

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

瑞利迪（上海）生物医药有限公司拟
出让上海甫弘生物医药有限公司 100%股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2022]第 1632 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年五月二十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202201489
合同编号:	22010370B
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2022]第1632号
报告名称:	瑞利迪（上海）生物医药有限公司拟出让上海甫弘生物医药有限公司100%股权项目资产评估报告
评估结论:	52,787,400.00元
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	郝威（资产评估师） 会员编号：11180060 沈梦婷（资产评估师） 会员编号：11200233
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年05月20日

目录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	23
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	28
十二、评估报告使用限制说明.....	32
十三、评估报告日.....	33
附件.....	35



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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其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师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的可实现价格，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产中国境外资产进行远程调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。



六、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考虑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。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。



瑞利迪（上海）生物医药有限公司拟 出让上海甫弘生物医药有限公司 100%股 权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2022]第 1632 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受瑞利迪（上海）生物医药有限公司的委托，就瑞利迪（上海）生物医药有限公司拟出让上海甫弘生物医药有限公司 100%股权之经济行为，对上海甫弘生物医药有限公司股东全部权益的市场价值在评估基准日进行了评估。

评估对象是上海甫弘生物医药有限公司股东全部权益，评估范围是上海甫弘生物医药有限公司的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对被评估单位进行整体评估。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

基于被评估单位及企业管理层对经营现状的确认，经实施清查核实、远程查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出上海甫弘生物医药有限公司涉及的股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的评估结



论如下：

净资产账面值 3,313.60 万元，评估值 5,278.74 万元，评估增值 1,965.14 万元，增值率 59.31%。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日使用有效。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



瑞利迪（上海）生物医药有限公司拟 出让上海甫弘生物医药有限公司 100%股权项目 资产评估报告

中联评报字[2022]第 1632 号

瑞利迪（上海）生物医药有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，就瑞利迪（上海）生物医药有限公司拟出让上海甫弘生物医药有限公司 100%股权项目之经济行为，对所涉及的上海甫弘生物医药有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为瑞利迪（上海）生物医药有限公司。被评估单位为上海甫弘生物医药有限公司。

（一）委托人情况简介

1. 企业简介

公司名称：瑞利迪（上海）生物医药有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：高璐

注册资本：60000 万人民币

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 2123 号 3 楼西



南区

成立日期：2020 年 07 月 14 日

统一社会信用代码：91310115MA1K4KCJ5H

经营范围：一般项目：从事生物医药领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。（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）

（二）被评估单位情况简介

1. 企业简介

公司名称：上海甫弘生物医药有限公司

法定代表人：陈东

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路 860 号 10 幢

成立日期：2020 年 12 月 22 日

注册资本：20,000.00 万元

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91310000MA1H3EUG07

经营范围：一般项目：从事生物科技、医药科技领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）

2. 历史沿革

上海甫弘生物医药有限公司（以下简称“上海甫弘”）成立于 2020 年 12 月 22 日，由瑞利迪（上海）生物医药有限公司投资成立，股权比例为 100%，企业类型为有限责任公司。公司已取得自由贸易实验区临港新片区市场监督管理局核发的统一社会信用代码 9130000MA1H3EUG07 号《营业执照》。公司住所：中国（上海）自由



贸易试验区临港新片区新杨公路 860 号 10 幢；法定代表人：陈东；注册资本：人民币 20000 万元。

3. 被评估单位主营业务介绍

截至评估基准日，被评估单位上海甫弘生物医药有限公司位于上海市自由贸易试验区临港新片区新杨公路 860 号 10 幢，主要从事肿瘤类研究项目。目前建有肿瘤学，转化医学，蛋白质科学和抗体发现四个团队，主要负责抗肿瘤类大分子药的开发和应用。团队目前正推进多个创新性技术平台和临床前研究项目的建设，主要在研管线项目为 EGFR 双特异性抗体的设计及其在实体肿瘤中的应用，TGFb1 抗体的发现及其在肿瘤免疫治疗中的应用。目前此项目已经完成概念验证，预计明年初能够进入临床前开发。

