

和泽生物科技有限公司拟收购  
北京天和兴泰投资有限公司持有的  
辽宁和泽生物科技有限公司部分股权  
所涉及的辽宁和泽生物科技有限公司

股东全部权益价值

## 评估报告

华信众合评报字 [2017] 第1069号

(第一册, 共一册)

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一七年六月十五日

和泽生物科技有限公司拟收购  
北京天和兴泰投资有限公司持有的  
辽宁和泽生物科技有限公司部分股权  
所涉及的辽宁和泽生物科技有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告

华信众合评报字 [2017] 第1069号

目录

资产评估师声明	2
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、评估报告日	33
资产评估报告附件	35

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单是由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们出具的评估报告中的评估对象均与委托方存在直接利益关系，且委托方与评估对象之间不存在现实的利益关系，对评估对象不存在偏袒。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

四、我们对评估报告中的评估对象涉及资产进行了现场调查，我们对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业经验，本次评估过程中没有利用其他评估机构或专家的工作成果。

七、我们出具的评估报告仅供委托方及相关当事方使用，不得被其他任何单位和个人擅自引用、复制或传播。我们不承担相关当事方决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

## 和泽生物科技有限公司拟收购

# 辽宁和泽生物科技有限公司部分股权 所涉及的辽宁和泽生物科技有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

华信众合评报字[2017]第1069号

北京华信众合资产评估有限公司接受和泽生物科技有限公司（以下简称：和泽生物公司）的委托，对和泽生物公司拟收购北京天和兴泰投资有限公司持有的辽宁和泽生物科技有限公司（以下简称：辽宁和泽公司）部分股权之经济行为涉及的

评估对象为辽宁和泽公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是辽宁

和泽公司在评估基准日的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

评估基准日 2016 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对辽宁和泽生物科技有限公司的股东全部权益进行评估。

评估方法选择：资产基础法、收益法。评估程序和评估过程：评估师对资产

基础法和收益法两种方法评估结论进行合理性分析后最终选取收益法的评估结论如下：

辽宁和泽生物科技有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的净资产账面值为

1,468.13 万元，增值率 80.33%。

以上评估结果未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价，也未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

特别提请报告使用者，本评估报告中“特别事项说明”共七项，包括抵押事项、

诉讼事项等，本报告的使用者应对评估报告正文中“特别事项说明”中的有关内容予以特别关注，注意有关事项对评估结论的影响。

根据资产评估管理的相关规定，本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的，评估报告使用有效期限为 1 年，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起，至 2017 年 12 月 30 日止。

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正文。

和泽生物科技有限公司拟收购  
北京天和兴泰投资有限公司持有的  
辽宁和泽生物科技有限公司部分股权  
所涉及的辽宁和泽生物科技有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告正文

华信众合评报字 [2017] 第 1069 号

和泽生物科技有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对和泽生物科技有限公司拟收购北京天和兴泰投资有限公司持有的辽宁和泽生物科技有限公司部分股权之经济行为涉及的辽宁和泽生物科技有限公司股东全部权益在 2016 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况**

(一) 委托方概况

1、工商注册情况

名称：和泽生物科技有限公司（以下简称：和泽生物公司）

住所：天津自贸试验区（空港经济区）东九道 45 号

法定代表人：李海滨

注册资本：15000.00 万人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2009 年 04 月 24 日

注册号/统一社会信用代码：911201166883791423

经营范围：技术开发；技术推广；技术转让；技术咨询；技术服务；医学研究与试验发展；自然科学研究与试验发展；投资管理；组织文化艺术交流活动；会展服务；翻译服务；数据处理服务；广告设计、制作、代理、发布；知识产权代理；

商标代理；商务信息咨询；财务信息咨询；企业管理咨询；软件系统开发服务；健康信息咨询；日用百货的批发兼零售（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）

## 2、企业简介

和泽公司系由北京市工商行政管理局丰台分局批准，于2009年4月24日在北京市丰台区科学城海鹰路8号2号楼2层成立；由深圳市中世邦投资有限公司及北京宏

泽华泰生物科技有限公司出资2000万元，占和泽公司注册资本的60%；北京宏泽华泰生物科技有限公司出资2000万元，占和泽公司注册资本的40%。

2009年12月，经公司股东会决议批准，公司股权进行变更，各方出资比例和出资金额分别为：深圳市中世邦投资有限公司出资4950万元，占和泽公司注册资本的99%；自然人何平出资50万元，占和泽公司注册资本的1%。

