

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
持有北京中关村开发建设股份有限公司、
北京中关村四环医药开发有限责任公司的
股权评估报告书

中必达评报字(2006)第106号

共一册, 第一册



北京中必达资产评估有限责任公司

二〇〇六年六月

资产评估报告书目录

资产评估报告书摘要

资产评估报告书正文

绪言

一、委托评估概况

二、被评估企业概况

三、评估对象

四、评估目的

五、评估基准日

六、评估假设和限制条件

七、评估依据

八、评估方法

九、评估过程

十、评估结论

十一、特别事项说明

十二、评估报告提出日期

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有北京中关村开发建设股份有限公司、北京中关村四环医药开发有限责任公司的股权评估报告书摘要

北京市高级人民法院：

北京中必达资产评估有限责任公司受贵法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的工作原则，按照公认的资产评估方法，对为贵法院进行司法处置而涉及的北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有北京中关村开发建设股份有限公司、北京中关村四环医药开发有限责任公司的股权价值进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序进行了了解以及必要的市场调查，对委估资产在评估基准日 2006 年 3 月 31 日所表现的价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

截至评估基准日 2006 年 3 月 31 日，北京市高级人民法院委托评估的北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有北京中关村开发建设股份有限公司的 12750 万股股权，评估值为 5100 万元，每股为 0.4 元；北京中关村四环医药开发有限责任公司 4000 万元的股权评估值为 7007.58 万元。

特别提示：

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

《此页无正文》

评估机构负责人:龙春双

中国注册资产评估师:赵亚芬

中国注册资产评估师:孙桂珍

北京中必达资产评估有限责任公司

二〇〇六年六月二十六日

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有北京中关村 开发建设股份有限公司、北京中关村四环医药开发有限责任 公司的股权评估报告书

中必达评报字(2006)第 106 号

绪言

北京中必达资产评估有限责任公司受北京市高级人民法院的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的工作原则,按照公认的资产评估方法,对为贵法院进行司法处置而涉及的北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有北京中关村开发建设股份有限公司、北京中关村四环医药开发有限责任公司的股权价值进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序进行了了解以及必要的市场调查,对委估资产在评估基准日 2006 年 3 月 31 日所表现的价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托评估概况

本次评估委托方:北京市高级人民法院。

资产占有方为:北京中关村科技发展(控股)股份有限公司。

因中国建设银行北京市分行与北京中关村科技发展(控股)股份有限公司发生借款合同纠纷一案。北京市高级人民法院委托对北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有北京中关村开发建设股份有限公司 12750 万股股权、北京中关村四环医药开发有限责任公司 4000 万元的股权进行评估。

1、北京中关村开发建设股份有限公司(以下简称:本公司)是经北京市人民政府京政函(2000)73号文批准,由北京中关村科技发展(控股)股份有限公司、泰山绿色产业有限责任公司(已更名信远产业控股集团有限公司)、北京嘉利恒德房地产开发有限公司、桂林市润达石油化工物资公司、大成投资发展有限公司等五家发起人,于2000年7月发起设立,注册资本30000万元。

2002年6月经本公司股东大会2002年度第三次临时会议决议通过,本公司增资扩股,同意由珠海经济特区国利工贸发展总公司(已更名为珠海国利工贸有限公司)认购新增股本,每股价格1.0203元,认购总价10203万元。增资扩股后,公司注册资本增至40000万元,其中:北京中关村科技发展(控股)股份有限公司占本公司总股本的39%,珠海国利工贸有限公司占25%,信远产业控股集团有限公司占15%,北京嘉利恒德房地产开发有限公司占9%,桂林市润达石油化工物资公司占6%,大成投资发展有限公司占6%。

2002年7月,中国凯利实业有限公司与信远产业控股集团有限公司签订股份转让协议,由信远集团公司将所持5700万股份转让给凯利实业,并约定在本公司成立之日届满三年十五日内将股份转让和股东更名所必须的法律手续办理完毕;在此之前凯利实业委托信远集团代为持有上述股份。同月,重庆海德酒店有限公司与嘉利恒德和桂林润达分别签订股份转让协议,受让其分别持有的本公司股权1200万和2400万,并约定在本公司成立之日届满三年十五日内将股份转让和股东更名所必须的法律手续办理完毕;在此之前海德酒店委托嘉

利恒德和桂林润达分别持有前述股份。

2003 年 7 月, 本公司成立届满三年, 凯利实业和海德酒店分别按 2002 年 7 月所签订的股权协议相关规定完成各自的转让。同月, 凯利实业与博华资产管理有限公司(简称: 博华资产)签订股权转让协议, 将所持有的本公司股权 5700 万转让给博华资产。上述股权转让的工商备案手续已完成。

