

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西安国际医学中心有限公司拟股权转让所
涉及的北京汉氏联合生物技术股份有限公
司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中天华资评报字[2020]第10853号

(共1册, 第1册)

北京中天华资产评估有限责任公司



2020年9月25日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020122202000879

资产评估报告名称： 西安国际医学中心有限公司拟股权转让所涉及的
北京汉氏联合生物技术股份有限公司股东全部权
益价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中天华资评报字[2020]第10853号

资产评估机构名称： 北京中天华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 赵俊斌(资产评估师)、韩朝(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	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.....	19
三、评估对象和评估范围.....	19
四、价值类型.....	30
五、评估基准日.....	30
六、评估依据.....	30
七、评估方法.....	33
八、评估程序.....	38
九、评估假设.....	40
十、评估结论.....	41
十一、特别事项说明.....	41
十二、资产评估报告使用限制说明.....	44
十三、资产评估报告日.....	44
资产评估报告附件目录.....	46

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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、客观和公正的原则，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，并且已提请委托人及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。

西安国际医学中心有限公司拟股权转让 所涉及的北京汉氏联合生物技术股份 有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2020）第10853号

北京中天华资产评估有限责任公司接受西安国际医学中心有限公司的委托，对北京汉氏联合生物技术股份有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，西安国际医学中心有限公司拟转让其所持有的北京汉氏联合生物技术股份有限公司股权，本次评估目的为对该经济行为所涉及的北京汉氏联合生物技术股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。本次评估对象为北京汉氏联合生物技术股份有限公司股东全部权益，评估范围是北京汉氏联合生物技术股份有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以北京汉氏联合生物技术股份有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2020年6月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用市场法和收益法两种方法对北京汉氏联合生物技术股份有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

市场法评估结果：北京汉氏联合生物技术股份有限公司在评估基准日2020年6月30日的归属母公司净资产账面值为17,638.67万元，采用市场法评估后的（合并口径）归属母公司股东全部权益价值为237,887.97万元，评估增值220,249.30万元，增值率1248.67%。

收益法评估结果：北京汉氏联合生物技术股份有限公司在评估基准日2020年6月30日的归属母公司净资产账面值为17,638.67万元，采用收益法评估后的（合并口径）归属母公司股东全部权益价值为252,053.60万元，评估增值234,414.93万元，增值率1328.98%。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评

估结论，即北京汉氏联合生物技术股份有限公司股东全部权益价值为252,053.60万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

（一）借款及担保事项

2020年3月31日江西汉氏联合干细胞科技有限公司自中国银行股份有限公司上饶市分行取得的短期借款人民币5,000,000.00元，由北京汉氏联合生物技术股份有限公司与北京汉氏联合投资控股有限公司共同提供担保。

（二）重大期后事项

1.2020年1月下旬至本报告出具日，中国及其他国际社会受新型冠状病毒疫情（以下简称“疫情”）影响，国内大量餐饮、服务、生产制造企业的经营状况，产品生产要素成本，劳动力生产效率，劳动力供给均发生了不同程度的改变；政府工作方向短期内出现较大变化，且已因疫情制定发布了全国及地方性的，包括但不限于税务、生产、金融等方面的临时性政策；评估机构无法预测因疫情对被评估企业生产经营、获取补贴、融资、项目建设等方面产生的短期或长期影响。我们提请报告使用人关注此特别事项对引用本报告评估结论的潜在风险。

2.于评估基准日2020年6月30日西安国际医学投资股份有限公司持有北京汉氏联合生物技术股份有限公司30.79%的股权。委托人西安国际医学中心有限公司是西安国际医学投资股份有限公司的全资子公司。2020年7月24日，西安国际医学投资股份有限公司与西安国际医学中心有限公司签订了《股份转让协议》，西安国际医学投资股份有限公司将其持有的北京汉氏联合生物技术股份有限公司30.79%的股权转让给西安国际医学中心有限公司，截至评估报告出具日已完成过户手续。

截至2020年7月24日，汉氏联合股权结构表如下：

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例%
1	韩忠朝	53,350,000.00	53,350,000.00	48.3164
2	西安国际医学中心有限公司	34,000,000.00	34,000,000.00	30.7921
3	北京汉氏鼎盛投资中心（有限合伙）	5,850,000.00	5,850,000.00	5.2980
4	北京汉氏联合投资控股有限公司	4,369,000.00	4,369,000.00	3.9568
5	北京金科汇鑫创业投资中心（有限合伙）	3,400,000.00	3,400,000.00	3.0792
6	北京汉氏鼎盛投资中心（有限合伙）	3,158,000.00	3,158,000.00	2.8600
7	上海衡衍股权投资合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	2,000,000.00	1.8113
8	天津鑫创拓源管理咨询中心（有限合伙）	1,121,413.00	1,121,413.00	1.0156
9	冯立全	173,000.00	173,000.00	0.1567
10	国投安信期货有限公司一鸣谦精选新三板1期资产管理计划等5名基金理财产品	27,000.00	27,000.00	0.0245

11	天津健德等等 2 名境内非国有法人	34,000.00	34,000.00	0.0308
12	库存股	1,989,000.00	1,989,000.00	1.8013
13	其他中小股东合计	946,582.00	946,582.00	0.8573
	合计	110,417,995.00	110,417,995.00	100.00

注：库存股被评估单位拟减资注销。

(三) 截至评估报告出具日，北京汉氏联合生物技术股份有限公司有4款新药产品处于临床I期，但新药产品的临床试验费用较高、时间较长、参与方较多，临床试验结果受多种外界因素影响，包括临床试验方案、试验程序设计、受试者群体的规模及类型、受试者对试验方案的依从性等，导致公司在研项目的临床结果具有不确定性，本次评估考虑了该不确定性对评估值的影响。全球公认创新药物研发具有“高技术、高投入、高风险、长周期”的开发特点，被评估单位在研项目4款新药临床试验目前尚处于临床I期阶段，临床试验存在失败的风险，提请报告使用者注意！

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2021年6月29日。超过一年，需重新进行评估。

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，应当阅读资产评估报告正文。

西安国际医学中心有限公司拟股权转让 所涉及的北京汉氏联合生物技术股份 有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字（2020）第20853号

西安国际医学中心有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用市场法和收益法，对拟进行的股权转让行为涉及的北京汉氏联合生物技术股份有限公司股东全部权益在2020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

本项目委托人为西安国际医学中心有限公司，被评估单位为北京汉氏联合生物技术股份有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人简介：

1. 名称：西安国际医学中心有限公司（以下简称“西安国际”）
2. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
3. 统一社会信用代码：91610131596346562D
4. 住所：西安市高新区团结南路16号保障楼506室
5. 成立日期：2012-07-25
6. 营业期限：2012-07-25至无固定期限
7. 法定代表人：刘建军
8. 注册资本：100000万人民币
9. 主要经营范围：预防保健科；急诊科；内科；外科；妇产科；儿科；眼科；耳鼻喉科；口腔科；皮肤科；感染性疾病科；肿瘤科；康复医学科；重症医学科；麻醉

科；中医科；医学检验科；医学影像科；病理科；输血科；营养科；健康体检科；房屋租赁；停车服务；餐饮服务(取得许可证后方可经营，未经许可不得经营)；系统内职工培训；设备租赁；临床医学技术研发。(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)

(二) 被评估单位简介：

1. 公司名称：北京汉氏联合生物技术股份有限公司（以下简称汉氏联合或公司）
2. 注册地址：北京市北京经济技术开发区康定街1号院3号楼一、二层
3. 统一社会信用代码：911103027975666680
4. 法定代表人：韩忠朝
5. 注册资本：11041.7995万人民币
6. 成立日期：2007年01月08日
7. 营业期限：2007年01月08日至无固定期限

8. 经营范围：细胞工程、细胞系列技术工程、细胞治疗、细胞抗体、细胞医药、基因药物、保健品、化妆品、诊断试剂、医疗器械的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让、技术检测；销售化妆品（未经专项审批的项目除外）、办公用品、电子设备、仪器仪表、汽车、化工产品；投资管理；技术进出口、货物进出口；批发药品；零售药品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；批发药品、零售药品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。）

9. 历史沿革

(1) 2007年1月，北京汉氏联合生物技术有限公司有限设立，法定代表人为赵宝娜；注册资本为500万元；

(2) 2008年9月，汉氏联合第一次股权转让2008年8月21日，汉氏联合召开股东会，审议并通过股东赵宝娜将其持有的汉氏联合10%股权（对应注册资本100万元）转让予张剑，股东韩忠朝放弃优先购买权，并相应修改《公司章程》。

