

资产评估报告

浙方评报字[2018]第 641 号

项目名称：海正生物制药有限公司

股东全部权益价值评估项目

目 录

目 录.....	2
声 明.....	3
第一部分.....	4
摘 要.....	4
第二部分.....	7
资 产 评 估 报 告 书.....	7
一、绪言.....	7
二、委托方及资产占有方简介.....	7
三、评估目的.....	8
四、评估对象和范围.....	8
五、价值类型及其定义.....	9
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	9
八、评估方法.....	11
九、评估过程.....	14
十、评估原则.....	16
十一、评估结论.....	17
十二、特殊事项说明.....	17
十三、评估报告使用限制说明.....	18
十四、评估报告提交日期.....	19
第三部分 附件.....	20
1、评估明细表；	20
2、资产评估委托合同；	20
3、被评估单位基准日会计报表；	20
4、委托人及被评估单位企业法人营业执照；	20
5、委托人及被评估单位承诺函；	20
6、资产评估机构和资产评估师承诺函；	20
7、资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书、资产评估师资格证书。	20

声 明

浙方评报字[2018]第 641 号

(一) 评估机构及参加本次评估的资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方无任何利害关系，对委托方和相关当事方不存在偏见；

(二) 评估中，资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循国家有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任；

(三) 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，正确理解和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

(四) 资产评估师及其助理人员对评估范围内的评估对象及其所涉及资产进行了现场勘察核实，履行了必要的评估程序；

(五) 评估中，资产评估师对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

(六) 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，评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果；

(七) 根据资产评估师在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的；

(八) 评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响；

(九) 评估报告的分析结论是在所依据的评估假设和限制条件基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；

(十) 评估结论仅在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；

(十一) 资产评估师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评估对象可实现价格的保证；

(十二) 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资产评估师及其所在的评估机构无关。

浙江方舟资产评估有限公司

二零一八年十月三十一日

第一部分

资产评估报告书

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部情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

浙江方舟资产评估有限公司接受海正生物制药有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，为海正生物制药有限公司拟进行内部重组所涉及的股东全部权益价值在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为

本次评估项目的委托方为海正生物制药有限公司，产权持有者为海正生物制药有限公司。

涉及的经济行为：海正生物制药有限公司拟进行内部重组所涉及的股东全部权益价值。

二、评估目的：海正生物制药有限公司拟进行内部重组。本次评估目的是确定股东全部权益于评估基准日的市场价值，为股东进行内部重组时确定重组价格提供价值参考依据。

三、评估对象和范围：

评估对象：本项目的评估对象为海正生物制药有限公司于评估基准日 2018 年 9 月 30 日股东全部权益价值。

评估范围：本次评估的范围为海正生物制药有限公司于 2018 年 9 月 30 日资产和负债。具体包括公司的流动资产、非流动资产及流动负债等。

四、价值类型及定义：依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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 2018 年 9 月 30 日。

此基准日是由委托方、产权持有者等结合此次的经济行为共同讨论后确定的。

六、评估方法：依据评估特定目的，以及评估对象资产特征，本次评估对评估范围内全部资产的评估采用资产基础法（成本法），在此基础上采用单项资产加法，得出企业整体资产价值。

七、评估结论：

在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，在评估基准日 2018 年 9 月 30 日，海正生物制药有限公司净资产评估价值 79,543.90 万元，大写人民币柒亿玖仟伍佰肆拾叁万玖仟元整。详细内容见下列各表：

资产评估结果汇总表

单位人民币万元

项目		账面价值	调整后 账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	14,802.63	14,802.63	14,802.63		
2	非流动资产	74,322.24	74,322.24	74,460.58	138.34	0.19
2.1	固定资产	44,074.17	44,074.17	44,214.04	139.87	0.32
2.2	在建工程	6,828.30	6,828.30	6,828.30		
2.3	无形资产	2,408.48	2,408.48	2,406.95	-1.53	-0.06
2.4	开发支出	20,926.18	20,926.18	20,926.18		
2.5	递延所得税资产	85.10	85.10	85.10		
3	其他非流动资产					
4	资产总计	89,124.87	89,124.87	89,263.21	138.34	0.16
5	流动负债	9,719.31	9,719.31	9,719.31		
6	非流动负债					
7	负债合计	9,719.31	9,719.31	9,719.31		
8	净资产（所有者权益）	79,405.56	79,405.56	79,543.90	138.34	0.17