上海甫弘生物医药有限公司子公司 Fuhong Therapeutics Inc. 自 2021 年 8 月成立以来，致力于肿瘤及自身免疫病方面的创新药研发，尤其是针对仍有极大未满足临床需求的疾病，如实体肿瘤、红斑狼疮、免疫性肠炎及相关罕见病等等的新药研发。目前有 1 个项目通过了创新性和可行性的论证从而正式立项，为 BAFF 抗体的设计及其在系统性红斑狼疮中的应用。

4. 截至基准日被评估单位股权结构

股东名称	持股比例
瑞利迪（上海）生物医药有限公司	100%
合计	100%
实缴资本	5,000 万元

5. 资产、财务及经营状况

上海甫弘生物医药有限公司于评估基准日的财务数据经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所出具的审计报告列示：

合并口径财务状况一览表

金额单位：万元



项目	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	408.52	7,107.01
负债	409.12	5,106.93
归母净资产	-0.60	2,000.08
净资产	-0.60	2,000.08
项目	2020年12月31日	2021年12月31日
营业收入	0.00	0.00
管理费用	0.00	178.42
研发费用		2,805.74
利润总额	-0.79	-3,013.34
归母净利润	-0.60	-3,011.15
净利润	-0.60	-3,011.15
审计机构	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所
审计意见类型	标准无保留	标准无保留

单体口径财务状况一览表

金额单位：万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	408.52	6,473.65
负债	409.12	3,160.05
净资产	-0.60	3,313.60
项目	2020年12月31日	2021年12月31日
营业收入	0.00	0.00
管理费用	0.00	157.07
研发费用	0.00	1,501.65
利润总额	-0.79	-1,687.99
净利润	-0.60	-1,685.80
审计机构	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所
审计意见类型	标准无保留	标准无保留

(三)被评估单位长期股权投资情况介绍

1.企业简介

公司名称：Fuhong Therapeutics Inc.

法定代表人：Jianjun Liu

办公地址：99 Hayden Ave. Suite D100, Lexington, MA

成立日期：2021年08月12日



注册资本：1,000.00 美元

公司类型：有限责任公司

营业执照代码：87-2179624

2. 历史沿革

Fuhong Therapeutics Inc. 成立于 2021 年 08 月 12 日, 由上海甫弘生物医药有限公司投资成立, 股权比例为 100%, 企业类型为有限责任公司。公司已取得由税务机关 DEPARTMENT OF THE TREASURY INTERNAL REVENUE SERVICE 颁发的 87-2179624 号《营业执照》。公司办公地址: 99 Hayden Ave. Suite D100, Lexington, MA; 法定代表人: Jianjun Liu; 注册资本: 人民币 1,000 美元。

3. 被评估单位主营业务介绍

截至评估基准日, 被评估单位自 2021 年 8 月成立以来, 主要发展肿瘤及自身免疫病方面的创新药研发, 针对未满足临床需求的疾病, 如实体肿瘤、红斑狼疮、免疫性肠炎及相关罕见病等的新药研发。研发团队已经提出 4 个不同的靶点项目, 其中两个项目通过了创新性和可行性的论证从而正式立项, 其余两个在早期探索阶段。

免疫团队主攻红斑狼疮。红斑狼疮是一种相对复杂的免疫疾病, 近百分之五十的病人最终需要换肾, 非常影响病人生活质量, 而这个疾病目前可选择的医疗产品有限且副作用很大, 市场前景巨大。B 细胞是得到临床验证的信号通路, 选择了一个 B 细胞的靶点, 并以此延伸, 做出疗效好副作用低的分子。该项目于 2021 年立项, 已经完成假说验证的部分, 启动了抗体研发并完成了初步筛选。

癌症团队主攻实体瘤。实体瘤相对于血液瘤可选药品更少, 治愈率更低, 也具有很大的市场需求。实体瘤中有一类肿瘤相关巨噬细胞对肿瘤细胞起到保护作用, 以 PD1 为代表的单一激活 T 细胞的疗法常常难



