

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〔2022〕733号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2022年10月19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	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日审计报告	23
二、委托人和被评估单位营业执照	57
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	58
四、委托人和被评估单位的承诺函	59
五、签名资产评估师的承诺函	60
六、资产评估机构营业执照	61
七、资产评估机构备案公告	62
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》	63
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	64
评估结果汇总表及明细表	66

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〔2022〕733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正确理解评估结论，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2022年9月30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2022年9月30日财务报表反映，资产、负债和股东权

益的账面价值分别为 1,357,581,365.57 元、107,580,640.41 元和 1,250,000,725.16 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 2022 年 9 月 30 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 1,506,295,086.31 元(大写为人民币壹拾伍亿零陆佰贰拾玖万伍仟零捌拾陆元叁角壹分)，与账面价值 1,250,000,725.16 元相比，评估增值 256,294,361.15 元，增值率为 20.50%。

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 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 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〔2022〕733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2022年9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：

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：浙江省杭州钱塘区下沙街道呈瑞街278号
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：杭州市钱塘区市场监督管理局
8. 经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：药品生产；药品委托生产；药品进出口；药品批发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项

目以审批结果为准)。

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. 历次增资及股权变更情况:

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。

2021年7月,根据华海生物公司股东决议,华海药业公司将其持有的100%股权转让给上海华奥泰生物药业股份有限公司(以下简称华奥泰公司)。

截至评估基准日,华海生物公司注册资本70,000.00万元,系华奥泰公司的全资子公司。

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	2020年12月31日	2021年12月31日	基准日
资产	671,396,613.58	1,338,254,266.19	1,357,581,365.57
负债	10,757,589.70	59,535,870.69	107,580,640.41
股东权益	660,639,023.88	1,278,718,395.50	1,250,000,725.16
项目名称	2020年度	2021年度	2022年1-9月
营业收入	5,471.71	7,398.42	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00
利润总额	-9,146,595.97	-195,359,215.31	-29,273,878.17
净利润	-9,146,595.97	-195,359,215.31	-29,273,878.17

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

华海生物公司成立于 2017 年,坐落于杭州市钱塘区医药港,整个华海生物科技产业园面积 95 亩,总建筑面积约 15 万平方米。华海生物公司注册资金为 7 亿元,一期投资约 15 亿元。项目从 2019 年 11 月开工建设,2020 年底主体工程完成,2021 年进入室内外装修工程及室外管网、道路、绿化景观等工程的施工,同年 4 月全面开始生产设备安装。2022 年 6 月完成竣工验收,项目正式投入使用。一期项目建设完成符合中国、FDA 及欧盟 GMP 标准的 2 条原液生产线、1 条原液中试生产线、1 条西林瓶水针生产线、1 条预充针制剂生产线,产能 8000L,具备 4-5 个抗体产品的 III 期临床及商业批次生产能力。

华海生物科技产业园是浙江省重大产业项目,同时是华海药业公司的战略重点项目,华海生物公司的定位为全球性生物药高新技术科技公司,专注于生物新药的生产。

(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 2022 年 9 月 30 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 2022 年 9 月 30 日财务报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为 1,357,581,365.57 元、107,580,640.41 元和 1,250,000,725.16 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		303,565,631.79
二、非流动资产		1,054,015,733.78
其中：固定资产	798,093,518.79	782,724,795.27
在建工程		65,045,732.62
无形资产		81,925,826.95
其中：无形资产——土地使用权		57,888,090.22
开发支出		124,319,378.94
资产总计		1,357,581,365.57
三、流动负债		68,263,610.72
四、非流动负债		39,317,029.69
负债合计		107,580,640.41
股东权益合计		1,250,000,725.16

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 153,238,401.51 元，其中银行存款 152,738,401.51 元，其他货币资金 500,000.00 元。

(2) 其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 73,967,522.90 元，其中账面余额 74,345,463.15 元，坏账准备 377,940.25 元，包括关联方暂借款、押金保证金等。

