

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

爱美客技术发展股份有限公司
拟对外进行股权投资事宜所涉及的
Huons BioPharma Co., Ltd.股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字（2021）第 1323 号
（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二一年六月二十四日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020110202100421

资产评估报告名称： 爱美客技术发展股份有限公司拟对外进行股权投资事宜所涉及的Huons Bio Pharma Co., Ltd. 股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中企华评报字(2021)第1323号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 郁宁(资产评估师)、檀增敏(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他 资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程 and 情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 资产评估报告使用限制说明	21
十三、 资产评估报告日	22
资产评估报告附件	23

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、因新冠疫情的影响，资产评估师未对评估对象及其所涉及资产进行现场调查，通过替代程序履行了调查义务；已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能力范围内的查验，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。

七、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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

爱美客技术发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对爱美客技术发展股份有限公司拟对外进行股权投资事宜所涉及的 Huons BioPharma Co., Ltd. 股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：爱美客技术发展股份有限公司拟对 Huons BioPharma Co., Ltd. 进行股权投资，为此需对 Huons BioPharma Co., Ltd. 于评估基准日的股东全部权益市场价值进行评估，为委托人提供参考。

评估对象：Huons BioPharma Co., Ltd. 的股东全部权益价值

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产、投资性房地产、其他资产等，总资产账面价值为 27,582.85 百万韩元；负债包括、流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 20,746.26 百万韩元。

评估基准日：2021 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

Huons BioPharma Co., Ltd. 评估基准日总资产账面价值为 27,582.85 百万韩元，总负债账面价值为 20,746.26 百万韩元，净资产账面价值为 6,836.58 百万韩元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 511,651.89 百万韩元，增值额为 504,815.31 百万韩元，增值率为 7384.03%。

以评估基准日当天中国人民银行公布的人民币外汇交易中间价之 1 元人民币对 172.46 韩元的汇率转换，被评估单位的股东全部权益价值为人民币 296,678.59 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

爱美客技术发展股份有限公司

拟对外进行股权投资事宜所涉及的

Huons BioPharma Co., Ltd. 股东全部权益价值

资产评估报告正文

爱美客技术发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对爱美客技术发展股份有限公司拟对外进行股权投资事宜所涉及的 Huons BioPharma Co., Ltd. 股东全部权益于 2021 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为爱美客技术发展股份有限公司，被评估单位为 Huons BioPharma Co., Ltd.，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：爱美客技术发展股份有限公司(以下简称：“爱美客”)

法定代表人：简军

工商代码：91110114763510383J

法定住所：北京市昌平区科技园区白浮泉路 10 号北控科技大厦
4 层 416B 室

企业性质：股份有限公司(港澳台投资、上市)

经营范围：药品、生物制品、医疗器械、化妆品的技术开发、

转让；新型药用辅料的开发、生产；货物进出口、技术进出口、代理进出口；企业管理咨询(不含中介服务)；销售(含网上销售)医疗器械、化妆品；批发、零售(含网上销售)食品；批发(含网上销售)药品；生产医疗器械 III 类：III-6846-1 植入器材；生产化妆品。(该公司 2018 年 10 月 17 日前为内资企业，于 2018 年 10 月 17 日变更为外商投资企业；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；批发、零售(含网上销售)食品、批发(含网上销售)药品、生产化妆品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。))

(二)被评估单位简介

1.公司简况

公司名称：Huons BioPharma Co., Ltd.(以下简称：“HBP”)

注册地：大韩民国

法人代表：Kim Yeong Mok

注册号码：181-86-02034

法定住所：14,Galmachi-ro 288beon-gil,Jungwon-gu,Seongnam-si ,
Gyeonggi-do, Republic of Korea

注册日期：2021 年 4 月 6 日

经营范围：制造及批发药品

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

HBP 原为其控股股东 Huons Global 的事业部之一，Huons Global 于 2021 年开始对 HBP 所属业务部进行独立拆分并于 2021 年 4 月 6 日完成工商注册，至此 HBP 成为 Huons Global 的全资子公司。

至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，HBP 尚未完成工商注册，2021 年 4 月 6 日 HBP 完成工商注册后股权结构如下表所示：