以奏效。选择了一个针对肿瘤相关巨噬细胞的靶点，与 T 细胞靶点配合，进而完成对治疗分子的优化。这个项目已经启动了抗体研发，目前处在初步筛选的过程当中。

4.截至基准日被评估单位股权结构

股东名称	持股比例
上海甫弘生物医药有限公司	100%
合计	100%
实缴资本	456.32 万美元

5.资产、财务及经营状况

Fuhong Therapeutics Inc.于评估基准日的财务数据经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所出具的审计报告列示：

单体口径财务状况一览表

金额单位：万元美元

项目	2021 年 12 月 31 日
总资产	557.26
负债	305.36
净资产	251.90
项目	2021 年 12 月 31 日
营业收入	0.00
管理费用	3.29
研发费用	201.14
利润总额	-204.42
净利润	-204.42
审计机构	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所
审计意见类型	标准无保留

(四)委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为瑞利迪（上海）生物医药有限公司，被评估单位为上海甫弘生物医药有限公司，委托人为被评估单位的股东。

(五)委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人及相关备案部门。



除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《上海甫弘生物医药有限公司股东决议》，瑞利迪（上海）生物医药有限公司拟出让上海甫弘生物医药有限公司 100%股权。

本次资产评估的目的是反映瑞利迪（上海）生物医药有限公司拟出让上海甫弘生物医药有限公司 100%股权所涉及的上海甫弘生物医药有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是上海甫弘生物医药有限公司的股东全部权益。评估范围为上海甫弘生物医药有限公司的全部资产及相关负债。

截至评估基准日，经审计的合并口径账面资产总额为 7,107.01 万元，负债总额为 5,106.93 万元，净资产为 2,000.08 万元。其中，流动资产 2,798.86 万元，非流动资产 4,308.15 万元；流动负债 4,574.42 万元，非流动负债 532.51 万元。

经审计的单体口径账面资产总额为 6,473.65 万元，负债总额为 3,160.05 万元，净资产为 3,313.60 万元。其中，流动资产 430.14 万元，非流动资产 6,043.51 万元；流动负债 2,627.54 万元，非流动负债 532.51 万元。

上述资产与负债数据摘自经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所审计的 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围



一致。

（一）主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 1,675.38 万元，占评估范围内总资产的 25.88%，主要为机器设备、电子设备和在建工程。这些资产具有以下特点：

1. 实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在上海甫弘生物医药有限公司位于中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路 860 号 10 幢的办公区域。

2. 实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

（1）设备类资产

设备类资产主要包括机器设备、办公设备。其中机器设备全部为研发使用，办公设备主要为员工办公使用，上述资产均处于正常使用状态。

机器设备共 49 项，主要为多功能酶标仪、荧光定量 PCR 仪、离心机、生物分子互作仪等用于研发生产的机器设备。

电子设备共 2 项，主要为服务器和平板电脑。

经远程勘查，上海甫弘生物医药有限公司研发活动正常，设备沿革执行公司制定的维护制度和运行规程，维护保养较好，设备均可正常使用。

（2）在建工程-土建工程

本次企业申报的在建工程-土建工程共有 1 项，主要为生物实验室。该项目于 2021 年 9 月开工，预计在 2022 年 12 月 31 日完工，建筑面积 2800 平方米，账面值为 1,155.96 万元。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产共 4 项。



账面记录的无形资产明细

序号	项目名称	取得日期	账面价值	尚可使用年限
1	CRAIC COMPUTING LLC 数据库	2021/4/26	8,126.59	3 个月
2	Bioworld Science 数据库	2021/5/27	60,037.12	4 个月
3	GraphPad Prism 和 Geneious Prime 软件年度许可费	2021/7/20	24,409.89	6 个月
4	Discovery Studio 软件	2021/12/30	263,716.82	12 个月

