

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解释评估结论，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 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：湖州市田横路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%的股权受让给陆雁，3%的股权受让给陆敏，1%的股权受让给王健，0.5%的股权受让给方健，0.5%的股权受让给闫凤英；陆敏为代表的管理团队将其持有的协和华东1%的股权受让给陆敏，1%的股权受让给陆雁，1%的股权受让给闫凤英，1%的股权受让给方健，0.5%的股权受让给刘汉芝，0.25%的股权受让给叶绿婵，0.25%的股权受让给范宏玲。

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 | 周波恂 | 60.00 | 6.00% | 货币 |
| 5 | 韩志武 | 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 | 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 | 5,000.00 | 100.00% | |

➤ 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 |
|------------------|-----------------------|
| 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、流动负债合计 | 150,417,679.97 |
| 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 |
| 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 ²) | 他项权利 |
|----------------------|-----------------|---------------------|------|-------|------|---------------------|------|
| 潮土国用(2009)第 9-7173 号 | 协和华东干细胞基因工程有限公司 | 潮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 = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 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 | | |
| 资产总计 | 8 | 22,762.01 | 27,504.92 | 4,742.91 | 20.84 |
| 流动负债 | 9 | 15,041.77 | 15,041.77 | | |
| 非流动负债 | 10 | 0.00 | 0.00 | | |
| 负债总计 | 11 | 15,041.77 | 15,041.77 | | |
| 净资产(所有者权益) | 12 | 7,720.24 | 12,463.15 | 4,742.91 | 61.43 |

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 | | | |
| 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 |

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。评估报告使用者应接有关法律、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。

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



委托方承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司拟收购协和华东干细胞基因工程有限公司股权之事宜需要，特委托贵公司对此所涉及的协和华东干细胞基因工程有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2016年6月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
- 2、负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
- 3、负责协调协和华东干细胞基因工程有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
- 4、协和华东干细胞基因工程有限公司提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
- 5、按照资产评估业务约定书之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
- 6、我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 7、在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方：协和干细胞基因工程有限公司（盖公章）

法定代表人（或授权人）签字：

年 月 日



被评估单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因协和干细胞基因工程有限公司拟收购我公司股权之需要，同意接受协和干细胞基因工程有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为2016年6月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
- 2、本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整，合法、有效；
- 3、本公司所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
- 4、所提供的企业经营管理资料客观、真实；
- 5、纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 7、在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



被评估单位：协和华东干细胞基因工程有限公司（盖公章）

法定代表人（或授权人）签字：

年月日



资产评估师承诺函

协和干细胞基因工程有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟收购协和华东干细胞基因工程有限公司股权所涉及的协和华东干细胞基因工程有限公司股东全部权益价值，以2016年6月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：吕艳冬

吕艳冬



资产评估师：赵玉玲

赵玉玲



二〇一六年九月七日



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 京财企许可[2008]0187号

批准机关: 北京市财政局

证书编号: 1020095

发证时间: 2008年7月28日



| | |
|--|--------------|
| 机构名称 | 北京中华资产评估有限公司 |
| 首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人) | 李伯阳 |
| 资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及相 关的咨询业务。 | |



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京中同华资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100020009

变更文号：财办企[2010]53号

序列号：0000098

发证时间：_____月_____日





营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码 91110102101880414Q

名称 北京中同华资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市西城区金融大街35号819室
 法定代表人 李伯阳
 注册资本 1000万元
 成立日期 1993年06月29日
 营业期限 1999年12月22日至 2049年12月21日
 经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年 07月 15日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

法人授权书

中同华司发[2016]6-2号

授权人：李伯阳

被授权人：吕艳冬

根据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）、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）、中华人民共和国财政部发布的《资产评估机构审批和监督管理办法》（财政部令第64号）等文件的相关规定，本公司法定代表人李伯阳对吕艳冬总经理授权如下：

一、授权范围

代表授权人签发被授权人负责范围内的评估业务相关文件。

二、被授权人的责任与义务

（一）被授权人应在其授权范围内，按照资产评估有关制度的规定，认真组织业务的执行，合理控制执业风险，审核报告及相关工作底稿，确保签发的报告不存在重大质量问题。

（二）被授权人因未能认真履行报告复核、签发职责所造成的法律责任，由被授权人承担。

（三）被授权人在组织业务执行、报告复核过程中，发现影响评估质量的重大问题，应及时向本公司风险控制委员会报告，提请集体审议，否则自负其责。

本授权书自2016年4月1日起至2016年12月31日有效。

北京中同华资产评估有限公司

法定代表人：



日期：2016年4月1日



资产评估业务约定书

中同华评约字[2016] 号

甲方（委托方）：协和干细胞基因工程有限公司

乙方（受托方）：北京中同华资产评估有限公司

一、委托项目名称：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评估项目

二、评估目的：为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行为提供市场价值参考

三、评估对象和评估范围：评估对象为协和华东干细胞基因工程有限公司股东全部权益价值，涉及的范围为协和华东干细胞基因工程有限公司申报的于评估基准日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的资产和负债，具体以评估申报明细表为准

四、评估基准日：2016年6月30日

五、价值类型：市场价值

六、评估业务完成期限

根据资产评估工作的时间安排，甲方应督促协和华东干细胞基因工程有限公司于2016年7月15日前完成资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产评估申报表、权属证明及其他相关资料。在正常情况下，乙方收到协和华东干细胞基因工程有限公司应提供的全部资料后，组织评估人员在20个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交《资产评估报告书》交换意见稿，经充分交换意见后，提交正式《资产评估报告书》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、评估服务费及支付方式

1. 根据国家规定、此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲、乙方协商本次资产评估服务费合计为人民币壹拾万元（含税）。差旅费用（包括乙方人员往来甲、乙方所在地），由乙方支付，乙方工作人员在甲方所在地食宿、交通、必要的办公场所通讯费用由乙方支付。

2. 支付方式：本约定书经双方签章后，乙方评估人员进驻现场三天内，甲方即支付给乙方伍万元；提交评估报告书交换意见稿时，甲方支付给乙方肆万元；提交正式评估报告书和全款增值税专用发票（税率为6%）时，甲方支付给乙方壹万元。

3. 如本约定书因甲方原因而中止，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

4. 乙方账号如下：

户 名：北京中同华资产评估有限公司

开户银行：交通银行北京分行百万庄支行

开户账号：1100 6113 7018 01001 9658



八、甲、乙方的责任

根据《资产评估准则—基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

1. 甲方的责任

督促协和华东干细胞基因工程有限公司及时提供评估所需要的全部资料，包括评估申报表、经济行为的批文、财务账簿凭证、产权证明文件、经济合同及其他有关资料，并以签字、盖章或者其他方式确认所提供文件、资料的真实性、完整性和合法性。作为评估程序的一部分，甲方和协和华东干细胞基因工程有限公司应分别向乙方提供一式伍份由企业法人或授权代表签字、单位盖章的承诺函和“关于进行资产评估有关事项的说明”，以明确委托方和被评估方的前述责任。

密切配合乙方进行的评估工作，特别是在乙方进行现场勘察及其他资产抽查核实工作时，甲方应指定专业人员配合。

为乙方在工作过程中协调企业内部及与评估相关的其他各有关中介机构、外部管理部门的关系创造良好条件。

2. 乙方的责任

在评估工作中，坚持独立、客观、公正的原则，认真执行法律和行政法规，对出具《资产评估报告书》承担相应的法律责任。作为评估程序的一部分，乙方应提供一式伍份“承诺函”，以明确乙方对《资产评估报告书》的责任。

遵守职业道德，对本次经济行为、甲方及协和华东干细胞基因工程有限公司提供的内部资料和评估结果，严守秘密。

乙方有义务指派专人指导甲方人员进行财产清查、编制资产评估申报表、搜集有关评估资料，并应做好与其他中介机构的协调工作。

九、资产评估报告书的使用者及使用范围

由履行本资产评估业务约定书出具的《资产评估报告书》的使用者为：甲方以及法律法规规定的使用者。

《资产评估报告书》仅供甲方及法律法规规定的使用者按本资产评估业务约定书规定的评估目的使用，乙方对上述资产评估报告使用者不当使用《资产评估报告书》所造成的后果不承担责任。

非为法律法规和评估行业规定许可，甲方未征得乙方同意，《资产评估报告书》的内容不得被摘抄、引用或者披露于任何公开媒体之上。

非为法律法规和评估行业规定许可，乙方未经甲方许可，不得将《资产评估报告书》的内容向第三



方提供或者公开。

十、业务约定书的变更、中止、解除

本业务约定书签订后，甲、乙方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。补充协议或者新的业务约定书未达成前，本业务约定书仍然有效。

本业务约定书签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲、乙方应签订补充协议或者重新签订业务约定书。

当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务约定书；相关限制无法排除时，乙方可以解除业务约定书。

业务约定书解除后，乙方根据已完成的工作量与甲方协商确定应收取或者退回的评估服务费。

十一、业务约定书争议的解决

凡因本约定书或与本约定书有关的一切争议，甲、乙方应友好协商解决，协商不成的，提交有管辖权法院诉讼解决。

十二、业务约定书的有效期限

本业务约定书经甲方、乙方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

十三、违约责任

甲、乙方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担相应的违约责任。因不可抗力无法履行业务约定书的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十四、对其他有关事项的约定

本业务约定书一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份。未尽事宜，由签约各方协商解决。



(本页无正文)

甲方(委托方): 协和干细胞基因工程有限公司

住所:

负责人:

电话:

传真:

邮编:

2016年07月18日



乙方(受托方): 北京中同华资产评估有限公司

住所: 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

负责人:

电话: 86-10-6809 0001 / 0002

传真: 86-10-6809 0099

邮编: 100077

2016年07月18日



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

资产评估明细表

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

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年6月30日

表1

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 账面净值 | | 评估价值 B | 增减值 C=B-A | 增值率% D=C/A×100 |
|------------|------|-----------|-----------|--------------|-------------------|
| | A | | | | |
| 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 |
| 投资性房地产 | 4 | 587.67 | 1,125.84 | 538.17 | 91.58 |
| 固定资产 | 5 | 3,165.06 | 4,837.21 | 1,672.15 | 52.83 |
| 无形资产 | 7 | 264.14 | 2,881.71 | 2,617.57 | 990.99 |
| 其中：土地使用权 | 8 | 262.13 | 2,461.71 | 2,199.58 | 839.13 |
| 其他非流动资产 | 9 | 1,452.34 | 1,452.34 | | |
| 资产总计 | 10 | 22,762.01 | 27,504.92 | 4,742.91 | 20.84 |
| 流动负债 | 11 | 15,041.77 | 15,041.77 | | |
| 负债总计 | 13 | 15,041.77 | 15,041.77 | | |
| 净资产(所有者权益) | 14 | 7,720.24 | 12,463.15 | 4,742.91 | 61.43 |

评估机构：北京中同华资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

表2 金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|-------------|----------------|----------------|---------------|-----------|
| 1 | 一、流动资产合计 | 172,927,953.67 | 172,078,161.76 | -849,791.91 | -0.49 |
| 2 | 货币资金 | 14,317,572.28 | 14,317,572.28 | | |
| 3 | 应收账款 | 5,104,760.85 | 5,104,760.85 | | |
| 4 | 预付款项 | 252,046.32 | 218,622.94 | -33,423.38 | -13.26 |
| 5 | 应收利息 | 27,152.33 | 27,152.33 | | |
| 6 | 其他应收款 | 151,824,537.81 | 151,824,537.81 | | |
| 7 | 存货 | 1,112,632.95 | 296,264.42 | -816,368.53 | -73.37 |
| 8 | 一年内到期的非流动资产 | 159,000.00 | 159,000.00 | | |
| 9 | 其它流动资产 | 130,251.13 | 130,251.13 | | |
| 10 | 二、非流动资产合计 | 54,692,089.88 | 102,971,065.91 | 48,278,976.03 | 88.27 |
| 11 | 长期应收款 | 289,945.18 | 289,945.18 | | |
| 12 | 投资性房地产 | 5,876,667.63 | 11,258,420.00 | 5,381,752.37 | 91.58 |
| 13 | 固定资产 | 31,650,590.87 | 48,372,093.00 | 16,721,502.13 | 52.83 |
| 14 | 其中：建筑物类 | 25,200,185.80 | 38,985,832.00 | 13,785,646.20 | 54.70 |
| 15 | 设备类 | 6,450,405.07 | 9,386,261.00 | 2,935,855.93 | 45.51 |
| 16 | 无形资产 | 2,641,378.47 | 28,817,100.00 | 26,175,721.53 | 990.99 |
| 17 | 其中：土地使用权 | 2,621,267.51 | 24,617,100.00 | 21,995,832.49 | 839.13 |
| 18 | 其他无形资产 | 20,110.96 | 4,200,000.00 | 4,179,889.04 | 20,784.13 |
| 19 | 长期待摊费用 | 6,609,433.63 | 6,609,433.63 | | |
| 20 | 递延所得税资产 | 746,719.90 | 746,719.90 | | |
| 21 | 其他非流动资产 | 6,877,354.20 | 6,877,354.20 | | |
| 22 | 三、资产总计 | 227,620,043.55 | 275,049,227.67 | 47,429,184.12 | 20.84 |
| 23 | 四、流动负债合计 | 150,417,679.97 | 150,417,679.97 | | |
| 24 | 应付账款 | 2,754,281.15 | 2,754,281.15 | | |
| 25 | 预收款项 | 138,979,586.72 | 138,979,586.72 | | |
| 26 | 应付职工薪酬 | 1,506,483.82 | 1,506,483.82 | | |
| 27 | 应交税费 | 1,056,828.61 | 1,056,828.61 | | |
| 28 | 应付股利 | 900,000.00 | 900,000.00 | | |
| 29 | 其它应付款 | 5,220,499.67 | 5,220,499.67 | | |

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

表2 金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|--------------|----------------|----------------|---------------|-------|
| 30 | 六、负债合计 | 150,417,679.97 | 150,417,679.97 | | |
| 31 | 七、净资产(所有者权益) | 77,202,363.58 | 124,631,547.70 | 47,429,184.12 | 61.43 |

评估机构：北京中同华资产评估有限公司

货币资金--现金评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表3-1-1

金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 存放部门(单位) | 币种 | 账面价值 | | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|----|----------|-----|------|----------|----------|-----|------|----|
| | | | 外币 | 人民币 | | | | |
| 1 | 财务部 | 人民币 | | 9,101.23 | 9,101.23 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 合计 | | | | 9,101.23 | 9,101.23 | | | |

存货-原材料评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表3-9-1

金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 计量单位 | 库龄(月) | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增值率 % | 备注 |
|----|---------|--------------|------|-------|------|-------|--------|---------|-------|--------|---------|-------|----|
| | | | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | |
| 1 | 挂板式移液器架 | | 个 | 24 | 库房 | 2 | 85.47 | 170.94 | 2 | 85.47 | 170.94 | | |
| 2 | 伞状移液器架 | | 个 | 24 | 库房 | 1 | 85.47 | 85.47 | 1 | 85.47 | 85.47 | | |
| 3 | 流式细胞管 | | 支 | 1 | 库房 | 11600 | 0.13 | 1504.61 | 11600 | 0.13 | 1504.61 | | |
| 4 | 离心管 | 1.5ML, 尖底 | 支 | 2 | 库房 | 8000 | 0.08 | 615.39 | 8000 | 0.08 | 615.39 | | |
| 5 | 塑料试管 | 12*60mm | 支 | 2 | 库房 | 12000 | 0.07 | 871.79 | 12000 | 0.07 | 871.79 | | |
| 6 | 软试管 | | 支 | 2 | 库房 | 19500 | 0.06 | 1169.66 | 19500 | 0.06 | 1169.66 | | |
| 7 | 冷冻管 | 1.8ml | 支 | 2 | 库房 | 8500 | 0.19 | 1634.30 | 8500 | 0.19 | 1634.30 | | |
| 8 | 吸管 | 1ml | 支 | 2 | 库房 | 8250 | 0.09 | 706.68 | 8250 | 0.09 | 706.68 | | |
| 9 | 母血试管 | | 支 | 3 | 库房 | 800 | 1.01 | 810.20 | 800 | 1.01 | 810.20 | | |
| 10 | 橡胶手套 | 小号 | 双 | 4 | 库房 | 1400 | 0.56 | 779.48 | 1400 | 0.56 | 779.48 | | |
| 11 | 橡胶手套 | 中号 | 双 | 4 | 库房 | 1000 | 0.56 | 560.88 | 1000 | 0.56 | 560.88 | | |
| 12 | 帽子 | | 只 | 2 | 库房 | 6400 | 0.26 | 1692.42 | 6400 | 0.26 | 1692.42 | | |
| 13 | 口罩 | | 只 | 2 | 库房 | 15830 | 0.18 | 2844.27 | 15830 | 0.18 | 2844.27 | | |
| 14 | 一次性医用棉签 | 7.5cm, 50支/包 | 包 | 5 | 库房 | 800 | 0.62 | 492.30 | 800 | 0.62 | 492.30 | | |
| 15 | 吸头 | 1ml | 个 | 1 | 库房 | 28000 | 0.10 | 2870.77 | 28000 | 0.10 | 2870.77 | | |
| 16 | 吸头 | 0.2ml | 个 | 1 | 库房 | 54000 | 0.07 | 3598.90 | 54000 | 0.07 | 3598.90 | | |
| 17 | 吸头 | 0.01ml | 个 | 6 | 库房 | 6000 | 0.07 | 432.50 | 6000 | 0.07 | 432.50 | | |
| 18 | 冷冻袋 | 50ml | 箱 | 2 | 库房 | 0 | | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | |
| 19 | 转移袋 | 100ml | 只 | 3 | 库房 | 200 | 2.39 | 478.63 | 200 | 2.39 | 478.63 | | |
| 20 | 转移袋 | 25ml | 只 | 3 | 库房 | 500 | 1.88 | 940.17 | 500 | 1.88 | 940.17 | | |
| 21 | 脐血采血袋 | 200ml | 只 | 2 | 库房 | 400 | 8.46 | 3384.41 | 400 | 8.46 | 3384.41 | | |
| 22 | 注射器 | 1ml | 支 | 10 | 库房 | 700 | 0.25 | 174.23 | 700 | 0.25 | 174.23 | | |
| 23 | 注射器 | 5ml | 支 | 5 | 库房 | 3600 | 0.25 | 892.31 | 3600 | 0.25 | 892.31 | | |
| 24 | 注射器 | 10ml | 支 | 1 | 库房 | 900 | 0.39 | 347.74 | 900 | 0.39 | 347.74 | | |
| 25 | 注射器 | 20ml | 支 | 4 | 库房 | 1300 | 0.43 | 555.55 | 1300 | 0.43 | 555.55 | | |
| 26 | 注射器 | 50ml | 支 | 2 | 库房 | 1600 | 1.11 | 1777.78 | 1600 | 1.11 | 1777.78 | | |
| 27 | 输血器 | | 支 | 3 | 库房 | 425 | 1.45 | 617.52 | 425 | 1.45 | 617.52 | | |
| 28 | 纱布块 | | 片 | 2 | 库房 | 51500 | 0.16 | 8370.20 | 51500 | 0.16 | 8370.20 | | |
| 29 | 树脂胶带 | 脐血, 90mm*60m | 卷 | 4 | 库房 | 3 | 43.60 | 130.80 | 3 | 43.60 | 130.80 | | |
| 30 | 灭菌指示卡 | 121度 | 盒 | 1 | 库房 | 2 | 29.06 | 58.12 | 2 | 29.06 | 58.12 | | |
| 31 | 液氮 | | 千克 | 0 | 库房 | 0 | | 0.01 | 0 | 0.00 | 0.01 | | |
| 32 | 滤膜 | 0.22um | 盒 | 6 | 库房 | 9 | 100.00 | 900.00 | 9 | 100.00 | 900.00 | | |

存货-原材料评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表3-9-1

金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 计量单位 | 库龄(月) | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增值率 % | 备注 |
|----|-----------|---------------|------|-------|------|------|--------|----------|------|--------|----------|-------|----|
| | | | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | |
| 33 | 蒸汽消毒指示带 | 3m | 卷 | 1 | 库房 | 5 | 72.74 | 363.68 | 5 | 72.74 | 363.68 | | |
| 34 | PE手套 | | 包 | 2 | 库房 | 54 | 4.27 | 230.78 | 54 | 4.27 | 230.78 | | |
| 35 | 碘伏 | | 瓶 | 6 | 库房 | 57 | 1.34 | 76.32 | 57 | 1.34 | 76.32 | | |
| 36 | 离心管 | 2ml, 圆底 | 支 | 1 | 库房 | 4000 | 0.09 | 376.07 | 4000 | 0.09 | 376.07 | | |
| 37 | 塑料袋 | | 个 | 12 | 库房 | 1100 | 0.32 | 352.17 | 1100 | 0.32 | 352.17 | | |
| 38 | 载玻片 | | 盒 | 12 | 库房 | 5 | 8.12 | 40.59 | 5 | 8.12 | 40.59 | | |
| 39 | 纱布卷 | | 包 | 6 | 库房 | 1 | 34.91 | 34.91 | 1 | 34.91 | 34.91 | | |
| 40 | 搪瓷泡手桶 | | 只 | 24 | 库房 | 2 | 49.81 | 99.61 | 2 | 49.81 | 99.61 | | |
| 41 | 烧杯 | 200ml | 只 | 12 | 库房 | 152 | 3.95 | 599.70 | 152 | 3.95 | 599.70 | | |
| 42 | 冷冻盒100孔 | | 个 | 9 | 库房 | 105 | 9.70 | 1018.08 | 105 | 9.70 | 1018.08 | | |
| 43 | 硒鼓 | 2610A | 个 | 12 | 库房 | 2 | 324.79 | 649.57 | 2 | 324.79 | 649.57 | | |
| 44 | 硒鼓 | 2612A | 个 | 1 | 库房 | 2 | 128.21 | 256.41 | 2 | 128.21 | 256.41 | | |
| 45 | 硒鼓 | 7115A | 个 | 12 | 库房 | 1 | 213.68 | 213.68 | 1 | 213.68 | 213.68 | | |
| 46 | 剃手衣 | | 套 | 24 | 库房 | 38 | 58.00 | 2204.00 | 38 | 58.00 | 2204.00 | | |
| 47 | 医师服 | 夏 | 件 | 24 | 库房 | 30 | 53.45 | 1603.49 | 30 | 53.45 | 1603.49 | | |
| 48 | 手术衣 | | 件 | 24 | 库房 | 17 | 66.40 | 1128.83 | 17 | 66.40 | 1128.83 | | |
| 49 | 生物冰袋 | 250g | 只 | 12 | 库房 | 300 | 0.90 | 268.84 | 300 | 0.90 | 268.84 | | |
| 50 | 防静电布鞋 | | 双 | 8 | 库房 | 30 | 30.77 | 923.07 | 30 | 30.77 | 923.07 | | |
| 51 | 冷藏箱 | 11L | 只 | 24 | 库房 | 2 | 80.00 | 160.00 | 2 | 80.00 | 160.00 | | |
| 52 | 三折页 | | 册 | 26 | 库房 | 5500 | 0.22 | 1203.11 | 5500 | 0.22 | 1203.11 | | |
| 53 | 防静电拖鞋 | | 双 | 24 | 库房 | 2 | 17.50 | 35.00 | 2 | 17.50 | 35.00 | | |
| 54 | 脐带脐血采集登记表 | 自体, 公共 | 张 | 2 | 库房 | 4730 | 0.11 | 519.59 | 4730 | 0.11 | 519.59 | | |
| 55 | 热敏纸 | | 卷 | 8 | 库房 | 24 | 1.30 | 31.20 | 24 | 1.30 | 31.20 | | |
| 56 | 松下粉仓 | T76A, 94E | 支 | 12 | 库房 | 1 | 133.45 | 133.45 | 1 | 133.45 | 133.45 | | |
| 57 | 白大口瓶 | 60ml | 只 | 12 | 库房 | 3 | 3.76 | 11.28 | 3 | 3.76 | 11.28 | | |
| 58 | 棕色大口瓶 | 60ml | 只 | 12 | 库房 | 5 | 4.70 | 23.50 | 5 | 4.70 | 23.50 | | |
| 59 | T75培养基 | | 箱 | 1 | 库房 | 22 | 590.17 | 12983.82 | 22 | 590.17 | 12983.82 | | |
| 60 | T 2 5 培养基 | 250ml, 200支/箱 | 支 | 12 | 库房 | 1060 | 3.49 | 3703.95 | 1060 | 3.49 | 3703.95 | | |
| 61 | 冻存管盒 | 10*10 宝源 | 箱 | 9 | 库房 | 11 | 362.32 | 3985.57 | 11 | 362.32 | 3985.57 | | |

存货-原材料评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表3-9-1

金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 计量单位 | 库龄(月) | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增值率 % | 备注 |
|----|---------------|------------------------|------|-------|------|------|--------|---------|------|--------|---------|-------|----|
| | | | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | |
| 62 | 冻存管 | 1.8ml, 500支/箱, 1800支/箱 | 支 | 1 | 库房 | 1800 | 1.16 | 2082.05 | 1800 | 1.16 | 2082.05 | | |
| 63 | 离心管 | 50ml | 箱 | 5 | 库房 | 3 | 560.16 | 1680.49 | 3 | 560.16 | 1680.49 | | |
| 64 | 离心管 | 15ml, 500支/箱 | 支 | 1 | 库房 | 2500 | 0.94 | 2350.43 | 2500 | 0.94 | 2350.43 | | |
| 65 | 移液管 | 5ml | 箱 | 3 | 库房 | 11 | 196.02 | 2156.25 | 11 | 196.02 | 2156.25 | | |
| 66 | 移液管 | 10ml | 箱 | 3 | 库房 | 34 | 204.18 | 6942.27 | 34 | 204.18 | 6942.27 | | |
| 67 | 移液管 | 25ml | 箱 | 3 | 库房 | 20 | 388.85 | 7777.04 | 20 | 388.85 | 7777.04 | | |
| 68 | 条码打印纸 | 97*86 | 卷 | 2 | 库房 | 7 | 338.12 | 2366.83 | 7 | 338.12 | 2366.83 | | |
| 69 | 采集瓶 | nalgen 250ml | 个 | 2 | 库房 | 576 | 5.38 | 3101.53 | 576 | 5.38 | 3101.53 | | |
| 70 | 树脂磁带 | 脐带, 110mm*300m | 卷 | 5 | 库房 | 3 | 187.54 | 562.62 | 3 | 187.54 | 562.62 | | |
| 71 | 脐带标签 | 133*77 mm | 张 | 8 | 库房 | 2000 | 0.23 | 450.00 | 2000 | 0.23 | 450.00 | | |
| 72 | 信封 | 小 | 个 | 12 | 库房 | 130 | 0.13 | 16.90 | 130 | 0.13 | 16.90 | | |
| 73 | 白信封 | c5 | 只 | 12 | 库房 | 380 | 0.20 | 76.00 | 380 | 0.20 | 76.00 | | |
| 74 | 白信封 | d1 | 只 | 12 | 库房 | 2550 | 0.36 | 918.42 | 2550 | 0.36 | 918.42 | | |
| 75 | 胎盘亚全能干细胞保存合同书 | | 本 | 24 | 库房 | 600 | 2.00 | 1200.00 | 600 | 2.00 | 1200.00 | | |
| 76 | 11层2ml冻存架 | 605*142*138 | 只 | 6 | 库房 | 9 | 273.50 | 2461.54 | 9 | 273.50 | 2461.54 | | |
| 77 | EPSON墨盒 | 1411 | 只 | 5 | 库房 | 1 | 55.55 | 55.55 | 1 | 55.55 | 55.55 | | |
| 78 | EPSON墨盒 | 1412 | 只 | 5 | 库房 | 3 | 58.12 | 174.36 | 3 | 58.12 | 174.36 | | |
| 79 | 兄弟2880粉 | | 只 | 14 | 库房 | 1 | 127.69 | 127.69 | 1 | 127.69 | 127.69 | | |
| 80 | 9cm培养皿 | 9*1.5cm | 包 | 7 | 库房 | 23 | 12.82 | 294.88 | 23 | 12.82 | 294.88 | | |
| 81 | 六折页 | | 张 | 1 | 库房 | 5150 | 0.43 | 2200.85 | 5150 | 0.43 | 2200.85 | | |
| 82 | 无糖层手术剪(直尖) | 16cm | 把 | 12 | 库房 | 40 | 36.28 | 1451.27 | 40 | 36.28 | 1451.27 | | |
| 83 | 无热原吸头(进口料)-SH | 1000ul | 支 | 6 | 库房 | 480 | 0.51 | 245.73 | 480 | 0.51 | 245.73 | | |
| 84 | 无热原空安瓶 | 5ml | 支 | 6 | 库房 | 130 | 0.29 | 37.73 | 130 | 0.29 | 37.73 | | |
| 85 | 无热原吸头 | 250ul | 支 | 6 | 库房 | 1000 | 0.29 | 293.10 | 1000 | 0.29 | 293.10 | | |
| 86 | 0.1ml微量试剂 | 0 | 支 | 1 | 库房 | 50 | 4.06 | 202.99 | 50 | 4.06 | 202.99 | | |

存货-原材料评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表3-9-1

金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 计量单位 | 库龄(月) | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增值率% | 备注 |
|-----|--------------------------------|----------------|------|-------|------|-------|---------|----------|-------|---------|----------|------|----|
| | | | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | |
| 87 | 细菌内毒素工作标准品 | 10 | 支 | 6 | 库房 | 220 | 12.19 | 2681.48 | 220 | 12.19 | 2681.48 | | |
| 88 | 细菌内毒素检查用水 | 50ml | 支 | 6 | 库房 | 24 | 8.27 | 198.43 | 24 | 8.27 | 198.43 | | |
| 89 | 采集瓶 | 125ml | 只 | 2 | 库房 | 288 | 7.62 | 2193.17 | 288 | 7.62 | 2193.17 | | |
| 90 | 培养基瓶 | 500ml | 个 | 12 | 库房 | 150 | 11.78 | 1766.67 | 150 | 11.78 | 1766.67 | | |
| 91 | 无菌采样袋 | 2250ml | 箱 | 12 | 库房 | 1 | 2974.36 | 1487.18 | 1 | 2974.36 | 1487.18 | | |
| 92 | 色带框 | LQ-630K | 只 | 1 | 库房 | 5 | 17.09 | 85.47 | 5 | 17.09 | 85.47 | | |
| 93 | 正开拉链三连体 | ZY-131-1 | 套 | 24 | 库房 | 40 | 64.10 | 2564.10 | 40 | 64.10 | 2564.10 | | |
| 94 | T026墨盒 | T026 | 只 | 3 | 库房 | 3 | 119.28 | 357.83 | 3 | 119.28 | 357.83 | | |
| 95 | 7只50ml冻存框(盒) 7个头液*15.8 氮冻存框(盒) | 680*161 | 套 | 3 | 库房 | 75 | 61.86 | 4639.63 | 75 | 61.86 | 4639.63 | | |
| 96 | 8层(5*5)冻存架(盒) | 450*80*85 | 套 | 12 | 库房 | 12 | 213.68 | 2564.10 | 12 | 213.68 | 2564.10 | | |
| 97 | 京瓷TN418墨粉盒 | TK418 | 瓶 | 1 | 库房 | 1 | 410.26 | 410.26 | 1 | 410.26 | 410.26 | | |
| 98 | T27墨盒 | | 只 | 5 | 库房 | 1 | 115.38 | 115.38 | 1 | 115.38 | 115.38 | | |
| 99 | 硬试管 | 13*100 | 支 | 2 | 库房 | 10200 | 0.13 | 1308.47 | 10200 | 0.13 | 1308.47 | | |
| 100 | 2.0ml冻存管 | | 个 | 24 | 库房 | 50 | 1.28 | 64.10 | 50 | 1.28 | 64.10 | | |
| 101 | 墨盒 | T0821-T0826 | 只 | 6 | 库房 | 1 | 85.47 | 85.47 | 1 | 85.47 | 85.47 | | |
| 102 | TECAN TIP吸头 | 200ul 2304个/箱 | 箱 | 5 | 库房 | 3 | 2166.54 | 6499.61 | 3 | 2166.54 | 6499.61 | | |
| 103 | TECAN TIP吸头 | 1000ul 2403个/箱 | 箱 | 5 | 库房 | 9 | 2264.86 | 20383.78 | 9 | 2264.86 | 20383.78 | | |
| 104 | 1.7ml离心管 | 500个/包 | 包 | 8 | 库房 | 4 | 51.28 | 205.13 | 4 | 51.28 | 205.13 | | |
| 105 | 封口膜 | | 盒 | 12 | 库房 | 1 | 136.75 | 136.75 | 1 | 136.75 | 136.75 | | |
| 106 | 300ul袋装吸头 | 1000个/包 | 包 | 12 | 库房 | 1 | 85.47 | 85.47 | 1 | 85.47 | 85.47 | | |
| 107 | 300ul盒装吸头 | 96个/盒 | 盒 | 12 | 库房 | 3 | 25.64 | 76.92 | 3 | 25.64 | 76.92 | | |
| 108 | 酒精灯 | 250ml | 只 | 12 | 库房 | 1 | 3.93 | 3.93 | 1 | 3.93 | 3.93 | | |
| 109 | 拉链 | | 条 | 6 | 库房 | 17 | 6.41 | 108.98 | 17 | 6.41 | 108.98 | | |

存货-原材料评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表3-9-1

金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 计量单位 | 库龄(月) | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增值率% | 备注 |
|-----|---------------------------------------|-------------------|------|-------|------|------|---------|----------|------|---------|----------|------|----|
| | | | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | |
| 110 | 硒鼓加粉 | 2612A,388A,兄弟2050 | 个 | 4 | 库房 | 1 | 51.28 | 51.28 | 1 | 51.28 | 51.28 | | |
| 111 | mini冻存管盒(5*1-2ml) | 350个/箱 | 箱 | 3 | 库房 | 1 | 4523.07 | 4523.07 | 1 | 4523.07 | 4523.07 | | |
| 112 | 针头预过滤器 | 50个/箱 | 箱 | 4 | 库房 | 1 | 1300.00 | 1300.00 | 1 | 1300.00 | 1300.00 | | |
| 113 | 磁性培养瓶 | 1个/箱 | 箱 | 3 | 库房 | 3 | 2562.39 | 7687.18 | 3 | 2562.39 | 7687.18 | | |
| 114 | 离心杯 | 500ml 36个/箱 | 箱 | 3 | 库房 | 3 | 621.37 | 1864.10 | 3 | 621.37 | 1864.10 | | |
| 115 | HP816墨盒 | | 只 | 3 | 库房 | 2 | 145.30 | 290.60 | 2 | 145.30 | 290.60 | | |
| 116 | 羟乙基淀粉 | | 袋 | 2 | 库房 | 24 | 389.50 | 9348.08 | 24 | 389.50 | 9348.08 | | |
| 117 | Decon90 | 5L | 瓶 | 1 | 库房 | 1 | 427.35 | 427.35 | 1 | 427.35 | 427.35 | | |
| 118 | 爱尔施消毒片 | | 瓶 | 6 | 库房 | 71 | 11.85 | 841.68 | 71 | 11.85 | 841.68 | | |
| 119 | 营养琼脂 | 250g | 瓶 | 2 | 库房 | 1 | 81.20 | 81.20 | 1 | 81.20 | 81.20 | | |
| 120 | 血液标准培养瓶 | | 箱 | 1 | 库房 | 2 | 2307.69 | 4615.38 | 2 | 2307.69 | 4615.38 | | |
| 121 | 血球计数稀释液 | 20L | 箱 | 2 | 库房 | 3 | 226.57 | 679.71 | 3 | 226.57 | 679.71 | | |
| 122 | 氯化钠 S3014 | 500g | 瓶 | 2 | 库房 | 6 | 8.55 | 51.28 | 6 | 8.55 | 51.28 | | |
| 123 | 血球计数仪溶血素 | sysmex kx-21 | 瓶 | 1 | 库房 | 1 | 370.37 | 370.37 | 1 | 370.37 | 370.37 | | |
| 124 | DMSO | 70ml | 瓶 | 6 | 库房 | 12 | 277.78 | 3333.33 | 12 | 277.78 | 3333.33 | | |
| 125 | 类标准胎牛血清 | | 瓶 | 24 | 库房 | 13 | 170.94 | 2222.22 | 13 | 170.94 | 2222.22 | | |
| 126 | 无水乙醇 | 500ml | 瓶 | 16 | 库房 | 1 | 13.45 | 13.45 | 1 | 13.45 | 13.45 | | |
| 127 | 血球计数仪清洗液 CL-50 | sysmex kx-21 | 瓶 | 1 | 库房 | 1 | 512.82 | 512.82 | 1 | 512.82 | 512.82 | | |
| 128 | 抗A抗B血型定型试剂 | 2*10ml | 盒 | 1 | 库房 | 2 | 46.31 | 92.61 | 2 | 46.31 | 92.61 | | |
| 129 | Cryosure-DMSO-DEX40/二甲亚砜和低分子右旋糖酐防冻结合液 | 50ml | 瓶 | 1 | 库房 | 55 | 299.15 | 16452.99 | 55 | 299.15 | 16452.99 | | |
| 130 | 特级新生牛血清 | 100ml | 瓶 | 3 | 库房 | 50 | 162.39 | 8119.66 | 50 | 162.39 | 8119.66 | | |
| 131 | BD鞘液/稀释液 | 20L | 桶 | 2 | 库房 | 4 | 491.45 | 1965.81 | 4 | 491.45 | 1965.81 | | |
| 132 | 重组蛋白20% | 50ml 10g | 瓶 | 6 | 库房 | 7 | 452.99 | 3170.94 | 7 | 452.99 | 3170.94 | | |

