%。根据该在建工程的实际特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法按照在建工程实际形象进度现状进行评估，同时考虑成新率对价值的影响。

计算公式：在建工程评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

根据搜集到评估资料，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估工程结算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

②前期及其他费用

委估在建工程账面已发生的前期及其他费用包括勘查设计费、工程监理费、招投标费、技术咨询费等，待摊费用包括人员工资、交通费、通讯费、招待费等建设单位管理费。经评估人员向财务部门调查核实，账面记录的费用均是在建工程项目所必需的，且是实际发生的，因此本次评估以核实后的账面数为准。

③资金成本

该在建工程开工时间距评估基准日已达 7 年多，且账面价值中不包含资金成本，因此评估按照合理建设工期加计资金成本。

④成新率

由于在建工程截至评估基准日未完工，已停工 3 年，但未投入使用，本次评估按年限法成新率确定成新率。

6. 无形资产—土地使用权

待估宗地登记用途均为工业用地，根据估价人员现场勘查情况，评估时根据实际土地利用状况和当地土地市场情况，宗地设定用途均为工业用地。

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选择评估方法。

待估宗地所在区域地产市场中，类似用地的土地交易案例较多，适宜选用市场比较法；待估宗地位于北京市基准地价覆盖范围内，适宜选用基准地价法。

(1) 市场比较法

① 市场比较法计算公式：

公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times K$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

k-----开发程度因素修正；

(2) 基准地价法

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地楼面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）× 期日修正系数 × 年期修正系数 × 因素修正系数 × 其他因素修正

7. 其他无形资产—专有技术

本次专有技术评估采用收益法。

采用收益法的基本思路是：首先从法律、经济、技术及获利能力角度分析确定无形资产的存在性，计算出未来一定期间内由该无

形资产带来的收入分成额，选取适当的折现率，将此分成额折现即为该无形资产的价值。

收益中的贡献率，用适当的折现率折现、加和即为评估值。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

8. 负债

关于流动负债中应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税金、应付股利和其他应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值。

(二)收益法

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的具体描述如下：

净资产价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指净资产价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期投资价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后

企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： r_f ：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日

后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

(4) 长期投资价值

四环药业股份有限公司拥有 2 家控股子公司湖北四环制药有限公司和湖北四环医药有限公司，2 家控股子公司最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结果。

将采用资产基础法评估后的股东全部权益价值乘以持股比例加回。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2012 年 12 月 15 日(即接受委托日期)至 2013 年 2 月 4 日(即评估报告日)对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2012 年 12 月 15 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.拟定评估方案

根据本项目的特点，项目负责人拟定了《资产评估操作方案》，并经公司领导审核批准。

2.组建评估团队

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照地域划分为北京、武汉等 2 个评估团队；北京按照专业划分为流动资产、房屋建筑物、机器设备、土地等 4 个评估小组，武汉按照专业划分为流动资产、机器设备、综合等 3 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。

3.实施项目培训

(1)对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2013 年 1 月 13 日至 2013 年 1 月 21 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备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等。

(2)初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查

“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在**产权持有单位**相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋、土地和车辆等资产的产权证明文件**资料**进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)产权持有单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)产权持有单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)产权持有单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、产权持有单位以往的评估及交易情况；

(5)影响产权持有单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)产权持有单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并

对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后产权持有单位持续现状使用；
- 2.假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对产权持有单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

4.评估人员了解到企业目前有 18 种药品正常生产,其余的药品品种均未生产及销售,故本次评估以企业填报正常生产的产品收入作为评估预测依据。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

四环药业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 16,524.46 万元,总负债账面价值为 11,753.85 万元,净资产账面价值为 4,770.61 万元。

收益法评估后的净资产价值 3,362.25 万元,减值额为 1,408.36 万元,减值率为 29.52%。

(二)成本法评估结果

四环药业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 16,524.46 万元,评估价值为 22,246.82 万元,增值额为 5,722.35 万元,增值率为 34.63%;总负债账面价值为 11,753.85 万元,评估价值为 11,753.85 万元,无评估增减值;净资产账面价值为 4,770.61 万元,净资产评估价值为 10,492.96 万元,增值额为 5,722.35 万元,增值率为 119.95%。

成本法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

成本法评估结果汇总表

评估基准日: 2012 年 12 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	2,371.39	2,412.95	41.55	1.75
二、非流动资产	2	14,153.07	19,833.87	5,680.80	40.14
其中：长期股权投资	3	6,075.00	6,731.99	656.99	10.81
投资性房地产	4				
固定资产	5	2,315.93	2,948.64	632.71	27.32
在建工程	6	1,269.11	1,507.71	238.60	18.80
无形资产	7	4,493.03	8,645.52	4,152.49	92.42
其中：土地使用权	8	4,493.03	8,480.66	3,987.63	88.75
其他非流动资产	9				
资产总计	10	16,524.46	22,246.82	5,722.35	34.63
三、流动负债	11	11,753.85	11,753.85	0.00	0.00
四、非流动负债	12				
负债总计	13	11,753.85	11,753.85	0.00	0.00
净资产	14	4,770.61	10,492.96	5,722.35	119.95

(三)评估结论

收益法评估后的净资产价值为 3,362.25 万元，成本法评估后的净资产价值为 10,492.96 万元，两者相差 7,130.71 万元，差异率为 67.96%。