2010年4月，经公司股东会决议批准，公司股权进行变更，各方出资比例和出资金额分别为：天津藤州生命科技投资有限公司出资4950万元，占和泽公司注册资本的99%；自然人师鸿翔出资50万元，占和泽公司注册资本的1%。

2012年3月，经公司股东会决议批准，公司股权进行变更，各方出资比例和出资金额分别为：天津藤州生命科技投资有限公司出资2450万元，占和泽公司注册资本的49%；中源协和干细胞生物工程股份公司出资2550万元，占和泽公司注册资本的51%。

2012年6月，经公司股东会决议批准，公司股权进行变更，出资比例和出资金额分别为：中源协和干细胞生物工程股份公司出资5000万元，占和泽公司注册资本的100%。

2012年7月，经公司股东会决议批准，公司出资额进行变更，出资比例和出资金额分别为：中源协和干细胞生物工程股份公司出资15000万元，占和泽公司注册资本的100%。

2012年9月3日，公司取得了天津市滨海新区工商行政管理局换发110106011869256号营业执照。

2014年4月15日，公司申请变更法定代表人为王月明，并换发新的营业执照。

2016年8月2日，公司申请变更法定代表人为李海滨，并换发新的营业执照。

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，和泽公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	股权比例	出资金额（万元）
1	中源协和干细胞生物工程股份公司	100.00%	15,000.00
	合计	100.00%	15,000.00

## （二）被评估单位概况

被评估单位是辽宁和泽生物科技有限公司。

### 1、工商注册情况

名称：辽宁和泽生物科技有限公司（以下简称：辽宁和泽公司）

统一社会信用代码：912102135760866795

住所：辽宁省大连经济技术开发区双 D4 街 19-6 号

法定代表人：李海滨

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：1000.00 万元

成立日期：2011 年 7 月 29 日

经营范围：生物工程技术、生物医药技术、干细胞试剂技术的研发、技术咨询、技术转让及技术服务；干细胞的储存与销售。（依法需批准的经营项目，须相关部门批准后方可进行经营活动）。

### 2、企业简介及历史沿革

辽宁和泽生物科技有限公司于 2011 年 7 月 29 日成立，注册资本为人民币 10,000,000.00 元，股东出资业经大连凯宇联合会计师事务所出具的凯宇内验字（2011）第 286 号验资报告验证。股东实际认缴注册资本及实际出资情况列示如下：

股东名称	认缴注册资本	认缴注册资本比例	实缴注册资本	实缴占注册资本比例
北京天和兴泰投资有限公司	2,000,000.00	20.00%	2,000,000.00	20.00%
和泽生物科技有限公司	8,000,000.00	80.00%	8,000,000.00	80.00%
合计	10,000,000.00	100.00%	10,000,000.00	100.00%

截至评估基准日，公司股东持股情况及出资比例如下：

序号	股东名称	认缴注册资本额（万元）	持股比例
1	和泽生物科技有限公司	800.00	80.00%
2	北京天和兴泰投资有限公司	200.00	20.00%
	合计	1000.00	100.00%



### 3、企业经营管理结构

辽宁和泽公司至评估基准日时的组织机构设置：最高权力机构为董事会，董事会下设总经理，负责管理公司各类业务。辽宁和泽公司根据业务需要设立了销售部、生产技术部、财务部、综合部、质量控制室等部门。

### 4、近三年财务状况表及经营成果表

辽宁和泽公司致力于干细胞存储和基因检测项目两大项目。通过在干细胞技术、免疫细胞技术、基因工程等领域的持续研发创新，为患者提供先进的生物医学技术服务，用科技改善人类健康。

2014、2015 年度报表已经瑞华会计师事务所审计，并出具无保留意见的审计报告；2016 年 12 月 31 日基准日报表会计已经瑞华会计师事务所审计，未单独出具审计报告。

