

共壹册 第壹册

协和干细胞基因工程有限公司拟收购协和
华东干细胞基因工程有限公司股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 671 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2016 年 9 月 7 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

协和干细胞基因工程有限公司拟收购协和 华东干细胞基因工程有限公司股权项目 资产评估报告书目录

资产评估报告书目录.....	I
资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
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.....	19
五、 评估基准日.....	19
六、 评估依据.....	19
七、 评估方法.....	22
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	24
九、 评估假设.....	24
十、 评估结论.....	25
十一、 特别事项说明.....	28
十二、 评估报告使用限制说明.....	30
十三、 评估报告日.....	30
资产评估报告书附件.....	32

协和干细胞基因工程有限公司拟收购协和 华东干细胞基因工程有限公司股权项目 资产评估师声明

协和干细胞基因工程有限公司：

受贵公司委托，我们对协和华东干细胞基因工程有限公司（以下简称“协和华东”）于评估基准日所拥有的协和华东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1、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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估报告中涉及的评估对象、范围、口径、标准、方法、程序等均由委托方、被评估单位申报并经我们核实，我们不对委托方、被评估单位所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、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。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5、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。

协和干细胞基因工程有限公司拟收购 协和华东干细胞基因工程有限公司股权项目



在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本次评估中所涉及的协和华东的未来盈利预测是建立在协和华东管理层制定的盈利预测基础上的。协和华东管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的

资料的真实性、合法性、完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。

我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。本评估报告是在协和华东管理层提供的预测数据资料的基础上做出的，提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测

协和干细胞基因工程有限公司拟收购协和 华东干细胞基因工程有限公司股权项目 资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 671 号

协和干细胞基因工程有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法，对协和干细胞基因工程有

限公司（以下简称“协和基因”）的股东全部权益价值进行了评估。

织干细胞的采集、储存及提供服务。（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、委托方概况

协和基因由中国医学科学院血液病医院（血液学研究所）与中源协和干细胞生物工程股份公司共同出资设立，注册于天津新技术产业园区，注册资本金1亿元人民币。公司主营业务为干细胞

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.

中源协和资产评估有限公司
CHINA APPRAISAL & ASSESSMENT CO., LTD.



2、被评估单位概况

协和华东以干细胞生物工程技术的产业化为发展方向，以干细胞存储、研究及临床应用为主营业务，是国家干细胞工程产品产业化系统的重要组成部分。协和华东成立于2003年，注册资金5,000万元，是我国最早从事干细胞产业的企业之一，也是国家干细胞工程

脐带间充质干细胞产品和脐带血造血干细胞产品被评为浙江省科技新产品，2011年脐带间充质干细胞产品被列为国家火炬计划产业化项目。2013年元月，经浙江省卫生厅批准（浙卫医便函[2013]10号），获得浙江省脐带血造血干细胞运营资质，作为浙江省脐带血库的独立采储点，纳入浙江省脐带血库统一运营管理，负责运营浙江省湖州市、嘉兴市行政区域的脐带血采集、存储相关业务。

3、历史沿革

➤ 2003年04月成立

协和华东前身协和湖州干细胞基因工程有限公司（以下简称“协和湖州”）由协和基因、湖州市妇幼保健院、陆敏、周波扬于2003年04月11日发起成立，经湖州市工商行政管理局核准注册登记，取得注册号为330500000001197的企业法人营业执照，注册资本为1,000.00万元，协和基因出资550.00万元，占注册资本的比例为55.00%，其中货币出资20.00万元，商标许可使用权出资30.00万元；湖州市妇幼保健院以货币出资130.00万元，占注册资本的比例为13.00%；陆敏出资200.00万元，占注册资本的比例为20.00%；其中货币出资50.00万元，专有技术出资150.00万元；周波扬以货币出资120.00万元，占注册资本的比例为12.00%。

汇丰联合会计师事务所有限公司分别对协和基因出资的商标许可使用权、陆敏出资的专有技术进行了评估，并于2003年04月25日分别出具了汇丰评报字（2003）042号、汇丰评报字（2003）047号《资产评估报告书》。具体信息如下：

