

目 录

内 容	页 次
一、声明.....	1
二、评估报告书摘要.....	2
三、评估报告书正文	
1. 绪言.....	5
2. 资产评估委托方、被评估企业及其他报告使用者概况.....	5
3. 评估目的.....	7
4. 评估对象和范围.....	7
5. 价值类型及其定义.....	7
6. 评估基准日.....	8
7. 评估依据.....	8
8. 评估方法.....	9
9. 评估程序实施过程和情况.....	12
10. 评估假设.....	13
11. 评估结论.....	14
12. 评估报告使用限制说明.....	14
13. 评估报告日.....	15
14. 附件.....	15
四、附件	
1、资产评估委托方、被评估企业营业执照复印件	
2、被评估企业前三年及评估基准日的审计后会计报表复印件	
3、被评估企业主要权属证明文件复印件	
4、资产评估委托方及被评估企业承诺函	
5、资产评估机构资格证书复印件	
6、资产评估机构营业执照复印件	
7、签字注册资产评估师资格证书复印件	
8、资产评估汇总表及明细表	

声 明

1. 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。

2. 评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估企业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。

3. 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。

4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

6. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

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

8. 评估结论仅针对评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

9. 我们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，并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

江苏四环生物股份有限公司股权转让涉及的 北京四环生物制药有限公司 股东全部权益评估报告书

苏中资评报字（2010）第 124 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏四环生物股份有限公司的委托，就其拟进行转让持有的北京四环生物制药有限公司部份股权之经济行为，对北京四环生物制药有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：确定北京四环生物制药有限公司股东全部权益的市场价值，为江苏四环生物股份有限公司拟进行股权转让提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围：评估对象为北京四环生物制药有限公司股东全部权益，评估范围为北京四环生物制药有限公司申报的全部资产及负债。

3. 评估基准日：2010 年 6 月 30 日。

4. 评估方法与价值标准：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法及收益现值法进行评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：本公司评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实，对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查，对委托方和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序，委估股东全部权益的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2010 年 6 月 30 日企业持续经营前提下，北京四环生物制药有限公司申报的总资产 23045.99 万元，总负债 991.21 万元，股东全部权益为 22054.78 万元。

采用资产基础法评估后的总资产 24241.68 万元，总负债 1337.58 万元，股东全部权益为 22904.10 万元，股东全部权益增值 849.32 万元，增值率 3.85%，评估结果如下：

被评估企业：北京四环生物制药有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/ B *100\%$
流动资产	1	14112.38	14112.38	14107.71	-4.67	-0.03
长期投资	2					
固定资产	3	8062.25	8062.25	8297.63	235.38	2.92
其中：在建工程	4					
建筑物	5	6233.99	5513.79	5527.05	13.26	0.24
设备	6	1828.26	2548.46	2770.58	222.12	8.72
无形资产	7	645.56	645.56	1652.11	1006.55	155.92
其中：土地使用权	8	476.19	476.19	952.11	475.92	99.94
其他资产	9	225.80	225.80	184.24	-41.56	-18.41
资产总计	10	23045.99	23045.99	24241.68	1195.69	5.19
流动负债	11	991.21	991.21	1337.58	346.37	34.94
长期负债	12					
负债总计	13	991.21	991.21	1337.58	346.37	34.94
净资产	14	22054.78	22054.78	22904.10	849.32	3.85

(小数点后保留两位小数)

(二) 收益现值法评估结论

在评估基准日 2010 年 6 月 30 日,在企业持续经营及本报告所列假设和使用限制下,北京四环生物制药有限公司账面净资产 22054.78 万元,采用收益法评估,评估后北京四环生物制药有限公司股东全部权益价值为 23000 万元,评估增值 945.22 万元,增值率 4.29%。

(三) 评估结果的选取

本次评估采用收益现值及资产基础法得出的评估结果相差 95.90 万元,差异率为 0.42%。本次评估选取资产基础法的评估结果,主要原因为:其一、两种方法得出的评估结果比较接近;其二、我国的生物制药行业尚处于起步阶段,其从科研转入规模化生产尚需一个阶段的发展和推广,对企业未来的经营及盈利状况预测时存在较多的不确定因素,采用收益法测算时存在诸多的假设限制条件,因此本着稳健的原则,本次评估采用资产基础法的评估结果。

6. 按现行规定,本评估报告的有效期为一年,即自 2010 年 6 月 30 日至 2011 年 6 月 29 日止,超过一年,需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明

(1) 北京四环生物制药有限公司于 2004 年 3 月 19 日签订了《国有土地使用权出让合同》,并取得了开有限国用 2004 第 44 号的 16674.4m²的土地使用权证,出让合同地价为 500 元/平方米。同时合同约定,公司在北京经济技术开发区形成税收(取得土地使用权 3 年内)后连续 3 年,平均每公顷用地在北京经济技术开发区的年纳税额不低于 600 万元人民币可按 300 元/平方米支付土地价款。若未能在规定期限内达

