

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江华海生物科技有限公司拟进行股权结构调整

涉及的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2021〕500号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2021年7月2日

# 目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	14
九、评估假设 .....	15
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	16
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	18
十三、资产评估报告日 .....	19
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日审计报告 .....	20
二、委托人和被评估单位营业执照 .....	53
三、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	54
四、委托人和被评估单位的承诺函 .....	56
五、签名资产评估师的承诺函 .....	57
六、资产评估机构营业执照 .....	58
七、资产评估机构备案公告 .....	59
八、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》 .....	60
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....	61
评估结果汇总表及明细表 .....	63

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 浙江华海生物科技有限公司拟进行股权结构调整

## 涉及的股东全部权益价值评估项目

### 资产评估报告

坤元评报〔2021〕500号

#### 摘 要

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

#### 一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和被评估单位均为浙江华海生物科技有限公司（以下简称华海生物公司）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

#### 二、评估目的

华海生物公司拟进行股权结构调整，为此需要对公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供华海生物公司股东全部权益价值的参考依据。

#### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的华海生物公司的股东全部权益。

评估范围为华海生物公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2021年5月31日华海生物公司全部资产及相关负债。按照华海生物公司提供的2021年5月31日业经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为1,495,391,379.30元、28,334,683.48元和1,467,056,695.82元。

#### 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 5 月 31 日。

#### 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

#### 七、评估结论

在本报告揭示的评估假设基础上，华海生物公司股东全部权益的评估价值为 1,556,411,481.32 元(大写为人民币壹拾伍亿伍仟陆佰肆拾壹万壹仟肆佰捌拾壹元叁角贰分)，与账面价值 1,467,056,695.82 元相比，评估增值 89,354,785.50 元，增值率为 6.09%。

#### 八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对华海生物公司拟进行股权结构调整之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 5 月 31 日起至 2022 年 5 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 浙江华海生物科技有限公司拟进行股权结构调整 涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕500号

浙江华海生物科技有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权结构调整涉及的股东全部权益在2021年5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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

委托人与被评估单位均为浙江华海生物科技有限公司。

### （一）委托人与被评估单位概况

#### 一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江华海生物科技有限公司（以下简称华海生物公司）
2. 住所：浙江省杭州经济技术开发区杭州东部国际商务中心1幢1603室
3. 法定代表人：陈保华
4. 注册资本：柒亿元整
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330101MA28RRXD5K
7. 登记机关：杭州市市场监督管理局钱塘新区分局
8. 经营范围：技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让：生物技术、医药技术；批发、零售：生物试剂（除药品、化学危险品及易制毒化学品）；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营）。

注：以上信息摘自 2021 年 6 月 16 日核准的华海生物公司营业执照。

## 二) 企业历史沿革

### 1. 公司成立时情况

华海生物公司成立于 2017 年 5 月 11 日，初始注册资本 10,000 万元，由浙江华海药业股份有限公司（以下简称华海药业公司）全额出资成立。

### 2. 历次增资情况：

2018 年 8 月 1 日，根据华海生物公司股东决议，公司注册资本由 10,000 万元增加至 30,000 万元，由华海药业公司全额增资。

2020 年 7 月 23 日，根据华海生物公司股东决议，公司注册资本由 30,000 万元增加至 50,000 万元，由华海药业公司全额增资。

2021 年 5 月，根据华海生物公司股东决议，公司注册资本由 50,000 万元增加至 70,000 万元，由华海药业公司全额增资。华海生物公司已于 2021 年 5 月收到上述增资款项，故评估基准日公司资产负债表的实收资本为 70,000 万元，但相关工商变更手续系于 2021 年 6 月 16 日完成。

## 三) 被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	基准日
资产	324,816,440.88	671,396,613.58	1,495,391,379.30
负债	5,030,821.03	10,757,589.70	28,334,683.48
股东权益	319,785,619.85	660,639,023.88	1,467,056,695.82
项目名称	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-5 月
营业收入	2,500.00	5,471.71	4,528.32
营业成本	0.00	0.00	0.00
利润总额	-8,289,535.78	-9,146,595.97	-6,582,328.06
净利润	-8,289,535.78	-9,146,595.97	-6,582,328.06

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。

## 四) 公司经营概况

华海生物公司系上市公司华海药业公司的全资子公司，公司当前的在建工程生

物园区制药及研发中心项目完工后，将成为华海药业公司生物医药项目的研发和生产基地。

华海生物公司的在建项目——生物园区制药及研发中心项目位于杭州下沙经济技术开发区，厂区占地面积约为 95 亩，规划主要建设有 A 楼、B 楼及 C 楼。

其中 A 楼的主要功能为生物类药品的生产，研发，仓储等。建成后，华海药业的生物医药项目的研发、生产工作都将在此进行。A 栋主要以单抗类产品的研发、生产以及质检等功能为主，并且设计了相关的配套设施，如仓库、公用工程系统等。一期该栋楼拟设置 4 套 2000L 一次性生物反应器，并设置 2 条相应的原液生产线，1 条西林瓶水针冻干生产线、1 条预充针生产线的制剂生产线及其他配套设施。另预留场地作为后序扩产、新增产品等生产线的建设。