金额单位：人民币

序号	名称	出资人	评估值	出资金额
1	“生命银行”脐血干细胞库注册商标	协和基因	32.88	30.00
2	细胞治疗工程产品专有技术	陆敏	165.03	150.00

汇志联合会计师事务所有限公司对本次出资进行了审验，并于2003年5月26日出具了汇丰验报字[2003]106号验资报告。公司设立时的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	协和基因	550.00	55.00%	货币、工业产权
2	湖州市妇幼保健院	130.00	13.00%	货币
3	陆敏	200.00	20.00%	货币、专有技术
4	周波扬	120.00	12.00%	货币
	合计	1,000.00	100.00%	

➤ 2003年05月公司名称变更

2003年04月28日，协和华东股东会决议同意将公司名称变更为“协和干细胞基因工程有限公司”，并于2003年5月26日办理了工商变更登记手续，取得了新的营业执照。

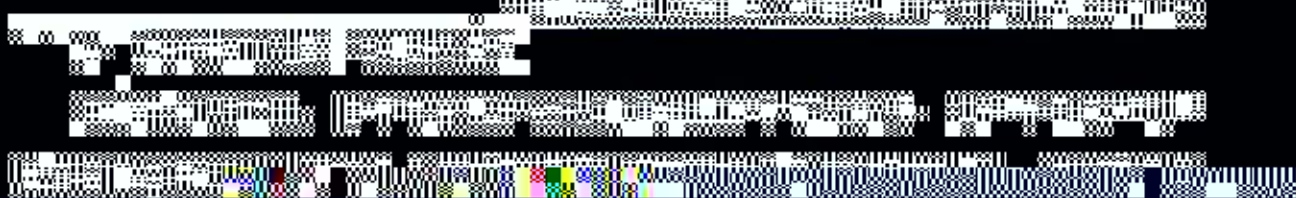
2003年5月28日，协和华东股东会决议同意将公司名称变更为“协和干细胞基因工程有限公司”，并于2003年5月26日办理了工商变更登记手续，取得了新的营业执照。

➤ 2004-2007年的资产重组

2004年10月18日，协和华东股东会决议同意将公司名称变更为“协和干细胞基因工程有限公司”，并于2004年10月18日办理了工商变更登记手续，取得了新的营业执照。

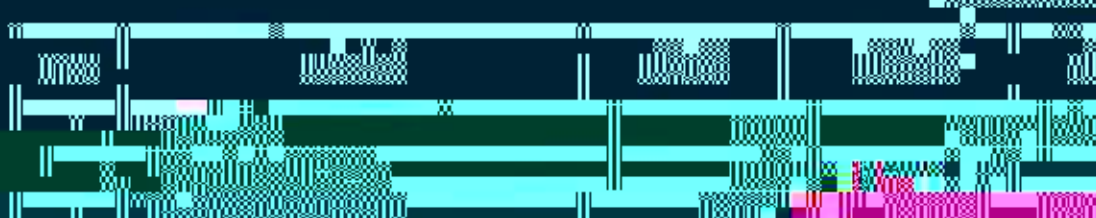
金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	协和基因(含工业产权)	550.00	55.00%	货币、工业产权
2	湖州市妇幼保健院	130.00	13.00%	货币
3	陆敏	200.00	20.00%	货币、专有技术
4	周波扬	80.00	8.00%	货币
5	陆心武	60.00	6.00%	货币
	合计	1,000.00	100.00%	

