

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
江苏和泽生物科技有限公司部分股权
所涉及的江苏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1071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
~~江苏和泽生物科技有限公司部分股权~~
所涉及的江苏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1071号

目录

资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
评估报告正文	5
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	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	27
资产评估报告附件	29

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，根据我们在评估过程中收集的资料，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、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。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、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已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、资产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
北京天和兴泰投资有限公司持有的
江苏和泽生物科技有限公司部分股权
所涉及的江苏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 1071 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江苏和泽生物科技有限公司（以下简称：江苏和泽公司）部分股权之经济行为涉及的江苏和泽公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为江苏和泽公司在评估基准日的股东全部权益价值，评估范围是江苏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，采用资产基础法对江苏和泽生物科技有限公司的股东全部权益进行评估。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，评估师对资产基础法的评估结论如下：

在持续经营前提下，截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，江苏和泽公司纳入评估范围资产账面值 2,982.58 万元，评估值 2,983.90 万元，与账面值相比，增值 1.32 万元，增值率 0.04%；负债账面值 2,436.29 万元，评估值 2,436.29 万元，与账面值相比，无变化；净资产账面值 546.29 万元，评估值 547.61 万元，与账面值相比，增值 1.32 万元，增值率 0.24%。

各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产评估结果汇总表

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	2,711.40	2,711.40	-	-
2	非流动资产	271.18	272.50	1.32	0.48
3	长期应收款	71.27	71.27	-	-
4	固定资产	119.68	120.99	1.32	1.09
5	递延所得税资产	80.23	80.23	-	-
6	资产总计	2,982.58	2,983.90	1.32	0.04
7	流动负债	2,436.29	2,436.29	-	-
8	负债合计	2,436.29	2,436.29	-	-
9	净资产（所有者权益）	546.29	547.61	1.32	0.24

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解释评估结论，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
江苏和泽生物科技有限公司部分股权
所涉及的江苏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 1071 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江苏和泽生物科技有限公司部分股权之经济行为涉及的江苏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共同出资设立。其中深圳市中世邦投资有限公司出资 3000 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

55%，自然人师鸿翔出资 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 2350 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 4500 万元，占和泽公司注册资本

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%	15,000.00
	合计	100.00%	15,000.00

（二）被评估单位概况

被评估单位是江苏和泽生物科技有限公司

1、工商注册情况

名称：江苏和泽生物科技有限公司（以下简称：江苏和泽公司）

统一社会信用代码：913204125593222111

住所：武进区常武中路 801 号常州科教城科技 3 号楼 B 座 2 楼辅楼

法定代表人：李海滨

企业类型：有限责任公司

注册资本：1000.00 万元

成立日期：2010 年 07 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、服务、转让、咨询、化妆品相关技术的研发；化妆品销售。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、企业简介及历史沿革

江苏和泽生物科技有限公司于 2010 年 07 月 29 日成立，注册资本为人民币

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	510.00	51.00%
2	北京天和兴泰投资有限公司	490.00	49.00%
	合计	1000.00	100.00%

3、企业经营管理结构

江苏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。江苏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。

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存货，合并计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

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

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

采用直线法分类计提折旧，固定资产分类、预计使用年限、年折旧率及预计净残值率如下：

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	3.4-9.0
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。

期末时，对有证据表明在建工程已经发生了减值的，按单项在建工程预计可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(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

双重控制；

- 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。

②提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- 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。

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。

江苏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。

江苏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) 该暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者是在以下

交易中产生的：企业合并，该交易不是企业合并，并且该交易发生时既不

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，江苏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。

江苏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，江苏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

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资产的账面价值外，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与同一税收征管部门对同一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

主要税种及税率

税项	计税基础	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	6%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

本次评估委托方为和泽生物公司，被评估单位为江苏和泽公司，至评估基准日，委托方为被评估单位股东，持股比例为 51.00%。

至评估基准日，被收购方为被评估单位股东，持股比例为 49.00%。

(四) 评估报告使用者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据业务约定书的约定，本资产评估报告使用者为委托方，其他评估报告使用