近年及评估基准日具体财务状况如下：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	35,648,932.34	28,482,056.96	29,581,953.05
负债	24,825,770.21	22,338,799.47	19,902,662.59
净资产	18,277,291.80	12,612,111.72	9,679,290.46
业务收入	17,954,232.59	14,314,891.17	13,760,568.55
利润总额	6,614,403.92	3,440,985.95	2,300,116.02
净利润	5,665,180.08	2,772,251.26	2,200,546.97

### 5、执行的主要会计政策

#### (1) 会计期间

财务报表会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (2) 记账本位币

记账本位币为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

#### (3) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

单项金额重大的应收款项（应收账款和其他应收款、应收票据、应收利息、长期应收款），单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大的和经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

#### (4) 存货

##### 1) 存货的分类

存货主要包括原材料（包括辅助材料）、包装物、自制半成品、产成品、在产品、委托加工材料、低值易耗品等七大类。

##### 2) 存货取得和发出的计价方法

各类存货取得时均以实际成本入账，实际成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出采用加权平均法计价，包装物、低值易耗品于领用时采用一次摊销法摊销。

##### 3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

期末时，存货以成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。与具有类似目的或最终用途并在同一地区生产和销售的产品系列相关，且难以将其与该产品系列的其他项目区别开来进行估价的

##### 4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

#### (5) 固定资产

##### 1) 固定资产标准。

公司将同时具有下列特征并满足经济利益很可能流入企业、成本能够可靠地计量的有形资产确认为固定资产：

①生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；

②使用年限超过一个会计年度。

##### 2) 固定资产计价

按其取得时的成本作为入账的价值，取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。

融资租入固定资产，将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。

##### 3) 固定资产分类和折旧方法

残值率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	20-30	2-10	3-4.00
机器设备	8-10	2-10	9-12.25
运输工具	5	2-10	18-19.60
办公设备及其他	5-15	2-10	6.33-19.60

期末时，对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### (6) 在建工程

在建工程按实际成本计价，在达到预定可使用状态时结转固定资产。

以后会计期间不予转回。

#### (7) 无形资产

1) 无形资产指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

2) 无形资产按照成本进行初始计量。其中：外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出进行相应处理。将为获取并理解相应技术而进行的有计划调查期间确认为研究阶段；将进行商业性生产前，将研究成果或其他知识应用于计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品期间确认为开发阶段。研究阶段的支出于发生时计入当期损益，开发阶段的支出自满足资产确认条件时至达到预定用途前所发生的支出总额确认为无形资产：

3) 使用寿命有限的无形资产，在自可供使用当月起至终止确认时止的使用寿命期间内分期平均摊销，计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，直接在期末进行减值测试。

4) 期末时，根据各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，按单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。资产减值损

失一经确认，在以后会计期间不予转回。若预计某项无形资产已经不能给公司带来未来经济利益，则将其一次性转入当期费用。

#### (8) 收入

收入确认原则和计量方法：.....

##### 1) 商品销售收入

商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：

①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

③收入的金额能够可靠地计量；

④相关的经济利益很可能流入企业；

⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

##### 2) 提供劳务

①在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。完工百分比法，是指按照提供劳务交易的完工进度确认收入与费用的方法。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：.....

a、收入的金额能够可靠地计量；

b、相关的经济利益很可能流入企业；

c、交易的完工进度能够可靠地确定；

d、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量

a、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

b、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益不确认劳务收入。

##### 3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足条件时予以确认：

①与交易相关的经济利益能够流入企业公司；

②收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### (9) 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的所得税计入所有者权益外，其他所得税均作为所得税费用或收益计入当期损益。

辽宁和泽公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

辽宁和泽公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，辽宁和泽公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

辽宁和泽公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据

税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，辽宁和泽公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，辽宁和泽公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

#### (10) 递延所得税资产/递延所得税负债

1) 所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及负债。

与商誉的初始确认有关以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### 3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### 4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是对同一税收征管部门清算，纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (11) 税项

### 1) 主要税种及税率

税项	计税基础	税率
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	7%
教育费附加	应纳增值税及营业税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税及营业税额	2%