（一）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

未发现海正生物制药有限公司纳入评估范围的资产存在未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（二）重大期后事项

未发现海正生物制药有限公司纳入评估范围的资产存在重大期后事项。

（三）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限：评估师在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，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本次评估没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

九、报告使用有效期

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，由于评估基准日确定为2018年9月30日，即报告有效期从2018年9月30日起至2019年9月29日的期限内有效。

十、评估报告日

本评估报告正式提交日期为2018年10月31日。

以上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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

浙江方舟资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·杭州



资产评估师：



资产评估师：



报告提交日期：2018年10月31日

第二部分

海正生物制药有限公司股权评估项目

资产评估报告书

浙方评报字[2018]第 641 号

一、绪言

浙江方舟资产评估有限公司接受海正生物制药有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，为海正生物制药有限公司拟进行内部重组所涉及的股东全部权益价值在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

二、委托方及资产占有方简介

本次评估项目的委托方、产权持有者均系为海正生物制药有限公司。

公司注册地址：浙江省杭州市富阳区胥口镇海正路 1 号第 24 幢

法人代表：白骅

注册资本：叁亿元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2010 年 7 月 29 日至 2060 年 7 月 28 日

经营范围：药品研发、技术咨询、技术服务、技术成果转让、生产；药品经营：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证后方可经营）。（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）

公司 2017 年 12 月 31 日，2018 年 9 月 30 日的资产负债情况如下：

单位：元

名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 9 月 30 日
流动资产	51,205,867.73	148,026,297.91
固定资产		440,741,723.66
在建工程		68,282,981.76

无形资产		24,084,834.08
开发费用		209,261,834.04
递延所得税资产		851,019.06
资产总计	51,205,867.73	891,248,690.51
流动负债	2,856.41	97,193,091.39
非流动负债		
负债总计	2,856.41	97,193,091.39
净资产	51,203,011.32	794,055,599.12

三、评估目的

海正生物制药有限公司拟进行内部重组。本次评估目的是确定股东全部权益于评估基准日的市场价值，为股东进行内部重组时确定重组价格提供价值参考依据。

四、评估对象和范围

评估对象：本项目的评估对象为海正生物制药有限公司于评估基准日 2018 年 9 月 30 日股东全部权益价值。

评估范围：本次评估的范围为海正生物制药有限公司于 2018 年 9 月 30 日资产和负债。具体包括公司的流动资产、非流动资产及流动负债等。

单位：元

名称	账面价值	调整后账面价值
流动资产	148,026,297.91	148,026,297.91
固定资产	440,741,723.66	440,741,723.66
在建工程	68,282,981.76	68,282,981.76
无形资产	24,084,834.08	24,084,834.08
开发费用	209,261,834.04	209,261,834.04
递延所得税资产	851,019.06	851,019.06
资产总计	891,248,690.51	891,248,690.51
流动负债	97,193,091.39	97,193,091.39
非流动负债		
负债总计	97,193,091.39	97,193,091.39
净资产	794,055,599.12	794,055,599.12

五、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

六、评估基准日

评估基准日为 2018 年 9 月 30 日。

根据委托方提供的内部重组协议，基准日确定为 2018 年 9 月 30 日。

七、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）及其实施条例；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，[1991]）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，[2003]）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；

11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017] 43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017] 30号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017] 31号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017] 32号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017] 33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017] 34号);
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017] 35号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017] 36号);
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017] 37号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017] 38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017] 39号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(三) 权属依据

1. 《中华人民共和国房屋所有权证》;
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》;
3. 存货、重大设备购置发票;
4. 有关产权转让合同;
5. 其他权属证明文件等。