(3) 2010年1月，汉氏联合变更实收资本，汉氏联合实收资本变更为1,000万元。

(4) 2010年12月，汉氏联合第二次股权转让2010年11月1日，汉氏联合召开股东会，审议并通过张剑将其在汉氏联合的全部出资（50万元货币，50万知识产权，占汉氏联合注册资本10%）转让予北京爱海投资顾问有限公司，汉氏联合股东韩忠朝、赵宝娜就本次股权转让放弃优先购买权；并相应修改《公司章程》。

(5) 2013年6月，汉氏联合第三次股权转让2013年4月28日，汉氏联合召开股东会，审议并通过股东赵宝娜将其持有汉氏联合20%的股权转让予韩忠朝，爱海投资放弃优先购买权，并相应修改《公司章程》。

(6) 2014年7月，汉氏联合第二次变更注册资本2014年6月11日，并召开股东会，审议并通过了北京汉氏鼎盛投资中心（有限合伙）对汉氏联合增资95.09万元；爱海投资对汉氏联合增资10.56万元；注册资本从原1,000万元变更为1,105.65万元，并通过了汉氏联合章程修正案。

(7) 2014年11月，汉氏联合第四次股权转让，2014年10月17日，爱海投资与北京汉氏联合投资控股有限公司签订《股权转让协议》，约定爱海投资向汉氏投资转让其持有的汉氏联合5%股权，转让标的全部对价为人民币1000万元整，以现金支付。

同日，爱海投资与北京金科汇鑫创业投资中心（有限合伙）签订《股权转让协议》，约定爱海投资向金科汇鑫转让其持有的汉氏联合5%股权，转让标的全部对价为人民币1,500万元整，以现金支付。

2014年10月28日，汉氏联合召开股东会，审议并通过了汉氏联合原股东爱海投资将所持有公司10%股权转让给新股东汉氏投资和金科汇鑫，其他股东放弃优先购买权；张鸥辞去公司董事职务，并相应修改《公司章程》。

(8) 2015年1月，汉氏联合第三次变更注册资本，2014年11月26日，汉氏联合召开临时股东会，审议并通过了本次增加注册资本520.31万元，新增注册资本由西安开元投资集团股份有限公司以现金25,411.76万元认购（其中注册资本520.31万元；资本公积24,891.45万元），增资完成后公司注册资本为1,625.96万元；其他股东放弃优先购买权，并通过了汉氏联合章程修正案。

(9) 2015年1月22日，汉氏联合召开董事会，决议解聘赵宝娜经理职务，由韩忠朝担任。

(10) 2015年2月，汉氏联合第五次股权转让汉氏联合召开第1次临时股东会，审议并通过了韩忠朝将其持有的汉氏联合2%股权转让给西安国际医学投资股份有限公司，国际医学以现金1,588.24万元的价格认购其对应股份，其他股东放弃优先购买权；股东开元投资名称变更为国际医学，韩忠朝担任经理职务，并相应修改《公司章程》。

(11) 2015年7月，汉氏联合整体变更为股份有限公司，2015年6月25日，致同会计师事务所出具《审计报告》，确认截至2015年5月31日母公司账面净资产为264,650,910.36元，并确认发起人出资额已按时足额缴纳。2015年7月11日，汉氏联合召开股东会，同意以公司2015年5月31日为基准日经审计净的资产值（264,650,910.36元）折股，其中的100,000,000元按1：1折为100,000,000股，其余净资产计入公司资本公积。汉氏联合全体股东作为发起人，签署了《发起人协议》，各股东以各自所持有汉氏联合的股权比例作为在股份公司的持股比例。

2015年7月12日，公司召开创立大会，同意汉氏联合拟整体变更设立为北京汉氏联合生物技术股份有限公司；2015年7月20日，公司取得北京市工商行政管理局颁发的股份公司营业执照。

(12) 2015年7月，汉氏联合第一次变更股东、注册资本，2015年7月25日，汉氏

联合召开2015年第二次临时股东大会并作出决议，公司股本由10,000万股增加至10,316万股；通过《公司章程修正案》。

(13) 2015年11月，汉氏联合第二次变更注册资本，2015年10月15日，汉氏联合召开2015年第五次临时股东大会并作出决议，向华融证券股份有限公司、东方证券有限责任公司、华福证券有限责任公司、中原证券股份有限公司、万联证券有限责任公司及上海镕畿投资合伙企业（有限合伙）、上海衡衍投资合伙企业（有限合伙）定向增发620万股，每股9.1元，公司股本由10,316万股增加至10,936万股；通过《公司章程修正案》。

(14) 2015年12月，汉氏联合挂牌新三板，以做市交易方式开展非公开转让

(15) 2016年3月，汉氏联合第三次变更注册资本，汉氏联合召开2016年第一次临时股东大会并作出决议，向不超过3名具有做市商资格的证券公司定向发行股票上限130万股，发行价格不低于12.68元/股。本次定向发行后，公司股本由10,936万股增加至11,041.7995万股；通过《公司章程修正案》。截至2019年10月8日，公司在新三板挂牌，进行做市交易。

(16) 2020年4月，汉氏联合自新三板摘牌

综上，自成立以来，除原始股东缴纳出资外，公司累计对外融资3.6亿元。

10. 被评估单位基准日股权结构情况

截至评估基准日2020年6月30日，被评估单位股权结构如下表：

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例%
1	韩忠朝	53,350,000.00	53,350,000.00	48.3164
2	西安国际医学投资股份有限公司	34,000,000.00	34,000,000.00	30.7921
3	北京汉氏鼎盛投资中心（有限合伙）	5,850,000.00	5,850,000.00	5.2980
4	北京汉氏联合投资控股有限公司	4,369,000.00	4,369,000.00	3.9568
5	北京金科汇鑫创业投资中心（有限合伙）	3,400,000.00	3,400,000.00	3.0792
6	北京汉氏鼎鑫投资中心（有限合伙）	3,158,000.00	3,158,000.00	2.8600
7	上海衡衍股权投资合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	2,000,000.00	1.8113
8	天津鑫创拓源管理咨询中心（有限合伙）	1,121,413.00	1,121,413.00	1.0156
9	冯立全	173,000.00	173,000.00	0.1567
10	国投安信期货有限公司一鸣谦精选新三板1期资产管理计划等5名基金理财产品	27,000.00	27,000.00	0.0245
11	天津健德等等2名境内非国有法人	34,000.00	34,000.00	0.0308
12	库存股	1,989,000.00	1,989,000.00	1.8013
13	其他中小股东合计	946,582.00	946,582.00	0.8573
	合计	110,417,995.00	110,417,995.00	100.00

注：库存股被评估单位拟减资注销。

11. 基准日被评估单位长期股权投资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位	持股比例（%）	账面值
1	天津昂赛细胞基因工程有限公司	70.00	-
2	广州汉氏联合生物科技有限公司	100.00	350.00
3	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	100.00	542.00
4	河南省汉氏联合干细胞技术有限公司	72.00	432.00
5	杭州汉景辉投资管理有限公司	60.00	60.00
6	福建汉氏联合干细胞科技有限公司	51.00	105.00
7	贵州汉氏联合生物技术有限公司	62.35	773.61
8	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	51.00	8,190.40
9	汉氏联合（西安）生物科技有限公司	51.00	510.05
10	汉氏联合(天津)干细胞研究院有限公司	100.00	2,000.00
11	广州京汉生物科技有限公司	100.00	10,000.00
12	HEALTH&BIOTHFrance	83.20	1,252.58
13	江西汉氏药业有限公司	100.00	50.00
14	山东医科元多能干细胞生物工程有 限公司	35.00	147.48
15	汉氏联合（西安）生物技术应用有 限公司	34.00	350.39
16	北京希诺赛尔健康科技推广有限公 司	39.00	372.47
17	云南培爱生物科技有限公司	33.33	65.52
合计			25,201.50