二、评估目的

根据和泽生物科技有限公司《总经理办公会议纪要》，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江苏和泽生物科技有限公司部分股权。

本次评估目的是反映江苏和泽生物科技有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值，为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江苏和泽生物科技有限公司部分股权提供价值参考依据。

该经济行为已经和泽生物科技有限公司总经理办公批准同意。

三、评估对象和评估范围

1、本次评估对象为江苏和泽生物科技有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

2、评估范围：截止 2016 年 12 月 31 日江苏和泽生物科技有限公司经审计后申报的全部资产及相关负债。资产类型包括流动资产、非流动资产和流动负债、非流动负债。上述资产及负债经审计审定后的账面金额如下：

金额单位：人民币元

项目	2016年12月31日
流动资产	27,111,016.02
非流动资产	2,711,846.99
长期应收款	712,749.37
固定资产	1,196,797.76
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	802,299.86
其他非流动资产	
资产总计	29,825,863.02
流动负债	24,362,894.63
非流动负债	
负债总计	24,362,894.63
净资产	5,462,968.39

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，并出具了瑞华审字[2017]12010115号无保留意见的审计报告。

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9台（套），主要为：液氮储存箱、电子分析天平、流式细胞仪、全自动微生物培养监测系统、程控降温仪等。于2010年至2012年期间陆续购置。存放

在公司办公区使用，均在正常使用中。

江苏和泽公司根据经营业务需要，部分设备资产于评估基准日后以账面净值的价值出售给其他单位，部分资产放置于其他公司使用，使用单位已确认该事项并明确该部分资产的产权归江苏和泽公司所有。江苏和泽公司确认，对于所申报的各项设备产权属于江苏和泽公司所有，无产权纠纷，账实相符，各项设备于评估基准日处于正常使用状态。

5、企业申报的账面未记录的无形资产

江苏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、《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）。

（四）权属依据

- 1、机器设备买卖方的采购合同、付款凭证等；
- 2、评估人员收集的其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、《机电产品价格信息》（机械工业信息研究院）；
- 2、《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）；
- 3、《中国人民银行存款利率表》
- 4、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 5、企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等；
- 6、公司未来经营计划及相关预测资料；
- 7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 8、评估人员搜集的与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考资料

- 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、江苏和泽公司 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

1、评估方法简介

评估方法包括资产基础法、收益法和市场法。

依据资产评估准则的规定，企业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。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。

2、市场法适用性分析

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法；

3、收益法适用性分析

江苏和泽公司成立于 2010 年 7 月，公司注册及生产办公地址位于常州武进区（按和泽公司惯例，被称为常州公司），公司成立后处于正常经营状态。2012 年管理层参考考察后建议将干细胞库搬迁至没有竞争对手建库的江苏省会南京，2014 年由南京市卫生局正式牵头，将南京市妇幼保健院与和泽生物科技有限公司合作，共同建设

“南京市干细胞库”，并于 2014 年 4 月 1 日正式签发该项目的建设说明。与此同时，

2014 年 6 月 29 日，江苏和泽干细胞基因工程有限公司注册成立（以下简称：南京公

司）。2015 年 5 月 1 日起正式运营，至此，江苏和泽干细胞库的运营业务

也从常州公司转移到南京公司，常州公司的主要业务人员全部转移至南京公司。

常州公司由于干细胞库运营业务外迁，导致常州公司目前处于亏损状态，

目前常州公司资产总额为 467 万元，常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州

公司，常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

常州公司目前运营的两项疫苗研发项目仍保留在常州公司。

益法评估。

4、评估方法的选择

本次评估目的是股权转让，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，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(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

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等。

(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) 应收账款：包括应收账款、预付账款、其他应收款、其他应收款。