到上述要求，应根据实纳税金额按比例向出让人补交优惠部分的地价款。由于本公司未能满足上述限定条件，北京市国土资源局经济技术开发区分局分别于 2009 年 12 月 10 日、2010 年 8 月 23 日向公司发文，要求本公司补交土地使用权地价款 3334880 元，本次评估中已考虑此事项对评估结果的影响；

（2）本次评估的设备中，凡符合《中华人民共和国增值税暂行条例（2008 年）》规定的增值税进项税额可抵扣的设备，其重置全价中已扣除增值税；

（3）本次评估结果中未考虑股权比例等因素产生的折价和溢价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

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，请认真阅读资产评估报告书全文，同时请报告使用者关注评估报告正文中的评估报告使用限制说明。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：何宜华

中国注册资产评估师：赵永顺
李军

江苏中天资产评估事务所有限公司
中国 江苏
二〇一〇年九月十八日

江苏四环生物股份有限公司股权转让涉及的 北京四环生物制药有限公司 股东全部权益评估报告书

苏中资评报字（2010）第 124 号

正 文

一、绪言

江苏四环生物股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益现值法，按照必要的评估程序，对北京四环生物制药有限公司股东全部权益在 2010 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

二、资产评估委托方、被评估企业及其他评估报告使用者概况

（一）资产评估委托方：

法定名称：江苏四环生物股份有限公司

法定代表人：孙国建

住 所：江苏省江阴市滨江开发区定山路 10 号

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：102955.6222 万元人民币（实收资本 102955.6222 万元人民币）

经营范围：许可经营项目：大容量注射剂（含多层共挤膜输液袋）、小容量注射剂（含抗肿瘤药）、片剂（含抗肿瘤药）、硬胶囊剂、糖浆剂、口服溶液剂、酒剂、原料药、中药提取、二类精神药品的制造；雪域骨宝（胶囊、片剂）、博尔腾牌乃可菲胶囊、菌曼金牌硒化螺旋藻片的分包装。

一般经营项目：医药信息咨询；技术转让服务；医药中间体制造（化学危险品除外）；毛纺织品、羊绒产品、针织品、化学纤维、化工产品（危险品除外）的制造、销售；电子产品、通讯及广播电视设备（不含卫星电视广播地面接收设施及发射装置）的销售；产业投资；经营本企业自产产品及技术的出口业务，经营本企业生产、科研所需的原辅材料、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及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务；园林绿化工程。（上述经营范围涉及专项审批的经批准后方可经营）

江苏四环生物股份有限公司，前身为江苏三山实业股份有限公司，成立于1992年5月18日。1993年4月26日，经国家体改委体改生（1992）87号文和江苏省人民政府苏政

复（1992）62号文批准，本公司向社会公众公开发行人A股4000万股，并在深圳证券交易所上市。经中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]80号文核准，本公司增发4500万股人民币普通股，并于2001年11月20日在深圳证券交易所上市。根据2001年度股东大会决议，本公司于2002年3月25日实施每10股送红股0.3股，并用资本公积金每10股转增5.7股，转送股后本公司股本为285,987,840股。根据2002年第二次临时股东大会决议，本公司于2002年8月28日用资本公积金实施每10股转增8股的增资方案，转增后本公司股本为514,778,111股。根据2003年第二次临时股东大会决议，本公司于2003年8月以2003年6月30日总股本51,477.8111万股为基础，用可供分配利润每10股送红股2.3股，并用资本公积金每10股转增7.7股，送转后本公司股本为1,029,556,222股。2006年11月本公司完成股权分置改革，每10股流通股获得非流通股股东支付0.8股对价，本公司总股本不变。

（二）被评估企业：

法定名称：北京四环生物制药有限公司

法定代表人：孙国健

住 所：北京市北京经济技术开发区建安街5号

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：35092.759万元人民币（实收资本35092.759万元人民币）

经营范围：制造肝炎诊断试剂、注射剂（冻干粉针）、体外诊断试剂；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。

北京四环生物制药有限公司由江苏四环生物股份有限公司与江阴佳新投资有限公司共同出资组建，2002年11月12日在北京市工商行政管理局注册，注册资本为35092.759万元，其中：江苏四环生物股份有限公司投资33338.1211万元，占注册资本的95%，江阴佳新投资有限公司投资1754.6379万元，占注册资本的5%。2006年8月，江阴佳新投资有限公司将其持有本公司5%的股权转让给江苏四环生物股份有限公司，转让后北京四环生物制药有限公司成为江苏四环生物股份有限公司的全资子公司。企业法人营业执照注册号：110021424632。上述事项均已办理工商变更登记。截止评估基准日2010年06月30日，公司股权结构为江苏四环生物股份有限公司出资35092.759万元占注册资本100%。