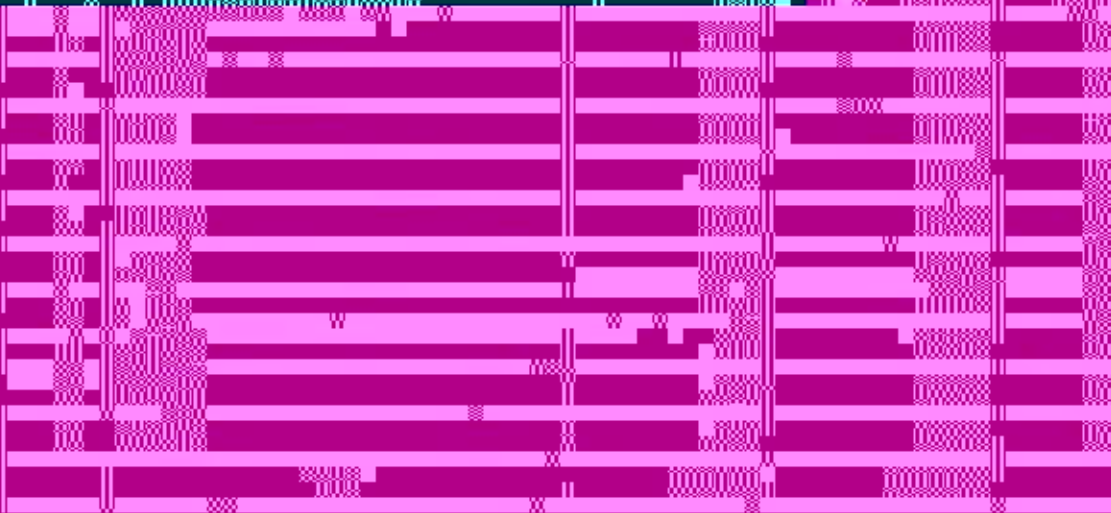


1. 细胞培养与扩增
 2. 基因转染与表达
 3. 细胞分化与定向
 4. 细胞移植与整合
 5. 细胞功能检测与评估

1. 细胞培养与扩增
 2. 基因转染与表达
 3. 细胞分化与定向
 4. 细胞移植与整合
 5. 细胞功能检测与评估



1. 细胞培养与扩增
 2. 基因转染与表达
 3. 细胞分化与定向
 4. 细胞移植与整合
 5. 细胞功能检测与评估



1. 细胞培养与扩增
 2. 基因转染与表达
 3. 细胞分化与定向
 4. 细胞移植与整合
 5. 细胞功能检测与评估

货币认缴出资130.00万元、陆敏为代表的科技团队以货币认缴出资150.00万元、周波惕以货币认缴出资60.00万元、韩忠武以货币认缴出资60.00万元、陆雁以货币认缴出资60.00万元、陆敏以货币认缴出资40.00万元、闫凤英以货币认缴出资30.00万元、方健以货币认缴出资15.00万元、王健以货币认缴出资10.00万元、刘汉芝以货币认缴出资5.00万元、叶绿婵以货币认缴出资2.50万元、范宏玲以货币认缴出资2.50万元。汇丰联合会计师事务所对本次出资进行了审验，并于2005年04月07日出具汇丰验报字[2005]048号验资报告。2005年04月02日，湖州市工商行政管理局对本次增资予以核

登记。本次增资后的股权结构如下：

金额单位：人民币万

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	协和基因	600.00	45.45%	货币、工业产权
2	湖州市妇幼保健院	260.00	13.00%	货币、专有技术
3	陆敏为代表的科技团队	300.00	15.00%	货币
4	周波惕	120.00	6.00%	货币
5	韩忠武	120.00	6.00%	货币
6	陆雁	120.00	6.00%	货币
7	陆敏	80.00	4.00%	货币
8	闫凤英	30.00	1.50%	货币
9	方健	30.00	1.50%	货币
10	王健	20.00	1.00%	货币
11	刘汉芝	10.00	0.50%	货币
12	叶绿婵	5.00	0.25%	货币
13	范宏玲	5.00	0.25%	货币
	合计	1330.00	100.00%	

2006年12月第三次股权变更

2006年10月15日，协和华东股东会决议同意湖州市幼保院将其持有的13%的股权转让给童永辉。2006年12月21日，湖州市工商行政管理局对本次股权转让予以核

1	童永辉	260.00	13.00%	货币
2	陆敏为代表的科技团队	300.00	15.00%	货币
3	周波惕	120.00	6.00%	货币

5	韩忠武	120.00	6.00%	货币
6	陆雁	120.00	6.00%	货币
7	陆敏	80.00	4.00%	货币
8	闫凤英	30.00	1.50%	货币
9	方健	30.00	1.50%	货币
10	王健	20.00	1.00%	货币
11	刘汉芝	10.00	0.50%	货币
12	叶绿婵	5.00	0.25%	货币
13	范宏玲	5.00	0.25%	货币
	合计	2,000.00	100.00%	

