

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、    评估程序实施过程和情况.....	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2016年6月30日的股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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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，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。

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  
资产评估报告书摘要

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”）拟收购协和华东干细胞基因工程有限公司（以下简称“协和华东”）股权所涉及的协和华东股东全部权益价值在评估基准日2016年6月30日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为协和华东的股东全部权益价值，评估范围是协和华东申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债，评估基准日为2016年6月30日，价值类型为市场价值。

本次评估选择收益法评估结果作为协和华东股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	17,292.80			
非流动资产	2	5,469.21			
其中：长期股权投资	3	-			
投资性房地产	4	587.67			
固定资产	5	3,165.06			
在建工程	6	-			
无形资产	7	264.14			
其中：土地使用权	8	262.13			
其他非流动资产	9	1,452.34			
资产总计	10	22,762.01			
流动负债	11	15,041.77			
非流动负债	12	-			
负债总计	13	15,041.77			
净 资 产	14	7,720.24	24,400.00	16,679.76	216.05

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相关数据和资料的真实性、合法性和完整性，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和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方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。

本次评估中，我们参考和采用了协和华东历史及评估基准日的财务数据，以及相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告数据和交易数据，我们假定上述财务报告数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报告中数据的事实并不表达我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

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。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场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。

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，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

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”）拟收购协和华东干细胞基因工程有限公司（以下简称“协和华东”）股权所涉及的协和华东股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 6 月 30 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为协和基因，被评估单位为协和华东，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的评估报告使用者。

##### （一）委托方概况

###### 1、注册登记情况

名称：协和干细胞基因工程有限公司

住所：华苑产业区梅苑路12号

法定代表人：王勇

注册资本：10000万人民币

企业类型：有限责任公司

经营期限：20010216至20500215

经营范围：干细胞工程系列产品的技术开发及研制销售；干细胞系列技术工程产品的产业化；单克隆抗体诊疗技术研究、开发应用及抗肿瘤新药产业化的技术研究；血液病及其他恶性疾病诊疗技术、细胞抗体、基因药物的技术、开发及研究；货物及技术的进出口业务；体外诊断试剂制造（以医疗器械生产企业许可证为准）；自有房产租赁；以下限分支机构：细胞相关产品销售（药品除外）；脐带血干细胞及其它组

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资源保存、干细胞工程系列产品的技术开发及产业化、干细胞临床移植；单克隆抗体诊疗技术研究开发和应用；基因药物和基因芯片的研发、生产和销售等。

协和基因拥有目前世界上规模最大的干细胞库之一——天津市脐带血造血干细胞库，该库是首批通过国家卫生部执业验收的脐带血造血干细胞库（卫脐血干细胞库字[2002]第002号），也是首批通过亚洲脐带血库组织验收的脐带血造血干细胞库，日处理脐带血能力100份，总储存量达到30万份。协和基因的干细胞项目被国家计委批准作为国家干细胞工程产品产业化基地高技术产业化示范工程建设项目（计高技[2000]1823号），2005年天津市政府认定其为“天津市重大高新技术产业项目”，并已正式通过项目专家组验收和竣工环境保护验收。

## (二)被评估单位概况

### 1、注册登记情况

名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

住所：潮州市田横路988号

法定代表人：吴明远

注册资本：5000万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2003年04月11日至2023年04月10日

经营范围：干细胞存储技术服务；干细胞生物技术研究开发、成果转让、技术咨询、技术服务和技术培训；细胞及相关产品的存储、制备等技术服务；细胞培养试剂及消耗品、生物诊断试剂及试剂盒的研究开发和销售；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需机械设备、零配件、原辅材料的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（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、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，以干细胞的存储、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产品产业化基地华东基地、国家干细胞工程技术研究中心浙江分中心的实施载体和承担单位。协和华东已建成储存容量50万人份的大规模标准化干细胞存储库、项目研发中心及多个干细胞实验室。经过多年的发展，目前干细胞库存储干细胞四万余人份，是长江以南最大的干细胞库。

协和华东拥有国家级及省级科技成果多项，2009年被评为浙江省高新技术企业。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、周波惕于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520.00万元，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；周波惕以货币出资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：人民币万元



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

汇丰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04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	周波惕	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“协和华东干细胞基因工程有限公司”（以下简称“协和华东”）。2003年05月08日，湖州市工商行政管理局对本次变更予以核准登记。

在此次变更中，公司章程修订明确股东为协和基因、湖州市妇幼保健院、陆敏为代表的管理团队、陆敏为代表的科技团队、周波惕，章程变更时未向工商部门提交以上变更的相关材料，该变更瑕疵在2005年01月股权变更时得到修正，详见后文。