企业申报范围内账面未记录的无形资产为 3 项在研项目，其中上海甫弘生物医药有限公司 2 项，子公司 Fuhong Therapeutics Inc 1 项。

在研项目明细

序号	项目名称	产权所有者	研发日期
1	EGFR 双特异性抗体的设计及其在实体肿瘤中的应用	上海甫弘生物医药有限公司	2021 年 4 月
2	TGFb1 抗体的发现及其在肿瘤免疫治疗中的应用	上海甫弘生物医药有限公司	2021 年 4 月
3	BAFF 抗体的设计及其在系统性红斑狼疮中的应用	Fuhong Therapeutics Inc	2021 年 10 月

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日，被评估单位申报评估范围内无其他表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所出具的标准无保留意见的苏亚金审[2022]第 107 号审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

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

本项目资产评估的基准日是 2021 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《上海甫弘生物医药有限公司股东决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《境外投资管理办法》（2014 年 8 月 19 日商务部第 27 次部务会议审议通过）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（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）；
6. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。



(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则-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[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
5. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
6. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2018]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. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
11. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
12. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
16. 其他与评估工作相关的准则等。

(四)资产权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他参考资料。

(五)取价依据

1. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
2. 重要业务合同、资料；



3.其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1.苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所出具的标准无保留意见的苏亚金审[2022]第 107 号审计结果；
- 2.S&P Global Market Intelligence 金融数据库；
- 3.达摩达兰咨询网站；
- 4.Wind 数据库；
- 5.《投资估价》([美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);
- 6.《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);
- 7.《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);
- 8.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)和《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)的规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可



比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的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，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择

本次评估目的是瑞利迪（上海）生物医药有限公司拟出让上海甫弘生物医药有限公司 100%股权。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。根据被评估单位所处的经营阶段，被评估单位尚处在产品研发阶段，于评估基准日未开展生产经营活动，企业无法提供未来收益。故本次评估未选择收益法进行评估。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例或可比上市公司。评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法



资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金类：银行存款

对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后的账面值为评估值。对于币种为外币的货币资金，以清查核实后的账面值按照人民银行公布的评估基准日的汇率确定评估值。

(2) 应收账款类（应收账款、其他应收款）

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

根据被评估单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。确定应收类账款评估风险损失后，以应收类账款合计值减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 预付账款

评估人员通过查阅合同或协议等资料，了解评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务等。经核实，预付账款账表单相符，以核实后账面值作为评估值。

(4) 其他流动资产

评估人员通过查阅合同或协议等资料，了解评估基准日企业的其他



流动资产形成过程。通过了解企业纳税政策、方法及税率，对账簿、纳税申报表的查证，证实待抵扣进项税存在的真实合理性，以清查核实后的账面值确认评估值。

2.长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期股权投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

根据被投资单位的具体情况，确定长期股权投资的评估方法，具体如下：

评估范围内的长期股权投资为被评估单位具有控制权且纳入合并报表范围的全资子公司，对被投资单位整体资产进行评估。其长期股权投资评估值=被投资单位股权评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

3.固定资产-机器设备-电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用不同的方法进行评估。

对于正常运转的设备主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

主要依据市场询价或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确



定购置费。对未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的指数调整法推算购置价。按设备类别依据相关国家统计局部门发布的 CPI、PPI 及相关专业指数等确定综合调整系数，将原始账面值经系数修正得出设备的重置全价。

设备重置价=原始购置价×现值指数/购置时指数

(2)成新率的确定

参照设备的经济寿命年限，结合现场勘察综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4.在建工程-土建工程

本次评估对在建工程-土建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1)未完工项目

被评估单位账面存在的在建工程为未完工项目，开工时间较评估基准日在距基准日在半年以内，如账面价值中不包含资金成本，以核实后的在建工程账面值加计资金成本，在建工程评估值为核实后的账面值加资金成本。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

①利率按全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 利率确定；

②工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目合理工期，测算开工至基准日所用工期。



5.使用权资产

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

6.无形资产-其他

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用适当的方法进行评估。依据资产评估准则的规定，无形资产价值评估方法包括收益法、市场法、成本法三种方法。