公司经营范围: 科技园区开发, 建设项目投资, 多类工程项目 施工总承包, 建设装饰装修, 设备安装工程施工, 房地产开发、销售, 物业管理, 各类建材销售。

公司以基础设施建设、房地产开发和现代建筑为基础。以智力密集型和管理密集型为发展方向, 组建了工程总承包分公司、房地产开发部及设备物资销售分公司三个直属经营实体, 同时拥有施工总承包管理型公司、劳务分包公司等十几家子公司, 实现管理层和劳务层的分离。成为多家公司的参股股东。

截至评估基准日 2006 年 3 月 31 日, 本公司的总资产为 428823.79 万元。包括: 流动资产、长期投资、固定资产和长期待摊费用; 总负债为 400943.79 万元, 包括: 流动负债、长期负债; 净资产为 15890.50 万元。

2、北京中关村四环医药开发有限责任公司(简称: 四环公司)前身为军事科学院毒物研究所附属试验药厂。1986 年北京市有关行业主管部门审验资格, 命名为北京四环药厂, 北京市卫生局 1994 年 12 月核发了《药品生产企业许可证》(许可证号(京)卫药生证字第 245

号)。1999 年初根据中共中央、国务院、中央军委关于军队、武警部队不再从事经商活动的决定,依据中央和北京市有关文件精神,移交给北京市,作为市计划单列企业。北京市工商行政管理局于 1999 年 3 月 22 日核发新的营业执照,注册号为 1100001421397(1-1)。

1999 年 12 月 29 日北京市国有资产经营公司与北京市中关村科技发展(控股)股份有限公司就转让北京四制药厂整体资产签订了“资产收购意向书”,并于 2000 年 6 月 16 日正式签订了“资产收购协议”,其后经北京中关村科技发展(控股)股份有限公司第一届董会 2001 年度第二次临时会议决议通过,将北京四环制药厂改制为有限责任公司。改制后的公司注册资本 21000 万元,其中,北京中关村科技发展(控股)股份有限公司以实物资产投资 19191.73 万元,投资比例为 91.39%;三能达置业公司以货币资金投资 1808.27 万元,投资比例为 8.61%。

根据 2002 年 6 月 18 日本公司股东会决议,本公司股东三能达置业有限公司将其在本公司认缴的出资额人民币 1808.27 万元和股东权益转让给北京庆亚经济技术发展公司。转让后三能达置业有限公司在本公司不再占有出资额,不再享受和承担要本公司任何的权利和义务。

根据 2003 年 9 月 16 日本公司股东会决议,公司股东北京庆亚经济技术发展公司将其对本公司的全部股权转让给北京中关村青年科技创业投资有限公司。转让后北京中关村青年科技创业投资有限公司持有本公司 8.61%的股份。

公司经营范围：外用制剂、片剂、注射剂、胶囊制剂的技术开发、制造；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。

公司主营业务收入为销售药品和提供劳务。截至评估基准日 2006 年 3 月 31 日，本公司的总资产为 58406.90 万元。包括：流动资产、长期投资、固定资产和长期待摊费用；总负债为 19632.40 万元，包括：流动负债、长期负债；净资产为 38774.50 万元。

三、评估对象

本次评估对象是依据北京市高级人民法院委托评估函所确指的：北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有北京中关村开发建设股份有限公司 12750 万股股权、北京中关村四环医药开发有限责任公司 4000 万元的股权价值。

四、评估目的

受北京市高级人民法院的委托，确定北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有北京中关村开发建设股份有限公司 12750 万股股权、北京中关村四环医药开发有限责任公司 4000 万元的股权价值，为其进行司法处置提供价值参考依据。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2006 年 3 月 31 日。

此日期为北京市高级人民法院指定日期。

六、评估假设和限制条件

- 企业必须是持续经营且经营正常,能以货币衡量其未来收益;
- 企业的经营者是负责的,且公司管理层有能力担当其职务;
- 企业经营环境、行业性质、经营风险等方面保持稳定,正常发展;
- 公司的经营方针及财务会计政策是稳定的,财务结构是相对稳定的;
- 产品价格发展趋势无重大变化;
- 企业遵循的国家和地方现行法律、法规政策和经济环境无重大改变;税赋基准及税率无重大改变;
- 受企业提供资料所限,收益预测是在参考历史资料基础上,通过其他方式了解企业现状进行分析;
- 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。

七、评估依据

(一) 行为依据

北京市高级人民法院出具的委托评估函;

(二) 法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令);
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36 号);
- 3、《资产评估操作规范意见(试行)》(国资办发[1996]23 号);
- 4、《企业价值评估指导意见(试行)》中评协[2004]134 号;
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部 2001 年第 14 号令)。