北京四环生物制药有限公司是我国最早从事基因工程药品和诊断试剂的研究、中试、生产、和销售，集科工贸为一体的高新技术企业，也是我国最早的基因工程药物产业基地之一。

2001年，股票代码为000518，简称“四环生物”的江苏四环生物股份有限公司收购了北京四环生物制药有限公司，注册资本3.2亿，改制后的完全市场化的公司，领导体系更加完善，资金势力大增，2001年购置欧洲先进的生产设备，在国内首家实现了预充注射器的灌封及包装自动化生产，建成了多条小容量注射剂生产线，全部产品通过了GMP认证。为了适应公司发展以及和国际接轨的需要，公司于2004年在北京经济技术开发区投资兴建了可达欧盟GMP标准的现代生产厂房，总投资1.5亿元人民币，占地17000平方米，建筑面积12000平方米，由意大利CSV公司按照欧盟GMP标准进行总体设计，新厂房拥有生产基因重组制品的工程细胞产品原液生产车间、工程细菌产品原液生产车间、制品车间、质量控制实验室和研发中心，新厂房于2005年12月通过了国家食品药品监督管理局的GMP认证。一流的进口生产设备，成熟稳定的生产工艺流程和完善的质量控制体系，形成了打造“四环生物制药”这个高品质品牌的基础。

资本和硬件只是前提，人才才是企业参与市场竞争的核心。北京四环生物制药有限公司通过引进和培育人才，建立了一支高素质的管理、研发、质控、生产、和营销的专业人才队伍。公司现有员工130余人，其中工程技术人员占70%以上，具备大专以上学历的员工超过80%，企业中层以上管理者平均年龄不足40岁。

公司目前主要产品有四个：德路生(注射用重组人白介素-2，一类抗癌新药)；新德路生(重组人白介素-2注射液)；欣粒生(重组人粒细胞刺激因子注射液，二类新药)；环尔博(重组人促红素注射液，二类新药)，是目前中国拥有生物制药品种最多的企业之一。

公司在一批年轻有为的领导班子带领下，确定了基本的发展方向，广泛开展新产品的研发及同国内外科研机构及企业的合作，四环生物正以前所未有的快步伐跻身国内外生物制药领域的前列！

近两年和本期公司的主要财务指标如下：

单位：万元

财务指标	2008年	2009年	2010年1-6月
主营业务收入	6277.91	8028.53	4054.86
主营业务成本	2419.46	2416.44	1080.61
净利润	-1126.26	1837.99	536.36
净资产收益率	5.72%	8.54%	2.46%
资产负债率	11.50%	5.03%	4.30%

截至评估基准日，北京四环生物制药有限公司经南京立信永华会计师事务所有限

公司审计后的资产总额 23045.99 万元，负债总额 991.21 万元，净资产 22054.78 万元。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

除江苏四环生物股份有限公司外，其他评估报告使用者为：委托方用于本次评估目的而必须涉及的相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门。

三、评估目的

根据江苏四环生物股份有限公司委托，本次评估目的是确定北京四环生物制药有限公司股东全部权益的市场价值，为委托方拟进行股权转让提供价值参考意见。

四、评估对象和评估范围

根据本次评估业务约定书，评估对象为北京四环生物制药有限公司股东全部权益，评估范围为北京四环生物制药有限公司申报的全部资产及相关负债。具体类型如下：(单位：万元)

序号	项 目	账面金额（万元）
1	流动资产	14112.38
2	固定资产	8062.25
3	无形资产	645.56
4	其他资产	225.80
5	资产总计	23045.99
6	流动负债	991.21
7	负债总计	991.21

本次评估，北京四环生物制药有限公司是以经南京立信永华会计师事务所有限责任公司审计调整后的资产、负债进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致。

五、价值类型和定义

根据评估目的和所采用的评估方法，本次评估价值类型为委估标的之市场价值，即对委估标的在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

市场价值是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。

六、评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为 2010 年 6 月 30 日。

该基准日是由资产评估委托方和我公司根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实现日接近，且该基准日为半年度报表结算日，能更全面，更准确的反映企业的资产及经营状况，能更有效的为实现评估目的服务。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的公允价值。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 江苏四环生物股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
2. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
5. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；
6. 《城镇土地估价规程》；
7. 原国家土地管理局颁发的《城镇土地估价规程》（试行）；
8. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例（2008年）》；
11. 原国家土地管理局颁发的《关于印发〈土地估价报告规范格式(1996)〉的通知》（[1995]国土[籍]字第 180 号）。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
3. 《资产评估准则—评估报告》；
4. 《资产评估准则—评估程序》；
5. 《资产评估准则—不动产》；
6. 《资产评估准则—机器设备》；
7. 《企业价值评估指导意见（试行）》；
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》。