存货-原材料评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表3-9-1

金额单位：人民币元

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 计量单位 | 库龄(月) | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增值率 % | 备注 |
|-----|-------------------|-----------------|------|-------|------|------|---------|----------|------|---------|----------|-------|----|
| | | | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | |
| 133 | hyclone胎牛血清(澳大利亚) | 500ml | 瓶 | 1 | 库房 | 1 | 1282.05 | 1282.05 | 1 | 1282.05 | 1282.05 | | |
| 134 | L-谷氨酰胺 | 100ml | 瓶 | 5 | 库房 | 10 | 222.22 | 2222.22 | 10 | 222.22 | 2222.22 | | |
| 135 | 84消毒液 | | 瓶 | 6 | 库房 | 22 | 2.56 | 56.39 | 22 | 2.56 | 56.39 | | |
| 136 | 酒精 | 百分之95 | 桶 | 1 | 库房 | 2 | 166.67 | 333.33 | 2 | 166.67 | 333.33 | | |
| 137 | 酒精 | 百分之75 | 桶 | 1 | 库房 | 2 | 162.40 | 324.79 | 2 | 162.40 | 324.79 | | |
| 138 | 无盐水 | | 桶 | 1 | 库房 | 2 | 21.37 | 42.73 | 2 | 21.37 | 42.73 | | |
| 139 | 蒸馏水 | 25kg | 桶 | 0 | 库房 | 2 | 53.42 | 106.84 | 2 | 53.42 | 106.84 | | |
| 140 | 护士服 | | 件 | 24 | 库房 | 16 | 42.25 | 676.00 | 16 | 42.25 | 676.00 | | |
| 141 | 医用包布 | | 条 | 25 | 库房 | 30 | 17.55 | 526.50 | 30 | 17.55 | 526.50 | | |
| 142 | 鞋套 | | 双 | 2 | 库房 | 4 | 4.10 | 16.38 | 4 | 4.10 | 16.38 | | |
| 143 | 敷料镊 | 14cm | 把 | 12 | 库房 | 1 | 8.00 | 8.00 | 1 | 8.00 | 8.00 | | |
| 144 | 标签纸 | 70mm*152mm*350粒 | 卷 | 5 | 库房 | 4 | 126.50 | 505.98 | 4 | 126.50 | 505.98 | | |
| 145 | 医疗保险说明 | 18年,22年 | 本 | 6 | 库房 | 3473 | 1.24 | 4304.15 | 3473 | 1.24 | 4304.15 | | |
| 146 | 脐血协议书 | | 本 | 3 | 库房 | 314 | 4.29 | 1348.14 | 314 | 4.29 | 1348.14 | | |
| 147 | 脐带协议书(生物资源储存协议) | | 本 | 3 | 库房 | 6584 | 4.27 | 28136.79 | 6584 | 4.27 | 28136.79 | | |
| 148 | 纸箱 | | 个 | 18 | 库房 | 804 | 5.50 | 4422.00 | 804 | 5.50 | 4422.00 | | |
| 149 | 绿色无纺布袋 | | 个 | 12 | 库房 | 4335 | 1.24 | 5393.82 | 4335 | 1.24 | 5393.82 | | |
| 150 | 橘红色无纺布袋 | | 个 | 12 | 库房 | 2171 | 1.13 | 2444.87 | 2171 | 1.13 | 2444.87 | | |
| 151 | 脐带血采集信息表 | | 本 | 2 | 库房 | 950 | 0.51 | 487.18 | 950 | 0.51 | 487.18 | | |
| 152 | 白蛋白注射液 | 5g/50 | 瓶 | 5 | 库房 | 5 | 222.00 | 1110.00 | 5 | 222.00 | 1110.00 | | |
| 153 | 金河田电源 | | 个 | 3 | 库房 | 1 | 102.56 | 102.56 | 1 | 102.56 | 102.56 | | |
| 154 | 有线键鼠套装 | | 套 | 2 | 库房 | 1 | 51.28 | 51.28 | 1 | 51.28 | 51.28 | | |
| 155 | CD盘 | | 张 | 5 | 库房 | 26 | 2.24 | 58.33 | 26 | 2.24 | 58.33 | | |
| 156 | 16G U盘 | | 个 | 3 | 库房 | 2 | 59.83 | 119.66 | 2 | 59.83 | 119.66 | | |
| 157 | 开关电源 | RS-350-12 | 个 | 0 | 库房 | 3 | 75.00 | 225.00 | 3 | 75.00 | 225.00 | | |
| 158 | 30W日光灯管 | | 个 | 1 | 库房 | 25 | 5.00 | 125.00 | 25 | 5.00 | 125.00 | | |
| 159 | 22W环型灯管 | | 个 | 1 | 库房 | 25 | 13.56 | 338.89 | 25 | 13.56 | 338.89 | | |
| 160 | 维修配件 | | 个 | 0 | 库房 | 1 | 40.69 | 40.69 | 1 | 40.69 | 40.69 | | |

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

存货-原材料评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表3-9-1
金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 计量单位 | 库龄(月) | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增值率 % | 备注 |
|-----|--------------|------------------|------|-------|------|------|-------|--------|------|-------|--------|-------|----|
| | | | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | |
| 161 | 双头应急灯 | | 件 | 1 | 库房 | 3 | 28.00 | 84.00 | 3 | 28.00 | 84.00 | | |
| 162 | 标志灯 | | 件 | 1 | 库房 | 5 | 21.95 | 109.76 | 5 | 21.95 | 109.76 | | |
| 163 | 3M网线 | | 条 | 2 | 库房 | 5 | 6.84 | 34.19 | 5 | 6.84 | 34.19 | | |
| 164 | 5M网线 | | 条 | 2 | 库房 | 5 | 10.26 | 51.28 | 5 | 10.26 | 51.28 | | |
| 165 | 鼠标 | | 只 | 1 | 库房 | 1 | 21.37 | 21.37 | 1 | 21.37 | 21.37 | | |
| 166 | 40W镇流器 | | 只 | 1 | 库房 | 30 | 10.00 | 300.00 | 30 | 10.00 | 300.00 | | |
| 167 | 25W节能灯 | | 只 | 1 | 库房 | 15 | 15.00 | 225.00 | 15 | 15.00 | 225.00 | | |
| 168 | T5LED一体化灯管 | 14W | 只 | 1 | 库房 | 20 | 22.00 | 440.00 | 20 | 22.00 | 440.00 | | |
| 169 | 胶布 | | 个 | 1 | 库房 | 20 | 2.00 | 40.00 | 20 | 2.00 | 40.00 | | |
| 170 | 150W照明灯 | | 个 | 1 | 库房 | 6 | 28.00 | 168.00 | 6 | 28.00 | 168.00 | | |
| 171 | 利器盒 | | 个 | 2 | 库房 | 21 | 4.60 | 96.60 | 21 | 4.60 | 96.60 | | |
| 172 | 绿佳印A4复印纸 | 70g | 包 | 3 | 库房 | 15 | 18.38 | 275.64 | 15 | 18.38 | 275.64 | | |
| 173 | 绿佳印A3复印纸 | 70g | 包 | 3 | 库房 | 5 | 36.75 | 183.76 | 5 | 36.75 | 183.76 | | |
| 174 | 易事利NF40A资料册 | | 个 | 3 | 库房 | 2 | 7.69 | 15.38 | 2 | 7.69 | 15.38 | | |
| 175 | 易事利NF100A资料册 | | 个 | 3 | 库房 | 6 | 18.80 | 112.82 | 6 | 18.80 | 112.82 | | |
| 176 | 易事利AC-55档案盒 | | 个 | 3 | 库房 | 34 | 6.84 | 232.48 | 34 | 6.84 | 232.48 | | |
| 177 | 易事利抽杆夹 | Q852, Q854, Q856 | 个 | 2 | 库房 | 100 | 0.70 | 70.41 | 100 | 0.70 | 70.41 | | |
| 178 | 齐心B3632长尾夹 | 彩24枚 | 盒 | 2 | 库房 | 2 | 13.55 | 27.09 | 2 | 13.55 | 27.09 | | |
| 179 | 益而高长尾夹 | 彩3# | 盒 | 2 | 库房 | 1 | 8.54 | 8.54 | 1 | 8.54 | 8.54 | | |
| 180 | 益而高长尾夹 | 彩5# | 盒 | 2 | 库房 | 4 | 6.84 | 27.34 | 4 | 6.84 | 27.34 | | |
| 181 | 益而高液体胶水 | 145-CP | 支 | 2 | 库房 | 3 | 1.28 | 3.84 | 3 | 1.28 | 3.84 | | |
| 182 | 得力9133多功能笔筒 | 005/50ml | 个 | 4 | 库房 | 2 | 9.40 | 18.80 | 2 | 9.40 | 18.80 | | |
| 183 | 益而高告示贴 | 064 (3*3) | 本 | 2 | 库房 | 22 | 2.14 | 47.02 | 22 | 2.14 | 47.02 | | |
| 184 | 万能通计算器 | | 个 | 3 | 库房 | 2 | 19.66 | 39.31 | 2 | 19.66 | 39.31 | | |
| 185 | 玛丽3260软抄 | | 本 | 3 | 库房 | 17 | 2.07 | 35.14 | 17 | 2.07 | 35.14 | | |

被评估单位填表人：戴芹
填表日期：2016年7月18日

评估人员：邓理晟

存货-原材料评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 计量单位 | 库龄(月) | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增值率 % | 备注 |
|-----|-----------------|---------|------|-------|------|------|-------|--------|------|-------|--------|-------|----|
| | | | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | |
| 186 | 玛丽200P/100P 硒抄 | | 本 | 3 | 库房 | 7 | 4.98 | 34.87 | 7 | 4.98 | 34.87 | | |
| 187 | 60160胶带(透明/米黄) | | 卷 | 3 | 库房 | 18 | 11.44 | 205.87 | 18 | 11.44 | 205.87 | | |
| 188 | 不干胶标签 | | 块 | 3 | 库房 | 9 | 8.55 | 76.92 | 9 | 8.55 | 76.92 | | |
| 189 | A4彩复纸/100张 | 粉红,浅蓝 | 包 | 3 | 库房 | 18 | 7.33 | 131.92 | 18 | 7.33 | 131.92 | | |
| 190 | 固体胶 | | 支 | 5 | 库房 | 27 | 1.30 | 35.01 | 27 | 1.30 | 35.01 | | |
| 191 | 1.2cm文具胶带(12个装) | | 个 | 5 | 库房 | 29 | 0.43 | 12.52 | 29 | 0.43 | 12.52 | | |
| 192 | 荧光笔 | | 支 | 3 | 库房 | 8 | 1.81 | 14.45 | 8 | 1.81 | 14.45 | | |
| 193 | 美工刀 | | 把 | 3 | 库房 | 2 | 3.82 | 7.63 | 2 | 3.82 | 7.63 | | |
| 194 | 橡皮 | | 个 | 6 | 库房 | 12 | 0.90 | 10.75 | 12 | 0.90 | 10.75 | | |
| 195 | 签字笔 | 普通/公司名称 | 支 | 2 | 库房 | 556 | 0.83 | 459.67 | 556 | 0.83 | 459.67 | | |
| 196 | 真彩009中性笔 | | 支 | 3 | 库房 | 11 | 0.71 | 7.84 | 11 | 0.71 | 7.84 | | |
| 197 | 金双鹿7号碱性电池 | | 个 | 3 | 库房 | 32 | 1.96 | 62.61 | 32 | 1.96 | 62.61 | | |
| 198 | 金双鹿5号碱性电池 | | 个 | 3 | 库房 | 27 | 1.51 | 40.65 | 27 | 1.51 | 40.65 | | |
| 199 | 订书机 | | 个 | 3 | 库房 | 2 | 10.38 | 20.76 | 2 | 10.38 | 20.76 | | |
| 200 | 订书针 | | 盒 | 3 | 库房 | 16 | 0.85 | 13.67 | 16 | 0.85 | 13.67 | | |
| 201 | 漆油笔 | | 支 | 3 | 库房 | 24 | 3.60 | 86.38 | 24 | 3.60 | 86.38 | | |
| 202 | 强力铁票夹5号 | | 只 | 4 | 库房 | 50 | 1.11 | 55.56 | 50 | 1.11 | 55.56 | | |
| 203 | 记号笔粗 | | 支 | 3 | 库房 | 5 | 4.10 | 20.50 | 5 | 4.10 | 20.50 | | |
| 204 | 记号笔细 | | 支 | 3 | 库房 | 30 | 2.99 | 89.74 | 30 | 2.99 | 89.74 | | |
| 205 | 1.0双面胶带 | | 个 | 5 | 库房 | 8 | 0.89 | 7.11 | 8 | 0.89 | 7.11 | | |
| 206 | 液体胶水 | | 瓶 | 3 | 库房 | 2 | 1.39 | 2.77 | 2 | 1.39 | 2.77 | | |
| 207 | 晨光笔芯6100 0.38mm | | 支 | 5 | 库房 | 20 | 0.68 | 13.67 | 20 | 0.68 | 13.67 | | |
| 208 | 易事利A604文件夹(双夹) | | 个 | 6 | 库房 | 5 | 5.98 | 29.91 | 5 | 5.98 | 29.91 | | |
| 209 | 青联54K出库单(三联) | | 盒 | 2 | 库房 | 120 | 0.85 | 102.56 | 120 | 0.85 | 102.56 | | |
| 210 | 齐心回形针 | | 盒 | 2 | 库房 | 27 | 1.28 | 34.62 | 27 | 1.28 | 34.62 | | |
| 211 | 张小泉剪刀 | | 把 | 2 | 库房 | 14 | 8.55 | 119.65 | 14 | 8.55 | 119.65 | | |
| 212 | 固易泡沫胶带 | | 包 | 6 | 库房 | 11 | 1.87 | 20.55 | 11 | 1.87 | 20.55 | | |
| 213 | 2.0双面胶带(10码) | | 卷 | 5 | 库房 | 16 | 1.85 | 29.55 | 16 | 1.85 | 29.55 | | |
| 214 | 铅笔 | | 支 | 3 | 库房 | 40 | 0.66 | 26.20 | 40 | 0.66 | 26.20 | | |
| 215 | 保鲜膜 | | 卷 | 6 | 库房 | 8 | 7.91 | 63.29 | 8 | 7.91 | 63.29 | | |

表3-9-1
金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

评估人员：邓理晟

被评估单位填表人：戴芹
填表日期：2016年7月18日

存货-原材料评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表3-9-1

金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 计量单位 | 库龄(月) | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增值 | 增值率% | 备注 | |
|-----|------------|------|------|-------|------|------|-------|--------|------|-------|--------|----|------|----|--|
| | | | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | | | |
| 216 | 创可贴 | | 盒 | 3 | 库房 | 4 | 14.10 | 56.41 | 4 | 14.10 | 56.41 | | | | |
| 217 | 香皂 | | 块 | 6 | 库房 | 44 | 3.43 | 150.86 | 44 | 3.43 | 150.86 | | | | |
| 218 | 肥皂 | | 块 | 5 | 库房 | 41 | 2.64 | 108.13 | 41 | 2.64 | 108.13 | | | | |
| 219 | 毛巾 | | 条 | 4 | 库房 | 46 | 4.27 | 196.58 | 46 | 4.27 | 196.58 | | | | |
| 220 | 洗手液 | | 袋 | 3 | 库房 | 23 | 6.84 | 157.26 | 23 | 6.84 | 157.26 | | | | |
| 221 | 海铺拖把 | | 个 | 4 | 库房 | 2 | 29.92 | 59.83 | 2 | 29.92 | 59.83 | | | | |
| 222 | 波斯猫抽纸 230抽 | | 包 | 3 | 库房 | 133 | 2.67 | 355.59 | 133 | 2.67 | 355.59 | | | | |
| 223 | 清风盒装纸 | 200抽 | 盒 | 3 | 库房 | 2 | 5.56 | 11.11 | 2 | 5.56 | 11.11 | | | | |
| 224 | 纸篓 | | 个 | 2 | 库房 | 4 | 4.70 | 18.80 | 4 | 4.70 | 18.80 | | | | |
| 225 | 小垃圾袋 | | 卷 | 3 | 库房 | 180 | 2.14 | 384.62 | 180 | 2.14 | 384.62 | | | | |
| 226 | 洗衣粉 | | 包 | 4 | 库房 | 29 | 1.54 | 44.63 | 29 | 1.54 | 44.63 | | | | |
| 227 | 纱手套 | | 双 | 3 | 库房 | 36 | 1.30 | 46.96 | 36 | 1.30 | 46.96 | | | | |
| 228 | 挂衣钩 | | 个 | 6 | 库房 | 6 | 10.26 | 61.54 | 6 | 10.26 | 61.54 | | | | |
| 229 | 白猫洗洁精 | 2kg | 桶 | 4 | 库房 | 8 | 11.05 | 88.37 | 8 | 11.05 | 88.37 | | | | |
| 230 | 橡胶加厚手套 | | 双 | 3 | 库房 | 3 | 7.77 | 23.31 | 3 | 7.77 | 23.31 | | | | |
| 231 | 木拖把 | | 把 | 5 | 库房 | 4 | 5.99 | 23.94 | 4 | 5.99 | 23.94 | | | | |
| 232 | 清风擦手纸 | | 包 | 6 | 库房 | 17 | 6.84 | 116.24 | 17 | 6.84 | 116.24 | | | | |
| 233 | 清风卷筒纸 | | 卷 | 6 | 库房 | 199 | 1.45 | 289.12 | 199 | 1.45 | 289.12 | | | | |
| 234 | 洁厕液 | | 瓶 | 5 | 库房 | 23 | 4.48 | 103.07 | 23 | 4.48 | 103.07 | | | | |
| 235 | 益而高打孔机 | | 个 | 8 | 库房 | 1 | 12.82 | 12.82 | 1 | 12.82 | 12.82 | | | | |
| 236 | 广博A4-20资料册 | 60P | 本 | 10 | 库房 | 12 | 11.97 | 143.59 | 12 | 11.97 | 143.59 | | | | |
| 237 | 水桶 | | 个 | 3 | 库房 | 1 | 10.25 | 10.25 | 1 | 10.25 | 10.25 | | | | |
| 238 | 一次性杯子 | | 包 | 3 | 库房 | 86 | 6.56 | 564.14 | 86 | 6.56 | 564.14 | | | | |
| 239 | 大垃圾袋 | | 个 | 3 | 库房 | 300 | 0.35 | 104.85 | 300 | 0.35 | 104.85 | | | | |
| 240 | 玻璃水 | | 瓶 | 5 | 库房 | 2 | 23.50 | 47.00 | 2 | 23.50 | 47.00 | | | | |
| 241 | 胶手套 | | 双 | 3 | 库房 | 15 | 4.27 | 64.11 | 15 | 4.27 | 64.11 | | | | |
| 242 | 清洁球 | | 包 | 3 | 库房 | 11 | 10.55 | 116.01 | 11 | 10.55 | 116.01 | | | | |
| 243 | 布手套 | | 双 | 6 | 库房 | 3 | 1.80 | 5.40 | 3 | 1.80 | 5.40 | | | | |
| 244 | 260卫生纸 | | 包 | 3 | 库房 | 100 | 2.82 | 282.25 | 100 | 2.82 | 282.25 | | | | |
| 245 | 电蚊香器 | | 盒 | 15 | 库房 | 5 | 18.50 | 92.50 | 5 | 18.50 | 92.50 | | | | |
| 246 | 蚊香片 | | 盒 | 15 | 库房 | 18 | 9.00 | 162.00 | 18 | 9.00 | 162.00 | | | | |
| 247 | 洗发露 | | 包 | 15 | 库房 | 50 | 0.30 | 15.00 | 50 | 0.30 | 15.00 | | | | |
| 248 | 沐浴露 | | 包 | 15 | 库房 | 50 | 0.30 | 15.00 | 50 | 0.30 | 15.00 | | | | |
| 249 | 桶装洗衣液 | | 桶 | 3 | 库房 | 11 | 27.36 | 300.99 | 11 | 27.36 | 300.99 | | | | |
| 250 | 袋装洗衣液 | | 袋 | 4 | 库房 | 4 | 8.00 | 32.00 | 4 | 8.00 | 32.00 | | | | |
| 251 | 油污净 | | 瓶 | 3 | 库房 | 3 | 13.78 | 41.35 | 3 | 13.78 | 41.35 | | | | |

存货-原材料评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表3-9-1

金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 计量单位 | 库龄(月) | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增值率 % | 备注 |
|-----|---------|------------|------|-------|------|------|-------|--------|------|-------|--------|-------|----|
| | | | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | |
| 252 | 热水瓶 | | 个 | 10 | 库房 | 3 | 15.44 | 46.33 | 3 | 15.44 | 46.33 | | |
| 253 | 马桶刷 | | 个 | 5 | 库房 | 6 | 4.27 | 25.64 | 6 | 4.27 | 25.64 | | |
| 254 | 套袖 | | 副 | 5 | 库房 | 1 | 3.27 | 3.27 | 1 | 3.27 | 3.27 | | |
| 255 | 老鼠粘 | | 张 | 3 | 库房 | 14 | 2.18 | 30.58 | 14 | 2.18 | 30.58 | | |
| 256 | 拖鞋 | | 双 | 6 | 库房 | 5 | 13.50 | 67.50 | 5 | 13.50 | 67.50 | | |
| 257 | 牙签 | | 盒 | 3 | 库房 | 30 | 3.50 | 105.00 | 30 | 3.50 | 105.00 | | |
| 258 | 香球 | | 件 | 3 | 库房 | 9 | 4.58 | 41.20 | 9 | 4.58 | 41.20 | | |
| 259 | 空气清新剂 | | 瓶 | 12 | 库房 | 4 | 8.13 | 32.50 | 4 | 8.13 | 32.50 | | |
| 260 | 无烟蚊香 | | 桶 | 12 | 库房 | 6 | 12.00 | 72.00 | 6 | 12.00 | 72.00 | | |
| 261 | 湿巾 | | 包 | 12 | 库房 | 25 | 3.50 | 87.50 | 25 | 3.50 | 87.50 | | |
| 262 | 地板刷 | | 个 | 9 | 库房 | 1 | 9.00 | 9.00 | 1 | 9.00 | 9.00 | | |
| 263 | 400g卫生纸 | | 包 | 3 | 库房 | 42 | 3.65 | 153.28 | 42 | 3.65 | 153.28 | | |
| 264 | 蚊香盘 | | 个 | 12 | 库房 | 5 | 1.00 | 5.00 | 5 | 1.00 | 5.00 | | |
| 265 | 漂白粉 | | 包 | 13 | 库房 | 9 | 5.00 | 45.00 | 9 | 5.00 | 45.00 | | |
| 266 | 肥皂盒 | | 个 | 13 | 库房 | 5 | 2.80 | 14.00 | 5 | 2.80 | 14.00 | | |
| 267 | 油性静电剂 | | 桶 | 15 | 库房 | 1 | 88.00 | 88.00 | 1 | 88.00 | 88.00 | | |
| 268 | 牛皮纸档案袋 | | 个 | 2 | 库房 | 4 | 0.39 | 1.55 | 4 | 0.39 | 1.55 | | |
| 269 | 塑料档案袋 | | 个 | 2 | 库房 | 35 | 2.00 | 70.00 | 35 | 2.00 | 70.00 | | |
| 270 | 塑料垃圾袋 | | 个 | 2 | 库房 | 25 | 1.64 | 40.89 | 25 | 1.64 | 40.89 | | |
| 271 | 扣文件袋 | | 个 | 6 | 库房 | 27 | 1.53 | 41.34 | 27 | 1.53 | 41.34 | | |
| 272 | 自动铅笔笔芯 | | 盒 | 8 | 库房 | 6 | 0.80 | 4.80 | 6 | 0.80 | 4.80 | | |
| 273 | 圆珠笔 | | 支 | 12 | 库房 | 4 | 1.00 | 4.00 | 4 | 1.00 | 4.00 | | |
| 274 | 快干印台 | | 个 | 12 | 库房 | 4 | 9.00 | 36.00 | 4 | 9.00 | 36.00 | | |
| 275 | 原子印油 | 蓝色, 红色, 绿色 | 瓶 | 6 | 库房 | 6 | 2.59 | 15.52 | 6 | 2.59 | 15.52 | | |
| 276 | 修正带 | | 个 | 9 | 库房 | 5 | 3.50 | 17.50 | 5 | 3.50 | 17.50 | | |
| 277 | 修正液 | | 个 | 9 | 库房 | 5 | 4.50 | 22.50 | 5 | 4.50 | 22.50 | | |
| 278 | 直尺 | | 把 | 6 | 库房 | 5 | 2.00 | 10.00 | 5 | 2.00 | 10.00 | | |
| 279 | 封箱胶带 | | 卷 | 6 | 库房 | 2 | 12.00 | 24.00 | 2 | 12.00 | 24.00 | | |
| 280 | 四联文件框 | | 个 | 9 | 库房 | 1 | 18.00 | 18.00 | 1 | 18.00 | 18.00 | | |
| 281 | 大头针 | | 盒 | 12 | 库房 | 10 | 1.50 | 15.00 | 10 | 1.50 | 15.00 | | |
| 282 | 益高剪刀 | | 把 | 6 | 库房 | 3 | 3.86 | 11.59 | 3 | 3.86 | 11.59 | | |
| 283 | 刀片 | | 盒 | 9 | 库房 | 6 | 15.81 | 94.83 | 6 | 15.81 | 94.83 | | |
| 284 | 高能锂电池 | | 个 | 6 | 库房 | 4 | 3.30 | 13.20 | 4 | 3.30 | 13.20 | | |
| 285 | 快干清洁印泥油 | 40ml | 瓶 | 6 | 库房 | 5 | 3.76 | 18.82 | 5 | 3.76 | 18.82 | | |
| 286 | 单色印台 | | 个 | 12 | 库房 | 7 | 6.00 | 42.00 | 7 | 6.00 | 42.00 | | |

被评估单位填表人：戴芹
填表日期：2016年7月18日

评估人员：邓理成

存货-原材料评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表3-9-1

金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 计量单位 | 库龄(月) | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增值率 % | 备注 |
|-----|-----------------------|------|------|-------|------|-------|--------|---------|-------|--------|---------|-------|----|
| | | | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | |
| 287 | 图钉 | | 盒 | 12 | 库房 | 4 | 1.50 | 6.00 | 4 | 1.50 | 6.00 | | |
| 288 | 弹簧文件夹 | 单, 双 | 个 | 12 | 库房 | 26 | 7.19 | 187.00 | 26 | 7.19 | 187.00 | | |
| 289 | 便签纸 | | 本 | 6 | 库房 | 11 | 6.99 | 76.86 | 11 | 6.99 | 76.86 | | |
| 290 | 启钉器 | | 个 | 12 | 库房 | 4 | 2.50 | 10.00 | 4 | 2.50 | 10.00 | | |
| 291 | 橡皮筋 | | 袋 | 3 | 库房 | 2 | 4.49 | 8.98 | 2 | 4.49 | 8.98 | | |
| 292 | 碳性电池 | | 件 | 6 | 库房 | 10 | 2.60 | 26.04 | 10 | 2.60 | 26.04 | | |
| 293 | 白板笔 | | 支 | 3 | 库房 | 13 | 1.43 | 18.56 | 13 | 1.43 | 18.56 | | |
| 294 | 文件架 | | 个 | 10 | 库房 | 1 | 15.29 | 15.29 | 1 | 15.29 | 15.29 | | |
| 295 | 自动号码机 | | 个 | 16 | 库房 | 1 | 10.00 | 10.00 | 1 | 10.00 | 10.00 | | |
| 296 | 自动铅笔 | | 支 | 16 | 库房 | 3 | 3.50 | 10.50 | 3 | 3.50 | 10.50 | | |
| 297 | 装订机 | | 个 | 24 | 库房 | 4 | 0.40 | 1.60 | 4 | 0.40 | 1.60 | | |
| 298 | 装订夹 | | 盒 | 24 | 库房 | 5 | 8.00 | 40.00 | 5 | 8.00 | 40.00 | | |
| 299 | 入库单 | | 本 | 3 | 库房 | 110 | 0.89 | 97.71 | 110 | 0.89 | 97.71 | | |
| 300 | 磁力扣 | | 盒 | 24 | 库房 | 8 | 3.50 | 28.00 | 8 | 3.50 | 28.00 | | |
| 301 | 书写板夹 | | 个 | 24 | 库房 | 1 | 8.00 | 8.00 | 1 | 8.00 | 8.00 | | |
| 302 | 黑双鹿2号碳性 电池 | | 个 | 6 | 库房 | 1 | 1.71 | 1.71 | 1 | 1.71 | 1.71 | | |
| 303 | 黑双鹿1号碳性 电池 | | 个 | 6 | 库房 | 2 | 2.14 | 4.27 | 2 | 2.14 | 4.27 | | |
| 304 | 马桶刷(有底座) | | 个 | 6 | 库房 | 3 | 10.26 | 30.77 | 3 | 10.26 | 30.77 | | |
| 305 | 衣领净 | | 组 | 6 | 库房 | 3 | 23.50 | 70.51 | 3 | 23.50 | 70.51 | | |
| 306 | 电蚊拍 | | 只 | 12 | 库房 | 1 | 29.91 | 29.91 | 1 | 29.91 | 29.91 | | |
| 307 | 加热带 | | 根 | 12 | 库房 | 2 | 67.52 | 135.03 | 2 | 67.52 | 135.03 | | |
| 308 | 财会用凭证纸 | | 张 | 12 | 库房 | 15000 | 0.02 | 256.41 | 15000 | 0.02 | 256.41 | | |
| 309 | 长尾夹18P-CP 彩4# | | 盒 | 6 | 库房 | 1 | 11.11 | 11.11 | 1 | 11.11 | 11.11 | | |
| 310 | 强力粘钩 | | 套 | 3 | 库房 | 1 | 4.27 | 4.27 | 1 | 4.27 | 4.27 | | |
| 311 | 酒精喷壶 | | 个 | 5 | 库房 | 12 | 4.27 | 51.28 | 12 | 4.27 | 51.28 | | |
| 312 | 打火机 | | 个 | 6 | 库房 | 24 | 0.81 | 19.49 | 24 | 0.81 | 19.49 | | |
| 313 | 订书针1 | | 盒 | 3 | 库房 | 0 | 0.00 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0.00 | | |
| 314 | 笔削 | | 个 | 10 | 库房 | 5 | 1.71 | 8.54 | 5 | 1.71 | 8.54 | | |
| 315 | 西子胶水 | | 瓶 | 3 | 库房 | 16 | 1.28 | 20.51 | 16 | 1.28 | 20.51 | | |
| 316 | 鼠标垫 | | 个 | 3 | 库房 | 1 | 4.27 | 4.27 | 1 | 4.27 | 4.27 | | |
| 317 | 皮本 工作服女二件套 (裙套) | | 本 | 3 | 库房 | 2 | 12.82 | 25.64 | 2 | 12.82 | 25.64 | | |
| 318 | 女长衬衫 | | 套 | 24 | 库房 | 2 | 880.00 | 1760.00 | 2 | 880.00 | 1760.00 | | |
| 319 | 瓶装洗手液 | | 件 | 24 | 库房 | 2 | 160.00 | 320.00 | 2 | 160.00 | 320.00 | | |
| 320 | | | 瓶 | 3 | 库房 | 6 | 9.40 | 56.41 | 6 | 9.40 | 56.41 | | |

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

表4

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|--------|----------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| 4-1 | 可供出售金融资产 | | | | |
| 4-2 | 持有至到期投资 | | | | |
| 4-3 | 长期应收款 | 289,945.18 | 289,945.18 | | |
| 4-4 | 长期股权投资 | | | | |
| 4-5 | 投资性房地产 | 5,876,667.63 | 11,258,420.00 | 5,381,752.37 | 91.58 |
| 4-6 | 固定资产 | 31,650,590.87 | 48,372,093.00 | 16,721,502.13 | 52.83 |
| 4-6-1 | 其中：建筑物类 | 25,200,185.80 | 38,985,832.00 | 13,785,646.20 | 54.70 |
| 4-6-2 | 设备类 | 6,450,405.07 | 9,386,261.00 | 2,935,855.93 | 45.51 |
| 4-7 | 在建工程 | | | | |
| 4-8 | 工程物资 | | | | |
| 4-9 | 固定资产清理 | | | | |
| 4-10 | 生产性生物资产 | | | | |
| 4-11 | 油气资产 | | | | |
| 4-12 | 无形资产 | 2,641,378.47 | 28,817,100.00 | 26,175,721.53 | 990.99 |
| 4-12-1 | 其中：土地使用权 | 2,621,267.51 | 24,617,100.00 | 21,995,832.49 | 839.13 |
| 4-12-2 | 其他无形资产 | 20,110.96 | 4,200,000.00 | 4,179,889.04 | 20,784.13 |
| 4-13 | 开发支出 | | | | |
| 4-14 | 商誉 | | | | |
| 4-15 | 长期待摊费用 | 6,609,433.63 | 6,609,433.63 | | |
| 4-16 | 递延所得税资产 | 746,719.90 | 746,719.90 | | |
| 4-17 | 其他非流动资产 | 6,877,354.20 | 6,877,354.20 | | |
| | 非流动资产合计 | 54,692,089.88 | 102,971,065.91 | 48,278,976.03 | 88.27 |

被评估单位填表人：戴芹
填表日期：2016年7月18日

评估人员：刘元强

固定资产-房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

表4-6-1-1
金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 (m²) | 其他物理状况 | | | | 他项权利 | 成本单价 (元/m²) | 地址 | 对应土地证号 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 评估单价 (元/m²) | 备注 | | | | | |
|--------|---------------------|----------|----|-------|-----------|--------|--------|-----|----|------|-------------|-----------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|-------------|----|--|--|--|--|--|
| | | | | | | 檐高 (m) | 层高 (m) | 总层数 | 朝向 | | | | | 原值 | 净值 | 成新率% | 净值 | | | | | | | | |
| 1 | 湖房权证湖州市字第110013572号 | 总值办公大楼 | 框架 | 06.03 | 7088.13 | 15.90 | 4.00 | 4 | 东 | 无 | 1,174.00 | 湖州市经济开发区田横路988号 | 湖土国用(2009)第9-7173号 | 8,324,034.98 | 5,320,396.21 | 16,621,700.00 | 13,131,143.00 | 147.25 | 2,345.00 | | | | | | |
| 2 | 湖房权证湖州市字第110013573号 | 传达室 | 框架 | 06.03 | 19.01 | 4.50 | 4.50 | 1 | 东 | 无 | 2,114.00 | | | 29,600.00 | | 29,600.00 | 79 | 1,557.00 | | | | | | | |
| 3 | 湖房权证湖州市字第110013571号 | 干细胞A区 | 框架 | 06.03 | 7750.13 | 10.00 | 4.20 | 2 | 东 | 无 | 1,640.00 | | | 16,384,549.49 | 10,779,339.54 | 18,778,600.00 | 14,835,094.00 | 37.63 | 2,423.00 | | | | | | |
| 4 | 湖房权证湖州市字第110013574号 | 培训中心及公寓楼 | 框架 | 06.03 | 3886.11 | 16.20 | 4.20 | 4 | 北 | 无 | 1,640.00 | | | 6,371,905.33 | 4,168,116.96 | 8,118,100.00 | 6,413,299.00 | 53.87 | 2,089.00 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 31,080,489.80 | 20,267,852.71 | 43,548,000.00 | 34,402,920.00 | 69.74 | | | | | | | |
| 账面余额合计 | | | | | | | | | | | | | | 31,080,489.80 | 20,267,852.71 | 43,548,000.00 | 34,402,920.00 | 69.74 | | | | | | | |
| 减：减值准备 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 账面净值合计 | | | | | | | | | | | | | | 31,080,489.80 | 20,267,852.71 | 43,548,000.00 | 34,402,920.00 | 69.74 | | | | | | | |