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，成本法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业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。

本次评估最终选取成本法评估结果作为最终评估结果，理由如下：

企业评估基准日前二年连续亏损，2012 年效益有所好转，但由于国家对于环境和资源约束加强，药品价格趋于下降、企业生产成本将不断上升，新产品开发难度加大，国际上跨国医药企业大举进入通用名药物领域，市场竞争更趋激烈，企业面临严峻挑战，未来的收益具有较大的不确定性。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用成本法评估结果，即：四环药业股份有限公司的净资产价值评估结果为 10,492.96 万元。

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：

(一)2001年6月21日,四环药业股份有限公司当时的资产及负债,从北京四环时代生物药业有限公司的全部置换而来,按评估值入账。

(二)截止评估基准日 2012 年 12 月 31 日,委估房屋建筑物中共 3 项由于历史原因没有审批手续,未办理房屋所有权证,该房屋建筑物均由四环药业股份有限公司出资建设所得,产权归四环药业股份有限公司所有,无权属纠纷。未办理房产证房屋明细如下:

序号	对应土地证号	建筑物名称	用途	结构	层数	建筑面积(m ²)	建成年月	账面价值(元)	
								原值	净值
1	京顺国用(2003出)字第0016号	东平房	工业	砖混	1	480.00	1993-01	88,058.96	56,297.72
2	京顺国用(2003出)字第0016号	北平房	工业	砖混	1	208.00	1998-06	216,497.09	145,028.36
3	京顺国用(2003出)字第0016号	新厂区门卫	门卫	砖混		75.00	2004-09		
合计						763.00		304,556.05	201,326.08

(三)四环药业股份有限公司纳入评估范围的表外资产为专有技术,评估基准日时账面净值为零。具体如下表:

序号	专有生产技术	药品名称	批准文号	批准时间
1	20mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H19990368	2010-10
2	60mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H20046250	2010-10
3	80mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H20046251	2010-10
4	100mg 促肝细胞生长素	促肝细胞生长素	国药准字 H20046249	2010-10
5	5u 降纤酶	降纤酶	国药准字 H10983171	2010-11
6	10u 降纤酶	降纤酶	国药准字 H10983172	2010-11
7	100u 纤溶酶	纤溶酶	国药准字 H11022487	2010-10
8	5ml 盐酸丁咯地尔注射液	盐酸丁咯地尔注射液	国药准字 H20055523	2010-10
9	10ml 盐酸丁咯地尔注射液	盐酸丁咯地尔注射液	国药准字 H20055524	2010-10
10	1ml 硝酸甘油注射液	硝酸甘油注射液	国药准字 H20057880	2010-11
11	10ml 碳酸利多卡因注射液	碳酸利多卡因注射液	国药准字 H20057431	2010-10

四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债项目评估报告

12	5ml 碳酸利多卡因注射液	碳酸利多卡因注射液	国药准字 H20057430	2010-10
13	0.3g 注射用阿魏酸钠	注射用阿魏酸钠	国药准字 H20059543	2010-11
14	0.1g 注射用阿魏酸钠	注射用阿魏酸钠	国药准字 H20059542	2010-11
15	棊丙脂	棊丙脂	国药准字 H20051012	2011-05
16	40mg 复方甘草酸苷	复方甘草酸苷	国药准字 H20070218	2012-10
17	2ml 环磷腺苷	环磷腺苷	国药准字 H20051625	2011-09
18	80mg 复方甘草酸苷	复方甘草酸苷	国药准字 H20070217	2012-10

(四) 截止评估基准日 2012 年 12 月 31 日，经盘点四环药业股份有限公司共有 7 项产品由于存放时间长已过期，详见下表：

金额单位：元

序号	名称	规格	计量单位	账面价值	
				数量	金额
1	20mg 注射用胸腺肽	20mg	支	60,220.00	59,408.74
2	60mg 注射用胸腺肽	60mg	支	100.00	165.22
3	20mg 注射用胸腺肽	20mg	支	345,898.00	269,800.44
4	60mg 注射用胸腺肽	60mg	支	75,678.00	119,571.24
5	2ml:0.1g 门冬氨酸洛美沙星注射液	2ml	支	330.00	296.18
6	20mg 注射用胸腺肽	20mg	支	3,705.00	2,889.90
7	2ml:0.1g 门冬氨酸洛美沙星注射液	2ml	支	73,000.00	70,960.92
合计				558,931.00	523,092.64

(五) 截止评估基准日 2012 年 12 月 31 日，经勘查四环药业股份有限公司共有盘亏机器设备 5 项，账面原值合计 127,140.73 元，账面净值合计 27,076.87 元；待报废机器设备 5 项，账面原值合计 154,668.09 元，账面净值合计 32,938.82 元；闲置机器设备 118 项，账面原值合计 5,760,504.68 元，账面净值合计 1,282,121.32 元。详见附表：

附表 1：四环药业股份有限公司盘亏机器设备明细表

金额单位：元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	车床	CT6140	台	1	1997-03	2001-06	49,550.42	10,552.26
2	车床	C616	台	1	1997-03	2001-06	30,751.43	6,549.35
3	万能工具铣床	X.8126	台	1	1997-03	2001-06	37,714.02	8,031.79
4	全自动电开水器	ZDK12KW.150L	台	1	1999-06	2001-06	4,792.58	1,020.40
5	玻璃钢水箱	8T	台	1	1997-03	2001-06	4,332.28	923.07