### 2) 税收优惠及批文

公司于 2015 年 9 月取得高新技术企业证书，有效期为三年，公司 2015—2018





项目	2016年12月31日
递延所得税资产	87,780.36
其他非流动资产	980,897.79
资产总计	43,103,062.01
流动负债	24,825,770.21
非流动负债	
负债总计	24,825,770.21
净资产	18,277,291.80

3、上述评估基准日的会计报表已经瑞华会计师事务所审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（瑞华审字[2017]12010114号）。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 4、委估主要资产情况

##### (1) 存货

存货包括原材料，均为企业生产经营的必备物资，其形成时间距评估基准日较近。

##### (2) 机器设备

机器设备共241台套，主要为干细胞存储库设备，主要设备包括CO2培养箱、电动移液器、电子天平、离心机、生物安全柜、液氮罐等，于2011年至2016年期间陆续购置，存放于公司干细胞库、实验室内。

车辆共3辆，于2011年至2015年期间陆续购置，主要包括奥迪轿车、长安铃木雨燕小客车等，车辆停放于辽宁和泽公司停车场，至评估基准日车辆均在正常使用中。

电子设备共69台（套），包括电脑、打印机、相机等。设备从2011年至2016年陆续购置。设备有专人管理，少量设备因出差已领用，大部分设备在公司办公区使用，均在正常使用中。

##### (3) 无形资产

其他无形资产为辽宁和泽公司于2014年12月取得的发明专利权独占许可。评估基准日账面原值188,679.24元，账面摊余价值110,062.99元。

根据辽宁和泽公司与天津和泽干细胞科技有限公司签订的《专利实施许可合同》，涉及的专利权基本情况如下：

专利名称：一种脂肪干细胞的获取方法

专利类型：发明专利

专利号：ZL201210018269.3

专利证书号：第 1060796 号

专利权人：天津和泽干细胞科技有限公司

专利申请日期：2012 年 1 月 20 日

授权公告日：2012 年 10 月 10 日

评估人员从国家专利局网站中查询，至评估基准日，该专利权状态为：有效。

2014 年 12 月 10 日辽宁和泽公司与天津和泽干细胞科技有限公司签订了《专利实施许可合同》，并于 2014 年 12 月 17 日取得了国家知识产权局专利实施许可合同备案证明，证明显示：许可人为天津和泽干细胞科技有限公司、被许可人为辽宁和泽公司、许可种类为独占许可、合同有效期限为 2014 年 12 月 10 日至 2019 年 12 月 9 日，使用费总计 20 万元人民币。

辽宁和泽公司声明，辽宁和泽公司无专利权对外使用行为。

5、企业申报的账面未记录的无形资产

辽宁和泽公司无申报的账面未记录的无形资产

6、企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

本次评估范围内无账面未记录（表外）的其他资产。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型，在满足各自定义及相应使用条件的前提下，市场价值和公允价值以外的价值类型的评估结论都是合理的。

根据本次评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估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。

本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。市场价值是在满足公开市场和资产有效使用的前提下，相对于整体市场而言的合理或公允价值。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

以上评估基准日的确定是委托方综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后与评估机构协商确定。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### （一）经济行为依据

和泽生物科技有限公司《总经理办公会会议纪要》。

### （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登记管理条例》（国务院第 156 号令）；

3、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

4、有关其他法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国公司登记管理条例》（国务院第 156 号令）；

3、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

4、有关其他法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；

4、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）

- 5、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 11、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 12、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 13、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 14、《专利评估指导意见》（中评协[2008]217号）。

#### （四）权属依据

- 1、车辆行驶证；
- 2、机器设备类资产的采购合同、付款发票等；
- 3、评估人员收集的其他产权资料。

#### （五）取价依据

- 1、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]第12号）；
- 2、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 3、《机电产品价格信息》（机械工业信息研究院）；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 5、《中国人民银行存贷款利率表》；
- 6、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 7、企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等；
- 8、公司未来经营计划及相关预测资料；
- 9、评估人员搜集的与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、评估业务约定书；
- 2、企业提供的委估资产明细表和评估有关事项说明；
- 3、辽宁和泽公司2014-2016年度审计后的财务报表；

4、北京华信众合资产评估有限公司信息库。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有成本法（资产基础法）、收益法和市场法。

