

## 联合中和土地房地产资产评估有限公司关于上海证券交易所《关于广东东阳光科技控股股份有限公司购买股权暨关联交易事项的监管工作函》资产评估相关问题回复之核查意见

五、本次股权交易公告披露，以资产基础法评估，以2021年10月31日为评估基准日，广药账面总资产43.43亿元，净资产8.95亿元，评估值184.05亿元，增值175.09亿元，增值率1955.65%，对应5.0966%股权价值9.46亿元，较前次重大资产重组出售估值9.10亿元增加，主要原因系增资导致净资产增加，以及新药技术因资金时间价值评估增值，后者影响程度更大。其中，无形资产账面价值1598.78万元，低于前次重组账面价值1,621.82万元，无形资产评估值171.04亿元，高于前次重组评估值165.54亿元。

请公司补充披露：（1）前次出售后标的增资情况及增资时的评估值，并结合前次估值情况分析本次评估值的公允性；（2）说明重大资产出售评估日至本次股权交易评估日期间广药在研项目的进展，是否存在重大变化，并说明无形资产账面价值减少的原因，资金时间价值对新药技术本次估值的具体影响。请评估机构对问题（1）（2）发表意见。

【回复】：

（一）前次出售后标的增资情况及增资时的评估值，并结合前次估值情况分析本次评估值的公允性

### 1、前次出售后标的增资情况及增资时的评估值

2021年以来广药的增资均由双方协商定价，未进行资产评估程序。

前次出售的草案公告至今，广药引入了珠海康普股权投资合伙企业（有限合伙）、建信阳光股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）两名投资者。根据相关增资协议，珠海康普股权投资合伙企业（有限合伙）以人民币7,640.00万元认购广药新增注册资本人民币942,441.00元；建信阳光股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）以人民币12,000.00万元认购新增注册资本人民币148.03万元。以上增资及股权转让价格经交易双方协商确定，未实施资产评估程序，新增出资份额的每份认购价格81.06元。



截至 2021 年 10 月 31 日，广药实缴注册资本 276,735,295.00 元。以增资定价每份 81.06 元计算：

$$\begin{aligned} \text{广药股东全部权益价值} &= 81.06 * 276,735,295.00 \\ &= 2,243,216.30 \text{ 万元。} \end{aligned}$$

## 2、本次评估值的公允性

联合中和土地房地产资产评估有限公司接受上市公司的委托，对上市公司拟收购广药相应股权所涉及的广药相应股权在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。在评估过程中遵循了评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，履行了必要的评估程序，选择合理的评估方法，得出了的公允评估结论。

本次评估较 2021 年 7 月 31 日评估值增加 70,096.94 万元，主要原因如下：

(1) 2021 年 7 月 31 日至 2021 年 10 月 31 日期间，增资款陆续到位，广药收到增资金额共计 2.56 亿，同时在此期间广药持续进行医药研发，相关研发开支和公司运营费用在费用中列支，两者冲抵期间广药净资产增加 1.38 亿元，主要分布在货币资金、各往来等科目。

(2) 因为基准日变化导致广药研发项目价值评估增值，根据评估方法的不同，主要有以下 3 种情况：

单位：万元

项目	2021 年 7 月 31 日	2021 年 10 月 31 日	变动额	变动率
无形资产评估值	1,655,419.15	1,710,435.91	55,016.76	3.32%

①对于广药进入临床的新药和生物药项目，前后两次均采用收益法进行评估。因为基准日变化，同一时间点折现年限变小，折现系数增大，导致广药进入临床的新药和生物药 2021 年 10 月 31 日较 2021 年 7 月 31 日评估值增加 50,441.42 万元。

②对于广药仿制药、未进入临床的新药和生物药，前后两次均采用成本进行评估，即评估金额=重置成本-贬值，其中重置成本=研发直接成本+研发间接成本+其他费用+资金成本+合理利润。因广药持续进行医药研发，本次评估较上次评估仿制药、未进入临床的新药和生物药累计研发投入增加，导致评估值增加 3,651.30 万元。