四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债项目评估报告

合计						127,140.73	27,076.87
----	--	--	--	--	--	------------	-----------

附表 2: 四环药业股份有限公司待报废机器设备明细表

金额单位: 元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	热原测温仪	WRr.B	台	1	1997-12	2001-06	21,235.89	4,523.03
2	洁力牌胶体磨	JW.85A	台	1	1994-03	2001-06	10,792.01	2,298.82
3	冷冻离心机	ZK.380	台	1	1994-12	2001-06	87,827.25	18,703.69
4	多管旋风除尘器	XLD.2	台	1	1997-03	2001-06	17,406.47	3,706.64
5	多管旋风除尘器	XLD.3	台	1	1997-03	2001-06	17,406.47	3,706.64
合计							154,668.09	32,938.82

附表 3: 四环药业股份有限公司闲置机器设备明细表

金额单位: 元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	立式压力蒸气灭菌器	YXQ.LD31/32/400	台	1	1999-07	2001-06	6,962.58	1,482.43
2	立式压力蒸气灭菌器	YXQ.LD31/32/400	台	1	1999-07	2001-06	6,962.59	1,482.44
3	立式压力蒸气灭菌器	YXQ.LD31/32/400	台	1	1999-07	2001-06	6,962.59	1,482.44
4	安瓿拉丝灌封机	ALG1.20ml	台	1	1999-07	2001-06	50,130.63	10,676.62
5	安瓿拉丝灌封机	ALG1.20ml	台	1	1999-07	2001-06	50,130.63	10,676.62
6	拉丝灌封机	ALG5.10ml	台	1	1990-09	2001-06	8,471.15	1,803.58
7	拉丝灌封机	ALG5.10ml	台	1	1990-08	2001-06	8,471.15	1,803.58
8	拉丝灌封机	ALG1.2ml	台	1	1992-12	2001-06	8,471.15	1,803.58
9	拉丝灌封机	ALG5.10ml	台	1	1993-06	2001-06	9,631.58	2,051.20
10	拉丝灌封机	ALG1.2ml	台	1	1993-06	2001-06	9,631.58	2,051.20
11	拉丝灌封机	ALG1.2ml	台	1	1993-06	2001-06	9,631.58	2,051.20
12	拉丝灌封机	ALG1.2ml	台	1	1993-06	2001-06	9,631.58	2,051.20
13	拉丝灌封机	ALG1.2ml	台	1	1993-06	2001-06	8,471.15	1,803.58
14	拉丝灌封机	ALG5.10ml	台	1	1993-06	2001-06	8,471.15	1,803.58
15	拉丝灌封机	ALG5.10ml	台	1	1993-12	2001-06	8,471.15	1,803.58
16	拉丝灌封机	ALG5.10ml	台	1	1993-12	2001-06	8,471.15	1,803.58
17	拉丝灌封机	ALG5.10ml	台	1	1994-01	2001-06	8,471.15	1,803.58
18	拉丝灌封机	ALG1.2ml	台	1	1994-01	2001-06	7,310.72	1,557.05

四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债项目评估报告

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
19	拉丝灌封机	ALG1.2ml	台	1	1993-01	2001-06	7,310.72	1,557.05
20	蠕动机	PP.6	台	1	1997-05	2001-06	6,382.37	1,359.17
21	压力蒸汽灭菌器	YXQ.LD31/32/400	台	1	1997-04	2001-06	31,134.37	6,630.11
22	压力蒸汽灭菌器	YXQ.LD31/32/400	台	1	1997-04	2001-06	31,134.37	6,630.11
23	压力蒸汽灭菌器	YXQ.LD31/32/400	台	1	1997-04	2001-06	31,134.38	6,630.12
24	闭路电视监控器	AD1588/	台	1	1999-08	2001-06	126,417.39	26,922.50
25	消防报警系统	JB.TB.200	台	1	1999-09	2001-06	192,121.01	40,915.19
26	冷冻干燥机	LGJ.IIIA	台	1	1990-06	2001-06	431,712.49	103,346.65
27	除湿器	MORII.616	台	1	1993-04	2001-06	3,017.12	642.28
28	旋片式真空泵	2X.15	台	1	1999-06	2001-06	6,266.33	1,334.30
29	旋片式真空泵	DJ.3K	台	1	1999-06	2001-06	6,266.33	1,334.30
30	紫外透射仪	四型	台	1	1990-08	2001-06	5,454.03	1,161.30
31	不干胶印字贴标机	KTN	台	1	1999-06	2001-06	102,350.05	21,796.55
32	半自动捆包机	UP600	台	1	2000-04	2001-06	7,252.70	1,544.62
33	链式安瓿注水机	AZJ.1	台	1	1993-04	2001-06	19,727.33	4,200.78
34	链式安瓿注水机	AZJ.1	台	1	1993-04	2001-06	19,727.34	4,200.79
35	甩水机	AS.0	台	1	1999-08	2001-06	12,300.57	2,619.96
36	超声波洗瓶机	KCP.2.50ml	台	1	1997-07	2001-06	99,406.16	21,945.74
37	蒸馏水制水装机	LD1000.5	台	1	1997-11	2001-06	250,537.13	53,356.04
38	灭菌控制器	MK.2	台	1	2000-05	2001-06	16,478.12	3,508.76
39	电热恒温干燥箱	PHO50	台	1	1996-06	2001-06	4,177.56	889.91
40	电热恒温干燥箱	PHO50	台	1	1996-06	2001-06	4,177.55	889.9
41	不锈钢兔子架兔笼	非标	台	1	1997-12	2001-06	41,999.49	8,944.14
42	电热鼓风干燥机	101.1	台	1	1997-08	2001-06	2,442.71	521.09
43	电热鼓风干燥机	101.2	台	1	1998-04	2001-06	2,442.71	521.09
44	定氮仪	BS.II	台	1	1997-01	2001-06	6,382.37	1,359.17
45	定氮仪	BS.II	台	1	1997-01	2001-06	7,658.85	1,630.57
46	灭菌控制器	MK.1	台	1	2000-05	2001-06	16,478.13	3,508.76
47	电热鼓风干燥箱	CS101.2AB	台	1	1996-06	2001-06	4,270.39	909.58
48	电热鼓风干燥箱	CA101.CS	台	1	2000-06	2001-06	2,436.91	519.02
49	自动旋光仪	WZZ.2	台	1	1997-04	2001-06	6,266.33	1,334.30
50	紫外可见分光光度计	WFZ.800.D3A	台	1	1993-05	2001-06	15,317.69	3,262.24
51	微粒检测仪	ZWF.J6	台	1	2000-01	2001-06	38,294.23	8,155.05