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。

(5) 其他流动资产：对其他流动资产，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。

2、非流动资产

(1) 长期应收款

长期应收款内容主要是应收(预收)客户制冰费(不含一年内到期) 核定其形

(2) 机器设备、电子设备

对机器设备、电子设备采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，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

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。

③对于部分询不到价格或同类设备现行技术性能已优化、改进的设备，采用替代原则，在同类设备现行价格的基础上考虑功能性贬值并考虑其他因素确定重置全价。

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

（二）资产核实及现场尽职调查

根据江苏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 10 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征询、鉴别，并与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
- 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、发票等会计资料；
- 6、开展市场调查；
- 7、对企业实物资产进行盘点，计算折旧价值；
- 8、对其他资产及负债进行询证、审查、核实，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企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- （1）了解历史年度权益资本构成、权益资本变化，分析权益资本变化的原因；
- （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）了解主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入贡献情况；
- （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）收集所在行业有关资料，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

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。

4、假设企业提供资料是真实、完整、合法、有效的。

5、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

6、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

7、本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；

8、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；

9、本次评估未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其评估价值的影响，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。

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

在持续经营前提下，截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，江苏和泽公司纳入评估范围资产账面值 2,092.58 万元，评估值 2,093.00 万元，与账面值相比，增值 1.32 万元，增值率 0.04%；负债账面值 2,436.29 万元，评估值 2,436.29 万元，与账面值相比，无变化；净资产账面值 546.29 万元，评估值 547.61 万元，与账面值相比，增值 1.32 万元，增值率 0.24%。各类资产及负债的评估结果如下表所示。

资产评估结果汇总表

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	2,711.40	2,711.40	-	-
2	非流动资产	271.18	272.50	1.32	0.48
3	长期应收款	71.27	71.27	-	-
4	固定资产	119.68	120.99	1.32	1.09
5	递延所得税资产	80.23	80.23	-	-
6	资产总计	2,982.58	2,983.90	1.32	0.04
7	流动负债	2,436.29	2,436.29	-	-
8	负债合计	2,436.29	2,436.29	-	-
9	净资产（所有者权益）	546.29	547.61	1.32	0.24

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

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。

(二) 评估工作中所采用的委托方及被评估单位提供的与评估相关的所有资料, 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、财务数据及有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, 但不对其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) 江苏和泽公司声明, 公司无抵押事项、诉讼事项, 也不存在隐瞒或虚假陈述等对评估结果构成重大影响的事实。

(五) 设备权属事项

江苏和泽公司根据经营业务需要, 部分设备资产于评估基准日后以账面净值的价格出售给其他单位, 部分资产放置于其他公司使用, 使用单位已确认该事项并明确该部分资产的产权归江苏和泽公司所有。江苏和泽公司确认, 对于所申报的各项设备产权属于江苏和泽公司所有, 无产权纠纷, 账实相符。

(六) 江苏和泽公司可持续经营事项

江苏和泽公司已连续多年经营亏损, 出现该种情况是由于管理层对整体经营布局的调整产生的, 未来经营状态不会改变, 如江苏和泽公司在未来经营中出现资金缺口, 和泽生物公司将给予其资金支持。本次收购完成后, 和泽生物公司将持有江苏和泽公司100%的股权, 仍旧会采取无偿资金支持的政策。故江苏和泽公司具备持续经营能力。

(七) 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;

(八) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本评估结果是对 2016 年 12 月 31 日这一评估基准日股东全部权益价值的客观公允反映, 评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项, 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

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且易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

(九) 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能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。未对资产价值增减做任何特殊准

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 2017 年 6 月 15 日。

(此页无正文)

资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司



王宗升

11077
刘宗强
1000994

资产评估师
王宗升
1030005

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
江苏和泽生物科技有限公司部分股权
所涉及的江苏和泽生物科技有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告附件

华信众合评报字 [2017] 第 1071 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。