

资产评估报告

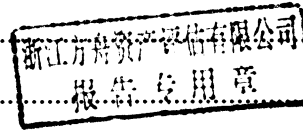
浙方评报字[2018]第 185 号

项目名称：海正药业（杭州）有限公司

内部重组涉及资产评估项目

目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
评 估 报 告.....	4
一、委托方、资产占有方和评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象及评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	6
八、评估程序实施过程及情况.....	7
九、 评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
评估报告附件.....	19
附件一：有关经济行为文件复印件；	
附件二：评估结果汇总表及明细表	
附件三：委托人及被评估单位《营业执照》；	
附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料；	
附件五：委托人和相关当事方的承诺函；	
附件六：《资产评估师的承诺函》；	
附件七：评估机构《营业执照》复印件；	
附件八：评估机构备案文件或者资格证明文件；	
附件九：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；	



资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的；我们对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，并对评估结论的合理性承担相应的法律责任，但评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产清单由资产占有方申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性是资产占有方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系。

四、我们已对评估对象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，但对评估对象法律权属确认或发表意见不属于我们的执业范围。

五、我们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他机构或专家工作成果。

六、我们出具的评估报告中的分析、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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明并充分考虑其对评估结论的影响。

七、资产占有方存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

摘 要

浙江方舟资产评估有限公司接受海正药业（杭州）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，按照必要的评估程序，对海正药业（杭州）有限公司拥有的资产在 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下：

一、评估委托方：海正药业（杭州）有限公司

二、资产占有方：海正药业（杭州）有限公司

三、评估目的：为海正药业（杭州）有限公司内部重组涉及资产确定价值参考依据。

四、评估对象及评估范围：评估对象及范围为海正药业（杭州）有限公司的机器设备、房屋构筑物及附属设施、土地使用权、专利及非专利技术，详见评估明细表。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2017 年 11 月 30 日

七、评估方法：重置成本法、市场比较法

八、评估结论

在本报告揭示的假设前提基础上，评估对象在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值为 391,072,271.81 元（大写：人民币叁亿玖仟壹佰零柒万贰仟贰佰柒拾壹元捌角壹分）。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
1	房屋建筑物	73,769,286.13	74,065,215.08	295,928.95	0.40
2	房屋构筑物及附属设施	13,959,684.80	14,044,533.84	84,849.04	0.61
3	机器设备	245,126,666.95	246,922,223.00	1,795,556.05	0.73
4	土地使用权	2,644,622.75	4,852,650.00	2,208,027.25	83.49
5	专利及非专利技术	51,187,649.89	51,187,649.89	-	-
合计		386,687,910.52	391,072,271.81	4,384,361.29	1.13

九、特别事项说明

1、本次评估未考虑委托评估资产可能存在的相关负债及相关义务对评估结果的影响。

2、本次评估的结论为被评估资产的市场价值，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，评估过程中未考虑相关税费的影响。

3、评估价值未含相关税费。

提请报告使用者关注上述事项对本次经济行为及评估价值可能产生的影响。

十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场的变化情况来确定，原则上不超过一年，即 2017 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日。

十一、评估报告日：2018 年 3 月 21 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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

浙江方舟资产评估有限公司
报告合理理解评估

评估报告

浙方评报字[2018]第 185 号

海正药业（杭州）有限公司：

浙江方舟资产评估有限公司接受海正药业（杭州）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，按照必要的评估程序，对海正药业（杭州）有限公司拥有的资产在 2017 年 11 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、委托方、资产占有方和评估报告使用者

（一）委托方概况

统一社会信用代码：913301837766242917

公司名称：海正药业（杭州）有限公司

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

公司住所：浙江省杭州市富阳区胥口镇下练村

法定代表人：白骅

注册资本：93742 万人民币

成立日期：2005 年 08 月 03 日

营业期限：2005 年 08 月 03 日至 2025 年 08 月 02 日止

经营范围：药品生产；兽药生产；兽药经营；医药产品、医疗器械的技术研发，技术服务，技术咨询，技术成果转让；成年人的非证书劳动职业技能培训；翻译服务；货物进出口（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）

（二）资产占有方概况

资产占有方与委托方为同一公司。

（三）评估报告使用者

本评估报告的使用权归委托方和资产占有方所有。

本评估报告的其他使用者限制为国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

为海正药业（杭州）有限公司内部重组涉及资产确定价值参考依据。

三、评估对象及评估范围

评估对象及范围为海正药业（杭州）有限公司的资产，包括机器设备、房屋构筑物及附属设施、土地使用权、专利及非专利技术。详见评估明细表。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象等因素，本评估项目选用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

根据委托方的意见，本项目资产评估基准日为 2017 年 11 月 30 日。

本评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、海正药业（杭州）有限公司《专题会议会议纪要-生物药资产重组项目》文件；