注：本期通过同一控制下企业合并取得天津昂赛细胞基因工程有限公司70%的股权，长期股权投资入账价值为零。

12. 子公司及分公司情况如下：

1) 天津昂赛细胞基因工程有限公司

统一社会信用代码：9112011676760669X5

企业名称：天津昂赛细胞基因工程有限公司（以下简称：天津昂赛）

企业性质：有限责任公司

成立日期：2004-10-18

注册资本：3300万人民币

注册地址：天津经济技术开发区第四大街80号天大科技园B3座101室

法定代表人：韩忠朝

经营范围：细胞工程相关产品的技术开发及研制；细胞系列技术工程产品的技术开发服务及研制；细胞治疗技术、细胞抗体、基因药物的技术开发与研制；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品和技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务；细胞相关产品销售(药品除外)；干细胞采集、检测及储存服务(采血、血液制品和医疗项目除外)；会务服务；商务信息咨询；生物制剂(医药、危险品除外)、化妆品、实验器材、化工产品(危险化学品及易燃易爆易制毒品除外)批发兼零售；计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让及相关产品销售；医药器械生产(限分支机构或备案场所生产)及销售；食品经营(凭许可证开展经营活动)。(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) 广州汉氏联合生物科技有限公司

统一社会信用代码：91440113668112512D

企业名称：广州汉氏联合生物科技有限公司（以下简称：广州汉氏）

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007-10-16

注册资本：350万人民币

注册地址：广州市黄埔区开源大道11号科技企业加速器B3栋603室

法定代表人：韩忠朝

经营范围：自然科学研究和试验发展；医学研究和试验发展；药品研发；生物技术推广服务；生物技术开发服务；生物技术咨询、交流服务；生物技术转让服务；货物进出口(专营专控商品除外)；技术进出口；化学试剂和助剂制造（监控化学品、危险化学品除外)；化学试剂和助剂销售(监控化学品、危险化学品除外)

3) 北京汉氏联合干细胞研究院有限公司

统一社会信用代码：91110302562138909Y

企业名称：北京汉氏联合干细胞研究院有限公司（以下简称：北京研究院）

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2010-08-20

注册资本：500万人民币

注册地址：北京市北京经济技术开发区康定街1号14号楼3-2

法定代表人：韩忠朝

经营范围：生物药物、干细胞的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;销售化工产品、办公用品、电子产品、仪器仪表、汽车;批发药品或零售药品。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;批发药品或零售药品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。)

4) 河南省汉氏联合干细胞技术有限公司

统一社会信用代码：91410100571003088U

企业名称：河南省汉氏联合干细胞技术有限公司（以下简称：河南干细胞）

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：2011-03-09

注册资本：600万人民币

注册地址：郑州高新技术产业开发区长椿路11号河南大学科技园孵化2号楼B座8层

法定代表人：韩忠朝

经营范围：干细胞及其相关产品的研究；干细胞保管的技术咨询服务；销售；化妆品；化妆品的技术开发。

5) 杭州汉景辉投资管理有限公司

统一社会信用代码：91330110070974361U

企业名称：杭州汉景辉投资管理有限公司（以下简称：汉景辉投资）

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2013-06-28

注册资本：100万人民币

注册地址：杭州余杭区文一西路1500号2幢626室

法定代表人：陈红辉

经营范围：投资管理；生物医药技术咨询、技术服务、技术转让。

6) 福建汉氏联合干细胞科技有限公司

统一社会信用代码：91350100098138381M

企业名称：福建汉氏联合干细胞科技有限公司（以下简称：福建干细胞）

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2014-04-24

注册资本：500万人民币

注册地址：福建省福州市鼓楼区工业路611号福建火炬高新技术创业园1号楼1层北区第7工作室

法定代表人：韩忠朝

经营范围：干细胞技术开发应用；细胞工程、细胞治疗、细胞抗体、细胞医药、基因药物、保健品、化妆品的技术开发、技术咨询、技术转让;基因检测；化妆品、针纺织品批发、代购代销。(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)。

7) 贵州汉氏联合生物技术有限公司

统一社会信用代码：91520115067728071P

企业名称：贵州汉氏联合生物技术有限公司（以下简称：贵州汉氏）

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：2013-05-07

注册资本：1000万人民币

注册地址：贵州省贵阳市贵阳国家高新技术产业开发区金阳科技产业园创业大厦B227室

法定代表人：韩忠朝

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。（干细胞及其相关产品研究、开发、技术工程化;干细胞技术服务，干细胞化妆品的批发及零售。）

8) 江西汉氏联合干细胞科技有限公司

统一社会信用代码：91361100067475668F

企业名称：江西汉氏联合干细胞科技有限公司（以下简称：江西汉氏）

企业性质：其他有限责任公司

注册资本：15607.84万人民币

注册地址：江西省上饶经济技术开发区滨江片区

法定代表人：韩忠朝

经营范围：一般经营项目：干细胞检测及储存服务；细胞工程相关产品的技术研

究、开发及技术服务；细胞治疗技术、细胞抗体、基因药物技术的研究、开发；医院管理；销售化妆品；会议展览服务。(以上经营项目国家有专项规定凭相关有效许可证或资质证经营)

9) 汉氏联合（西安）生物科技有限公司

统一社会信用代码：91610131333706490A

企业名称：汉氏联合（西安）生物科技有限公司（以下简称：西安汉氏）

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2015-04-08

注册资本：1000万人民币

注册地址：西安市高新区团结南路16号保障楼302室

法定代表人：韩忠朝

经营范围：许可经营项目：细胞工程、细胞抗体、细胞治疗、细胞相关化妆品、医疗器械、保健品的检测；(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)一般经营项目：细胞工程、细胞抗体、细胞治疗、细胞相关化妆品、医疗器械、保健品的技术开发、技术咨询、技术服务、技术推广、技术转让；细胞医药、基因药物的研发；化妆品销售；实验试剂(不含危险、监控、易制毒化学品)的研发、产、销售；企业管理咨询。(以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目)

10) 汉氏联合（天津）干细胞研究院有限公司

统一社会信用代码：91120222MA05L4RQ1A

企业名称：汉氏联合（天津）干细胞研究院有限公司（以下简称：天津干细胞）

企业性质：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2016-09-26

注册资本：2000万人民币

注册地址：天津市武清开发区福源道北侧创业总部基地B10号楼1201室

法定代表人：韩忠朝

经营范围：干细胞医学工程研究，细胞抗体、基因药物技术开发、技术咨询，细胞生物产品、生物护肤品技术研发与推广，临床检验服务，生物药品制造，化妆品销售。(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)

11) 广州京汉生物科技有限公司

统一社会信用代码：91440101MA59GNNP5T

企业名称：广州京汉生物科技有限公司（以下简称：广州京汉）

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2016-12-09

注册资本：10000万人民币

注册地址：广州市黄埔区开源大道11号科技企业加速器B3栋602室

法定代表人：韩忠朝

经营范围：生物医疗技术研究；自然科学研究和试验发展；基因药物研发；干细胞药物研发；干细胞技术的研究、开发；生物技术推广服务；生物技术开发服务；生物技术咨询、交流服务；化妆品批发；化妆品零售；医疗用品及器材零售(不含药品及医疗器械)；其他文教办公用品制造；仪器仪表批发；技术进出口；商务咨询服务；会议及展览服务；干细胞系列技术工程产品的研发；干细胞工程系列产品的技术开发；干细胞系列技术工程产品的制造；细胞制剂及相关产品的制备；干细胞工程系列产品的制造；干细胞工程系列产品的销售；干细胞系列技术工程产品的销售；细胞制剂及相关产品的销售；干细胞生物技术咨询服务；干细胞生物技术转让服务；干细胞的采集、存储、制备服务(不含脐带血造血干细胞采集、存储)；免疫细胞的采集、存储、制备服务(不含脐带血造血干细胞采集、存储)；干细胞生物技术服务

12) HEALTH&BIOTECHFRANCE（法国汉氏联合有限责任公司）

企业名称：HEALTH&BIOTECHFRANCE（法国汉氏联合有限责任公司）（以下简称：法国汉氏）

注册日期：2015/04/03

法定代表人：LeGreffier

经营范围：干细胞产业化技术和产品研究

13) 江西汉氏药业有限公司

统一社会信用代码：91361100MA392BP946

企业名称：江西汉氏药业有限公司（以下简称：江西药业）

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019-12-12

注册资本：500万人民币

注册地址：江西省上饶经济技术开发区滨江片区蓝江路与中心大道交汇处

法定代表人：韩忠朝

经营范围：细胞药物研发、生产、销售；基基药物研发；技术开发、技术咨询、技术转让，技术服务；细胞相关产品销售(药品除外)；生物制药（医药、危险品除外），化妆品，实验器材，化工产品(危险化学品及易燃易爆易制毒品除外)批发兼零售；医