（四）产权依据

1. 北京四环生物制药有限公司的公司章程；

2. 北京四环生物制药有限公司提供的车辆行驶证；
3. 北京四环生物制药有限公司提供的房屋所有权证和土地使用权证，
4. 北京四环生物制药有限公司提供的药证和商标。

(五) 取价依据

1. 有关设备订货合同，财务原始凭证；
2. 《中华人民共和国海关进出口税则》；
3. 有关生产经营单位询价和网上询价；
4. 2001 年《北京市建设工程预算定额》；
5. 北京造价信息网公布的北京市 2010 年 6 月建设工程材料指导价；
6. 评估基准日北京市房地产市场交易行情；
7. 北京市土地市场成交信息；
8. 北京四环生物制药有限公司提供的资产评估申报表及其他资料；
9. 北京四环生物制药有限公司提供的财务原始凭证；
10. 《计算机世界》；
11. 《资产评估常用数据与参数手册》；
12. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；
13. WIND 资讯提供的统计资料
14. 评估人员现场勘察收集的资料；
15. 评估人员收集的其他相关的评估资料。

八、评估方法

对企业整体资产进行评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。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值，它具有评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。收益法虽然没有直接利用市场参照物，但它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。资产基础法是从资产重置的角度间接地评价资产的市场价值。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为无法获得可比且有效的市场参照对象，同时由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故难以采用市场法。因此本次评估采用资产基础法与收益现值法进行评估

A、资产基础法：是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。现分项说明如下：

(一) 流动资产评估

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

1、货币资金：现金，评估人员会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金，制定“库存现金盘点表”，并根据实存金额推算评估基准日的应存金额，与现金日记账余额进行核对，按核对无误后账面值确定评估值。银行存款采用核对账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表，并进行函证，以核实无误后的账面值作为评估值。

2、应收款项：应收款项包括应收票据、应收账款和其他应收款，应收款项在核实无误的基础上，按核实无误后的账面值确定评估值。

坏账准备：本次评估对于公司计提坏账准备，我们根据公司提供的资料及现实情况，评估采用年限法予以保留账面核实数。

3、预付账款：预付账款根据预付款项对应可实现的权利或可收回实物的可能性，对于可实现的权利及可收回的实物按核实后的账面值予以评定，对于未取得发票的已发生的实物性支出并入相关资产评估。

4、存货：该公司的存货包括原材料、产成品、在产品、在用低值易耗品。

(1) 原材料：包括原料、辅助材料及包装材料。经现场抽查盘点，核实其数量及质量。经现场了解和核实，原料、辅助材料及包装物均可正常使用，按市场价加上合理的费用进行评估，经测算与账面成本较接近，本次评估按核实后的账面值确定评估值；

(2) 产成品：经现场抽查盘点，核实其数量及质量。对呆滞积压的产成品，按市场可变现价确定评估值，对正常销售的产成品按销售价格减销售税金、费用及部份利润确定评估值；

(3) 在产品：评估人员对在产品按品种进行核实，根据公司产品工艺流程核实在产品的价值计算，本次评估的在产品包含料、工、费，在产品均处于生产线流转过程中，本次评估按核实后的账面值确定评估值。

(4) 在用低值易耗品：评估中采用重置成本法评估，按清查盘点结果分类，以低值易耗品的现行购置价为重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出在用低值易耗品的评估值。

(二)固定资产评估

本次委托评估的固定资产分别为房屋构筑物、机器设备；评估人员在现场进行清查过程中对企业申报资产的账面价值进行了一定分类调整，并根据委评资产的特点及评估目的，分别采用不同的评估方法。

1. 房屋建筑物评估：

1) 概况

北京四环生物制药有限公司所申报资产房屋建筑物主要有房屋 8 项，构筑物 5 项。房屋分为生产经营性用房及非经营性用房；生产经营性用房主要为生产车间、办公综

合楼、综合服务楼、门卫、危险品库等，位于北京市北京经济技术开发区建安街 5 号；非经营性用房为位于东城区新中街 18 号院 3 号楼 3 套住宅。构筑物主要包括北京市北京经济技术开发区建安街 5 号厂区道路、围墙等。生产车间、办公综合楼、综合服务楼为框架结构，这些房屋建造时间较近，平时的保养维护情况较好，目前成新率也比较高。本次评估的房产全部领取了房屋所有权证。具体详见房屋建筑物评估明细表。

2) 评估方法

根据本次评估的目的以及委托资产的内容和性质，生产经营用的工业用房产价值为在评估基准日条件下的资产重置成本价值，采用重置成本法评估；住宅类房屋由于类似房产交易案例较多，选用市场法评估。