四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债项目评估报告

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
52	水分子测定仪	DL.18	台	1	1994-03	2001-06	43,828.33	9,334.10
53	低速大容量冷冻离心机	RC.3BPLUS	台	1	1994-07	2001-06	174,064.70	37,069.72
54	超纯水器	Milli.Q	台	1	1997-07	2001-06	48,343.57	10,295.35
55	恒流泵	LH. II	台	1	2000-01	2001-06	12,184.53	2,595.09
56	恒流泵	LH. II	台	1	2000-01	2001-06	12,184.53	2,595.09
57	恒流泵	LH. II	台	1	2000-01	2001-06	12,184.53	2,595.09
58	恒流泵	LH. II	台	1	2000-01	2001-06	12,184.53	2,595.09
59	速冻箱	非标	台	1	1993-04	2001-06	98,636.66	21,006.13
60	蒸汽隔套加热搅拌桶	BZJ.500.100	台	1	1990-01	2001-06	6,533.23	1,391.29
61	超纯水器	Milli.Q	台	1	1993-03	2001-06	61,003.88	12,991.98
62	切向流超过滤系统	Milli.pove	台	1	1990-07	2001-06	69,509.84	14,802.79
63	切向流超过滤系统	Milli.pove	台	1	1990-07	2001-06	69,509.84	14,802.79
64	切向流超过滤系统	Milli.pove	台	1	1990-07	2001-06	69,509.84	14,802.79
65	恒温振荡器	HZQ.C	台	1	1996-06	2001-06	5,523.65	1,176.88
66	生化培养箱	SHH.250L	台	1	1996-07	2001-06	9,863.67	2,100.94
67	干燥机	77535	台	1	1996-05	2001-06	138,708.68	29,540.15
68	超滤水器	MINITAN	台	1	1998-01	2001-06	140,499.23	29,921.05
69	PCR 包被机	4000	台	1	1996-06	2001-06	129,514.58	27,582.53
70	恒温干燥箱	LG.222	台	1	1996-06	2001-06	3,481.29	741.76
71	发酵槽	BLOFLO3000	台	1	1996-06	2001-06	283,464.37	60,367.89
72	PH 计	JC.402	台	1	1999-05	2001-06	4,061.51	865.03
73	PH 计	JC.402	台	1	1990-01	2001-06	3,899.05	830.87
74	PH 计	JC.402	台	1	1993-01	2001-06	3,829.42	815.29
75	高速粉碎机	GF.200	台	1	2000-09	2001-06	4,396.87	936.63
76	恒温往返水浴振荡器	WHY.2A	台	1	2000-09	2001-06	3,597.34	766.64
77	冷冻干燥机	LGJ.IIIA	台	1	2000-09	2001-06	26,689.92	5,684.32
78	自动分馏收集器	FC.95	台	1	2000-09	2001-06	3,342.04	711.71
79	全自动生化分析仪	700	台	1	2000-09	2001-06	79,775.01	16,989.09
80	原子吸收分光光度计	180.80	台	1	2000-09	2001-06	143,893.49	30,644.72
81	快速蛋白分析系统	GP.250	台	1	2000-09	2001-06	398,027.95	84,766.30
82	蛋白分析系统	P2.1022	台	1	2000-09	2001-06	238,259.77	50,741.28
83	快速电泳系统	Phavstsystem	台	1	1992-08	2001-06	246,011.45	52,391.52
84	多肽分离系统	10201235c	台	1	1996-06	2001-06	295,909.99	63,018.40