（1）对于外购办公软件及相关模块，采用市场法进行评估，评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；对于企业已不再使用的软件，按零评估；对大修授权费等仅有使用权的资产按账面价值确定评估值。

（2）对于在研项目类无形资产

依据资产评估准则的规定，评估对象价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是委估资产的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。重置成本法是指在合理评估企业各项资产价值基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估选用的评估方法为：重置成本法，理由如下：

1) 未选取收益法评估的理由：基准日委估资产的预期获利能力、无



法准确估计，因此本次评估收益法不适用。

2)未选取市场法评估的理由：本次委估资产为专利技术无形资产，市场中无法找到相同或者类似的可比案例，无法获取相关对比材料，因此本次评估不适用市场法。

3)选取重置成本法评估的理由：对于形成专利技术的人力、材料等投入成本可以有效获得，且产权持有人的历史投入可以合理反映委估资产所消耗的社会必要劳动要素的价值，产权持有人未来年度将通过运营该专利技术回收其历史期投入，因此本次评估适用重置成本法。

因此，本次评估选用重置成本法进行评估。

重置成本主要包括专利技术研发过程中投入的人工成本、材料费用、能源物耗、办公费用以及差旅费用，并结合评估基准日与研发期间物价及工资变动指数对历史投入予以调整。最后考虑一定的投资回报率以及资金成本水平基础上获得委估资产的重置成本。

重置成本=C1+C2+C3

式中：

C1——调整后研发投入费用；

C2——研发投入费用资金成本；

C3——研发投入费用投资回报。

7.递延所得税资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

8.其他非流动资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细



表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其他非流动资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

9. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作



与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二)评估核查阶段

项目组评估核查阶段的主要工作如下：

1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产，包括位于上海市和美国波士顿市的机器设备和电子设备进行了远程勘查，比对远程照片中的设备外观、铭牌和账面记录的内容是否相符；其中在建土建采取远程拍照的形式进行核查，比对其建设完工状态和账面记录的内容是否相符。

4. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

5. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。



(三)评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。



(二)特殊假设

1.国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.企业业务所涉及的国家及地区社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3.企业经营管理层具备管理及经营必要的知识及能力，合法合规经营，勤勉尽责，核心成员稳定，主营业务结构、收入与成本的构成及各子公司的管理人员、销售人员及研发人员结构按企业的经营计划和经营策略持续经营。

4.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6.假设被评估单位经营场所的取得、利用方式按评估基准日模式持续。

7.假设本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8.适用的有关利率、汇率、赋税基准及税率、税收优惠政策、政策性征收费用等不发生重大变化。

9.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

10.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的财务报表对应的资产负债范围为准，未考虑委托人及被评估单位提供财务报表对应的资产负债范围以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。



十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、远程查勘、市场调查、评定估算等评估程序，采用资产基础法对瑞利迪（上海）生物医药有限公司拟出让上海甫弘生物医药有限公司 100% 股权项目所涉及的上海甫弘生物医药有限公司纳入评估范围的资产实施了远程勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下：

总资产账面值 6,473.65 万元，评估值 8,438.79 万元，评估增值 1,965.14 万元，增值率 30.36%。

负债账面值 3,160.05 万元，评估值 3,160.05 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 3,313.60 万元，评估值 5,278.74 万元，评估增值 1,965.14 万元，增值率 59.31%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：万元

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%
1 流动资产	430.14	430.14	-	-
2 非流动资产	6,043.51	8,008.65	1,965.14	32.52
3 其中：长期股权投资	2,919.57	3,012.61	93.04	3.19
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	519.42	527.11	7.69	1.48
6 在建工程	1,155.96	1,169.67	13.71	1.19



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%
7	无形资产	35.63	1,886.33	1,850.70	5,194.22
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	1,412.93	1,412.93	-	-
9	资产总计	6,473.65	8,438.79	1,965.14	30.36
10	流动负债	2,627.54	2,627.54	-	-
11	非流动负债	532.51	532.51	-	-
12	负债总计	3,160.05	3,160.05	-	-
13	净资产（所有者权益）	3,313.60	5,278.74	1,965.14	59.31