2、海正药业（杭州）有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；

（二）法律、法规依据

3、《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）；

4、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令[2005]第 42 号）；

5、《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）；

6、《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；

7、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；

浙江方舟资产评估有限公司
报告专用章

8、其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三） 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—不动产》（中评协[2017] 38 号）
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017] 39 号）；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017] 37 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

（四） 权属依据

- 1、委托方及资产占有方《营业执照》复印件；
- 2、《中华人民共和国房屋所有权证》；
- 3、《中华人民共和国国有土地使用证》（或土地使用权出让合同）；
- 4、重大设备购置发票；
- 5、与资产相关的其他资料。

（五） 取价依据及参考资料

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 2、《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；
- 3、《2017 机电产品报价手册》机械工业出版社；
- 4、中华人民共和国海关进出口税则；
- 5、《全国资产评估价格信息》；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 7、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，并结合与委托方、资

产占有方相关人员的调查访谈，确定采用成本法和市场法对评估对象进行评估。

八、评估程序实施过程及情况

我公司于 2018 年 3 月 1 日接受委托，并着手前期准备工作，于 3 月 3 日正式进驻现场开始评估工作，2018 年 3 月 21 日出具评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告、提交报告，具体过程如下：

第一部分 评估程序总体实施过程

（一）接受委托

1. 我公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估人员可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订业务约定书；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产

1. 结合项目具体情况，向委托方及资产占有方提供所需资料明细清单；

2. 选派评估师指导委托方及资产占有方相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导委托方及资产占有方资产管理人员对评估范围内的资产进行全面清查核实，同时按评估资料清单的要求收集产权证明等相关评估资料。

4. 评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

（1）听取委托方及资产占有方有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

（2）对委托方及资产占有方填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

（3）现场调查、核实资产与验证相关评估资料：对评估范围内的资产进行现场调查、资产核实和勘察，对委托方及资产占有方提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行必要的查验，委托方及资产占有方对其提供的评估申报明细表以及相关证明资料盖章确认。现将情况简要说明如下：

1) 根据资产占有方填报的明细表进行分类，对委估资产进行实地勘察。

2) 根据现场勘察记录进一步修正资产占有方提供的评估申报明细表，并由其签字盖章，作为评估的依据。

3) 对评估范围内的资产权进行核查，取得被评估资产的采购合同、发票复印件等；

4) 对委托方及资产占有方提供的评估明细申报表以及相关证明资料均以资产占有方签字盖章方式予以确认。

(三) 评定估算

评估人员对从现场调查收集的资料进行分析整理,开展相关市场调查和询价工作,根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型,评定估算各项委估资产的市场价值。

(四) 编写评估报告

汇集资产评估工作底稿,对评估结果进行汇总,得出总体评估结果。汇总编写资产评估报告、评估明细表;资产评估机构内部四级审核,并在不影响评估师独立判断的前提下,与委托方沟通听取意见。

(五) 出具评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见,对评估报告进行必要的修改后,向委托方出具正式的评估报告。

第二部分 评估程序具体实施情况

1) 房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产,包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。具体评估范围如下:

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	89,367,486.19	87,728,970.93
固定资产-房屋建筑物	73,769,286.13	73,769,286.13
固定资产-构筑物及其他辅助设施	15,598,200.06	13,959,684.80

依据委托方提供的房屋建筑物评估申报明细表,在海正药业（杭州）有限公司工程管理及财务人员的配合下,评估人员对申报的房屋建筑物进行了现场勘察工作,首先对房屋建筑物的类型、账面金额形成及产权状况进行了了解,对委托评估的资产进行了现场勘察,核实房屋建筑物的坐落地点、数量、结构特征、建筑面积、建成时间、使用情况、维护保养情况等事项,同时也关注了可能影响资产评估的有关事项。

①房屋建筑物概况

本次委托评估的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物 1 项，构筑物及其他辅助设施 6 项，账面原值 89,367,486.19 元，账面净值 87,728,970.93 元，分布于浙江省杭州市富阳区胥口镇下练村海正药业（杭州）有限公司厂区内。

现将现场主要建、构筑物的勘察情况总结如下：

A) 现场勘查情况

c) 基因 C 楼

三层钢混框架结，建筑面积 14227.68 平方米。

建筑物外立面贴墙砖，一层至三层为制药车间，地面刷涂料，彩钢板隔断，部分墙面刷白，集成吊顶。

该工程竣工于 2014 年 12 月。

B) 权属情况

海正药业（杭州）有限公司厂区内的房屋建筑物 3 项，产权情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积
1	富房权证初字第 187683 号	基因 C 楼	2014-12-1	m2	14,227.68

