

**哈慈股份有限公司
收购、出售资产备查**

哈慈股份有限公司因转让而委评资产的 评估报告书摘要

以下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。

江苏公证会计师事务所有限公司接受哈慈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，对哈慈股份有限公司因转让而委评的资产进行了评估。本所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查勘、市场调查与询证，对委托评估的资产和负债在 2003 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允的反映。评估结果汇总表如下：

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					
长期投资					
固定资产	2,194.95	2,090.79	1,446.22	-644.56	-30.83
其中：在建工程	402.00	402.00	272.15	-129.85	-32.30
建筑物	1,792.96	1,688.79	1,174.08	-514.71	-30.48
设备					
无形资产					
其中：土地使用权					
其他资产					
资产总计	2,194.95	2,090.79	1,446.22	-644.56	-30.83
流动负债					
长期负债					
负债总计					
净资产	2,194.95	2,090.79	1,446.22	-644.56	-30.83

提请评估报告使用者注意以下事项：

本评估报告的有效期为一年，即 2003 年 6 月 30 日至 2004 年 6 月 29 日；
列入本次评估范围的房物，哈慈股分有限公司仅提供了建筑物建设规划许可证，未提供相关产权证明文件，本次评估的价值未包括相关规费，同时未考虑上述瑕疵事项对评估结果的影响。

本报告仅供委托方即哈慈股份有限公司进行转让 决策参考之用，其他任何单位和个人因使用本报告造成的损失，与出具本报告的会计师事务所和签字的注

册资产评估师无关。

请评估报告使用者在经济行为实现时认真阅读评估报告全文

(此页以下无正文)

评估机构法定代表人：马惠兰

中国注册资产评估师：王 萍

中国注册资产评估师：陈 华

评估机构：江苏公证会计师事务所有限公司

2003年7月18日



江苏公证会计师事务所有限公司

Jiangsu GongZheng Certified Public Accountants Co., Ltd

中国·江苏·无锡
总机：86（510）5888988
传真：86（510）5885275
电子信箱：wcpa@public1.wx.js.cn

Wuxi·Jiangsu·China
Telephone：86（510）5888988
Fax：86（510）5885275
E-mail：wcpa@public1.wx.js.cn

哈慈股份有限公司因转让而委评资产的 评估报告书

苏公报评报字（2003）9009号

一、绪言

江苏公证会计师事务所有限公司接受哈慈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，对哈慈股份有限公司因转让而委评的资产进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估的资产和负债在2003年6月30日所表现的市场价值做出了公允的反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方即资产占有方简介

- 公司名称：哈慈股份有限公司（股票代码 600752）
- 注册地址：哈尔滨市动力区通乡街 169 号
- 注册号：2301002000338
- 注册资本：人民币 33,846.4 万元
- 法定代表人：孙光裕
- 经济性质：股份有限公司(上市)
- 公司简介：

哈慈股份有限公司创建于 1993 年 12 月，1996 年 9 月 4 日经中国证券监督管理委员会证监发字[1996]191 号文批准，向社会公开发行人民币 A 股股票 2,017 万股，与 283 万内部职工股同时于 1996 年 9 月 25 日在上海证券交易所挂牌交易。公司注册资金 33,846 万元，截至 2002 年末公司总资产 122,628 万元，净资产 752,032 万元。公司现有哈尔滨天业环保有限公司、哈慈双鸭山制药厂、哈慈儿童药业有限公司、固安哈慈健康产业公司、哈慈望奎绿色实业有限公司、

哈慈股份有限公司南京分公司、哈慈股份有限公司哈尔滨分公司、养马岛哈慈贵宾酒厂等多家独资子公司，产品涉足环保、制药、绿色食品保健食品、医疗器械保健用品四大领域。

公司主营业务范围为：从事医疗器械、普通机械、电器机械、建筑材料、电子产品、通信设备、农业机械、化工产品（不含危险品、剧毒品）、工艺美术品、锅炉配件的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务及上述产品的售后服务；服装、玩具。物资供销业、国内贸易（国家有专项规定的除外）、通过代理开展易货贸易、销售易货换回的商品，按经贸部核准的项目从事进出口业务；制造、销售保健食品（分支机构）、绿色饲料（分支机构）、医药产品（分支机构），塑料制品开发。