药器械生产及销售；生物医疗技术研究；自然科学研究和试验发展；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品和技术除外)。(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)

14) 山东医科元多能干细胞生物工程有限公司

统一社会信用代码：91370100088927053K

企业名称：山东医科元多能干细胞生物工程有限公司（以下简称：山东医科元）

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：2013-12-25

注册资本：1000万人民币

注册地址：济南高新区综合保税区港兴三路北段1号A2-1号楼B座1509室

法定代表人：邹方平

经营范围：生物技术、保健食品、仪器仪表的技术研发、技术咨询、技术转让、技术服务；消杀用品(不含危险化学品)的研发、销售、技术服务、技术推广；基因检测技术服务、技术咨询；医疗服务；技术进出口；干细胞、免疫细胞的采集、存储及技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；细胞库的建设、运营、维护；计算机软硬件及辅助设备、化工产品(不含危险化学品)、文化用品、日用百货、生物制品(不含疫苗)、化妆品、实验室设备及耗材的销售；互联网信息技术开发、技术转让；软件开发、销售；会议及展览展服务；文化活动交流策划；健康咨询；健康管理；健康科技项目开发；健康档案管理。(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)

15) 汉氏联合(西安)生物技术应用有限公司

统一社会信用代码：916101313337165768

企业名称：汉氏联合(西安)生物技术应用有限公司（以下简称：西安应用技术）

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015-04-08

注册资本：1000万人民币

注册地址：西安市高新区团结南路16号保障楼301室

法定代表人：马庆久

经营范围：许可经营项目：保健品、化妆品、诊断试剂、医疗器械的检测；(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)。一般经营项目：细胞基础研究和临床应用及推广；细胞技术服务；保健品、化妆品、诊断试剂、医疗器械的技术

开发、技术服务、技术咨询、技术转让；化妆品销售；企业管理咨询、管理。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

16) 北京希诺赛尔健康科技推广有限公司

统一社会信用代码：9111030256213895X2

企业名称：北京希诺赛尔健康科技推广有限公司（以下简称：希诺赛尔）

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：2010-08-20

注册资本：1111.11万人民币

注册地址：北京市北京经济技术开发区康定街1号1幢1层102

法定代表人：韩之海

经营范围：生物技术、干细胞、环保科技、消毒灭菌技术、生物科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；软件开发；基础软件服务；应用软件开发；会议服务；销售化妆品、办公用品、化妆品、卫生用品、电子设备、仪器仪表、化工产品、医疗器械I类、II类；批发汽车；货物进出口；委托生产化工产品、消毒产品、卫生用品；健康管理、健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；销售食品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品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。）

17) 云南培爱生物科技有限公司

统一社会信用代码：9153010333661433XH

企业名称：云南培爱生物科技有限公司（以下简称：云南培爱）

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2015-04-23

注册资本：240万人民币

注册地址：云南省昆明市盘龙区董家湾东庄片区上东城5幢1单元19层1903室

法定代表人：权海宗

经营范围：细胞工程系列产品的技术开发及产业化；细胞存储技术服务、技术咨询、技术检测；细胞基础研究和临床应用及推广；细胞产品销售；细胞抗体、细胞医药、基因药物、化妆品、诊断试剂、医疗器械的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让、技术检测；化妆品销售（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）

13.财务状况

汉氏联合近两年及评估基准日经审计的主要资产经营数据（合并口径）如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
资产总额	54,445.53	54,143.20	54,672.34
负债总额	19,768.68	25,930.83	32,250.77
净资产	34,676.85	28,212.37	22,421.57
归属母公司净资产	27,614.20	22,525.95	17,638.67
项目	2018年	2019年	2020年1-6月
营业收入	9,531.26	11,143.98	4,038.91
利润总额	-5,605.88	-6,416.93	-3,841.90
净利润	-5,831.47	-6,449.69	-3,844.66
归属母公司净利润	-4,570.80	-5,078.67	-2,909.56

汉氏联合近两年及评估基准日经审计的主要资产经营数据（母公司口径）如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
资产总额	43,090.16	43,556.05	44,952.43
负债总额	8,591.35	11,331.84	22,554.88
净资产	34,498.81	32,224.21	22,397.55
项目	2018年	2019年	2020年1-6月
营业收入	4,604.05	5,548.69	1,730.53
利润总额	-2,051.95	-2,247.78	-1,601.66
净利润	-2,158.99	-2,247.78	-1,601.66

以上财务数据来自汉氏联合提供的财务报表，其中2018年度、2019年度的财务报表已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字[2020]第ZB50619号标准无保留意见审计报告，2020年1-6月的财务报表已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字[2020]第ZB50787号标准无保留意见审计报告。

14.主要会计政策及税收政策

(1) 主要会计政策

汉氏联合及子公司持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和41项具体会计准则、其后颁布的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的规定进行确认和计量。

(2) 汉氏联合及子公司主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%，6%

税种	计税依据	税率
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%、20%、25%

(3) 税收优惠

北京汉氏联合生物技术股份有限公司于2017年10月25日经北京市科学技术厅、北京市财政厅、北京市国家税务局、大兴区分局认证，取得编号为GR201711001348的《高新技术企业证书》，高新技术企业证书有效期为3年。于2018年08月25日取得编号为20182050484002的《中关村高新技术企业证书》，高新技术企业证书有效期为3年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第28条的规定，高新技术企业有效期内适用15%的企业所得税税率。

子公司北京汉氏联合干细胞研究院有限公司（“北京研究院”）于2019年12月2日取得经北京市科学技术厅认证，编号为GR201911004079的《高新技术企业证书》，高新技术企业证书有效期为3年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第28条的规定，高新技术企业有效期内适用15%的企业所得税税率。

子公司福建汉氏联合干细胞科技有限公司（“福建汉氏”）于2018年11月30日经福建省科学技术委员会、福建省财政局、福建省国家税务局、福州市地方税务局重新认定并取得编号为GR201835000253的《高新技术企业证书》，高新技术企业证书有效期均为3年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第28条的规定，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。

子公司天津昂赛细胞基因工程有限公司（“天津昂赛”）于2017年10月10日经天津市科学技术厅、天津市财政厅、天津市国家税务局、天津市地方税务局认定并取得编号为GR201712000378的《高新技术企业证书》，高新技术企业证书有效期均为3年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第28条的规定，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。

子公司贵州汉氏联合生物技术有限公司（“贵州汉氏”）于2017年11月13日取得经贵州省科学技术厅、财政厅、国家税务局、贵阳市地方税务局认证，编号为GR201752000267的《高新技术企业证书》，高新技术企业证书有效期为3年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第28条的规定，高新技术企业有效期内适用15%的企业所得税税率。

子公司江西汉氏联合干细胞科技有限公司（“江西汉氏”）于2019年9月16日取得经江苏省科学技术厅、江西省财政厅、江西省国家税务局、上饶市地方税务局认证，编号为GR201936000860的《高新技术企业证书》，高新技术企业证书有效期为3年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第28条的规定，高新技术企业有效期内适用15%的企业所得税税率。

15.委托人和被评估单位之间的关系

于评估基准日2020年6月30日西安国际医学投资股份有限公司持有北京汉氏联合

生物技术股份有限公司30.79%的股权。委托人西安国际医学中心有限公司是西安国际医学投资股份有限公司的全资子公司。2020年7月24日，西安国际医学投资股份有限公司与西安国际医学中心有限公司签订了《股份转让协议》，西安国际医学投资股份有限公司将其持有的北京汉氏联合生物技术股份有限公司30.79%的股权转让给西安国际医学中心有限公司，截至评估报告出具日已完成过户手续。

截至评估报告出具日，委托人西安国际医学中心有限公司是被评估单位北京汉氏联合生物技术股份有限公司的股东。

二、 评估目的

西安国际医学中心有限公司拟转让其所持有的北京汉氏联合生物技术股份有限公司股权，本次评估目的为对该经济行为所涉及的北京汉氏联合生物技术股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为北京汉氏联合生物技术股份有限公司的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为北京汉氏联合生物技术股份有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日的账面资产总额54,672.34万元、负债32,250.77万元、净资产22,421.57万元。