四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债项目评估报告

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
85	四通道血小板凝	LBY.NJZ	台	1	1999-04	2001-06	34,812.94	7,414.38
86	电子分析天平	AE.240	台	1	1997-05	2001-06	80,853.05	17,219.20
87	6mm 台式钻床	4006	台	1	1997-03	2001-06	1,160.43	247.62
88	微型无油空气压缩机	20.05/7	台	1	2000-04	2001-06	2,901.08	617.41
89	程控交换机	BH.01	台	1	2000-04	2001-06	11,604.31	2,471.82
90	旋片式真空泵	ZX.4	台	1	2000-04	2001-06	2,901.08	617.41
91	回转式安瓿洗瓶机	HX.122.1	台	1	2000-04	2001-06	34,812.94	7,414.38
92	过滤器完整性检测仪	COMPACT200	台	1	1999-06	2001-06	17,174.38	3,658.00
93	自动切换纳离子	ZDF.8	台	1	1997-03	2001-06	34,812.94	7,414.38
94	低速离心机	LD.2	台	1	1997-03	2001-06	2,274.45	484.86
95	ph/mv 计	JD402	台	1	1997-03	2001-06	3,713.38	790.42
96	电汽快捷蒸车	KZ.100	台	1	1999-06	2001-06	4,061.50	865.03
97	福马草坪机	50	台	1	2000-08	2001-06	6,196.70	1,319.82
98	酶标仪	550	台	1	1997-03	2001-06	34,517.03	7,350.62
99	低温冷冻离心机	FC.06D.B	台	1	1997-03	2001-06	45,256.82	9,638.58
100	立式胶体磨	JIM.850	台	1	1990-06	2001-06	7,290.99	1,552.58
101	超声波清洗器	CX—1000	台	1	2000-09	2001-06	17,174.38	3,658.00
102	检测仪	ZWF.J6	台	1	2000-09	2001-06	61,502.86	13,097.61
103	液闪仪	wallac1409.001	台	1	1994-03	2001-06	281,600.00	59,971.19
104	双目生物显微镜	X.SZ.3G	台	1	1993-12	2001-06	2,850.00	606.43
105	检测仪	GWJ.3D	台	1	2001-12	2001-12	31,297.00	7,780.52
106	离心泵	KQR65.100	台	1	2002-10	2002-01	1,127.00	344.32
107	臭氧发生器	GMPO.40.Y	台	1	2002-08	2002-12	35,233.96	11,150.26
108	臭氧发生器	GMPO.50.Y	台	1	2002-08	2002-12	35,233.96	11,150.26
109	日立进口离心机	CR7B3	台	1	2002-12	2002-12	197,952.25	62,642.22
110	胶体磨	85	台	1	2003-06	2003-06	9,924.00	3,532.95
111	多道生理与分析处理系统	6240B	台	1	2003-09	2003-09	10,800.00	3,967.33
112	热原测温仪	WRY.C	台	1	2003-12	2004-02	17,100.00	6,768.18
113	不溶性微粒检测仪	ZWF.J6	台	1	2003-12	2004-02	36,860.00	14,589.40
114	电泳槽	DYY.III22A	台	1	2003-12	2004-02	475	187.74
115	蠕动泵	PP.6	台	1	1990-08	2001-06	5,802.16	1,235.91
116	蠕动泵	PP.6	台	1	1994-03	2001-06	5,802.16	1,235.91

四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债项目评估报告

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
117	二道生理记录仪	LMS.2B	台	1	1998-04	2001-06	8,471.15	1,803.58
118	温度记录仪	XMD.16	台	1	2001-12	2001-12	31,297.00	7,780.52
合计							5,760,504.68	1,282,121.32

(六) 截止评估基准日 2012 年 12 月 31 日, 经勘查四环药业股份有限公司共有盘亏电子设备 8 项, 账面原值合计 29,752.21 元, 账面净值合计 4,909.22 元; 待报废电子设备 7 项, 账面原值合计 24,975.24 元, 账面净值合计 4,550.87 元; 闲置电子设备 57 项, 账面原值合计 363,930.36 元, 账面净值合计 76,626.18 元。详见附表:

附表 1: 四环药业股份有限公司盘亏电子设备明细表

金额单位: 元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	录音笔	Q97	台	1	2003-10	2003-10	900.00	45.00
2	录音笔	三星 BR.1640	台	1	2003-11	2003-11	1,000.00	50.00
3	手机	860	部	1	2004-09	2004-09	6,860.00	343.00
4	手机	V988	台	1	2001-03	2001-06	4,537.29	966.57
5	手机	V989	台	1	2001-03	2001-06	4,421.24	941.69
6	手机	8850	台	1	2001-03	2001-06	5,535.26	1,178.92
7	天鹅式空调	KCD.32	台	1	1997-03	2001-06	3,249.21	692.02
8	天鹅式空调	KCD.32	台	1	1997-03	2001-06	3,249.21	692.02
合计							29,752.21	4,909.22

附表 2: 四环药业股份有限公司待报废电子设备明细表

金额单位: 元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	打印机	L.200	台	1	2002-09	2002-09	685.00	34.25
2	网络集成器	8	台	1	2002-07	2002-07	750.00	37.50
3	打印机	1200I	台	1	2002-07	2002-07	900.00	45.00
4	清洗机	SL.280D	台	1	2002-06	2002-06	930.00	46.50
5	网络交换机	16	台	1	2002-07	2002-07	1,450.00	72.50
6	双缸洗衣机	XGP.15S	台	1	1996-04	2001-06	9,260.24	1,972.49