③对于已转让的荣格列净和利拉鲁肽项目，前后两次均按可获得的后续合同



权益确定评估金额。根据荣格列净和利拉鲁肽项目转让合同，项目购买方根据研发进度及上市后收入实现情况支付广药项目转让款。两次评估基准日期间，荣格列净和利拉鲁肽项目研发顺利推进，本次评估较上次评估，合同约定的未来支付时间节点未发生明显变化。因基准日变化，同一时点收益的折现期变小，折现系数增大，现值增加，导致荣格列净和利拉鲁肽项目合同权益评估值增加 939.01 万元。

此外，广药研发用软件累计摊销金额增加 14.97 万元，评估值减少 14.97 万元。综上，结合本次评估的思路和 2021 年 7 月 31 日估值情况对比，本次评估增值与广药实际情况相符，评估结论具备公允性。

**(二) 说明重大资产出售评估日至本次股权交易评估日期间广药在研项目的进展，是否存在重大变化，并说明无形资产账面价值减少的原因，资金时间价值对新药技术本次估值的具体影响。**

### **1、广药在研项目的进展，是否存在重大变化**

新药和生物药项目研发具有难度大、研发时间长的特征，一般要经历几年甚至十几年时间，即使取得阶段性进展也需要较长时间。前后两次评估时间间隔较短，广药包括进入临床阶段的新药和生物药等主要研发项目的研发工作在正常推进中，未出现阶段性的重大变化。

### **2、广药无形资产账面价值减少原因**

广药账面列示的无形资产包括土地和研发用软件，按照会计准则要求需按照使用寿命进行摊销，本次评估账面价值较 2021 年 7 月 31 日账面价值减少 23.04 万元系摊销所致，其中研发用软件摊销金额为 14.97 万元，土地使用权摊销金额为 8.06 万元。

### **3、资金时间价值对新药技术本次估值的具体影响**

前后两次评估除第一期因时间因素调整当期剩余研发支出外，营业收入预测和研发进度无调整。两次评估差异主要原因系两次针对新药评估预测期均为有限年限，本次评估较前次评估评估基准日更接近上市时间，因此本次评估折现期限缩短、折现系数增加。两次评估折现系数对比如下：

项目	2021年 11-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年 -2043年
折现率	13.71%	13.71%	13.71%	13.71%	13.71%	13.71%	13.71%

折现期	0.08	0.67	1.67	2.67	3.67	4.67	-
折现系数	0.9898	0.9175	0.8069	0.7096	0.6240	0.5488	3.5524
项目	2021年 8-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年 -2043年
折现率	13.71%	13.71%	13.71%	13.71%	13.71%	13.71%	13.71%
折现期	0.21	0.92	1.92	2.92	3.92	4.92	-
折现系数	0.9734	0.8885	0.7814	0.6872	0.6043	0.5315	3.4401
折现系数差异	0.0164	0.0290	0.0255	0.0224	0.0197	0.0173	0.1123

以上累计折现系数统计如下：

项目	序号	累计折现系数
2021年8月—2043年	A	7.9064
2021年11月—2043年	B	8.1490
折现系数增加	C=B-A	0.2426
增加率	D=C/A	3.07%

如上表所示，本次评估的新药评估累计折现系数因折现期限缩短，较前次评估增加率为3.07%，该差异与两次无形资产评估值差异3.32%基本一致，具备合理性。

### （三）中介机构核查意见。

经核查，资产评估机构认为：本次评估结论具有公允性。本次资产购买评估结论较前次资产出售评估结论增值主要系两次评估基准日之间标的公司增资行为导致的净资产变动，以及针对评估范围内处于临床阶段的新药技术采用未来现金流量法评估，因折现期限的影响导致折现系数增加3.07%，该差异与两次无形资产评估值差异3.32%基本接近。

联合中和土地房地产资产评估有限公司

2022年3月26日