北京汉氏联合生物技术股份有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	15,558.76
非流动资产	39,113.58
其中：长期股权投资	7,747.53
其他权益工具投资	205.73
其他非流动金融资产	3,000.00
固定资产	8,336.04
在建工程	3,091.03
无形资产	4,480.90
长期待摊费用	3,043.22
递延所得税资产	0.95

项目	账面价值
其他非流动资产	9,208.17
资产总计	54,672.34
流动负债	27,712.49
非流动负债	4,538.28
负债总计	32,250.77
净资产	22,421.57

基准日各项资产及负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了信会师报字[2020]第ZB50787号标准无保留意见审计报告。评估是在经审计的财务数据的基础上进行的。

1.实物资产情况

本次评估范围中的主要实物资产为汉氏联合的存货、固定资产、在建工程等资产。

(1) 存货主要包括原材料、在产品和库存商品等,存货权属状况无争议,存放于北京汉氏联合生物技术股份有限公司及各家子公司仓库内。

(2) 固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子办公设备。

房屋建筑物主要为位于江西汉氏的干细胞大楼,该房产已办理不动产权证,不动产权证号为赣(2019)上饶市不动产权第0028884号。

机器设备包括医疗灭菌器、生物液氮补给罐、成像系统、显微镜、脉动真空灭菌器、微量离心机等用于生产及业务经营需要的设备,购置于2013年6月至2020年6月期间,截至评估基准日均可正常使用。

车辆分别为母公司及各家子公司账上的比亚迪、丰田等小轿车、东风小型客车等车辆,车辆行驶证记载权利人分别为北京汉氏联合生物技术股份有限公司及各家子公司,无权属争议,车辆存放于各家停车场,均正常使用。

电子办公设备包括电脑、打印机、扫描仪及其他办公设备等。企业设备由设备部门进行统一管理,定期进行维修,设备保养状态良好,使用状态正常。

(3) 在建工程为天津昂赛的细胞产品国家工程中心建设项目和江西医管的在建设备—中央空调项目,目前在建工程正常施工。

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等;

汉氏联合的无形资产包括土地使用权及其他无形资产,土地使用权是分别位于天津的一块工业用地和江西的三块医卫慈善用地,其他无形资产包括专利43项、商标权44项、软件著作权37项及软件、非专利技术若干项,均纳入本次评估范围。具体情况如下:

(1) 土地使用权

截至评估基准日2020年6月30日，汉氏联合账面记录的土地使用权共4项，具体如下：

序号	宗地坐落	权证编号	取得日期	终止日期	土地用途	土地面积(平方米)	账面价值(万元)	权利人
1	上饶经济技术开发区蓝江路116号干细胞库、体检中心大楼	赣(2019)上饶市不动产权第0028884号	2016/9/13	2066/9/12	医卫慈善用地	14,663.05	342.68	江西汉氏联合干细胞科技有限公司
2	上饶经济技术开发区兴园大道以东、蓝江路以南	赣(2019)上饶市不动产权第0022084号	2016/7/9	2066/7/8	医卫慈善用地	5,460.60	127.77	江西汉氏联合干细胞科技有限公司
3	上饶经济技术开发区兴园大道以东、蓝江路以南	赣(2019)上饶市不动产权第0022083号	2016/7/9	2066/7/8	医卫慈善用地	38,928.80	910.86	江西汉氏联合干细胞科技有限公司
4	天津开发区第十三大街与黄海路交口	开单国用(2009)第040号	2008/10/30	2058/10/29	工业用地	6,178.53	192.12	天津昂赛细胞基因工程有限公司
合计						65,230.98	1,573.42	

(2) 专利

截至评估基准日2020年6月30日，汉氏联合及其子公司共拥有有效专利43项，具体如下：

序号	专利权人	专利名称	专利类型	专利号	申请日	授权公告日
1	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	吉祥物贴标(奇宝)	外观专利	20083008503 0.20	2008/ 4/11	2009/8/2 6
2	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	亚全能干细胞、其制备方法及其用途	发明专利	20081024004 0.80	2008/ 12/17	2013/3/1 3
3	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	亚全能干细胞、其制备方法及其用途(分案专利)	发明专利	20121016671 4.00	2008/ 12/17	2014/7/9
4	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	一种CD106阳性细胞、其鉴定、制备方法及应用	发明专利	20111042254 1.X	2011/1 2/16	2015/4/2 9
5	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	一种胎盘源母体间充质干细胞的制备方法专利	发明专利	20131019651 6.30	2013/ 5/24	2015/10/ 14

序号	专利权人	专利名称	专利类型	专利号	申请日	授权公告日
6	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	一种用 VCAM-1 检测 MSC 促内皮细胞增殖能力的方法	发明专利	20161000734 2.50	2016/ 1/6	
7	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	一种生物膜冷冻保存装置	实用新型	20162078180 0.60	2016/ 7/22	2016/12/ 21
8	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	欧洲专利：多能干细胞、其制备方法及其用途（瑞士、德国、法国、英国）	发明专利	欧洲专利申请号 09832886.7 欧洲专利号 2374871		2016
9	南开大学;北京汉氏联合生物技术股份有限公司	具有体内示踪和肿瘤治疗作用的间充质干细胞及其制备方法	发明专利	ZL201310695 256.4	2013/ 12/13	2018/1/1 9
10	天津昂赛细胞基因工程有限公司	一种间充质干细胞保存液	发明专利	ZL200610130 638.2	2006/ 12/28	2012/7/1 8
11	天津昂赛细胞基因工程有限公司	融合基因肿瘤疫苗及构建方法	发明专利	ZL200610129 599.4	2006/1 1/27	2011/12/2 8
12	天津昂赛细胞基因工程有限公司	人脐带间充质干细胞的制备方法	发明专利	ZL200610067 537.5	2006/ 2/27	2012/5/2 3
13	天津昂赛细胞基因工程有限公司	人胎盘、脐带间充质干细胞库及其构建方法	发明专利	ZL200510015 492.2	2005/ 10/18	2007/10/ 24
14	天津昂赛细胞基因工程有限公司	一种适用于机器大规模自动化灌装的细胞冻存袋	实用新型	ZL201821048 006.6	2018/ 7/4	2019/2/1
15	天津昂赛细胞基因工程有限公司	一种培养间充质干细胞的低血清浓度完全培养基和利用该培养基培养间充质干细胞的方法	发明专利	ZL200910068 510.1	2009/ 4/17	2011/4/20
16	天津昂赛; 江西汉氏	包含间充质干细胞和维生素的组合物及其组织修复中应用	发明专利	ZL201810328 580.5	2018/ 4/12	2019/12/ 31
17	汉氏转研究院	一种高效分离脐带间充质干细胞的方法	发明专利	ZL201310196 252.1	2013/ 5/24	2015/9/9
18	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	一种便携式医用保温箱	实用新型	ZL201620445 284.X	2016/ 5/17	2016/10/ 12

序号	专利权人	专利名称	专利类型	专利号	申请日	授权公告日
19	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	一种保持冻存细胞活性的干细胞凝胶制剂及其应用	发明专利	ZL201610878608.3	2016/10/8	2019/7/30
20	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	特异性增强 CRISPR-CAS 系统基因编辑效率的方法	发明专利	ZL201710948764.7	2017.10.12	2018.10.19
21	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	一种促进脂肪干细胞增殖的方法	发明专利	ZL201810259216.8	2018.03.27	2018.11.27
22	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	使用皮肤间充质干细胞治疗系统性硬化症	发明专利	ZL20181036455.8	2018.04.21	2019.07.23
23	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	表皮干细胞中采用 CRISPR-CAS 系统进行 CNE10 基因敲除	发明专利	ZL201810542016.3	2018.05.30	2019.07.23
24	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	包含间充质干细胞和维生素的组合物及其组织修复中应用	发明专利	ZL201810328580.5	2018.04.12	2019.12.31
25	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	一种造血干细胞穿刺提取器	实用新型	ZL201820690366.X	2018.05.10	2019.05.21
26	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	一种干细胞的分离装置	实用新型	ZL201820690369.3	2018.05.10	2019.02.01
27	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	一种干细胞存储用多层板冷藏柜	实用新型	ZL201820690372.5	2018.05.10	2018.12.21
28	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	一种干细胞条件培养基的恒低温处理装置	实用新型	ZL201820690373.X	2018.05.10	2019.02.01
29	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	一种干细胞规模扩增传代用振荡器	实用新型	ZL201820690376.3	2018.05.10	2019.02.01