四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债项目评估报告

7	冷藏柜	LGZ.450	台	1	1990-05	2001-06	11,000.00	2,342.63
合计							24,975.24	4,550.87

附表 3: 四环药业股份有限公司闲置电子设备明细表

金额单位: 元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	复印机	夏普 2618	台	1	2007-07	2007-07	5,400.00	270.00
2	冰柜	SR.38	台	1	1993-05	2001-06	3,597.34	766.64
3	全自动洗衣机	WD9100	台	1	1999-07	2001-06	5,221.94	1,111.55
4	全自动洗衣机	WD9100	台	1	1999-07	2001-06	5,221.94	1,111.55
5	全自动洗衣机	WD9100	台	1	1997-12	2001-06	3,829.42	815.29
6	古桥空调	KFR.22G	台	1	1998-04	2001-06	4,177.55	889.90
7	冰熊牌冷柜	BD.400	台	1	1994-02	2001-06	23,208.63	4,942.56
8	北京牌冷冻箱	610L	台	1	1993-11	2001-06	5,617.65	1,196.44
9	北京爱尔兰低温冰柜	DXZ25.370	台	1	1993-04	2001-06	4,434.01	944.72
10	冰熊牌冷柜	BD.400	台	1	1992-09	2001-06	4,434.01	944.72
11	金星牌冷冻箱	LBZ100	台	1	1993-08	2001-06	3,829.42	815.29
12	北京爱尔兰低温冷冻箱	DXF20.610	台	1	1993-11	2001-06	7,285.19	1,551.01
13	北京爱尔兰系列低温冰柜	DXZ25.370	台	1	1993-04	2001-06	4,434.01	944.72
14	冰熊牌卧式冷柜	EL.92	台	1	1989-01	2001-06	2,901.08	617.41
15	冷冻箱	LBZ100	台	1	1989-03	2001-06	4,641.73	988.29
16	电冰箱	CFF.12	台	1	1989-03	2001-06	4,548.89	968.61
17	超低温冰箱	MDF.281	台	1	1996-01	2001-06	63,823.72	13,591.75
18	得贝电冰箱	BC.347	台	1	1990-05	2001-06	6,753.71	1,437.88
19	电冰箱	SR.368	台	1	1993-03	2001-06	3,597.34	766.64
20	落地式分体空调	FCT.600	台	1	1993-03	2001-06	9,515.54	2,026.33
21	天额窗式空调	KCD.32	台	1	1997-03	2001-06	3,249.21	692.02
22	方正电脑	176.100	台	1	1999-06	2001-06	17,928.66	3,818.57
23	联想电脑	PIII500	台	1	2001-06	2001-06	14,598.23	3,108.91
24	科龙牌空调器	KF.25GW	台	1	1997-03	2001-06	6,642.31	1,414.71
25	单门电冰箱	BC.172A	台	1	1991-03	2001-06	1,624.60	346.01
26	冰箱	MINSK.16E	台	1	1996-07	2001-06	1,972.74	420.63
27	冰箱	MINSK.16E	台	1	1996-07	2001-06	1,972.73	420.63
28	冰箱	MINSK.16E	台	1	1996-07	2001-06	1,972.73	420.63

四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债项目评估报告

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
29	冰箱	MINSK.16E	台	1	1996-07	2001-06	1,624.60	346.01
30	冰箱	MINSK.16E	台	1	1996-07	2001-06	1,972.73	420.63
31	复印机	TTB.4	台	1	2001-06	2001-06	14,168.87	3,017.76
32	日立冰柜	PC.U.220A	台	1	2000-05	2001-06	2,378.88	506.58
33	长城牌绞肉机	TL85.IB	台	1	1999-08	2001-06	2,088.78	444.40
34	冷藏柜	1.5L.4	台	1	2001-06	2001-06	12,532.66	2,668.61
35	雪花冰箱	BD200	台	1	1993-08	2001-06	2,785.04	593.63
36	金鑫冷冻箱	BD.110	台	1	1993-08	2001-06	3,829.42	815.29
37	爱尔兰系列冷柜	DXZ25.370	台	1	1993-04	2001-06	4,434.01	944.72
38	电视机	牡丹 51	台	1	1991-09	2001-06	3,713.38	790.42
39	电视机	牡丹 20	台	1	1997-06	2001-06	4,525.68	963.42
40	电视机	TCL 王牌 54cm	台	1	2000-04	2001-06	993.33	211.76
41	电视机	TCL 王牌 54cm	台	1	2000-04	2001-06	993.33	211.76
42	电视机	TCL 王牌 54cm	台	1	2000-04	2001-06	993.33	211.76
43	打印机	A200	台	1	1999-08	2001-06	3,655.36	777.98
44	打印机	HP800c	台	1	1999-08	2001-06	3,492.90	743.81
45	打印机	6L	台	1	2000-03	2001-06	3,643.75	775.93
46	打印机	HP.630	台	1	2002-07	2001-06	9,515.54	2,026.33
47	586 计算机	PI266	台	1	1998-04	2001-06	9,399.49	2,001.45
48	486 计算机	486	台	1	1996-01	2001-06	5,918.20	1,260.79
49	四通打印机	MG.2401.H	台	1	1993-01	2001-06	13,644.35	2,906.09
50	打印机	LI970	台	1	2001-03	2001-06	4,270.39	909.58
51	传真机	MFC1970.MCT	台	1	2001-03	2001-06	2,088.78	444.40
52	天鹅窗式空调	KCD.32	台	1	1997-03	2001-06	3,249.21	692.02
53	天鹅式空调	KCD.32	台	1	1997-03	2001-06	3,249.21	692.02
54	三洋科龙冷柜	SC.360WL/H	台	1	2000-09	2001-06	11,488.27	2,446.96
55	电冰箱	SR.368	台	1	1993-03	2001-06	3,597.34	766.64
56	电冰箱	SR.368	台	1	1993-03	2001-06	1,624.60	346.01
57	冰箱	BC.172A	台	1	1991-03	2001-06	1,624.60	346.01
合计							363,930.36	76,626.18