C) 维护保养状况

委估房屋建筑物均为正常使用，平时维修保养状况较好，资产现状基本正常。

②评估方法

根据委估资产的具体情况，对于房屋建筑物类采用重置成本法进行评估。

重置成本法计算公式：评估价值=重置成本×成新率

A) 重置成本的确定：

重置成本=[建安造价×（1+前期费率）+配套费用]×（1+资金成本）

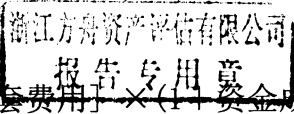
a、建安造价的确定：

根据厂区周边类似工程参考单方造价和工程造价结算审核资料、大型工程施工合同以及企业财务工程决算时转固定资产核算造价为依据，并根据评估基准日的建筑材料、人工、机械信息价测算调整指数，据以确定评估基准日的造价。

b、前期费用：

包括：前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费和招投标代理费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。在本次评估中，依据所估物业的实际状况，确定工程前期费用为建筑工程造价的 7.21%。

具体包括：



序号	项目名称	计费基础	计费标准	取费依据
1	勘察设计费	建筑安装总造价	3%	计价格[2002]10 号
2	建设单位管理费	建筑安装总造价	1%	财建[2002]394 号
3	前期工程咨询费	建筑安装总造价	0.15%	计价格[1999]1283 号
4	工程建设监理费	建筑安装总造价	2.86%	发改价格[2007]670 号
5	工程招标代理费	建筑安装总造价	0.2%	计价格[2002]1980 号
	合计		7.21%	

c、配套费用：

依据浙江省和当地有关部门的规定，在本次评估中配套费用包括散装水泥押金、墙改、白蚁防治和消防电气、设施检测费等费用，根据有关规定计取，暂按 6 元/m² 计算。

d、资金成本：

为评估对象在整体项目正常建设工期内占用资金（包括调整后的建安造价、前期费用及其他费用）的筹资成本即利息。根据合理的整体项目建设工期，采用基准日银行所公布的贷款利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

基准日执行的银行贷款利率为：

中国人民银行贷款利率：	1 年期及以下（含 1 年）	4.35%
	1-5 年期（含 5 年）	4.75%
	5 年期以上	4.9%

B) 成新率的确定：

本次评估采用年限法确定成新率，并考虑房屋使用、维护情况等确定。

年限成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

2) 设备类资产

A、评估范围及设备概况

(A) 评估范围

纳入本次评估范围的设备，截止评估基准日包括海正药业（杭州）有限公司所有的设备 229 项。账面原值合计为 245,126,666.95 元，账面净值合计为 200,740,900.12 元。

(B) 海正药业（杭州）有限公司设备概况

此次委托评估的机器设备共 229 项，主要为各类制药技术装备，分布在公司厂区生产车间，设备整体状况良好。

B、评估程序

(A) 根据评估目的及企业实际状况，制定设备评估工作方案；

(B) 指导被评估单位清查资产，填报评估基准日的设备评估明细表，搜集准备相关资料；

(C) 在被评估单位设备管理人员陪同下现场勘察设备，并做好必要的记录。勘察目的是核实数量，做到表实相符，掌握资产的技术状况，为价值评估做准备。勘察的要点是核对设备名称、型号、规格、生产厂家、出厂时间是否与表上所列一致。向有关人员了解设备的运行情况、利用情况、完好情况；通过眼看、耳听、手感，了解设备的工作状态等；

(D) 清查核实重点设备，对明细表中缺项逐一补充并进一步确定，对拆除、待废、报废、淘汰、坏损、停用设备进一步核实；检查验证资产相关资料，检测鉴定资产；

(E) 确定评估重点，搜集相关技术资料，做好设备评估工作底稿；

(F) 选择评估方法，进行评定估算；

(G) 分析确定评估结果，撰写设备评估说明。

C、评估方法

机器设备采用的评估方法为重置成本法。

根据企业提供的设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(A) 机器设备采用重置成本法进行评估

评估价值=重置成本×成新率

A) 重置成本的确定

a) 不需要安装的设备：重置成本=市场现价

b) 需要安装的机器设备：重置价格成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础施工费+资金成本

①设备购置费

机器设备主要依据《2017 机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格；对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定；对询价困难的设备，采用价格指数法对账面价值进行调整。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《中华人民共和国增值税暂行条例

实施细则》的有关规定，对于增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票从销项税额中抵扣。本次评估中，凡符合上述条例和实施细则规定的机器设备，其设备购置价不计取增值税。

②运杂费

运杂费是指从设备起运地点到设备安装现场的运输费用，根据所查询到的设备报价中约定内容，若报价中包含运杂费，则不再计取，若不含运杂费，则运杂费率按运输距离的长短来确定。具体计算公式为：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置费} \times \text{运杂费率}$$

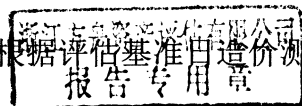
根据《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号），本次评估机器设备的运费为不含增值税价。

③安装调试费

对于安装调试费，根据合同中约定内容，若合同价不包含安装工程费用，根据决算资料统计实际安装工程费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，并参考行业或当地安装工程定额中有关规定，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

