

本报告依据中国资产评估准则编制

贵州赤天化股份有限公司拟转让其持有的
贵州中观生物技术有限公司80%股权涉及的
贵州中观生物技术有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2023]第01-963号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二三年九月七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020080202301678
合同编号:	ZS[2022]第563号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2023]第01-963号
报告名称:	贵州赤天化股份有限公司拟转让其持有的贵州中观生物技术有限公司 80%股权涉及的贵州中观生物技术有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	-79,144,123.06元
评估报告日:	2023年09月07日
评估机构名称:	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
签名人员:	吴玉明 (资产评估师) 会员编号: 22110012 汪胜发 (资产评估师) 会员编号: 36140018
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年09月07日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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概况....	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	31
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	32
附 件	33

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专业人员不承担责任。

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。

(三) 本资产评估机构及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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 资产评估师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，并且已经提请委托人即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。

(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。

贵州赤天化股份有限公司拟转让其持有的 贵州中观生物技术有限公司80%股权涉及的 贵州中观生物技术有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2023]第01-963号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受贵州赤天化股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则并按照必要的评估程序，对贵州赤天化股份有限公司拟转让其持有的贵州中观生物技术有限公司80%股权涉及的贵州中观生物技术有限公司股东全部权益于评估基准日（2023年5月31日，以下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对贵州中观生物技术有限公司截止评估基准日所体现的股东全部权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

一、评估目的：对贵州中观生物技术有限公司的股东全部权益价值进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为贵州赤天化股份有限公司拟转让其持有的贵州中观生物技术有限公司80%股权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为贵州中观生物技术有限公司于评估基准日的股东全部权益价值；评估范围为贵州中观生物技术有限公司于评估基准日经审计的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023年5月31日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对贵州中观生物技术有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2023 年 5 月 31 日，经采用资产基础法的评估，贵州中观生物于评估基准日 2023 年 5 月 31 日的股东全部权益为-7,914.41 万元。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2023 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、特别事项说明：

1. 企业账面未记录的无形资产包括 3 项商标及 3 项专利技术。具体见下表：

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	证载权利人	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
1		商标	第 65702265 号	贵州中观生物技术有限公司	2022 年 12 月	10.00	9.58
2	瑞莱怡生	商标	第 37975275 号	贵州中观生物技术有限公司	2020 年 1 月	10.00	6.60
3	圣丝娜 ST. SIRNE	商标	22739848.00	贵州中观生物技术有限公司	2018 年 2 月	10.00	4.72
4	一种细胞转运箱	实用新型	ZL201921265963.9	贵州中观生物技术有限公司	2019 年 8 月	10.00	6.18
5	小动物离体心肺灌注器	实用新型	ZL201921265929.1	贵州中观生物技术有限公司	2019 年 8 月	10.00	6.18
6	间充质干细胞原代培养基	实用新型	ZL201920857399.3	贵州中观生物技术有限公司	2019 年 6 月	10.00	6.03

2. 2022 年 12 月 16 日，贵州中观生物技术有限公司与贵阳农村商业银行股份有限公司科技支行签订的流动资金借款合同，合同编号：筑农商（科技支行）2022 年流贷字 12007 号，贷款金额 300 万元（大写叁佰万元整），贷款期限：2022 年 12 月 16 日至 2025 年 12 月 14 日。该贷款由贵州赤天化集团有限责任公司以其所在的贵阳市云岩区环城北路 157 号华天大厦 1 幢 17 层（筑房权证云岩字第 010041872 号）为贵州中观生物技术有限公司与贵阳农村商业银行股份有限公司科技支行所形成的债权做抵押担保。截至评估基准日 2023 年 05 月 31 日，该贷款剩余金额 300 万元（注：长期借款 290 万元，一年到期的非流动负债 10 万元）。

九、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2023 年 9 月 7 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评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。并提请评估报告使用人关注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。

贵州赤天化股份有限公司拟转让其持有的 贵州中观生物技术有限公司80%股权涉及的 贵州中观生物技术有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2023]第01-963号

贵州赤天化股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵州赤天化股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，对贵州赤天化股份有限公司拟转让其持有的贵州中观生物技术有限公司 80%股权涉及的贵州中观生物技术有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产和负债于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