➤ 2007年02月第四次股权转让

2006年10月15日，协和华东股东会决议同意周波惕持有协和华东的6.00%的股权、陆敏为代表的科研团队9.00%的股权、陆敏4.00%的股权、闫凤英1.50%的股权、方健1.50%的股权、王健1.00%的股权、叶绿婵0.25%的股权、范宏玲0.25%的股权，合计23.50%的股权转让给童永辉。

转让方陆敏为代表的科研团队2006年11月27日与受让方童永辉签署股权转让协议，陆敏团队9.00%的股权受让对价为450万元，协议当天童永辉支付股权转让款175万元，余款175万元未予支付，未能办理股权转让变更手续，本股权转让合同纠纷于2008年12月解决，详见后文。

2007年02月15日，湖州市科学技术局对本次股权转让予以核准登记。本次股权转让后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	协和基因	900.00	45.00%	货币、工业产权
2	童永辉	550.00	27.50%	货币
3	陆敏为代表的科技团队	300.00	15.00%	货币、专有技术
4	韩忠武	120.00	6.00%	货币
5	陆雁	120.00	6.00%	货币
6	刘汉芝	10.00	0.50%	货币
	合计	2,000.00	100.00%	

➤ 2007年09月第五次股权转让

2007年09月17日，协和华东股东会决议同意将韩忠武和陆雁各自持有协和华东6.00%的股权转让给天津滨海新城镇产业投资有限公司（以下简称“滨海投资”）。2007

年09月24日，转让方韩忠武和陆雁与受让方滨海投资签署了《股权转让协议》，转让价格为所对应的注册资本出资额。2007年09月24日，湖州市工商行政管理局对本次股权转让予以核准登记。本次股权转让后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	协和基因	900.00	45.00%	货币、工业产权
2	童永辉	550.00	27.50%	货币
3	陆敏为代表的科技团队	300.00	15.00%	货币、专有技术
4	滨海投资	240.00	12.00%	货币
5	刘汉芝	10.00	0.50%	货币
	合计	2,000.00	100.00%	

➤ 2007年11月第六次股权转让

2007年09月02日，协和华东股东会决议同意将童永辉持有协和华东27.5%的股权转让给滨海投资。2007年11月05日，湖州市工商行政管理局对本次股权转让予以核准登记。本次股权转让后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元



对本次增资予以核准登记。本次增资后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	协和基因	2250.00	45.00%	货币、工业产权
2	滨海投资	1975.00	39.50%	货币
3	陆敏为代表的科技团队	120.00	2.40%	货币、专有技术
4	刘汉芝	10.00	0.20%	货币
5	何平	145.00	2.90%	货币
6	熊俊	145.00	2.90%	货币
7	韩俊钊	100.00	2.00%	货币
8	王学军	75.00	1.50%	货币
	合计	5000.00	100.00%	

2、2008年12月第七次股权转让

上述股权转让协议履行期间，协和华东与王中陆敏为代表的科研团队与童永辉股权转让合同纠纷经浙江省湖州市中级人民法院民事调解书（2007）湖民二初字第215号调解，继续履行原股权转让协议。因2008年05月19日协和华东完成增资变更，童永辉所持股权由原9.00%变为3.60%。2008年12月18日，湖州市工商行政管理局对本次股权转让予以核准登记。本次股权转让后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	协和基因	2250.00	45.00%	货币、工业产权
2	滨海投资	1975.00	39.50%	货币
3	陆敏为代表的科技团队	120.00	2.40%	货币、专有技术
4	刘汉芝	10.00	0.20%	货币
5	何平	145.00	2.90%	货币
6	熊俊	145.00	2.90%	货币
7	韩俊钊	100.00	2.00%	货币
8	王学军	75.00	1.50%	货币
9	童永辉	180.00	3.60%	货币、专有技术
	合计	5,000.00	100.00%	

3、2009年02月第八次股权转让

2009年01月07日，协和华东股东会决议同意童永辉将其持有的3.60%的股权转让给滨海投资。2009年02月11日，湖州市工商行政管理局对本次股权转让予以核准登记。本次股权转让后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	协和基因	2250.00	45.00%	货币、工业产权
2	滨海投资	2155.00	43.1%	货币、专有技术
3	陆敏为代表的科技团队	120.00	2.4%	货币、专有技术
4	刘汉芝	10.00	0.2%	货币
5	何平	145.00	2.9%	货币
6	熊俊	145.00	2.9%	货币
7	韩俊领	100.00	2%	货币
8	王学军	75.00	1.5%	货币
	合计	5000.00	100.00%	