资产基础法，是指以被评估企业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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

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。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、

资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债，因此本次评估可以选择资产基础法。

根据被评估企业的历史经营情况分析，公司进入正常经营状态后，其产品结构稳定，预期具有连续、稳定的收益，未来年度其收益与风险可以可靠的计量，基本具备收益法评估条件，可以选择收益法评估。

或相似的企业股权交易案例进行参考比较，也无法获取与委估企业在产品结构、规模、主营业务等方面差异较小的可比上市公司，无法从市场上获得相关的评估数据，故不选用市场法。

故本次评估选择资产基础法和收益法。

### （二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

#### 1、流动资产

一年内到期的非流动资产。

(1) 货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。对应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项，具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 存货：全部为原材料。对于原材料，因库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实的数量，以其原始成本确定评估价值。

(4) 一年内到期的非流动资产：对一年内到期的非流动资产，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

## 2、非流动资产

### (1) 机器设备、车辆和电子设备

对机器设备、车辆和电子设备采用重置成本法进行评估

重置成本法是用现行条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所发生的成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

其基本公式为：评估价值=重置价值×成新率

#### 1) 重置价值

##### ① 机器设备重置价值

A、对于不需要安装的设备：

重置全价=设备购置价格+运杂费

B、对于需要安装的国产设备：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本

其中，工程周期超过半年的考虑资金成本。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费）×不同年期的贷款利率×合理工期×1/2

②对于委估的办公设备，均采用市场询价的方式进行评估。由于这些设备安装

均非常简单，所以，评估人员直接以询价结果确认为重置全价。

代性原则，在同类设备现行价格的基础上考虑功能性贬值并考虑合理费用后确定重置全价。

④运输车辆

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等。

①车辆购置价：根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置参考价格。

②车辆购置税：根据 2001 年国务院第 254 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价÷（1+17%）×10%。

③新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

本次评估设备重置全价均为不含增值税价值。

2) 成新率

①对于关键设备，通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率权重为 60%，

公式为：综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

②对于电子设备主要依据设备使用年限确定其成新率。

③对于车辆按里程成新率结合现场勘察情况进行调整。其中：

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

#### （2）长期应收款

对长期应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

#### （3）无形资产

对于企业外购的专利权使用许可，评估人员对该企业摊销的正确性进行了验算，了解尚存摊销期，以核实后的账面价值或尚存权益确定评估价值。

#### （4）长期待摊费用

长期待摊费用主要包括辽宁和泽公司设立实验室的装修工程款。核实租赁合同、工程合同、工程结算、验收等资料，其入账价值合理，摊销期限正确、摊销余额准确，长期待摊费用按核实后价值确定评估值。

#### （5）递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，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。

#### （6）其他非流动资产

其他非流动资产为预缴税款。评估人员查阅了相关纳税申报租赁，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现异常情况，故以核实后账面值作为评估值。

### 3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，以将来应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。对于流动负债中的各科目，根据企业提供的各项明细表，以评估目的实现后实际承担的债务作为其评估值。



### （三）收益法简介

#### 1、概述

根据《资产评估准则——企业价值》，确定按收益途径，采用现金流折现法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

#### 2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的历史年度会计报表为依据，估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现的对外投资收益的对外长期投资的权益的价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到企业价值，并由企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

#### 3、评估模型

##### （1）基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

公式如下：

股东全部权益价值 = 企业价值 - 付息债务价值

企业价值 = 经营性资产价值 + 非经营性净资产价值 + 溢余资产价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期负债、长期借款和应付债券等。

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r(1+r)^n}$$

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  $i$  年预期自由现金流量

企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

$F_n$ ——永续期预期自由现金流量

$r$ ——折现率

$t$ ——收益期计算年

$n$ ——预测期。

## (2) 主要参数的确定

### 1) 预测期的确定

被评估公司业务板块清晰，经营稳定。考虑到被评估公司目前的经营特点及业务周期发展，本次预测期取定到稳定期。

### 2) 收益期的确定

根据企业的发展规划及行业特点，企业业务稳定，经营正常，故收益期按永续确定，稳定期后企业经营状况与稳定期相同。

### 3) 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自由现金流，则折现率  $r$  选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC 模型公式：

$$r = k_e \times [E / (D + E)] + k_d \times (1 - t) \times [D / (D + E)]$$

其中： $k_e$ ：权益资本成本

$E / (D + E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标权益资本比率

$k_d$ ：债务资本成本

$D / (D + E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务资本比率

$t$ ：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。CAPM 模型公式：

$$k_e = r_f + \beta_e \times R_p + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险报酬率