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概况

本评估项目的委托人为贵州赤天化股份有限公司，被评估单位为贵州中观生物技术有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：贵州赤天化股份有限公司

统一信用代码：9152000070960790XK

股票代码：600227

企业类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：丁林洪

注册资本：壹拾陆亿玖仟叁佰壹拾叁万肆仟贰佰零壹元整

成立日期：1998年08月28日

营业期限：1998年08月28日至长期

住 所：贵州省贵阳市清镇市医药园区

主要经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（医药、医疗、健康产业领域的投资；生物、基因、细胞药品研发生产；大健康医药产业项目运营；特需医疗服务开发；氮肥、磷肥、复合（混）肥、合成氨、其它基础化学原料、硫磺、精细化工产品（不含化学危险品）的生产、购销、技术开发；生产工业用氮、生产工业用氧、生产工业用氢；房屋、土地租赁；化工产品及其原料、建材产品、包装袋、农膜、纸浆、纸及纸产品购销；资本营运及相关投资业务；煤炭贸易。）

（二）被评估单位概况

企业名称：贵州中观生物技术有限公司（以下简称“贵州中观生物”或“公司”）

统一信用代码：91520190MA6DL6RP79

企业类型：有限责任公司（中外合作）

法定代表人：高敏红

注册资本：1,250.00万人民币

成立日期：2016年04月21日

营业期限：自2016年04月21日至长期

住 所：贵州省贵阳市观山湖区人民政府行政办公楼26层521号

主要经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。细胞生物技术的研发；生物制品的生产及销售；基因技术的研究及相关产品的生产和销售，细胞的销售及储存服务；化妆品的生产和销售。涉及许可经营项目，

应取得相关部门许可后方可经营。

1. 公司简介

贵州中观生物是贵州赤天化股份有限公司与美国专家合作经营的合资公司，是贵阳市观山湖区重点引进的生物技术研发企业。

近年来，公司在干细胞提取、制备、储存研究及转化应用研究做了大量的基础研究和攻关，并取得突出成果。2018年至2020年期间，公司分别向国家权威机构中国食品药品检定研究院报送了六个批次的人脐带间充质干细胞制剂进行检定。经中国食品药品检定研究院检定，公司报送了六个批次干细胞制剂的安全性、质量等指标完全合格。成为贵州唯一一家送检干细胞制剂全部合格的科研单位。

目前，正在开展的研发活动有人脐带间充质干细胞治疗2型糖尿病、人脐带间充质干细胞治疗骨关节炎、类风湿性关节炎等疾病的临床前研究。一方面，公司与贵州医科大学附属医院联合，在2021年8月完成在国家卫健委备案“人脐带间充质干细胞治疗2型糖尿病的临床研究”项目的工作，该项目是贵州省第一个单中心干细胞临床备案项目，下一步将积极推动该项目的临床研究工作。另一方面，公司正在积极开展人脐带间充质干细胞治疗骨关节炎项目的新药申报工作。

公司产品均处于研发阶段，暂无产品上市。

公司经营场所为租赁的贵阳市观山湖区林城西路贵州煤炭资源开发利用工程研究中心研发楼10层、11层。

2. 历史沿革

(1) 2016年4月21日在贵阳市观山湖区工商行政管理局注册登记成功，注册资本为1,000.00万元，股东分别为贵州圣大生物科技有限公司和胡正学，其中贵州圣大生物科技有限公司认缴出资950.00万元持有95%股权，胡正学认缴出资50.00万元持有5%股权。2017年8月10日中贵州圣大生物科技有限公司货币出资，实缴注册资本100万元。

股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
贵州圣大生物科技有限公司	货币	950.00	95%
胡正学	货币	50.00	5%
合计		1,000.00	100%

(2) 2017年8月30日，股东胡正学将占有公司注册资本5%共50万元的股
北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

权转让给贵州圣大生物科技有限公司。股东变更后出资情况为股东贵州圣大生物科技有限公司出资额 1,000.00 万元，持有中观生物股份从 95%变更为 100%。

股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
贵州圣大生物科技有限公司	货币	1,000.00	100%
合计		1,000.00	100%