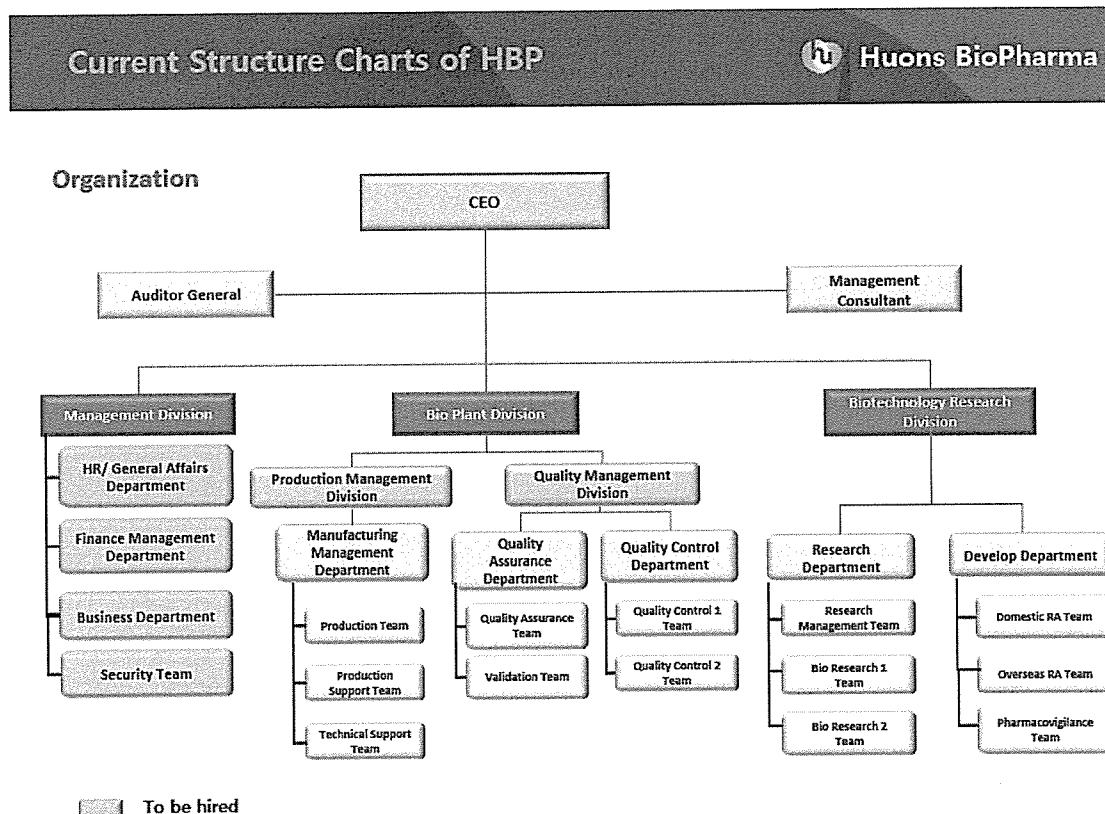
序号	股东名称	出资额(百万韩元)	股权比例
1	Huons Global	2000	100%
	合计	2000	100%

3.公司主要产品及业务

HBP 主要产品和业务为研发、制造、批量销售肉毒杆菌毒素 (BoNT)相关产品。目前已实现上市的产品为 900kD BoNT 系列产品，

150kD BoNT 系列产品也已研发中，预计将于 2023 年上市。其余储备产品包括液体配方 BoNT 和胶原酶产品等。

4. 公司经营管理结构



根据被评估单位提供的管理结构图，HBP 作为新近设立的公司架构合理，但部分职能部门正在建设当中。

5. 近两年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期来的财务及经营状况如下表：

金额单位：百万韩元

项目	2019/12/31 FY2019	2020/12/31 FY2020	2021/3/31 2021Q1
资产总计	24,937.10	25,177.39	27,582.85
负债合计	20,621.01	21,777.75	20,746.26
所有者权益	4,316.09	3,399.64	6,836.58
营业收入	9,231.01	20,070.02	5,946.02
营业利润	545.60	5,382.19	1,691.74
利润总额	1,035.41	5,338.89	1,637.35
净利润	942.83	4,675.34	1,479.05

至评估基准日时，被评估单位尚未注册成立，KPMG Samjong Accounting Corp.按照国际审计准则以 HBP 成立后的财务口径对历史财务数据进行了韩国会计准则下的剥离财务报表审计，并出具了标准意