重置成本法：重置成本法的原理是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种房地产评估方法。

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值的方法。

该方法基本公式如下：

委估对象价值 = 交易参照物价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正。

3) 评估价值的形成

重置成本法：

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房屋的结构、构造情况，按现行工程造价计价程序，考虑必要的综合前期费、前期附加费，据以确定评估原值。

1. 计算公式

建筑工程造价 = 分部分项工程费（含人工及材料价格调整）+ 措施费 + 规费 + 税金 + 水电工程造价

评估原值 = 建筑工程造价 + 综合前期费 + 前期附加费 + 资金成本

评估净值 = 评估原值 × 成新率

2. 有关重置成本参数的确定

(1) 材料差价

依据《北京市工程造价信息》公布的北京市 2010 年 6 月建设工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

(2)水电工程造价

有水电工程决算的，依据原工程决算调整确定其造价；没有水电工程决算的，根据现场了解、勘察所包括的内容，参考同类建筑的水电费用确定其造价。

(3)综合前期费

前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、招投标管理费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。在本次评估中，依据所评房屋的实际状况，确定工程前期费用为建筑工程造价的 10.85%。

(4)前期附加费

依据江苏省、北京市及有关部门的规定，有房屋所有权证的在评估中我们考虑了相关前期附加费 13 元/平方米。

(5)资金成本

建设周期按评估工程的工程量参照建设工程工期定额确定，采用基准日银行所公布的贷款利率，按正常建设期均匀支出的方式测算。确定本次评估房屋土建工程建设期为 1 年，1 年期贷款年利率 5.31%，评估按照均匀投入的方式测算。

3.成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及水电配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评物业的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率，对构筑物采用年限法确定其成新率。

(1)年限法

成新率 $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

(2)分值法

成新率 $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

(3)综合成新率

成新率 $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

4.评估值的确定

评估净值 = 评估原值 × 成新率

市场法

1. 选取案例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。

2. 编制比较因素条件指数表

通过待估房地产与参照物各因素条件的分析比较，主要包括区域因素和个别因素、对影响物业成交价格的各项因素进行比较，确定参照物相对于待估房地产影响因素的综合分值。

3. 价格修正

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、区域因素修正以及个别因素修正，确定修正后的交易价格，然后比照各因素指数，进行因素修正确定比准价格。

4. 房产基价

依照最终测算的参照物的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定待估物业的基价。

5. 评估价值

以得出的物业基价为基准，同时考虑其他因素对物业价值的影响，最终确定评估值。

2. 设备评估：

A、概况

1) 本次评估北京四环生物制药有限公司申报设备共计 712 项，其中机器设备 440 项（含盘盈、盘亏和报废设备），运输设备 19 项，电子设备 253 项（含盘盈、盘亏和报废设备）。

2) 本次评估申报设备主要分布于北京四环生物制药有限公司工程菌车间、细胞车间、成品车间、质检部、保障部、洗衣房、配电间、食堂及财务、厂办、设备科、等部门。

3) 公司机器设备主要为：①冻干机、生物反应器、生物制品灌装机、冷冻离心机、色谱仪等各类生物制药行业专用生产设备；②空调、空压机、制冷机组等生产配套设备；③变配电系统；电子设备主要为电脑和打印机等；运输车辆主要为各种轿车和接送职工上下班的客车，设备均为 1990 年以后购置，除有少部分设备盘亏或处于闲置和待报废状态外，其余设备均能正常使用，设备维护保养较好，总体成色一般。

4) 该公司供电为单路电源供电，一台变压器装机容量为 1250KVA，电压等级为

10KV。

5) 设备维护日常保养由操作人员进行, 维修人员进行全公司巡检、维修。设备维护保养按该公司《设备管理规程》及江苏省有关设备维护保养的标准执行。

B、评估方法

评估方法: 对设备的评估采用重置成本法。

1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成, (其中符合《中华人民共和国增值税暂行条例(2008年)》规定可抵扣的设备, 其购置价中需扣除增值税)。

①对进口设备, 其中在国内有替代的设备, 重置全价以其国内独资和合资企业同品牌同型号设备替代, 无同品牌国内独资和合资企业的进口设备以其现行国内购置价(到岸价)并考虑进口关税、增值税、银行及外贸手续费、商检费、国内运输费和安装调试等费用确定其重置全价。本次评估, 根据该公司所进口的设备属于国家鼓励发展项目, 进口设备重置价值计算过程中依据《中华人民共和国海关进出口税则》及《中华人民共和国增值税暂行条例(2008年)》的有关规定不考虑关税, 增值税先计入后抵扣, 外贸手续费、银行手续费、商检报关费等费用的选取参照《资产评估常用数据与参数手册》。

②凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场购置价加上运杂费和安装调试费等确定设备的重置全价, 不需安装调试的设备, 其安装调试费率为零。