(3) 2017 年 9 月 28 日，注册资本金由 1,000.00 万元增至 1,250.00 万元，贵州圣大生物科技有限公司持有中观生物股份从 100%变更为 80%，新增股东美国专家 HE XIAOQING，HE XIAOQING 以专有技术作价 250.00 万元持有中观生物 20% 股份。

股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
贵州圣大生物科技有限公司	货币	1,000.00	80%
HE XIAOQING	专有技术	250.00	20%
合计		1,250.00	100%

(4) 2018 年 3 月 15 日，贵州圣大生物科技有限公司持有的中观生物 80% 股权作价 100 万元人民币转让给贵州赤天化股份有限公司。2019 年 6 月 26 日，贵州赤天化股份有限公司更名为贵州圣济堂医药产业股份有限公司。

股东姓名或名称	出资方式	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
贵州圣济堂医药产业股份有限公司	货币	1,000.00	80
HE XIAOQING	专有技术	250.00	20
合计		1,250.00	100

(5) 2023 年 5 月 19 日，贵州圣济堂医药产业股份有限公司更名为贵州赤天化股份有限公司。

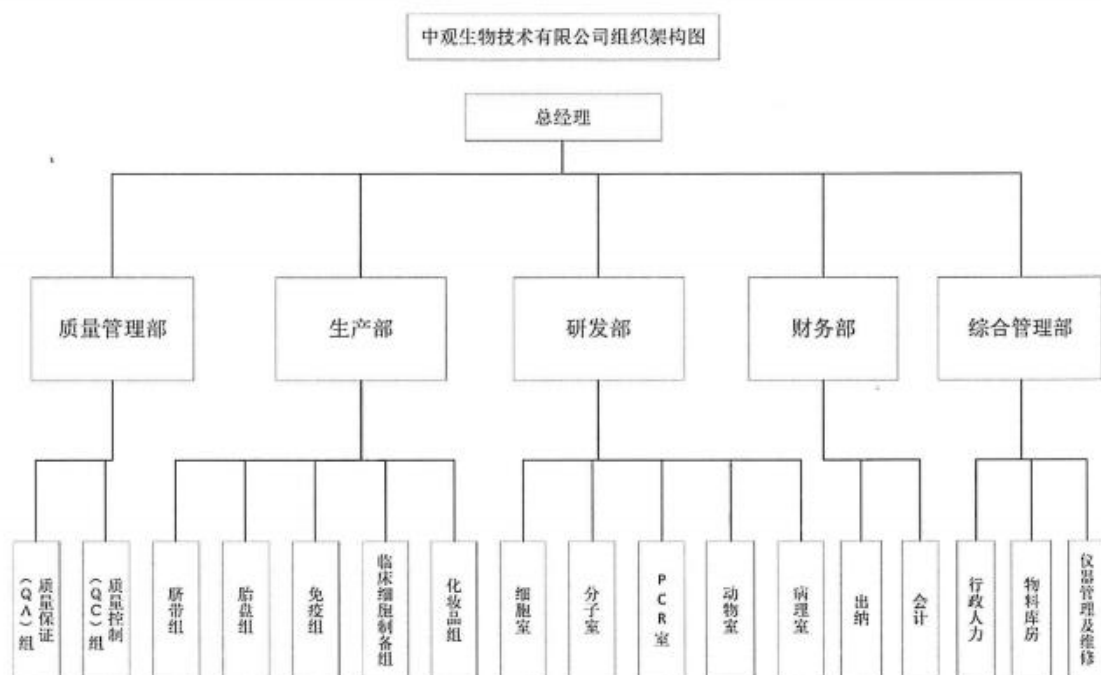
截止评估基准日，贵州中观生物的实缴注册资本及股权结构如下所示：

股东姓名或名称	出资方式	认缴注册资本		实缴注册资本	
		出资额（万元）	出资比例（%）	出资额（万元）	出资比例（%）
贵州赤天化股份有限公司	货币	1,000.00	80	1,000.00	80.00
HE XIAOQING	专有技术	250.00	20	0.00	0.00
合计		1,250.00	100	1,000.00	100.00

