

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏恒瑞医药股份有限公司拟出让上海瑞宏迪医
药有限公司部分股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2022]第 3052 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年九月十五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020008202200165
合同编号：	22010432B-01
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3052号
报告名称：	江苏恒瑞医药股份有限公司拟出让上海瑞宏迪医药有限公司部分股权项目资产评估报告
评估结论：	305,064,700.00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09月16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	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	30
十三、评估报告日	31
附件	33



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进行核查；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。



江苏恒瑞医药股份有限公司拟出让上海瑞 宏迪医药有限公司部分股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2022]第 3052 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受上海瑞宏迪医药有限公司的委托，就江苏恒瑞医药股份有限公司拟出让上海瑞宏迪医药有限公司部分股权之经济行为，对上海瑞宏迪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。

评估对象是上海瑞宏迪医药有限公司股东全部权益，评估范围是上海瑞宏迪医药有限公司的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2022 年 3 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、核查验证、市场调查和评定估算等评估程序，得出上海瑞宏迪医药有限公司涉及的股东全部权益在评估基准日 2022 年 3 月 31 日的评估结论如下：

净资产账面值 2,475.52 万元，评估值 30,506.47 万元，评估增值



28,030.95 万元，增值率 1,132.33%。

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 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 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理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



江苏恒瑞医药股份有限公司拟出让上海瑞宏迪医药有限公司部分股权项目

资产评估报告

中联评报字[2022]第 3052 号

上海瑞宏迪医药有限公司：

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，就江苏恒瑞医药股份有限公司拟出让上海瑞宏迪医药有限公司部分股权之经济行为，对所涉及的上海瑞宏迪医药有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 3 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暨被评估单位为上海瑞宏迪医药有限公司。

(一)委托人暨被评估单位情况简介

1.企业简介

公司名称：上海瑞宏迪医药有限公司

法定代表人：蒋素梅

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区新金桥路 27 号 13 号楼 2 楼

成立日期：2021 年 08 月 20 日

注册资本：5,000.00 万元

公司类型：有限责任公司



统一社会信用代码：91310115MA7AP9AX34

经营范围：一般项目：从事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）

2.历史沿革

上海瑞宏迪医药有限公司（以下简称“瑞宏迪”）成立于2021年08月20日，由江苏恒瑞医药股份有限公司投资成立，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试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91310115MA7AP9AX34号《营业执照》。公司住所：中国（上海）自由贸易试验区新金桥路27号13号楼2楼；法定代表人：蒋素梅；注册资本：人民币5,000万元。

3.被评估单位主营业务介绍

截至评估基准日，被评估单位上海瑞宏迪医药有限公司位于中国（上海）自由贸易试验区新金桥路27号13号楼2楼，主要从事AAV基因治疗药物和治疗型mRNA药物的产业化研发和临床应用，包括腺相关病毒基因治疗载体和mRNA脂质体载体的前端筛选、生产工艺优化、GMP生产、临床质控标准和临床试验等。公司管线开发药物聚焦神经、眼科、心衰、代谢、肿瘤等多个热门领域，适应症包括帕金森病、阿尔兹海默症、年龄相关性黄斑变性、心衰、苯丙酮尿症、骨关节炎、恶性肿瘤等创新药物。

4.截至基准日被评估单位股权结构

股东名称	持股比例
江苏恒瑞医药股份有限公司	100%
合计	100%

5.资产、财务及经营状况

上海瑞宏迪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：

单体口径财务状况一览表

金额单位：万元		
项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
总资产	388.52	9,734.67
负债	788.04	7,259.15
净资产	-399.52	2,475.52
项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
营业收入	0.00	0.00
管理费用	13.39	8.24
研发费用	386.55	1,578.16
利润总额	-399.52	-1,586.97
净利润	-399.52	-1,586.97
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

（二）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人暨被评估单位上海瑞宏迪医药有限公司。

（三）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《上海瑞宏迪医药有限公司股东决议》，江苏恒瑞医药股份有限公司拟出让上海瑞宏迪医药有限公司部分股权。