评估单位填表人：殷芹
填表日期：2016年7月18日

评估人员：刘元强

共85页，第33页

固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位名称：抄和华东干细胞基因工程有限公司

表4-6-1-2
金额单位：人民币元

| 序号 | 名称 | 结构 | 建成年月 | 相关建筑参数 | 计量单位 | 工程量 | 他项权利 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 评估单价 (元/m²) | 备注 | | |
|--------|-----------|-----|-------|---|------|------|------|--------------|--------------|--------------|------|--------------|-------------|----------|--------------|--|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | | | 净值 | |
| 1 | 围墙 | 砖混 | 05.02 | 砖混371m, 钢520m、砖320m、铁丝网480m | m | 1171 | 无 | 148,956.36 | 91,691.16 | 199,100.00 | 44 | 87,604.00 | -4.46 | 170.00 | | |
| 2 | 协和广场及道路建设 | 砼 | 06.03 | 广场773.6m², 道路980m*6.4m, 停车场2100m², 厂区绿化建设 | m² | 7046 | 无 | 6,258,419.44 | 4,105,806.86 | 7,855,800.00 | 49 | 3,849,342.00 | -6.25 | 1,115.00 | | |
| 3 | 洗衣房 | 石膏板 | 09.11 | 楼内石膏板隔间 | m² | 58 | 无 | 165,520.89 | 132,044.64 | 171,900.00 | | 114,587.00 | -13.22 | | 含其他房间隔断及材料费用 | |
| 4 | 一楼办公房间 | 石膏板 | 10.11 | 楼内石膏板隔间, 3间, 合计85平方 | m² | 85 | 无 | 44,428.80 | 36,616.55 | 49,200.00 | 81 | 39,852.00 | 8.84 | 579.00 | | |
| 5 | PCR实验室 | 彩钢板 | 10.11 | 楼内隔间, 彩钢板构建, 156m² | m² | 156 | 无 | 216,302.00 | 178,267.81 | 221,100.00 | 86 | 190,146.00 | 6.66 | 1,417.00 | | |
| 6 | 医疗垃圾存放室 | 彩钢板 | 13.03 | 室外彩钢板, 建筑面积10m² | m² | 10 | 无 | 9,536.00 | 8,064.14 | 12,300.00 | 92 | 11,316.00 | 40.32 | 1,229.00 | | |
| 7 | 健身房 | 石膏板 | 09.11 | 楼内石膏板隔间, 7.5m*15.4m | m² | 116 | 无 | 168,735.30 | 133,800.85 | 127,100.00 | | 89,618.00 | -33.02 | | 含其他房间隔断及材料费用 | |
| 8 | 木门 | 木头 | 09.03 | 厂区103扇门, 门规格2.0m*0.80m | 扇 | 101 | 无 | 80,957.00 | 62,370.32 | 0.00 | | 0.00 | -100.00 | | 合并于房屋建筑物中评估 | |
| 9 | 篮球场 | 塑胶 | 09.11 | 混凝土基础和EPDM塑胶面层, 32m*19m, 篮球架1副, 灯光6套 | m² | 608 | 无 | 148,400.00 | 117,675.46 | 179,400.00 | 66 | 118,404.00 | 0.62 | 295.00 | | |
| 10 | 钢管大门 | 钢混 | 11.11 | 两对, 6.4m*3.2m, 9.1m*2.2m | 扇 | 2 | 无 | 15,000.00 | 12,830.22 | 12,400.00 | 77 | 9,548.00 | -25.58 | 6,200.00 | | |
| 11 | 围墙栏杆 | 砖混 | 12.08 | 500m*1.55m*0.36m | m | 500 | 无 | 60,500.00 | 53,165.08 | 89,500.00 | 81 | 72,495.00 | 36.36 | 179.00 | | |
| 账面余额合计 | | | | | | | | 7,316,755.59 | 4,932,333.09 | 8,917,800.00 | | 4,582,912.00 | -7.08 | | | |
| 减：减值准备 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 账面净值合计 | | | | | | | | 7,316,755.59 | 4,932,333.09 | 8,917,800.00 | | 4,582,912.00 | -7.08 | | | |

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表16-2-1
金额单位：人民币元

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 购置数量 | 启用日期 | 存放地点 | 他项权利 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|----|---------|----------------|--|--------------------------|------|------|-------|-------------------------------|------|--------------|------------|--------------|------|--------------|--------|
| | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | |
| 1 | 0300001 | 中央空调系统 | 哥特斯500HT(3+2)喷淋布什水 冷热泵机组 | 江苏芬特斯公司/烟台芬特斯公司 | 套 | 1 | 06.03 | 本部市场部25%, 研发部25%, 综合25% | 无 | 1,788,223.00 | 89,411.15 | 1,437,800.00 | 31 | 445,718.00 | 388.50 |
| 2 | 0300002 | 变电系统 | 电力变压器 1000KVA*1#630KVA*2 | 三变科技股份有限公司 | 套 | 1 | 06.03 | 本部市场部25%, 研发部25%, 综合25% | 无 | 3,850,876.19 | 192,533.81 | 3,098,100.00 | 59 | 1,826,699.00 | 848.77 |
| 3 | 0300003 | 供热供水系统 | 热交换器RZZ浙058-07 | 杭州特种锅炉厂 | 套 | 1 | 06.03 | 本部市场部25%, 研发部25%, 综合25% | 无 | 1,609,546.57 | 80,477.33 | 1,215,700.00 | 31 | 376,867.00 | 388.29 |
| 4 | 0300004 | 净化系统 | 850平米 | 北京中电科技净化空调工程有 限公司 | 套 | 1 | 06.03 | 本部市场部25%, 研发部25%, 综合25% | 无 | 2,265,161.30 | 113,258.07 | 1,379,700.00 | 31 | 427,707.00 | 277.64 |
| 5 | 0300005 | 消防系统 | 火灾报警控制器JB-3208G | 上海松江飞警电子有限公司 | 套 | 1 | 06.03 | 本部市场部25%, 研发部25%, 综合25% | 无 | 1,384,454.60 | 69,222.73 | 1,018,800.00 | 15 | 152,820.00 | 120.77 |
| 6 | 0300006 | 液氮控制系统 | 低温真空管道孔径15CM,长度 38M | 成都活力低温设备有限公司 | 套 | 1 | 06.03 | 存储保管车间 | 无 | 374,478.15 | 18,723.91 | 228,100.00 | 15 | 34,215.00 | 82.73 |
| 7 | 0300007 | 音响系统 | 普响M-112B*8、功放U-2000*4 、调音台EQ-2231*2 | SHH, inter公司 | 套 | 1 | 06.03 | 本部市场部25%, 研发部25%, 综合25% | 无 | 101,392.00 | 5,069.60 | 54,200.00 | 15 | 8,130.00 | 60.37 |
| 8 | 0300008 | 移动式升降平台 | TGJ800/1.0-JXW | 浙江恒达和港电梯有限公司 | 台 | 1 | 06.03 | 综合 | 无 | 365,500.00 | 18,275.00 | 195,200.00 | 15 | 29,280.00 | 60.22 |
| 9 | 0300009 | 桑拿中心 | 浴池7.5*5米、淋浴房2间2*3米 、桑拿房2间2.5*3米 | 江苏南通二建集团有限公司 | 间 | 1 | 06.03 | 综合 | 无 | 129,755.00 | 6,487.75 | 130,200.00 | 48 | 62,496.00 | 863.29 |
| 10 | 0300010 | 多气体培养箱 | MCO-18M | 日本三洋电机集团 | 个 | 1 | 13.08 | 研发部 | 无 | 61,538.46 | 44,973.86 | 50,800.00 | 72 | 36,576.00 | -18.67 |
| 11 | 0300011 | 生物安全柜 | 1300A2系列 | 赛默飞世尔科技公司 | 个 | 1 | 13.08 | 研发部 | 无 | 42,735.04 | 31,231.82 | 35,300.00 | 72 | 25,416.00 | -18.62 |
| 12 | 0300012 | 生物安全柜 | 1300A2系列 | 赛默飞世尔科技公司 | 个 | 1 | 13.08 | 研发部 | 无 | 24,358.97 | 17,802.07 | 20,100.00 | 72 | 14,472.00 | -18.71 |
| 13 | 0300013 | 超声波细胞粉碎机 | JY92-IIDN | Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 13.09 | 研发部 | 无 | 12,820.51 | 9,471.01 | 10,600.00 | 73 | 7,738.00 | -18.30 |
| 14 | 0300014 | 冷冻型微量台式离心机 | Micro 17R | 赛默飞世尔科技公司 | 台 | 1 | 13.09 | 研发部 | 无 | 26,495.73 | 19,573.32 | 21,900.00 | 73 | 15,987.00 | -18.32 |
| 15 | 0300015 | 台式大容量冷冻离心机 | ST 16 | 赛默飞世尔科技公司 | 台 | 1 | 13.11 | 研发部 | 无 | 105,128.20 | 79,326.90 | 86,700.00 | 74 | 64,158.00 | -19.12 |
| 16 | 0300016 | 液氮成膜系统 | GelDoc XR+ | 美国伯乐公司 | 套 | 1 | 13.11 | 研发部 | 无 | 88,376.06 | 66,687.21 | 72,900.00 | 74 | 53,946.00 | -19.11 |
| 17 | 0300017 | 全自动酶免工作站 | Free100/4 | Hitachi Laboratories | 台 | 1 | 13.12 | 研发部 | 无 | 867,060.69 | 649,209.89 | 715,300.00 | 75 | 536,475.00 | -17.36 |
| 18 | 0300018 | 高频热合机 | GZR-2型 | 苏州市医用仪器厂 | 台 | 2 | 14.09 | 研发部 | 无 | 4,606.84 | 3,840.97 | 4,000.00 | 82 | 3,280.00 | -14.60 |
| 19 | 0300019 | BECKMAN高速离心机 | X-15R | 美国贝克曼库尔特有限公司 | 台 | 1 | 14.11 | 研发部 | 无 | 97,087.38 | 82,483.22 | 85,000.00 | 84 | 71,400.00 | -13.44 |
| 20 | 0300020 | 立式灭菌器 | LMQ.C-50EP | Beckman Coulter, Inc. | 台 | 1 | 14.12 | 研发部 | 无 | 11,538.46 | 9,894.16 | 10,100.00 | 85 | 8,585.00 | -13.23 |
| 21 | 0300021 | 金凤液氮罐 | YDS-47-127 | 成都金凤液氮股份有限公司 | 个 | 1 | 15.01 | 研发部 | 无 | 4,145.30 | 3,587.36 | 3,800.00 | 86 | 3,268.00 | -8.90 |
| 22 | 0300022 | CO2成像系统 | CoolSNAP K4 | 美国Photometrics公司 | 台 | 1 | 15.04 | 研发部 | 无 | 33,000.00 | 29,342.36 | 30,600.00 | 88 | 26,928.00 | -8.23 |
| 23 | 0300023 | 台式高速冷冻离心机(含转子) | Legend Micro 17R | 赛默飞世尔科技公司 | 台 | 1 | 15.10 | 研发部 | 无 | 13,504.28 | 12,649.00 | 12,500.00 | 93 | 11,625.00 | -8.10 |
| 24 | 0300024 | 高速落地式离心机 | LYNX 4000 | 赛默飞世尔科技公司 | 台 | 1 | 15.11 | 研发部 | 无 | 185,504.28 | 156,332.18 | 153,500.00 | 94 | 144,290.00 | -7.70 |
| 25 | 0300025 | 蛋白层析系统 | AKTA Avant 150 | 美国通用电气公司 | 台 | 1 | 15.11 | 研发部 | 无 | 851,280.60 | 804,112.91 | 873,500.00 | 94 | 821,090.00 | 2.11 |
| 26 | 0400001 | 除热超纯水系统 | MILLI-Q BIOCEI | General Electric Company | 台 | 1 | 03.07 | 研发部 | 无 | 55,000.00 | 2,750.00 | 29,400.00 | 15 | 4,410.00 | 60.36 |
| 27 | 0400002 | 除湿显微镜 | CKX41SF | 日本奥林巴斯株式会社 | 台 | 1 | 03.07 | 研发部 | 无 | 38,800.00 | 1,940.00 | 20,800.00 | 15 | 3,120.00 | 60.82 |
| 28 | 0400003 | CK21F51生物显微镜 | CX21F51 | 日本奥林巴斯株式会社 | 台 | 2 | 03.07 | 研发部 | 无 | 10,200.00 | 510.00 | 5,500.00 | 15 | 825.00 | 61.76 |
| 29 | 0400004 | 稳压器 | YS73-4/3KVA | 上海科艺仪器仪表厂 | 台 | 2 | 03.07 | 研发部 | 无 | 3,800.00 | 190.00 | 2,100.00 | 15 | 315.00 | 65.79 |
| 30 | 0400005 | 自动高纯热合机 | GZR-2型 | 苏州市医用仪器厂 | 台 | 3 | 03.07 | 研发部 | 无 | 4,778.40 | 238.92 | 2,600.00 | 15 | 390.00 | 63.23 |
| 31 | 0400006 | 液氮容器 | CZK-4B | 苏州市医用仪器厂 | 台 | 2 | 03.07 | 研发部 | 无 | 4,136.00 | 206.80 | 2,200.00 | 15 | 330.00 | 59.57 |
| 32 | 0400007 | 离心机 | TDL-40B | 上海安亭科学仪器厂 | 台 | 3 | 03.07 | 研发部 | 无 | 11,880.00 | 594.00 | 6,300.00 | 15 | 945.00 | 59.09 |
| 33 | 0400008 | 鼓风干燥箱 | 101A-2 | 黄浦区甲申综合电器厂 | 个 | 1 | 03.07 | 研发部 | 无 | 2,084.00 | 103.20 | 1,100.00 | 15 | 165.00 | 59.88 |
| 34 | 0400009 | 液氮容器 | YDS-35B | 四川亚西微理仪器有限公司 | 个 | 6 | 03.07 | 存储保管车间 | 无 | 18,360.00 | 918.00 | 9,800.00 | 15 | 1,470.00 | 60.13 |
| 35 | 0400010 | 隔水式电热恒温培养箱 | WGP-300型 | 上海安亭科学仪器厂 | 个 | 1 | 03.07 | 研发部 | 无 | 2,457.00 | 122.85 | 1,300.00 | 15 | 195.00 | 58.73 |

被评估单位名称：协和华苏干细胞基因工程有限公司

评估人员：卢先伟

被评估单位填表人：卢先伟
填表日期：2016年7月18日

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表4-6-2-1
金额单位：人民币元

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 存放地点 | 他项权利 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|----|---------|------------------|---|--------------------------------------|------|----|-------|-------|--------|------|------------|-----------|------------|------|-----------|-------|
| | | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | |
| 36 | 0400011 | 垂直双人净化台 | SA-1480-2 | 上海上净净化设备有限公司 | 个 | 3 | 03.07 | 03.07 | 脐血 | 无 | 21,000.00 | 1,050.00 | 11,200.00 | 15 | 1,680.00 | 60.00 |
| 37 | 0400012 | 制冰机 | AF100 | 马尼托瓦克(杭州)制冷有限公司 | 台 | 1 | 03.08 | 03.08 | 脐血 | 无 | 4,865.00 | 243.25 | 2,600.00 | 15 | 390.00 | 60.33 |
| 38 | 0400013 | 制冰机 | GFZ-2型 | 苏州医用仪器厂 | 台 | 1 | 03.06 | 03.08 | 脐血 | 无 | 1,592.80 | 79.64 | 900.00 | 15 | 135.00 | 69.51 |
| 39 | 0400014 | 160MP低温纯热气瓶 | MVE-160MP/165L | 直普深冷设备(常州)有限公司 | 个 | 3 | 03.08 | 03.08 | 脐血 | 无 | 45,000.00 | 2,250.00 | 24,000.00 | 15 | 3,600.00 | 60.00 |
| 40 | 0400015 | 电脑安装柜 | 100*80*210 | 定制 | 台 | 1 | 03.08 | 03.08 | 脐血 | 无 | 24,163.26 | 1,208.16 | 12,900.00 | 15 | 1,935.00 | 60.16 |
| 41 | 0400016 | 数控清洗器 | KG-2500B | 昆山市超声仪器有限公司 | 台 | 1 | 03.08 | 03.08 | 脐血 | 无 | 4,980.00 | 249.00 | 2,600.00 | 15 | 390.00 | 56.63 |
| 42 | 0400017 | 进口流式细胞仪 | BD FACScan / MAC主机 M8570 / Philips 17" CRT (107T51/97) / ON EAC稳压电源 | 美国BD公司 Becton, Dickinson and Company | 台 | 1 | 03.08 | 03.08 | 脐带 | 无 | 430,424.80 | 21,521.24 | 229,900.00 | 15 | 34,485.00 | 60.24 |
| 43 | 0400018 | 血培养箱 | BACTEC 9240 | 英国BD公司 Becton, Dickinson and Company | 台 | 1 | 03.08 | 03.08 | 脐带 | 无 | 322,818.60 | 16,140.93 | 172,500.00 | 15 | 25,875.00 | 60.31 |
| 44 | 0400019 | 垂直双人净化台 | CA-1480-2 | 上海上净净化设备有限公司 | 台 | 1 | 03.10 | 03.10 | 脐血 | 无 | 7,000.00 | 350.00 | 3,800.00 | 15 | 570.00 | 62.86 |
| 45 | 0400020 | 程控降温仪 | ThermoForma 7453/230V/5.5A | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 套 | 1 | 03.11 | 03.11 | 脐带 | 无 | 156,500.00 | 7,825.00 | 83,600.00 | 15 | 12,540.00 | 60.26 |
| 46 | 0400021 | 酶标仪系统 | Thermo System Multiskan MK3 353 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 套 | 1 | 03.11 | 03.11 | 脐带 | 无 | 48,000.00 | 2,400.00 | 25,600.00 | 15 | 3,840.00 | 60.00 |
| 47 | 0400022 | CO2培养箱 | 气套311/230V/2A | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 个 | 1 | 04.03 | 04.03 | 研发部 | 无 | 25,697.14 | 1,284.86 | 13,800.00 | 15 | 2,070.00 | 61.11 |
| 48 | 0400023 | 702超低温冰箱 | 702型 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 个 | 1 | 04.03 | 04.03 | 脐血 | 无 | 43,104.88 | 2,155.24 | 23,000.00 | 15 | 3,450.00 | 60.07 |
| 49 | 0400024 | 2YSK-2B液氮器 | CZK-1B | 苏州医用仪器厂 | 台 | 1 | 04.05 | 04.05 | 脐带 | 无 | 2,200.00 | 110.00 | 1,200.00 | 15 | 180.00 | 63.64 |
| 50 | 0400025 | SYSMEX血球计数仪 | kx-21 | 日本SYSMEX(希森美康)株式会社 | 台 | 1 | 04.05 | 04.05 | 脐带 | 无 | 84,619.85 | 4,230.99 | 45,200.00 | 15 | 6,780.00 | 60.25 |
| 51 | 0400026 | 台式高速冷冻离心机 | SORVALL Biofuge fresco | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 04.05 | 04.05 | 脐带 | 无 | 18,616.37 | 930.82 | 9,900.00 | 15 | 1,485.00 | 59.54 |
| 52 | 0400027 | 低速大容量冷冻离心机 | TDL-40B/4000RPM | 上海安亭科学仪器厂 | 台 | 1 | 04.05 | 04.05 | 脐带 | 无 | 118,467.79 | 5,923.39 | 63,200.00 | 15 | 9,480.00 | 60.04 |
| 53 | 0400028 | 程控降温仪 | ThermoForma 7453/230V/5.5A | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 04.06 | 04.06 | 脐带 | 无 | 91,179.00 | 4,558.95 | 48,700.00 | 15 | 7,305.00 | 60.23 |
| 54 | 0400029 | 液氮贮存箱 | FORMA750 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 套 | 7 | 04.06 | 04.06 | 存储保管车间 | 无 | 491,164.69 | 24,558.23 | 262,400.00 | 15 | 39,360.00 | 60.27 |
| 55 | 0400030 | CO2气套培养箱 | 气套311/230V/2A | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 套 | 1 | 04.06 | 04.06 | 脐带 | 无 | 26,939.25 | 1,346.96 | 14,400.00 | 15 | 2,160.00 | 60.36 |
| 56 | 0400031 | 16-配大容量高速离心机 | 16-mc | 美国贝克曼库尔特有限公司 Beckman Coulter, Inc. | 台 | 1 | 04.06 | 04.06 | 脐带 | 无 | 178,213.50 | 8,910.68 | 95,200.00 | 15 | 14,280.00 | 60.26 |
| 57 | 0400032 | 系统显微镜 | BX51TF-32H01-FLB3 | 日本奥林巴斯株式会社 Olympus Corporation | 台 | 1 | 04.08 | 04.08 | 研发部 | 无 | 87,165.00 | 4,358.25 | 46,600.00 | 15 | 6,990.00 | 60.39 |
| 58 | 0400033 | 前置显微镜1台连荧光装置 | CKX41SF-32 | 日本奥林巴斯株式会社 Olympus Corporation | 台 | 1 | 04.08 | 04.08 | 研发部 | 无 | 75,140.00 | 3,757.00 | 40,200.00 | 15 | 6,030.00 | 60.50 |
| 59 | 0400034 | 数码相机接口 | olympus | 日本奥林巴斯株式会社 Olympus Corporation | 套 | 1 | 04.08 | 04.08 | 研发部 | 无 | 6,825.00 | 341.25 | 3,700.00 | 15 | 555.00 | 62.84 |
| 60 | 0400035 | 液氮手动装卸车 | 诺力sfh1016 | 浙江诺力机械股份有限公司 | 台 | 1 | 04.10 | 04.10 | 脐血 | 无 | 3,100.00 | 155.00 | 1,600.00 | 15 | 240.00 | 54.84 |
| 61 | 0400036 | 电动移液器 | Brand accuJet | 德国普兰德BRAND公司 | 支 | 1 | 04.11 | 04.11 | 研发部 | 无 | 2,830.00 | 141.50 | 1,500.00 | 15 | 225.00 | 59.01 |
| 62 | 0400037 | 超声波细胞粉碎机 | KG-2500B | 昆山市超声仪器有限公司 | 台 | 1 | 04.11 | 04.11 | 研发部 | 无 | 12,936.00 | 646.80 | 6,900.00 | 15 | 1,035.00 | 60.02 |
| 63 | 0400038 | AF-100MS制冰机 | sootsman AF-100AS-E | 美国斯科茨曼制冰系统(上海)有限公司 | 台 | 1 | 04.11 | 04.11 | 脐带 | 无 | 24,600.00 | 1,230.00 | 13,200.00 | 15 | 1,980.00 | 60.98 |
| 64 | 0400039 | 微量水浴加热振荡器 | SHA-C | 江苏金坛市中大仪器厂 | 台 | 1 | 04.11 | 04.11 | 研发部 | 无 | 2,000.00 | 100.00 | 1,100.00 | 15 | 165.00 | 65.00 |
| 65 | 0400040 | 电子分析秤 | JYT-5500g-0.5g | 上海医用激光仪器厂 | 台 | 1 | 04.12 | 04.12 | 脐带 | 无 | 7,920.00 | 396.00 | 4,300.00 | 15 | 645.00 | 62.88 |
| 66 | 0400041 | 恒湿泵 | DHL-A 沪西牌 | 上海普浦西仪器厂 | 台 | 1 | 04.12 | 04.12 | 研发部 | 无 | 3,360.00 | 168.00 | 1,800.00 | 15 | 270.00 | 60.71 |
| 67 | 0400042 | 酶度计 | PB-21 | 上海精密科学仪器有限公司 | 台 | 1 | 04.12 | 04.12 | 研发部 | 无 | 3,264.00 | 163.20 | 1,700.00 | 15 | 255.00 | 56.25 |
| 68 | 0400043 | YUS-506液氮容器 | YDS-50B液氮容器1只 | 乐山市东兴机电工程有限公司 | 个 | 1 | 05.01 | 05.01 | 研发部 | 无 | 3,640.00 | 182.00 | 2,000.00 | 15 | 300.00 | 64.84 |
| 69 | 0400044 | 4079E-100 | 4079E-100 | 四川川空天然气工程有限公司 | 台 | 2 | 05.05 | 05.05 | 研发部 | 无 | 350,000.00 | 17,500.00 | 187,000.00 | 15 | 28,050.00 | 60.29 |
| 70 | 0400045 | SA-1480-2水平净化台1台 | SA-1480-2水平净化台1台 | 上海上净净化设备有限公司 | 台 | 1 | 05.06 | 05.06 | 研发部 | 无 | 6,000.00 | 300.00 | 3,200.00 | 15 | 480.00 | 60.00 |
| 71 | 0400045 | 纯水柱 | reference | 美国M11pointe-密理博公司 | 套 | 1 | 05.11 | 05.11 | 脐血 | 无 | 5,200.00 | 260.00 | 2,800.00 | 15 | 420.00 | 61.54 |
| 72 | 0400047 | 不锈钢灭菌器 | LDZX-75KBS | 上海申安医疗器械厂 | 台 | 1 | 05.12 | 05.12 | 脐血 | 无 | 9,000.00 | 450.00 | 4,800.00 | 15 | 720.00 | 60.00 |
| 73 | 0400048 | 液氮贮存箱 | FORMA750 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 5 | 05.12 | 05.12 | 存储保管车间 | 无 | 428,989.98 | 21,450.00 | 229,100.00 | 15 | 34,365.00 | 60.21 |
| 74 | 0400049 | 低速离心机 | TDL-40B型/400ml 4000rpm | 上海安亭科学仪器厂 | 台 | 1 | 06.03 | 06.03 | 研发部 | 无 | 227,850.00 | 11,392.50 | 121,700.00 | 15 | 18,255.00 | 60.24 |
| 75 | 0400050 | 奥林巴斯显微镜 | olympus cx21fs | 日本奥林巴斯株式会社 Olympus Corporation | 台 | 1 | 06.05 | 06.05 | 脐血 | 无 | 5,100.00 | 255.00 | 2,700.00 | 15 | 405.00 | 58.82 |

评估基准日：2016年7月10日

评估人员：卢先伟

共65页，第56页

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日: 2016年6月30日

表4-6-2-1
金额单位: 人民币元

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 存放地点 | 他项权利 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|-----|---------|-----------------|------------------------|---------------------------------------|------|----|-------|-------|--------|------|------------|-----------|------------|----|-----------|--------|
| | | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | | |
| 76 | 0400051 | TGL-18G-C离心机 | TGL-18G-C离心机1台 | 上海安孚科学仪器厂 | 台 | 1 | 06.06 | 06.06 | 脐带 | 无 | 3,840.00 | 192.00 | 2,100.00 | 15 | 315.00 | 64.06 |
| 77 | 0400052 | SYNEX全自动血液分析仪 | POCH-1001 | 日本オリンパス株式会社 OLYMPUS CORPORATION | 台 | 1 | 06.07 | 06.07 | 脐带 | 无 | 59,600.00 | 2,980.00 | 31,900.00 | 15 | 4,785.00 | 60.57 |
| 78 | 0400053 | 微量离心机 | XTB-1光驱X11-3 | 南京江南新光仪器有限公司 | 台 | 1 | 06.08 | 06.08 | 研发部 | 无 | 2,300.00 | 115.00 | 1,200.00 | 15 | 180.00 | 56.52 |
| 79 | 0400054 | 微量离心机 | ZD-85A | 江苏金坛市华仪器制造有限公司 | 台 | 1 | 06.08 | 06.08 | 脐带 | 无 | 3,650.00 | 182.50 | 2,000.00 | 15 | 300.00 | 64.38 |
| 80 | 0400055 | LDZX-75KBS高压灭菌锅 | LDZX-75KBS高压灭菌锅1台 | 上海申安医疗器械厂 | 台 | 1 | 06.10 | 06.10 | 存储保管车间 | 无 | 8,640.00 | 432.00 | 4,600.00 | 15 | 690.00 | 59.72 |
| 81 | 0400056 | YDS-65-216微量离心机 | YDS-65-216微量离心机1台 | 成都凤凰离心机有限公司 | 台 | 1 | 06.10 | 06.10 | 存储保管车间 | 无 | 8,343.00 | 417.15 | 4,400.00 | 15 | 680.00 | 58.22 |
| 82 | 0400057 | TW-1065精品胶体磨 | JM-LB1365 | 浙江温州七厘乳品设备厂 | 台 | 1 | 06.10 | 06.10 | 研发部 | 无 | 8,000.00 | 400.00 | 4,300.00 | 15 | 645.00 | 61.25 |
| 83 | 0400058 | 电热鼓风干燥箱 | DHG-9240A | 上海一恒科技有限公司 | 台 | 1 | 06.11 | 06.11 | 研发部 | 无 | 3,703.00 | 185.15 | 2,000.00 | 15 | 300.00 | 62.03 |
| 84 | 0400059 | 双路定时电泳仪电泳槽 | DYJ-6C/600V/400mA/240w | 北京六一仪器厂 | 套 | 1 | 06.12 | 06.12 | 研发部 | 无 | 4,930.00 | 246.50 | 2,600.00 | 15 | 390.00 | 58.22 |
| 85 | 0400060 | 750液氮储存箱 | FORMA750 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 3 | 07.02 | 07.02 | 存储保管车间 | 无 | 257,399.99 | 12,870.00 | 137,500.00 | 15 | 20,625.00 | 60.26 |
| 86 | 0400061 | 低速大容量离心机 | TDL-40B型4000ml 4000rpm | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 07.02 | 07.02 | 研发部 | 无 | 3,432.00 | 171.60 | 1,800.00 | 15 | 270.00 | 57.34 |
| 87 | 0400062 | 低速进口离心机 | THERMO FORMA 7453型 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 6 | 07.09 | 07.09 | 研发部 | 无 | 29,207.97 | 1,460.40 | 15,600.00 | 15 | 2,340.00 | 60.23 |
| 88 | 0400063 | 进口离心机 | THERMO FORMA 7453型 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 只 | 1 | 07.10 | 07.10 | 研发部 | 无 | 9,540.00 | 477.00 | 5,100.00 | 15 | 785.00 | 60.38 |
| 89 | 0400064 | 程控降温仪主电路板 | THERMO FORMA 7453型 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 07.10 | 07.10 | 研发部 | 无 | 29,248.16 | 1,462.41 | 15,600.00 | 15 | 2,340.00 | 60.01 |
| 90 | 0400065 | 微量离心机 | YDS-50B | Thermo Fisher Scientific | 只 | 1 | 08.04 | 08.04 | 存储保管车间 | 无 | 2,252.00 | 112.60 | 1,200.00 | 18 | 216.00 | 91.83 |
| 91 | 0400066 | 微量离心机 | FORMA750 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 5 | 08.05 | 08.05 | 存储保管车间 | 无 | 424,989.99 | 21,250.00 | 227,000.00 | 18 | 40,860.00 | 92.28 |
| 92 | 0400067 | 垂直双向净化台 | CA-1480-2 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 08.08 | 08.08 | 研发部 | 无 | 7,100.00 | 355.00 | 3,800.00 | 21 | 798.00 | 124.79 |
| 93 | 0400068 | 电子天平 | FA204N 0.001g | 上海净净化设备有限公司 | 台 | 1 | 08.08 | 08.08 | 研发部 | 无 | 5,450.00 | 272.50 | 2,900.00 | 21 | 609.00 | 123.49 |
| 94 | 0400070 | 高湿鼓风干燥箱 | XT841-4型 | 上海净净化设备有限公司 吴江新安 | 台 | 1 | 08.08 | 08.08 | 研发部 | 无 | 5,500.00 | 275.00 | 2,900.00 | 21 | 609.00 | 121.45 |
| 95 | 0400071 | 不锈钢立式灭菌锅 | LDZH-150KBS | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 08.08 | 08.08 | 研发部 | 无 | 19,500.00 | 975.00 | 10,400.00 | 21 | 2,184.00 | 124.00 |
| 96 | 0400072 | 二氧化碳培养箱 | 气套311/230V/2A | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 套 | 1 | 08.09 | 08.09 | 研发部 | 无 | 210,000.00 | 10,500.00 | 112,200.00 | 22 | 24,684.00 | 135.09 |
| 97 | 0400073 | 二氧化碳培养箱 | LRH-250F | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 08.11 | 08.11 | 研发部 | 无 | 7,504.00 | 375.20 | 4,000.00 | 23 | 920.00 | 145.20 |
| 98 | 0400074 | 离心机 | UNIVERSAL 320 | 德国Hettich科学仪器有限公司 | 台 | 1 | 08.12 | 08.12 | 研发部 | 无 | 35,600.00 | 1,780.00 | 19,100.00 | 24 | 4,584.00 | 157.53 |
| 99 | 0400075 | 二氧化碳培养箱 | 气套311/230V/2A | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 套 | 2 | 08.12 | 08.12 | 研发部 | 无 | 70,000.00 | 3,500.00 | 37,400.00 | 24 | 8,976.00 | 156.46 |
| 100 | 0400076 | 生物洁净工作台 | bcm-1300a | 苏州安泰空气技术有限公司 | 台 | 4 | 08.12 | 08.12 | 研发部 | 无 | 52,000.00 | 2,600.00 | 27,800.00 | 24 | 6,672.00 | 156.62 |
| 101 | 0400077 | 微量离心机 | CKX4 TSF | 日本オリンパス株式会社 OLYMPUS CORPORATION | 套 | 2 | 08.12 | 08.12 | 研发部 | 无 | 74,000.00 | 3,700.00 | 39,800.00 | 24 | 9,504.00 | 156.86 |
| 102 | 0400078 | 生物洁净工作台 | bcm-1300a | 苏州安泰空气技术有限公司 | 台 | 1 | 09.01 | 09.01 | 研发部 | 无 | 13,000.00 | 650.00 | 6,900.00 | 25 | 1,725.00 | 185.38 |
| 103 | 0400079 | 生物洁净工作台 | bcm-1300a | 苏州安泰空气技术有限公司 | 台 | 7 | 09.01 | 09.01 | 脐带 | 无 | 91,000.00 | 4,550.00 | 48,600.00 | 25 | 12,150.00 | 167.03 |
| 104 | 0400080 | 二氧化碳培养箱 | 气套311 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 套 | 4 | 09.01 | 09.01 | 脐带 | 无 | 140,000.00 | 7,000.00 | 74,800.00 | 25 | 18,700.00 | 167.14 |
| 105 | 0400081 | 酸度计 | PB-21 | 普多利科学仪器有限公司 | 台 | 1 | 09.01 | 09.01 | 研发部 | 无 | 3,000.00 | 150.00 | 1,600.00 | 25 | 400.00 | 166.67 |
| 106 | 0400082 | 电子天平 | BS224S | 赛多利斯科学仪器有限公司 | 台 | 1 | 09.01 | 09.01 | 研发部 | 无 | 7,950.00 | 397.50 | 4,300.00 | 25 | 1,075.00 | 170.44 |
| 107 | 0400083 | 微量离心机 | CKX4 TSF-32 | 日本オリンパス株式会社 OLYMPUS CORPORATION | 台 | 1 | 09.02 | 09.02 | 脐带 | 无 | 37,000.00 | 1,850.00 | 19,700.00 | 26 | 5,122.00 | 176.86 |
| 108 | 0400084 | 电动移液器 | Brand accu-jel | 普兰德BRAND公司 | 支 | 2 | 09.02 | 09.02 | 脐带 | 无 | 4,000.00 | 200.00 | 2,100.00 | 26 | 546.00 | 173.00 |
| 109 | 0400085 | 台式多用冷冻离心机 | Fresco 17 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 09.03 | 09.03 | 研发部 | 无 | 68,000.00 | 3,400.00 | 36,300.00 | 27 | 9,801.00 | 188.26 |
| 110 | 0400086 | 微量离心机 | ZD-85A | 江苏金坛市华仪器制造有限公司 | 台 | 1 | 09.03 | 09.03 | 研发部 | 无 | 5,200.00 | 260.00 | 2,800.00 | 27 | 756.00 | 150.77 |
| 111 | 0400087 | 生化培养箱 | LRH-250F | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 09.03 | 09.03 | 研发部 | 无 | 8,754.00 | 437.70 | 4,700.00 | 27 | 1,289.00 | 189.92 |
| 112 | 0400088 | 烘箱 | DHG-9240A | 上海一恒科技有限公司 | 台 | 1 | 09.03 | 09.03 | 研发部 | 无 | 6,700.00 | 335.00 | 3,600.00 | 27 | 972.00 | 190.15 |
| 113 | 0400089 | 生物细菌培养监测系统 | BACT/ALERT 3D.43003-1 | 生物梅里埃公司 生物梅里埃公司 | 套 | 1 | 09.03 | 09.03 | 脐带 | 无 | 90,000.00 | 4,500.00 | 48,100.00 | 27 | 12,987.00 | 188.60 |
| 114 | 0400090 | 离心机 | X15R | 美国贝克曼库尔特有限公司 Beckman Coulter, Inc. | 台 | 1 | 09.04 | 09.04 | 研发部 | 无 | 182,000.01 | 9,100.00 | 97,300.00 | 28 | 27,244.00 | 199.38 |
| 115 | 0400091 | 医用低温箱 | BCD-248 | 青岛海尔生物医疗控股有限公司 | 台 | 1 | 09.05 | 09.05 | 研发部 | 无 | 4,500.00 | 225.00 | 2,400.00 | 28 | 672.00 | 198.67 |
| 116 | 0400092 | 二氧化碳培养箱 | 气套311/230V/2A | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 09.05 | 09.05 | 脐带 | 无 | 70,000.00 | 3,500.00 | 37,400.00 | 28 | 10,472.00 | 199.20 |
| 117 | 0400093 | 紫外分光光度计 | UV-2250 | 日本岛津公司 | 台 | 1 | 09.08 | 09.08 | 研发部 | 无 | 96,000.00 | 4,800.00 | 51,300.00 | 32 | 16,416.00 | 242.00 |