➤ 2004年07月第一次股权变更

2004年07月08日，协和华东股东会决议同意周波惕将其持有的协和华东6%的股权转让给韩忠武。2004年07月14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	协和干细胞基因工程有限公司	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	周波惕	60.00	6.00%	货币
5	韩忠武	60.00	6.00%	货币
	合计	1,000.00	100.00%	

➤ 2005年01月第二次股权变更

2005年01月12日，协和华东股东会决议通过股东承诺与说明：协和华东成立时原股东陆敏实际应为以陆敏为代表的管理团队和以陆敏为代表的科技团队，成立时的章程未明确表述；2003年05月公司名称变更时，章程修订明确上述股东情况，但变更时未向工商部门提交以上变更的相关材料；本次正式提出变更，原变更所引起的相关责任由协和基因全权负责。其中根据“陆敏为代表的科技团队”其《授权委托书》所确认，“陆敏为代表的科技团队”由韩忠朝、方健、邱录贵、闫凤英、陆敏所组成。

股东会决议同意协和基因将其持有的协和华东5%的股权转让给陆雁，3%的股权转让给陆敏，1%的股权转让给王健，0.5%的股权转让给方健，0.5%的股权转让给闫凤英；陆敏为代表的管理团队将其持有的协和华东1%的股权转让给陆敏，1%的股权转让给陆雁，1%的股权转让给闫凤英，1%的股权转让给方健，0.5%的股权转让给刘汉芝，0.25%的股权转让给叶绿婵，0.25%的股权转让给范宏玲。

2005年01月31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	450.00	45.00%	货币、工业产权
2	湖州市妇幼保健院	130.00	13.00%	货币
3	陆敏为代表的科技团队	150.00	15.00%	专有技术
4	周波惕	60.00	6.00%	货币
5	韩忠武	60.00	6.00%	货币
6	陆雁	60.00	6.00%	货币
7	陆敏	40.00	4.00%	货币
8	闫凤英	15.00	1.50%	货币
9	方健	15.00	1.50%	货币
10	王健	10.00	1.00%	货币
11	刘汉芝	5.00	0.50%	货币
12	叶绿婵	2.50	0.25%	货币
13	范宏玲	2.50	0.25%	货币
	合计	1,000.00	100.00%	

➤ 2005年04月第一次增资

2005年04月01日，协和华东股东会决议同意注册资本增至2,000.00万元，新增注册资本1,000.00万元，其中：协和基因以货币认缴出资450.00万元、湖州市妇幼保健院以

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15.00万元、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12日，湖州市工商行政管理局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	900.00	45.00%	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	2,000.00	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协和华东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	260.00	13.00%	货币
3	陆敏为代表的科技团队	300.00	15.00%	货币、专有技术
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	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275万元，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	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

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	滨海投资	790.00	39.50%	货币
3	陆敏为代表的科技团队	300.00	15.00%	货币、专有技术
4	刘汉芝	10.00	0.50%	货币
	合计	2,000.00	100.00%	

➤ 2008年05月第二次增资

2008年02月14日，协和华东股东会决议同意注册资本增至5,000.00万元，新增注册资本3,000.00万元，其中：协和基因以货币认缴出资1,350.00万元，滨海投资以货币认缴出资1,185.00万元，何平以货币认缴出资145.00万元，熊俊以货币认缴出资145.00万元，韩俊领以货币认缴出资100.00万元，王学军以货币认缴出资75.00万元。

2008年05月16日，湖州汇丰创业会计师事务所有限公司对本次出资进行了审验，并出具了汇丰验报字[2008]089号验资报告。2008年05月19日，湖州市工商行政管理局

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	300.00	6.00%	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	韩俊领	100.00	2.00%	货币
8	王学军	75.00	1.50%	货币
	合计	5,000.00	100.00%	

➤ 2008年12月第七次股权转让

上述“2007年02月第四次股权转让”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31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	韩俊领	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%	

➤ 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	<b>5000.00</b>	<b>100.00%</b>	

➤ 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同意何平将其持有的2.90%的股权、熊俊持有的2.90%的股权转让给李健。2010年09月28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	协和干细胞基因工程有限公司	2250.00	45.00%	货币、工业产权
2	天津滨海新城镇产业投资有限公司	2155.00	43.10%	货币、专有技术
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	韩俊领	100.00	2.00%	货币
6	王学军	75.00	1.50%	货币
7	李健	290.00	5.80%	货币
	合计	<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>	