3. 经营管理结构

(1) 公司组织机构

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162



(2) 人力资源状况

截止到 2023 年 5 月 31 日公司签订劳动合同的员工 57 人，签订劳务协议的员工 1 人。其中博士学历 1 人，硕士研究生 9 人，本科生 41 人。研发人员共计 49 人，占公司职工总数比例为 86%。

4. 公司近年资产、负债及经营状况

近几年公司资产、负债及经营情况表 单位：元

项目/年份	2020 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 5 月 31 日
资产总计	11,568,474.29	13,115,043.47	11,540,093.10	7,646,644.37
负债合计	35,954,756.72	60,265,666.66	81,101,936.90	90,231,189.89
所有者权益合计	-24,386,282.43	-47,150,623.19	-69,561,843.80	-82,584,545.52
项目/年份	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-5 月
营业收入	0.00	16,363.71	36,348.11	0.00
利润总额	-15,528,926.52	-22,764,340.76	-22,411,220.61	-13,022,701.72
净利润	-15,528,926.52	-22,764,340.76	-22,411,220.61	-13,022,701.72

注：2020 年数据采用经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达审字【2021】第 B2025 号审计报告数据；2021 年数据采用经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达审字【2022】第 B2055 号审计报告数据；2022 年数据采用经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达审字

【2023】第 2035 号审计报告数据；2023 年 1-5 月数据采用经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达专字【2023】第 2234 号审计报告数据。

5. 公司执行的会计政策

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。

（1）会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司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）营业周期

正常营业周期是指公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（3）记账本位币

人民币为公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，公司及境内子公司以人民币为记账本位币。公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（4）现金及现金等价物的确定标准

公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6. 税收政策

（1）税种税率

贵州赤天化股份有限公司拟转让其持有的贵州中观生物技术有限公司
80%股权涉及的贵州中观生物技术有限公司股东全部权益价值资产评估报告

税种	具体税率情况
增值税	13%、6%
城市维护建设税	7%
企业所得税	25%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%

(2) 税收优惠政策

公司无税收优惠政策。

(三) 委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位股东，持有被评估单位 80%股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据贵州赤天化股份有限公司与北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）签订的资产评估业务委托合同，贵州赤天化股份有限公司拟转让其持有的贵州中观生物技术有限公司 80%股权，需对该经济行为涉及的贵州中观生物技术有限公司的股东全部权益价值以 2023 年 5 月 31 日为评估基准日进行评估，为本次经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围：

评估对象为贵州中观生物的股东全部权益价值。

评估范围为截止 2023 年 5 月 31 日贵州中观生物申报的经审计的全部资产及相关负债，资产总额为 7,646,644.37 元，其中：流动资产为 3,886,153.74 元，非流动资产为 3,760,490.63 元；负债总额为 90,231,189.89 元，其中：流动负债

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

贵州赤天化股份有限公司拟转让其持有的贵州中观生物技术有限公司
80%股权涉及的贵州中观生物技术有限公司股东全部权益价值资产评估报告

为 87,331,189.89 元，非流动负债为 2,900,000.00 元；所有者权益总额为 -82,584,545.52 元。

贵州中观生物 2023 年 5 月 31 日资产负债表 单位：元

资产	基准日审定数	负债和所有者权益	基准日审定数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,748,391.01	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	6,649,469.89
应收款项融资		预收款项	
预付款项	728,663.23	合同负债	
其他应收款	63,490.04	应付职工薪酬	
存货	936,767.64	应交税费	
合同资产		其他应付款	80,533,300.00
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	148,420.00
其他流动资产	408,841.82	其他流动负债	
流动资产合计	3,886,153.74	流动负债合计	87,331,189.89
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	2,900,000.00
其他债权投资		应付债券	
长期应收款		租赁负债	
长期股权投资		长期应付款	
其他权益工具投资		预计负债	
其他非流动金融资产		递延收益	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产	2,350,133.87	其他非流动负债	
在建工程		非流动负债合计	2,900,000.00
生产性生物资产		负债合计	90,231,189.89
油气资产		所有者权益：	
使用权资产		实收资本（或股本）	10,000,000.00
无形资产	78,883.49	资本公积	
开发支出	1,319,806.60	减：库存股	
商誉		专项储备	
长期待摊费用	11,666.67	盈余公积	
递延所得税资产		未分配利润	-92,584,545.52
其他非流动资产		外币报表折算差额	
非流动资产合计	3,760,490.63	所有者权益合计	-82,584,545.52
资产总计	7,646,644.37	负债和所有者权益总计	7,646,644.37