(七) 四环药业股份有限公司的桑塔纳轿车京 PNP607 因暂时不使用，交管局停止办理停驶手续，考虑到节约费用支出，故暂时封存。

2012年未办理年检。待需要使用时，经检验后即可恢复行使，车辆机件情况完好，可正常使用。

(八) 截止评估基准日，委估厂区的南法信一期、二期土地共计53,201.25平方米，约计三分之一的土地闲置，相应比例的道路、绿化带等也为闲置无效。

(九) 湖北四环制药有限公司表外资产为专有技术，评估基准日时账面净值为零。具体如下表：

序号	专有生产技术	药品名称	批准文号	批准时间
1	阿昔洛韦分散片 0.1g 工艺技术	阿昔洛韦分散片	国药准字 H20010024	2010-08
2	安乃近片 0.25g 工艺技术	安乃近片	国药准字 H42020668	2010-08
3	安乃近片 0.5g 工艺技术	安乃近片	国药准字 H42020669	2010-08
4	地西洋片 2.5mg 工艺技术	地西洋片	国药准字 H42020673	2010-08
5	呋喃唑酮片 0.1g 工艺技术	呋喃唑酮片	国药准字 H42020245	2010-08
6	复方磺胺甲噁唑片工艺技术	复方磺胺甲噁唑片	国药准字 H42020162	2010-08
7	氯芬黄敏片工艺技术	感冒通	国药准字 H42022626	2010-08
8	肌昔片 0.2g 工艺技术	肌昔片	国药准字 H42020233	2010-08
9	甲硝唑片 0.2g 工艺技术	甲硝唑片	国药准字 H42020675	2010-08
10	卡托普利片 12.5mg 工艺技术	卡托普利片	国药准字 H42020226	2010-08
11	卡托普利片 25mg 工艺技术	卡托普利片	国药准字 H42020225	2010-08
12	利巴韦林片 20mg 工艺技术	利巴韦林片	国药准字 H19993291	2010-08
13	利福定胶囊 0.15g 工艺技术	利福定胶囊	国药准字 H42022625	2010-08
14	利福平胶囊 0.15g 工艺技术	利福平胶囊	国药准字 H42020244	2010-08
15	硫酸阿托品片 0.3mg 工艺技术	硫酸阿托品片	国药准字 H42020677	2010-08
16	马来酸氯苯那敏片 4mg 工艺技术	马来酸氯苯那敏片	国药准字 H42020	2010-08
17	尼莫地平缓释片 60mg 工艺技术	尼莫地平缓释片	国药准字 H20030026	2010-08
18	尼群地平片 10mg 工艺技术	尼群地平片	国药准字 H42020143	2010-08
19	去痛片复方工艺技术	去痛片	国药准字 H42020240	2010-08
20	双氯芬酸钠片 25mg 工艺技术	双氯芬酸钠片	国药准字 H42020163	2010-08
21	四环素片 0.25g 工艺技术	四环素片	国药准字 H42020142	2010-08
22	替硝唑胶囊 0.25g 工艺技术	替硝唑胶囊	国药准字 H20030025	2010-08
23	替硝唑栓 0.2g 工艺技术	替硝唑栓	国药准字 H20010063	2010-08
24	土霉素片 0.25g 工艺技术	土霉素片	国药准字 H42020183	2010-08
25	维生素 B1 片 10mg 工艺技术	维生素 B1 片	国药准字 H42020455	2010-08