➤ 2015年04月第十次股权转让

2012年12月05日，协和华东股东会决议同意陆敏为代表的科技团队将其持有的2.40%的股权转让给协和基因。2015年04月30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	协和干细胞基因工程有限公司	2370.00	47.40%	货币、工业产权
2	天津滨海新城镇产业投资有限公司	2155.00	43.10%	货币、专有技术
3	刘汉芝	10.00	0.20%	货币
4	韩俊领	100.00	2.00%	货币

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，仅以前年度趸交客户逐年确认营业税金。

根据财政部、国家税务总局文件财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局公告2016第16号《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，协和华东原按5%税率缴纳营业税的租金收入，自2016年



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
<b>一、流动资产合计</b>	<b>172,927,953.67</b>
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
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>54,692,089.88</b>
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
<b>三、资产总计</b>	<b>227,620,043.55</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>150,417,679.97</b>
应付账款	2,754,281.15
预收款项	138,979,586.72
应付职工薪酬	1,506,483.82
应交税费	1,056,828.61
应付股利	900,000.00
其它应付款	5,220,499.67
<b>五、非流动负债</b>	<b>0.00</b>
<b>六、负债合计</b>	<b>150,417,679.97</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>77,202,363.58</b>

1、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，评估基准日财务数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了报告号为瑞华审字[2016] 12010095 号的无保留意见审计报告。

## 2、协和华东申报的实物资产情况

协和华东申报的账面记录的实物资产主要为投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、运输车辆、电子设备、存货。

投资性房地产：系房屋建筑物中培训中心及公寓楼中部分 1-3 层 5000 平方米，现出租给中铁十七局集团第一工程有限公司办公场所及员工宿舍使用，房屋施工质量较好，总体使用情况良好。

房屋建筑物：建筑物有总部办公大楼、传达室、干细胞 A 区、培训中心及公寓楼，构筑物主要为围墙、协和广场及道路建设、健身房、PCR 实验室等。建筑物均为钢筋混凝土框架结构，普通装修，给排水、消防水、电力照明、保护接地、弱电系统等配套设施完善，电气齐全。房屋建筑物均为 2006 年建成，施工质量较好，现场勘测未发

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、帕萨特轿车，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 年间购置，2013 年以来陆续更新购置部分电子设备，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共库存储的干细胞，分为脐带血干细胞和脐带间充质干细胞两类，共计 502 例，系协和华东开展干细胞存储业务以来累计量。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，非实际使用提取，不能开取，资产核查时未能查看实物，协和华东已出具相关承诺与说明，承诺产成品均正常保管，申报数量为实际数量，不存在账实不一、虚报、漏报情况。

3、协和华东无未申报的表外实物资产。

4、企业申报的账面记录的无形资产情况

协和华东申报的账面记录的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

➤ 土地使用权

协和华东申报的土地使用权共计 1 宗，2004 年 11 月通过出让方式取得，原始入账价值 341.90 万元，账面价值 262.13 万元，详细情况如下表所示：

权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	取得日期	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	他项权利
湖土国用(2009)第 9-7173 号	协和华东干细胞基因工程有限公司	湖州市经济技术开发区田横路 988 号	工业用地	04.11	50	76471	无

➤ 其他无形资产

协和华东申报的其他无形资产为 2 项专利技术独占许可权，2 项商标许可使用权。

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

无形资产名称和内容	权利人	权证号	取得日期	原始入账价值	账面价值
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	12.00	1.07
人脐带间充质干细胞创面涂抹的制备和储存应用方法	戴育成	专利号：2008101364156	11.12	4.00	0.94

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，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。

2项商标许可使用权为股东协和基因无形资产出资，原始入账价值30.00万元，已于2013年摊销完毕，截止评估基准日账面价值为0.00万元，详细情况如下表所示：

单位：人民币万元

商标图样	权利人	类别	注册/申请号	专有期限	申请日期	原始入账价值	账面价值
生命银行	协和基因	42	1969307	2012.10.07-2022.10.06	2001.05.16	30.00	0.00
	协和基因	42	1963866	2012.11.07-2022.11.06	2001.06.20		