三、评估目的

哈慈股份有限公司拟以其南京分公司的部分资产转让，为此对相关资产进行委托评估，为产权转让行为提供价值参考意见。

四、评估范围和对象

此次评估范围为哈慈股份有限公司南京分公司的部分固定资产(房屋、构筑物和在建设工程等)，该资产账面金额为：2,194.95 万元。

五、评估基准日

评估基准日确定为：2003 年 6 月 30 日；

评估基准日由企业根据该项目经济行为的性质与评估机构商量后确定，如此确定的理由是使评估基准日与经济行为实现的日期尽可能接近，有利于评估结果有效地服务于评估目的，避免和减少评估基准日后的账务调整事项；

六、评估原则

遵循独立、客观、科学的工作原则、资产持续经营、替代性和公开市场等操作性原则；

遵循国家和行业政策、法律和法规的有关规定。

七、评估依据

行为依据

- 资产评估业务约定书
- 哈慈股份有限公司提供的关于资产评估目的的说明
- 法规依据
 - 中华人民共和国公司法
 - 国有资产评估管理办法 国务院（1991）91号
 - 国有资产评估管理办法施行细则 国资办发（92）36号
 - 资产评估操作规范意见（试行） 国资办发（96）23号
 - 资产评估报告基本内容与格式的暂行规定 财评字[1999]91号
- 产权依据
 - 企业法人营业执照[证号 2301002000333]
 - 国有土地使用权证
 - 规划审批通知单
 - 建设用地建设许可证
 - 工程施工合同
- 取价依据
 - 江苏省建筑工程预算定额（2001）和江苏省建筑工程概算定额（2001）
 - 江苏省建筑工程费用定额（根据江苏工程建设材料价格信息 2002 年第 17 期）
 - 2003 年 2 季度南京市建设工程信息
 - 资产评估常用数据与参数手册（第二版）
 - 南京市工程建设材料价格信息
 - 江苏省物价局（1999）419 号文
 - 苏价供（2000）242 号文
 - 评估机构收集的国家发布的统计资料和技术标准资料等
 - 委托方提供的财务资料

八、评估方法

本次评估对象为固定资产：包括房屋、构筑物 and 在建工程等，均采用重置成本法评估。

重置全价的构成

土建造价：对于建造年代较早的房屋建筑物，根据企业提供的部分资料，

套用现行的《江苏省建筑工程概算指标》(1988年),结合1990、1997、2001年《江苏省建筑工程综合预算定额》按2001年定额计算,套用南京市现行的取费、材料差价调整,计算土建单位造价,结合评估时由评估人员根据现场勘测的情况,参照有关评估参数手册提供的数据同时结合评估人员的经验,做土建单位造价调整,确定土建单位造价;对于新建的房屋、构筑物套用2001年《江苏省建筑工程综合预算定额》及南京市现行的取费、材料差价调整,结合评估时由评估人员根据现场勘测的情况,计算土建造价。

水电设施建安造价:分析评估对象的具体设施情况,参照有关评估参数手册提供的数据同时结合评估人员的经验,根据上述设施占土建造价的比列计算确定。

建安造价:建安造价为上述两项费用的合计数。

前期费用:前期费用由勘察及设计费、施工用七通一平费、质监费、编审标费、招投标费、综合服务费等组成,计算时根据评估对象的规模和有关的收费资料计算确定。

建设单位管理费:建设单位管理费由施工管理费和施工监理费组成,计算时根据评估对象的规模和有关的收费资料计算确定。

配套规费:配套规费由白蚁防治费、消防设施建设费、新型墙体发展基金、人防费、教育地方附加费等组成,计算时根据当地的有关收费规定计算确定。

资金成本:资金成本根据评估对象的具体情况参照有关的施工工期定额,根据银行同期的贷款利率乘上施工工期平均占用的资金量计算确定。

评估原值:评估原值等于上述第3、4、5、6、7项费用的总和。

评估净值的确定

评估净值等于评估原值和成新率的乘积。

成新率由经济耐用年限成新率和现场测定成新率加权平均确定,具体计算公式如下:

年限法测定成新率=尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 实际已使用年限)

现场测定成新率根据现场勘测的情况,对评估对象的各个主要结构部分进行打分确定。

成新率 = 年限法测定成新率 × 0.4 + 现场测定成新率 × 0.6

九、评估过程

起止时间：

2003年7月16日至2003年7月18日。

主要步骤：

- 项目洽谈，了解企业资产布局、周边环境状况、经济繁荣程度；
- 项目分析、风险评价，接受项目评估委托，制定评估进度计划及人员安排表；
- 对申报资料、各项资产的明细账等加以核实，审查企业提供的有关附列资料，验证其可靠性，对固定资产等进行勘察、鉴定其技术性能和质量状况；
- 分析评估对象，选定计价标准和评估方法，填制工作底稿，进行评定估算；
- 整理汇总评估数据，编制各类评估明细表，确定资产评估结果；
- 撰写资产评估说明和评估报告书；
- 评估报告复核，提出正式评估报告。

十、评估结论

评估前，委估资产的账面价值为2,194.95万元，调整后资产的账面价值为2,194.95万元；经评估，资产价值为1,446.22万元，评估后的净资产比调整后的净资产增值-644.56万元，增值率为-30.83%（评估结论详细情况见评估明细表）。

评估结果汇总表

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					
长期投资					
固定资产	2,194.95	2,090.79	1,446.22	-644.56	-30.83
其中：在建工程	402.00	402.00	272.15	-129.85	-32.30
建筑物	1,792.96	1,688.79	1,174.08	-514.71	-30.48
设备					
无形资产					
其中：土地使用权					
其他资产					
资产总计	2,194.95	2,090.79	1,446.22	-644.56	-30.83
流动负债					
长期负债					
负债总计					
净资产	2,194.95	2,090.79	1,446.22	-644.56	-30.83

十一、特别事项说明

评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的资产都没有任何现实的或潜在的直接利害关系，评估工作不受外界干扰和委托者意图的影响，但可能受到本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

资产占有方提供的资产评估申报表所涉及的资产无遗漏和重复申报，所提供的有关资料真实可靠，其他重大问题，如：有无抵押、担保及其他或有损失等均已披露和揭示，资产占有方对上列事项真实性负全责。

列入本次评估范围的房物，哈慈股分有限公司仅提供了建筑物建设规划许可证，未提供相关产权证明文件，本次评估的价值未包括相关规费，同时未考虑上述瑕疵事项对评估结果的影响。

本报告仅供委托方即哈慈股份有限公司进行转让决策参考之用，其他任何单位和个人因使用本报告造成的损失，与出具本报告的会计师事务所和签字的注册资产评估师无关。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

截止本次评估现场工作结束日，评估人员未发现影响评估结论的重大期后事项；

评估基准日后发生的期后事项对评估结论的影响应作调整；

在评估报告有效期内，资产数量及作价标准发生变化可作如下处理：

资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产进行相应调整；

若资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、评估报告法律效力

本评估报告所称“评估价值”是在委评资产现有用途不变、并在评估基准日根据公开市场原则确定的公允价值；

本评估报告未考虑将来国家宏观经济政策和委托评估资产所在地区社会经济环境发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响，也未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

评估时未考虑资产评估增减值需作纳税调整对评估结果的影响；

评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映，是根据本报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提等存在的条件下

成立，评估结论仅为本评估目的服务；

根据国家有关规定，本评估报告的有效期为自评估基准日起一年，即至2004年6月29日有效；

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，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；

评估报告须按相关规定报资产评估有权部门备案。

十四、评估报告提出日期

评估报告提出日期为：2003年7月18日

(此页无正文)

评估机构法定代表人:(签章)马惠兰

中国注册资产评估师:(签章)王 萍

中国注册资产评估师:(签章)陈 华

评估机构:江苏公证会计师事务所有限公司

2003年7月18日