评估范围内的资产账面数据经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达专字【2023】第 2234 号审计报告。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

纳入本次评估范围的资产和负债与经济行为确定的资产和负债范围一致。本次评估前未进行过调账处理，未进行过清产核资或者资产评估的情况。本次评估前不存在不良资产核销或资产剥离行为。

（二）企业申报表外资产的类型和数量

企业账面未记录的无形资产包括 3 项商标及 3 项专利技术。具体见下表：

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	证载权利人	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
1		商标	第 65702265 号	贵州中观生物技术有限公司	2022 年 12 月	10.00	9.58
2	瑞莱怡生	商标	第 37975275 号	贵州中观生物技术有限公司	2020 年 1 月	10.00	6.60
3	圣丝娜 ST. SIRNE	商标	22739848.00	贵州中观生物技术有限公司	2018 年 2 月	10.00	4.72
4	一种细胞转运箱	实用新型	ZL201921265963.9	贵州中观生物技术有限公司	2019 年 8 月	10.00	6.18
5	小动物离体心肺灌注器	实用新型	ZL201921265929.1	贵州中观生物技术有限公司	2019 年 8 月	10.00	6.18
6	间充质干细胞原代培养皿	实用新型	ZL201920857399.3	贵州中观生物技术有限公司	2019 年 6 月	10.00	6.03

（三）引用其他机构结论情况

引用利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达专字【2023】第 2234 号审计报告数据。

除此之外未引用其他机构结论

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

(一) 评估基准日是 2023 年 5 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、经济行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一) 经济行为依据

贵州赤天化股份有限公司与北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）签订的资产评估业务委托合同及补充协议。

(二) 法律法规依据

1. 《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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

2. 《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）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号，中华人民共和国国务院令 第 732 号 2020 年 11 月 29 日修改）；

5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令 第 14 号）；

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；

10. 《中华人民共和国专利法》2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议（第四次）；

11. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）

12. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）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——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号；

8. 《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；

9. 《专利资产评估指导意见》中评协〔2017〕49号；

10. 《知识产权资产评估指南》中评协〔2017〕44号；

11. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；

13. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；

15. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；

16. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》中评协〔2017〕35号；

17. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；

18. 《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；

19. 《企业会计准则》（财会[2006]3号）。

（四）产权证明依据

1. 被评估单位申报的资产评估明细表；
2. 有关资产合同、发票、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；
3. 委托人及被评估单位承诺函；
4. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 评估人员通过电话、询证的相关资料；
2. 银行对账单及相关函证回函；
3. 评估人员向有关厂商的电话询价；
4. 企业研发统计资料；
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
6. 被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
7. 其它相关的资料。

（六）参考资料及其它

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
3. 同花顺 iFinD 资讯；
4. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-企业价值》，评估需根据评估目的、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。对企业整体资产的评估方法包括资产基础法（即成本法）、市场法和收益法。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，评估表内可识别

的表外各项资产、负债价值、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；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。

本次评估中，因被评估单位项目均处在研发阶段，暂无产品上市，在未来较长的时期将持续投入费用进行研发且无收益的状态。按公司目前经营情况，经营情况无重大改善，公司未来年度可能将长期处于亏损状态，无法编制未来年度的收益预测表。因此，本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

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进行评估。

为了科学、客观的估算贵州中观生物的股东全部权益价值，考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，本次评估主要采用资产基础法的评估方法对其股东全部权益价值进行评估。

本次评估采用资产基础法，主要基于以下考虑：

1. 本项目满足资产基础法所需的条件

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用资产基础法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

2. 满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即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。资产基础法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

（二）资产基础法的评估说明

1. 流动资产的评估

流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金

货币资金包括银行存款。

评估人员根据公司提供的评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并按照公司提供的银行账号进行了函证，根据函证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，存款核实结果与申报资料相符，未发现需评估调整的事项。涉及的未达款项，公司财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，人民币账户以核实后的账面值作为评估价值。

（2）预付账款

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付账款核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