③对无现行价格可询的设备, 依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正, 用类比法确定其评估重置全价。或直接以二手价确定其评估价值。

④大型设备考虑一定比例的资金成本和其它前期费用。

⑤对运输车辆则按其现行购置价格加车辆购置税及其他费用作为其重置全价, 部分已停产的车辆直接以二手市场价确定其评估值。

本次评估根据被评设备的特点, 结合行业规定考虑一定的运杂费和安装调试费。具体如下:

A. 对于设备的运杂费, 我们根据设备产地与目的地路途的远近, 参照《资产评估常用数据与参数手册》, 按设备总价的一定比例进行估算。

B. 对于设备的安装调试费, 根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素, 依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按设备总价的一定比例综合确定。

C、成新率的确定

① 机器设备和电子设备:

机器设备和电子设备采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

机器设备和电子设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

② 运输设备：

运输设备的成新率主要根据国家经贸委、公安部等四部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，考虑其实际行驶里程和工作年限，取其二者中较低者，再结合现场勘察综合确定综合成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）÷规定使用年限×100%

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=Min（年限成新率，里程成新率）×40%+勘察成新率×60%

3) 评估净值的确定

评估净值的计算公式为：

评估净值=重置全价×综合成新率

(三)无形资产评估

本公司无形资产为土地使用权和其他无形资产（药证和 EPO 技术）。

1、土地使用权评估

1) 概况

1.土地位置状况

1.1 宗地位置：北京经济技术开发区 67 号街区。

1.2 宗地用途：土地登记用途为工业用地，现状用途工业用地。本次评估设定的用途为工业用地。

1.3 宗地面积：16674.4m²。

1.4 地号：开发区 67s2m179 东侧

1.5 国有土地使用证编号：开有限国用（2004）第 44 号。

1.6 土地权属性质：出让。

1.7 四至：北至水表厂，东至 67#街区 2 号区间路，南至建安街。

2.土地权利状况

2.1 土地所有权：待估宗地的土地所有权属国家所有。

2.2 土地使用权：北京四环生物制药有限公司以出让的方式取得待估宗地国有土地使用权。

3. 土地利用状况

土地利用状况一般。

2) 评估方法

根据委估地块用途、规模及周边配套设施等特点，由于委估地块周围在评估基准日成交案例较多，具备采用市场比较法的前提条件，因此本次评估选用市场比较法。

市场比较法是根据委估宗地所处位置、交通条件、基础设施状况、环境质量等因素，选择了与委估宗地位于同一土地供需圈内，在用途、交易类型、区域与个别因素条件相同或相近的三宗实例作为比较实例进行交易因素修正，从中确定委估对象价值的方法。

市场法的基本计算公式是：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D \times \square$$

式中：P ----被估土地评估价格；

P' ----可比交易实例价格；

A、B、C、D、 ----各比较因素修正系数

2、其他无形资产

A、概况

a、药证

本次委托评估的北京四环生物制药有限公司其他无形资产—药证主要有四类，具体如下：

序号	新药证书名称	证书编号	对应产品名称
1	注射用重组人白细胞介素—2	(94)卫药证字 S-12 号	德路生
2	重组人白细胞介素—2 注射液	国药证字 S20040007	新德路生
3	重组人粒细胞集落刺激因子注射液	国药证字 (1999) S-09 号	欣粒生
4	重组人红细胞生成素注射液	国药证字 (1998) S-26 号	环尔博(EPO)

b、EPO 技术

本次申报评估的是北京四环生物制药有限公司拥有的生产 EPO 产品（环尔博）的技术，该项技术主要为生产重组人促红素注射液提高产能，并促进稳定生产。此项技术通过向江苏泰丰生物研究所有限公司和北京昭衍博纳新药研究有限公司购买取得。

近几年来，通过应用 EPO 的先进技术，年度销售收入额连年增长，2008 年及 2009 年的增长率分别为 39.74%、46.33%，表明公司运用这项技术对市场的影响已明显得到

提升。

B、评估方法：

药证和 EPO 技术的评估方法通常包括市场法、收益法、成本法。根据本次委估资产的特点，由于相同或类似无形资产的市场交易案例难以获得，不适合采用市场法；同时由于委估资产属知识产权中的工业产权，与成本的对应性关系也不十分明显，故成本法的适用性也受到限制；而根据委托方提供的历史年度数据、经营预测等资料，对未来拟应用该无形资产的途径和方法，对其收益可以估测，因此本次评估选用了收益法对委估的无形资产进行评估。