四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债项目评估报告

序号	专有生产技术	药品名称	批准文号	批准时间
26	维生素 B2 片 5mg 工艺技术	维生素 B2 片	国药准字 H42020454	2010-08
27	维生素 B6 片 10mg 工艺技术	维生素 B6 片	国药准字 H42020456	2010-08
28	维生素 C 片 0.1g 工艺技术	维生素 C 片	国药准字 H42020457	2010-08
29	西咪替丁片 0.2g 工艺技术	西咪替丁片	国药准字 H 42020462	2010-08
30	硝西泮片 5mg 工艺技术	硝西泮片	国药准字 H42020239	2010-08
31	烟酸片 0.1g 工艺技术	烟酸片	国药准字 H 42020458	2010-08
32	烟酰胺片 0.1g 工艺技术	烟酰胺片	国药准字 H42020460	2010-08
33	盐酸克林霉素胶囊 75mg 工艺技术	盐酸克林霉素胶囊	国药准字 H42021843	2010-08
34	盐酸克林霉素胶囊 0.15g 工艺技术	盐酸克林霉素胶囊	国药准字 H42021844	2010-08
35	盐酸雷尼替丁胶囊 0.15g 工艺技术	盐酸雷尼替丁胶囊	国药准字 H42021403	2010-08
36	盐酸雷尼替丁片 0.15g 工艺技术	盐酸雷尼替丁片	国药准字 H42020461	2010-08
37	盐酸林可霉素胶囊 0.25mg 工艺技术	盐酸林可霉素胶囊	国药准字 H42020238	2010-09
38	盐酸芦氟沙星工艺技术	盐酸芦氟沙星	国药准字 H20030021	2010-08
39	盐酸芦氟沙星胶囊 0.1g 工艺技术	盐酸芦氟沙星胶囊	国药准字 H20030022	2010-08
40	盐酸芦氟沙星片 0.1g 工艺技术	盐酸芦氟沙星片	国药准字 H20030023	2010-08
41	盐酸氯丙嗪片 25mg 工艺技术	盐酸氯丙嗪片	国药准字 H42020168	2010-08
42	盐酸小檗碱片 0.1g 工艺技术	盐酸小檗碱片	国药准字 H42020234	2010-08
43	盐酸左旋咪唑片 25mg 工艺技术	盐酸左旋咪唑片	国药准字 H42020246	2010-08
44	依普黄酮工艺技术	依普黄酮	国药准字 H20010476	2010-08
45	依普黄酮片 0.2g 工艺技术	依普黄酮片	国药准字 H20010477	2010-08
46	异烟肼片 0.1g 工艺技术	异烟肼片	国药准字 H42020165	2010-08
47	复方莪术油栓 50mg 工艺技术	复方莪术油栓	国药准字 H20054798	2010-09
48	联苯苄唑栓 0.15 克工艺技术	联苯苄唑栓	国药准字 H20058543	2010-08
49	盐酸曲美他嗪工艺技术	盐酸曲美他嗪	国药准字 H20058752	2010-09
50	甲磺酸左氧氟沙星工艺技术	甲磺酸左氧氟沙星	国药准字 H20064030	2011-03
51	硝酸咪康唑栓 0.2g 工艺技术	硝酸咪康唑栓	国药准字 H20073953	2007-11
52	盐酸曲美他嗪片 20mg 工艺技术	盐酸曲美他嗪片	国药准字 H20083596	2008-06
53	阿奇霉素分散片 0.25g (25 万单位) 工艺技术	阿奇霉素分散片	国药准字 H20083598	2008-06
54	聚甲酚磺醛阴道栓 90mg 工艺技术	聚甲酚磺醛阴道栓	国药准字 H20093477	2009-04
55	吡哌美辛呋喃唑酮栓复方工艺技术	吡哌美辛呋喃唑酮栓	国药准字 H20103672	2010-11

(十) 湖北四环医药有限公司近两年未正常开展生产经营活动，无任何经营收入，企业的持续经营能力具有较大的不确定性。

(十一)商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，自 2013 年 5 月 1 日起施行。同时废止《关于发布<汽车报废标准>的通知》（国经贸经〔1997〕456 号）、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸资源〔2000〕1202 号）。本次评估未考虑上述事项对车辆评估结果的影响。

(十二) 按照《药品生产质量管理规范(2010 年修订)》的要求，自 2011 年 3 月 1 日起，凡新建药品生产企业、药品生产企业新建车间均应符合新版 GMP 的要求。现有药品生产企业血液制品、疫苗、注射剂等无菌药品的生产应在 2013 年 12 月 31 日前达到新版 GMP 要求。

2012 年大部分药厂已进行改造，四环药业股份有限公司由于资产重组未进行改造，2012 年产品销售量增加，导致 2012 年企业盈利。

(十三)存货-产成品存在过期药品，评估时已将过期药品评估为零，由于产成品评估为零影响企业的税赋。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(一)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(二)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(三)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(四)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业核准后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的四环药业股份有限公司拟置出全部资产和负债项目有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2013 年 2 月 4 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：石来月

注册资产评估师：李永刚

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一三年二月四日

评估报告附件

附件一、2012年12月25日四环药业股份有限公司与天津市水务局引滦入港工程管理处、天津市水利经济管理办公室、天津渤海发展股权投资基金有限公司签署了附条件生效的《重大资产置换及发行股份购买资产框架协议》;

附件二、《四环药业重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》;

附件三、《四环药业第四届董事会第十四次会议决议》;

附件四、《津国资产权(2012)128号》;

附件五、产权持有单位审计报告;

附件六、委托方和产权持有单位法人营业执照复印件;

附件七、国家药品监督管理局 GMP 认证及《药品生产许可证》;

附件八、山东省潍坊市中级人民法院出具的(2007)潍执字第186号民事裁定书;

附件九、评估对象涉及的主要权属证明资料:京房权证顺股字第00127号、京房权证顺股字第00531号、机动车行驶证、京顺国用(2003出)字第0296号、京顺国用(2001出)字第0191号、京顺国用(2003出)字第0016号、2002顺规地字93号建设用地规划许可证、2004规(顺)建字0125号建设工程规划许可证、编号00(建)2005.1322号建筑工程施工许可证、国药准字注册证书;

附件十、委托方及其管理部门出具的固定资产盘亏、报废、闲置的文件;

附件十一、委托方及产权持有单位的承诺函;

附件十二、签字注册资产评估师的承诺函；

附件十三、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件十四、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件十五、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十六、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十七、评估业务约定书。