（3）其他应收款

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序。在查阅了其他应收款明细分类账的基础上，逐笔核对了款项涉及的合同、凭据及凭证等。在逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容后，对于账龄在一年以内的其他应收款，没有充分理由不能全部收回的，评估风险损失为0，以核实后的账面值作为评估值；对于账龄在一年以上的其他应收款，没有充分理由不能全部收回的，参照审计结论，按账龄百分比法确定评估风险损失。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。其他应收款评估值以核实后的账面值扣减评估风险损失确定。

（4）存货

存货为原材料。

本次评估中，评估人员依据企业提供的原材料明细清单，对原材料进行了清查核实。盘点过程中，评估人员对其品质予以关注，原材料品质正常。

经履行盘点、核实等评估程序，评估人员认为申报数量基本属实，大部分为近期购置，价格与市场价格接近，按核实确认的数量与市场单价相乘确定评估值。

(5) 其他流动资产

本次评估中，根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。收集、查看员工宿舍楼租赁合同，入账凭证等相关资料。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

2. 固定资产的评估

纳入评估范围的固定资产为设备类，包括机器设备、电子设备。

对设备类资产的评估主要采用成本法，即：委估资产评估值=重置全价×综合成新率。

(1) 重置成本的确定

1) 机器设备重置全价的确定

根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，重点和主要设备的重置全价由设备购置费、安装工程费、设备基础费、其它费用和资金成本五部分构成。设备重置全价抵扣相应的增值税。重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装工程费+设备基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税。

A. 设备购置价

主要通过向生产厂家、代理商询价或参照《2023年机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

B. 运杂费

机器设备运杂费包括从发货地到被评估单位所发生的装卸运输、运输、保管及其他有关费用，参照《资产评估常用方法与参数手册》国产设备运杂费率表确定，计算公式：

机器设备运杂费=设备购置价×运杂费率

如订货合同中规定由供货商负责运输时（在购置价格中已含此部分价格），则不计取设备运杂费。

C. 安装调试费

如订货合同中规定由供货商负责安装及不需要安装的设备，则不计取安装调试费。

D. 设备基础费

设备不涉及基础施工的，则不计取。

E. 前期及其他费用

委估设备供货合同为总价合同，不考虑前期及其他费用。

F. 资金成本

根据设备实际情况，不考虑资金成本。

G. 设备购置所发生的增值税进项税额的确定

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装费/1.09×9%+前期及其他费用(可抵扣部分)/1.06×6%。

2) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及网上查询等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价=购置价/1.13。

(2) 综合成新率的确定

1) 机器设备综合成新率

由年限成新率（0.4）和现场勘察成新率（0.6）加权平均确定其综合成新率：

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

年限成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

其中：尚可使用年限与设备的实际运行时间和状态有关，通过对设备使用状况的现场勘察，查阅有关设备运行、修理、设备利用、产量等历史记录资料，并且向有关人员查询该等设备的技术状况、大修次数、维修保养情况等，综合分析确定。

现场勘察成新率

通过对设备使用情况（工程环境、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等）的现场勘察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。

对于无法准确核实融资租赁设备启用日期的机器设备采用观察法确定综合成新率。

2) 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率，同时结合勘查情况，进行成新率调整。

年限成新率的确定思路同机器设备年限成新率的确定。

对于超过设备经济耐用年限，可以正常使用的电子设备年限成新率取值 15%。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率。

3. 无形资产的评估

无形资产评估基本方法包括成本法、市场法和收益法。进行无形资产评估时，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场条件及被评估对象在评估过程中的条件、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将评估对象与类似的无形资产、在市场上已有交易案例的无形资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法的使用需要有一个充分发育活跃的交易市场，选取的参照项目与被评估资产的经济指标、特征具有可比性，同时资料是可收集到的。

成本法是从资产重置的角度确定无形资产价值。其适用条件为：（1）具备可以利用的历史资料；（2）形成资产的价值耗费是必需的，并且应该体现社会或行业的平均水平，即资产的价值取决于资产的成本。

收益法是通过估算资产寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定资产价值的一种方法。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预