➤ 2010年09月第九次股权转让

2010年08月30日，协和华东股东会决议

5	王学军	75.00	1.50%	货币
6	李健	290.00	5.80%	货币
	合计	5,000.00	100.00%	

截至评估基准日，协和华东股权未再发生变化。

4、近一年及评估基准日的财务状况及经营成果

协和华东近一年及评估基准日的财务状况及经营成果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
资产总额	22,762.01	22,028.11
负债总额	15,041.77	14,588.77
净资产	7,720.24	7,439.34
项目	2016年1-6月	2015年度
营业收入	1,913.24	3,272.64
利润总额	300.14	100.73
净利润	280.89	211.04

以上财务数据由瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了瑞华审字[2016]12010095号无保留意见审计报告。

5、适用的主要税项及税率：

➤ 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%、6%的税率计算销项税额，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	应税营业额的5%。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%计缴。

协和华东自2012年改缴纳增值税，其主营业务收入-干细胞检测存储均按6%税率
缴纳增值税

05月01日起，其应税收入按5%的税率简易计税缴纳增值税。

➤ 税收优惠及批文

根据企业所得税法及其实施细则的规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税。协和华东2015年9月17日通过高新技术企业资质复审取得换发的GR201533000996号高新技术企业证书，有效期限三年，在此期间协和华东所得税税率为15%。本次评估假设协和华东以后年度仍能通过高新技术企业资质审核，持续享有15%的企业所得税税收优惠。

(三)委托方和被评估单位之间的关系

委托方协和基因拟收购被评估单位协和华东股权。

二、评估目的

根据协和基因【2016】第01号总裁办公会会议纪要（2016年8月），本评估报告的评估目的是为协和基因拟收购协和华东股权行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为协和华东的股东全部权益价值，涉及的范围为协和华东申报的于评估基准日经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	172,927,953.67
货币资金	14,317,572.28
应收账款	5,104,760.85
预付款项	252,046.32
应收利息	27,152.33
其他应收款	151,824,537.81
存货	1,112,632.95
一年内到期的非流动资产	159,000.00
其它流动资产	130,251.13
二、非流动资产合计	54,692,089.88
长期应收款	289,945.18
投资性房地产	5,876,667.63

固定资产	31,650,590.87
其中：建筑物类	25,200,185.80
设备类	6,450,405.07
无形资产	2,641,378.47
其中：土地使用权	2,621,267.51
其他无形资产	20,110.96
长期待摊费用	6,609,433.63
递延所得税资产	746,719.90
其他非流动资产	6,877,354.20
三、资产总计	227,620,043.55
四、流动负债	150,417,679.97
应付账款	2,584,281.15
预收账款	134,976,886.32
应付职工薪酬	1,505,483.53
应交税费	1,056,828.61
应付利息	90,000.00
其他应付款	5,279,499.61
五、非流动负债	0.00
六、负债合计	150,417,679.97
七、净资产(所有者权益)	77,202,363.58

1. 委托评估对象在评估基准日持续经营，为持续经营假设前提下的评估；
2. 评估师仅对委托评估对象在评估基准日的价值进行了评估，不做其他任何承诺和保证；
3. 评估师未考虑国家宏观经济政策、法律法规及市场状况发生变化对评估结论的影响。

（二）评估假设前提及特殊事项说明

1. 评估师假设评估对象处于持续经营状态，不存在破产、清算、重组、并购、兼并、分立、股权转让等事宜；

2. 评估师假设评估对象在评估基准日不存在任何未决诉讼、仲裁、行政处罚、重大或有事项等；

3. 评估师假设评估对象在评估基准日不存在任何抵押、质押、担保、查封、冻结等权利限制事项；

4. 评估师假设评估对象在评估基准日不存在任何未披露的或有负债、或有资产、或有事项等；

现基础不均匀沉陷及墙体开裂等现象，总体使用情况较好。

机器设备：主要为各类配套系统、全自动酶免工作站、离心机、贮存箱、培养箱、细胞仪和相应的细胞处理设备，各类配套系统主要包括中央空调系统、变电系统、供水供电系统、净化系统等，设备主要分布在总部办公大楼、干细胞 A 区，大小设备合计 201 项。设备主要购置于 2006 年，2013 年-2015 年又购置更新部分设备，相关设备均有专人维护管理，定期检查，每年大检一次，保养较好，没有大修特修的情况，性能完好。