④基础施工费用

基础施工费用根据核实后的账面价值为依据，并根据评估基准日造价测算调整指数，据以确定评估基准日的造价。



⑤资金成本

根据项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、运杂费、安装工程费、前期及其他费用四项之和为基数确定。

c) 难以询价的设备

对于市场询价困难或者因停产等原因无法询价的设备，采用价格指数法对账面价值进行调整，价格调整指数取国家数据库综合测算的设备出厂价格指数。

B) 成新率的确定：

①对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定；

②对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 50%。再结合其理论成新率，该项权重 50%，

采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

综合成新率 = 现场勘察（技术）成新率 × 50% + 理论成新率 × 50%

C) 评估值

评估值 = 重置成本 × 成新率

(3) 无形资产

1) 土地使用权

A、评估范围

本次评估土地使用权系位于富阳市胥口镇下练村的一宗土地的部分土地使用权。土地使用权面积为 14705 平方米，土地使用权人均为海正药业（杭州）有限公司。

土地使用权人：海正药业（杭州）有限公司，座落富阳市胥口镇下练村，使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地使用权总面积为 136544.00 平方米，此次评估土地使用权面积为 14705 平方米，土地使用权证号：富国用（2009）第 01082 号，终止日期为 2058 年 12 月 16 日。

土地基本情况：宗地目前为五通一平状态；生活设施一般，供电供水保证率较好；公用设施一般，道路通畅，交通条件一般，周边配套设施不完善，区域内人流不大。周边无污染设施，环境质量较好，宗地自身条件良好，形状呈较规则多边形，对利用类型和强度无限制；地质条件较好。

B、评估程序

(1) 查看国有土地使用证原件及其他有效证明，核对权属。

(2) 现场查勘，核实四周界址，观察现场各类标志、地形、地貌、绿化、排水、供电、电讯、道路等。

(3) 各类资料的收集，如总平面图、地貌状况资料、自然环境资料、建筑物情况资料、城镇概况资料、基准地价文件及土地使用权获取途径、方式、过程等背景资料。

(4) 根据评估目的，将收集的市场资料进行分析，以本地区已分布的政策性文件为依据并结合土地实际情况选择市场比较法进行估算。

(5) 试算价格的调整与评估值的确定。

C、评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比

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。估价方法的选择应根据地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估对象中一宗土地均为工业用地，所在区域有近年来土地拍卖成交案例可参考，因此可以选择市场比较法。市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类型或使用价值相同的土地交易实例与待估宗地加以对照比较，在两者之间就影响该土地的交易期日、交易情况、区域因素、个别因素及使用年期等进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$V=V_0 \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

V₀：比较实例价格；

A：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

B：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

C：待估宗地年期指数/比较实例宗地年期指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

交易期日修正（A）：交易期日修正是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格。主要用地价指数进行修正。修正公式为：

$$A=Q/Q_0$$

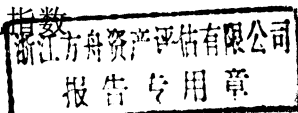
Q：估价期日地价指数

Q₀：交易期日地价指数

交易情况修正（B）：交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素概括起来主要有下列 9 种：

- （1）有利害关系人之间的交易；
- （2）急于出售或者购买情况下的交易；
- （3）受债权债务关系影响的交易；
- （4）交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易；



- (5) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易；
- (6) 相邻地块的合并交易；
- (7) 特殊方式的交易；
- (8) 交易税费非正常负担的交易；
- (9) 其它非正常的交易。

将各特殊因素对地价的影响程度求和，得出宗地情况指数，再按公式计算。交易情况修正公式为：

$$B = E_p / E_e$$

E_p ：待估宗地情况指数

E_e ：比较实例宗地情况指数

土地使用年期等修正（C）：土地使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期限，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。修正公式为：

C：年期修正系数

$$C = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：r：土地还原利率

m：待估宗地的使用年期

n：比较实例的使用年期

区域因素修正（D）：区域因素修正是将比较实例在其外部区域环境状况下的价格调整为估价对象外部区域环境状况下的价格。

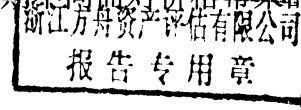
区域因素修正的主要因子有商业繁华程度、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、城镇规划、土地使用限制、产业集聚程度等。不同用途的土地，影响其价格的区域因子不同，区域因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。将区域因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出区域因素条件指数，再按公式计算。修正公式为：

$$D = D_p / D_e$$

D_p ：待估宗地区域因素条件指数

D_e ：比较实例宗地区域因素条件指数

个别因素修正（E）：个别因素修正是将比较实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。



个别因素修正的主要因子包括：宗地位置、面积、形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、规划限制条件等。个别因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。将个别因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出个别因素条件指数，再按公式计算。修正公式为：

$$E=Sp/Se$$

Sp：待估宗地个别因素条件指数

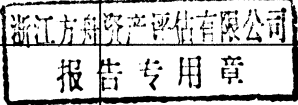
Se：比较实例宗地个别因素条件指数

2) 专利及非专利技术

(A) 评估范围

纳入本次评估范围的设备，截止评估基准日包括海正药业（杭州）有限公司所有的专利及非专利技术。账面原值合计为 51,187,649.89 元，账面净值合计为 51,187,649.89 元。明细如下