#### 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，其中1项发明专利、6项实用新型专利，详细情况如下表所示：

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利权人	授权公告日	申请日
1	带有液位及温度监控装置的干细胞储存罐	2011103014799	发明专利	协和华东	2013.03.20	2011.10.09
2	一种用于胎盘组织运输保存盒	2015211281935	实用新型	协和华东	2016.06.15	2015.12.30
3	一种适用于单个核细胞分层的离心管	2015211296733	实用新型	协和华东	2016.06.15	2015.12.30
4	一种脐带血干细胞分离袋	2011203510686	实用新型	协和华东	2012.05.30	2011.09.20
5	一种细胞冻存盒支架	2010206715058	实用新型	协和华东	2011.08.03	2010.12.27
6	一次性脐带切割刀组	201020681177X	实用新型	协和华东	2011.08.31	2010.12.27
7	脐带快速切割器	2009200962858	实用新型	协和华东	2010.02.17	2009.04.14

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，一般为公开、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，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数额。

#### 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的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号总裁办公会会议纪要（2016年08月）。

##### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（于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修订，并于2014年03月01日起施行）；

2、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007年03月16日）；

3、财政部、国家税务总局文件财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年03月16日）；

5、第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订《中华人民共和国主

席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 08 月 30 日);

6、第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 08 月 28 日);

7、建设部令第 98 号《城市房地产抵押管理办法》(2001 年 08 月 15 日);

8、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(自 2015 年 12 月 01 日起实施);

9、财政部、国家税务总局联合发布的《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税【2015】104 号);

10、其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 准则依据

1、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知(财企[2004]20 号, 2004 年 02 月 25 日);

2、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号, 2003 年 01 月 28 日);

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知(中评协[2011]227 号, 2011 年 12 月 31 日);

4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知(中评协[2007]189 号, 2007 年 11 月 28 日);

5、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知(中评协(2012) 248 号, 2012 年 12 月 28 日);

6、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——无形资产》和《专利资产评估指导意见》的通知(中评协(2008) 217 号, 2008 年 11 月 28 日);

7、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知(中评协[2011]230 号, 2011 年 12 月 30 日);

8、财政部颁布的国内企业会计准则体系;

9、其他与评估相关的准则体系。

### (四) 权属依据

1、房屋所有权证;

2、国有土地使用权证;

- 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日执行的贷款利率（2015年10月24日执行）；
- 3、Wind 资讯；
- 4、《湖州市建设工程造价信息》（2016第06月刊）；
- 5、《房屋租赁合同》；
- 6、湖州市房地产市场交易、租赁信息；
- 7、《浙江省建筑、安装工程概算定额》、《浙江省工程建设其他费用定额》（2010版）；
- 8、《浙江省建设工程2010版计价依据》；
- 9、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；
- 10、国家计委 建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号，2002年01月07日)；
- 11、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号，2002年10月15日）；
- 12、国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670号，2007年03月30日）；
- 13、国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知（计价格[2002]125号）；
- 14、被评估单位主要建筑物工程图纸、结算资料、主要建筑物施工合同；
- 15、产品报价网 <http://www.zol.com.cn>；
- 16、易车网 <http://car.bitauto.com>；
- 17、《湖州市人民政府关于公布市区新一轮基准地价更新成果的通知》（湖政发〔2012〕03号）；
- 18、《湖州市区土地定级与基准地价评估更新报告（2011年）》、《湖州市区土

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、2012年-2015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可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（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分；（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，未来收益可以预测并能量化，与获得收益相对应的风险也能预测并量化，因此本次评估可以采用收益法。

资产基础法从企业构建角度反映了企业的价值，为企业后续的经营管理及考核提供了依据，且协和华东经营多年，其管理有序，会计核算健全，委估资产具备可利用的财务资料、构建资料，因此本次评估可以采用资产基础法。

由于目前我国企业、股权等交易市场不发达，难于收集到足够的同类企业产权交



易案例，案例的具体交易条款难以获得，有关调整的指标、技术参数无法获取；且国内证券市场发展尚不够成熟，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

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

式中：

$R_i$ ：被评估企业未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流）

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

r：折现率（WACC，加权平均资本成本）

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

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机构内部质量控制制度，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许可的相关当事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产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化；

7、本次收益法和市场法评估中，我们参考和采用了被评估公司历史及评估基准日的财务报表，以及我们在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，我们假定被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整，有关对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8、本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估公司管理层制定的盈利预测基础上的。本次评估假设被评估公司管理层提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料真实、完整、合理。企业对未来盈利预测的合理性和可实现性负责；

9、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；

10、本次评估假设股东所控制的现金流于年度内均匀流入或流出。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法对协和华东的股东全部权益价值进行评估。协和华东经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后资产账面价值为22,762.01万元，负债为15,041.77万元，净资产为7,720.24万元。