（三）产权依据

北京市高级人民法院出具的委托评估函。

（四）取价依据

1、参考北京中关村开发建设股份有限公司提供的 2003—2005 年度审计报告及 2006 年 3 月 31 日财务报表（未经审计）；

2、参考北京中关村四环医药开发有限责任公司提供的 2003-2005 年度及 2006 年 3 月 31 日财务报表；

3、评估人员调查了解的建筑、医药等行业的发展情况，以及该公司于评估基准日的有关资料。

八、评估方法

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有北京中关村开发建设股份有限公司的股权，依据中评协[1996]03 号（试行）资产评估操作规范意见的规定，一般应采用收益现值法进行评估，即根据历史上的投资收益情况和被投资企业的未来经营情况及风险，预测长期投资的未来收益，再用适当折现率折算为现值得出评估值。由于北京中关村开发建设股份有限公司主要经营房地产开发、承包工程等，工程建设开发具有周期性，受提供资料有限性，公司未来发展方向、现在的开发建设工程的程度，未来收益等情况无法预测，根据稳健性、客观性原则，故本次评估采用成本法。

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有北京中关村四环医药开发有限责任公司的股权，由于受提供资料所限和被评估企业具有可比性的交易案例不易取得等原因，本次评估无法采用现行市价及

成本法。采用收益法进行评估。

收益现值法是通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。计算公式如下：

$$\text{即： } P = \sum_{i=1}^t (R_i \times (1+r)^{-i}) + R_n/r \times (1+r)^{-n}$$

P —评估值

r —折现率， $(1+r)^{-n}$ ——折现系数

R_i —第 i 年企业预期收益额

t —收益年期

R_n —永续年金收益额

九、评估过程

评估工作起止时间：2006 年 6 月 10 日至 2006 年 6 月 26 日

（一）听取贵法院介绍被委托评估情况和评估目的；

（二）签署委托合同书，确定评估基准日，成立评估小组，制定评估方案；

（三）了解被评估企业历史上的利润水平、利润分配政策、盈利能力及管理人员素质等情况，收集行业、企业的相关资料；

（四）选择适当的评估方法，对所收集的资料进行分析、筛选判断，确定各项参数进行评定估算；

（五）撰写资产评估报告书初稿，经内部三级审核后，修改完善出具正式报告。

十、评估结论

经上述评估程序和方法后，北京中关村科技发展(控股)股份有限公司持有北京中关村开发建设股份有限公司的 12750 万股股权，评估值为 5100 万元，每股为 0.4 元；北京中关村四环医药开发有限责任公司 4000 万元的股权评估值为 7007.58 万元。

十一、特别事项说明

(一) 本报告所称“评估价值”是指委估资产现有用途不变，企业持续经营和现有规模前提下为本报告所列明的目的而提出的价值意见，未考虑特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑自然力和其他不可抗力对评估值的影响。

(二) 本报告所指评估范围以委托方的委托合同书为准，产权界定由委托方负责，我公司仅对所评估股权提供价值参考依据。

(三) 本次评估北京中关村科技发展(控股)股份有限公司的股权价值时，北京中关村开发建设股份有限公司、北京中关村四环医药开发有限责任公司仅提供财务资料。进行收益分析预测是参考上述公司提供的 2003 年—2005 年度及 2006 年 3 月 31 日财务报表数据以及评估人员通过其他方式了解目前企业经营现状分析判断得出的。

(四) 评估人员在评估报告中未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价及折价。

(五) 评估人员未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(六) 根据北京京都会计师事务所有限责任公司出具的(2006)第 0727 号审计报告，开发建设公司存在问题：对外担保金额已远远超出公司净资产，且部分已逾期；开发建设公司合并报表对外投

资占公司净资产比重较大，主营业务不清，效益不佳，普遍亏损；开发建设有限公司向房地产开发商提供借款，为其担保或垫资施工的方式承揽业务，财务风险过高，截至 2005 年 12 月 31 日，公司银行借款已出现逾期情况；公司对外投资行为不规范，缺少法律程序；开发建设有限公司对控股公司的管理存在不同程度失控情况；开发建设有限公司由于涉及法律诉讼、部分银行帐户已被冻结，同时分支机构及控股公司之间存在借用银行帐户情况等。

（七）本报告书中含有若干备查文件，系本报告的组成部分，与本报告具有同等法律效力。

（八）结果有效期为一年（2006 年 3 月 31 日至 2007 年 3 月 30 日止）。

十二、评估报告提出日期

本次报告的提出日期：2006 年 6 月 28 日。

评估机构负责人： 龙春双 中国注册资产评估师：赵亚芬

中国注册资产评估师：孙桂珍

北京中必达资产评估有限责任公司

二〇〇六年六月二十六日

资产评估报告书备查文件

- 1、北京市高级人民法院出具的委托评估函
- 2、北京中关村开发建设股份有限公司提供的 2003—2005 年度审计报告及 2006 年 3 月 31 日财务报表；
- 3、北京中关村四环医药开发有限责任公司提供的 2003-2005 年度及 2006 年 3 月 31 日财务报表；
- 4、北京中必达资产评估有限责任公司资格证书复印件
- 5、北京中必达资产评估有限责任公司营业执照复印件