序号	技术名称	研发节点	药品类型	专利号
1	胰岛素及类似物产品			



应委托方要求，此次评估对无形资产专有技术期间投入成本进行核算，此次评估采用成本核算法。

九、评估假设

1、交易假设

假定被评估资产已经处在交易过程中，根据被评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

- (1)有自愿的卖主和买主，地位是平等的；
- (2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；
- (3)被评估资产可以在公开市场上自由转让；
- (4)不考虑特殊买家的额外出价。

(5) 交易双方按照法律法规规定缴纳相关交易税费。

3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4、资料真实及完整性假设

委托方、资产占有方提供的相关基础资料及权属资料真实、准确、完整。

5、假设利率保持为目前的水平，无重大变化。

6、假设被评估资产不因资产占有方的变更而发生重大变化，依然保持目前的技术水平、服务质量及经营管理方式，其支撑系统保持正常运行。

若出现与前述假设条件较大背离的事项时，评估机构和资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在本报告揭示的假设前提基础上，评估对象在评估基准日2017年12月30日的市场价值为391,072,271.81元（大写：人民币叁亿玖仟零柒万贰仟贰佰柒拾壹元捌角壹分）。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
1	房屋建筑物	73,769,286.13	74,065,215.08	295,928.95	0.40
2	房屋构筑物及附属设施	13,959,684.80	14,044,533.84	84,849.04	0.61
3	机器设备	245,126,666.95	246,922,223.00	1,795,556.05	0.73
4	土地使用权	2,644,622.75	4,852,650.00	2,208,027.25	83.49
5	专利及非专利技术	51,187,649.89	51,187,649.89	-	-
合计		386,687,910.52	391,072,271.81	4,384,361.29	1.13

十一、特别事项说明

1、本次评估未考虑委托评估资产可能存在的相关负债及相关义务对评估结果的影响。

2、本次评估的结论为被评估资产的市场价值，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，评估过程中未考虑相关税费的影响。

3、评估价值未含相关税费。

提请报告使用者关注上述事项对本次经济行为及评估价值可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制：

（一）评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途，资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相~~关当事方另有约定~~除外。

（三）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，但原则上不得超过一年，即 2017 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 3 月 21 日。

浙江方舟资产评估有限公司



评估机构法定代表人：



资产评估师：

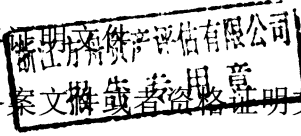


资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件复印件；
- 附件二：委托人及被评估单位《营业执照》；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四：委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件五：《资产评估师的承诺函》；
- 附件六：评估机构《营业执照》复印件；
- 附件七：评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件八：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；



专题会议会议纪要

——生物药资产重组项目

浙海正药纪（2018）1 号

时 间	2018 年 1 月 15 日 9:00—11:00	地 点	海正药业（杭州）有限 公司二楼会议室
主持人	白骅	记 录	蒋敏敏
参加人员	白 董、陈晓华、王海彬、沈锡飞、林旭良、邓久发、 蒋跃兰、李新龙、辛鲁忠、魏玲丽、蒋敏敏		
议 题	生物药重组项目工作安排		

1 月 15 日，在海正药业（杭州）有限公司二楼会议室召开了专题会议。
会议纪要如下：

- 为促进公司“十三五”规划目标，着力加快“生物药”业务群的建立和发展，根据现行监管法规的要求以及生物药板块自身发展需求，公司于 2017 年启动了生物药业务和资产的重组工作。部分重组工作已经实施，如胰岛素类资产整合后设立了海晟药业（杭州）有限公司。同时由于生物药重组过程中涉及资产规模大、产品多（含在研新产品），以及满足相关法律法规的要求，经本次会议讨论，决定以 2017 年生物药重组方案为基础，对原方案进行部分调整。
- 鉴于前期评估报告已经过了有效期以及重组方案和步骤有所调整，为尽快推进生物药资产重组事项，现需重新启动评估事项，评估范围为：海正及下属公司持有的生物药业务相关资产，按照单抗类及胰岛素类分别进行评估，包括土地使用权、房屋建筑物、机器设备、商标、专利、专有技术、长期股权投资等。

记录整理：蒋敏敏
发送：应参会人员

审核签发：魏玲丽

涉及未经披露信息，务请保密



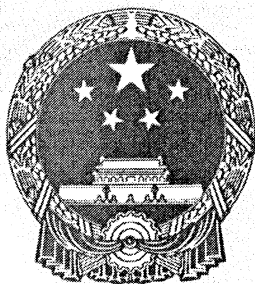
评估基准日：2017年11月30日

表1

金额单位：人民币元

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	房屋建筑物	73,769,286.13	73,769,286.13	74,065,215.08	295,928.95	0.40
2	构筑物及其他辅助设施	13,959,684.80	13,959,684.80	14,044,533.84	84,849.04	0.61
3	机器设备	245,126,666.95	245,126,666.95	246,922,223.00	1,795,556.05	0.73
4	土地使用权	2,644,622.75	2,644,622.75	4,852,650.00	2,208,027.25	83.49
5	专利及非专利技术	51,187,649.89	51,187,649.89	51,187,649.89	-	-
合计		386,687,910.52	386,687,910.52	391,072,271.81	4,384,361.29	1.13