$R_p$ ：市场风险溢价

$r_c$ ：企业特定风险调整系数

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times (D/E)]$$

$\beta_u$  可比公司的预期无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \beta_t \times [1 + (1-t) \times (D_i/E_i)]$$

$\beta_t$  可比公司的预期市场平均风险系数

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

#### 4) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,如果存在溢余资产,本次评估主要采用成本法确定评估值。

#### 5) 非经营性净资产价值的确定

非经营性净资产是指与企业正常生产经营活动无直接关系的资产或负债,如果存在非经营性净资产,本次评估主要采用成本法确定评估值。

### (四) 评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析,综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量,形成最终评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则,依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求,按照与委托方的资产评估业务约定书所约定的事项,评估人员实施的资产评估过程如下:

### (一) 接受委托及准备阶段

1、北京华信众合资产评估有限公司于 2017 年 5 月接受委托方的委托,从事本资产评估项目。在接受委托后,评估人员即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点,有针对性地布置资产评估申报明细表,并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等,对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训,填写重点资产评估清查表和成本调查表,就前期评估单位进行资产评估的申报工作;同时了解企业及委估资产的情况,收集资产评估所需文件、资料。

### 3、评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

#### (二) 资产核实及现场尽职调查

根据辽宁和泽公司提供的评估申报资料，评估人员于 2017 年 5 月 25 日至 2017 年 6 月 5 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行核对、鉴别，并与企业有关的财务记录相互进行核对，对发现的差异进行了解，并对申报表进行修改；
- 3、进入现场，对资产评估申报表的内容进行核实，并对资产状况进行检查、记录。与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定相应的评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同及有关账目往来、发票等会计凭证，
- 6、开展市场调查；
- 7、对企业实物资产进行评估，计算评估价值；
- 8、对其他资产及负债进行询证、审查、核头，确定评估值。
- 9、现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对

的原因；

- (2) 了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- (3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；
- (4) 了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- (5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

- (6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- (7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- (8) 了解企业的税收及其他优惠政策；
- (9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- (10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

### (三) 评定估算

评估人员根据项目特点并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作；最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

### (四) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、质量部的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，再经签字资产评估师最后复核无误后，将正式评估报告提交给委托方。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转

换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

## （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，无其他不可抗力因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

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、假设公司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、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策不发生重变化；

8、公司自 2015 年 11 月开始实行的收费标准、收费类型不会改变；

9、公司未来年度的经营方式和产品结构不进行重大调整；

10、公司目前执行的税收政策不会改变；

12、本次评估测算的各项参数不考虑通货膨胀因素的影响。

根据资产评估的要求，认定这些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）资产基础法评估结果

辽宁和泽生物科技有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 4,310.31 万元，评估价值为 4,325.04 万元，增值额为 14.73 万元，增值率为 0.34%；总负债账面价值为 2,482.58 万元，评估价值为 2,482.58 万元，无增减额；净资产账面价值为 1,827.73 万元，净资产评估价值为 1,842.46 万元，增值额为 14.73 万元，增值率为 0.81%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	3,564.90	3,564.90		
2 非流动资产	745.42	760.15	14.73	1.98
3 长期应收款	370.40	370.40	-	-
4 固定资产	256.87	271.60	14.73	5.73
5 无形资产	11.00	11.00	-	-
6 长期待摊费用	0.28	0.28	-	-
7 递延所得税资产	8.78	8.78	-	-
8 其他非流动资产	98.09	98.09	-	-
9 资产总计	4,310.31	4,325.04	14.73	0.34
10 流动负债	2,482.58	2,482.58	-	-
11 负债合计	2,482.58	2,482.58	-	-
12 净资产（所有者权益）	1,827.73	1,842.46	14.73	0.81