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日: 2016年6月30日

表4-6-2-1
金额单位: 人民币元

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 存放地点 | 他项权利 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|-----|---------|------------|-------------------------------------|---|------|----|-------|-------|--------|------|------------|------------|------------|------|------------|--------|
| | | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | |
| 118 | 0400094 | 台式冷冻干燥柜 | FD-1A-50 | 北京博医康实验仪器有限公司 | 台 | 1 | 09.09 | 09.09 | 研发部 | 无 | 11,480.00 | 574.00 | 6,200.00 | 33 | 2,046.00 | 256.45 |
| 119 | 0400095 | 真空泵 | RS-1 | 上海博尔康真空电子有限公司 | 台 | 1 | 09.09 | 09.09 | 研发部 | 无 | 9,220.00 | 461.00 | 5,000.00 | 33 | 1,650.00 | 257.92 |
| 120 | 0400096 | 液氮罐存储 | 7407 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 个 | 5 | 09.12 | 09.12 | 存储保管车间 | 无 | 595,000.00 | 29,750.00 | 317,900.00 | 34 | 108,086.00 | 283.31 |
| 121 | 0400097 | 荧光定量PCR仪 | BIO-RAD MYIQ2 | 美国伯乐公司 Bio-Rad Laboratories | 台 | 1 | 10.08 | 10.08 | 研发部 | 无 | 78,600.00 | 3,930.00 | 45,400.00 | 42 | 19,068.00 | 385.19 |
| 122 | 0400098 | 荧光定量PCR仪 | BIO-RAD MYIQ2 | 美国伯乐公司 Bio-Rad Laboratories | 台 | 1 | 10.08 | 10.08 | 研发部 | 无 | 78,600.00 | 3,930.00 | 45,400.00 | 42 | 19,068.00 | 385.19 |
| 123 | 0400099 | 激光粒度分析仪 | BIO-RAD MYIQ2 (含系统配件) | 美国伯乐公司 Bio-Rad Laboratories | 台 | 1 | 10.08 | 10.08 | 研发部 | 无 | 104,800.00 | 5,240.00 | 60,400.00 | 42 | 25,368.00 | 384.12 |
| 124 | 0400100 | 尼康倒置显微镜 | Nikon Ecl Ipse Ts100-F | 日本尼康株式会社 Nikon Instrument Inc | 台 | 1 | 10.10 | 10.10 | 研发部 | 无 | 121,500.00 | 6,075.00 | 70,100.00 | 43 | 30,143.00 | 396.18 |
| 125 | 0400101 | 尼康显微镜 | Nikon Ecl Ipse E100 | 日本尼康株式会社 Nikon Instrument Inc | 台 | 1 | 10.10 | 10.10 | 研发部 | 无 | 5,500.00 | 275.00 | 3,200.00 | 43 | 1,376.00 | 400.36 |
| 126 | 0400102 | 微量离心机 | SORVALL Biofuge fresco | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 10.11 | 10.11 | 研发部 | 无 | 32,000.00 | 1,600.00 | 18,500.00 | 44 | 8,140.00 | 408.75 |
| 127 | 0400103 | 台式大容量离心机 | Sorvall ST40R | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 10.11 | 10.11 | 研发部 | 无 | 100,000.00 | 5,000.00 | 57,700.00 | 44 | 25,388.00 | 407.76 |
| 128 | 0400104 | 液氮运输罐 | CHATRA NVE 160MP | 直特生物医疗(成都)有限公司 | 个 | 1 | 10.12 | 10.12 | 存储保管车间 | 无 | 25,500.00 | 1,275.00 | 14,700.00 | 45 | 6,615.00 | 418.82 |
| 129 | 0400105 | 电动移液器 | Brand accu-jet | 普兰德BRAND公司 | 支 | 1 | 10.12 | 10.12 | 研发部 | 无 | 2,400.00 | 120.00 | 1,400.00 | 45 | 630.00 | 425.00 |
| 130 | 0400106 | 电动移液器 | Brand accu-jet | 普兰德BRAND公司 | 支 | 1 | 10.12 | 10.12 | 研发部 | 无 | 2,400.00 | 120.00 | 1,400.00 | 45 | 630.00 | 425.00 |
| 131 | 0400107 | 便携式氧气检测仪 | YT-1200H-O2 | 金坛市尧明仪器设备有限公司 | 个 | 1 | 11.03 | 11.03 | 研发部 | 无 | 2,100.00 | 105.00 | 1,300.00 | 48 | 624.00 | 494.29 |
| 132 | 0400108 | 气压力计 | PM-2 | 上海那茂仪器仪表有限公司 | 个 | 1 | 11.03 | 11.03 | 研发部 | 无 | 1,700.00 | 85.00 | 1,000.00 | 48 | 480.00 | 464.71 |
| 133 | 0400109 | 紫外照度计 | kuv-254 | 武汉康威达卫生保健用品有限公司 | 个 | 1 | 11.03 | 11.03 | 研发部 | 无 | 4,300.00 | 215.00 | 2,600.00 | 48 | 1,248.00 | 480.47 |
| 134 | 0400110 | 程控降温仪 | THERMO FORMA 7453型 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 11.04 | 11.04 | 研发部 | 无 | 185,700.00 | 9,285.00 | 115,000.00 | 48 | 55,200.00 | 494.51 |
| 135 | 0400111 | 传感器 | ThermoForma 7453/230V/5.5A | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 个 | 1 | 11.04 | 11.04 | 研发部 | 无 | 1,300.00 | 65.00 | 800.00 | 48 | 384.00 | 490.77 |
| 136 | 0400112 | 四瓶位慢速振荡器 | 4*1L | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 11.05 | 11.05 | 研发部 | 无 | 10,950.00 | 547.50 | 6,800.00 | 49 | 3,332.00 | 508.58 |
| 137 | 0400113 | 多功能酶标仪 | VARIOSKAN FLASH | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 1 | 11.06 | 11.06 | 研发部 | 无 | 390,000.00 | 19,500.00 | 241,700.00 | 50 | 120,850.00 | 519.74 |
| 138 | 0400114 | 品牌数码相机系统 | GEL-DOC XR+ | 美国伯乐公司 Bio-Rad Laboratories | 套 | 1 | 11.06 | 11.06 | 研发部 | 无 | 20,000.00 | 1,000.00 | 12,400.00 | 50 | 6,200.00 | 520.00 |
| 139 | 0400115 | 超取成膜电泳系统 | GEL-DOC XR+ | 美国伯乐公司 Bio-Rad Laboratories | 套 | 1 | 11.06 | 11.06 | 研发部 | 无 | 115,000.00 | 5,750.00 | 71,300.00 | 50 | 35,650.00 | 520.00 |
| 140 | 0400116 | 便携式液氮罐 | YDS-50B | 美国伯乐公司 Bio-Rad Laboratories | 个 | 2 | 11.06 | 11.06 | 存储保管车间 | 无 | 4,000.00 | 200.00 | 2,500.00 | 50 | 1,250.00 | 525.00 |
| 141 | 0400117 | 洁净工作台 | bom-1300a | 苏州市东亚机电工贸有限公司 | 个 | 1 | 11.07 | 11.07 | 研发部 | 无 | 13,200.00 | 876.48 | 8,200.00 | 51 | 4,182.00 | 377.14 |
| 142 | 0400118 | 洁净工作台 | bom-1300a | 苏州安泰空气技术有限公司 | 个 | 1 | 11.07 | 11.07 | 研发部 | 无 | 13,200.00 | 876.48 | 8,200.00 | 51 | 4,182.00 | 377.14 |
| 143 | 0400119 | 洁净工作台 | bom-1300a | 苏州安泰空气技术有限公司 | 个 | 1 | 11.07 | 11.07 | 研发部 | 无 | 13,200.00 | 876.48 | 8,200.00 | 51 | 4,182.00 | 377.14 |
| 144 | 0400120 | 洁净工作台 | bom-1300a | 苏州安泰空气技术有限公司 | 个 | 1 | 11.07 | 11.07 | 研发部 | 无 | 13,200.00 | 876.48 | 8,200.00 | 51 | 4,182.00 | 377.14 |
| 145 | 0400121 | 不锈钢立式灭菌器 | LDZX-50KBS | 苏州安泰空气技术有限公司 | 台 | 1 | 12.04 | 12.04 | 研发部 | 无 | 6,000.00 | 1,251.60 | 4,700.00 | 51 | 2,726.00 | 117.80 |
| 146 | 0400122 | 电脑数据恒流泵 | DHL-A | 上海沪西分析仪器有限公司 | 台 | 1 | 12.04 | 12.04 | 研发部 | 无 | 2,704.00 | 564.22 | 2,100.00 | 58 | 1,218.00 | 115.87 |
| 147 | 0400123 | 电脑全自动总份收集器 | LDZX-50KBS | 上海沪西分析仪器有限公司 | 台 | 1 | 12.04 | 12.04 | 研发部 | 无 | 5,584.00 | 1,164.94 | 4,300.00 | 58 | 2,494.00 | 114.09 |
| 148 | 0400124 | 立式压力蒸汽灭菌器 | LDZX-50KBS | 上海沪西分析仪器有限公司 | 台 | 1 | 12.10 | 12.10 | 研发部 | 无 | 18,750.00 | 5,688.96 | 14,500.00 | 63 | 9,135.00 | 60.57 |
| 149 | 0400125 | 电动移液器 | SWIFTJET PRO.cat.no.0360 | 普兰德BRAND公司 | 支 | 1 | 12.12 | 12.12 | 研发部 | 无 | 2,222.22 | 744.66 | 1,700.00 | 65 | 1,105.00 | 48.39 |
| 150 | 0400126 | 电动移液器 | SWIFTJET PRO.cat.no.0390 | 普兰德BRAND公司 | 支 | 1 | 12.12 | 12.12 | 研发部 | 无 | 2,222.22 | 744.66 | 1,700.00 | 65 | 1,105.00 | 48.39 |
| 151 | 0400127 | 电动移液器 | BRAND.ACCU-JET. 货号26300 | 普兰德BRAND公司 | 支 | 1 | 12.12 | 12.12 | 研发部 | 无 | 2,393.16 | 801.78 | 1,900.00 | 65 | 1,235.00 | 54.03 |
| 152 | 0400128 | 电动移液器 | BRAND.ACCU-JET. 货号26300 | 普兰德BRAND公司 | 支 | 1 | 12.12 | 12.12 | 研发部 | 无 | 2,393.16 | 801.78 | 1,900.00 | 65 | 1,235.00 | 54.03 |
| 153 | 0400129 | 便携式电子密度计 | DA-130N | 日本京都电子工业株式会社 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 个 | 1 | 13.01 | 13.01 | 研发部 | 无 | 12,820.51 | 8,659.01 | 10,600.00 | 66 | 6,986.00 | -19.21 |
| 154 | 0400130 | 液氮存储箱 | 7407型, 200-230V, 50/60HZ, 0.5A, 1PH | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 个 | 6 | 13.02 | 13.02 | 存储保管车间 | 无 | 678,461.54 | 463,606.34 | 559,700.00 | 67 | 374,989.00 | -19.11 |
| 155 | 0400131 | 固定式有毒气体检测仪 | RBK-6000-F/B | 济南瑞安电子有限公司 | 套 | 2 | 13.04 | 13.04 | 研发部 | 无 | 4,273.50 | 2,987.96 | 3,500.00 | 68 | 2,380.00 | -20.35 |
| 156 | 0400132 | KX-21血球仪 | KK-21 | 济南瑞安电子有限公司 | 套 | 1 | 13.05 | 13.05 | 研发部 | 无 | 65,298.12 | 46,171.23 | 53,900.00 | 69 | 37,191.00 | -19.45 |
| 157 | 0400133 | 臭氧发生器 | KT-XB107 | 上海康特环保科技有限公司 | 台 | 1 | 13.06 | 13.06 | 研发部 | 无 | 2,478.63 | 1,772.31 | 2,000.00 | 70 | 1,400.00 | -21.01 |
| 158 | 0400134 | 液氮容器 | YDS-110-290F | 苏州市东亚机电工贸有限公司 | 个 | 1 | 13.06 | 13.06 | 存储保管车间 | 无 | 13,675.21 | 9,777.49 | 11,900.00 | 70 | 7,910.00 | -19.10 |
| 159 | 0400135 | 超纯水仪 | Milli-Q Reference | 美国伊默拉姆仪器有限公司 | 个 | 1 | 13.06 | 13.06 | 研发部 | 无 | 48,632.56 | 45,832.56 | 52,900.00 | 70 | 37,030.00 | -19.21 |
| 160 | 0400136 | 渗透压仪 | STY-1A | 天津市东亚机电工贸有限公司 | 个 | 1 | 13.06 | 13.06 | 研发部 | 无 | 28,632.48 | 20,472.00 | 23,600.00 | 70 | 16,520.00 | -19.16 |
| 161 | 0400137 | 尘埃粒子计数器 | YD09-550 | 苏州苏净仪器设备有限公司 | 台 | 1 | 13.06 | 13.06 | 研发部 | 无 | 37,179.49 | 26,582.89 | 30,700.00 | 70 | 21,490.00 | -19.16 |
| 162 | 0400138 | 双激光四色流式细胞仪 | FACSclibur | 美国BD公司 Becton, Dickinson and Company | 个 | 1 | 13.08 | 13.08 | 研发部 | 无 | 487,179.50 | 356,041.50 | 401,900.00 | 72 | 289,368.00 | -18.73 |

评估基准日: 2016年7月18日
评估师: 卢先伟

评估师: 卢先伟

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日: 2016年6月30日

金额单位: 人民币元

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 购置日期 | 启用日期 | 存放地点 | 他项权利 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|-----|---------|--------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------|-------|-------|--------|------|------------|------------|------------|----|------------|--------|
| | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | | |
| 163 | 0400139 | 傅立叶变换红外光谱仪 | NICOLET IS5 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 13.09 | 13.09 | 研发部 | 无 | 149,572.64 | 110,495.03 | 123,400.00 | 73 | 90,082.00 | -18.47 |
| 164 | 0400140 | 梯度PCR仪 | TC-XP-G | 杭州博日科技有限公司 | 台 | 13.09 | 13.09 | 研发部 | 无 | 21,196.58 | 15,658.85 | 17,500.00 | 73 | 12,775.00 | -18.42 |
| 165 | 0400141 | 冰点渗透压仪 | OM-815 | 德国Loser公司 雅森国际集团有限公司 | 台 | 13.09 | 13.09 | 研发部 | 无 | 64,102.56 | 47,355.06 | 52,900.00 | 73 | 38,617.00 | -18.45 |
| 166 | 0400142 | 通风柜 | ZJ-TFG-12 | 德国Loser公司 | 台 | 13.09 | 13.09 | 研发部 | 无 | 11,111.11 | 8,208.10 | 9,200.00 | 73 | 6,716.00 | -18.18 |
| 167 | 0400143 | 液氮箱发菌器 | DCOVER(软件,与发射器是一套) | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 个 | 13.09 | 13.09 | 存储保管车间 | 无 | 72,307.62 | 53,416.44 | 59,700.00 | 73 | 43,581.00 | -18.41 |
| 168 | 0400144 | 微量分光光度计 | 1300 | 美国通用电气公司 | 台 | 14.03 | 14.03 | 研发部 | 无 | 81,196.58 | 63,840.17 | 71,000.00 | 78 | 55,380.00 | -13.25 |
| 169 | 0400145 | 电泳仪 | DYY-6C | General Electric Company 北京六一仪器厂 | 台 | 14.05 | 14.05 | 研发部 | 无 | 4,700.85 | 3,770.35 | 4,100.00 | 79 | 3,239.00 | -14.09 |
| 170 | 0400146 | 电泳槽 | SUB-cell GT | 美国伯乐公司 | 个 | 14.05 | 14.05 | 研发部 | 无 | 5,811.97 | 4,661.72 | 5,100.00 | 79 | 4,029.00 | -13.57 |
| 171 | 0400147 | 快速基因扩增仪 | ABI9700 | Bio-Rad Laboratories 美国应用生物系统公司 | 台 | 14.05 | 14.05 | 研发部 | 无 | 61,538.46 | 49,358.46 | 53,800.00 | 79 | 42,502.00 | -13.88 |
| 172 | 0400148 | 恒温电动移液器 | 1L | 德国emmenler技术德公司 | 台 | 14.05 | 14.05 | 研发部 | 无 | 4,188.03 | 3,359.03 | 3,700.00 | 79 | 2,923.00 | -12.99 |
| 173 | 0400149 | 恒温金属浴 | HB-100 | 杭州博日科技有限公司 | 台 | 14.05 | 14.05 | 研发部 | 无 | 4,273.50 | 3,427.75 | 3,700.00 | 79 | 2,923.00 | -14.73 |
| 174 | 0400150 | 赛默飞世尔电动吸液器 | 1L | 赛默飞世尔科技公司 | 支 | 14.06 | 14.06 | 研发部 | 无 | 6,410.26 | 5,192.26 | 5,600.00 | 80 | 4,480.00 | -13.72 |
| 175 | 0400151 | 吉尔森电动移液器 | 1L | 美国吉尔森公司(Gilson, Inc) | 支 | 14.06 | 14.06 | 研发部 | 无 | 4,188.03 | 3,392.19 | 3,700.00 | 80 | 2,960.00 | -12.74 |
| 176 | 0400152 | 瑞士SL-2XLS移液器 | SL-2XLS | 美国MANN(瑞士)公司 | 支 | 14.06 | 14.06 | 研发部 | 无 | 1,494.02 | 1,210.10 | 1,300.00 | 80 | 1,040.00 | -14.06 |
| 177 | 0400153 | 医用低温保存箱 | DW-40L508 | 青岛海尔生物医疗工程有限公司 | 个 | 14.06 | 14.06 | 研发部 | 无 | 70,769.23 | 57,322.51 | 61,900.00 | 80 | 49,520.00 | -13.61 |
| 178 | 0400154 | 恒温振荡培养箱 | BS-2FD (H) | 苏州威尔实业用品有限公司 | 个 | 14.07 | 14.07 | 研发部 | 无 | 17,008.55 | 13,911.37 | 14,900.00 | 81 | 12,069.00 | -13.24 |
| 179 | 0400155 | 流式细胞分析仪及软件 | BrCyteB6 | 深圳迈瑞生物医疗电子股份有限公司 | 套 | 15.08 | 15.06 | 研发部 | 无 | 341,880.34 | 309,400.30 | 317,100.00 | 90 | 285,390.00 | -7.76 |
| 180 | 0400156 | 显微镜 | LX81/CX21/XD30 | 日本オリンパス株式会社 Olympus Corporation | 台 | 15.06 | 15.06 | 研发部 | 无 | 160,194.20 | 144,975.08 | 148,600.00 | 90 | 133,740.00 | -7.75 |
| 181 | 0400157 | 电子天平 | FA2004N 0.001g | 上海精密仪器有限公司 | 台 | 04.01 | 04.01 | 研发部 | 无 | 665.48 | 602.24 | 5,000.00 | 15 | 750.00 | 24.54 |
| 182 | 0400158 | 净化工作台 | bom1300 | 苏州安泰空气技术有限公司 | 台 | 04.04 | 04.04 | 研发部 | 无 | 943.94 | 854.30 | 5,300.00 | 15 | 795.00 | -8.94 |
| 183 | 0400159 | 超纯水装置及过滤装置 | reference | 美国Hillipore密理博公司 | 套 | 04.04 | 04.04 | 研发部 | 无 | 6,885.19 | 6,231.07 | 38,900.00 | 15 | 5,835.00 | -6.36 |
| 184 | 0400160 | 蠕动泵 | TL00-100M | 无锡天利流体工业设备厂 | 台 | 04.04 | 04.04 | 研发部 | 无 | 1,699.09 | 1,537.69 | 9,600.00 | 15 | 1,440.00 | -6.35 |
| 185 | 0400161 | 冷冻干燥剂 | TF-FD-1SL | 上海田枫实业有限公司 | 台 | 10.09 | 10.09 | 研发部 | 无 | 23,589.57 | 21,348.45 | 45,200.00 | 42 | 18,984.00 | -11.08 |
| 186 | 0400162 | 超声波粉碎机 | JY92-IIDN | 宁波新芳生物技术有限公司 | 台 | 04.08 | 04.08 | 研发部 | 无 | 1,099.41 | 995.01 | 6,100.00 | 15 | 915.00 | -8.04 |
| 187 | 0400163 | 气态式二氧化碳培养箱 | 311 | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 台 | 11.04 | 11.04 | 研发部 | 无 | 16,121.02 | 14,589.46 | 29,800.00 | 48 | 14,304.00 | -1.96 |
| 188 | 0400164 | 低速冷冻离心机 | BECKMAN COULTER X15R | 美国贝克曼库尔特有限公司 Beckman-Coulter, Inc. | 台 | 11.04 | 11.04 | 研发部 | 无 | 45,164.66 | 40,873.62 | 77,800.00 | 48 | 37,344.00 | -8.64 |
| 189 | 0400165 | 生物量微量C204 | xsp-c204 | 重庆光电仪器有限公司 | 台 | 11.04 | 11.04 | 研发部 | 无 | 1,129.12 | 1,021.84 | 2,100.00 | 48 | 1,008.00 | -1.35 |
| 190 | 0400166 | 倒置荧光显微镜 | olympus cx21si | 日本オリンパス株式会社 Olympus Corporation | 台 | 11.04 | 11.04 | 研发部 | 无 | 43,229.03 | 39,122.15 | 80,200.00 | 48 | 38,486.00 | -1.60 |
| 191 | 0400167 | 离心机 | SE250 | 苏州医用仪器厂 | 台 | 15.09 | 15.09 | 研发部 | 无 | 23,504.27 | 21,829.55 | 23,000.00 | 92 | 21,160.00 | -3.07 |
| 192 | 0400168 | 离心机 | SE250 | 苏州医用仪器厂 | 台 | 15.09 | 15.09 | 研发部 | 无 | 23,504.28 | 21,829.56 | 23,000.00 | 92 | 21,160.00 | -3.07 |
| 193 | 0400169 | 恒温恒湿仪 | TAL-40L | 北京普拓科技有限公司 | 台 | 15.09 | 15.09 | 研发部 | 无 | 2,735.04 | 2,540.19 | 2,700.00 | 92 | 2,484.00 | -2.21 |
| 194 | 0400170 | IVC真空吸液系统 | VACUUBRAND | 普兰兰德BRAND公司 | 套 | 15.12 | 15.12 | 研发部 | 无 | 48,060.68 | 45,777.68 | 47,000.00 | 95 | 44,650.00 | -2.46 |
| 195 | 0400171 | 低温保存箱 | DW-25W300 | 青岛海尔生物医疗工程有限公司 | 个 | 15.12 | 15.12 | 研发部 | 无 | 4,957.26 | 4,721.76 | 4,800.00 | 95 | 4,560.00 | -3.43 |
| 196 | 0400172 | 血液保存箱 | HXC-158 | 青岛海尔生物医疗工程有限公司 | 个 | 15.12 | 15.12 | 研发部 | 无 | 13,504.27 | 12,862.81 | 13,200.00 | 95 | 12,540.00 | -2.51 |
| 197 | 0400173 | 药品保存箱 | HYC-940(F) | 青岛海尔生物医疗工程有限公司 | 个 | 15.12 | 15.12 | 研发部 | 无 | 21,367.52 | 20,352.50 | 20,900.00 | 95 | 19,855.00 | -2.44 |
| 198 | 0400174 | 病理切片器 | Vortex Genie 2 SI-0246 | 美国Scientific Industries公司 | 台 | 15.12 | 15.12 | 研发部 | 无 | 8,888.89 | 8,666.67 | 8,700.00 | 95 | 8,265.00 | -2.38 |
| 199 | 0400175 | 二手液相色谱仪 | A8 | 日本岛津公司 | 台 | 15.12 | 15.12 | 研发部 | 无 | 86,273.50 | 82,175.32 | 84,300.00 | 95 | 80,085.00 | -2.54 |
| 200 | 0400176 | 液氮储存箱 | 7407型, 200-230V, 50/60Hz, 0.5A, 1PH | 赛默飞世尔科技公司 Thermo Fisher Scientific | 个 | 16.03 | 16.03 | 存储保管车间 | 无 | 228,487.18 | 224,036.63 | 228,400.00 | 97 | 222,518.00 | -0.68 |
| 201 | 0400177 | 倒置显微镜 | CKX41SF | 日本オリンパス株式会社 Olympus Corporation | 台 | 16.03 | 16.03 | 研发部 | 无 | 39,316.24 | 38,382.43 | 39,300.00 | 97 | 38,121.00 | -0.68 |

评估基准日: 2016年7月18日

评估人员: 卢先伟

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表4-6-2-3
金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 存放地点 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|----|----------|------------|---|--------------|------|----|-------|-------|-------|-----------|----------|--------|--------|--------|----|
| | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | |
| 1 | 05000003 | 清华同方电脑 | 超翔 P42.4 512.80G 17LCD | 同方股份有限公司 | 套 | 1 | 03.06 | 03.06 | 综合 | 9,600.00 | 480.00 | 100.00 | 100.00 | -79.17 | |
| 2 | 05000004 | HP1000打印机 | HP 1000 | 惠普中国有限公司 | 台 | 1 | 03.06 | 03.06 | 综合 | 2,250.00 | 112.50 | 100.00 | 100.00 | -11.11 | |
| 3 | 05000007 | 松下传真机 | KXN-772 | 日本松下电器产业株式会社 | 台 | 1 | 03.06 | 03.06 | 湖州工作站 | 2,150.00 | 107.50 | 100.00 | 100.00 | -6.98 | |
| 4 | 05000008 | 条码打印机 | Zebra TLP3742PS | 美国斑马技术公司 | 台 | 1 | 03.06 | 03.06 | 脐血 | 4,800.00 | 240.00 | 100.00 | 100.00 | -58.33 | |
| 5 | 05000009 | 电脑 | 瑞5020 P42.4 17纯平1 | 联想(北京)有限公司 | 台 | 1 | 03.06 | 03.06 | 本部市场部 | 8,500.00 | 425.00 | 100.00 | 100.00 | -76.47 | |
| 6 | 05000011 | 纯平超威2.0电脑 | P4 1.8 256 40G 17纯平 | 同方股份有限公司 | 台 | 1 | 03.06 | 03.06 | 综合 | 4,950.00 | 247.50 | 100.00 | 100.00 | -59.60 | |
| 7 | 05000012 | 兼容机网卡 | XR-102 | 华硕电脑股份有限公司 | 块 | 1 | 03.06 | 03.06 | 脐血 | 2,545.00 | 127.25 | 100.00 | 100.00 | -21.41 | |
| 8 | 05000013 | 电脑+显示器+刻录机 | 电脑P4 2.4/256/80/音响+显示器+刻录机 | 潮州鸿志电脑 | 台 | 1 | 03.06 | 03.06 | 脐血 | 7,569.00 | 378.45 | 100.00 | 100.00 | -73.58 | |
| 9 | 05000015 | 条码扫描器 | LS4004P-1000 | 美国斑马技术公司 | 支 | 4 | 03.07 | 03.07 | 脐血 | 12,400.00 | 620.00 | 400.00 | 400.00 | -35.48 | |
| 10 | 05000016 | HP2300打印机 | HP2300D | 惠普中国有限公司 | 台 | 1 | 03.07 | 03.07 | 脐血 | 7,150.00 | 357.50 | 100.00 | 100.00 | -72.03 | |
| 11 | 05000019 | 联想电脑 | 天逸F41G/T5250/2G/120G | 联想(北京)有限公司 | 套 | 1 | 03.09 | 03.09 | 嘉兴工作站 | 4,499.00 | 224.95 | 100.00 | 100.00 | -55.55 | |
| 12 | 05000022 | 数码相机 | A70+128M存储卡 | 佳能(中国)有限公司 | 台 | 1 | 03.11 | 03.11 | 综合 | 3,070.00 | 153.50 | 100.00 | 100.00 | -34.85 | |
| 13 | 05000023 | 东芝投影机 | T60M | 日本东芝公司 | 台 | 1 | 03.11 | 03.11 | 综合 | 20,530.00 | 1,026.50 | 500.00 | 500.00 | -51.29 | |
| 14 | 05000024 | 电脑 | 兼容组装(CPU; AMD Phenomenon II X4、512m内存 500g硬盘) | 潮州鸿志电脑 | 台 | 1 | 03.12 | 03.12 | 本部市场部 | 4,480.00 | 224.00 | 100.00 | 100.00 | -55.36 | |
| 15 | 05000025 | 电脑 | 兼容组装(CPU; AMD Phenomenon II X4、512m内存 500g硬盘) | 潮州鸿志电脑 | 台 | 1 | 03.12 | 03.12 | 本部市场部 | 5,000.00 | 250.00 | 100.00 | 100.00 | -60.00 | |
| 16 | 05000026 | 兼容电脑 | 兼容组装(CPU; Intel 奔腾4处理器、512m内存、128g硬盘) | 潮州鸿志电脑 | 台 | 1 | 04.01 | 04.01 | 脐血 | 3,500.00 | 175.00 | 100.00 | 100.00 | -42.86 | |
| 17 | 05000027 | 电脑 | 兼容组装(CPU; AMD Phenomenon II X4、512m内存 500g硬盘) | 潮州鸿志电脑 | 台 | 1 | 04.02 | 04.02 | 脐血 | 4,540.00 | 227.00 | 100.00 | 100.00 | -55.95 | |
| 18 | 05000030 | 传真复印一体机 | M3200 | 联想集团 | 台 | 1 | 04.05 | 04.05 | 本部市场部 | 2,850.00 | 142.50 | 100.00 | 100.00 | -29.82 | |
| 19 | 05000031 | 电脑 | 兼容组装(CPU; AMD Phenomenon II X4、512m内存 500g硬盘) | 潮州鸿志电脑 | 台 | 1 | 04.06 | 04.06 | 客服 | 4,350.00 | 217.50 | 100.00 | 100.00 | -54.02 | |
| 20 | 05000035 | DELL迅驰手提电脑 | DELL LATITUDE D400 | 戴尔股份有限公司 | 台 | 1 | 04.11 | 04.11 | 综合 | 12,800.00 | 640.00 | 100.00 | 100.00 | -84.38 | |
| 21 | 05000036 | 电脑 | 兼容组装(CPU; AMD Phenomenon II X4、512m内存 500g硬盘) | 潮州鸿志电脑 | 台 | 1 | 04.12 | 04.12 | 脐血 | 4,220.00 | 211.00 | 100.00 | 100.00 | -52.61 | |
| 22 | 05000037 | 电脑 | 兼容组装(CPU; AMD Phenomenon II X4、512m内存 500g硬盘) | 潮州鸿志电脑 | 台 | 1 | 05.03 | 05.03 | 综合 | 4,270.00 | 213.50 | 100.00 | 100.00 | -53.16 | |
| 23 | 05000038 | 清华同方电脑 | 兼容组装(CPU; AMD Phenomenon II X4、512m内存 500g硬盘) | 同方股份有限公司 | 台 | 1 | 05.03 | 05.03 | 综合 | 6,799.00 | 339.95 | 100.00 | 100.00 | -70.58 | |
| 24 | 05000039 | 数码相机 | A70+128M存储卡 | 佳能(中国)有限公司 | 台 | 1 | 05.05 | 05.05 | 综合 | 2,928.00 | 146.40 | 100.00 | 100.00 | -31.69 | |
| 25 | 05000040 | 传真机 | KX-FLM553CN | 日本松下电器产业株式会社 | 台 | 1 | 05.05 | 05.05 | 本部市场部 | 2,680.00 | 134.00 | 100.00 | 100.00 | -25.37 | |
| 26 | 05000044 | 液晶电脑 | 品牌机(CPU; 奔腾4、512m内存、500g硬盘) | 三星集团 | 台 | 2 | 06.04 | 06.04 | 综合 | 12,500.00 | 625.00 | 200.00 | 200.00 | -68.00 | |
| 27 | 05000045 | HP3050一体机 | HP3050一体机 | 惠普中国有限公司 | 台 | 5 | 06.04 | 06.04 | 综合 | 12,750.00 | 637.50 | 500.00 | 500.00 | -21.57 | |
| 28 | 05000047 | 激光扫描枪 | 3200 | 霍尼韦尔国际公司 | 支 | 1 | 06.06 | 06.06 | 脐血 | 2,250.00 | 112.50 | 100.00 | 100.00 | -11.11 | |
| 29 | 05000048 | 电脑兼容机 | 兼容组装(CPU; Intel 奔腾4处理器、512m内存、500g硬盘、不含显示器) | 潮州鸿志电脑 | 台 | 1 | 06.07 | 06.07 | 脐血 | 3,250.00 | 162.50 | 100.00 | 100.00 | -38.46 | |
| 30 | 05000049 | 办公电脑 | 兼容组装(CPU; Intel 奔腾4处理器、512m内存、500g硬盘) | 潮州鸿志电脑 | 台 | 1 | 06.07 | 06.07 | 研发部 | 3,700.00 | 185.00 | 100.00 | 100.00 | -45.95 | |