评估机构：浙江方舟资产评估有限公司



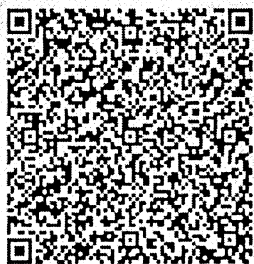
营业执照

(副本)

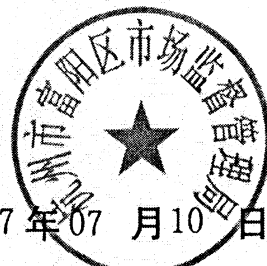
统一社会信用代码

913301837766242917 (1/1)

名称 海正药业（杭州）有限公司
类型 有限责任公司
住所 浙江省杭州市富阳区胥口镇下练村
法定代表人 白骅
注册资本 玖亿叁仟柒佰肆拾贰万元整
成立日期 2005年08月03日
营业期限 2005年08月03日至2025年08月02日
经营范围 药品生产；兽药生产；兽药经营；医药产品、医疗器械的技术研发，技术服务，技术咨询，技术成果转让；成年人的非证书劳动职业技能培训；翻译服务；货物进出口（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）



登记机关

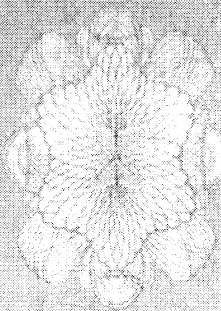


2017年07月10日

企业应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

土地使用权人	海正药业 (杭州) 有限公司		
座 落	富阳市胥口镇下陈村		
地 号	010-011-0008图 号		
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2058年12月16日
使用权面积	136554.00 M ²	建用面积	136554.00 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



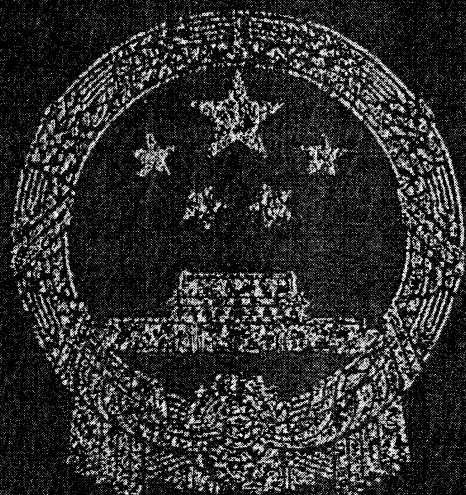
富阳市人民政府 (章)

2009年 11月 16日

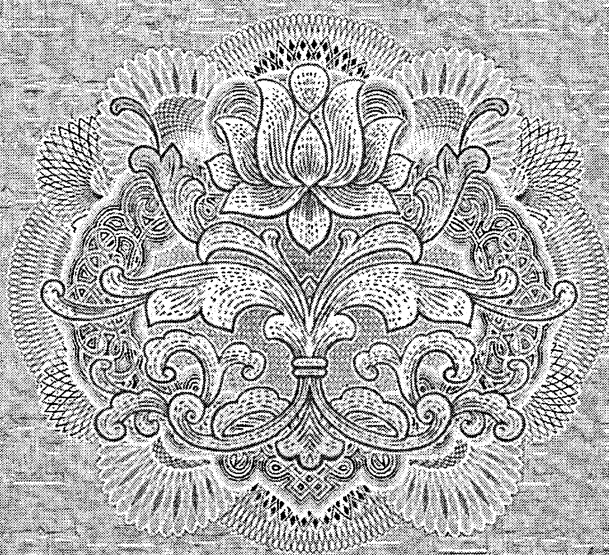
记 事

本宗地由富国用 (2009) 第001578号国有土地有偿出让取得，出让合同编号为136554.00 M²，出让面积为136554.00 M²，其中工业用地面积为136554.00 M²，出让年限为50年，自2009年11月16日起计算。该宗地现状为空地，无地上建筑物及其他附着物。该宗地使用权人海正药业 (杭州) 有限公司，已于2009年11月16日领取了《国有土地建设用地使用权证》。

2009.11.16



中华人民共和国
房屋所有权证

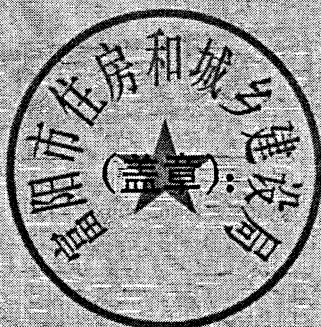


中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012 版)