测并可量化。

评估人员根据资料收集、公司经营情况，对不同无形资产分别采用了不同评估方法。

(1) 对于购买的“子元细胞追溯管理系统”，目前该管理系统市场上已经不在销售，以核实后的账面值确定评估值。

(2) 对于商标评估，根据了解，目前企业尚处于研发阶段，企业产品未来的销售不确定，商标影响给产品服务销售带来收益贡献的附加不确定，因此，不适宜采用收益法。

1) 图形 logo、“瑞莱怡生”商标，为公司自己设计申请，商标形成过程中所需要投入的各种费用较少且可以统计，故采用成本法评估。成本法基本公式如下：

$$P=C1+C2+C3$$

式中：

P：评估值

C1：设计成本

C2：注册及续延成本

C3：维护使用成本

2) “圣丝娜 ST. SIRNE”为公司购买的独占使用权商标，市场销售价不好确定，成本难以统计，故以原始入账（转让）价值为基础，按核实后的账面值确评估值。

(3) 对于 3 项专利技术，为公司研发的实用新型专利。企业历史资料能完全反映该无形资产的全部价值，故适宜采用成本法。计算模型如下：

$$\text{无形资产评估值} = \text{无形资产重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

$$\text{贬值率} = \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}$$

$$P = C + K + R + S$$

式中：P——无形资产重置成本

C——研发成本

K——资金成本

R——利润

S——申请等手续费

研发成本 C 由人员工资、固定资产折旧等构成。

4. 开发支出的评估

评估人员查阅相关技术项目的立项、原始入账凭证，确定账面核算内容与实际相符。因该项目暂未开启临床实验，按照核实后的账面值作为评估值。

5. 长期待摊费用的评估

评估人员根据企业提供的评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证、合同等进行了核查；并履行必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核对了企业摊销计算表，对于医疗管理系统服务费以核实后的账面价值确定评估值。

6. 负债的评估

对于流动负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行函证和抽查核实，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后实际需要支付金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵州赤天化股份有限公司委托，对贵州赤天化股份有限公司拟转让其持有的贵州中观生物技术有限公司80%股权涉及的贵州中观生物技术有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我事务所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人

以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务委托合同

根据评估业务具体情况，我事务所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我事务所承接该评估业务后，2023年6月12日立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，2023年6月16日至6月22日我们对评估对象进行了适当的方式进行了调查。包括：

要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

资产基础法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

对资产基础法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

由于被评估单位各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）基本假设

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用

状态的资产还将继续使用下去。

4. 企业持续经营假设，企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

（二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

（三）特别假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
2. 社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。个性化影楼行业市场的供需情况保持较为平稳的发展趋势而不发生重大变化；
3. 未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营。其经营完全遵守现行所有相关的法律和法规；
4. 假设贵州中观生物之资产在 2023 年 5 月 31 日后继续以目前的经营范围、方式在合理投入的基础上经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展；
5. 假设公司未来经营发展按照企业的整体发展规划顺利实施并基本实现预期目标；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对贵州中观生物技术有限公司的股东全部权益采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2023 年 5 月 31 日持续经营前提下，贵州中观生物评估前资产总额为 764.66 万元，负债总额为 9,023.12 万元，股东全部权益为-8,258.45 万元；评估后资产总额为 1,108.71 万元，负债总额为 9,023.12 万元，股东全部权益为-7,914.41 万元，评估增值 344.04 万元，增值率为 4.17%。

贵州中观生物评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	388.62	388.62	0.00	0.00
非流动资产	2	376.05	720.09	344.04	91.49
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	235.01	571.76	336.75	143.29
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	7.89	15.18	7.29	92.47
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	133.15	133.15	0.00	0.00
资产总计	11	764.66	1,108.71	344.04	44.99
流动负债	12	8,733.12	8,733.12	0.00	0.00
非流动负债	13	290.00	290.00	0.00	0.00
负债总计	14	9,023.12	9,023.12	0.00	0.00
净资产	15	-8,258.45	-7,914.41	344.04	4.17

具体情况见资产评估明细表。

运用资产基础法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

1. 固定资产评估值较账面净值增值 336.75 万元，增值率 143.29%，主要增值原因是：

机器设备净值增值的主要原因是机器设备评估的经济耐用年限长于企业的会

计折旧年限。

2. 无形资产评估值增值 7.29 万元，增值率 92.47%。增值原因是无形资产中的商标及专利技术为账外无形资产。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