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表4-6-2-3
金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 存放地点 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 | |
|----|----------|----------------|--|------------------|------|----|-------|-------|-------|-----------|----------|--------|------|--------|--------|----|
| | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | | 净值 |
| 31 | 05000050 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: Intel 奔腾4处理器, 512m内存, 500g硬盘、键盘套装) | 湖州鸿志电脑 | 台 | 1 | 06.07 | 06.07 | 研发部 | 3,780.00 | 189.00 | 100.00 | | 100.00 | -47.09 | |
| 32 | 05000051 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: Intel 奔腾4处理器, 512m内存, 500g硬盘、键盘套装) | 湖州鸿志电脑 | 台 | 1 | 06.08 | 06.08 | 脐血 | 3,770.00 | 188.50 | 100.00 | | 100.00 | -46.95 | |
| 33 | 05000052 | 奥林巴斯C-4000数码相机 | C-4000 | 奥林巴斯(中国)有限公司 | 套 | 1 | 06.08 | 06.08 | 研发部 | 5,100.00 | 255.00 | 100.00 | | 100.00 | -60.78 | |
| 34 | 05000053 | HP服务器磁带式磁带 | storage works DAT40 | 惠普中国有限公司 | 套 | 1 | 06.11 | 06.11 | 脐血 | 30,000.00 | 1,500.00 | 500.00 | | 500.00 | -66.67 | |
| 35 | 05000054 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: Intel 奔腾4处理器, 512m内存, 500g硬盘、不含显示器) | 湖州鸿志电脑 | 台 | 1 | 07.03 | 07.03 | 本部市场部 | 3,640.00 | 182.00 | 100.00 | | 100.00 | -45.05 | |
| 36 | 05000055 | 联想天逸笔记本电脑 | 天逸F41G/T5250/2G/120G | 联想集团 | 台 | 1 | 07.07 | 07.07 | 本部市场部 | 8,370.00 | 418.50 | 200.00 | | 200.00 | -52.21 | |
| 37 | 05000056 | 欧豪数码相机 | A76-512M | 佳能(中国)有限公司 | 台 | 1 | 07.12 | 07.12 | 综合 | 4,060.00 | 203.00 | 100.00 | | 100.00 | -50.74 | |
| 38 | 05000057 | 京瓷数码复印机 | KM-2050 | 京瓷美达办公设备(东莞)有限公司 | 台 | 1 | 08.01 | 08.01 | 综合 | 15,500.00 | 775.00 | 400.00 | | 400.00 | -48.39 | |
| 39 | 05000059 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: Intel 奔腾4处理器, 512m内存, 250g硬盘) | 湖州鸿志电脑 | 台 | 2 | 08.03 | 08.03 | 研发部 | 6,797.00 | 339.85 | 200.00 | | 200.00 | -41.15 | |
| 40 | 05000060 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: Intel 奔腾4处理器, 512m内存, 250g硬盘) | 湖州鸿志电脑 | 台 | 1 | 08.04 | 08.04 | 研发部 | 3,465.00 | 173.25 | 100.00 | | 100.00 | -42.28 | |
| 41 | 05000061 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: Intel 奔腾4处理器, 512m内存, 500g硬盘) | 湖州鸿志电脑 | 套 | 1 | 08.04 | 08.04 | 研发部 | 4,020.00 | 201.00 | 100.00 | | 100.00 | -50.25 | |
| 42 | 05000062 | SONY摄录一体机 | FDR-AX40 | 日本索尼公司 | 台 | 1 | 08.04 | 08.04 | 研发部 | 6,830.00 | 341.50 | 200.00 | | 200.00 | -41.43 | |
| 43 | 05000063 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: Intel 奔腾4处理器, 512m内存, 320g硬盘) | 湖州鸿志电脑 | 台 | 1 | 08.04 | 08.04 | 研发部 | 3,695.00 | 184.75 | 100.00 | | 100.00 | -45.87 | |
| 44 | 05000064 | HP一体机 | HP Laserjet 3050 | 惠普中国有限公司 | 台 | 1 | 08.04 | 08.04 | 研发部 | 2,530.00 | 126.50 | 100.00 | | 100.00 | -20.95 | |
| 45 | 05000066 | 联想启天电脑 | 启天 MS1S662 | 联想(北京)有限公司 | 台 | 1 | 08.07 | 08.07 | 研发部 | 4,940.00 | 247.00 | 100.00 | | 100.00 | -59.51 | |
| 46 | 05000067 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: Intel 奔腾4处理器, 512m内存, 128g硬盘) | 湖州鸿志电脑 | 台 | 1 | 08.07 | 08.07 | 研发部 | 2,750.00 | 137.50 | 100.00 | | 100.00 | -27.27 | |
| 47 | 05000068 | 联想激光M3120一体机 | 激光M3120一体机 | 联想(北京)有限公司 | 台 | 3 | 08.08 | 08.08 | 研发部 | 5,000.00 | 250.00 | 300.00 | | 300.00 | 20.00 | |
| 48 | 05000069 | 条码打印机 | c4mp plus | 美国斑马技术公司 | 台 | 1 | 08.08 | 08.08 | 研发部 | 10,000.00 | 500.00 | 300.00 | | 300.00 | -40.00 | |
| 49 | 05000070 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: Intel 奔腾4处理器, 512m内存, 500g硬盘) | 湖州鸿志电脑 | 台 | 1 | 08.08 | 08.08 | 研发部 | 3,080.00 | 154.00 | 100.00 | | 100.00 | -35.06 | |
| 50 | 05000071 | 电脑兼容机 | E5200/2g/320g/19"液晶 | 湖州鸿志电脑 | 台 | 4 | 08.09 | 08.09 | 研发部 | 10,600.00 | 530.00 | 400.00 | | 400.00 | -24.53 | |
| 51 | 05000072 | 联想天逸F41MT笔记本电脑 | 天逸F41G/T5250/2G/120G | 联想(北京)有限公司 | 台 | 1 | 08.09 | 08.09 | 研发部 | 5,250.00 | 262.50 | 100.00 | | 100.00 | -61.90 | |
| 52 | 05000073 | 联想E43A笔记本电脑 | 联想E43A笔记本电脑 | 联想(北京)有限公司 | 台 | 1 | 08.11 | 08.11 | 本部市场部 | 5,100.00 | 255.00 | 100.00 | | 100.00 | -60.78 | |
| 53 | 05000074 | 联想笔记本电脑 | 昭阳E43C | 联想(北京)有限公司 | 台 | 1 | 08.11 | 08.11 | 本部市场部 | 5,000.00 | 250.00 | 100.00 | | 100.00 | -60.00 | |
| 54 | 05000075 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: Intel 奔腾4处理器, 512m内存, 500g硬盘) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 1 | 08.12 | 08.12 | 综合 | 3,526.00 | 176.30 | 100.00 | | 100.00 | -43.28 | |
| 55 | 05000076 | 联想笔记本电脑 | 昭阳E43C | 联想(北京)有限公司 | 台 | 1 | 08.12 | 08.12 | 嘉兴工作站 | 5,000.00 | 250.00 | 100.00 | | 100.00 | -60.00 | |
| 56 | 05000077 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: AMD Phenomenon II X4, 1g内存, 500g硬盘) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 2 | 08.12 | 08.12 | 研发部 | 13,800.00 | 690.00 | 200.00 | | 200.00 | -71.01 | |
| 57 | 05000078 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: AMD Phenomenon II X4, 512m内存, 500g硬盘) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 1 | 09.01 | 09.01 | 研发部 | 3,600.00 | 180.00 | 100.00 | | 100.00 | -44.44 | |

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表4-6-2-3
金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 数量 单位 | 购置 日期 | 启用 日期 | 存放地点 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|----|----------|----------------|--|-----------------|----------|----------|----------|---|------------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|
| | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | |
| 58 | 05000081 | 多普达S900C | 多普达S900C | 多普达国际股份有限公司 | 1 | 09.04 | 09.04 | 综合 | 5,543.00 | 277.15 | 100.00 | 100.00 | -63.92 | |
| 59 | 05000084 | 联想笔记本 | X200 7454HT1 | 联想(北京)有限公司 | 1 | 09.05 | 09.05 | 研发部 | 8,500.00 | 425.00 | 200.00 | 200.00 | -52.94 | |
| 60 | 05000085 | IBM R400-A42 | IBM R400-A42 | 联想(北京)有限公司 | 1 | 09.06 | 09.06 | 综合 | 7,600.00 | 380.00 | 200.00 | 200.00 | -47.37 | |
| 61 | 05000086 | 佳能相机50D/18-200 | 50D/18-200 | 佳能(中国)有限公司 | 1 | 09.06 | 09.06 | 综合 | 9,800.00 | 490.00 | 200.00 | 200.00 | -59.18 | |
| 62 | 05000087 | 车载导航仪 | D9017 | 深圳市德友尚杰汽车电子有限公司 | 1 | 09.06 | 09.06 | 综合 | 2,400.00 | 120.00 | 100.00 | 100.00 | -16.67 | |
| 63 | 05000089 | 兼容机电脑 | e2160, 1g, 160g, 17crt | 湖州鸿志电脑 | 2 | 09.07 | 09.07 | 研发部 | 5,728.00 | 286.40 | 200.00 | 200.00 | -30.17 | |
| 64 | 05000090 | 联想A34笔记本 | R400 A34 | 联想(北京)有限公司 | 1 | 09.07 | 09.07 | 研发部 | 6,300.00 | 315.00 | 200.00 | 200.00 | -36.51 | |
| 65 | 05000091 | 电脑 | 兼容组装(CPU: Intel奔腾4处理器, 512m内存, 500g硬盘) | 吴兴新情义电脑商行 | 1 | 09.09 | 09.09 | 研发部 | 3,545.00 | 177.25 | 100.00 | 100.00 | -43.58 | |
| 66 | 05000092 | 惠普电脑 | 品牌机(NP159AA-AB2 a6821cx) | 惠普中国有限公司 | 1 | 09.09 | 09.09 | 嘉兴工作站 | 3,196.00 | 159.80 | 100.00 | 100.00 | -37.42 | |
| 67 | 05000093 | HP一体机 | laserJet_m1319f | 惠普中国有限公司 | 1 | 09.09 | 09.09 | 客服 | 2,400.00 | 120.00 | 100.00 | 100.00 | -16.67 | |
| 68 | 05000094 | 电脑 | e5200/2g/160g/d-tw | 湖州鸿志电脑 | 1 | 09.11 | 09.11 | 综合 | 3,525.00 | 176.25 | 100.00 | 100.00 | -43.26 | |
| 69 | 05000095 | 安防电脑网络设备 | | 湖州泰合电力电器有限公司 | 1 | 09.11 | 09.11 | 本部市场部 16%, 客服16%, 脐血16%, 脐带 16%, 研发部 16%, 综合20% | 531,000.00 | 26,550.00 | 14,600.00 | 14,600.00 | -45.01 | |
| 70 | 05000096 | 电脑 | 兼容组装(CPU: Intel奔腾4处理器, 2g内存, 500g硬盘) | 吴兴新情义电脑商行 | 1 | 09.12 | 09.12 | 综合 | 7,830.00 | 391.50 | 100.00 | 100.00 | -74.46 | |
| 71 | 05000097 | 打印机 | HP LaserJet 1020 | 惠普中国有限公司 | 1 | 10.01 | 10.01 | 研发部 | 1,800.00 | 90.00 | 100.00 | 100.00 | 11.11 | |
| 72 | 05000098 | 打印机 | HP LaserJet 1010 | 惠普中国有限公司 | 1 | 10.01 | 10.01 | 本部市场部 | 2,150.00 | 107.50 | 100.00 | 100.00 | -6.98 | |
| 73 | 05000099 | 笔记本电脑 | xw2 | 戴尔股份有限公司 | 1 | 10.03 | 10.03 | 综合 | 6,700.00 | 335.00 | 300.00 | 300.00 | -10.45 | |
| 74 | 0500100 | 电脑 | 兼容组装(CPU: Intel奔腾4处理器, 1g内存, 500g硬盘) | 吴兴新情义电脑商行 | 1 | 10.04 | 10.04 | 研发部 | 6,510.00 | 325.50 | 100.00 | 100.00 | -69.28 | |
| 75 | 0500101 | 电脑 | 兼容组装(CPU: Intel奔腾4处理器, 512m内存, 128g硬盘) | 吴兴新情义电脑商行 | 1 | 10.04 | 10.04 | 研发部 | 3,740.00 | 187.00 | 100.00 | 100.00 | -46.52 | |
| 76 | 0500102 | 格力空调 | KFR-72LW/E1(72568L1)A1-N1 | 珠海格力电器股份有限公司 | 1 | 10.07 | 10.07 | 研发部 | 5,000.00 | 250.00 | 4,000.00 | 26 | 1,040.00 | 316.00 |
| 77 | 0500104 | 单反相机 | nikon D90 | 尼康 | 1 | 10.07 | 10.07 | 综合 | 8,860.00 | 443.00 | 200.00 | 200.00 | -54.85 | |
| 78 | 0500105 | 笔记本电脑 | IdeaPad Z460A(13) | 联想(北京)有限公司 | 1 | 10.08 | 10.08 | 本部市场部 | 4,800.00 | 240.00 | 300.00 | 300.00 | 25.00 | |
| 79 | 0500106 | 笔记本电脑 | HP1136 | 惠普中国有限公司 | 1 | 10.08 | 10.08 | 研发部 | 1,360.00 | 68.00 | 50.00 | 50.00 | -26.47 | |
| 80 | 0500107 | 笔记本电脑 | IdeaPad Z460(15-460M) | 联想(北京)有限公司 | 1 | 10.09 | 10.09 | 脐带 | 4,750.00 | 237.50 | 300.00 | 300.00 | 26.32 | |
| 81 | 0500108 | 电脑 | 兼容组装(CPU: Intel奔腾4处理器, 512m内存, 500g硬盘) | 吴兴新情义电脑商行 | 1 | 10.09 | 10.09 | 研发部 | 2,240.00 | 112.00 | 100.00 | 100.00 | -10.71 | |
| 82 | 0500109 | 电脑 | 兼容组装(CPU: Intel奔腾4处理器, 512m内存, 500g硬盘) | 吴兴新情义电脑商行 | 1 | 10.09 | 10.09 | 研发部 | 2,240.00 | 112.00 | 100.00 | 100.00 | -10.71 | |
| 83 | 0500110 | 电脑 | INTEL E5400(原盒) | 吴兴新情义电脑商行 | 1 | 10.09 | 10.09 | 研发部 | 2,750.00 | 137.50 | 100.00 | 100.00 | -27.27 | |
| 84 | 0500111 | 电脑 | INTEL E5400(原盒) | 吴兴新情义电脑商行 | 1 | 10.09 | 10.09 | 研发部 | 2,750.00 | 137.50 | 100.00 | 100.00 | -27.27 | |
| 85 | 0500112 | 联想电脑 | Thinkpad E40 | 联想(北京)有限公司 | 1 | 10.10 | 10.10 | 研发部 | 5,050.00 | 252.50 | 300.00 | 300.00 | 18.81 | |
| 86 | 0500113 | 笔记本电脑 | 联想Y400 | 联想集团 | 1 | 10.11 | 10.11 | 研发部 | 5,100.00 | 255.00 | 300.00 | 300.00 | 17.65 | |
| 87 | 0500114 | 月亮空调 | c-100 | 温州月亮电器集团有限公司 | 1 | 11.03 | 11.03 | 本部市场部 | 1,749.00 | 87.45 | 1,200.00 | 34 | 408.00 | 366.55 |
| 88 | 0500115 | 汽车驻车器 | mc200 | 大众汽车公司 | 1 | 11.10 | 11.10 | 综合 | 3,500.00 | 398.16 | 2,400.00 | 10 | 240.00 | -39.72 |
| 89 | 0500116 | 电脑 | 兼容组装(CPU: Intel奔腾4处理器, 512m内存, 500g硬盘) | 吴兴新情义电脑商行 | 1 | 11.10 | 11.10 | 综合 | 1,730.00 | 197.00 | 1,200.00 | 10 | 120.00 | -39.09 |
| 90 | 0500117 | 三洋空调 | KFRD-35G/H1-B | 沈洋三洋空调有限公司 | 1 | 11.11 | 11.11 | 综合 | 2,690.00 | 348.72 | 1,800.00 | 43 | 774.00 | 121.95 |

评估人员：卢先伟

共65页，第44页

被评估单位填表人：戴芹
填表日期：2016年7月18日

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位名称：协和华东王细胞基因工程有限公司
 表4-6-2-3
 金额单位：人民币元

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 购置日期 | 启用日期 | 存放地点 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 | |
|-----|---------|---------|---|------------------|------|-------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|--|
| | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | | | |
| 91 | 0500118 | 电脑 | 兼容组装 (CPU: Intel奔腾4处理器, 512m内存, 500g硬盘) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 11.12 | 11.12 | 综合 | 1,440.00 | 209.40 | 1,000.00 | 100.00 | -52.24 | | |
| 92 | 0500119 | 惠普打印机 | LaserJet M1319F mfp | 惠普中国有限公司 | 台 | 11.12 | 11.12 | 综合 | 2,040.00 | 296.64 | 1,400.00 | 140.00 | -52.80 | | |
| 93 | 0500120 | 联想笔记本电脑 | V370, i3-2350, 2G内存, 500G硬盘, 1G独立显卡 | 联想 (北京) 有限公司 | 台 | 12.03 | 12.03 | 研发部 | 4,950.00 | 954.57 | 3,600.00 | 540.00 | -43.43 | | |
| 94 | 0500121 | 电脑 | E5300, 内存1G, 硬盘320G, 512M显卡 | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 12.06 | 12.06 | 研发部 | 1,850.00 | 444.44 | 1,300.00 | 260.00 | -41.50 | | |
| 95 | 0500122 | 电脑 | E5300, 内存1G, 硬盘320G, 512M显卡 | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 12.06 | 12.06 | 本部市场部 | 1,850.00 | 444.44 | 1,300.00 | 260.00 | -41.50 | | |
| 96 | 0500123 | 电脑 | E5300, 内存4G, 硬盘320G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 12.09 | 12.09 | 客服 | 1,440.00 | 414.15 | 1,000.00 | 250.00 | -39.64 | | |
| 97 | 0500124 | 电脑 | E5300, 内存4G, 硬盘320G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 12.09 | 12.09 | 客服 | 1,440.00 | 414.15 | 1,000.00 | 250.00 | -39.64 | | |
| 98 | 0500125 | 电脑 | E5300, 内存4G, 硬盘320G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 12.09 | 12.09 | 客服 | 1,440.00 | 414.15 | 1,000.00 | 250.00 | -39.64 | | |
| 99 | 0500126 | 投影仪 | sony EX146 | 上海塞广映像有限公司 | 台 | 12.09 | 12.09 | 综合 | 4,000.00 | 1,150.54 | 2,900.00 | 725.00 | -36.99 | | |
| 100 | 0500127 | 笔记本电脑 | Thinkpad E360c | 联想集团 | 台 | 13.01 | 13.01 | 研发部 | 3,846.15 | 1,349.25 | 3,000.00 | 31 | 930.00 | -31.07 | |
| 101 | 0500128 | 打印机 | HP LaserJet 1020 | 惠普中国有限公司 | 台 | 13.01 | 13.01 | 综合 | 1,324.79 | 464.61 | 1,000.00 | 320.00 | -31.13 | | |
| 102 | 0500129 | 电脑 | E2160, 1G, 500G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 13.01 | 13.01 | 脐带 | 2,948.72 | 1,034.43 | 2,300.00 | 736.00 | -28.85 | | |
| 103 | 0500130 | 电脑 | E2160, 1G, 500G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 13.01 | 13.01 | 脐带 | 2,948.72 | 1,034.43 | 2,300.00 | 736.00 | -28.85 | | |
| 104 | 0500131 | 电脑 | 英特尔CPU, 1G内存, 威刚128G硬盘 | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 13.01 | 13.01 | 客服 | 1,111.11 | 389.92 | 900.00 | 288.00 | -26.14 | | |
| 105 | 0500132 | 超低温冰箱 | 803258-57 | 赛默飞世尔科技公司 | 台 | 13.01 | 13.01 | 研发部 | 47,008.55 | 16,492.66 | 36,400.00 | 20,748.00 | 25.80 | | |
| 106 | 0500133 | 电脑 | 240, 4G内存, 500G硬盘, DVD光驱, 19寸液晶 | 湖州五角场电脑有限公司 | 台 | 13.05 | 13.05 | 本部市场部 | 2,008.55 | 831.95 | 1,600.00 | 608.00 | -26.92 | | |
| 107 | 0500134 | 电脑 | sp-608 | 深圳上善科技有限公司 | 台 | 13.05 | 13.05 | 研发部 | 4,871.79 | 2,017.61 | 3,800.00 | 1,444.00 | -28.43 | | |
| 108 | 0500135 | 电脑 | E2160, 1G, 320G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 13.05 | 13.05 | 脐带 | 8,974.36 | 3,717.03 | 7,000.00 | 2,660.00 | -28.44 | | |
| 109 | 0500136 | 打印机 | hp1020 | 惠普中国有限公司 | 台 | 13.05 | 13.05 | 研发部 | 1,068.38 | 442.34 | 1,000.00 | 380.00 | -14.09 | | |
| 110 | 0500137 | 打印机 | ELSK022122 | 爱普生 (中国) 有限公司 | 台 | 13.05 | 13.05 | 脐带 | 1,752.14 | 725.76 | 1,400.00 | 532.00 | -26.70 | | |
| 111 | 0500138 | 服务器机柜 | ATEN CL-5708 | 湖州深蓝电子有限公司 | 台 | 13.06 | 13.06 | 脐带 | 20,940.16 | 9,004.36 | 16,200.00 | 8,100.00 | -10.04 | | |
| 112 | 0500139 | 复印机 | AR-2008D | 夏普办公设备 (常熟) 有限公司 | 台 | 13.06 | 13.06 | 研发部 | 7,435.90 | 3,197.62 | 5,800.00 | 2,320.00 | -27.45 | | |
| 113 | 0500140 | 服务器 | system X3650M3 | 国际商业机器公司 | 台 | 13.06 | 13.06 | 综合 | 18,803.42 | 8,085.86 | 14,600.00 | 40 | 5,840.00 | -27.78 | |
| 114 | 0500141 | 服务器 | system X3650M3 | 国际商业机器公司 | 台 | 13.06 | 13.06 | 综合 | 18,803.42 | 8,085.86 | 14,600.00 | 40 | 5,840.00 | -27.78 | |
| 115 | 0500142 | 电脑 | E2160, 1G, 320G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 13.07 | 13.07 | 客服 | 1,538.46 | 685.86 | 1,200.00 | 42 | 504.00 | -26.52 | |
| 116 | 0500143 | 打印机 | 惠普打印机 D5468 | 惠普中国有限公司 | 台 | 13.07 | 13.07 | 综合 | 1,068.38 | 476.18 | 800.00 | 336.00 | -29.44 | | |
| 117 | 0500144 | 打印机 | 惠普打印机 M401n | 惠普中国有限公司 | 台 | 13.07 | 13.07 | 综合 | 2,632.48 | 1,173.68 | 2,000.00 | 42 | 840.00 | -28.43 | |
| 118 | 0500145 | 电脑 | AMD X2 500G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 13.07 | 13.07 | 综合 | 1,940.17 | 864.97 | 1,500.00 | 42 | 630.00 | -27.17 | |
| 119 | 0500146 | 电脑 | 四核 500G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 13.07 | 13.07 | 研发部 | 5,923.08 | 2,640.78 | 4,600.00 | 42 | 1,932.00 | -26.84 | |
| 120 | 0500147 | 笔记本电脑 | Thinkpad T530 | 联想集团 | 台 | 13.07 | 13.07 | 研发部 | 10,384.62 | 4,629.92 | 8,000.00 | 42 | 3,360.00 | -27.43 | |
| 121 | 0500148 | UPS电源 | 3ks | 山特电子 (深圳) 有限公司 | 台 | 13.07 | 13.07 | 综合 | 3,547.01 | 1,581.41 | 2,700.00 | 42 | 1,134.00 | -28.29 | |
| 122 | 0500149 | 笔记本电脑 | Thinkpad E445 (20B10006CU) | 联想集团 | 台 | 13.07 | 13.07 | 综合 | 3,076.92 | 1,371.72 | 2,400.00 | 42 | 1,008.00 | -26.52 | |
| 123 | 0500150 | 机房服务器 | HP ProLiant DL380a1 | 惠普中国有限公司 | 台 | 13.07 | 13.07 | 综合 | 8,034.19 | 3,581.84 | 6,200.00 | 42 | 2,604.00 | -27.30 | |
| 124 | 0500151 | 格力空调 | KFR-26GW/(26570)Aa-2 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 13.08 | 13.08 | 脐带 | 2,444.44 | 1,128.64 | 1,600.00 | 65 | 1,040.00 | -7.85 | |
| 125 | 0500152 | 格力空调 | KFR-50LW/(50566)Aa-3 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 13.08 | 13.08 | 本部市场部 | 4,829.06 | 2,229.42 | 3,700.00 | 65 | 2,405.00 | 7.88 | |
| 126 | 0500153 | 格力空调 | KFR-50LW/(50566)Aa-3 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 13.08 | 13.08 | 研发部 | 19,316.24 | 8,918.02 | 14,800.00 | 65 | 9,620.00 | 7.87 | |
| 127 | 0500154 | 美的空调 | NFR-26GW/(26559)Aa-3 | 广东美的电器股份有限公司 | 台 | 13.08 | 13.08 | 脐带 | 11,111.11 | 5,129.83 | 8,000.00 | 65 | 5,200.00 | 1.37 | |
| 128 | 0500155 | 电脑 | AMD X2 500G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 13.10 | 13.10 | 本部市场部 | 2,435.90 | 1,201.66 | 2,200.00 | 47 | 1,034.00 | -13.95 | |
| 129 | 0500156 | 电脑 | AMD X2 500G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 13.10 | 13.10 | 客服 | 1,923.08 | 948.68 | 1,100.00 | 47 | 517.00 | -45.50 | |
| 130 | 0500157 | 笔记本电脑 | Thinkpad E440 (20B10003CD) | 联想集团 | 台 | 13.10 | 13.10 | 本部市场部 | 4,017.09 | 1,981.89 | 3,100.00 | 47 | 1,457.00 | -26.48 | |
| 131 | 0500158 | 电脑 | AMD X2 500G | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 13.10 | 13.10 | 综合 | 2,564.10 | 1,284.90 | 2,000.00 | 47 | 940.00 | -25.69 | |
| 132 | 0500159 | 戴尔笔记本电脑 | E360c | 戴尔股份有限公司 | 台 | 13.10 | 13.10 | 综合 | 3,247.86 | 1,602.42 | 2,500.00 | 47 | 1,175.00 | -26.67 | |

评估人员：卢先伟

被评估单位填表人：蔡萍
填表日期：2016年7月18日

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日: 2016年6月30日

表4-6-2-3

金额单位: 人民币元

被评估单位名称: 协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 存放地点 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|-----|---------|--------------|---|-----------------|------|----|-------|-------|-----------------|----------|----------|----------|--------|----------|--------|
| | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | | |
| 133 | 0500160 | 显示器 | 190E3L | 三星集团 | 台 | 3 | 13.10 | 13.10 | 综合 | 4,393.16 | 2,167.24 | 3,600.00 | 47 | 1,692.00 | -21.93 |
| 134 | 0500161 | 打印机 | m1319f | 惠普中国有限公司 | 台 | 1 | 13.10 | 13.10 | 综合 | 1,752.14 | 864.46 | 1,400.00 | 47 | 658.00 | -23.88 |
| 135 | 0500162 | 戴尔电脑 | E280C | 戴尔股份有限公司 | 台 | 2 | 13.12 | 13.12 | 存储保管车间 | 6,666.67 | 3,500.17 | 5,200.00 | 50 | 2,600.00 | -25.72 |
| 136 | 0500163 | 打印机 | m1319f | 惠普中国有限公司 | 台 | 2 | 13.12 | 13.12 | 脐带 | 2,136.75 | 1,121.85 | 1,700.00 | 50 | 850.00 | -24.23 |
| 137 | 0500164 | 笔记本电脑 | Thinkpad E370c | 联想集团 | 台 | 1 | 13.11 | 13.11 | 脐血 | 5,641.03 | 2,872.42 | 4,400.00 | 47 | 2,068.00 | -28.00 |
| 138 | 0500165 | 影碟扫描仪 | S300L | 日本索尼公司 | 台 | 1 | 13.12 | 13.12 | 综合 | 1,094.02 | 574.42 | 800.00 | 50 | 400.00 | -30.36 |
| 139 | 0500166 | 打印机 | EPSON 830 | 爱普生(中国)有限公司 | 台 | 1 | 13.12 | 13.12 | 综合 | 1,752.13 | 919.93 | 1,400.00 | 50 | 700.00 | -23.91 |
| 140 | 0500167 | 打印机 | EPSON 830 | 爱普生(中国)有限公司 | 台 | 1 | 13.12 | 13.12 | 综合 | 1,752.13 | 919.93 | 1,400.00 | 50 | 700.00 | -23.91 |
| 141 | 0500168 | 电脑 | AMD X2 500C | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 1 | 13.12 | 13.12 | 综合 | 3,717.95 | 1,951.85 | 2,900.00 | 50 | 1,450.00 | -25.71 |
| 142 | 0500169 | 新飞冰柜 | SC-208G | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 3 | 14.01 | 14.01 | 存储保管车间 | 7,863.25 | 4,252.75 | 6,600.00 | 70 | 4,620.00 | 8.64 |
| 143 | 0500170 | 海信彩电 | 液晶电视 | 海信(北京)电器有限公司 | 台 | 1 | 14.02 | 14.02 | 综合 | 3,417.95 | 1,902.59 | 2,900.00 | 53 | 1,537.00 | -19.22 |
| 144 | 0500171 | 海信彩电 | 液晶电视 | 海信(北京)电器有限公司 | 台 | 1 | 14.03 | 14.03 | 综合 | 2,299.00 | 1,316.20 | 2,000.00 | 55 | 1,100.00 | -16.43 |
| 145 | 0500172 | 海信LED32K200 | LED32K200 | 海信(北京)电器有限公司 | 台 | 2 | 14.03 | 14.03 | 综合 | 2,598.00 | 1,487.49 | 2,200.00 | 55 | 1,210.00 | -18.65 |
| 146 | 0500173 | 惠普打印机 | HP1020 | 惠普中国有限公司 | 台 | 1 | 14.04 | 14.04 | 本部市场部 | 1,933.96 | 1,137.84 | 1,000.00 | 56 | 560.00 | -50.78 |
| 147 | 0500174 | 联想笔记本电脑 | 联想U410 | 联想集团 | 台 | 1 | 14.05 | 14.04 | 本部市场部 | 4,245.28 | 2,497.56 | 3,600.00 | 56 | 2,016.00 | -19.28 |
| 148 | 0500175 | 三星一体机 | 联想U410 | 三星集团 | 台 | 1 | 14.05 | 14.05 | 研发部 | 1,948.72 | 1,177.47 | 1,700.00 | 58 | 986.00 | -16.26 |
| 149 | 0500176 | 电脑 | 兼容组装(CPU:134170、内存条:威刚4G、硬盘SD128G) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 2 | 14.05 | 14.05 | 综合 | 4,871.79 | 2,943.29 | 4,200.00 | 58 | 2,436.00 | -17.24 |
| 150 | 0500177 | 电脑 | 兼容组装(CPU:Intel E2180、内存条:威刚2G、硬盘SD128G) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 1 | 15.01 | 15.01 | 本部市场部 | 1,623.93 | 1,186.86 | 1,500.00 | 72 | 1,080.00 | -9.00 |
| 151 | 0500178 | 电脑 | 兼容组装(CPU:134170、内存条:威刚2G、硬盘SD128G) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 2 | 15.01 | 15.01 | 脐血 | 4,897.44 | 3,579.26 | 4,500.00 | 72 | 3,240.00 | -9.48 |
| 152 | 0500190 | 冰箱 | BCD-241 | 合肥荣事达三洋电器股份有限公司 | 台 | 1 | 11.04 | 11.04 | 综合 | 1,612.56 | 1,306.20 | 2,500.00 | 34 | 850.00 | -34.93 |
| 153 | 0500191 | 奇声VCD | ME110 | 东莞市奇声电子有限公司 | 台 | 1 | 08.05 | 08.05 | 综合 | 35.54 | 28.82 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 73.49 |
| 154 | 0500192 | 电脑 | 兼容组装(CPU:Intel G260、内存条:威刚2G、硬盘SD128G) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 1 | 09.05 | 09.05 | 综合 | 1,295.31 | 1,049.19 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | -90.47 |
| 155 | 0500193 | 办公一体机 | HP Laserjet 3050 | 惠普中国有限公司 | 台 | 1 | 10.07 | 10.07 | 综合 | 565.99 | 458.47 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | -34.56 |
| 156 | 0500194 | 电脑 | 兼容组装(CPU:134170、内存条:威刚4G、硬盘SD128G) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 1 | 11.05 | 11.05 | 综合 | 736.27 | 596.35 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | -66.46 |
| 157 | 0500195 | 海尔冷柜 | BD318A | 海尔集团 | 台 | 1 | 04.04 | 04.04 | 综合 | 824.56 | 667.84 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | -92.51 |
| 158 | 0500196 | 康佳彩电 | 液晶电视 | 康佳集团股份有限公司 | 台 | 1 | 04.04 | 04.04 | 综合 | 96.61 | 78.25 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | -36.10 |
| 159 | 0500197 | 海尔空调 | KFR-35GW/DY-GC(R3) | 海尔集团 | 台 | 1 | 04.04 | 04.04 | 综合 | 432.27 | 350.19 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | -85.72 |
| 160 | 0500198 | 传真机 | HP | 惠普中国有限公司 | 台 | 1 | 06.03 | 06.03 | 综合 | 86.62 | 70.18 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | -28.75 |
| 161 | 0500199 | ISH300相机 | ISH300 | 福州鑫图光电有限公司 | 台 | 1 | 15.08 | 15.08 | 研发部 | 2,820.51 | 2,373.91 | 2,600.00 | 83 | 2,158.00 | -9.10 |
| 162 | 0500200 | 打印机 | AR2008D | 惠普办公设备(常熟)有限公司 | 台 | 1 | 15.12 | 15.12 | 研发部 | 1,752.14 | 1,585.70 | 1,700.00 | 90 | 1,530.00 | -3.51 |
| 163 | 0500201 | 电脑主机(组装) | 兼容组装(CPU:134170、内存条:威刚4G、硬盘SD128G) | 湖州宝诚公司 | 台 | 4 | 16.03 | 16.03 | 财务部75%、本部市场部25% | 8,547.01 | 8,141.05 | 8,500.00 | 94 | 7,990.00 | -1.86 |
| 164 | 0500202 | 传真一体机 | HP M128fp | 惠普中国有限公司 | 台 | 1 | 16.03 | 16.03 | 销售一成人苑 | 1,752.14 | 1,724.40 | 1,700.00 | 94 | 1,598.00 | -7.33 |
| 165 | 9900003 | 三菱冰箱 | BCD-216/BCD-206S | 合肥美菱股份有限公司 | 台 | 4 | 03.07 | 03.07 | 脐血 | 7,720.00 | 386.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | -48.19 |
| 166 | 9900005 | 新科空调 | KFR-35GW(CF) | 新科电子集团有限公司 | 台 | 1 | 04.05 | 04.05 | 综合 | 2,050.00 | 102.50 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | -2.44 |
| 167 | 9900007 | 新飞冰柜 | B0385型 | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 1 | 04.06 | 04.06 | 存储保管车间 | 2,200.00 | 110.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | -9.09 |
| 168 | 9900008 | 新飞冰柜 | B0385型 | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 1 | 04.11 | 04.11 | 存储保管车间 | 2,300.00 | 115.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | -13.04 |
| 169 | 9900009 | LG空调 | 3611HT/L3613HJ | LG电子(中国)有限公司 | 台 | 2 | 04.12 | 04.12 | 脐血 | 4,140.00 | 207.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | -51.69 |
| 170 | 9900010 | 三菱空调 | KFR-55G | 三菱电机(上海)有限公司 | 台 | 1 | 04.12 | 04.12 | 脐血 | 5,400.00 | 270.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | -62.96 |
| 171 | 9900012 | LG空调 | 3611HT/L3613HJ | LG电子(中国)有限公司 | 套 | 2 | 05.05 | 05.05 | 脐血 | 4,260.00 | 213.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | -53.05 |
| 172 | 9900013 | 新飞冷柜 | B0385型 | 河南新飞电器有限公司 | 套 | 1 | 05.05 | 05.05 | 存储保管车间 | 2,500.00 | 125.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | -20.00 |
| 173 | 9900014 | KH19V65西门子冰箱 | KH19V65 | 西门子电器中国公司 | 台 | 1 | 05.06 | 05.06 | 本部市场部 | 2,499.00 | 124.95 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | -19.97 |