建房注册号: 33005

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



富房权证

初字第

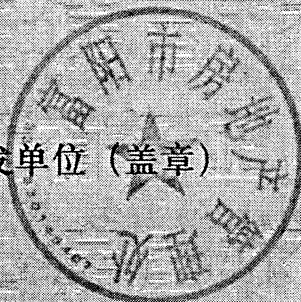
187683号

房屋所有权人		海正药业（杭州）有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		胥口镇海正路1号第28幢		
登记时间		2014年12月01日		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	3	14227.68		
		产权登记专用章(二)		
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
	详	见土地使		用证至止

附 记

规划用途：基因药物项目C楼。

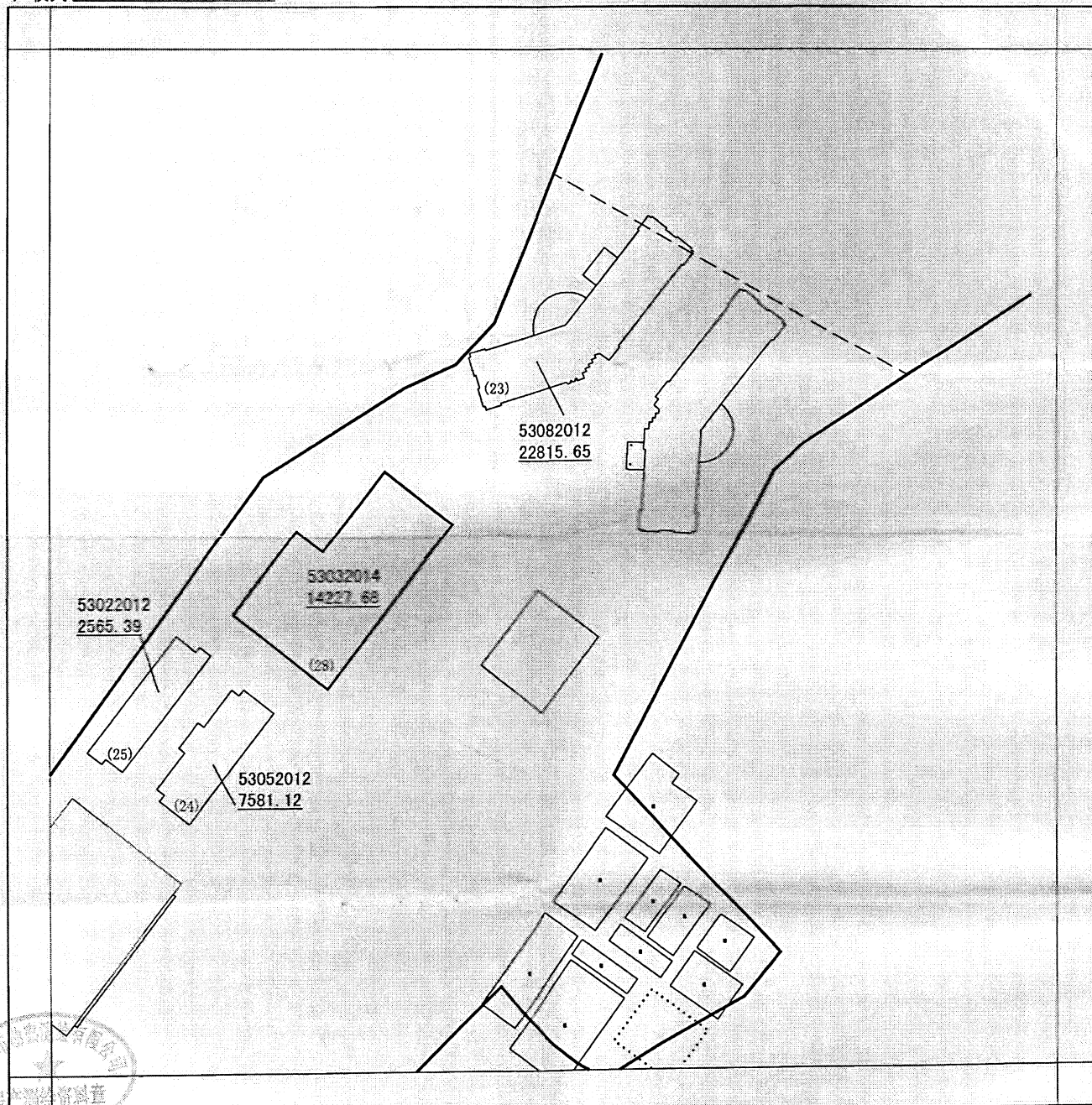
填发单位（盖章）



房产分丘图

产权人 海正药业(杭州)有限公司

座落 胥口镇海正路1号第28幢



富阳市勘察测绘有限公司

2014年11月19日数字化测图

1:2000

测绘人:丁宇辰 王亚芳
检核人:羊悦平

注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00198341

北京印钞厂印刷

委托方及被评估单位承诺函

浙江方舟资产评估有限公司：

因内部重组涉及资产确定价值事宜，海正药业（杭州）有限公司委托贵公司对该经济行为涉及的海正药业（杭州）有限公司的机器设备、房屋构筑物及附属设施、土地使用权、专利及非专利技术评估基准日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已于2018年1月15日获海正药业（杭州）有限公司《专题会议会议纪要-生物药资产重组项目》文件的批准；

