

本报告根据中国资产评估准则编制

前沿生物药业（南京）股份有限公司
拟了解价值涉及的
上海前沿建瓴生物科技有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

禄诚评报〔2024〕077号

共一册 第一册

杭州禄诚资产评估有限公司

二〇二四年九月二十五日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	6
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象及评估范围.....	9
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.....	12
八、评估程序实施过程及情况.....	14
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	20

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、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。

五、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、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。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

摘 要

杭州禄诚资产评估有限公司接受前沿生物药业（南京）股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对前沿生物药业（南京）股份有限公司拟了解价值涉及的上海前沿建瓴生物科技有限公司的股东全部权益在 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估情况及结论摘要如下：

一、 委托人：前沿生物药业（南京）股份有限公司（以下简称：前沿股份公司）

二、 被评估单位：上海前沿建瓴生物科技有限公司（以下简称：上海前沿建瓴公司）

三、 评估目的：为了解价值提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为上海前沿建瓴公司的股东全部权益价值。评估范围为上海前沿建瓴公司申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。

截至评估基准日，上海前沿建瓴公司账面资产总额 108,519,199.34 元，账面负债总额零元，所有者权益 108,519,199.34 元。

五、 价值类型：市场价值

六、 评估基准日：2024 年 8 月 31 日

七、 评估方法：资产基础法

八、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 11,056.73 万元(大写：人民币壹亿壹仟零伍拾陆万柒仟叁佰元整)，具体如下：

资产账面价值为 10,851.92 万元，评估价值为 11,056.73 万元，评估增值 204.81 万元，增值率 1.89%；

负债账面价值为零元，评估价值为零元，无评估增减值；

所有者权益账面价值为 10,851.92 万元，评估价值为 11,056.73 万元，评估增值

204.81 万元，增值率 1.89%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	51.88	51.88		
其中：存货				
非流动资产	10,800.04	11,004.84	204.81	1.90
其中：长期股权投资	10,800.00	11,004.81	204.81	1.90
投资性房地产				
固定资产				
其中：建筑物类				
设备类				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产	0.04	0.04		
资产总计	10,851.92	11,056.73	204.81	1.89
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
所有者权益	10,851.92	11,056.73	204.81	1.89

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日。

九、 特别事项说明

(一) 截至评估基准日，子公司四川前沿公司在上海浦东发展银行股份有限公司成都分行 73010078801100001179 账户中的余额 42,910.12 元，因未及时进行证照变更，该账户中资金 42,910.12 元使用受限。评估中未考虑该因素可能对评估结论的影响。

(二) 截至评估基准日，上海前沿建瓴公司及其子公司存在以下资产抵押、质押事项：

四川前沿公司与中信银行股份有限公司南京分行签订的《固定资产借款合同》，借款期限自 2021 年 4 月 22 日起至 2025 年 12 月 22 日止。前沿生物药业（南京）

股份有限公司与中信银行股份有限公司南京分行签订的《最高额保证合同》约定担保最高额限度为贰亿元整，前沿生物药业（南京）股份有限公司提供连带保证责任，担保期限自 2021 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 31 日止；四川前沿公司与中信银行股份有限公司南京分行签订的《最高额抵押合同》约定抵押期限自 2021 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 31 日止，抵押物为工业房地产及其从物、从权利、附属物、添附物(附合物、混合物、加工物)天然及法定孳息、抵押物的代位物，以及因抵押物毁损、灭失或被征收而产生的保险赔偿金、补偿金；上海前沿建瓴公司与中信银行股份有限公司南京分行签订的《最高额权利质押合同》约定质押期限自 2021 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 31 日止，质押物为非上市公司 100%股权。截止 2024 年 8 月 31 日，该笔贷款余额为 9,000.00 万元。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(三) 前沿生物药业（南京）股份有限公司（乙方）于 2018 年 12 月 13 日与金堂县人民政府（甲方）签订的《前沿生物药业（南京）股份有限公司前沿生物产业基地项目投资补充协议书》约定“鉴于企业为生物医药行业领军企业，给予最高 1 亿元资金扶持。在项目签约后支付 50%，奖励资金支付至共管账户用于乙方项目建设；在项目主体开工后一个月支付 30%，竣工后支付 20%，奖励资金支付至共管账户，根据企业用款计划做预报用于乙方项目建设”，并约定“本协议生效后，除甲方原因及不可抗力外，如乙方未能按照本协议约定实施项目建设，甲方有权调整给予乙方相应的优惠政策，若乙方严重违约，导致项目不能按预期正常进行，甲方有权解除本协议；如因乙方原因造成损失的，甲方有保留追偿的权利”。截至评估基准日，四川前沿公司共收到阿坝工业集中发展区管理委员会和金堂县商务局拨付的该项目扶持资金 9,000.00 万元，形成长期应付款余额 9,000.00 万元，本次评估保留账面值处理，提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论和本次经济行为的影响。