收益现值法是从收益的角度，估算被评估资产未来预期收益现值，并用特定的折现系数评估出无形资产价值的一种方法。

本次评估中收益现值法的计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

$i=1、2、3\dots N$ ， i 为整数。

V：委估无形资产评估价值

A_i ：未来第 i 期的预期收益

R：折现率

主要参数取数简要说明：

- 1) i 为未来收益期限，取期后 5 年。
- 2) A =预测期各年收入×销售收入成率
- 3) R 为折现率=无风险报酬率+风险报酬率

(四) 长期待摊费用评估

根据内容及性质，按是否能在以后年度形成相应的资产或权利的原则确定评估值。本次评估的长期待摊费用主要为房屋装修费等，这些在房屋建筑物评估时已考虑其价值，本次评估时并入相对应的房屋建筑物评估。

(五) 递延所得税资产评估

递延所得税资产：经核实为公司根据坏账准备计提的可抵扣的所得税资产。本次评估对根据坏账准备计提的递延所得税资产评估值为 0 元。

(六) 负债评估

本次评估的负债均为流动负债。包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款，现分别说明如下：

1. 应付款项：包括预收账款、应付账款和其他应付款。我们首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，

我们再选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

2. 应交税费：核查时，我们按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税费的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定所估税费的评估值。

B、收益现值法：是通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

（一）收益法评估思路

1. 对委评公司主营业务及相关经营主体的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

2. 对委评公司的财务报表中对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整；

3. 调整被评估企业财务报表的编制基础；

4. 调整不具有代表性的收入和支出，如非正常和偶然的收入和支出；

5. 调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出；

6. 认为需要调整的其他事项。

7. 根据对委评公司的资产配置和使用情况分析，判断其是否存在溢余资产、非经营性资产负债；

8. 对溢余资产、非经营性资产负债选用合理的评估方法单独进行评估；

9. 对委评公司主营业务及相关经营主体未来收益进行合理的预测，未来收益趋势进行判断和估算；

10. 营业收入的测算：在调查了解企业基本情况的基础上，分析企业近年来的经营状况，结合对未来行业整体发展状况、市场前景、企业客观运营能力、企业盈利预测等因素的分析，预测企业未来一段时期的营业收入；

11. 有关营业税金、成本、费用的测算：分析企业近年来的成本费用的实际状况，结合对有关税金、成本、费用具体项目未来发展、变化趋势的分析，预测企业未来一段时期的有关税金、成本、费用；

12. 按照上述营业收入及相关成本费用的预测数据及对企业非经营费用的估算，计算得出企业利润总额；

13. 分析、测算未来相关年度的企业所得税，计算得出确定企业的净利润；

14. 根据企业提供的有关盈利预测、预算资料，区别更新现有固定资产的资本性支出和扩大经营规模增加的资本性支出，预测企业未来一段时期的资本性支出；

15. 预测计算企业的自由现金流量；

16. 确定本次评估适用的折现率—加权平均资本成本（WACC）；

17. 评估模型和确定的相关参数估算企业的企业整体价值，再扣减企业的付息债务价值，并加计单独评估的溢余资产价值、非经营性资产负债价值，得出委估企业的股东全部权益价值；

（二）收益法其基本计算公式

收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

i ：收益计算年期。

P ：评估价值

R_i ：未来第 I 个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， n 为无穷大；当收益期有限时， R_n 中包括期末资产剩余净额。

r ：折现率

在采用收益法评估中，要求被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

（三）主要参数的确定

1、关于收益类型自由现金流

本次评估采用的收益类型为企业全部资本所产生的经营性自由现金流，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动。

2、关于折现率

因该公司无付息债务，故本次评估的折现率采用资本资产定价模型（CAMP）计算确定：

$$K_e = r_{fl} + \beta \times MRP + r_e$$

其中：

r_{fl} ：为目前无风险报酬率，无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。

β ：为权益的系统风险系数。

MRP：市场风险溢价

r_e : 为企业特定风险调整系数。

3、关于收益期:

根据北京四环生物制药有限公司合同和章程规定, 营业期限为五十年, 即自 2002 年 11 月 12 日至 2052 年 11 月 11 日, 因未有明确意向公司在合同期满后不再继续经营, 本次评估假设其在可预见的将来将持续经营, 故采用永续年期作为收益期。

4、溢余资产、非经营性资产:

通过对北京四环生物制药有限公司申报资产及负债进行分析, 评估人员发现公司存在部份溢余资产、非经营用资产, 明细见下表:

(1)溢余资产: (单位: 元)

序号	单位名称	业务内容	发生时间	金额
1	江苏四环生物股份有限公司	往来款	2009 年 10 月	50,550,000.00

(2)非经营性资产: (单位: 元)