评估人员: 卢先伟

被评估单位填表人: 戴芹
填表日期: 2016年7月18日

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日: 2016年6月30日

表4-6-2-3
金额单位: 人民币元

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 存放地点 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|-----|----------|--------------|---------------------|----------------|------|----|-------|-------|--------|------------|-----------|------------|----------|-----------|--------|
| | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | |
| 174 | 99000015 | 新飞冷柜 | BD385型 | 河南新飞电器有限公司 | 套 | 1 | 05.09 | 05.09 | 存储保管车间 | 2,450.00 | 122.50 | 100.00 | 100.00 | -18.37 | |
| 175 | 99000016 | 海尔3P嵌入式空调 | 3P嵌入式 | 青岛海尔股份有限公司 | 台 | 9 | 06.01 | 06.01 | 综合 | 55,318.50 | 2,765.93 | 1,800.00 | 1,800.00 | -34.92 | |
| 176 | 99000017 | 海尔5P嵌入式空调 | 5P嵌入式 | 青岛海尔股份有限公司 | 台 | 4 | 06.01 | 06.01 | 综合 | 31,806.00 | 1,590.30 | 1,200.00 | 1,200.00 | -24.54 | |
| 177 | 99000018 | 格力3P柜式空调 | KFR-72LW/E | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 18 | 06.01 | 06.01 | 综合 | 71,307.00 | 3,565.35 | 3,600.00 | 3,600.00 | 0.97 | |
| 178 | 99000019 | 385新飞冷柜 | BD385型 | 河南新飞电器有限公司 | 套 | 1 | 06.01 | 06.01 | 存储保管车间 | 2,450.00 | 122.50 | 50.00 | 50.00 | -59.18 | |
| 179 | 99000020 | 西湖40L W025彩电 | 西湖40L W025 | 杭州西湖电子有限公司 | 台 | 1 | 06.03 | 06.03 | 综合 | 13,900.00 | 690.00 | 50.00 | 50.00 | -92.75 | |
| 180 | 99000021 | 科龙冷柜 | SC-360ML/H | 广东科龙冷柜有限公司 | 台 | 1 | 06.04 | 06.04 | 存储保管车间 | 3,450.00 | 172.50 | 50.00 | 50.00 | -71.01 | |
| 181 | 99000024 | FS120制冰机 | FS120 | 斯普尔公司 | 台 | 1 | 06.05 | 06.05 | 综合 | 3,290.00 | 164.50 | 50.00 | 50.00 | -69.60 | |
| 182 | 99000025 | 冰箱 | 容声BCD-216 | 广东容声电器股份有限公司 | 台 | 1 | 06.05 | 06.05 | 综合 | 2,080.00 | 104.00 | 50.00 | 50.00 | -51.92 | |
| 183 | 99000026 | 新飞536L冷柜 | BD536型 | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 1 | 06.06 | 06.06 | 存储保管车间 | 3,000.00 | 150.00 | 50.00 | 50.00 | -66.67 | |
| 184 | 99000027 | 海尔冰柜 | BCD-216/BCD-206S | 青岛海尔股份有限公司 | 台 | 1 | 06.06 | 06.06 | 综合 | 2,580.00 | 129.00 | 50.00 | 50.00 | -18.37 | |
| 185 | 99000028 | 格兰350W/VK空调 | KFR-72LW/LDS | 江苏格兰制冷设备股份有限公司 | 套 | 2 | 06.07 | 06.07 | 综合 | 9,800.00 | 490.00 | 100.00 | 100.00 | -11.11 | |
| 186 | 99000029 | 格兰350W/VK空调 | KFR-35GW/T2 | 江苏格兰制冷设备股份有限公司 | 套 | 1 | 06.07 | 06.07 | 综合 | 2,250.00 | 112.50 | 100.00 | 100.00 | -56.56 | |
| 187 | 99000031 | L0205L冰柜 | BCD-205FB / 205L | LG电子(中国)有限公司 | 台 | 3 | 06.07 | 06.07 | 研发部 | 6,906.00 | 345.30 | 150.00 | 150.00 | -57.98 | |
| 188 | 99000032 | 新飞冷柜 | BD385型 | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 2 | 06.09 | 06.09 | 综合 | 13,688.50 | 684.43 | 700.00 | 700.00 | 2.27 | |
| 189 | 99000033 | 2P\3P空调 | 2P\3P各1 | 湖州家具公司 | 批 | 2 | 06.07 | 06.07 | 研发部 | 2,450.00 | 122.50 | 50.00 | 50.00 | -59.18 | |
| 190 | 99000034 | 家具一批 | 大班台/大班椅 | 湖州家具公司 | 批 | 1 | 07.02 | 07.02 | 研发部 | 10,840.00 | 542.00 | 8,900.00 | 15 | 1,335.00 | 146.31 |
| 191 | 99000035 | 家具一批 | 大班台/大班椅/组合柜/沙发 | 湖州家具公司 | 批 | 1 | 07.02 | 07.02 | 研发部 | 327,402.00 | 16,370.10 | 237,400.00 | 15 | 35,610.00 | 117.53 |
| 192 | 99000036 | 不锈钢防盗门 | 不锈钢 | 湖州加工公司 | 批 | 1 | 07.04 | 07.04 | 研发部 | 29,060.00 | 1,453.00 | 22,500.00 | 10 | 2,250.00 | 54.85 |
| 193 | 99000037 | 空调一批 | KFR-32G(32516)E-HN5 | 珠海格力电器股份有限公司 | 批 | 32 | 07.07 | 07.07 | 研发部 | 63,300.00 | 3,165.00 | 3,200.00 | 10 | 3,200.00 | 1.11 |
| 194 | 99000038 | 新飞冷柜 | BD385型 | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 1 | 07.12 | 07.12 | 研发部 | 2,450.00 | 122.50 | 50.00 | 50.00 | -59.18 | |
| 195 | 99000039 | 指纹考勤机 | X618 双引擎 | 深圳市中投电子有限公司 | 台 | 1 | 08.01 | 08.01 | 研发部 | 2,000.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 0.00 | |
| 196 | 99000040 | 新飞冷柜 | BD385型 | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 2 | 08.07 | 08.07 | 研发部 | 4,900.00 | 245.00 | 3,200.00 | 10 | 320.00 | 30.61 |
| 197 | 99000041 | 1.5P格力空调 | KFR-32G(32516)E-HN5 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 08.07 | 08.07 | 研发部 | 2,380.00 | 119.00 | 100.00 | 100.00 | -15.97 | |
| 198 | 99000042 | 美的空调 | 1.5P | 广东美的电器股份有限公司 | 台 | 2 | 08.07 | 08.07 | 研发部 | 4,700.00 | 235.00 | 3,600.00 | 10 | 360.00 | 53.19 |
| 199 | 99000043 | 海信冰箱 | BCD-207U7 | 海信(北京)电器有限公司 | 台 | 1 | 08.07 | 08.07 | 研发部 | 2,200.00 | 110.00 | 1,400.00 | 10 | 140.00 | 27.27 |
| 200 | 99000044 | 新飞冷柜 | BC/BD-386G | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 2 | 08.08 | 08.08 | 研发部 | 5,320.00 | 266.00 | 3,600.00 | 10 | 360.00 | 35.34 |
| 201 | 99000045 | 新飞冷柜 | BC/BD-386G | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 1 | 08.10 | 08.10 | 研发部 | 2,800.00 | 140.00 | 1,800.00 | 10 | 180.00 | 28.57 |
| 202 | 99000046 | 美的空调 | 1.5P | 广东美的电器股份有限公司 | 台 | 1 | 08.10 | 08.10 | 综合 | 3,600.00 | 180.00 | 1,800.00 | 10 | 180.00 | 0.00 |
| 203 | 99000048 | 华日冰柜 | BCD-205FB / 205L | 杭州华日电冰箱股份有限公司 | 台 | 1 | 08.11 | 08.11 | 本部市场部 | 1,380.00 | 69.00 | 900.00 | 10 | 90.00 | 30.43 |
| 204 | 99000049 | 美的空调 | 1.5P | 广东美的电器股份有限公司 | 台 | 1 | 08.12 | 08.12 | 综合 | 3,600.00 | 180.00 | 1,800.00 | 10 | 180.00 | 0.00 |
| 205 | 99000050 | 美的冰柜 | BCD-188acm | 广东美的电器股份有限公司 | 台 | 1 | 09.02 | 09.02 | 脐血 | 4,400.00 | 220.00 | 2,800.00 | 10 | 280.00 | 27.27 |
| 206 | 99000051 | 新飞冷柜 | BD385型 | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 1 | 09.03 | 09.03 | 研发部 | 2,050.00 | 102.50 | 1,600.00 | 10 | 160.00 | 56.10 |
| 207 | 99000052 | 新飞冷柜 | BC/BD-386G | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 1 | 09.03 | 09.03 | 存储保管车间 | 2,450.00 | 122.50 | 1,800.00 | 10 | 180.00 | 46.94 |
| 208 | 99000053 | 美的空调 | 1.5P | 广东美的电器股份有限公司 | 台 | 1 | 09.04 | 09.04 | 湖州工作站 | 2,900.00 | 145.00 | 1,800.00 | 10 | 180.00 | 24.14 |
| 209 | 99000054 | 厨房设备 | 不锈钢/水池/蒸饭车/柴油罩 | 湖州家具公司 | 台 | 1 | 09.04 | 09.04 | 综合 | 11,000.00 | 550.00 | 300.00 | 300.00 | -45.45 | |
| 210 | 99000055 | 夏鲁 46GE5A | 夏鲁 46GE5A | 夏鲁办公设备(常熟)有限公司 | 台 | 1 | 09.05 | 09.05 | 湖州工作站 | 10,800.00 | 540.00 | 300.00 | 300.00 | -44.44 | |
| 211 | 99000056 | 老板牌油烟机 | 老板牌油烟机 | 杭州老板电器股份有限公司 | 台 | 1 | 09.05 | 09.05 | 湖州工作站 | 3,600.00 | 180.00 | 100.00 | 100.00 | -44.44 | |
| 212 | 99000057 | 三整空调 | 三整空调 | 日本三菱公司 | 台 | 1 | 09.05 | 09.05 | 湖州工作站 | 3,450.00 | 172.50 | 2,200.00 | 10 | 220.00 | 27.54 |
| 213 | 99000058 | 新飞冰柜386G | BC/BD-386G | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 16 | 09.06 | 09.06 | 研发部 | 2,400.00 | 120.00 | 1,800.00 | 12 | 216.00 | 80.00 |
| 214 | 99000059 | 空调设备 | RF-16W | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 09.07 | 09.07 | 脐血 | 216,000.00 | 10,800.00 | 128,000.00 | 12 | 15,360.00 | 42.22 |
| 215 | 99000060 | 指纹门禁系统 | 中控F7 | 中控科技股份有限公司 | 台 | 1 | 09.07 | 09.07 | 本部市场部 | 14,500.00 | 725.00 | 400.00 | 400.00 | -44.83 | |
| 216 | 99000061 | 家具(办公) | 沙发/茶几 | 湖州家具公司 | 台 | 1 | 09.07 | 09.07 | 本部市场部 | 7,700.00 | 385.00 | 200.00 | 200.00 | -48.05 | |
| 217 | 99000062 | 办公家具 | 组合柜 | 湖州家具公司 | 台 | 1 | 09.07 | 09.07 | 本部市场部 | 11,000.00 | 550.00 | 300.00 | 300.00 | -45.45 | |
| 218 | 99000063 | 格力空调 | KFR-72W | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 09.07 | 09.07 | 本部市场部 | 5,400.00 | 270.00 | 4,000.00 | 13 | 520.00 | 92.59 |
| 219 | 99000064 | 格力空调 | KFR-72W | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 09.07 | 09.07 | 综合 | 5,400.00 | 270.00 | 4,000.00 | 13 | 520.00 | 92.59 |
| 220 | 99000065 | 办公桌椅 | 奕盛椅订做 | 浙江大康家具有限公司 | 台 | 25 | 09.08 | 09.08 | 湖州工作站 | 12,705.00 | 635.25 | 7,900.00 | 15 | 1,185.00 | 86.54 |
| 221 | 99000066 | 海尔空调 | 1.5P | 青岛海尔股份有限公司 | 台 | 1 | 09.08 | 09.08 | 湖州工作站 | 2,000.00 | 100.00 | 1,800.00 | 15 | 270.00 | 170.00 |
| 222 | 99000069 | 办公家具 | 大班椅 | 湖州家具公司 | 台 | 1 | 09.08 | 09.08 | 嘉兴工作站 | 1,600.00 | 80.00 | 1,000.00 | 15 | 150.00 | 87.50 |
| 223 | 99000071 | 热水器 | 80L | 江苏光芒集团有限公司 | 台 | 1 | 09.12 | 09.12 | 湖州工作站 | 2,300.00 | 115.00 | 100.00 | 100.00 | -13.04 | |

评估人员: 卢先伟

被评估单位填表人: 顾芹
填表日期: 2016年7月18日

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表4-6-2-3
金额单位：人民币元

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 存放地点 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|-----|----------|------------|-----------------------------|-----------------|------|------|-------|-------|-------------|------------|------------|------------|--------|------------|--------|
| | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | |
| 224 | 99000072 | 新飞冷柜 | BCD-257SL | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 1 | 10.02 | 10.02 | 研发部 | 2,400.00 | 120.00 | 1,500.00 | 21 | 315.00 | 162.50 |
| 225 | 99000073 | 美的空调 | KFR-35GW/DY-GC(R3) | 广东美的制冷设备有限公司 | 台 | 1 | 10.06 | 10.06 | 综合 | 2,150.00 | 107.50 | 1,800.00 | 25 | 450.00 | 318.60 |
| 226 | 99000074 | 美的空调 | KFR-35GW/BP2DY-H(4) | 广东美的制冷设备有限公司 | 台 | 1 | 10.06 | 10.06 | 综合 | 3,300.00 | 165.00 | 1,800.00 | 25 | 450.00 | 172.73 |
| 227 | 99000075 | 美的空调 | KFR-35GW/BP2DY-H(4) | 广东美的制冷设备有限公司 | 台 | 1 | 10.06 | 10.06 | 研发部 | 3,300.00 | 165.00 | 1,800.00 | 25 | 450.00 | 172.73 |
| 228 | 99000076 | 美的空调 | KFR-35GW/DY-GC(R3) | 广东美的制冷设备有限公司 | 台 | 1 | 10.06 | 10.06 | 研发部 | 2,150.00 | 107.50 | 1,800.00 | 25 | 450.00 | 318.60 |
| 229 | 99000077 | 美的空调 | KFR-35GW/DY-GC(R3) | 广东美的制冷设备有限公司 | 台 | 1 | 10.06 | 10.06 | 研发部 | 2,150.00 | 107.50 | 1,800.00 | 25 | 450.00 | 318.60 |
| 230 | 99000078 | 美的空调 | KFR-35GW/DY-GC(R3) | 广东美的制冷设备有限公司 | 台 | 1 | 10.06 | 10.06 | 研发部 | 2,150.00 | 107.50 | 1,800.00 | 25 | 450.00 | 318.60 |
| 231 | 99000079 | 生物安全柜 | 1374 | 赛默飞世尔科技公司 | 台 | 1 | 10.08 | 10.08 | 研发部 | 58,000.00 | 2,900.00 | 36,300.00 | 27 | 9,801.00 | 237.97 |
| 232 | 99000080 | 超低温冰箱 | 90Z | 赛默飞世尔科技公司 | 台 | 1 | 10.08 | 10.08 | 研发部 | 55,000.00 | 2,750.00 | 34,400.00 | 27 | 9,288.00 | 237.75 |
| 233 | 99000081 | 美的空调 | 1.5P | 广东美的制冷设备有限公司 | 批 | 1 | 10.08 | 10.08 | 脐血50%,脐带50% | 14,100.00 | 705.00 | 8,800.00 | 27 | 2,376.00 | 237.02 |
| 234 | 99000082 | 投影仪 | sony EX146 | 上海索尼映像有限公司 | 台 | 1 | 10.08 | 10.08 | 本部市场部 | 4,500.00 | 225.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | -55.56 |
| 235 | 99000083 | 佳能单反相机 | EOS 550D带18-135mm镜头 | 佳能(中国)有限公司 | 台 | 1 | 10.08 | 10.08 | 本部市场部 | 7,460.00 | 373.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 | -46.38 |
| 236 | 99000087 | 展示柜 | SC-360ML/H | 海尔集团 | 台 | 30 | 11.01 | 11.01 | 脐带 | 73,000.00 | 3,650.00 | 54,000.00 | 32 | 17,280.00 | 373.42 |
| 237 | 99000088 | 新飞冰箱 | BCD-207U7 | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 1 | 11.04 | 11.04 | 存储保管车间 | 2,350.00 | 117.50 | 1,600.00 | 35 | 560.00 | 376.60 |
| 238 | 99000089 | 江苏光芒热水器 | 太阳能/5块 | 江苏光芒集团有限公司 | 台 | 1 | 11.04 | 11.04 | 综合 | 67,658.50 | 3,382.93 | 38,900.00 | 35 | 13,615.00 | 302.46 |
| 239 | 99000090 | 电脑 | 兼容组装(AMD X2/500g硬盘/512m显卡) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 1 | 11.04 | 11.04 | 研发部 | 6,550.00 | 327.50 | 4,400.00 | 10 | 440.00 | 34.35 |
| 240 | 99000091 | 电脑 | 兼容组装(英特尔D331/128g硬盘/512m显卡) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 1 | 11.04 | 11.04 | 本部市场部 | 1,200.00 | 60.00 | 1,000.00 | 10 | 100.00 | 66.67 |
| 241 | 99000092 | 电脑 | 兼容组装(英特尔D331/320g硬盘/512m显卡) | 吴兴新情义电脑商行 | 台 | 1 | 11.04 | 11.04 | 综合 | 1,950.00 | 97.50 | 1,300.00 | 10 | 130.00 | 33.33 |
| 242 | 99000093 | 办公设备及文件柜 | 150*80*75 | 家具公司 | 台 | 1 | 11.06 | 11.06 | 本部市场部 | 13,000.00 | 650.00 | 8,800.00 | 37 | 3,256.00 | 200.99 |
| 243 | 99000094 | 格力空调 | 2.5P | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 11.07 | 11.07 | 综合 | 5,580.00 | 370.58 | 3,700.00 | 39 | 1,443.00 | 489.32 |
| 244 | 99000095 | 长虹空调 | KFR-72LW/DHR(W2-H)+2 | 四川长虹电器股份有限公司 | 台 | 1 | 11.12 | 11.12 | 综合 | 4,381.00 | 373.24 | 3,000.00 | 44 | 1,320.00 | 107.14 |
| 245 | 99000096 | 美的空调 | KFR-35GW/DY-IA(R3) | 广东美的制冷设备有限公司 | 台 | 1 | 12.05 | 12.05 | 研发部 | 2,480.00 | 556.40 | 1,800.00 | 49 | 882.00 | 58.52 |
| 246 | 99000097 | 美的空调 | KFR-72G/DY-IA(R3) | 广东美的制冷设备有限公司 | 台 | 1 | 12.05 | 12.05 | 研发部 | 5,380.00 | 1,207.44 | 4,200.00 | 49 | 2,058.00 | 70.44 |
| 247 | 99000098 | 本田20寸手推草坪机 | wys20, 20寸 | 嘉陵-本田发动机有限公司 | 台 | 1 | 12.08 | 12.08 | 综合 | 2,900.00 | 788.00 | 2,100.00 | 23 | 483.00 | -38.71 |
| 248 | 99000099 | 不锈钢梯子 | 不锈钢400*80 | 潮州加工公司 | 台 | 1 | 12.08 | 12.08 | 综合 | 7,000.00 | 1,902.74 | 5,100.00 | 62 | 3,162.00 | 66.18 |
| 249 | 9900100 | 美的空调 | KFR-35G/DY-IA(R3) | 广东美的制冷设备有限公司 | 台 | 1 | 13.04 | 13.04 | 脐带 | 2,222.22 | 885.38 | 1,800.00 | 60 | 1,080.00 | 21.98 |
| 250 | 9900101 | 新飞冷柜 | BCD-241 | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 1 | 13.04 | 13.04 | 综合 | 1,538.46 | 612.78 | 1,200.00 | 60 | 720.00 | 17.50 |
| 251 | 9900102 | 新飞陈列柜 | BCD-252CKBY | 河南新飞电器有限公司 | 台 | 1 | 13.04 | 13.04 | 综合 | 2,307.69 | 919.17 | 1,800.00 | 60 | 1,080.00 | 17.50 |
| 252 | 9900103 | 鞋套机 | BT-EL, 220V50HZ | 上海祺倪电子科技有限公司 | 台 | 2 | 13.04 | 13.04 | 脐带 | 6,290.60 | 2,505.80 | 4,900.00 | 37 | 1,813.00 | -27.65 |
| 253 | 9900104 | 海尔冷柜 | BC/BD-379HB | 青岛海尔特种电冰箱有限公司 | 台 | 4 | 13.05 | 13.05 | 存储保管车间 | 9,230.77 | 3,823.22 | 8,000.00 | 62 | 4,960.00 | 29.73 |
| 254 | 9900105 | 割灌机 | CQ35 | 本田株式会社 | 台 | 1 | 13.10 | 13.10 | 综合 | 2,500.00 | 1,233.44 | 1,900.00 | 47 | 893.00 | -27.60 |
| 255 | 9900107 | 容声冰箱 | BCD-188E-C | 广东科龙冷柜有限公司 | 台 | 2 | 13.11 | 13.11 | 福利 | 2,598.29 | 1,322.95 | 2,000.00 | 68 | 1,360.00 | 2.80 |
| 256 | 9900108 | 海尔冰柜 | BCD-215DM | 海尔集团 | 台 | 2 | 13.11 | 13.11 | 存储保管车间 | 5,606.84 | 2,854.97 | 4,300.00 | 68 | 2,924.00 | 2.42 |
| 257 | 9900109 | 海尔冰柜 | BCD-192KJ | 海尔集团 | 台 | 1 | 13.11 | 13.11 | 研发部 | 1,615.38 | 822.40 | 1,300.00 | 68 | 884.00 | 7.49 |
| 258 | 9900110 | 海尔冷柜 | BC/BD-379HB | 海尔集团 | 台 | 1 | 13.11 | 13.11 | 研发部 | 2,547.01 | 1,296.78 | 2,000.00 | 68 | 1,360.00 | 4.88 |
| 259 | 9900111 | 海尔洗衣机 | XQB50-72BE | 海尔集团 | 台 | 1 | 13.11 | 13.11 | 福利 | 1,051.28 | 535.44 | 900.00 | 48 | 432.00 | -19.32 |
| 260 | 9900112 | 格力空调 | KFR-26GW/(26567)Aa-2 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 13.11 | 13.11 | 综合 | 2,444.44 | 1,244.74 | 1,600.00 | 68 | 1,088.00 | -12.59 |
| 261 | 9900113 | 格力空调 | KFR-26GW/(26561)FNAa-2 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 2 | 13.11 | 13.11 | 研发部 | 7,692.31 | 3,916.82 | 3,200.00 | 68 | 2,176.00 | -44.44 |
| 262 | 9900114 | 海尔冰柜 | BCD-265WSN | 海尔集团 | 台 | 2 | 13.11 | 13.11 | 脐带 | 3,075.21 | 1,565.82 | 2,400.00 | 68 | 1,632.00 | 4.23 |
| 263 | 9900115 | 海尔洗衣机 | XQB50-72BE | 海尔集团 | 台 | 1 | 13.11 | 13.11 | 福利 | 1,179.49 | 600.72 | 1,000.00 | 48 | 480.00 | -20.10 |
| 264 | 9900116 | 美的空调 | KFR-35GW/DY-A8(E2) | 广东美的电器股份有限公司 | 台 | 1 | 13.11 | 13.11 | 综合 | 2,222.22 | 1,131.64 | 1,800.00 | 68 | 1,224.00 | 8.16 |
| 265 | 9900117 | 格力空调 | KFR-50LW/(50566)Ab-3 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 13.11 | 13.11 | 综合 | 4,829.06 | 2,458.80 | 3,700.00 | 68 | 2,516.00 | 2.33 |
| 266 | 9900118 | 冷藏箱 | 荣事达, BCD-220A | 合肥荣事达三洋电器股份有限公司 | 台 | 1 | 13.11 | 13.11 | 综合 | 2,333.33 | 1,188.19 | 1,800.00 | 48 | 864.00 | -27.28 |
| 267 | 9900119 | 干细瓶储存区 | 5000*800 | 吴江汾湖厂 | 批 | 1 | 14.01 | 14.01 | 存储保管车间 | 239,316.23 | 129,432.62 | 221,400.00 | 52 | 115,128.00 | -11.05 |
| 268 | 9900120 | 格力空调 | 72LW/(72520S)Aa-2 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 2 | 14.10 | 14.10 | 综合 | 15,709.40 | 10,734.80 | 13,400.00 | 79 | 10,586.00 | -1.39 |
| 269 | 9900121 | 密集架 | 124.8立方 | 浙江嘉善经纬办公设备公司 | 台 | 1248 | 14.10 | 14.10 | 综合 | 76,800.00 | 52,480.60 | 68,600.00 | 67 | 45,962.00 | -12.42 |

评估人员：卢先伟

被评估单位填表人：曹芹
填表日期：2016年7月18日

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表4-6-2-3
金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 存放地点 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 | |
|--------|---------|-----------|-------------|------------|------|----|-------|-------|------|--------------|------------|--------------|------|------------|--------|----------|
| | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | | |
| 270 | 9900122 | 海尔陈列柜 | SC-360ML/H | 海尔集团 | 台 | 2 | 14.10 | 14.10 | 脐血 | 6,615.38 | 4,520.58 | 4,400.00 | 79 | 3,476.00 | -23.11 | |
| 271 | 9900123 | 海尔冰箱 | BCD-248WTPN | 青岛海尔股份有限公司 | 台 | 1 | 15.12 | 15.12 | 研发部 | 2,393.16 | 2,165.82 | 2,300.00 | 94 | 2,162.00 | -0.18 | |
| 272 | 9900124 | 海尔冰柜 | BC/BD-379HK | 青岛海尔股份有限公司 | 台 | 2 | 15.12 | 15.12 | 研发部 | 5,094.02 | 4,610.12 | 4,000.00 | 94 | 3,760.00 | -18.44 | |
| 273 | 0600001 | 2217#大班台 | 300*180 | 湖州家具公司 | 个 | 1 | 13.07 | 13.07 | 研发部 | 2,777.78 | 1,238.48 | 2,200.00 | 71 | 1,562.00 | 26.12 | |
| 274 | 0600002 | 5018#三门书柜 | 5018 | 湖州家具公司 | 把 | 2 | 13.07 | 13.07 | 研发部 | 7,350.42 | 3,277.12 | 5,700.00 | 64 | 3,648.00 | 11.32 | |
| 275 | 0600003 | 8011#转椅 | 8011 | 湖州家具公司 | 把 | 2 | 13.07 | 13.07 | 研发部 | 4,786.32 | 2,134.02 | 3,700.00 | 42 | 1,554.00 | -27.18 | |
| 276 | 0600004 | 1.2茶水柜 | 120*60 | 湖州家具公司 | 个 | 1 | 13.07 | 13.07 | 研发部 | 384.62 | 171.47 | 300.00 | 64 | 192.00 | 11.97 | |
| 277 | 0600005 | 5018#二门书柜 | 3层 | 湖州家具公司 | 个 | 1 | 13.07 | 13.07 | 研发部 | 1,213.68 | 540.98 | 900.00 | 64 | 576.00 | 6.47 | |
| 278 | 0600006 | 3232#大班台 | 480*220 | 湖州家具公司 | 个 | 1 | 13.07 | 13.07 | 研发部 | 5,367.52 | 2,393.22 | 4,200.00 | 71 | 2,982.00 | 24.60 | |
| 279 | 0600007 | 大板椅 | 160*90 | 湖州家具公司 | 把 | 1 | 14.09 | 14.09 | 综合 | 1,880.00 | 1,254.83 | 1,600.00 | 82 | 1,312.00 | 4.56 | |
| 280 | 0600009 | 沙发 | 3人1个/单人2个 | 湖州家具公司 | 批 | 1 | 08.04 | 08.04 | 综合 | 777.36 | 629.64 | 200.00 | | 200.00 | -68.24 | 江西协和二次购入 |
| 账面余额合计 | | | | | | | | | | 3,203,464.18 | 528,570.84 | 1,364,500.00 | | 529,945.00 | 0.26 | |
| 减：减值准备 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 账面净值合计 | | | | | | | | | | 3,203,464.18 | 528,570.84 | 1,364,500.00 | | 529,945.00 | 0.26 | |

应付账款评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表5-4

| 被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司 | | 户名 (结算对象) | | 发生日期 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|-------------------------|----------------|--------------|--|-------|------|-----------|-----------|------|----|
| 1 | 北京金科颐科技发展有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 11,040.00 | 11,040.00 | | |
| 2 | 北京思尔成生物技术有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 6,140.00 | 6,140.00 | | |
| 3 | 北京娃柯化学贸易有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 35,000.00 | 35,000.00 | | |
| 4 | 北京诺为生物技术有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 30,500.00 | 30,500.00 | | |
| 5 | 广州市非繁电子科技有限公司 | | | 15.12 | 货款 | 78.00 | 78.00 | | |
| 6 | 液化空气上海有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 14,251.57 | 14,251.57 | | |
| 7 | 英潍捷基(上海)贸易有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 9,044.10 | 9,044.10 | | |
| 8 | 上海杭鸿电器有限公司 | | | 15.12 | 货款 | 19.10 | 19.10 | | |
| 9 | 上海天哲医疗器械有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 10,800.00 | 10,800.00 | | |
| 10 | 杭州宝诚生物技术有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 5,000.00 | 5,000.00 | | |
| 11 | 杭州金标医疗器械有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 5,480.00 | 5,480.00 | | |
| 12 | 杭州怡丹生物技术有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 10,800.00 | 10,800.00 | | |
| 13 | 杭州昊天生物技术有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 250.00 | 250.00 | | |
| 14 | 杭州思美生物技术有限公司 | | | 13.12 | 货款 | 3,846.15 | 3,846.15 | | |
| 15 | 萧山江南园林工程有限公司 | | | 09.12 | 工程款 | 66,602.48 | 66,602.48 | | |
| 16 | 杭州家家地毯有限公司 | | | 06.12 | 工程款 | 830.70 | 830.70 | | |
| 17 | 杭州天目山道路设施有限公司 | | | 06.12 | 工程款 | 672.70 | 672.70 | | |
| 18 | 泰顺县鑫泰石材有限公司 | | | 09.12 | 工程款 | 10,400.18 | 10,400.18 | | |
| 19 | 杭州沃森生物技术有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 570.00 | 570.00 | | |
| 20 | 杭州海鸿医疗器械有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 1,570.00 | 1,570.00 | | |
| 21 | 德清县新德意医疗器械有限公司 | | | 16.06 | 货款 | 3,644.00 | 3,644.00 | | |
| 22 | 湖州凤凰鑫湖办公设备经营部 | | | 16.06 | 货款 | 280.00 | 280.00 | | |
| 23 | 湖州浙北大酒店有限公司 | | | 06.12 | 工程款 | 36.00 | 36.00 | | |
| 24 | 湖州城区金阳光灯具式样行 | | | 05.12 | 工程款 | 3,600.00 | 3,600.00 | | |
| 25 | 湖州吴兴煌辉节能电器商行 | | | 07.12 | 工程款 | 668.64 | 668.64 | | |
| 26 | 湖州合力金属加工厂卢城城 | | | 07.12 | 工程款 | 760.00 | 760.00 | | |
| 27 | 德清华之杰护栏有限公司 | | | 09.12 | 工程款 | 4,623.30 | 4,623.30 | | |
| 28 | 吴兴少士正大窗帘店 | | | 09.12 | 工程款 | 2,094.80 | 2,094.80 | | |
| 29 | 湖州名成窗饰布艺总汇 | | | 09.12 | 工程款 | 642.45 | 642.45 | | |
| 30 | 湖州集全交通建筑工程有限公司 | | | 09.12 | 工程款 | 46,868.16 | 46,868.16 | | |
| 31 | 湖州吴兴恒元公路养护中心 | | | 11.12 | 工程款 | 42,683.87 | 42,683.87 | | |

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：戴芹
填表日期：2016年7月18日

评估人员：邓理晟

应付账款评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表5-4

| 序号 | 户名 (结算对象) | 发生日期 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|----|---------------------|-------|-------|--------------|--------------|------|----|
| 32 | 湖州美新建筑装饰有限公司 | 11.12 | 工程款 | 64,915.67 | 64,915.67 | | |
| 33 | 湖州国大电力电器经营服务有限公司 | 11.12 | 工程款 | 2,025.00 | 2,025.00 | | |
| 34 | 湖州凤凰瑞烨建材经营部 | 11.12 | 工程款 | 47.85 | 47.85 | | |
| 35 | 江苏南通二建集团有限公司湖州分公司 | 06.12 | 工程款 | 8,075.00 | 8,075.00 | | |
| 36 | 温州市第二建筑安装工程湖州分公司 | 06.12 | 工程款 | 64,646.84 | 64,646.84 | | |
| 37 | 江苏南通二建集团有限公司湖州分公司 | 05.12 | 工程款 | 18,906.00 | 18,906.00 | | |
| 38 | 湖州亚东办公设备有限公司 | 16.06 | 货款 | 7,285.00 | 7,285.00 | | |
| 39 | 湖州北辰机电有限公司 | 16.06 | 货款 | 1,900.00 | 1,900.00 | | |
| 40 | 湖州宝景汽车销售服务有限公司 | 16.06 | 货款 | 1,630.00 | 1,630.00 | | |
| 41 | 湖州宝电子有限公司 | 16.06 | 货款 | 10,000.00 | 10,000.00 | | |
| 42 | 杭州诺丁科学器材有限公司 | 16.06 | 货款 | 2,330.00 | 2,330.00 | | |
| 43 | 嘉兴市天城办公用品有限公司 | 16.06 | 货款 | 320.80 | 320.80 | | |
| 44 | 浙江拱东医疗科技有限公司 | 16.06 | 货款 | 10,972.00 | 10,972.00 | | |
| 45 | 天津津东万里化学试剂有限公司 | 11.12 | 工程款 | 1,476.00 | 1,476.00 | | |
| 46 | 天津港保税区华志国际贸易有限公司 | 16.06 | 货款 | 25,730.90 | 25,730.90 | | |
| 47 | 东台市华兴船舶设备厂 | 16.06 | 货款 | 3,200.00 | 3,200.00 | | |
| 48 | 苏州雄光机电设备有限公司 | 16.06 | 货款 | 115,500.00 | 115,500.00 | | |
| 49 | 山东威高集团医用高分子制品股份有限公司 | 16.06 | 货款 | 8,910.00 | 8,910.00 | | |
| 50 | 周水琴 | 06.12 | 工程款 | 0.70 | 0.70 | | |
| 51 | 沈发财 | 06.12 | 工程款 | 3,360.00 | 3,360.00 | | |
| 52 | 杨铁林 | 06.12 | 工程款 | 743.95 | 743.95 | | |
| 53 | 王景东 | 06.12 | 工程款 | 4,794.00 | 4,794.00 | | |
| 54 | 天津协和干细胞基因工程有限公司 | 16.06 | 货款 | 1,155,194.71 | 1,155,194.71 | | |
| 55 | 浙江绿蔻生物技术有限公司 | 16.06 | 运行管理费 | 750,000.00 | 750,000.00 | | |
| 56 | 嘉兴广播电视集团有限公司 | 16.06 | 服务费 | 4,716.98 | 4,716.98 | | |
| 57 | 北京中电科技精亚净化空调工程有限公司 | 05.08 | 货款 | 1,111.00 | 1,111.00 | | |
| 58 | 热电(上海)科技仪器有限公司 | 05.08 | 货款 | 42,900.13 | 42,900.13 | | |
| 59 | 上海仁盾机电设备有限公司 | 05.08 | 货款 | 2,940.00 | 2,940.00 | | |
| 60 | 上海奥诺体育设施工程有限公司 | 05.08 | 货款 | 7,000.00 | 7,000.00 | | |
| 61 | 杭州市设备安装有限公司 | 05.08 | 货款 | 5,974.00 | 5,974.00 | | |
| 62 | 桐庐钟山东方石材厂蒋保国 | 05.08 | 货款 | 3,921.70 | 3,921.70 | | |

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：戴芹
填表日期：2016年7月18日

评估人员：邓理晟

应付股利评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表5-9
金额单位：人民币元

被评估单位名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 投资单位名称（股东） | 发生日期 | 利润所属期间 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|----|--------------|-------|-------------|------------|------------|------|----|
| 1 | 天津滨海协和投资有限公司 | 07.04 | 2003年-2006年 | 900,000.00 | 900,000.00 | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 合 计 | | | 900,000.00 | 900,000.00 | | |

资产评估结果汇总表 (收益法)

评估基准日: 2016年6月30日

被评估企业名称: 协和华泰干细胞基因工程有限公司

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 | 17,292.80 | | | |
| 1 | | | | |
| 非流动资产 | 5,469.21 | | | |
| 2 | | | | |
| 其中: 长期股权投资 | - | | | |
| 3 | | | | |
| 投资性房地产 | 587.67 | | | |
| 4 | | | | |
| 固定资产 | 3,165.06 | | | |
| 5 | | | | |
| 在建工程 | - | | | |
| 6 | | | | |
| 无形资产 | 264.14 | | | |
| 7 | | | | |
| 其中: 土地使用权 | 262.13 | | | |
| 8 | | | | |
| 其他非流动资产 | 1,452.34 | | | |
| 9 | | | | |
| 资产总计 | 22,762.01 | | | |
| 10 | | | | |
| 流动负债 | 15,041.77 | | | |
| 11 | | | | |
| 非流动负债 | - | | | |
| 12 | | | | |
| 负债总计 | 15,041.77 | | | |
| 13 | | | | |
| 净资产 | 7,720.24 | 24,400.00 | 16,679.76 | 216.05 |
| 14 | | | | |