(3) 存货

存货账面价值 71,052,257.49 元，其中账面余额 71,052,257.49 元，减值准备 0.00 元，包括原材料、在用周转材料和在产品。

(4) 建筑类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 429,796,484.63 元，账面净值 424,751,921.32 元，减值准备 0.00 元。包括 A 楼、B 楼等 10 项房屋建筑物(合计建筑面积 136,182.41

平方米)及道路、景观绿化等6项构筑物。建筑物类固定资产均位于浙江省杭州钱塘区下沙街道呈瑞街278号的华海生物公司厂区内。

(5) 设备类固定资产

设备类固定资产共计1,851台(套/个/辆),合计账面原值368,297,034.16元,账面净值357,972,873.95元,减值准备0.00元。主要包括预冲针线、西林瓶线等生物制药设备,除主要生产设备外,还包括纯水系统、空气净化系统和控制监测系统等生产辅助设备,可变光程紫外分光光度计和毛细管凝胶电泳仪等实验、检验仪器,电脑、打印机和空调等办公电子设备,别克汽车等车辆,以及供配电、柴油发电机组等公用工程设备,均分布于浙江省杭州钱塘区下沙街道呈瑞街278号的华海生物公司厂区内。

(6) 在建工程

在建工程账面价值65,045,732.62元,包括生物园区制药及研发中心项目的零星土建工程及设备安装工程。

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57,888,090.22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的土地使用权,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24,037,736.73元,系抗人白介素17A(1L-17A)抗体项目转让费和微软软件的摊余额。

(3) 开发支出

开发支出账面价值124,319,378.94元,为HOT-3010项目(阿达木单抗生物类似药)项目的转让费及后续研发支出。

(4) 企业申报的账面未记录的无形资产

截至评估基准日,华海生物公司申报的账面未记录的无形资产为HB002.1T药品技术。

4. 企业申报的表外资产

除上述无形资产外，华海生物公司未申报其他表外资产。

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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

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，委托人确定本次评估基准日为2022年9月30日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

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——无形资产》；
11. 《资产评估执业准则——不动产》；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
15. 《资产评估准则术语 2020》。

(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. 《工程勘察设计收费标准》(2018年修订本)；
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
5. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》；
6. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
7. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
8. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料；
9. 《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；
10. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
11. 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；

12. 主要原材料市场价格信息调查资料；
13. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
14. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率 (LPR)；
15. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章；
16. 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；
17. 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建设完成不久，尚处于试生产阶段，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，华海生物公司难以较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。它是以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 = Σ 各分项资产的评估价值 - Σ 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

对于银行存款和其他货币资金，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，对于因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关联方暂借款、押金保证金等，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. 存货

存货包括原材料、在用周转材料和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料

原材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

(2) 在用周转材料

在用周转材料采用成本法评估，即以现行市价为重置价值，根据周转材料的现状及使用情况确定综合成新率计算评估值。

(3) 在产品

在产品根据实际状况，按核实后的账面值为评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣及留抵进项税额，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. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产系工业厂房及辅助用房等，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，确定主要采用成本法进行评估。建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

(1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，并扣减可抵扣增值税，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率的确定

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限 / 经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 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：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

(1) 重置成本的确定

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. 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，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：

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

C. 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。

3. 在建工程

对于华海生物公司生物园区制药及研发中心项目零星土建工程，由于该项目建设不久，各项投入时间较短，经了解，支出合理，工程进度正常，故以核实后的账面值为评估价值。

对于华海生物公司生物园区制药及研发中心项目设备安装工程，经了解，各项安装项目支出合理，工程进度正常，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

4. 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 2022 年 9 月 30 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

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地使用权评估价值} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

5. 无形资产——其他无形资产

无形资产——其他无形资产包括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) 抗体项目转让费和微软软件的摊余额，以及账面未记录的 HB002.1T 药品技术。

对于抗人白介素 17A(IL-17A)抗体项目，其适应症主要有中、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刚建设完成，研发人员尚未招募完全，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。