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m^2)	帐面价值	
						原值	净值
1	京权证东他字第 B01435	东城区新中街 18 号院 3 号 1106 号	框剪	2003 年 12 月	191.91	3,949,774.00	3,340,027.64
2	京权证东他字第 B01433	东城区新中街 18 号院 3 号 1008 号	框剪	2003 年 12 月	191.74	3,952,509.00	3,342,340.42
3	京权证东他字第 B01436	东城区新中街 18 号院 3 号 1108 号	框剪	2003 年 12 月	191.74	3,949,774.00	3,340,027.64
4	合计				575.39	11,852,057.00	10,022,395.70

评估过程中对其他应收款—江苏四环生物股份有限公司往来款, 按核实后的账面价值作为评估值; 对固定资产—3 套商品房按市场法确定其评估值。

本次评估通过将自由现金流折现还原为基准日的净现值, 确定出评估基准日的企业的整体价值即股东全部权益价值, 并加计溢余资产、非经营性资产评估值, 得出委估企业的股东全部权益价值。

九、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后, 选派资产评估人员, 组成评估项目小组, 于 2010 年 7 月 20 日布置评估申报工作, 2010 年 7 月 24 日正式进驻企业, 开始评估工作, 2010 年 7 月 28 日完成现场工作, 2010 年 9 月 18 日出具评估报告书, 具体过程如下:

(一) 明确评估业务基本事项

承接评估业务时, 通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式, 明确委托方和被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

(二) 签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

对本次评估业务约定的评估对象采取复印比对被评估企业的营业执照及公司章程方式进行核实；对评估对象涉及的评估范围中资产及负债首先采取抽查凭证及函证进行核实，同时对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估准则要求运用评估方法进行评估，形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，再进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

十、评估假设

1. 北京四环生物制药有限公司在 2010 年 6 月 30 日后不改变现有用途，企业持续经营；

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/ B *100\%$
流动资产	1	14112.38	14112.38	14107.71	-4.67	-0.03
长期投资	2					
固定资产	3	8062.25	8062.25	8297.63	235.38	2.92
其中：在建工程	4					
建筑物	5	6233.99	5513.79	5527.05	13.26	0.24
设备	6	1828.26	2548.46	2770.58	222.12	8.72
无形资产	7	645.56	645.56	1652.11	1006.55	155.92
其中：土地使用权	8	476.19	476.19	952.11	475.92	99.94
其他资产	9	225.80	225.80	184.24	-41.56	-18.41
资产总计	10	23045.99	23045.99	24241.68	1195.69	5.19
流动负债	11	991.21	991.21	1337.58	346.37	34.94
长期负债	12					
负债总计	13	991.21	991.21	1337.58	346.37	34.94
净资产	14	22054.78	22054.78	22904.10	849.32	3.85

(小数点后保留两位小数)

(二) 收益现值法评估结论

在评估基准日 2010 年 6 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列假设和使用限制下，北京四环生物制药有限公司账面净资产 22054.78 万元，采用收益法评估，评估后北京四环生物制药有限公司股东全部权益价值为 23000 万元，评估增值 945.22 万元，增值率 4.29%。

(三) 评估结果的选取

本次评估采用收益现值及资产基础法得出的评估结果相差 95.90 万元，差异率为 0.42%。本次评估选取资产基础法的评估结果，主要原因为：其一、两种方法得出的评估结果比较接近；其二、我国的生物制药行业尚处于起步阶段，其从科研转入规模化生产尚需一个阶段的发展和推广，对企业未来的经营及盈利状况预测时存在较多的不确定因素，采用收益法测算时存在诸多的假设限制条件，因此本着稳健的原则，本次评估采用资产基础法的评估结果。

十二、特别事项说明

1、北京四环生物制药有限公司于 2004 年 3 月 19 日签订了《国有土地使用权出让合同》，并取得了开有限国用 2004 第 44 号的 16674.4 平方米的土地使用权证，出让合同地价为 500 元/平方米。同时合同约定，公司在北京经济技术开发区形成税收（取得土地使用权 3 年内）后连续 3 年，平均每公顷用地在北京经济技术开发区的年纳税额不低于 600 万元人民币可按 300 元/平方米支付土地价款。若未能在规定期限内达到上

述要求，应根据实纳税金额按比例向出让人补交优惠部分的地价款。由于本公司未能满足上述限定条件，北京市国土资源局经济技术开发区分局分别于2009年12月10日、2010年8月23日向公司发文，要求本公司补交土地使用权地价款3334880元；本次评估在评估土地使用权过程中已考虑此因素对评估结果的影响；

2、本次评估的设备中，凡符合《中华人民共和国增值税暂行条例（2008年）》规定的增值税进项税额可抵扣的设备，其重置全价中已扣除增值税；

3、本次评估结果中未考虑股权比例等因素产生的折价和溢价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

十三、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年（从评估基准日算起，自2010年6月30日至2011年6月29日）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十四、评估报告提出日期

评估报告提出日期为2010年9月18日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：何宜华

中国注册资产评估师：赵永顺
李军

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一〇年九月十八日