B 楼均为预留的原液及制剂的丙类生产车间。

C 楼主要设置有 QC 实验室、厂区办公、食堂和贵宾餐厅、公用工程区及预留丙类生产线区域等。

## **(二) 其他资产评估报告使用人**

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## **二、评估目的**

华海生物公司拟进行股权结构调整，为此需要对该经济行为涉及的公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供华海生物公司股东全部权益价值的参考依据。

## **三、评估对象和评估范围**

评估对象为涉及上述经济行为的华海生物公司的股东全部权益。

评估范围为华海生物公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2021 年 5 月 31 日华海生物公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照华海生物公司提供的业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至 2021 年 5 月 31 日财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 1,495,391,379.30 元、28,334,683.48 元和 1,467,056,695.82

元。

具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		985,764,196.13
二、非流动资产		509,627,183.17
其中：固定资产	1,151,805.65	833,708.42
在建工程		351,037,957.57
无形资产		89,845,548.15
其中：无形资产——土地使用权		59,578,253.42
其他非流动资产		67,909,969.03
<b>资产总计</b>		<b>1,495,391,379.30</b>
三、流动负债		5,857,665.48
四、非流动负债		22,477,018.00
<b>负债合计</b>		<b>28,334,683.48</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>1,467,056,695.82</b>

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 货币资金

货币资金账面价值 966,557,681.14 元，系银行存款。

(2) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 16,528,521.68 元，主要为待抵扣及留抵增值税进项税额。

(3) 在建工程

在建工程账面价值 351,037,957.57 元，系生物园区制药及研发中心项目的土建及设备安装工程，位于杭州市下沙经济开发区医药产业区，工程于 2018 年 6 月开工建设。根据华海生物公司提供的该项目的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等，该项目一期规划建设 148,962.42 平方米，其中地上建筑面积 135,794.13 平方米，地下建筑面积 13,168.29 平方米，预计总投资约 14.94 亿元，预计于 2021

年 12 月完工。

(4) 其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 67,909,969.03 元，均系预付的设备款。

3. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

(1) 无形资产——土地使用权

无形资产——土地使用权账面价值 59,578,253.42 元，系 1 宗位于杭州经济技术开发区海达北路与银海街交叉口西南角土地使用权，为出让工业用地，使用面积 63,909.00 平方米，已取得浙(2018)杭州市不动产权第 0247066 号《不动产权证书》。

(2) 无形资产——其他无形资产

无形资产——其他无形资产账面价值 30,267,294.73 元，系抗人白介素 17A-(1L-17A)抗体项目转让费的摊余额。

4. 企业申报的表外资产

华海生物公司未申报账面未记录的无形资产和其他表外资产。

#### 四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和资产评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2021 年 5 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

#### 六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》；

2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

## **(二) 评估准则依据**

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《资产评估价值类型指导意见》；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

## **(三) 权属依据**

1. 华海生物公司提供的《营业执照》和公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 不动产权证书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、施工合同、机动车行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

## **(四) 取价依据**

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表；
3. 淘宝网设备询价记录；
4. 设备的购置发票；
5. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；

6. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
7. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
8. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
9. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
10. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率 (LPR)；
11. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章；
12. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
13. 其他资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也难以收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

由于生物园区制药及研发中心项目尚处于开发建设期，未来投产后相关药物的生产、销售以及研发计划存在较大不确定性，华海生物公司难以准确地预测公司未来盈利情况，无法提供未来收益预测资料，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法。

### (二) 资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是

重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 =  $\Sigma$  各分项资产的评估价值 -  $\Sigma$  各分项负债的评估价值  
主要资产的评估方法如下：

### 一) 流动资产

#### 1. 货币资金

货币资金均为人民币存款，以核实后账面值为评估值。

#### 2. 预付款项

预付账款包括货款、通行费等，经评估人员核实，对于预付浙江省公路管理局的款项，由于其系发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其他款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

#### 3. 其他应收款和相应坏账准备

其他应收款账面余额包括土地复垦保证金、文明施工保证金等，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

#### 4. 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣及留抵增值税进项税额，期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

### 二) 非流动资产

#### 1. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值  
= 重置成本 × 成新率 - 功能性贬值 - 经济性贬值

##### (1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

## (2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对于价值量较小的电脑、打印机等电子办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

年限法成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

B. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

## 2. 在建工程

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估在建工程的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置成本。本次在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，剔除在建工程账面值中的不合理支出、资本化利息，并考虑合理的应计利息及投资利润后确定评估值。