见的特殊目的审计报告。

6.委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为非关联方，委托人拟对被评估单位进行股权投资。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

爱美客技术发展股份有限公司拟对 Huons BioPharma Co., Ltd.进行股权投资，为此需对 Huons BioPharma Co., Ltd.于评估基准日的股东全部权益市场价值进行评估，为委托人提供参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是 Huons BioPharma Co., Ltd.的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产、投资性房地产、其他资产等，总资产账面价值为 27,582.85 百万韩元；负债包括、流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 20,746.26 百万韩元。

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。至评估基准日时，被评估单位尚未注册成立，KPMG Samjong Accounting Corp.按照国际审计准则以 HBP 成立后的财务口径对历史财务数据进行了韩国会计准则下的剥离财务报表审计，并出具了标准意见的特殊目的审计报告。

(三)企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要实物资产包括：存货、房屋建筑(构)筑物、投资性房地产、土地、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

1. 存货

纳入本次评估范围内的存货主要包括生产肉毒杆菌毒素所需要的原材料、辅料，以及肉毒杆菌毒素的在产品、产成品等。

2. 房屋建筑(构)筑物、投资性房地产

纳入本次评估范围内的房屋建筑(构)筑物为被评估单位自建的第一工厂及第二工厂生产、办公和配套用房。投资性房地产为出租给关联方单位的暂时闲置的厂区用房。

3. 土地

纳入本次评估范围的土地为 HBP 股东 Huons Global 根据 HBP 的肉毒杆菌毒素业务利用范围确定后分割入 HBP 公司的工业用地，地上建有第一工厂、第二工厂，剩余面积近五年拟建动物实验室以及第三工厂。

4. 设备类资产

纳入本次评估范围的设备类资产主要包括机器设备、办公家具、电子设备和运输设备等。

机器设备主要为生产和研发肉毒杆菌毒素用的各类设备，如冷冻干燥设备、制冷机、水处理设备、发酵罐、自动贴标机、灌装机、生物制品的各种采样、纯化、测试设备等。

运输车辆为叉车，截止评估基准日均正常行驶。

(四) 企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为在俄罗斯、美国和韩国注册的商标以及软件资产。

(五) 企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。在评估基准日后评估报告出具日之前，HBP 于韩国成功注册了肉毒杆菌毒素的稳定液体组合专利技术，在其他国家的专利和商标也在申请注册的过程中。

(六) 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

除审计报告外，本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2021 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《关于公司使用部分超募资金增资韩国 Huons BioPharma Co., Ltd. 暨收购 Huons BioPharma Co., Ltd. 部分股权的议案》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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);

2. 《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通过修正);

3. 《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);

4. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第 36 号);

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.有关其他法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- 5.
- 6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 8.《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);
- 9.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 10.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 13.《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.房产土地权属证明等;
- 2.专利证书等;
- 3.商标证书等;
- 4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 2.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 3.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 4.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 5.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2.KPMG Samjong Accouting Corp.所出具的审计报告;
- 3.毕马威企业咨询(中国)有限公司出具的财务尽调报告;
- 4.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》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、资料收集等情况,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。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:收益法、市场法。评估方法选择理由如下:

被评估单位作为专门药品的生产企业,收益情况可以根据市场需求合理预测,因而可以使用收益法进行评估;被评估单位所属的行业有成熟的同业上市公司可供参考,因而可以采用市场法进行评估;资产基础法对于被评估单位这类高科技、高增长、高盈利性企业无法全面反应其股权价值,因而不适合采用。

(一)收益法

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

本次评估采用收益法对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非正常经

营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

股东全部权益价值=企业价值-有息负债

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款及带有借款性质的其他应付款等。

其中：

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-0.5}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-0.5}}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：企业未来第*i*年预期的自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第*i*年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加额

1.收益期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

2.预测期的确定

管理层对企业未来 2021-2025 年的收益进行了预测，虽然企业有计划在 2027 年及上市新的药品，考虑到远期预测的合理性较差，本次预计在 2026 年及以后年度企业进入稳定期，对于 2026 年及以后上市的药品的收入、研发费用和相关支出均不予预测。

3.收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次预估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