本次资产评估的目的是反映江苏恒瑞医药股份有限公司拟出让上海瑞宏迪医药有限公司部分股权所涉及的上海瑞宏迪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

评估对象是上海瑞宏迪医药有限公司的股东全部权益。评估范围为上海瑞宏迪医药有限公司的全部资产及相关负债。

截至评估基准日,经审计的单体口径账面资产总额为 9,734.67 万元,负债总额为 7,259.15 万元,净资产为 2,475.52 万元。其中,流动资产 1,054.58 万元,非流动资产 8,680.08 万元;流动负债 7,259.15 万元,非流动负债 0.00 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 2022 年 3 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 8,680.08 万元,占评估范围内总资产的 89.17%,主要为构筑物、机器设备和电子设备。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瑞宏迪医药有限公司位于上海浦东新区桂桥路 255 号 A2 金桥创科园的办公区域。

2.实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

(1)构筑物类资产

纳入本次评估范围内构筑物为上海瑞宏迪医药有限公司持有的位于上海浦东新区桂桥路 255 号 A2 幢-上海浦东新区金滇路 55 号 1 幢东侧 1-4 层房屋建(构)筑物内的实物资产,主要包括构筑物 18 项。主要为上海盛迪金桥创科园基因中试及研发项目创科园水电安装、金桥创科



智能化弱电安装、上海盛迪金桥创科园基因中试及研发项目施工结构、暖通、自控安装、上海盛迪金桥创科园基因中试及研发项目施工 1~4 层装修工程、上海盛迪金桥创科园基因中试及研发项目管道等，2021 年至 2022 年陆续建成。上述资产于评估基准日现状较好，可正常使用。

（2）设备类资产

设备类资产主要包括机器设备、电子设备。其中机器设备全部为研发使用，电子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 318 项，主要为废气处理设备、直燃型冷水机组、层析系统、全自动超滤系统、灌扎一体机、分析型超速离心机、颗粒分析系统及相关配套设备设施。

电子设备共 15 项，主要为电脑、打印机等，部分设备购置日期较早，主要分布在各科室、车间等生产经营场所。

经核查验证，上海瑞宏迪医药有限公司研发活动正常，设备严格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。

（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，企业无账面记录或者未记录的无形资产。

（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外的表外资产为三项在研项目的开发支出。

在研项目明细

序号	项目名称	产权所有者	研发日期
1	湿性黄斑病变管线（W-AMD）	上海瑞宏迪医药有限公司	2019 年 11 月
2	帕金森管线（PD）	上海瑞宏迪医药有限公司	2019 年 12 月
3	下肢缺血管线（CLI）	上海瑞宏迪医药有限公司	2020 年 9 月

（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专审[2022]第 251 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 2022 年 3 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

《上海瑞宏迪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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 第72号, 2019年8月26日修订并施行);

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令 第86号);

6. 《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);

7. 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. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号);

11. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);

12. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

13. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号);



14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 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专审[2022]第251号审计结果；
2. iFind 数据库；
3. 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
4. 《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）；
5. 《2022 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
6. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
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

本次评估目的是江苏恒瑞医药股份有限公司拟出让上海瑞宏迪医药有限公司部分股权。

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管线研发阶段，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）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。

(3)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.固定资产-构筑物

(1) 评估方法选择

基于本次评估之特定目的，结合各待评建（构）筑物的特点，本次评估按照房屋建（构）筑物不同用途、结构特点和使用性质主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法，根据其建安工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，按照地方有关定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的经济使用年限和评估人员对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

构筑物评估净值=重置全价×综合成新率。。

(2) 评估方法介绍

1)重置成本法

重置成本法是指按评估基准日时点的市场条件和待估构筑物的结构特征计算重置同类房产所需投资，乘以综合评价后房屋建筑物的成新率，最终确定房屋建筑物价值的方法。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

A.重置全价的确定



重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。三部分的计价依据是根据国家规定的政策、当地执行的标准、不同行业采用的指标不同而改变。