运输车辆：本次评估运输车辆共计 6 项，为桑塔纳牌轿车、五菱汽车、日产 NV200 多用途乘用车、别克 GL8 商务车、东风日产骐达轿车，目前车辆均正常使用。

电子设备：主要为电脑、空调、冷柜、打印机等办公设备，主要为 2006 年-2009 年购置，自 2013 年以来陆续购置部分电子设备，目前设备正常使用。

存货：主要为原材料、产成品。原材料主要为生产使用药品试剂和办公使用的零配件、办公用品；产成品为脐带血干细胞库公司生产的脐带血干细胞。

2项专利技术独占许可权原始入账价值16.00万元，账面价值2.01万元，详细情

况如下表所示：

单位：人民币万元

原始入账价值	账面价值
12.00	1.07
4.00	0.94

无形资产名称和内容	权利人	权证号	取得日期
皮肤干细胞胶原海绵膜人工活性皮肤的制备方法	戴育成	专利号：2004100534058	08.03
人脐带间充质干细胞创面涂层的制备方法和应用方法	戴育成	专利号：2008101364156	11.03

截至评估基准日上述两项专利技术均已终止失效。

协和华东已出具承诺与说明，此两项专利技术因技术更新，该专利技术终止失效对企业生产经营亦无影响。

2项商标许可使用权为股东协和基因无形资产出资，原定于2013年摊销完毕，截止评估基准日账面价值为0.00万元。

企业生产中已不再使

入账价值30.00万元，已

详细情况如下表所示：

单位：人民币万元

申请日期	原始入账价值	账面价值
2001.05.16	30.00	0.00
2001.06.20		

商标图样	权利人	类别	注册/申请号	专有期限
生命银行	协和基因	42	1969307	2012.10.07-2022.10.06
	协和基因	42	1963866	2012.11.07-2022.11.06

5、企业申报的账面未记录的无形资产情况

协和华东申报的账面未记录的无形资产共计7项专利，实用新型专利，详细情况如下表所示：

其中1项发明专利、6项

授权公告日	申请日
-------	-----

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利权人
1	带有液位及温度监控装置			

专利权人	授权公告日	申请日
协和华东	2016.06.15	2015.12.30
协和华东	2016.06.15	2015.12.30
协和华东	2012.05.30	2011.09.20
协和华东	2011.08.03	2010.12.27
协和华东	2011.08.31	2010.12.27
协和华东	2010.02.17	2009.04.14

2	一种用于胎盘组织运输保存盒	2015211281935	实用新型	
3	一种适用于单个核细胞分离的高管	2015211296733	实用新型	
4	一种脐带血干细胞分离装置			
5	一种细胞冻存盒支架	2010206715058		
6	一次性脐带切割刀组	201020681177X		
7	脐带快速切割器	2009200962858		

除上述资产外，协和华东无账面未记录的无形资产。

6、评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

7、本次资产评估报告中未引用其他机构出具的报告和结论。

四、价值类型及其定义

本次评估是为协和基因拟收购协和华东股权行为提供价值参考依据，一般为公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。其具体定义如下：

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

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额。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2016年06月30日。本次评估工作中所采用评估价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2016年06月30日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、协和基因【2016】第01号《股权转让协议》

2016年08月

10

10/10

10. 评估结论与评估假设的局限性说明

10.1. 评估结论的局限性说明

10.2. 评估假设的局限性说明

10.3. 评估结论与评估假设的局限性说明

10.4. 评估结论与评估假设的局限性说明

10.5. 评估结论与评估假设的局限性说明

10.6. 评估结论与评估假设的局限性说明

- 3、机动车辆行驶证；
- 4、设备购置合同、发票等；
- 5、专利登记证书；
- 6、其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料；
- 7、被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、委估资产的购置合同、协议；
- 2、中国人民银行评估基准