序号	专利权人	专利名称	专利类型	专利号	申请日	授权公告日
30	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	一种用于干细胞快速提取的设备	实用新型	ZL201820690377.8	2018.05.10	2019.02.01
31	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	一种提高胚胎干细胞复苏的培养器	实用新型	ZL201820690382.9	2018.05.10	2019.02.01
32	贵州汉氏联合生物技术有限公司	一种干细胞存储设备	实用新型	ZL201721887025.3	2017/12/29	2018/8/14
33	贵州汉氏联合生物技术有限公司	一种防止干细胞被污染的设备	实用新型	ZL201721887032.3	2017/12/29	2018/8/14
34	贵州汉氏联合生物技术有限公司	一种造血干细胞的存储设备	实用新型	ZL201721887021.5	2017/12/29	2018/8/14
35	汉氏联合(天津)干细胞研究院有限公司	一种用于左半结肠癌的试剂盒	发明专利	ZL201611031356.7	2016/1/22	2018/10/9
36	汉氏联合(天津)干细胞研究院有限公司	一种用于帕金森综合症检测的试剂盒及其检测方法	发明专利	ZL201710115042.3	2017/2/28	2018/10/9
37	汉氏联合(天津)干细胞研究院有限公司	一种用于检测系统性红斑狼疮(SLE)的试剂盒及检测方法	发明专利	ZL201710167338.X	2017/3/20	2018/10/9
38	广州京汉生物科技有限公司	一种基于毛囊干细胞和硅凝胶敷料的皮肤重建方法	发明专利	ZL201310487717.9	2013/10/17	2016/1/27
39	广州京汉生物科技有限公司	一种毛囊干细胞的分离培养方法	发明专利	ZL201010622708.2	2010/12/24	2014/1/29
40	"HBBeijing	VÉSICULESEXTRACELLULAIRES DÉRIVÉESDECELLULESSOUCHES MÉSENCHYMATEUSES	发明专利	WO2019238693	2017/12/12	2019/12/19

序号	专利权人	专利名称	专利类型	专利号	申请日	授权公告日
41	HBFrance"	CELLULESSOUCHESMÉSENCHYMA TEUSESDÉRIVÉESDUTISSUPÉRINATAL:PROCÉDÉDEPRÉPARATIONETUTILISATIONSDECELLES-CI	发明专利	EP3551748	2017/10/6	2019/10/16
42	HBFrance	FORMULATIONDEGELDECELLULES SOUCHESPOURMAINTENIRLAVIABILITEDECELLULESCRYOCONSERVEESETSONUTILISATION	发明专利	FR3057141	2015/9/10	2018-04-13
43	"HBBeijing	COMPOSITIONPHARMACEUTIQUEPOURLÉTRAITEMENTDELARONCHOPATHIE,SONPROCÉDÉDEPRÉPARATIONETUTILISATIONASSOCIÉE	发明专利	WO2016041462	2019-06-11	2016/3/24

(3) 商标

截至评估基准日2020年6月30日，汉氏联合及其子公司共拥有商标权44项，具体如下：

编号	商标图样	持有人	注册号	分类	有效期
1	奇之宝	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	第 6622195 号	44	2020.04.28--2030.04.27
2	奇宝	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	6622202	44	2020.04.28--2030.04.27
3	脐之宝	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	6622200	44	2020.06.28--2030.06.27
4	脐宝	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	6622201	44	2020.07.28--2030.07.27
5	奇之宝	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	6622197	5	2020.09.28--2030.09.27
6	Health & Biotech 加 logo	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	6304176	10	2020.02.07--2030.02.06
7	Health & Biotech 加 logo	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	6304175	44	2011.06.14--2021.06.13
8	Health & Biotech 加 logo	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	6304174	5	2011.10.07--2021.10.06
9	奇宝宝图案	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	11510915	44	2014.02.21--2024.02.20
10	H&B 汉氏联合	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	13108214	44	2015.03.14--2025.03.13
11	图形（公司名竖标）	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	13108415	44	2015.03.14--2025.03.13
12	图形（公司名横标）	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	14500991	44	2015.06.14--2025.06.13

编号	商标图样	持有人	注册号	分类	有效期
13	手心图标	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	18346145	5、29-30、42	2017.02.21--2027.02.20
14	幸孕日	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	15259575	9	2015.10.14--2025.10.13
15	幸孕日	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	15259607	35	2016.11.21--2026.11.20
16		北京汉氏联合生物技术股份有限公司	29167914	42	2019.01.14--2029.01.13
17		北京汉氏联合生物技术股份有限公司	29159241	44	2019.06.07--2029.06.06
18		北京汉氏联合生物技术股份有限公司	29149598	42	2019.04.21--2029.04.20
19		北京汉氏联合生物技术股份有限公司	29167867	44	2019.05.28--2029.05.27
20	花型 H&B	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	31626641	44	2019.09.07--2029.09.06
21	花型 H&B	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	31630425	42	2019.09.07--2029.09.06
22	花型 H&B	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	31612736	10	2019.09.07--2029.09.06
23	花型 H&B	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	31626897	9	2019.09.07--2029.09.06
24	花型 H&B	北京汉氏联合生物技术股份有限公司	31627115	5	2019.09.07--2029.09.06
25	昂赛 AmCellGene	天津昂赛细胞基因工程有限公司	6714789	44	2020.5.14-2030.5.13
26	 AmCellGene	天津昂赛细胞基因工程有限公司	6714787	44	2020.6.28-2030.6.27
27		天津昂赛细胞基因工程有限公司	6714786	5	2020.5.14-2030.5.13
28	Cytohome	天津昂赛细胞基因工程有限公司	34052775	5	2019.8.28-2029.8.27
29	Cytohome	天津昂赛细胞基因工程有限公司	34059066	10	2019.8.28-2029.8.27
30	赛图家	天津昂赛细胞基因工程有限公司	34060352	10	2019.7.7-2029.7.6
31	赛图家	天津昂赛细胞基因工程有限公司	34060354	35	2019.6.28-2029.6.27

编号	商标图样	持有人	注册号	分类	有效期
32	赛图家	天津昂赛细胞基因工程有限公司	34069184	5	2019.7.21-2029.7.20
33	HICEL	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	21180233	5	2017.12.21--2027.12.20
34	HICEL	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	21179852	9	2017.12.21--2027.12.20
35	HICEL	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	21180093	10	2017.11.07--2027.11.06
36	HICEL	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	21180176	35	2017.11.07--2027.11.06
37	HICEL	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	21179967	42	2017.11.07--2027.11.06
38	HICEL	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	21180026	44	2017.11.07--2027.11.06
39	Higel	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	21180393	10	2017.11.07--2027.11.06
40	Higel	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	21180193	35	2017.11.07--2027.11.06
41	Higel	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	21180348	42	2017.11.07--2027.11.06
42	Higel	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	21180446	44	2017.11.07--2027.11.06
43	Higel	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	21896052	5	2017.12.28--2027.12.27
44		江西汉氏联合干细胞科技有限公司	18188795		2016.12.07—2026.12.06

(4) 软件著作权

截至评估基准日2020年6月30日，北京汉氏及其子公司共拥有软件著作权37项，具体如下：

序号	著作权人	软件名称	证书号	登记批准日期
1	天津昂赛细胞基因工程有限公司	昂赛细胞储户服务平台 app 软件 V1.0	软著登字第 1675025 号	2017.03.24
2	天津昂赛细胞基因工程有限公司	昂赛细胞核心生产业务管理信息系统 V1.0	软著登字第 1676084 号	2017.03.24
3	天津昂赛细胞基因工程有限公司	干细胞库物料管理系统 V1.0	软著登字第 4763346 号	2019.12.11