4.自由现金流量的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润-所得税率+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=销售收入-销售成本-销售和管理费用-所得税(不考虑财务费用抵税效果)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

5.终值的确定

收益期为永续，终值公式如下：

终值=预测期末年现金流 × (1+永续增长率) / (折现率-永续增长率)

考虑到企业 2026 年达到相对稳定的状态，故确定永续期的年现金流与预测末年的情况基本相同，按 2025 年的现金流调整确定。具体需要调整的事项为所得税、折旧及摊销、资本性支出、营运资金追加额。在此基础上考虑永续增长率的影响后，得出计算结果。

6.折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中，E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取，公式：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

7. 溢余资产价值的确定

溢余资产指超过企业经营所必须的、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。较常见的为货币资金超过最低现金保有量的部分，最低现金保有量主要考虑企业经营所必须的成本、费用和税金等扣除折旧摊销等因素后计算确定，经测算 HBP 在评估基准日不具有溢余的资金。

8. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产价值是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债的净值。非经营性资产包括长期应收款、投资性房地产以及非流动负债，按成本法确定相关资产的价值。

9. 单独评估的长期股权投资

单独评估的长期股权投资是指企业于评估基准日时已形成的对外股权投资，且没有纳入收益法预测范围的。本次评估不涉及单独评估的长期股权投资。

10. 付息债务价值

付息债务指被评估单位在评估基准日需要支付资金成本的有息债务，对于利率水平处于合理区间的付息债务，公允价值按账面价值确认。本次评估企业持有的付息债务为短期借款。

(三) 市场法

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数

据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。企业价值评估中的市场法包括上市公司比较法和交易案例比较法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。

使用市场法评估的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本、证券市场，且市场案例及其评估指标、参数等资料是可以搜集并量化的。对于上市公司比较法，由于上市公司的指标数据的公开性，使得该方法具有较好的操作性，交易案例比较法与上市公司比较法基本评估思路是一致的，主要通过公开披露的交易案例介绍来获取资料。

HBP 主要经营主体、销售网络、客户群体均位于韩国和全球各大市场。韩国资本市场内有数家已上市的肉毒杆菌毒素生产企业，其市值和经营指标均公开可查，上市公司比较法具备可操作性。反观交易案例比较法，内近年韩国有公开详细数据可查的肉毒杆菌毒素生产企业交易案例较少，不满足可比交易案例法对于案例数量的要求。因此本次评估以可比上市公司比较法进行。

评估实施过程如下：

1.明确被评估单位的基本情况，包括评估对象及其相关权益状况，如企业性质、业务范围、市场份额，成长潜力等。

2.选择与被评估单位进行比较分析的可比上市公司。对可比上市公司的具体情况进行详细的研究分析，包括主要经营业务范围、主要目标市场、收入构成等方面，以选取具有可比性的上市公司。

3.对所选择的上市公司的业务和财务情况进行分析，与被评估单位的情况进行比较、分析，并做必要的调整。

4.选择、计算、调整价值比率。在对可比上市公司财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率。

5.运用价值比率得出评估结果。在计算并调整可比上市公司的价值比率后，结合评估对象相应的财务数据计算其股权价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2021 年 6 月 7 日至 2021 年 6 月 24 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程 and 情况如下：

(一)接受委托

2021 年 6 月 7 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三)远程调查

受境外新冠疫情影响，评估人员无法前往资产现场开展调查工作，评估人员于 2021 年 6 月 8 日至 2021 年 6 月 18 日期间通过远程替代手段对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 了解企业资产负债构成，分类要求企业提供清单和资料

评估人员根据报表信息对科目价值内涵进行了了解，并逐项要求企业提供明细表格/资产台账、原始形成资料、权属文件等。

(2) 查阅相关资料与账、表信息是否相符并反馈补正

评估人员将查阅不符的情况提请企业进行说明和补充资料。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 了解可比上市公司、可比交易案例相关情况；

(8) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)一般假设

- 1.假设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.针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;
- 3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
- 4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
- 5.除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;
- 6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;
- 4.假设评估基准日后被评估单位的第三工厂能如计划时间(2024年第二季度)建成投入使用;
- 5.假设评估基准日后被评估单位的 150kDA 型肉毒杆菌毒素能如期(2023 年)完成上市。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