(四) 截至评估基准日，四川前沿公司尚未通过 GMP 符合性检查，可能存在无法通过 GMP 符合性检查的风险，提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论和本次经济行为的影响。

(五) 委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 1-8 月 审计报告	众环审字（2024） 0600120 号	2024 年 9 月 20 日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一,如上述报告失真将会影响评估结论。

(六) 本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

(七) 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值, 股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时, 需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(八) 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师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十、 资产评估报告日: 2024 年 9 月 25 日。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况和正确理解、使用评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

禄诚评报〔2024〕077号

前沿生物药业（南京）股份有限公司：

杭州禄诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟了解价值涉及的上海前沿建瓴生物科技有限公司的股东全部权益在2024年8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

（一）委托人概况

1. 企业名称：前沿生物药业（南京）股份有限公司(以下简称：前沿股份公司)

2. 企业住所：南京市江宁区科学园乾德路5号7号楼（紫金方山）

3. 注册资本：37,457.8653 万元人民币

4. 法定代表人：DONGXIE

5. 企业性质：股份有限公司（港澳台投资、上市）

6. 统一社会信用代码：913201150579884270

7. 经营范围：许可项目：药品生产；药品批发；药品零售；药品委托生产；药品进出口；第三类医疗器械生产；检验检测服务；新化学物质生产；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：货物进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术进出口；销售代理；第一类医疗器械销售；第一类医疗器械生产；第二类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术推广服务；医学研究和试验发展（除人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品制造（不含危险化学品）；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）（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) 被评估单位概况

1. 企业名称：上海前沿建瓴生物科技有限公司(以下简称：上海前沿建瓴公司)

2. 企业住所：上海市奉贤区明城路 1088 弄 7 号 1-2 层

3. 注册资本：10,800 万元人民币

4. 法定代表人：XIEDONG

5. 企业性质：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：91320118MA1XHT246X

7. 历史沿革：

上海前沿建瓴公司（曾用名：南京前沿生物产业有限公司）成立于 2018 年 11 月 27 日，由前沿生物药业（南京）股份有限公司、山东坤众企业管理咨询有限公司共同出资设立，上海前沿建瓴公司成立时注册资本为人民币 5,000.00 万元，其中：前沿生物药业（南京）股份有限公司出资人民币 3,000.00 万元，占注册资本的 60%；山东坤众企业管理咨询有限公司出资人民币 2,000.00 万元，占注册资本的 40%。

《南京前沿生物产业有限公司 2021 年第二次临时股东会会议决议》通过“前沿生物药业（南京）股份有限公司以现金方式受让山东坤众企业管理咨询有限公司所持有的上海前沿建瓴公司 40% 股权”的议案，并于 2021 年 9 月 23 日完成工商登记变更。变更完成后，前沿生物药业（南京）股份有限公司认缴出资人民币 5,000.00 万元，占注册资本的 100%。

根据 2023 年 11 月 10 日的《上海前沿建瓴生物科技有限公司股东决定》，上海前沿建瓴公司注册资本由 5,000.00 万元减至 3,400.00 万元，并于 2024 年 1 月 26 日完成工商登记变更。