序号	著作权人	软件名称	证书号	登记批准日期
4	天津昂赛细胞基因工程有限公司	干细胞库审批管理系统 V1.0	软著登字第 4767538 号	2019.12.11
5	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	用户信息录入及统计分析管理系统	软著登字第 1333623 号	2016.06.24
6	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	智能细胞数据分析管理系统	软著登字第 1334439 号	2016.06.24
7	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	生物试剂大数据匹配系统 V1.0	软著登字第 4023947 号	2017.07.14
8	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	生物试剂冷凝系统 V1.0	软著登字第 4012151 号	2017.08.10
9	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	生物试剂制备控制系统 V1.0	软著登字第 4012149 号	2017.11.17
10	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	生物试剂检测系统 V1.0	软著登字第 4012144 号	2017.04.14
11	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	智能细胞检测系统 V1.0	软著登字第 3936520 号	2016.07.15
12	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	生物试剂储存管理系统 V1.0	软著登字第 4012142 号	2017.03.10
13	北京汉氏联合干细胞研究院有限公司	基于生物试剂的 DNA 编辑系统 V1.0	软著登字第 4046424 号	2018.09.21
14	福建汉氏联合干细胞科技有限公司	干细胞基因突变在线检测系统 V1.0	软著登字第 2547735 号	2018.03.29
15	福建汉氏联合干细胞科技有限公司	干细胞快速检测系统	软著登字第 2547727 号	2018.03.29
16	福建汉氏联合干细胞科技有限公司	干细胞生物抗体筛选软件	软著登字第 2547610 号	2018.03.29
17	福建汉氏联合干细胞科技有限公司	干细胞数据提取处理系统	软著登字第 2551239 号	2018.03.30
18	福建汉氏联合干细胞科技有限公司	干细胞提取分析软件	软著登字第 2547104 号	2018.03.29

序号	著作权人	软件名称	证书号	登记批准日期
19	福建汉氏联合干细胞科技有限公司	细胞常规图形数据处理系统	软著登字第2547102号	2018.03.29
20	福建汉氏联合干细胞科技有限公司	血液红细胞自动计数统计系统	软著登字第2547100号	2018.03.29
21	福建汉氏联合干细胞科技有限公司	血液样本数据采集管理系统	软著登字第2549740号	2018.03.29
22	福建汉氏联合干细胞科技有限公司	再生医学干细胞样本处理系统	软著登字第2547839号	2018.03.29
23	福建汉氏联合干细胞科技有限公司	再生医学细胞仪在线分析系统	软著登字第2547828号	2018.03.29
24	贵州汉氏联合生物技术有限公司	干细胞采集设备管理系统 V1.0	软著登字第1844879号	2017/6/13
25	贵州汉氏联合生物技术有限公司	干细胞分类存储管理系统 V1.0	软著登字第1844893号	2017/6/13
26	贵州汉氏联合生物技术有限公司	干细胞检测装置数据分析软件 V1.0	软著登字第1844906号	2017/6/13
27	贵州汉氏联合生物技术有限公司	干细胞提取检测分析系统 V1.0	软著登字第1844919号	2017/6/13
28	贵州汉氏联合生物技术有限公司	间充质干细胞提取元素分析系统 V1.0	软著登字第1843730号	2017/6/13
29	贵州汉氏联合生物技术有限公司	造血干细胞存储设备管理系统 V1.0	软著登字第1843146号	2017/6/13
30	贵州汉氏联合生物技术有限公司	脂肪干细胞提取数据分析系统 V1.0	软著登字第1843589号	2017/6/13
31	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	干细胞医学应用潜力分析软件 V1.0	软著登字第1381455号	2016.03.03
32	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	干细胞疾病治疗统计系统 V1.0	软著登字第1381456号	2016.03.03
33	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	干细胞元素含量分析软件 V1.0	软著登字第1381459号	2016.02.12

序号	著作权人	软件名称	证书号	登记批准日期
34	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	干细胞培养技术指导软件 V1.0	软著登字第 1381465 号	2016.02.11
35	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	干细胞移植治疗分析软件 V1.0	软著登字第 1381467 号	2016.02.11
36	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	干细胞库存储管理系统 V1.0	软著登字第 1381451 号	2016.02.04
37	江西汉氏联合干细胞科技有限公司	克隆干细胞技术交流平台 V1.0	软著登字第 1381453 号	2016.03.03

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为2020年6月30日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》;
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订);
8. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》(2017年10月30日国务院第191次常务会议通过);
9. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
11. 《财政部税务总局海关总署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);
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第538号);
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第50号);
14. 《中华人民共和国证券法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于2019年12月28日修订通过);
15. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
16. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财评〔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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38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. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
16. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
18. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）
19. 《在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（资产评估专家指引第10号）

（三） 权属依据

1. 国有土地使用证（或土地使用权出让合同）；
2. 不动产权证；
3. 机动车行驶证；
4. 专利权、商标权、软件著作权等权属文件；
5. 重要资产购置合同或凭证；
6. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（四） 取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》；
2. 北京汉氏联合生物技术股份有限公司未来规划资料；
3. 北京汉氏联合生物技术股份有限公司提供的历史经营数据；
4. 北京汉氏联合生物技术股份有限公司未来年度经营预算资料；
5. 评估人员现场座谈、勘察记录；
6. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
7. 其他相关资料。

（五） 其他参考依据

1. 北京汉氏联合生物技术股份有限公司提供的资产清查申报明细表；
2. 北京汉氏联合生物技术股份有限公司 2019 年及评估基准日的审计报告；
3. 《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）；
4. wind 资讯相关数据
5. 其他相关资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值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，分析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。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。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。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

资产基础法主要基于企业财务报表上的显性资产及负债为基础进行，不能完全反映企业拥有相关资质、市场资源、研发及管理团队资源、客户资源及商誉等对公司收益形成贡献的无形资产价值；本次不采用资产基础法。

本次评估根据被评估单位所处行业特点、被评估单位经营特点、我国资本市场中类似上市公司与非上市可比公司的特点等，综合考虑以上因素并结合本次评估实际情况，市场法取数来源与市场，反应了当前市场对公司股权的价值判断。北京汉氏联合生物技术股份有限公司股权为普通法人股，股权交易市场属于境内市场，同时北京汉氏联合生物技术股份有限公司主要业务在大陆内地，故本次上市公司比较法适用国内A股上市公司作为参考企业。故本次选用上市公司比较法确认评估值。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及市场法进行，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

(二) 市场法介绍

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。可比公司是在主营业务、企业规模、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司。一般来

讲，如果同行业内有足够多的可比公司用以选择，应尽量在同行业内选择可比公司。如果同行业内没有足够多的可比公司用以选择，也可以在其他行业内选择具有类似业务、增长潜力和风险因素的公司作为可比公司。

交易案例比较法是指获取并分析可比公司的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

本次评估根据被评估单位所处行业特点、被评估单位经营特点、我国资本市场中类似上市公司与非上市可比公司的特点等，确定选用上市公司比较法。

北京汉氏联合生物技术股份有限公司股权为普通法人股，股权交易市场属于境内市场，同时北京汉氏联合生物技术股份有限公司主要业务在大陆内地，故本次上市公司比较法适用国内 A 股上市公司作为参考企业。对被评估单位及各可比上市公司在盈利能力指标、成长能力、资产质量指标、偿付能力状况等方面的差异进行分析调整并考虑流动性折扣后确定被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值。

1.选择可比公司

选择与被评估单位属于同一行业、从事相同或相似的业务、交易类型一致、时间跨度接近、受相同经济因素影响的交易实例，同时对交易实例中标的企业的主要经营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公司规模、盈利能力、所处经营阶段等方面进行详细的研究分析，以选择可比公司。

2.分析调整财务报表

对所选择的可比公司的业务和财务情况与被评估单位的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集可比公司的各项信息，如与交易相关的交易报告书、独立财务顾问报告、审计报告、评估报告、盈利预测审核报告、行业统计数据、上市公司公告、研究机构的研究报告等。对上述从公开渠道获得的业务、财务信息进行分析、调整。

3.选择、计算、调整价值比率

在对参考企业财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，如市盈率(P/E 比率)、市净率(P/B 比率)、市销率(P/S 比率)等权益比率，或企业价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

4.运用价值比率

在计算并调整可比公司的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。

(三) 收益法评估介绍

1. 收益法适用的前提条件

(1) 被评估资产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) 被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3. 基本评估思路

本次将新药业务与细胞存储类等常规业务单独预测,其中对新药业务采用有限年期预测,对细胞存储类等常规业务采用永续方式预测。

被评估单位对集团合并报表层面新药业务和存储类等常规业务进行了分割,并编制了新药业务模拟报表。

一种新药从药物发现、临床前研究到临床试验、药品审批并上市一般需要10-15年时间,而生物药品因其技术难度更高,该领域一种新药的上市所需时间更长,因此,预测期内,出现替代产品的可能性较低。

北京汉氏联合生物技术股份有限公司目前拥有的专利大部分为发明专利,法定保护期为20年,部分专利为实用新型,法定保护期为10年。

综上,由于药品更新换代,年限到期后,还需投入新的资本,15年后新药研发成本及药品市场均存在不确定性,故本次将新药业务与细胞存储类等常规业务单独预测,本次评估新药业务预测期限选择15年。