重置全价（不含税）=建安工程造价（不含税）+前期费用及其他费用（不含税）+资金成本

a.建安工程造价的确定

a)预（决）算调整法

对于竣工决算资料齐全的建筑物工程，评估人员依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，重新套用当地或行业的现行定额，计算得出定额直接费，再按照现行相应的建设工程费用定额和工程所在地的调差文件测算出评估基准日标准的建安工程造价。

b)重编概（预）算法

对于缺乏工程预结算资料的工程，评估人员采用重编概(预)算法确定其工程造价。根据施工图纸及实地测量计算的各分部工程的工程量，以工程量为依据按现行定额计算出定额直接费，然后依次计算各项取费、材料差价、人工费调整，最后确定单位工程的工程造价和单方造价，进而确定项目建安工程造价。

c)对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

b.前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，参照行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。根据营改增后的计算规定和方法，前期及其他费用中可抵扣增值税的项目，均按不含税价计算，计算标准见下表：

前期及其他费用表

序号	工程费用名称	计费基数	费率	计费依据
----	--------	------	----	------



			含税	扣税	
1	建设单位管理费	建安工程费	1.43%	1.43%	财政部 财建[2016]504 号
2	工程监理费	建安工程费	2.20%	2.08%	参考发改价格(2007)670 号
3	环境评价费	建安工程费	0.19%	0.18%	参考计委环保总局计价格(2002)125 号
4	前期工作咨询费	建安工程费	0.70%	0.66%	参考计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	建安工程费	3.40%	3.21%	参考计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	建安工程费	0.32%	0.30%	参考计价格(2002)1980 号
	小计		8.24%	7.85%	

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日前全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告的规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=【建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）】×合理建设工期×贷款利率×1/2

d. 重置全价

重置全价（含税价）=建筑安装工程造价（含税价）+前期及其他费用（含税价）+资金成本。

B. 成新率的确定

本次评估建构筑物成新率的确定，参照不同结构的构筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、地面、屋面等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建（构）筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各构筑物的尚可使用年限：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价（不含税）×成新率

3. 固定资产-机器设备



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。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

设备重置全价公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用及其它费用+资金成本-增值税抵扣额

根据“财税〔2008〕170号”、“财税〔2016〕36号”文件规定及国税总局2019年第14号公告，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

（1）重置全价的确定

1) 机器设备重置全价的确定

设备机器设备重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费、工程前期及其他费用和资金成本等；

设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+含税前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

① 购置价

对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，网络检索查询、参考评估基准日近期同类设备的合同价、查询《2022 机电产品报价信息系统》等方法确定购置价。

对于无法取得现行价格的被评估设备，如果能找到参照物，采用类比法以类似设备的价格加以修正后，按比准价确定其购置价。

② 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、



运输、保管、保险及其他相关费用，参照《资产评估常用数据与参数手册》并结合企业实际情况确定，按不同运杂费率计取。计算公式如下：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备原价} \times \text{设备运杂费率}$$

因本次评估范围内设备运输费用已包括在购置价中或由卖方承担，故本次评估不考虑运杂费。

③基础费

基础费根据设备的特点、重量，以含税购置价为基础，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，并结合企业实际情况予以测算。按不同安装费率计取。

计算公式为：

$$\text{设备基础费} = \text{设备购置费} \times \text{设备基础费率}$$

如小型无需基础设备，则不再加计基础费。

④安装调试费

安装费根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，并结合企业实际情况予以测算。按不同安装费率计取。

计算公式为：

$$\text{设备安装费} = \text{设备购置费} \times \text{设备安装费率}$$

如由供货商负责安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不再加计安装调试费。

⑤前期费及资金成本

由于纳入本次评估范围的设备从购置到安装投入使用工期较短，且前期无需勘察设计等相关费用，故本次评估不考虑前期费及资金成本。

⑥可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170号”、“财税〔2016〕36号”文件规定及国税



总局 2019 年第 14 号公告，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

设备可抵扣进项税额=设备购置价/(1+13%)×13%+(运杂费+安装调试费)/(1+9%)×9%+其他费用中的可抵扣增值税额

(2) 成新率的确定

1) 机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，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：