根据 2024 年 7 月 9 日的《上海前沿建瓴生物科技有限公司股东决定书》，前沿生物药业（南京）股份有限公司同意将其对上海前沿建瓴公司的 9,370.05 万元债权转为对上海前沿建瓴公司的股权投资，其中 1,480.00 万元用于对上海前沿建瓴公司注册资本的实缴，7,400.00 万元用于对上海前沿建瓴公司的增资，其余计入上海前沿建瓴公司的资本公积。本次增资完成后上海前沿建瓴公司的注册资本由 3,400.00 万元增加至 10,800.00 万元，实收资本增加至 10,800.00 万元。上海前沿建瓴公司于 2024 年 7 月 18 日完成工商登记变更。

截至评估基准日，上海前沿建瓴公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	认缴出资比例(%)
前沿生物药业（南京）股份有限公司	10,800.00	10,800.00	100.00
合计	10,800.00	10,800.00	100.00

8. 经营业务范围：

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；生物化工产品技术研发；医学研究和试验发展；企业管理；销售代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）

9. 近三年及一期上海前沿建瓴公司单体的资产、财务及经营状况：

金额单位：人民币元

项目名称	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
营业收入	-	-	-	-
营业成本	-	-	-	-
利润总额	-4,140,236.26	-19,795.01	391,178.37	-2,046.31
净利润	-4,140,236.26	-19,795.01	391,178.37	-2,046.31
项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
总资产	128,827,132.30	128,807,337.29	108,020,745.65	108,519,199.34
总负债	98,377,770.01	98,377,770.01	93,200,000.00	-
净资产	30,449,362.29	30,429,567.28	14,820,745.65	108,519,199.34

上述会计数据业经注册会计师审计，其中：2021 年、2022 年数据摘自上海前沿建瓴公司提供的未经审计的财务报表；2023 年、2024 年 1-8 月数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2024）0600120 号无保留意见审计报告。

10. 长期股权投资情况：

截至评估基准日，上海前沿建瓴公司拥有 1 家全资子公司，被投资单位投资金额及持股比例见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	注册资本	投资日期	投资成本	持股比例(%)	账面价值	核算方法
1	四川前沿生物药业有限公司	10,800.00	2018/12/20	10,800.00	100	10,800.00	成本法

(三) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使

用人。

二、评估目的

前沿股份公司拟了解价值，本次评估目的系为该经济行为提供上海前沿建瓴公司股东全部权益价值参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为上海前沿建瓴公司的股东全部权益价值。评估范围为上海前沿建瓴公司申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。

截至评估基准日，上海前沿建瓴公司账面资产总额 108,519,199.34 元，账面负债总额零元，所有者权益 108,519,199.34 元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
流动资产		518,834.43
其中：存货		
非流动资产		108,000,364.91
其中：长期股权投资		108,000,000.00
固定资产		
其中：建筑物类		
设备类		
在建工程		
无形资产		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		364.91
资产总计		108,519,199.34
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
所有者权益		108,519,199.34

上海前沿建瓴公司于评估基准日财务报表业经注册会计师审计，并由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具众环审字（2024）0600120 号无保留意见审计报告。

上海前沿建瓴公司未申报其他账外资产、负债。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，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

本资产评估报告的评估基准日为 2024 年 8 月 31 日。

六、评估依据

(一)法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国证券法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
9. 《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》；
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；
11. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》；
12. 《中华人民共和国土地管理法》；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
14. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
15. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二)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—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》；
9. 《资产评估执业准则—不动产》；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
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》；

(三)权属依据

1. 上海前沿建瓴公司及其子公司《营业执照》、公司章程；
2. 不动产权证书；
3. 建设用地规划许可证；
4. 建设工程规划许可证；
5. 建筑工程施工许可证；
6. 机动车行驶证；
7. 有关产权转让合同；
8. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
9. 其他产权证明文件。

(四)取价依据

1. 上海前沿建瓴公司提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日审计报告及前三年财务报表；
3. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2024）0600120号审计报告；
4. 上海前沿建瓴公司提供的历史经营资料；
5. 《企业会计准则》；
6. 主要原材料近期市场价格信息、库存商品销售价格信息资料；
7. 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
8. 《基本建设项目建设成本管理规定》；

9. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
10. 提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
11. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
12. 《全国工业用地出让最低价标准》及《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》；
13. 《中华人民共和国车辆购置税法》；
14. 《机动车强制报废标准规定》；
15. 互联网查询价格信息；
16. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
17. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
18. 建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；
19. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
20. 银行同期贷款利率；
21. Wind 金融终端数据库；
22. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估的基本方法

企业价值评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1. 市场法

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。其使用的基本前提有:

- (1)必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2)公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司；
- (3)交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确,可以量化,相关资料可以搜集。

2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当

且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值;

- (2) 能够对企业未来收益进行合理预测;
- (3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 资产基础法

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,通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值,合理确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

上海前沿建瓴公司成立于 2018 年 11 月 27 日,为投资管理公司,主要资产为长期股权投资,自身不从事具体经营业务。截至评估基准日,上海前沿建瓴公司拥有 1 家全资子公司四川前沿生物药业有限公司。四川前沿生物药业有限公司于 2018 年 12 月 20 日成立,目前正在进行注册申报。

经查询国内资本市场和股权交易信息,由于难以找到足够的与上海前沿建瓴公司所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似可比公司股权交易案例,更不具有与上市公司的可比性,不宜采用市场法。

基于公司基本面并结合对公司管理层的访谈,以及历史经营情况等,上海前沿建瓴公司自 2018 年 11 月 27 日成立以来,未开展经营业务,其子公司四川前沿生物药业有限公司除进行验证生产外,亦未正式开展生产经营。故上海前沿建瓴公司及其子公司营业收入及收益率均存在很大的不确定性,无法对未来经营收益和经营风险进行合理的预测,因此,本次评估不宜采用收益法。

在评估基准日财务审计的基础上,上海前沿建瓴公司提供的委估资产及负债范围明确,可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估,因此本次采用资产基础法评估。

综上分析,本次评估采用资产基础法对上海前沿建瓴公司的股东全部权益价值进行评估。

(三) 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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据资产基础法的原理，具体资产及负债评估过程如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项，以核实后的账面金额确定评估价值。

2. 长期股权投资

根据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的营业执照、公司章程、评估基准日审计报告等资料，并与评估申报表所列内容进行核对，以核实评估基准日实际出资和股权比例；了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。

对于控股的长期股权投资四川前沿生物药业有限公司，对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

3. 其他非流动资产

其他非流动资产为上海前沿建瓴公司实际享有的权益，以经核实的账面价值确定评估价值。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

(一)接受委托

1.在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2.委派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，向上海前沿建瓴公司提供所需资料明细清单；

2.选派评估专业人员指导上海前沿建瓴公司相关人员编制评估申报明细表；

3.辅导上海前沿建瓴公司财务和资产管理人員对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料(含溢余和非经营性资产、负债)及其他财务资料等相关评估资料；

4.现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1)听取上海前沿建瓴公司有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；

(2)对上海前沿建瓴公司提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

(3)上海前沿建瓴公司及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；

(4)对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

(5)收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对被评估单位的经营业务进行调查。

(三)评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、中介机构、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，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估值模型，评定估算评估对象价值。

(四)编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五)提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

1.交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

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)待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或折价。

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,在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,利率、汇率无重大变化,从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4.持续经营假设

假设上海前沿建瓴公司的经营业务合法,在未来可以保持其持续经营状态,且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

5.假设纳入评估范围的房地产及机器设备原地原用途持续使用。

6.不对相关资产的技术、结构和功能等进行专项技术检测,并假设通过可见实体所观察到的状况,与其预期经济使用寿命基本相符。

7.委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估准则的要求,资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设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,将不承担由于前提、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条件下,评估对象在评估基准日的评估结论为 11,056.73 万元(大写:人民币壹亿壹仟零伍拾陆万柒仟叁佰元整),具体如下:

资产账面价值为 10,851.92 万元，评估价值为 11,056.73 万元，评估增值 204.81 万元，增值率 1.89%；

负债账面价值为零元，评估价值为零元，无评估增减值；

所有者权益账面价值为 10,851.92 万元，评估价值为 11,056.73 万元，评估增值 204.81 万元，增值率 1.89%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	51.88	51.88		
其中：存货				
非流动资产	10,800.04	11,004.84	204.81	1.90
其中：长期股权投资	10,800.00	11,004.81	204.81	1.90
投资性房地产				
固定资产				
其中：建筑物类				
设备类				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产	0.04	0.04		
资产总计	10,851.92	11,056.73	204.81	1.89
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
所有者权益	10,851.92	11,056.73	204.81	1.89

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日。

十一、特别事项说明

(一) 截至评估基准日，子公司四川前沿公司在上海浦东发展银行股份有限公司成都分行 73010078801100001179 账户中的余额 42,910.12 元，因未及时进行证照变更，该账户中资金 42,910.12 元使用受限。评估中未考虑该因素可能对评估结论

的影响。

(二) 截至评估基准日，上海前沿建瓴公司及其子公司存在以下资产抵押、质押事项：

四川前沿公司与中信银行股份有限公司南京分行签订的《固定资产借款合同》，借款期限自 2021 年 4 月 22 日起至 2025 年 12 月 22 日止。前沿生物药业（南京）股份有限公司与中信银行股份有限公司南京分行签订的《最高额保证合同》约定担保最高额限度为贰亿元整，前沿生物药业（南京）股份有限公司提供连带保证责任，担保期限自 2021 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 31 日止；四川前沿公司与中信银行股份有限公司南京分行签订的《最高额抵押合同》约定抵押期限自 2021 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 31 日止，抵押物为工业房地产及其从物、从权利、附属物、添附物(附合物、混合物、加工物)天然及法定孳息、抵押物的代位物，以及因抵押物毁损、灭失或被征收而产生的保险赔偿金、补偿金；上海前沿建瓴公司与中信银行股份有限公司南京分行签订的《最高额权利质押合同》约定质押期限自 2021 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 31 日止，质押物为非上市公司 100%股权。截止 2024 年 8 月 31 日，该笔贷款余额为 9,000.00 万元。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(三) 前沿生物药业（南京）股份有限公司（乙方）于 2018 年 12 月 13 日与金堂县人民政府（甲方）签订的《前沿生物药业（南京）股份有限公司前沿生物产业基地项目投资补充协议书》约定“鉴于企业为生物医药行业领军企业，给予最高 1 亿元资金扶持。在项目签约后支付 50%，奖励资金支付至共管账户用于乙方项目建设；在项目主体开工后一个月支付 30%，竣工后支付 20%，奖励资金支付至共管账户，根据企业用款计划做预报用于乙方项目建设”，并约定“本协议生效后，除甲方原因及不可抗力外，如乙方未能按照本协议约定实施项目建设，甲方有权调整给予乙方相应的优惠政策，若乙方严重违约，导致项目不能按预期正常进行，甲方有权解除本协议；如因乙方原因造成损失的，甲方有保留追偿的权利”。截至评估基准日，四川前沿公司共收到阿坝工业集中发展区管理委员会和金堂县商务局拨付的该项目扶持资金 9,000.00 万元，形成长期应付款余额 9,000.00 万元，本次评估保留账面值处理，提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论和本次经济行为的影响。

(四) 截至评估基准日，四川前沿公司尚未通过 GMP 符合性检查，可能存在

无法通过 GMP 符合性检查的风险，提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论和本次经济行为的影响。

(五) 委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 1-8 月 审计报告	众环审字（2024） 0600120 号	2024 年 9 月 20 日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

(六) 本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

(七) 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(八) 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师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分（包括声明、摘要、正文和附件、资产评估说明等），单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论；并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(二) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产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人另有约定的除外。

(三) 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专业人员不承担责任。

(四)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。

(五)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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2024 年 9 月 25 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：汤婉君

资产评估师：陈雄伟

杭州禄诚资产评估有限公司

二〇二四年九月二十五日