对于微软软件，评估人员查阅了相关原始凭证，经核实，上述软件的原始发生额正确，企业摊销合理，期后尚存在对应的价值。经了解市场行情及市场询价，各软件市场价格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。

对于 HB002.1T 药品技术，本次评估采用决策树法进行评估。

6. 开发支出

开发支出为 H0T-3010 项目（阿达木单抗生物类似药）项目，本次评估采用决策树法进行评估。

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 2022 年 9 月 27 日开始，资产评估报告日为 2022 年 10 月 19 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，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(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。

2. 具体假设

(1) 假设委估无形资产的使用范围、场所及对象与无形资产相关证书的核定使用情况和范围一致；

(2) 假设委估无形资产按照预计的用途和方式持续使用；

(3) 假设委估无形资产对应服务产品的收入等在年度内均匀稳定发生；

(4) 假设委估无形资产的使用人是负责的，有能力担当其职务，并有足够的能力合理使用和保护无形资产，能够维护无形资产的知名度和美誉度；

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估无形资产的使用造成重大不利影响。

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 1,357,581,365.57 元，评估价值 1,574,558,697.03 元，评估增值 216,977,331.46 元，增值率为 15.98%；

负债账面价值 107,580,640.41 元，评估价值 68,263,610.72 元，评估减值 39,317,029.69 元，减值率为 36.55%；

股东全部权益账面价值 1,250,000,725.16 元，评估价值 1,506,295,086.31 元，评估增值 256,294,361.15 元，增值率为 20.50%。

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	303,565,631.79	303,816,407.68	250,775.89	0.08
二、非流动资产	1,054,015,733.78	1,270,742,289.35	216,726,555.57	20.56
其中：固定资产	782,724,795.27	840,048,820.00	57,324,024.73	7.32
在建工程	65,045,732.62	65,045,732.62		
无形资产	81,925,826.95	157,567,736.73	75,641,909.78	92.33
其中：无形资产 ——土地使用权	57,888,090.22	62,140,000.00	4,251,909.78	7.35
开发支出	124,319,378.94	208,080,000.00	83,760,621.06	67.38
资产合计	1,357,581,365.57	1,574,558,697.03	216,977,331.46	15.98
三、流动负债	68,263,610.72	68,263,610.72		
四、非流动负债	39,317,029.69	0.00	-39,317,029.69	-100.00
负债合计	107,580,640.41	68,263,610.72	-39,317,029.69	-36.55
股东权益合计	1,250,000,725.16	1,506,295,086.31	256,294,361.15	20.50

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，除下述事项外，未发现其他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。

截至评估基准日，华海生物公司“A楼”、“B楼”等10项房屋建筑物（建筑面积合计136,182.41平方米）尚未办理不动产权证书。华海生物公司已提供了相关情况说明、房屋建设施工合同和相关凭证等，承诺上述委估房屋建筑物属其所有。上述房屋建筑物的建筑面积由华海生物公司实地测量得到，若将来办理不动产权证书时的建筑面积发生变化，会对评估价值产生影响，且本次评估时未考虑相关办证费用对评估对象价值的影响。

2. 华海生物公司承诺，截至评估基准日，公司不存在资产抵押、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. 评估机构获得的关于药品技术相关产品的盈利预测是本次评估的基础。评估人员对华海生物公司和华奥泰公司提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与华海生物公司和华奥泰公司管理层多次讨论，华海生物公司和华奥泰公司进行进一步修正、完善后，评估机构采信了华海生物公司和华奥泰公司盈利预测的相关数据。评估机构对相关盈利预测的采用，不是对药品技术相关产品未来盈利能力的保证。

4. 本次评估利用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天健审[2022]9974号”审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

5. 新冠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了重大影响。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。

6. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过采用替代程序作出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过采用替代程序作出的判断。

7. 本次评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 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 2022 年 10 月 19 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：应丽云

资产评估师：毛英俊