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结果

辽宁和泽生物科技有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的净资产账面值为

1,468.13 万元，增值率 80.33%。

## （三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

### 1、差异分析

采用收益法评估得出的股东全部权益价值为 2,005.96 万元，资产基础法评估得出

的净资产账面价值为 1,468.13 万元，两者相差 537.83 万元，差异率为 36.68%。

两种评估方法差异的主要原因有：

（1）资产基础法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。

（2）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，公司在经营积累、客户关系、销售网络、企业信誉、企业知名度等方面的价值在成本法评估结果中没有充分体现。

综上所述，造成两种评估方法产生差异。

### 2、评估结果的选取

辽宁和泽公司是以对生命技术开发、干细胞基础工程产业为规划方向的企业，建设辽宁省干细胞库。目前其业务收入主要为细胞检测与存储业务，经过多年的经营积累，辽宁和泽公司已达到较为稳定的经营状态，已完成的存储业务可为公司未来经营带来稳定的业务收入及现金流，且随着每年新增的存储业务，都会给未来年度带来稳定的收入及现金流，使公司进入良性的发展阶段；其次，辽宁和泽公司是辽宁地区少数拥有干细胞存储库的企业，与其他的竞争对手相比，具有一定的优势；辽宁和泽公司将干细胞存储库区设立在辽宁高新技术产业园区，该基地可以满足科技研发、中试生产、技术服务等需求，该基地定位为以干细胞为核心，以生命科技

地区从事干细胞存储业务较早，积累了丰富的行业经验，有着较为稳定的销售团队，

在客户关系、销售网络、品牌知名度、客户认可度等方面具有优势，这些因素会成为企业稳定发展的基础，也会为企业的经济效益作出一定的贡献；第四辽宁和泽公司是中源协和子公司和泽生物的子公司，中源协和是目前沪深两市中唯一一家以干细胞产业为主营业务的上市公司，是中国最早投资生物资源储存项目的企业，同时也是国家干细胞与再生医学产业技术创新战略联盟副理事长单位，中源协和授权其所属子公司可以无偿使用中源协和拥有合法权益的“中源协和”品牌资产，无偿使用中源协和拥有的与干细胞存储业务相关的生产制备和存储技术，从而使辽宁和泽公司在品牌上、技术上等各方面受益于中源协和，也会无形的提高其企业价值。而成本法结果不能涵盖这些因素。因此我们认为收益法评估结果更能体现辽宁和泽公司的股东全部权益价值，评估值为人民币 3,295.86 万元。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

## 十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

（一）评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。



是编制本报告的基础，本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及相关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

（三）评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对本评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

（四）辽宁和泽公司声明，公司无抵押事项、诉讼事项，没有涉及任何正在进行诉讼的案件，没有用于任何形式的抵押或担保；

（五）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，评估人员与委托方及被评估单位无任何利害关系，全体人员恪守职业道德和职业规范；

（六）评估基准日至评估报告出具日期间可能对评估结论产生影响的事项

况反映，评估基准日至评估报告出具之日发生的重大事项亦评估基准日后事项，发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

（七）对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本报告之附件是本报告的重要组成部分，和本报告具有同等法律效力。

提请评估报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则及有关评估假设基础上确定的现行公允价值，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

遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件变化而导致的评估结果失效的相关法律责任。

本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。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，本评估报告需提交企业有关主管部门审查备案后方可正式使用。

(四) 本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除外。

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，自 2016 年 12 月 31 日起至 2017 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 2016 年 6 月 15 日。

(此页无正文)

资产评估机构：“北京华信众安资产评估有限公司”



和泽生物科技有限公司拟收购北京天和兴泰投资有限公司持有的

辽宁和泽生物科技有限公司部分股权  
所涉及的辽宁和泽生物科技有限公司

资产评估报告附件

华信众合评报字 [2017] 第 1069 号

目 录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托方和被评估单位法人营业执照复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方和被评估单位的承诺函
- 五、签字资产评估师及出具评估报告机构的承诺函
- 六、评估机构资格证书复印件
- 七、评估机构法人营业执照副本复印件
- 八、签字资产评估师资格证书复印件
- 九、评估业务约定书