引用利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利利安达专字【2023】第 2234 号审计报告数据。

未引用其他机构出具报告结论。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无此事项。

（三）评估资料不完整的情形

无此事项。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项


无此事项。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

2022 年 12 月 16 日，贵州中观生物技术有限公司与贵阳农村商业银行股份有限公司科技支行签订的流动资金借款合同，合同编号：筑农商（科技支行）2022 年流贷字 12007 号，贷款金额 300 万元（大写叁佰万元整），贷款期限：2022 年 12 月 16 日至 2025 年 12 月 14 日。该贷款由贵州赤天化集团有限责任公司以其所在的贵阳市云岩区环城北路 157 号华天大厦 1 幢 17 层（筑房权证云岩字第 010041872 号）为贵州中观生物技术有限公司与贵阳农村商业银行股份有限公司科技支行所形成的债权做抵押担保。截至评估基准日 2023 年 05 月 31 日，该贷款剩余金额 300 万元（注：长期借款 290 万元，一年到期的非流动负债 10 万元）。

（六）其他可能对评估结论产生影响的事项

企业账面未记录的无形资产包括 3 项商标及 3 项专利技术。具体见下表：

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	证载权利人	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
1		商标	第 65702265 号	贵州中观生物技术有限公司	2022 年 12 月	10.00	9.58
2	瑞莱怡生	商标	第 37975275 号	贵州中观生物技术有限公司	2020 年 1 月	10.00	6.60
3	圣丝娜 ST. SIRNE	商标	22739848.00	贵州中观生物技术有限公司	2018 年 2 月	10.00	4.72
4	一种细胞转运箱	实用新型	ZL201921265963.9	贵州中观生物技术有限公司	2019 年 8 月	10.00	6.18
5	小动物离体心肺灌注器	实用新型	ZL201921265929.1	贵州中观生物技术有限公司	2019 年 8 月	10.00	6.18
6	间充质干细胞原代培养皿	实用新型	ZL201920857399.3	贵州中观生物技术有限公司	2019 年 6 月	10.00	6.03

（七）由委托人（被评估单位）提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人（被评估单位）应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（八）遵循相关法律、法规，评估师仅对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予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（九）由于条件限制，评估人员未对委估设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，设备的评估是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（十）公司股东 HE XIAOQING 以专有技术出资 250 万元未实缴。公司章程第五条规定：合作公司的组织形式为有限责任公司。合作公司由甲方提供资金合作条件；乙方提供技术等合作条件。各方不折算投资比例，按各自向公司提供的合作条件，确定利润分享办法，并各自承担风险。合作公司实行统一管理，独立经营，统一核算。合作期限届满，合作企业的全部固定资产无偿归中方所有，外方在合作

期限内可以申请先行收回投资。

(十一) 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(十二) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效, 它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(十三) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查, 未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

1. 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

(十四) 本报告未考虑具有控股权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对评估价值的影响。

(十五) 本报告含有若干附件, 附件构成本报告重要组成部分, 与报告正文具有同等法律效力。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的, 并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本资产评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映, 只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 资产评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(四) 本资产评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送

交相关主管部门审查使用。本资产评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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方另有约定的除外。

（五）资产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为评估对象可实现价格的保证。

（六）本资产评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2023年5月31日起，至2024年5月30日止。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2023 年 9 月 7 日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：
签名并盖章



资产评估师：
签名并盖章



中国·北京市

二〇二三年九月七日





营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 闫全山

经营范围 资产评估；经济贸易咨询；企业管理咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日）企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 1000万元

成立日期 2015年11月12日

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

登记机关



2022年10月20日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴玉明

性别：男

登记编号：22110012

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



初次执业登记日期：2010-12-16

年检信息：通过 (2023-05-11)

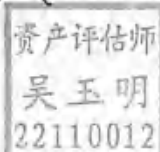
(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

吴玉明

本人印鉴：



打印日期：2023-05-18

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：汪胜发

性别：男

登记编号：36140018

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



初次执业登记日期：2014-11-03

年检信息：通过 (2023-05-11)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

汪胜发

本人印鉴：



打印日期：2023-06-07



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>