(四) 经济行为依据

- 1、委托方与浙江方舟资产评估有限公司就该项目签订的《资产评估委托合同》;
- 2、股东会决议。

(五) 取价依据

1. 评估人员现场勘察及询证的相关资料、周边市场调查资料;
2. 银行对账单及相关函证回函;
3. 评估人员向有关厂商的电话询价;
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务

院令第 134 号发布,2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过,自 2009 年 1 月 1 日起施行);

5. 海正生物制药有限公司前几年经营收益分析及相关行业调查分析资料;
6. 中国人民银行发布的评估基准日适用的利率;
7. 本评估机构掌握的其他价格资料。

(六) 参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据参数手册》(第二版);
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料。
- 3、其他资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。《企业国有资产评估报告指南》还规定，“以持续经营为前提，采用两种以上方法进行企业价值评估，并分别说明两种评估方法选取的理由以及评估结论确定的方法。”

本次评估目的是为海正生物制药有限公司拟转让股权之目的所涉及的资产提供价值参考,因此需要对海正生物制药有限公司在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估。

企业整体资产的评估方法包括成本法（资产基础法（成本法））、市场法和收益法。成本法即资产基础法（成本法），是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与海正生物制药有限公司类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其整体资产价值。

为了科学、客观的估算海正生物制药有限公司的股东全部权益价值，本次评估主要采用资产基础法（成本法），在此基础上采用单项资产加总法，得出企业整体资产价

值。本次评估采用资产基础法（成本法），主要基于以下考虑：

(1) 本项目满足资产基础法（成本法）所需的条件

资产基础法（成本法）从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用资产基础法（成本法）评估资产的前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

(2) 满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，市场价值参照市场价值，即为自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估算数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制；资产基础法（成本法）的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

(二) 资产基础法（成本法）的评估方法说明

1、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、其他应收款，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

(1) 货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金主要为库存现金、银行存款。

现金按照现场工作时现金的存放地点进行核实，由企业出纳员全额盘点，财务负责人与评估人员同时在现场监盘。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到清查盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额是否一致，按核实推算后的评估基准日企业实际现存的现金额作为评估值。

评估人员监盘了现金实存数，核查了评估日现金账面记录与库存现金是否一致，并用以下公式推证了评估基准日现金账面记录与库存现金是否一致。

评估基准日库存现金 = 评估日库存现金 + 基准日至评估日账面支出数 - 基准日至评估日账面收入数。

对于银行存款，评估人员按照海正生物制药有限公司开户行提供的评估基准日 2018 年 9 月 30 日的银行对账单，对公司拥有的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务

人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，最终按照公司财务账户余额确定银行存款评估值。

公司账面余额与开户银行账面余额调节公式如下：

评估基准日公司账面余额+企业已付银行未付金额-企业已收银行未收金额=银行对账单账面余额+银行已付企业未付金额-银行已收企业未收金额。

(2) 应收债权的评估

应收债权主要包括：其他应收款、其他流动资产。

对应收债权的评估，首先核对各项款项的内容和产生原因，评估人员重点分析了债务人的欠款金额、欠款时间、款项以往收复情况、债务人的还款信誉等情况。在核了解基础上，根据每笔款项可能收回数额确定评估值。

2、非流动资产评估说明

2.1 固定资产

列入评估范围内的固定资产为办公设备及生产设备。

评估主要采用重置成本法，成本法是指成本法是先求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧求取估价对象价值的方法。

2.2 无形资产

列入评估范围内的无形资产为土地使用权

根据《资产评估准则》，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。根据资料收集情况，由于估价对象目前该宗土地区域内同类土地出让案例较多，可选择可比交易案例，故选用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据替代原理，通过估价对象与可比交易案例的比较分析，根据可比交易价格测算估价对象价格的方法。其基本公式如下：

待估宗地价格 $V_1 = \text{可比实例价格} \times A \times B \times D \times E$

其中：A----正常情况指数/比较实例交易指数

B----待估期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

D----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

E----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

3、在建工程的评估

列入评估范围内的在建工程为生产设备，评估主要采用重置成本法，成本法是指成

本法是先求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧求取估价对象价值的方法。

4、开发支出

列入评估范围内的开发支出为专有技术的某阶段的研发费用，由于无法准确估计占整个技术成果的分成率，且还在研发中，故此次评估采用成本法。

4、负债的评估

纳入评估范围的负债为公司的流动负债。主要包括其他应付款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后的账面值确定评估值。