评估机构: 北京中同华资产评估有限公司



股权价值测算表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

单位：人民币 万元

| 项目 | 未来预测 | | | | | | | 稳定期 |
|-----------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----|
| | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | | |
| 经营现金流 | 487.85 | 1,038.77 | 1,053.23 | 1,093.24 | 1,091.69 | 1,053.08 | 1,053.08 | |
| 减：资本性支出 | 196.66 | 393.31 | 393.31 | 393.31 | 393.31 | 393.31 | 447.80 | |
| 营运资金增加/减少 | 111.88 | -399.82 | -368.72 | -356.36 | -351.08 | -216.29 | 0.00 | |
| 企业自由现金流 | 179.31 | 1,045.28 | 1,028.64 | 1,056.29 | 1,049.45 | 876.06 | 605.28 | |
| 折现年限 | 0.25 | 1.00 | 2.00 | 3.00 | 4.00 | 5.00 | 5.00 | |
| 折现系数 | 0.97 | 0.89 | 0.78 | 0.69 | 0.61 | 0.54 | 4.19 | |
| 企业自由现金流现值 | 173.92 | 925.19 | 805.86 | 732.45 | 644.11 | 475.91 | 2,533.22 | |
| | | | | | | | 2,533.22 | |
| | | | | | | | 3,757.44 | |

| | |
|-------------|-----------|
| 企业价值 | 6,290.66 |
| 减：付息负债 | 0.00 |
| 加：非经营性资产净值 | 18,129.13 |
| 股东全部/部分权益价值 | 24,400.00 |

评估机构：北京中华资产评估有限公司



营运资金预测表

评估基准日：2016年6月30日

单位：人民币 万元

| 项目 | 未来预测 | | | | | | 稳定期 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | |
| 流动资产： | | | | | | | |
| 应收账款净值 | 523.0 | 555.0 | 587.4 | 620.7 | 655.3 | 685.4 | 685.4 |
| 应收票据 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 预付账款 | 29.3 | 30.7 | 32.1 | 33.5 | 35.0 | 36.6 | 36.6 |
| 其他应收款 | 15,182.5 | 15,182.5 | 15,182.5 | 15,182.5 | 15,182.5 | 15,182.5 | 15,182.5 |
| 其中：非经营性资产 | 15,107.0 | 15,107.0 | 15,107.0 | 15,107.0 | 15,107.0 | 15,107.0 | 15,107.0 |
| 经营性其他应收款 | 75.4 | 75.4 | 75.4 | 75.4 | 75.4 | 75.4 | 75.4 |
| 存货 | 118.6 | 124.4 | 130.0 | 135.8 | 142.0 | 148.4 | 148.4 |
| 其他流动资产 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| 流动资产合计 | 759.2 | 798.6 | 837.9 | 878.5 | 920.8 | 958.8 | 958.8 |
| 流动负债： | | | | | | | |
| 应付票据 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 应付账款 | 322.6 | 338.5 | 353.7 | 369.7 | 386.4 | 403.8 | 403.8 |
| 预收账款 | 13,897.96 | 14,306.66 | 14,687.49 | 15,054.19 | 15,417.10 | 15,640.80 | 15,640.8 |
| 其他应付款 | 522.0 | 522.0 | 522.0 | 522.0 | 522.0 | 522.0 | 522.0 |
| 其中：非经营性负债 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 经营性其他应付款 | 522.0 | 522.0 | 522.0 | 522.0 | 522.0 | 522.0 | 522.0 |
| 应付职工薪酬 | 90.8 | 100.3 | 110.8 | 122.4 | 135.2 | 149.3 | 149.3 |
| 应付股利 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 | 90.0 |
| 应交税费 | 30.4 | 35.4 | 36.9 | 39.7 | 40.6 | 39.7 | 39.7 |
| 其他流动负债 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 流动负债合计 | 14,953.7 | 15,392.9 | 15,801.0 | 16,197.9 | 16,591.3 | 16,845.6 | 16,845.6 |
| 营运资金占用 | -14,194.5 | -14,594.3 | -14,963.0 | -15,319.4 | -15,670.5 | -15,886.8 | -15,886.8 |
| 营运资金变动 | 111.9 | -399.8 | -368.7 | -356.4 | -351.1 | -216.3 | 0.0 |
| 营运资金占用/营业收入 | -367% | -356.0% | -344.8% | -334.1% | -323.7% | -313.8% | -313.8% |

被评估单位财务负责人：戴芹

利润预测表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

单位：人民币 万元

| 项目 | 未来预测 | | | | | | | 稳定期 |
|--------------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----|
| | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | | |
| 一、营业收入 | 1,949.92 | 4,099.76 | 4,339.06 | 4,584.95 | 4,840.69 | 5,062.82 | 5,062.82 | |
| 减：营业成本 | 391.44 | 817.62 | 854.31 | 892.82 | 933.25 | 975.19 | 975.19 | |
| 营业税金及附加 | 4.55 | 11.96 | 13.15 | 14.37 | 15.64 | 16.70 | 16.70 | |
| 销售费用 | 487.40 | 1,044.78 | 1,118.20 | 1,196.93 | 1,281.69 | 1,369.38 | 1,369.38 | |
| 管理费用 | 833.69 | 1,685.48 | 1,796.48 | 1,916.84 | 2,047.94 | 2,184.80 | 2,184.80 | |
| 财务费用 | -97.67 | -195.34 | -195.34 | -195.34 | -195.34 | -195.34 | -195.34 | |
| 资产减值损失 | | | | | | | | |
| 加：公允价值变动收益 | | | | | | | | |
| 投资收益 | | | | | | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | | | | | | |
| 汇兑收益 | | | | | | | | |
| 二、营业利润 | 330.52 | 735.26 | 752.27 | 759.34 | 757.51 | 712.09 | 712.09 | |
| 加：营业外收入 | | | | | | | | |
| 减：营业外支出 | 20.00 | 40.00 | 40.00 | | | | | |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | | | | | | |
| 三、利润总额 | 310.52 | 695.26 | 712.27 | 759.34 | 757.51 | 712.09 | 712.09 | |
| 减：所得税费用（15%） | 46.58 | 104.29 | 106.84 | 113.90 | 113.63 | 106.81 | 106.81 | |
| 四、净利润 | 263.94 | 590.97 | 605.43 | 645.44 | 643.89 | 605.28 | 605.28 | |
| 加：税后利息支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 折旧摊销 | 223.90 | 447.80 | 447.80 | 447.80 | 447.80 | 447.80 | 447.80 | |
| 五、经营现金流 | 487.85 | 1,038.77 | 1,053.23 | 1,093.24 | 1,091.69 | 1,053.08 | 1,053.08 | |

被评估单位财务人员：戴芹

营业收入预测表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

单位：人民币 万元

| 项目 | 未来预测 | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|--|
| | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | |
| 主营业务收入 | 1,895.04 | 3,994.19 | 4,233.49 | 4,479.38 | 4,735.13 | 4,957.25 | |
| 一、脐带造血干细胞 | 1,286.92 | 2,741.88 | 2,916.95 | 3,096.85 | 3,283.70 | 3,450.24 | |
| 脐带造血干细胞检测 | 481.77 | 1,059.13 | 1,096.34 | 1,132.91 | 1,170.75 | 1,185.51 | |
| 脐带造血干细胞存储 | 805.14 | 1,682.74 | 1,820.61 | 1,963.94 | 2,112.94 | 2,264.73 | |
| 二、脐带间充质干细胞 | 604.01 | 1,244.90 | 1,309.13 | 1,375.12 | 1,444.01 | 1,499.59 | |
| 脐带间充质干细胞检测 | 259.29 | 569.58 | 589.10 | 608.63 | 629.25 | 635.75 | |
| 脐带间充质干细胞存储 | 344.72 | 675.33 | 720.03 | 766.48 | 814.77 | 863.84 | |
| 三、胎盘亚全能干细胞 | 4.11 | 7.41 | 7.41 | 7.41 | 7.41 | 7.41 | |
| 胎盘亚全能干细胞检测 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 胎盘亚全能干细胞存储 | 4.11 | 7.41 | 7.41 | 7.41 | 7.41 | 7.41 | |
| 其他业务收入 | 54.88 | 105.57 | 105.57 | 105.57 | 105.57 | 105.57 | |
| 租赁收入 | 44.00 | 83.81 | 83.81 | 83.81 | 83.81 | 83.81 | |
| 代扣代缴能源费 | 10.88 | 21.76 | 21.76 | 21.76 | 21.76 | 21.76 | |
| 合计 | 1,949.92 | 4,099.76 | 4,339.06 | 4,584.95 | 4,840.69 | 5,062.82 | |
| % 增长率 | 18.04% | 6.12% | 5.84% | 5.67% | 5.58% | 4.59% | |

被评估单位财务负责人：戴芹

产品销售量预测表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 产品品种 | 单位 | 未来预测 | | | | | |
|-----|------------|----|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 1 | 湖州常住人口 | | 2,954,000 | 2,958,000 | 2,962,000 | 2,966,000 | 2,970,000 | 2,980,000 |
| 2 | 出生率 | | 0.90% | 0.90% | 0.90% | 0.90% | 0.90% | 0.90% |
| 3 | 嘉兴常住人口 | | 4,848,000 | 5,111,000 | 5,374,000 | 5,637,000 | 5,900,000 | 6,000,000 |
| 4 | 出生率 | | 1.05% | 1.05% | 1.05% | 1.05% | 1.05% | 1.05% |
| 5 | 出生人数 | | 38,745 | 80,288 | 83,085 | 85,883 | 88,680 | 89,820 |
| 6 | 签约率 | | 2.66% | 2.82% | 2.82% | 2.82% | 2.82% | 2.82% |
| 7 | 签约人数 | | 1,029 | 2,264 | 2,343 | 2,422 | 2,501 | 2,533 |
| 8 | 合格率 | | 96.11% | 96.11% | 96.11% | 96.11% | 96.11% | 96.11% |
| 9 | 新增客户数 | | 989 | 2,176 | 2,252 | 2,328 | 2,404 | 2,434 |
| 9-1 | 脐带血质交客户数 | | 394 | 833 | 828 | 820 | 811 | 784 |
| 9-2 | 脐带血分期客户数 | | 357 | 818 | 881 | 946 | 1,014 | 1,064 |
| 9-3 | 脐带间充质交客户数 | | 114 | 240 | 238 | 234 | 231 | 221 |
| 9-4 | 脐带间充质分期客户数 | | 125 | 285 | 305 | 327 | 349 | 365 |
| 9-5 | 胎盘亚全能交客户数 | | | | | | | |
| 9-6 | 胎盘亚全能分期客户数 | | - | | | | | |
| 10 | 脐带血干细胞检测 | 个 | 751 | 1,651 | 1,709 | 1,766 | 1,825 | 1,848 |

| | | | | | | | | |
|----|------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 11 | 脐带血干细胞存储 | 个 | 30,480 | 32,131 | 33,840 | 35,606 | 37,431 | 39,279 |
| | 趸交 | | 10,399 | 11,232 | 12,060 | 12,880 | 13,691 | 14,475 |
| | 分期 | | 20,081 | 20,899 | 21,780 | 22,726 | 23,740 | 24,804 |
| 12 | 脐带间充质干细胞检测 | 个 | 239 | 525 | 543 | 561 | 580 | 586 |
| 13 | 脐带间充质干细胞存储 | 个 | 10,991 | 11,516 | 12,059 | 12,620 | 13,200 | 13,786 |
| | 趸交 | | 6,769 | 7,009 | 7,247 | 7,481 | 7,712 | 7,933 |
| | 分期 | | 4,222 | 4,507 | 4,812 | 5,139 | 5,488 | 5,853 |
| 14 | 胎盘亚全能干细胞检测 | 个 | - | - | - | - | - | - |
| 15 | 胎盘亚全能干细胞存储 | 个 | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 |
| | 趸交 | | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 |
| | 分期 | | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| | 合计 | | 41,578 | 43,754 | 46,006 | 48,333 | 50,738 | 53,172 |
| | 增长率% | % | 5.32% | 5.23% | 5.15% | 5.06% | 4.98% | 4.80% |

单位财务负责人：戴芹

产品销售平均单价预测表

评估基准日：2016年6月30日

表6

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

| 序号 | 产品品种 | 单位 | 未来预测数据 | | | | | | | |
|----|----------|----|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | | |
| | 杂交合计 | | 19,800 | | | | | | | |
| 1 | 脐带血造血干细胞 | 元 | 6,800 | 6,800 | 6,800 | 6,800 | 6,800 | 6,800 | 6,800 | 6,800 |
| 2 | | 元 | 722 | 722 | 722 | 722 | 722 | 722 | 722 | 722 |
| 3 | | 元 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 |
| | 杂交合计 | | 24,730 | | | | | | | |
| 4 | 脐带间充质干细胞 | 元 | 11,500 | 11,500 | 11,500 | 11,500 | 11,500 | 11,500 | 11,500 | 11,500 |
| 5 | | 元 | 735 | 735 | 735 | 735 | 735 | 735 | 735 | 735 |
| 6 | | 元 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 |
| | 杂交合计 | | 26,030 | | | | | | | |
| 7 | 胎盘亚全能干细胞 | 元 | 12,800 | 12,800 | 12,800 | 12,800 | 12,800 | 12,800 | 12,800 | 12,800 |
| 8 | | 元 | 735 | 735 | 735 | 735 | 735 | 735 | 735 | 735 |
| 9 | | 元 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 | 980 |
| 10 | | | | | | | | | | |

被评估单位财务负责人：戴芹

营业成本预测表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

单位：人民币 万元

| 项目 | 未来预测 | | | | | |
|-----------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 主营业务成本 | 366.84 | 768.42 | 805.11 | 843.62 | 884.05 | 925.99 |
| 职工薪酬 | 71.80 | 155.08 | 167.49 | 180.89 | 195.36 | 210.99 |
| 办公费 | 8.48 | 12.99 | 13.64 | 14.32 | 15.04 | 15.79 |
| 折旧 | 50.71 | 101.43 | 101.43 | 101.43 | 101.43 | 101.43 |
| 物料消耗 | 26.20 | 55.14 | 57.98 | 60.91 | 63.94 | 67.01 |
| 能源费用 | 13.37 | 21.70 | 22.82 | 23.97 | 25.17 | 26.37 |
| 存储保险费 | 157.72 | 350.03 | 368.05 | 386.66 | 405.90 | 425.38 |
| 财产保险 | 14.39 | 26.29 | 27.64 | 29.04 | 30.48 | 31.95 |
| 存储费 | 19.81 | 39.62 | 39.62 | 39.62 | 39.62 | 39.62 |
| 其他 | 4.35 | 6.14 | 6.45 | 6.77 | 7.11 | 7.46 |
| | | | | | | |
| 其他业务成本 | 24.60 | 49.20 | 49.20 | 49.20 | 49.20 | 49.20 |
| 租赁成本 | 13.72 | 27.44 | 27.44 | 27.44 | 27.44 | 27.44 |
| 代扣代缴能源费 | 10.88 | 21.76 | 21.76 | 21.76 | 21.76 | 21.76 |
| 合计 | 391.44 | 817.62 | 854.31 | 892.82 | 933.25 | 975.19 |
| 营业成本/营业收入 | 20.17% | 19.94% | 19.69% | 19.47% | 19.28% | 19.26% |

被评估单位财务负责人：戴芹

营业税金及附加预测表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

单位：人民币 万元

| 序号 | 明细项 | 单位 | 未来预测 | | | | | |
|----|-----------|-----|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 一 | 营业税 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 营业税应税收入 | 万元 | -57.05 | | | | | |
| | 营业税 | 5% | | | | | | |
| 二 | 增值税 | | | | | | | |
| | 销项税 | | | | | | | |
| | 干细胞存储业务 | 万元 | 1,895.04 | 3,994.19 | 4,233.49 | 4,479.38 | 4,735.13 | 4,957.25 |
| | 销项税 | 6% | 113.70 | 239.65 | 254.01 | 268.76 | 284.11 | 297.43 |
| | 出租固定资产收入 | 万元 | | 83.81 | 83.81 | 83.81 | 83.81 | 83.81 |
| | 销项税 | 11% | | 9.22 | 9.22 | 9.22 | 9.22 | 9.22 |
| | 其他业务收入 | 万元 | 10.88 | 21.76 | 21.76 | 21.76 | 21.76 | 21.76 |
| | 销项税 | 17% | 1.85 | 3.70 | 3.70 | 3.70 | 3.70 | 3.70 |
| | 销项税合计 | | 115.55 | 252.57 | 266.93 | 281.68 | 297.03 | 310.35 |
| | 进项税 | | | | | | | |
| | 能源物料 | 万元 | 325.20 | 650.40 | 663.74 | 677.49 | 691.76 | 704.88 |
| | 进项税 | 17% | 55.28 | 110.57 | 112.84 | 115.17 | 117.60 | 119.83 |
| | 咨询管理保险费 | 万元 | 356.10 | 671.03 | 705.37 | 740.80 | 777.54 | 812.73 |
| | 进项税 | 6% | 21.37 | 40.26 | 42.32 | 44.45 | 46.65 | 48.76 |
| | 其他 | 万元 | | | | | | |
| | 进项税 | | 1.00 | 2.07 | 2.19 | 2.32 | 2.45 | 2.59 |
| | 进项税合计 | | 77.65 | 152.90 | 157.35 | 161.94 | 166.71 | 171.18 |
| | 应交增值税 | 万元 | 37.90 | 99.67 | 109.58 | 119.74 | 130.32 | 139.17 |
| 三 | 附加税金 | | | | | | | |
| | 附加税金应税金额 | 万元 | 37.90 | 99.67 | 109.58 | 119.74 | 130.32 | 139.17 |
| | 城建税 | 7% | 2.65 | 6.98 | 7.67 | 8.38 | 9.12 | 9.74 |
| | 教育费附加 | 3% | 1.14 | 2.99 | 3.29 | 3.59 | 3.91 | 4.18 |
| | 地方教育费附加 | 2% | 0.76 | 1.99 | 2.19 | 2.39 | 2.61 | 2.78 |
| | 其他 | | | | | | | |
| | 附加税合计 | | 4.55 | 11.96 | 13.15 | 14.37 | 15.64 | 16.70 |
| 四 | 营业税金及附加合计 | 万元 | 4.55 | 11.96 | 13.15 | 14.37 | 15.64 | 16.70 |

被评估单位财务负责人：戴芹

销售费用预测表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

单位：人民币 万元

| 序号 | 费用明细项 | 未来预测 | | | | | | | | |
|----|------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|--|--|
| | | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | | | |
| 1 | 职工薪酬 | 193.96 | 428.80 | 473.74 | 523.12 | 577.38 | 636.97 | | | |
| 2 | 工资性费用 | 28.18 | 30.38 | 33.57 | 37.06 | 40.91 | 45.13 | | | |
| 3 | 办公费 | 13.77 | 133.42 | 136.84 | 140.26 | 143.68 | 147.11 | | | |
| 4 | 会议费 | 10.00 | 45.33 | 46.49 | 47.65 | 48.81 | 49.98 | | | |
| 5 | 业务招待费 | 22.74 | 47.93 | 50.80 | 53.75 | 56.82 | 59.49 | | | |
| 6 | 折旧费 | 21.07 | 42.14 | 42.14 | 42.14 | 42.14 | 42.14 | | | |
| 7 | 差旅费 | 28.43 | 59.91 | 63.50 | 67.19 | 71.03 | 74.36 | | | |
| 8 | 广告宣传费 | 30.32 | 63.91 | 67.74 | 71.67 | 75.76 | 79.32 | | | |
| 9 | 现场活动经费 | 118.92 | 159.77 | 169.34 | 179.18 | 189.41 | 198.29 | | | |
| 10 | 其他 | 20.00 | 33.19 | 34.04 | 34.90 | 35.75 | 36.60 | | | |
| | 合 计 | 487.40 | 1,044.78 | 1,118.20 | 1,196.93 | 1,281.69 | 1,369.38 | | | |
| | 销售费用/营业收入% | 24% | 25% | 26% | 26% | 26% | 27% | | | |

被评估单位财务负责人：戴芹

管理费用预测表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

单位：人民币 万元

| 序号 | 费用明细项 | 未来预测 | | | | | | | | | |
|----|-------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|--|
| | | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | | | | |
| 1 | 职工薪酬 | 149.92 | 335.83 | 376.13 | 421.26 | 471.81 | 528.43 | | | | |
| 2 | 工资性费用 | 49.27 | 47.83 | 53.07 | 58.89 | 65.35 | 72.53 | | | | |
| 3 | 物料消耗 | 5.09 | 10.70 | 11.23 | 11.79 | 12.38 | 13.00 | | | | |
| 4 | 业务招待费 | 14.27 | 19.97 | 21.17 | 22.40 | 23.68 | 24.79 | | | | |
| 5 | 差旅费 | 10.26 | 17.97 | 19.05 | 20.16 | 21.31 | 22.31 | | | | |
| 6 | 办公费 | 124.52 | 259.62 | 275.18 | 291.16 | 307.78 | 322.22 | | | | |
| 7 | 折旧摊销 | 71.78 | 143.55 | 143.55 | 143.55 | 143.55 | 143.55 | | | | |
| 8 | 税费 | 26.21 | 82.06 | 82.06 | 82.06 | 82.06 | 82.06 | | | | |
| 9 | 能源费 | 2.84 | 5.99 | 6.35 | 6.72 | 7.10 | 7.44 | | | | |
| 10 | 车辆使用费 | 19.27 | 27.96 | 29.63 | 31.36 | 33.15 | 34.70 | | | | |
| 11 | 物业服务费 | 14.93 | 31.42 | 32.99 | 34.64 | 36.37 | 38.19 | | | | |
| 12 | 其他 | 18.28 | 34.32 | 36.03 | 37.84 | 39.73 | 41.71 | | | | |
| 13 | 研发费用 | 327.04 | 668.27 | 710.05 | 755.03 | 803.68 | 853.88 | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|----|------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--|--|--|
| 14 | 股权激励 | | | | | | | | | |
| 15 | 顾问咨询费 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | 合 计 | 833.69 | 1685.48 | 1796.48 | 1916.84 | 2047.94 | 2184.80 | | | |
| | 管理费用/营业收入% | 41% | 41% | 41% | 42% | 42% | 43% | | | |

被评估单位财务负责人：戴芹

研发费用预测表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

单位：人民币 万元

| 序号 | 费用明细项 | 未来预测 | | | | | | |
|----|---------------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| | | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | |
| 1 | 职工薪酬 | 128.87 | 283.52 | 311.87 | 343.05 | 377.36 | 415.10 | |
| 2 | 能源费 | 9.51 | 13.98 | 14.82 | 15.68 | 16.57 | 17.35 | |
| 3 | 办公费 | 26.91 | 56.72 | 60.12 | 63.61 | 67.24 | 70.39 | |
| 4 | 差旅费 | 18.14 | 19.97 | 21.17 | 22.40 | 23.68 | 24.79 | |
| 5 | 折旧摊销 | 80.34 | 160.68 | 160.68 | 160.68 | 160.68 | 160.68 | |
| 6 | 物料消耗 | 60.64 | 127.81 | 135.47 | 143.34 | 151.52 | 158.63 | |
| 7 | 其他 | 2.62 | 5.59 | 5.93 | 6.27 | 6.63 | 6.94 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | 合计 | 327.04 | 668.27 | 710.05 | 755.03 | 803.68 | 853.88 | |
| | 研发费用/营业收入 (%) | 14.28% | 16.30% | 16.36% | 16.47% | 16.60% | 16.87% | |

被评估单位财务负责人：戴芹

财务费用预测表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

单位：人民币 万元

| 序号 | 费用明细项 | 未来预测数据 | | | | | |
|----|-----------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 1 | 年度平均短期银行借款本金额 | | | | | | |
| 2 | 短期银行借款利息支出 | | | | | | |
| 3 | 年度平均长期银行借款本金额 | | | | | | |
| 4 | 长期银行借款利息支出 | | | | | | |
| 5 | 年度平均企业发行债券本金额 | | | | | | |
| 6 | 债券利息支出 | | | | | | |
| 7 | 年度平均长期应付款本金额 | | | | | | |
| 8 | 长期应付款利息支出 | | | | | | |
| 9 | 企业年度平均其他渠道融资本金额 | | | | | | |
| 10 | 利息支出 | | | | | | |
| 11 | 利息支出小计 | | | | | | |
| 12 | 其他财务费用支出 | | | | | | |
| 13 | 利息收入 | 97.67 | 195.34 | 195.34 | 195.34 | 195.34 | 195.34 |
| 14 | 手续费 | | | | | | |
| 15 | 汇兑损益 | | | | | | |
| 16 | 合计 | -97.67 | -195.34 | -195.34 | -195.34 | -195.34 | -195.34 |

被评估单位财务负责人：戴芹

折旧/摊销预测表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

单位：人民币 万元

| 期 间 | 资产类型 | 资产数额 | | 残值率% | 年折旧 | 折旧/摊销年限 | 未来预测 | | | | | | |
|------|-----------|----------|----------|------|--------|---------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 原值 | 净值 | | | | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | |
| 期初余额 | 建筑物 | 3,839.72 | 2,520.02 | 5 | 121.59 | 30 | 60.80 | 121.59 | 121.59 | 121.59 | 121.59 | 121.59 | 121.59 |
| | 机器设备 | 2,512.95 | 550.21 | 5 | 238.73 | 10 | 119.36 | 238.73 | 238.73 | 238.73 | 238.73 | 238.73 | 238.73 |
| | 车辆 | 109.28 | 41.97 | 5 | 20.76 | 5 | 10.38 | 20.76 | 20.76 | 20.76 | 20.76 | 20.76 | 20.76 |
| | 电子设备 | 320.35 | 52.86 | 5 | 60.87 | 5 | 30.43 | 60.87 | 60.87 | 60.87 | 60.87 | 60.87 | 60.87 |
| | 土地 | 292.72 | 224.42 | 0 | 5.85 | 50 | 2.93 | 5.85 | 5.85 | 5.85 | 5.85 | 5.85 | 5.85 |
| | 其他无形资产 | 0.00 | 0.00 | 0 | 0.00 | 10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 期末余额 | 折旧摊销合计 | 135.22 | | | 折旧 | | 220.98 | 441.95 | 441.95 | 441.95 | 441.95 | 441.95 | 441.95 |
| | 其中：计入营业成本 | 32.02 | | | 摊销 | | 2.93 | 5.85 | 5.85 | 5.85 | 5.85 | 5.85 | 5.85 |
| | 计入销售费用 | 13.30 | | | 23.68% | | 50.71 | 101.43 | 101.43 | 101.43 | 101.43 | 101.43 | 101.43 |
| | 计入管理费用 | 38.89 | | | 9.84% | | 21.07 | 42.14 | 42.14 | 42.14 | 42.14 | 42.14 | 42.14 |
| | 计入研发费用 | 51.01 | | | 28.76% | | 71.78 | 143.55 | 143.55 | 143.55 | 143.55 | 143.55 | 143.55 |
| | | | | | 37.72% | | 80.34 | 160.68 | 160.68 | 160.68 | 160.68 | 160.68 | 160.68 |

被评估单位财务负责人：戴芹

资本性支出预测表

评估基准日：2016年6月30日

被评估企业名称：协和华东干细胞基因工程有限公司

单位：人民币 万元

| 费用明细项 | 未来预测 | | | | | |
|------------------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 用于现有生产设备的维护方面的支出 | 196.66 | 393.31 | 393.31 | 393.31 | 393.31 | 393.31 |
| | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 用于新增生产能力方面的支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 196.66 | 393.31 | 393.31 | 393.31 | 393.31 | 393.31 |

被评估单位财务负责人：戴芹

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

资产评估说明

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

资产评估说明目录

| | | |
|------|--------------------------|-----|
| 第一部分 | 关于资产评估说明使用范围的声明..... | 1 |
| 第二部分 | 企业关于进行资产评估有关事项的说明..... | 2 |
| 第三部分 | 评估对象与评估范围说明..... | 3 |
| 第四部分 | 资产核实情况总体说明..... | 7 |
| 第五部分 | 资产基础法评估技术说明..... | 14 |
| 第一 | 流动资产评估技术说明..... | 14 |
| 第二 | 非流动资产--非固定资产类评估技术说明..... | 18 |
| 第三 | 非流动资产--投资性房地产评估技术说明..... | 19 |
| 第四 | 非流动资产—建筑物评估技术说明..... | 30 |
| 第五 | 非流动资产--设备类评估技术说明..... | 47 |
| 第六 | 非流动资产--无形资产评估技术说明..... | 55 |
| 第七 | 流动负债评估技术说明..... | 95 |
| 第八 | 资产基础法评估结果..... | 97 |
| 第六部分 | 收益法评估技术说明..... | 98 |
| 第七部分 | 评估结论及分析..... | 137 |
| 附件一： | 关于进行资产评估有关事项的说明..... | 141 |

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

二〇一六年九月七日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

(由委托方与被评估单位提供, 原件附后)

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次资产评估对象为协和华东干细胞基因工程有限公司（以下简称“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、流动负债合计 | 150,417,679.97 |
| 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 |
| 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 |

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。

二、实物资产分布情况及特点

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。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、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 ²) | 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为戴育成先生所属两项专利技术的独占许可权，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 | | |

协和华东已出具承诺与说明，此两项商标许可使用权，企业生产中已不再使用。

2、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。

四、企业申报的表外实物资产的类型、数量

协和华东无未申报的表外实物资产。

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估未引用其他机构出具的报告。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划进行核查。评估组核实工作期间为2016年07月20日至2016年07月28日。核实过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实承诺与说明。现将核实方法说明如下：

（一）流动资产核实情况

主要对企业的实物性流动资产、非实物性流动资产进行了核实。

1. 实物性流动资产的核实

实物性流动资产主要为存货。

评估人员首先向企业调查存货的核算方法，通过抽查会计凭证对存货账面值的构成内容进行核实，然后会同企业仓库管理人员依据库房提供的仓库保管账目及申报明细表进行抽盘。在盘点的同时对库房环境、实物码放及标识状况、存货的残次冷背等有关情况进行观察和记录。

对原材料，通过抽查购买合同和相关的原始资料，查阅相关凭证和明细账；对产成品，通过查阅出入库情况、相关凭证和明细账，验证核实账面数量和金额，因协和华东申报的产成品为其公共存储库存储的干细胞，由于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，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。

2. 非实物性流动资产的核实

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。

（二）投资性房地产核实情况

根据被评估单位提供的投资性房地产评估项目及申报表所列项目的项数、面积、

结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对投资性房地产进行了现场核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对投资性房地产的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了其结构、装修设施、配套使用、租赁状况。在核实过程中投资性房地产的面积进行了核对。

（三）房屋建筑物核实情况

根据被评估单位提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对主要建筑物进行了现场核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在核实过程中对主要建筑物的面积进行了核对。

（四）设备核实情况

根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的交流了解设备的历史变更和运行状况。

（五）无形资产的核实情况

对土地使用权，评估人员查阅并收集土地使用权证、出让合同，到现场进行实地勘查；

对其他无形资产根据评估申报表所列项目内容，调查各项形成方式，并收集相关的购置合同、发票、权利证书等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

（六）长期待摊费用核实情况

根据评估申报表所列项目内容，评估人员查看了明细账和凭证，了解费用原始发生额和相关的合同等资料，核实长期待摊费用的形成情况和内容，根据受益期检查其摊销的正确性，核实账面价值的真实性、正确性。

（七）递延所得税资产核实情况

根据评估申报表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

（八）其他非流动资产核实情况

根据评估申报表所列项目内容，评估人员查看了明细账和凭证，了解费用原始发生额和相关的合同等资料，并核实账面价值的真实性、正确性。

（九）负债核实情况

负债科目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款。清查中首先对大额负债进行函证，对未收到回函的负债和其他未进行函证的负债实行替代程序，主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否一致，核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

（十）损益类财务指标核实情况

1. 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及服务价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

2. 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

3. 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

（十一）业务和经营调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

1. 了解企业历史年度权益资本构成、权益资本变化，分析权益资本变化的原因；
2. 了解企业历史年度销售额及其变化，分析销售收入变化的原因；
3. 了解企业历史年度成本的构成及其变化；
4. 了解企业主要其他业务收入的构成，分析其对企业利润的贡献情况；
5. 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
6. 收集了解企业各项销售指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
7. 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
8. 了解企业的税收及其他优惠政策；
9. 收集被评估单位行业有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
10. 了解企业的溢余资产（负债）和非经营性资产（负债）的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项

在履行核实程序中，评估人员发现存在以下影响资产核实的事项。

1、无形资产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。

2、资产清查瑕疵事项

➤ 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。

三、核实结论

(一) 资产清查情况

评估人员对列入评估范围内资产的清查工作是与被评估单位共同进行的，通过资产清查，经修改完善后，资产清查数量与被评估单位提供的申报表相符，账面价值与经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后基准日的会计报表一致。主要体现在以

下几个方面：

- 1、非实物资产，核实评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。
- 2、实物资产的核实情况与核实评估明细表相互对应，账实、账表相符。

（二）重大事项说明

在本次评估清查核实中，评估人员发现纳入评估范围内的资产及负债存在以下瑕疵事项：

1、无形资产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。

2、资产清查瑕疵事项

➤ 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。

除上述资产外，纳入评估范围内的其他资产及负债账账、账表、账实相符，实物资产均可继续正常使用，且产权清晰，未发现产权纠纷问题。

第五部分 资产基础法评估技术说明

协和华东纳入本次评估范围的资产和负债为于2016年06月30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,总资产为227,620,043.55元,总负债为150,417,679.97元,净资产为77,202,363.58元。依据协和华东提供的资产评估申报明细表和核实的结果,采用资产基础法确定的各类资产和负债的评估过程如下:

第一 流动资产评估技术说明

一、货币资金的评估

(一) 评估范围

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金,账面价值共计14,317,572.28元。其中:现金为人民币,账面价值为9,101.23元;银行存款人民币账户13个,账面余额为11,209,470.03元;其他货币资金为定期存款、存出投资款(系股票账户余额),账面价值为3,099,001.02元。

(二) 评估程序及方法

现金存放于协和华东财务部,评估人员核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点,根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数,倒推出评估基准日实有金额,编制库存现金盘点表,与评估基准日账面价值进行核对;对银行存款,评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表,并对开户银行进行了函证,检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项;对其他货币资金,评估人员核对了相关的原始单据和资料。对各项货币资金以核实无误的账面值作为评估值。

(三) 评估结果

货币资金的评估价值为14,317,572.28元,评估无增减值。

二、应收款项的评估

(一) 评估范围

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。其中:应收账款为企业提供干细胞存储服务应收取的存储费和出售汽车的货款,企业采用账龄分析法计提坏账准备;预付账款主要是企业预付的货款、服务费、办公费、保险费等;其他应收款主要是对

关联单位往来款、代缴社保款，货款，职工借款，备用金等。应收账款账面余额 8,176,943.65 元，坏账准备 3,072,182.80 元，账面净值 5,104,760.85 元；预付款项账面余额 252,046.32 元，坏账准备 0 元，账面净值 252,046.32 元；其他应收款账面余额 152,770,542.85 元，坏账准备 946,005.04 元，账面净值 151,824,537.81 元。

（二）评估程序及方法

首先对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。对账面余额较大的应收款项进行函证，核实账面余额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。

其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

委估应收账款共计 2 笔，账龄均为 1 年以内，账面余额 8,176,943.65 元。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，按照账龄分析估计的坏账准备确定可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值。具体计算公式为：评估值 = 账面余额 × (1 - 预计风险损失率)。坏账准备按零确定评估值。有关估计的风险损失率明细如下：

| 序号 | 账龄时间 | 估计的风险损失率 |
|----|-------|----------|
| 1 | 1 年以内 | 0% |
| 2 | 1-2 年 | 10% |
| 3 | 2-3 年 | 20% |
| 4 | 3-4 年 | 30% |
| 5 | 4-5 年 | 60% |
| 6 | 5 年以上 | 100% |

经查应收账款存在一定回收风险，经计算，预计风险损失额为 3,072,182.80 元，故按核实后的账面值确定评估值为 5,104,760.85 元。

委估预付账款账面余额 252,046.32 元。经核实，委估预付账款均有取得相对应的实物资产权利，回收的可能性极大，其中 2 笔预付账款合并于相应固定资产评估，其对应的资产已在相应固定资产评估；其他预付账款按核实后的账面值确定评估值。

委估其他应收款账面余额 152,770,542.85 元。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，按照账龄分析估计的坏账准备确定可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值。坏账准备按零确定评估值。经查其他应收款存在一定回收风险，经计算，预计风险损失额为 946,005.04 元，故按核实后的账面值确定评估值为 151,824,537.81 元。