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结论

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（构建）成本所耗费的社会必要劳动，被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法进行评估。

被评估单位于评估基准日存在账外无形资产两项，子公司存在账外无形资产一项，均为在研项目，根据企业历史期研发费用的产生情况，选用重置成本法进行评估，考虑资金成本和投资回报确定评估值。

通过以上分析，由此得到上海甫弘生物医药有限公司股东全部权益账面值 3,313.60 万元，评估值为 5,278.74 万元，评估增值 1,965.14 万元，增值率 59.31%。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系苏亚金诚会计师



事务所（特殊普通合伙）连云港分所出具的标准无保留意见的苏亚金审[2022]第 107 号审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产共 4 项。

账面记录的无形资产明细

序号	项目名称	取得日期	账面价值	尚可使用年限
1	CRAIC COMPUTING LLC 数据库	2021/4/26	8,126.59	3 个月
2	Bioworld Science 数据库	2021/5/27	60,037.12	4 个月
3	GraphPad Prism 和 Geneious Prime 软件年度许可费	2021/7/20	24,409.89	6 个月
4	Discovery Studio 软件	2021/12/30	263,716.82	12 个月

企业申报范围内账面未记录的无形资产为 3 项在研项目，其中上海甫弘生物医药有限公司 2 项，子公司 Fuhong Therapeutics Inc 1 项。

在研项目明细

序号	项目名称	产权所有者	研发日期
1	EGFR 双特异性抗体的设计及其在实体肿瘤中的应用	上海甫弘生物医药有限公司	2021 年 4 月
2	TGFb1 抗体的发现及其在肿瘤免疫治疗中的应用	上海甫弘生物医药有限公司	2021 年 4 月
3	BAFF 抗体的设计及其在系统性红斑狼疮中的应用	Fuhong Therapeutics Inc	2021 年 10 月

（三）权属资料不全或权属瑕疵事项

截至评估基准日，未发现其他权属资料不全或权属瑕疵事项。

（四）新型冠状病毒肺炎疫情对评估核查程序的影响

根据《资产评估执业准则资产评估程序》相关要求，本次评估因受到被评估单位境外国家地区对于新冠疫情防控工作等事项的影响，对于被评估单位资产以及业务评估人员未采用现场监盘、勘察、核对、访谈、



询问程序，评估人员行通过电子邮件、视频会议、远程拍照、电话等现代通讯方式获取资料，开展现场清查核实替代工作。待此次疫情过后，评估人员将视情况补充境外现场核查工作程序，若因现场情况出现重大差异的，评估机构有权利视情况调整相应估值。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，被评估单位无未决诉讼事项。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，未发现抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

(七)重大期后事项

截至评估基准日，被评估单位持有的长期股权投资记账本位币为美元，被评估单位对子公司 Fuhong Therapeutics Inc.的投资日期分别为 2021 年 10 月 27 日、2021 年 11 月 17 日和 2021 年 12 月 24 日。本次评估按照人民银行公布的银行间外汇市场人民币汇率中间价于评估基准日的 1 美元对人民币 6.3757 元进行评估，截至评估报告出具日 2022 年 5 月 20 日人民银行公布的 1 美元对人民币 6.7484 元有较大波动。

提醒报告使用人注意。

(八)本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

截至评估基准日，未发现其他可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九)关于构成关联交易的事项说明



截至评估基准日，拟受让方深圳市迎泰资产管理有限公司的控股股东岑均达为委托人瑞利迪（上海）生物医药有限公司控股股东江苏恒瑞医药股份有限公司的关联自然人，本次交易构成关联交易。

(十)其他需要说明的事项

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2.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为对评估对象可实现价格的保证。

3.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。



6. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(五) 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；

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(七)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。

(八)评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起计算，至 2022 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年五月二十日。



（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:

资产评估师

郝威
11180060

资产评估师:

资产评估师

沈梦婷
11200233

二〇二二年五月二十日