二、本公司所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；

五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效，不存在产权瑕疵；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无重大期后事项需披露；

七、纳入资产评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、担保事项或法律纠纷；

八、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

九、本公司们所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方及被评估单位法定代表人签章



二〇一八年三月四日

资产评估师承诺函

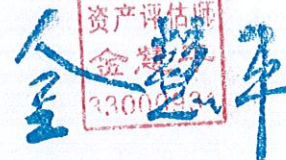
海正药业（杭州）有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施内部重组涉及资产确定价值事宜所涉及的海正药业（杭州）有限公司的机器设备、房屋构筑物及附属设施、土地使用权、专利及非专利技术，以 2017 年 11 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。



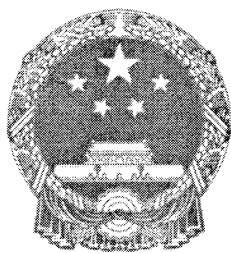
资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年三月二十一日

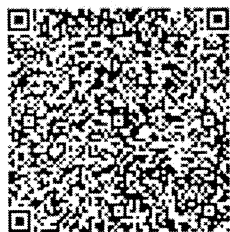
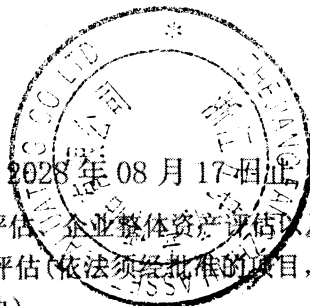


营业执照

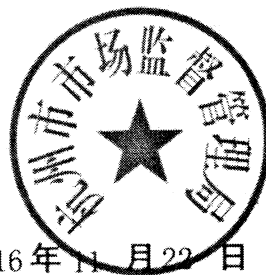
(副 本)

统一社会信用代码 91330100676793135N (1/1)

名 称 浙江方舟资产评估有限公司
类 型 有限责任公司
住 所 杭州市拱墅区潮王路 216-224 号 14 单元-01 号
法定代表人 金慧平
注 册 资 本 贰佰万元整
成 立 日 期 2008 年 08 月 18 日
营 业 期 限 2008 年 08 月 18 日 至 2028 年 08 月 17 日止
经 营 范 围 服务：从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估（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）



登 记 机 关



2016 年 11 月 22 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

杭州市财政局

杭财资备案[2018]30号

备案公告

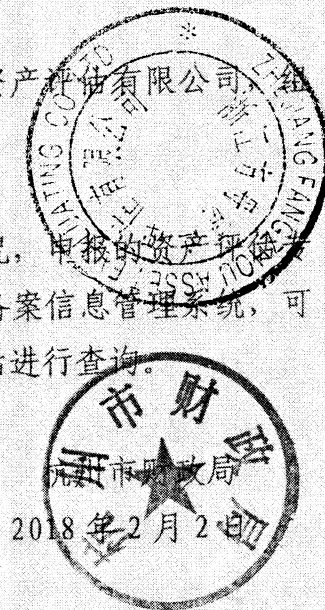
浙江方舟资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第86号令)《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》(浙财企〔2017〕92号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为浙江方舟资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为金慧平。

三、资产评估机构的股东的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





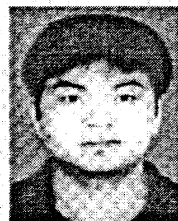
资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱维尔

性别：男

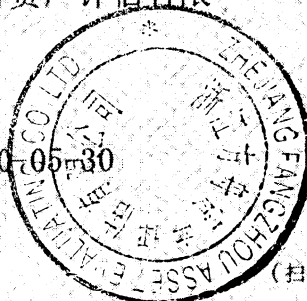
登记编号：33000940



单位名称：浙江方舟资产评估有限
公司

初次登记时间：2000-05-30

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

朱维尔

本人印鉴：



打印时间：2016年12月9日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：金慧平

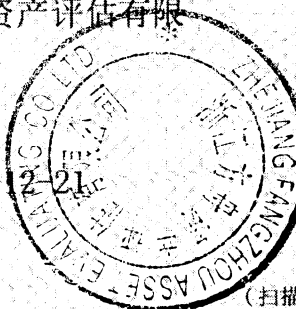
性别：男

登记编号：33000931



单位名称：浙江方舟资产评估有限
公司

初次登记时间：2001-2-21



年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：金慧平

本人印鉴：



打印时间：2016年12月7日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>