地级别基准地价表》以及《湖州市区基准地价一览表》；

- 19、《湖州市国土资源局国有建设用地使用权拍卖公告》（2016年1~6月份）；
- 20、搜集的相关价格信息；
- 21、评估人员现场座谈、勘察记录；
- 22、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

- 1、被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2、被评估单位提供的基准日审计报告、2013年会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、发票等财务资料；
- 3、被评估单位相关人员访谈记录；
- 4、被评估单位提供的其他有关资料；
- 5、协和基因与中同华签订的《资产评估业务约定书》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并能够用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险能够量化；

（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充

（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

协和华东收入、成本和费用之间存在比较稳定的配比关系，未来收益可以预期并量化，与获得收益相对应的风险也能预测并量化，因此本次评估可

易案例，产案例的具体交易条款难以获得，有关完整的指标、技术参数无法获取；且国内证券市场尚不够成熟，波动较大，股票价格受政策因素、资金因素等影响较大，很难以公司股票价格公正反映公司价值。因此，本次评估不宜采用市场法。

综合考虑本次评估目的是为协和基因拟收购协和华东股权行为提供价值参考依据，因此，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(二) 评估方法简介

1、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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、收益法

企业价值评估中的收益法，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。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：被评估企业的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_t ：被评估企业未来第t年的预期收益（企业自由现金流）

$R = \text{净利润} - \text{折旧/摊销} - \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

r：折现率（WACC，加权平均资本成本）

$$WACC = R_f \cdot \frac{E}{D+E} + r_D \cdot \frac{D}{D+E} \cdot (1-T)$$

n：预测期限

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、函证、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书。根据相关法律、法规、资产评估准则和评估师执业准则的要求，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方认可的关联方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

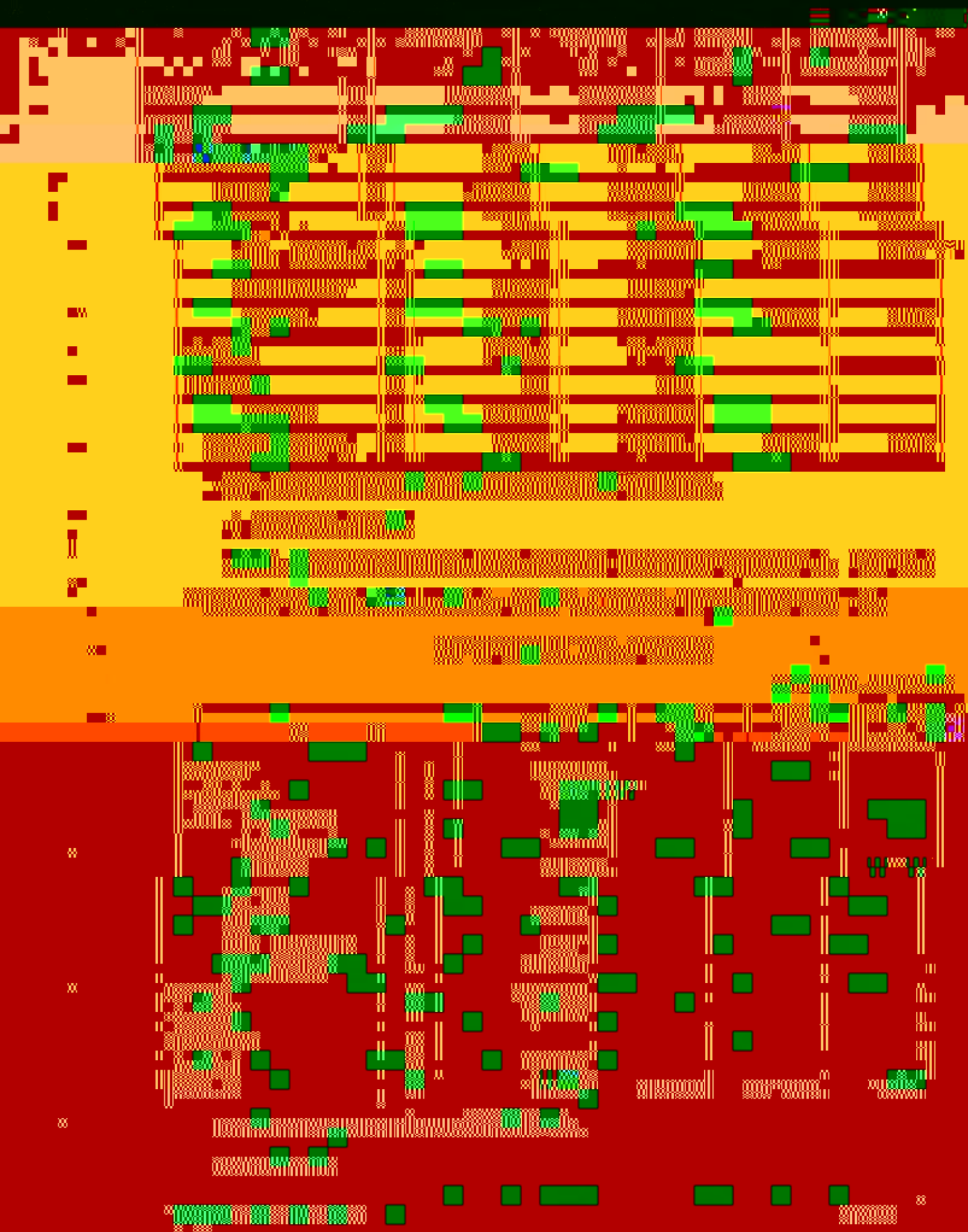
九、评估假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 2、本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- 3、本次评估以持续经营为前提，假设被评估单位于报告日后可正常取得业务相关资质，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；
- 4、本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生