4. 评估模型

(1) 北京汉氏联合生物技术股份有限公司细胞存储类等常规业务评估模型

1. 基本模型

$$E=B-D$$

式中: E: 评估对象的股东全部权益价值

B: 评估对象的企业价值

D: 评估对象的付息债务价值

式中: $B = P + \sum C_i + Q$

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

式中：P：评估对象的经营性资产价值

ΣC_i ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

R_i ：预测期内未来第*i*年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

R_{n+1} ：为未来第*n+1*年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

2) 收益指标

本次评估，由于北京汉氏联合生物技术股份有限公司下属子公司多为绝对控股，且业务关联度较高，存在关联方交易，本次使用企业合并口径的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本公式为：

$R = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (1)$$

w_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (2)$$

w_e ：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (3)$$

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (4)$$

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (5)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数,可通过查询万德咨询系统获取。

4) 收益年限的确定

北京汉氏联合生物技术股份有限公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素,故本次对细胞存储类等常规业务收益年限采用永续方式。

(2) 汉氏联合新药业务评估模型

1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = P + \sum C_i$$

P: 评估对象的经营性资产价值

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

式中:

R_i : 未来第t年的预期收益,本次评估收益口径为股权现金流(合并口径)

R_n : 为未来第n年及预期收益

r: 折现率

n: 未来预测收益期

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的溢余性资产(负债)的价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C1: 评估对象基准日存在的溢余现金类资产(负债)价值

C2: 评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产(负债)价值

2) 收益指标

本次评估,使用股权自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{借款还本} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$$

3) 预测期

被评估单位新药业务按15年期限预测。

4) 折现率

本次评估采用股权资本成本模型(CAPM)确定折现率r

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、 评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人員对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人員进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人員进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

(1) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

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。

2.假设汉氏联合及其子公司本期高新技术企业证书期满后，在预测期内仍能满足高新技术企业的认定标准而享受所得税税率优惠政策；假设企业持续经营，且开展经营活动所必须的资质、渠道在预测期内可以持续取得、使用。

3.假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4.假设汉氏联合及其子公司房屋租赁在合同期满时可以继续承租，保证企业的正常经营。

5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

6.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。

7.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。

8.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

9.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

10.在市场容量许可的条件下，生产经营计划能够实现。

11.假设新增的已签合同、进入签订流程的合同及未来预测可合作的客户能够按照预期执行。

12.假设评估基准日后被评估单位的专业能力和市场开拓能力保持水平，核心专业人员及管理团队在预测期内能保持稳定。

13.以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式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。

14.本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，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。

15.本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

16.本次评估未考虑潜在的技术资产侵权、技术泄密等情况对评估值造成的影响。

17.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准

日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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）市场法评估结果：

市场法评估结果：北京汉氏联合生物技术股份有限公司在评估基准日2020年6月30日的归属母公司净资产账面值为17,638.67万元，采用市场法评估后的（合并口径）归属母公司股东全部权益价值为237,887.97万元，评估增值220,249.30万元，增值率1248.67%。

（二）收益法评估结果：

收益法评估结果：北京汉氏联合生物技术股份有限公司在评估基准日2020年6月30日的归属母公司净资产账面值为17,638.67万元，采用收益法评估后的（合并口径）归属母公司股东全部权益价值为252,053.60万元，评估增值234,414.93万元，增值率1328.98%。

（三）结论确定

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值相对不准确。

收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。收益法的评估技术思路较好地体现了资产的“预期原则”，其未来收益现值能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反映企业的获利能力和增长能力，能将企业拥有的各项有形和无形资产及盈利能力等都反映在评估结果中，从而使评估结果较为公允；同时从投资的角度出发，一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的，股权投资的回报是通过取得权益报酬实现的，股东权益报酬是股权定价的基础。

基于以上原因，我们认为采用收益法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，因此本报告采用收益法的评估结果252,053.60万元。

十一、 特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论

本次评估中2018年度、2019年度的财务报表已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)

审计，并出具了信会师报字[2020]第ZB50619号标准无保留意见审计报告，2020年1-6月的财务报表已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字[2020]第ZB50787号标准无保留意见审计报告。

(二) 借款及担保事项

2020年3月31日江西汉氏联合干细胞科技有限公司自中国银行股份有限公司上饶市分行取得的短期借款人民币5,000,000.00元，由北京汉氏联合生物技术股份有限公司与北京汉氏联合投资控股有限公司共同提供担保。

(三) 重大期后事项

1.2020年1月下旬至本报告出具日，中国及其他国际社会受新型冠状病毒疫情（以下简称“疫情”）影响，国内大量餐饮、服务、生产制造企业的经营状况，产品生产要素成本，劳动力生产效率，劳动力供给均发生了不同程度的改变；政府工作方向短期内出现较大变化，且已因疫情制定发布了全国及地方性的，包括但不限于税务、生产、金融等方面的临时性政策；评估机构无法预测因疫情对被评估企业生产经营、获取补贴、融资、项目建设等方面产生的短期或长期影响。我们提请报告使用人关注此特别事项对引用本报告评估结论的潜在风险。

2.于评估基准日2020年6月30日西安国际医学投资股份有限公司持有北京汉氏联合生物技术股份有限公司30.79%的股权。委托人西安国际医学中心有限公司是西安国际医学投资股份有限公司的全资子公司。2020年7月24日，西安国际医学投资股份有限公司与西安国际医学中心有限公司签订了《股份转让协议》，西安国际医学投资股份有限公司将其持有的北京汉氏联合生物技术股份有限公司30.79%的股权转让给西安国际医学中心有限公司，截至评估报告出具日已完成过户手续。

截至2020年7月24日，汉氏联合股权结构表如下：

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例%
1	韩忠朝	53,350,000.00	53,350,000.00	48.3164
2	西安国际医学中心有限公司	34,000,000.00	34,000,000.00	30.7921
3	北京汉氏鼎盛投资中心（有限合伙）	5,850,000.00	5,850,000.00	5.2980
4	北京汉氏联合投资控股有限公司	4,369,000.00	4,369,000.00	3.9568
5	北京金科汇鑫创业投资中心（有限合伙）	3,400,000.00	3,400,000.00	3.0792
6	北京汉氏鼎鑫投资中心（有限合伙）	3,158,000.00	3,158,000.00	2.8600
7	上海衡衍股权投资合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	2,000,000.00	1.8113
8	天津鑫创拓源管理咨询中心（有限合伙）	1,121,413.00	1,121,413.00	1.0156
9	冯立全	173,000.00	173,000.00	0.1567
10	国投安信期货有限公司一鸣谦精选新三板1期资产管理计划等5名基金理财产品	27,000.00	27,000.00	0.0245

11	天津健德等等 2 名境内非国有法人	34,000.00	34,000.00	0.0308
12	库存股	1,989,000.00	1,989,000.00	1.8013
13	其他中小股东合计	946,582.00	946,582.00	0.8573
合计		110,417,995.00	110,417,995.00	100.00

注：库存股被评估单位拟减资注销。

（四）其他需要说明的事项

1. 截至评估报告出具日，北京汉氏联合生物技术股份有限公司有4款新药产品处于临床I期，但新药产品的临床试验费用较高、时间较长、参与方较多，临床试验结果受多种外界因素影响，包括临床试验方案、试验程序设计、受试者群体的规模及类型、受试者对试验方案的依从性等，导致公司在研项目的临床结果具有不确定性，本次评估考虑了该不确定性对评估值的影响。全球公认创新药物研发具有“高技术、高投入、高风险、长周期”的开发特点，被评估单位在研项目4款新药临床试验目前尚处于临床I期阶段，临床试验存在失败的风险，提请报告使用者注意！

2. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

3. 在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（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。

4. 我们获得了汉氏联合盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对汉氏联合盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了汉氏联合盈利预测的相关数据。我们对汉氏联合盈利预测的利用，不是对汉氏联合未来盈利能力的保证。

5. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

6. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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资产价格的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 除委托人、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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2020年6月30日起计算，至2021年6月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

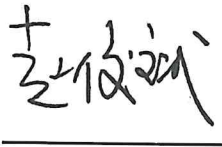
本资产评估报告结论正式提出日期为2020年9月25日。

(本页以下为签字盖章!)

资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

2020年9月25日