## 3. 无形资产——土地使用权

### (1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于 2021 年 5 月 31 日工业用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

### (2) 评估方法的选择

评估方法的选择按照《资产评估准则—不动产》，结合评估人员收集的有关资料，根据杭州市钱塘区地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

对于列入评估范围的工业用地，评估人员考虑到其是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

### (3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，

参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F—待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

#### 4. 无形资产——其他无形资产

无形资产——其他无形资产主要系从华博生物医药技术（上海）有限公司受让的抗人白介素 17A(IL-17A)抗体项目转让费的摊余额。

评估人员查阅了相关原始凭证，经核实，上述无形资产的原始发生额正确，企业摊销合理，期后尚存在对应的价值。

抗人白介素 17A(IL-17A)抗体的适应症主要有中、重度斑块状银屑病，银屑病性关节炎和强直性脊柱炎等免疫系统疾病。该项目在受让时已完成细胞株的筛选。由于华海生物公司目前尚处于建设期，研发人员尚未招募，该项目受让后未能进行进一步的研发，后续研发、生产及销售计划尚未明确。华海生物公司将在合适条件下适时启动后续研发工作，因此该项目存在开发价值。根据华海生物公司和华博生物医药技术(上海)有限公司的估计，预计其现行价值与剩余受益期应分摊的金额差异不大，故以核实后的账面价值为评估值。

#### 5. 其他非流动资产

其他非流动资产均系预付的设备款，经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

### 三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等流动负债以及递延收益等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致

性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，除递延收益均为政府补助，期后不需支付，而将其评估为零外，其余各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2021 年 5 月 31 日开始，资产评估报告日为 2021 年 7 月 2 日。整个评估工作分五个阶段进行：

### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### （二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### （三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

### （四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

#### **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具资产评估报告。

### **九、评估假设**

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

### **十、评估结论**

在本报告揭示的评估假设基础上，华海生物公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 1,495,391,379.30 元，评估价值 1,562,269,146.68 元，评估增值 66,877,767.50 元，增值率为 4.47%；

负债账面价值 28,334,683.48 元，评估价值 5,857,665.48 元，评估减值 22,477,018.00 元，减值率为 79.33%；

股东全部权益账面价值 1,467,056,695.82 元，评估价值 1,556,411,481.32 元（大写为人民币壹拾伍亿伍仟陆佰肆拾壹万壹仟肆佰捌拾壹元叁角贰分），评估增值 89,354,785.50 元，增值率为 6.09%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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	985,764,196.13	986,472,813.04	708,616.91	0.07
二、非流动资产	509,627,183.17	575,796,333.76	66,169,150.59	12.98
其中：固定资产	833,708.42	840,430.00	6,721.58	0.81
在建工程	351,037,957.57	414,441,160.00	63,403,202.43	18.06
无形资产	89,845,548.15	92,604,774.73	2,759,226.58	3.07
其中：无形资产——土地 使用权	59,578,253.42	62,337,480.00	2,759,226.58	4.63
无无形资产—— 其他无形资产	30,267,294.73	30,267,294.73		
其他非流动资产	67,909,969.03	67,909,969.03		
<b>资产总计</b>	<b>1,495,391,379.30</b>	<b>1,562,269,146.68</b>	<b>66,877,767.50</b>	<b>4.47</b>
三、流动负债	5,857,665.48	5,857,665.48		
四、非流动负债	22,477,018.00	0.00	-22,477,018.00	-100.00
<b>负债合计</b>	<b>28,334,683.48</b>	<b>5,857,665.48</b>	<b>-22,477,018.00</b>	<b>-79.33</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>1,467,056,695.82</b>	<b>1,556,411,481.32</b>	<b>89,354,785.50</b>	<b>6.09</b>

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 在对华海生物公司股东全部权益价值评估中，评估人员对其提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是华海生物公司的责任，评估人员的责任是对华海生物公司提供的资料作必要的查验，

资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若华海生物公司不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和华海生物公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，华海生物公司存在以下资产租赁事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

出租方	承租方	租赁物	租赁面积(平方米)	租赁期限
宋玉云	华海生物公司	杭州东部国际商务中心 1幢17层1701室	268.26	2021.3.22-2021.9.21
宋玉云	华海生物公司	杭州东部国际商务中心 1幢16层1603室	136.72	2021.3.22-2021.9.21

华海生物公司承诺，截至评估基准日，公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 新型冠状病毒肺炎疫情现已在全球多国爆发，已对宏观经济以及市场信息产生重大影响。但目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

4. 本次评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 被评估单位未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

7. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

**资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2021 年 5 月 31 日起至 2022 年 5 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以以评估结论作为交易价格的参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 7 月 2 日。



资产评估师：

  
资产评估师  
应丽云  
33040033

  
资产评估师  
章陈秋  
33100007