(一)收益法评估结果

Huons Bio Pharma Co., Ltd.评估基准日总资产账面价值为 27,582.85 百万韩元，总负债账面价值为 20,746.26 百万韩元，净资产账面价值为 6,836.58 百万韩元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 511,651.89 百万韩元，增值额为 504,815.31 百万韩元，增值率为 7384.03%。

(二)市场法评估结果

市场法评估后的股东全部权益价值为 1,273,140.51 百万韩元，增值额为 1,266,303.93 百万韩元，增值率为 18522.46%。

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 511,651.89 百万韩元，市场法评估后的股东全部权益价值为 1,273,140.51 百万韩元，两者相差 761,488.62 百万韩元，差异率为 148.83%。

收益法从企业的经营收益角度衡量企业价值，涵盖了企业的各项综合运营能力以及各项无形资产，按照企业的发展计划，得出企业自身的回报。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场。

由于被评估单位刚刚成立，其主要产品目前也仅有一种实现了上市销售，因此如采用市场法评估，所选用的可比公司均为发展成熟的领先竞争者，故而从不同企业的市场地位上难以充分反应被评估单位所处特殊发展阶段对于市场价值的影响，但收益法可以较为合理全面地展示被评估单位未来充分发展后的经营状况和盈利能力，因此本报告采用收益法的评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：Huons Bio Pharma Co., Ltd.的股东全部权益价值评估结果为 511,651.89 百万韩元。以评估基准日当天中国人民银行公布的人民币外汇交易中间价之 1 元人民币对 172.46 韩元的汇率转换，被评估单位的股东全部权益价值为人民币 296,678.59 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)受海外新冠疫情影响，评估师无法前往资产所在地进行现场勘查工作，采用邮电、电话会议等形式开展了替代勘查工作；

(二)企业对外担保事项

作为从 Huons Global 业务部剥离成立的公司，HBP 对分拆前 Huons Global 的债务承担连带偿还责任，若 Huons Global 无力偿还到期债务，则 HBP 有义务偿还，同样具有还款义务的是 Huons Global CEO，其提供了 510 亿韩元的还款担保。截至评估基准日，Huons Global 尚余 566 亿韩元借款余额，Huons Global 表示在 2021 年 6 月 7 日前已偿还了其中的 140 亿韩元，并计划要延长剩余 426 亿韩元借款的期限。

同时，HBP 约 7,000 百万韩元的固定资产为上述借款提供的抵押担保。

(三)股权稀释问题

评估基准日后，2021 年 4 月，HBP 向 67 名员工授予了 9,200 份股票期权，股权稀释后，HBP 股份数量有 4,000,000 份增加至 4,099,200 份，Huons Global 持股比例 97.6%，67 名员工合计持股 2.4%。本次评估结果没有考虑股票期权问题对估值的影响。

(四)被评估单位于评估基准日后的 2021 年 4 月 6 日完成韩国工商登记成立为独立法人公司，在评估基准日时点，被评估单位尚未取得法人资质。被评估单位的评估基准日及历史年度财务数据，由 KPMG Samjong Accounting Corp.按照国际审计准则以被评估单位剥离成立后的

财务口径对韩国会计准则下的历史财务数据进行了剥离审计，并出具了标准意见的特殊目的审计报告；

(五)本次评估所依赖的盈利预测由被评估单位管理层根据在手订单和宏观市场预测编制，评估师在法律法规允许的范围内对盈利预测的合理性进行了必要的核实。由于部分盈利预测核心支撑材料受被评估单位与其客户的保密协议约束无法提供给评估师进行核实，被评估单位就该事项对评估机构进行了专项说明并承诺盈利预测支撑材料的真实性，本次评估结论在被评估单位提供的盈利预测可以合理实现的前提下成立；

(六)本评估报告结论以韩元金额为准，折算为人民币的评估结论金额供参考。至 2021 年 6 月 22 日，中国人民银行公布的人民币对韩元换汇中间价有评估基准日时点的 1:172.46 上涨至 1:175.10。

报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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的除外；

(二)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；

(三)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；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2021 年 6 月 24 日。

法定代表人: 权忠光

资产评估师: 郁宁



资产评估师: 檀增敏



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年六月二十四日



资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、被评估单位重要资产的权属证明；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；