目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等；

5、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

6、本次评估基于被评估单位未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，被评估单位的经营活动和提供的服务符合国家的有关法律、法规和经营



委托评估的协和华东的股东全部权益采用两种方法得出的评估结果分别为：

资产基础法的评估值为12,463.35万元，收益法评估值24,400.05万元，两种方法的评估结果差异11,936.85万元，差异率95.78%，产生差异的主要原因为：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置成本价值。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，对企业未来的预期

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2、评估报告使用的各有关方面应该了解并意识到，在进行评估工作中，评估人员依据评估有关规范意见的规定对委托方和被评估企业提供的评估对象产权权属证明文件、资料进行关注和必要的查验，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、本次评估中，我们参考和采用了被评估企业提供的 2012 年度至评估基准日的财务报表，我们还参考了中国国内上市公司中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据的真实性，我们估算依赖这些财务报

行了适当的调整。

5、本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则评估结论亦随之改变。我们的估算依赖于这些假设前提和条件，我们的估算依赖于这些假设前提和条件，我们的估算依赖于这些假设前提和条件。我们的估算依赖于这些假设前提和条件，我们的估算依赖于这些假设前提和条件。

会出现，因此有千万面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

6、资产清查瑕疵事项及处理方法

➤协和华东本次申报的产成品为脐带血干细胞库公共库存储的干细胞，具体明细如下表：

单位：人民币元

序号	名称	计量单位	库龄(月)	存放地点	账面价值	
					数量	金额
1	脐血存货	例	156	存储保管车间	277	601,855.83
2	脐带存货	例	120	存储保管车间	225	214,512.70
合 计					***	816,368.53

根据现脐带血造血干细胞库管理办法，各脐带血造血干细胞库均需建设配套公共存储库，本次申报的产成品为 502 例公共库存储的干细胞，系协和华东开展干细胞存储业务以来累计量，账面价值为其实际检测制备、存储费用。因干细胞存储的特殊要求，需保存在-196℃的液氮深低温储存罐中，非实际

因技术更新，企业生产中已不再使用
该专利技术终止失效对企业生产经营并无影响。

8、本次协和华东申报的账面未记录的无形资产共计 7 项专利，其中 1 项发明专利
6 项实用新型专利

11、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

12、本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

在此，请评估报告使用者注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求，恰当使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者承担。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求，恰当使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者承担（以及相关当事方另有约定的除外）。

3、本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年9月7日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页, 无正文)

评估机构法定代表人授权代表:

吕艳冬

吕艳冬



资产评估师:

资产评估师:

赵玉玲

赵玉玲