(1) 此次评估账面数据来源于天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健审（2018）2027号审计报告。

(2) 此次固定资产、在建工程、无形资产按评估报告的结果入账，评估时间前后相差不长，根据评估人员的调查，自2017年12月至2018年9月30日，变动幅度不大，故此次评估按入账价值作为评估值。

(3) 开发费用实际为部分专有技术某阶段的开发费用，难以估计占整个技术的分成率，结合此次经济行为，此次评估按投入成本作为评估值。

依据评估特定目的，以及评估对象资产特征，本次采用历史成本法，历史成本法是指采用企业各项资产价值和负债原始数据的基础上确定评估对象价值的评估思路。

九、评估过程

浙江方舟资产评估有限公司接受海正生物制药有限公司的委托，为海正生物制药有限公司核实净资产价值提供价值参考之评估目的所涉及的海正生物制药有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法（成本法）对委估资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方和产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查；

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

资产基础法（成本法）评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，确定委估资产的评估结论。

（七）编制和提交评估报告

上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

十、评估原则

由于被评估单位各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）公开市场假设。假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并作出合理的决策。

（二）持续经营假设。假设海正生物制药有限公司之资产在 2018 年 9 月 30 日后能够继续以目前的经营范围、规模、方式在合理投入的基础上持续经营。

（三）宏观经济和行业环境稳定的假设。海正生物制药有限公司所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变。

（四）合法经营假设。假设被评估单位未来经营符合国家的经济政策，遵守税收和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

（五）管理水平和经营水平持续化的假设。未来收益预测是在对企业以前年度的经营和管理能力分析基础上产生的，本次评估以企业能够维持或提高现有管理水平和经营水平为假设前提。对企业未来因重大决策或管理原因导致企业效益出现大幅波动等超出本次预测范围的情况，不在本次评估影响范围内。

（六）资料合法、真实、完整性假设。委托方和被评估单位所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对所提供的资料的合法性、真

实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

（七）无不可抗拒因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

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，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十一、评估结论

在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，在评估基准日 2018 年 9 月 30 日，海正生物制药有限公司净资产评估价值 79,543.90 万元，大写人民币柒亿玖仟伍佰肆拾叁万玖仟元整。详细内容见下列各表：

资产评估结果汇总表

单位人民币万元

项目		账面价值	调整后 账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	14,802.63	14,802.63	14,802.63		
2	非流动资产	74,322.24	74,322.24	74,460.58	138.34	0.19
2.1	固定资产	44,074.17	44,074.17	44,214.04	139.87	0.32
2.2	在建工程	6,828.30	6,828.30	6,828.30		
2.3	无形资产	2,408.48	2,408.48	2,406.95	-1.53	-0.06
2.4	开发支出	20,926.18	20,926.18	20,926.18		
2.5	递延所得税资产	85.10	85.10	85.10		
3	其他非流动资产					
4	资产总计	89,124.87	89,124.87	89,263.21	138.34	0.16
5	流动负债	9,719.31	9,719.31	9,719.31		
6	非流动负债					
7	负债合计	9,719.31	9,719.31	9,719.31		
8	净资产（所有者权益）	79,405.56	79,405.56	79,543.90	138.34	0.17

十二、特殊事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现

行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方、产权持有者提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方、产权持有者应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）评估师在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，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（五）本次评估中，设备的评估值均为不含增值税价。

（六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（七）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）评估结论是浙江方舟资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

（九）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（十）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（十一）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

上述事项，提请报告使用者予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得

出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托方、被评估单位为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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。

(五) 浙江方舟资产评估有限公司是由浙江省财政厅授予资产评估资格的专业资产评估机构，评估范围为各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。根据《国有资产评估管理办法实施细则》的规定，本评估报告的有效使用期限为一年。

十四、评估报告提交日期

2018年10月31日

浙江方舟资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·杭州



资产评估师：

资产评估师：

报告提交日期：2018年10月31日