### (一) 资产基础法评估结果

采用资产基础法确定的协和华东净资产评估价值为12,463.15万元，比审计后账面净资产增值4,742.91万元，增值率为61.43%。资产基础法评估结果见下表：

#### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

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·资产评估报告书正文

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	17,292.80	17,207.82	-84.98	-0.49
非流动资产	2	5,469.21	10,297.10	4,827.89	88.27
其中：投资性房地产	3	587.67	1,125.84	538.17	91.58
固定资产	4	3,165.06	4,837.21	1,672.15	52.83
无形资产	5	264.14	2,881.71	2,617.57	990.99
其中：土地使用权	6	262.13	2,461.71	2,199.58	839.13
其他非流动资产	7	1,452.34	1,452.34		
<b>资产总计</b>	<b>8</b>	<b>22,762.01</b>	<b>27,504.92</b>	<b>4,742.91</b>	<b>20.84</b>
流动负债	9	15,041.77	15,041.77		
非流动负债	10	0.00	0.00		
<b>负债总计</b>	<b>11</b>	<b>15,041.77</b>	<b>15,041.77</b>		
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>12</b>	<b>7,720.24</b>	<b>12,463.15</b>	<b>4,742.91</b>	<b>61.43</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

## (二) 收益法评估结果

采用收益法确定的协和华东股东全部权益的市场价值为24,400.00万元，比审计后的账面净资产增值16,679.76万元，增值率为216.05%。收益法评估结果见下表：

### 资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	17,292.80			
非流动资产	2	5,469.21			
其中：长期股权投资	3	-			
投资性房地产	4	587.67			
固定资产	5	3,165.06			
在建工程	6	-			
无形资产	7	264.14			
其中：土地使用权	8	262.13			
其他非流动资产	9	1,452.34			
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>22,762.01</b>			
流动负债	11	15,041.77			
非流动负债	12	-			
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>15,041.77</b>			
<b>净资产</b>	<b>14</b>	<b>7,720.24</b>	<b>24,400.00</b>	<b>16,679.76</b>	<b>216.05</b>

收益法评估结果详细情况见收益法估算表。

## (三) 评估结论

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12,463.15万元，收益法的评估值24,400.00万元，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，对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，造成两种方法评估结果存在较大差异。

相对于收益法而言，资产基础法评价资产价值的角度和途径是间接的，仅能反映企业资产的自身价值，在进行企业价值评估时无法反映评估对象的综合获利能力和综合价值效应。收益法是把企业作为一个有机整体，以评价评估对象的价值，考虑了企业的生产经营能力，各项资产的合理利用以及其组合时的贡献因素发挥，也考虑了企业所具备的技术经验、市场地位、客户资源、团队优势以及所处行业本身的优势。协和华东主营业务为干细胞存储，为干细胞产业链上游，是干细胞产业最成熟最重要也是最具医学价值的细分行业。干细胞存储行业存在其本身业务特点，即其趸交业务占比较高，企业拥有大量的无息负债——预收趸交客户存储费，对股东权益存在较大的财务杠杆放大效应。具体而言，截至评估基准日，协和华东采取较为稳健投资策略，将其主要闲置资金（主要来源于预收取的趸交客户存储费）出借以获取利息收入，本次评估中确认为非经营性资产估值体现，为收益法估值的重要构成部分。

由于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，评估师经过对协和华东财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的及适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映协和华东的所有者权益价值，因此选定以收益法评估结果作为协和华东的股东全部权益价值的最终评估结论。

本评估结论根据以上评估工作得出。

## 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均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

4、本次评估中所涉及的被评估公司的未来盈利预测是建立在被评估公司管理层制定的盈利预测基础上的。被评估公司管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，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。

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和不可避免的因素很可能出现，因此有关方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，非实际使用提取，不能开取，资产核查时未能查看实物。

➢协和华东已出具相关承诺与说明，承诺产成品均正常保管，申报数量为实际数量，不存在账实不一、虚报、漏报情况。

## 7、资产权属存在瑕疵的事项及处理方法

➢协和华东申报的其他无形资产中的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

无形资产名称和内容	证载权利人	权证号	取得日期	原始入账价值	账面价值
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	12.00	1.07
人脐带间充质干细胞创面涂抹的制备和储存应用方法	戴育成	专利号：2008101364156	11.12	4.00	0.94

截至评估基准日上述两项专利技术均已终止失效。

➢协和已出具承诺与说明，此两项专利技术因技术更新，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，本次评估所采用收益法的评估结果中已包含上述资产的价值。

9、本评估结论未考虑流动性的影响。

10、本次评估结论未考虑纳税调整事项。

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正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、未征得我公司书面同意，本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）

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、市场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



北京中同华资产评估有限公司

二〇一六年九月七日