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

4. 固定资产-电子设备

1) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理产提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价：

$$\text{重置全价（不含税）} = \text{购置价} - \text{可抵扣的增值税}$$

$$\text{可抵扣增值税额} = \text{购置价} / 1.13 \times 13\%$$

2) 电子设备成新率

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

5. 开发支出

根据开发支出的特点、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，开发支出价值评估方法包括收益法、市场法、成本法三种方法。

(1) 对于在研项目类开发支出

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：本次委估资产为业务管线的开发支出，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：对于形成管线业务的人力、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。

重置成本主要包括业务管线在研发过程中投入的原材料、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获得委估资产的重置成本。

重置成本=C1+C2



式中：

C1——调整后研发投入费用；

C2——研发投入费用投资回报。

6. 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 and 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，包括位于上海市的机器设备和电子设备进行了核查验证，比对照片中的设备外观、铭牌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、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、核查验证、市场



调查、评定估算等评估程序，采用资产基础法对江苏恒瑞医药股份有限公司拟出让上海瑞宏迪医药有限公司部分股权所涉及的上海瑞宏迪医药有限公司纳入评估范围的资产实施了核查验证、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 9,734.67 万元，评估值 37,765.62 万元，评估增值 28,030.95 万元，增值率 287.95%。

负债账面值 7,259.15 万元，评估值 7,259.15 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 2,475.52 万元，评估值 30,506.47 万元，评估增值 28,030.95 万元，增值率 1,132.33%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 3 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	1,054.58	1,054.58	-	-
2 非流动资产	8,680.09	36,711.04	28,030.95	322.93
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	8,680.09	9,365.56	685.47	7.90
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
7-1 其中：土地使用权	-	-	-	
8 其他非流动资产	-	27,345.48	27,345.48	



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%
9 资产总计	9,734.67	37,765.62	28,030.95	287.95
10 流动负债	7,259.15	7,259.15	-	-
11 非流动负债	-	-	-	-
12 负债总计	7,259.15	7,259.15	-	-
13 净资产（所有者权益）	2,475.52	30,506.47	28,030.95	1,132.33

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资产，为三项业务管线的开发支出。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，考虑投资回报确定评估值。

通过以上分析，由此得到上海瑞宏迪医药有限公司股东全部权益账面值 2,475.52 万元，评估值为 30,506.47 万元，评估增值 28,030.95 万元，增值率 1,132.33%。

截至评估报告出具日，被评估单位于 2022 年 7 月 12 日将其他应付款中，母公司江苏恒瑞医药股份有限公司的往来款 5,380,000.00 元转为实收资本。导致 2022 年 7 月 31 日财务报表中实收资本 50,000,000.00 元较评估基准日的实收资本 44,620,000.00 元高 5,380,000.00 元。

提醒评估报告使用人注意。



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专审[2022]第 251 号审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二) 企业申报的账面未记录的账外资产情况

企业申报范围内账面未记录的资产为三项管线业务的开发支出。

在研项目明细

序号	项目名称	产权所有者	研发日期
1	湿性黄斑病变管线（W-AMD）	上海瑞宏迪医药有限公司	2019 年 11 月
2	帕金森管线（PD）	上海瑞宏迪医药有限公司	2019 年 12 月
3	下肢缺血管线（CLI）	上海瑞宏迪医药有限公司	2020 年 9 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) 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。

(五) 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。

(六) 重大期后事项

截至评估报告出具日，被评估单位于 2022 年 7 月 12 日将其他应付



款中，母公司江苏恒瑞医药股份有限公司的往来款 5,380,000.00 元转为实收资本。导致 2022 年 7 月 31 日财务报表中实收资本 50,000,000.00 元较评估基准日的实收资本 44,620,000.00 元高 5,380,000.00 元。

提醒评估报告使用人注意。

(七)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。

(八)关于构成关联交易的事项说明

截至评估基准日，未发现构成关联交易的事项说明。

(九)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 2022 年 3 月 31 日起计算，至 2023 年 3 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九月十五日。



(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:



二〇二二年九月五日