（三）评估结果

应收账款的评估价值为 5,104,760.85 元，评估无增减值；

预付账款的评估价值为 218,622.94 元，评估减值 33,423.38 元，减值率为 13.26%；

其他应收款的评估价值为 151,824,537.81 元，评估无增减值。

三、应收利息的评估

（一）评估范围

应收利息账面价值为 27,152.33 元，为协和华东在浙江稠州银行湖州分行的 3,099,000.00 定期存款（期限为 2016 年 01 月 19 日至 2017 年 01 月 19 日）至评估基准日按约定利率计提的尚未收取的利息款项。

（二）评估程序及方法

评估人员查阅了存款记录、银行余额表和账面记录，对银行存款账户进行了函证，核对本金无误，对应收利息进行了复算。经核实无调整事项，以经核实无误的账面价值作为评估值。

（三）评估结果

应收利息的评估价值为 27,152.33 元，评估无增减值。

四、存货的评估

委估存货主要是原材料、产成品，账面价值合计为 1,112,632.95 元。

在评估过程中，评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据提供的存货清单，抽查核对了有关的购置、销售发票和会计凭证。根据协和华东提供的存货盘点表对其进行了检查，检查其是否存在冷背残次情况。并查看了有关出库和入库单，了解存货保管及出入库内控制度等仓储情况。

评估人员对存货进行了适当的鉴别和归类，分类的标准主要是数量和金额，将金额大并且具有盘点可操作性的存货归为一类，对其进行重点核实，逐项核对；对于数量较多金额较小的存货归为一类，对其以企业提供的盘点表为基础，对部分存货进行抽查，并编制抽查盘点表，以增强评估结果的可靠性。

（一）原材料的评估

1、评估范围

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，账面价值 296,264.42 元。

2、评估程序及方法

评估人员首先查询原材料的购买合同和相关的原始资料，根据协和华东的成本核

算程序，查阅相关凭证、明细账、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量和金额，在企业的配合下进行了检查盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态。对原材料按核实后的账面值确定评估值。

3、评估结果

原材料的评估价值为 296,264.42 元，评估无减增值。

(二) 产成品的评估

1、评估范围

纳入本次评估范围的产成品主要为脐带血干细胞库公共库存的干细胞，分为脐带血干细胞和脐带间充质干细胞两类，共计 502 例。账面原值为 816,368.53 元，跌价准备为 0.00 元，账面价值为 816,368.53 元。

2、评估程序及方法

评估人员首先了解并查阅了有关账册，以验证核实账面数量和金额，本次申报的产成品为 502 例公共库存的干细胞，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°C 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。

其次通过向企业了解的情况，现行国家脐带血造血干细胞库管理办法，企业在经营自体库（实行收费保存，所存储干细胞也只用于保存者自体移植所用）时，必须配套建设相应的公共库（奉行公益原则，接受公众无偿捐献的干细胞，免费保存，日后免费提供给病患进行异体移植），企业无出售、使用权限，故按 0 确认评估值。

3、评估结果

产成品的评估价值为 0.00 元，评估减值 816,368.53 元，减值率为 100.00%。

五、一年内到期的非流动资产的评估

(一) 评估范围

一年内到期的非流动资产账面价值为 159,000.00 元，为应收取的 159 位客户的干细胞检测费。

(二) 评估程序及方法

评估人员调查核对了企业的明细账、会计凭证以及相关原始单据等资料，核实了业务的真实性、合法性，以经核实无误的账面值作为评估值。

（三）评估结果

一年内到期的非流动资产的评估价值为 159,000.00 元，评估无增减值。

六、其他流动资产的评估

（一）评估范围

其他流动资产为协和华东预缴的高新技术企业财产保险、电话费，账面价值为 130,251.13 元。

（二）评估程序及方法

评估人员查看并核实了企业相关会计凭证，核对了相关原始单据、合同协议，核实了业务的合法性、真实性，经核实账面价值无误，无核实调整事项，以经核实无误的账面值作为评估值。

（三）评估结果

其他流动资产的评估价值为 130,251.13 元，评估无增减值。

第二 非流动资产--非固定资产类评估技术说明

一、长期应收款

（一）评估范围

长期应收款共 2 笔，主要为 24 位客户的干细胞存储费，账面价值 289,945.18 元。

（二）评估程序及方法

对长期应收款进行逐笔核对，查看其是否账表相符。调查核实了企业的明细账、会计凭证以及相关原始单据等资料，核实了账面余额的真实性、准确性，以经核实无误的账面值作为评估值。

（三）评估结果

长期应收款的评估价值为 289,945.18，评估无增减。

二、长期待摊费用的评估

（一）评估范围

长期待摊费用共 2 笔，主要为浙江绿蔻生物技术有限公司综合管理费、腾讯企业邮箱服务费，账面价值 6,609,433.63 元。

（二）评估程序及方法

评估人员查看了合同、明细账和凭证等，了解费用原始发生额、摊销期和尚未存受

益期限。对于综合管理费、企业邮箱服务费这类预付性质长期待摊费用，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面价值确定评估值。

（三）评估结果

长期待摊费用的评估价值为 6,609,433.63 元，评估无增减值。

三、递延所得税资产的评估

（一）评估范围

递延所得税资产为协和华东因应收账款和其他应收款的坏账准备、未实现的融资收益、股权激励调整而确认的可抵扣暂时性差异，账面价值 746,719.90 元。

（二）评估程序及方法

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的交易合同，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值作为评估值。

（三）评估结果

递延所得税资产的评估价值为 746,719.90 元，评估无增减值。

四、其他非流动资产

（一）评估范围

评估范围内的其他非流动资产账面价值 6,877,354.20 元，主要为协和华东历史趸交业务一次性全额纳税后，待分期确认的增值税、营业税及附加税金。

（二）评估程序及方法

评估人员查看了其他非流动资产明细账、凭证，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

（三）评估结果

其他流动资产评估值为 6,877,354.20 元，评估无增减值。

第三 非流动资产--投资性房地产评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产-房屋账面原值为 9,120,315.21 元，账面净值

5,876,667.63 元。房屋建筑总面积为 5000 平方米，位于湖州市经济技术开发区田横路 988 号协和华东厂区内，上述房产用于出租。具体评估范围详见下表：

| 序号 | 房屋名称 | 座落位置 | 结构 | 建成年月 | 所在层 | 建筑面积(m ²) | 备注 |
|----|----------|---------------------|----|-------|-----|-----------------------|---|
| 1 | 培训中心及公寓楼 | 湖州市经济技术开发区田横路 988 号 | 框架 | 06.03 | 1-3 | 5000 | 与房屋建筑培训中心及公寓楼为一体，总建筑面积为 8886.11 平方米，将部分 1-3 层出租给中铁十七局第一工程有限公司使用，租期五年，自 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止。 |

二、建筑物概况

委估投资性房地产位于湖州市经济技术开发区田横路 988 号协和华东厂区内，与房屋建筑物培训中心及公寓楼为一体，证载总建筑面积为 8886.11 平方米，框架结构，整体 3 层，局部 4 层，层高 4.2 米，檐口高度 16.2 米，于 2006 年 03 月初建成并投入使用。目前将其中 1~3 层的 5000 平方米出租给中铁十七局集团第一工程有限公司作为商合杭铁路湖州制梁场项目办公场所及员工宿舍，根据协和华东提供的《出租房屋土地使用情况说明》确定，该培训中心及公寓楼出租面积 5000 平方米实际占用土地使用面积为 11000 平方米。

三、产权状况

委估的投资性房地产，系被评估单位自建房，与培训中心及公寓楼为一体，已办理《房屋所有权证》（证号为湖房权证湖州市字第 110013574 号）及《国有土地使用证》（证号为湖土国用(2009)第 9-7173 号），证载总建筑面积为 8886.11 平方米，其中投资性房地产建筑面积为 5000 平方米；在评估基准日及报告提交日，未发现委估房地产设定他项权利，房屋产权人为协和华东。

四、出租状况

委估投资性房地产全部用于出租，根据被评估单位提供的《房屋租赁协议》确定，培训中心及公寓楼部分 1~3 层 5000 平方米出租给中铁十七局集团第一工程有限公司作为商合杭铁路湖州制梁场项目办公场所及员工宿舍，租赁期限为五年，自 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止，房屋年租金为 88 万元，押金 10 万元。

五、评估程序

1. 核对申报资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物核实申报明细表，通过查阅固定资产财务账及

固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

2. 现场勘察

在被评估单位基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

3. 资料收集

收集经济分析资料；根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的估价计算提供依据。

4. 确定评估方法，进行评定估算

根据所选用的评估方法计算评估值。

六、评估依据

1. 《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）；

2. 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）；

3. 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）；

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

5. 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）；

6. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

7. 《房屋租赁合同》；

8. 《房屋所有权证》及《国有土地使用证》；

9. 中国人民银行现行存贷款利率（2015年10月24日公布执行）；

10. 《湖州市建设工程造价信息》（2016第6月刊）；

11. 湖州市房地产市场交易、租赁信息；

12. 被评估单位提供的其他有关资料；

13. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

房地产评估的基本方法包括市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法等，有条件选用市场比较法进行估价的应以市场比较法为主，收益性房地产的估价应选用收益法作为估价方法之一，具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价应选用假设开发法，在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

由于本次评估范围内的房产系企业自建的生产配套用房（员工宿舍），全部用于出租，属于收益性房地产，根据评估对象的特点及自身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，从谨慎的角度，考虑实际租约的影响，本次评估主要采用收益还原法进行评估。

收益还原法：是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益法进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。其收益法计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

式中：V—收益价格；

A_i—未来第i年的净收益；

r—折现率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）；

本次收益法评估的具体评估步骤如下：

- ① 确定委估资产的剩余收益年限；
- ② 预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；
- ③ 预测年经营费用、管理费用及税金；
- ④ 选取适当的折现率；
- ⑤ 求取收益还原价格。

八、评估结果及分析

评估范围内的投资性房地产账面原值 9,120,315.21 元，账面净值 5,876,667.63 元。评估值 11,258,420.00 元，评估增值 5,381,752.37 元，增值率为 91.58%。详见“投资性房地产评估明细表”。

投资性房地产评估结果汇总表

单位：人民币元

| 科目名称 | 账面净值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|------------|--------------|---------------|--------------|-------|
| 投资性房地产--房屋 | 5,876,667.63 | 11,258,420.00 | 5,381,752.37 | 91.58 |
| 合计 | 5,876,667.63 | 11,258,420.00 | 5,381,752.37 | 91.58 |

具体评估结果详见“投资性房地产汇总表”、“投资性房地产-房屋评估明细表”。

投资性房地产评估增值主要原因系委估建筑物评估价值中包含所占用的 11000 平方米（根据协和华东提供的《出租房屋土地使用情况说明》确定）的土地使用权价值 4,136,000 元，故导致评估增值较大。

九、评估测算过程

（一）评估对象概况

委估建筑物为协和华东自建的生产配套用房（员工宿舍），已办理《房屋所有权证》（权证编号为湖房权证湖州市字第 110013574 号）和《国有土地使用证》（权证编号为湖土国用(2009)第 9-7173 号），账面原值 9,120,315.21 元，净值 5,876,667.63 元。

培训中心及公寓楼部分 1~3 层 5000 平方米出租给中铁十七局集团第一工程有限公司，租赁期限为五年，自 2016 年 01 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日止，房屋年租金为 88 万元，押金 10 万元。该建筑物为框架结构，整体 3 层，局部 4 层，层高 4.2 米，檐口高度 16.2 米，证载总建筑面积 8886.11 平方米，于 2006 年 03 月初建成并投入使用；根据协和华东提供的《出租房屋土地使用情况说明》确定，该培训中心及公寓楼出租面积 5000 平方米实际占用土地使用面积为 11000 平方米。

基础工程：桩基基础，砌体用 Mu15 机制砖，设地圈梁，桩基础桩身砼 C25,6Φ12 纵筋；现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架；房开间宽 3.6m，长 5.4 米，层高 4.2m，砌体为 M5.0 混合砂浆、Mu10 机制砖砌 24cm 宽板墙，现浇厚 10cm 平屋面；外墙面为涂料面层；内墙面水泥石灰砂浆，白水泥浆面层，均存在一定面层剥落情况；卫生间为水泥石灰砂浆抹面，白色乳胶漆面层；地面为 80 厚 C10 混凝土，水泥砂浆抹面压光；卫生间为防滑陶瓷地面砖面层；楼面：钢筋混凝土板，50 厚 C20

细石混凝土，刷聚氨酯防水涂料；卫生间为防滑陶瓷地面砖；天棚：钢筋混凝土板底，水泥石灰砂浆罩面，天棚面层做白色乳胶漆；门窗工程：木制胶合板门及铝合金推拉门，窗为绿塑钢窗。配套设施：给排水、消防水、电力照明、保护接地、弱电系统等配套设施较为完善。同时配有电梯一台（浙江怡达和谐电梯有限公司生产的型号TGJ800/1.0-JXW），已不能正常使用。

至评估基准日，该建筑物基础稳定，建筑结构和设施设备较为完好，局部外墙风化剥落情况较为严重，但使用正常，均能满足生产及办公条件要求。

（二）测算过程

1、年有效总收益的确定

（1）年租金有效收入的确定

根据被评估单位提供的房屋租赁合同，评估对象房屋已有租约，租约期五年（自2016年1月1日至2020年12月31日止），房屋年租金为88万元，押金10万元。自评估时点详细租金情况如下：

单位：人民币元

| 起始时间 | 到期时间 | 租约收益年限（年） | 租金（元/年） | 押金（元） |
|----------|------------|-----------|------------|------------|
| 2016/1/1 | 2020/12/31 | 5 | 880,000.00 | 100,000.00 |

于评估基准日，通过市场了解该区域评估时点的同类型同用途的市场日平均租金水平为0.37~1.0元/天·平方米，考虑评估对象具体位置及交通便捷度，确定客观租金为0.64元/天·平方米，市场租金增长情况为每三年增长约5%，即年环比增长率为1.5%。考虑到评估对象及比较实例目前空置率水平，取空置率为5%，每年按365天计算，即房地产年租金有效收入为：

年租金有效收入=租约内年租金有效收入+租约外年租金有效收入

租约内年租金有效收入=合同内约定租金

=880,000.00元

租约外年租金有效收入=日租金×天数×(1+租金增长率)×(1-空置率)×建筑面积

=0.64×365×(1+1.5%)×(1-5%)×5000

=1,126,244.00元

根据《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）及现行增值税有关规定，一般纳税人出租不动产，需要缴纳增值税。

另根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》第九条不动产经营租赁服务“一般纳税人出租其 2016 年 04 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。”即：

$$\begin{aligned}\text{租约内年租金有效收入（不含税）} &= \text{租约内年租金有效收入（含税）} \div (1+5\%) \\ &= 880,000.00 \div (1+5\%) \\ &= 838,095.24 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{租约外年租金有效收入（不含税）} &= \text{租约外年租金有效收入（含税）} \div (1+5\%) \\ &= 1,126,244.00 \div (1+5\%) \\ &= 1,072,613.33 \text{ 元}\end{aligned}$$

（2）年押金利息收入的确定

委估房地产的出租时，均收取相应的押金（承租保证金）。

租约内年押金利息：根据《房屋租赁合同》约定，委估建筑的出租押金为 10 万元，故本次评估按此基数计算年押金利息收入，评估基准日一年定期存款利率为 1.5%。

租约外年押金利息：本次评估对租约外年押金利息收入，按委估建筑物出租收入 2 个月的租金来计算，本次评估按此基数计算年押金利息收入，评估基准日 1 年定期存款利率为 1.5%。即：

$$\begin{aligned}\text{年押金利息收入} &= \text{年押金利息（租约内）} \\ &= 100,000.00 \times 1.5\% \\ &= 1,500.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{年押金利息（租约外）} &= 1,126,244.00 \div 12 \times 2 \times 1.5\% \\ &= 2,816.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

（3）年有效总收益的确定

$$\begin{aligned}\text{年有效总收益（租约内）} &= \text{年租金有效收入（不含税）} + \text{年押金利息收入} \\ &= 838,095.24 + 1,500.00 \\ &= 839,595.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{年有效总收益（租约外）} &= \text{年租金有效收入（不含税）} + \text{年押金利息收入} \\ &= 1,072,613.33 + 2,816.00 \\ &= 1,075,429.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

2、年运营费用

年运营费用是指出租房地产时，出租方应承担的各项成本费用以及税金，一般包

括管理费、房屋维修费、房产税、保险费、三税二费【营业税（营改增）、城市维护建设税及教育费附加、地方教育附加、印花税】等。各项费用标准详见如下：

| 序号 | 项目 | 计费依据及费率 | 金额（元） | |
|----|---------------|-------------------------------|------------|------------|
| | | | 租约内 | 租约外 |
| 1 | 管理费用 | 按租金收入不含税的3%计算 | 25,188.00 | 32,263.00 |
| 2 | 维修费用 | 按房屋重置现值的2%计算 | 208,900.00 | 208,900.00 |
| 3 | 房产税 | 按国家规定，租金收入不含税的12%计算 | 100,571.00 | 128,714.00 |
| 4 | 保险费 | 按房屋重置现值0.2%计算，重置价格2089元/平方米计算 | 20,890.00 | 20,890.00 |
| 5 | 城市维护建设税及教育费附加 | 按增值税额的12%计算 | 5,029.00 | 6,436.00 |
| 合计 | | | 360,578.00 | 397,203.00 |

◆各项费用取值计算过程说明如下

（1）管理费用

管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益的一定比例确定，本次评估取管理费率为3%。

$$\begin{aligned} \text{管理费（租约内）} &= \text{年有效总收益（不含税）} \times 3\% \\ &= 839,595.00 \times 3\% \\ &= 25,188.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{管理费（租约外）} &= \text{年有效总收益（不含税）} \times 3\% \\ &= 1,075,429.00 \times 3\% \\ &= 32,263.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

（2）房屋维修费

房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置现值的2%计算。根据产权方提供的项目概算资料，同时估价人员参考了近期类似房产的竣工结算资料，估价对象评估基准日现时状态下的重置单价为2,089元/平方米（下同）。则：

$$\begin{aligned} \text{房屋维修费（租约内）} &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times 2\% \\ &= 208,900.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{房屋维修费（租约外）} &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times 2\% \\ &= 208,900.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

（3）房产税

房产税：是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。以房产租金收入为计税依据的，应纳税额=房产租金收入×税率（个人出租住房房产税税率为4%或出租非住房房产税税率为12%）。

根据2016年04月25日财政部、国家税务总局联合发布《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税，自2016年05月01日起执行。其中：单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照5%的征收率计算应纳税额。即：

$$\begin{aligned}\text{应纳房产税} &= \text{不含税租金收入} \times \text{房产税税率} \\ &= \text{含税租金收入} / (1+5\%) \times \text{房产税税率}\end{aligned}$$

根据上述规定，本次评估依照房产租金收入（不含税）计算缴纳的，税率为12%。则：

$$\begin{aligned}\text{房产税（租约内）} &= \text{房地产年租金收入（不含税）} / (1+5\%) \times 12\% \\ &= 838,095.24 / (1+5\%) \times 12\% \\ &= 100,571.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{房产税（租约外）} &= \text{房地产年租金收入（不含税）} / (1+5\%) \times 12\% \\ &= 1,072,613.33 / (1+5\%) \times 12\% \\ &= 128,714.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

（4）保险费

保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的0.8-2‰计；经调查，湖州市保险行业保险收费平均标准为建筑物价值的1.5-2‰，本次评估取2‰；根据产权方提供的项目概算资料，同时评估人员参考了近期类似房产的竣工结算资料，估价对象评估基准日现时状态下的重置单价为2,089元/平方米。则保险费为：

$$\begin{aligned}\text{保险费（租约内）} &= \text{房屋现值} \times 2\text{‰} \\ &= \text{房屋重置单价} \times \text{建筑面积} \times 2\text{‰} \\ &= 20,890.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{保险费（租约外）} &= \text{房屋现值} \times 2\text{‰} \\ &= \text{房屋重置单价} \times \text{建筑面积} \times 2\text{‰} \\ &= 20,890.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

(5) 城市维护建设税及教育费附加

城市维护建设税及教育费附加、地方教育费附加：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（2016年第23号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）和《征收教育费附加的暂行规定》（国发[1986]50号）以及现行的税收相关规定，房屋租赁适用增值税税率按租赁收入不含税的5%计缴，城市维护建设税及教育附加、地方教育附加按增值税额的12%计缴（其中：城市维护建设税7%，教育附加3%、地方教育附加2%）。则：

$$\begin{aligned} \text{城市维护建设税及教育费附加（租约内）} &= \text{年有效总收益（不含税）} \times 5\% \times 12\% \\ &= 5,029.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{城市维护建设税及教育费附加（租约外）} &= \text{年有效总收益（不含税）} \times 5\% \times 12\% \\ &= 6,436.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

3、年纯收益

$$\text{年净收益} = \text{年有效总收益} - \text{一年运营费用}$$

$$\begin{aligned} \text{年净收益（租约内）} &= \text{年有效总收益} - \text{一年运营费用} \\ &= 838,095.24 - 360,578.00 \\ &= 479,017.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{年净收益（租约外）} &= \text{年有效总收益} - \text{一年运营费用} \\ &= 1,075,429.00 - 397,203.00 \\ &= 678,226.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

4、确定资本化率（折现率或收益还原率）

资本化率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险，包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的房屋折现率，选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为资本化率。考虑到政府宏观货币政策，以五年期国债利率作为无风险收益率（安全利率），风险调整值根据评估对象的所在地区的收益情况、房地产平均风险报酬数据、同行业上市公司风险系数和收益情况等予以调整，考虑到房屋出租收益的风险较小，综合确定房地产资本化率按6.22%计算。资本化率的确定过程如下：

(1) 安全利率的确定

根据《城镇土地估价规程》规定，安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率。本次评估，安全利率选用2016年06月10日第四期发

行的五年期储蓄国债（电子式）票面利率 4.22%。

（2）风险调整值的确定

风险调整值应根据待估对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度确定。根据待估对象的用途和新旧程度，以及结合该区域房屋租售比例的调查情况，综合确定本次评估风险调整值取值为 2%。

5、收益期限

根据被评估单位所提供资料，委估建筑物建成于 2006 年 03 月初，框架结构非生产用房，其经济使用年限为 60 年，于评估基准日，房屋剩余使用年限为 49.66 年。根据《国有土地使用证》（权证编号为湖土国用（2009）第 9-7173 号）证载确定，土地使用权终止日期为 2054 年 10 月 11 日，至评估基准日剩余年限为 38.31 年，按照孰短原则，估价对象剩余收益年限按土地剩余年限 38.31 年计算。

6、收益法评估价值

净收益现值的计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

即：净收益现值（租约内）= 2,782,576.00 元（取整值）

净收益现值（租约外）= 8,475,844.00 元（取整值）

则：采用收益还原法确定的委估建筑的评估价值为 11,258,420.00 元。

经上述评估程序，计算得出委估建筑（培训中心公寓楼 5000 平方米）的净收益折现值为 11,258,420.00 元——含实际占用 11000 平方米（根据协和华东提供的《出租房屋土地使用情况说明》确定）的土地使用权价值，价值为 4,136,000.00 元，其计算过程详见“土地使用权评估技术说明”，即评估单价取整为 2,252.00 元/平方米。

第四 非流动资产—建筑物评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的构筑物主要为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施，根据其评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 序号 | 项 目 | 项数 | 账面原值 | 账面净值 |
|-----|------------|----|---------------|---------------|
| 合 计 | | 15 | 38,397,245.39 | 25,200,185.80 |
| 1 | 房屋建筑物 | 4 | 31,080,489.80 | 20,267,852.71 |
| 2 | 构筑物及其他辅助设施 | 11 | 7,316,755.59 | 4,932,333.09 |

二、产权状况

协和华东申报的房屋建筑物共计 4 项，均已办理《房屋所有权证》（权证编号详见“房屋建筑物评估明细表”）及《国有土地使用证》（权证编号为湖土国用（2009）第 9-7173 号），证载总建筑面积共 18743.38 平方米（不含出租给中铁十七局集团第一工程有限公司的培训中心及公寓楼部分 1-3 层的建筑面积 5000 平方米），证载房屋所有权人及土地使用人均为协和华东。经评估人员调查，截止评估基准日，房屋建筑物产权来源清晰、合法，未设定抵押、担保、出租等他项权利发生，不存在产权瑕疵。

三、房屋建（构）筑物概况

（一）建筑物概况

1、分布状况

协和华东纳入评估范围内的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施均位于湖州市经济技术开发区田横路 988 号协和华东厂区内，厂区地势平坦，交通便捷。

2、厂区内主要建筑物概况

厂区内主要建筑物有总部办公大楼、传达室、干细胞 A 区、培训中心及公寓楼等。主要构筑物概况如下：

总部办公大楼：该建筑物为框架结构，整体三层，局部四层，高 15.9 米；于 2006 年 03 月竣工并投入使用，建筑面积 7088.13 平方米。桩基础桩身砼 C25,6Φ12 纵筋；现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架；墙体：采用 240 厚烧结砖墙，

用 M10 的砂浆砌筑；刚性屋面，现浇钢筋砼平屋面，铺有沥青防水卷材；一层地面为大理石，二层未装修，三层地面木地板；楼内木门，塑钢窗，大门为玻璃大门；内外装修：对该建筑进行了整体简单装修，内外墙面刷普通防火、防腐涂料；安装：照明配电设施、给排水设施、消防等配套设施齐全，均能满足生产要求。建筑设计耐久年限等级二级，设计使用年限为 50 年，建筑火灾危险性类别为丙类，建筑抗震设防类别为丙类，设防烈度为六度。

传达室：该建筑为单层框架结构，檐高 4.5 米，于 2006 年 03 月竣工并投入使用，建筑面积 19.01 平方米，墙体采用 240 厚烧结砖墙，用 M10 的砂浆砌筑；现浇钢筋砼平屋面；混凝土地面；双层塑钢推拉门窗，普通门。

干细胞 A 区：框架结构，整体 2 层，高 10 米，于 2006 年 03 月竣工并投入使用，建筑面积为 7750.13 平方米。桩基础桩身砼 C25,6Φ12 纵筋；现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架；墙体采用 370 厚烧结砖墙，用 M10 的砂浆砌筑；刚性屋面，现浇钢筋砼平屋面；门厅地面为大理石，存储区域为陶瓷砖；内外装修：对室内较细致装修，吊顶棚；门窗：双层塑钢推拉门窗，大门为玻璃大门；安装：照明配电设施、给排水设施、消防等配套设施齐全；存储区域内为高标准无菌区域，铺有液氮供输管道。

培训中心及公寓楼：该建筑系单身员工宿舍，为框架结构，整体 3 层，局部 4 层，层高 4.2 米，檐口高度 16.2 米，证载总建筑面积 8886.11 平方米，其中部分 1~3 层 5000 平方米出租给中铁十七局集团第一工程有限公司作为商合杭铁路湖州制梁场项目办公场所及员工宿舍使用，自用建筑面积为 3886.11 平方米，于 2006 年 03 月初建成并投入使用。其基础工程为桩基基础，砌体用 Mu15 机制砖，设地圈梁，桩基础桩身砼 C25,6Φ12 纵筋；现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架；房开间宽 3.6m，长 5.4 米，层高 4.2m，砌体为 M5.0 混合砂浆、Mu10 机制砖砌 24cm 宽板墙，现浇厚 10cm 平屋面；外墙面为涂料面层；内墙面水泥石灰砂浆，白水泥浆面层，均存在一定面层剥落情况；卫生间为水泥石灰砂浆抹面，白色乳胶漆面层；地面为 80 厚 C10 混凝土，水泥砂浆抹面压光；卫生间为防滑陶瓷地面砖面层；楼面：钢筋混凝土板，50 厚 C20 细石混凝土，刷聚氨酯防水涂料；卫生间为防滑陶瓷地面砖；天棚：钢筋混凝土板底，水泥石灰砂浆罩面，天棚面层做白色乳胶漆；门窗工程：木制胶合板门及铝合金推拉门，窗为绿塑钢窗。配套设施：给排水、消防水、电力照明、保护

接地、弱电系统等配套设施较为完善。同时配有电梯一台（浙江怡达和谐电梯有限公司生产的型号 TGI800/1.0-JXW），已不能正常使用。

（二）构筑物概况

委估构筑物主要有围墙、协和广场及道路建设、洗衣房及库房、一楼办公房间、PCR 实验室、医疗垃圾存放室、健身房及阅览室、篮球场等。主要构筑物概况如下：

围墙及围栏：北面及部分南面围墙为砖混结构围墙，东面围墙为铁丝网结构，西面围墙及部分南面围墙为轻型钢制围墙护栏 520 米，护栏高为 1.5 米（锈蚀已拆除，于 2012 年 08 月新建砖混围墙 500 米，高度 1.55 米，宽度 0.36 米），于 2005 年 02 月建成。

协和广场及道路建设：主要包含广场硬化面积 773.6 平方米，道路长 980 米×宽 6.4 米；停车场 2100 平方米以及厂区绿化建设等，地面均为水泥地面，厚度 0.15 米，250mm 厚砼道路，路槽开挖采用人工挖掘，人工清理路槽整理，压路机碾压素土、铺碎石基层 250mm，部分铺垫 150mm C10 混凝土垫层，总建筑面积为 7046 平方米（含绿化面积），于 2006 年 03 月初建成。

洗衣房及库房、一楼办公房间、健身房及阅览室：该类构筑物为总部办公大楼内石膏板隔断间，建筑面积分别为：洗衣房 57.75 平方米、库房 56.25 平方米、85.88 平方米，一楼办公房间 85 平方米，健身房 115.5 平方米、阅览室 57 平方米；PCR 实验室为干细胞 A 区内彩钢板隔断间，建筑面积 156 平方米，分别于 2009 年 11 月、2010 年 11 月建成。

篮球场：为混凝土基础和 EPDM 塑胶面层，标准篮球场，长 32m，宽 19m，建筑面积为 608 平方米，篮球架 1 副、灯光 6 套。

（三）房屋建筑物现状

评估人员对上述待估房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施作了详细的勘查，除核对被估项目数量与申报表所报数量是否相符外，主要是查看建筑基础，建筑结构的稳定性，牢固性，以及装修的完好程度。

经勘查的，委估建筑物均于 2006 年 03 月初建成并投入使用，施工质量较好，根据现场勘察情况，未发现基础不均匀沉陷，钢构件无风化，腐蚀等现象，部分建筑物外墙剥落情况较为严重，总体看房屋建筑物状况良好，均在正常使用中。

综上所述，评估人员认为本次评估范围内的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施均具有继续正常使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

四、评估依据及取价依据

（一）法律法规依据

1. 《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）；
2. 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）；
3. 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）；
4. 建设部令第98号《城市房地产抵押管理办法》（2001年08月15日）；
5. 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）；
6. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）产权证明文件

1. 《房屋所有权证》及《国有土地使用证》；
2. 建筑、安装工程施工合同等；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（三）取价标准依据

1. 《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）；
2. 《浙江省建设工程2010版计价依据》；
3. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；
4. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；
5. 《湖州市建设工程造价信息》（2016第6月刊）；
6. 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)；
7. 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）；

8. 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）；

9. 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）；

10. 中国人民银行评估基准日《人民币现行基准利率》（2015年10月24日公布执行）。

11. 被评估单位提供的房屋建筑物清查评估明细表和情况调查表；

12. 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；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

五、评估程序及方法

（一）核对申报资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物核实申报明细表，通过查阅固定资产财务账及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

（二）现场勘查

在被评估单位基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

（三）资料搜集

收集当地相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料；根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的重置价值的计算提供依据。

（四）确定评估方法，进行评定估算

基于本次评估之特定目的，根据现场勘察结果及被评估建筑物类资产的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质主要采用重置成本法进行评估。

对建筑物进行分析和鉴定，按重置成本法的要求，依据评估建筑物的结构特征、装修标准、用料情况，分析委估建筑物的工程预、结算资料，计算出建筑物重置价值。

并对建筑物进行技术性分析及鉴定，确定各项评估要素，综合确定成新率，从而计算出建筑物的评估价值并撰写评估技术说明。

重置成本法：是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。其基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

六、评估参数的确定

（一）重置全价的确定

对于企业自建自用的房屋建（构）筑物，基于本次委估房产特定目的，结合各待估建筑物的特点，按照建筑物的不同用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估，计算出建筑物（不含地价）的评估价值。

评估人员首先根据被评估建筑物在建造年代、建筑结构、建筑规模、建筑质量等方面的不同情况，具体分析，明确重点，依据当地相关部门关于建筑工程造价的有关规定，采用相应方法合理确定建筑安装工程造价。在此基础上，考虑必要的前期工程费、其他相关费用和建设期资金成本等，确定建筑物的重置全价。计算公式为：

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

1、建安工程造价

评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，主要采用预决算调整法、类比系数调整法确定建安工程费。

（1）预决算调整法：以委估建筑物竣工决算中的主要工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，将其调整为现行价计算的建筑工程造价，再加上按评估基准日现行标准计算的间接成本，估算出建筑物的重置成本。主要计算公式为：

$$\text{建安工程造价} = \text{土建工程造价} + \text{装饰工程造价} + \text{安装工程造价}$$

建安工程造价包括建筑工程、安装工程、装饰工程的造价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，评估人员在查阅有关工程概、预算报告和设计图纸等资料的基础上，按照《浙江省建筑、安装工程概算定额》、《浙江省建设工程 2010 版计价依据》等相关配套定额文件测算出直接工程费，再以直接工程费为取费基础，依据《浙江省

《工程建设其他费用定额》（2010版）的取费标准计取直接费、间接费、计划利润和税金，并依据《湖州市建设工程造价信息》（2016第6月刊）对人工费、材料费、机械费价格调整差价，计算得出建安工程造价。

（2）类比系数调整法：对于某些建成年份较早、价值量不大的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《建设工程造价指标组成分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与待估对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

2、前期费用及其他费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。主要包括勘测费、设计费、工程监理费、建设单位管理费以及浙江省湖州市规定收取的建设工程相关费用等。包括的内容及取费标准见下表：

表 2-1 建筑工程前期费用及其他费用表

| 序号 | 名称 | 计算公式 | 取费标准 | | 文件 |
|----|----------|---|------|------------------|-----------------------------|
| | | | % | 元/m ² | |
| 1 | 建设单位管理费 | 工程造价×费率 | 1.15 | | 财政部财建[2002]394号 |
| 2 | 建设工程监理费 | 施工监理服务收费基价×专业调整系数×工程复杂程度调整系数×高程调整系数×(1±浮动幅度值) | 2.26 | | 发改价格[2007]670号 |
| 3 | 工程勘察设计费 | 收费基价×专业调整系数×工程复杂程度调整系数×附加调整系数×(1±浮动幅度值) | 3.12 | | 国家计委、建设部计价格[2002]10号 |
| 4 | 招标代理服务收费 | 工程造价×费率 | 0.33 | | 国计委发计价格[2002]1980号 |
| 5 | 环境影响评价费 | 工程造价×费率 | 0.13 | | 国家计委、国家环境保护总局计价格[2002]125号 |
| 6 | 白蚁防治费 | 建筑面积×费率 2元/m ² | | 2 | 浙价费(2015)33号 |
| 7 | 墙体材料专项基金 | 建筑面积×费率 8元/m ² | | 8 | 浙财综字(2008)1号、浙政办发(2015)107号 |
| 8 | 散装水泥专项基金 | 建筑面积×费率 1.2元/m ² | | 1.2 | 浙财综(2010)59号、浙政办发(2015)107号 |
| 合计 | | | 6.99 | 11.2 | |

3、资金成本

资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，本次评估采用 1.5 年期年利率 4.75%。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半。

资金成本 = (建安工程造价 + 前期费用 + 其他费用) × 利率 × 建设工期 × 1/2

贷款利率应按照合理工期长短来确定相应的利率，2015 年 10 月 24 日执行的贷款利率为：

表 2-2 贷款利率表

| 项 目 | 年利率% |
|-----------|------|
| 一、短期贷款 | |
| 一年以内（含一年） | 4.35 |
| 二、中长期贷款 | |
| 一至五年（含五年） | 4.75 |
| 五年以上 | 4.90 |

（二）成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。其计算公式：

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

（三）评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

七、评估结果及分析

建构筑物类评估结果汇总表

单位：人民币元

| 科目名称 | 账面净值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|--------|---------------|---------------|---------------|-------|
| 房屋建筑物 | 20,267,852.71 | 34,402,920.00 | 14,135,067.29 | 69.74 |
| 构筑物及其他 | 4,932,333.09 | 4,582,912.00 | -349,421.09 | -7.08 |
| 合 计 | 25,200,185.80 | 38,985,832.00 | 13,785,646.20 | 54.70 |

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”、“构筑物评估明细表”。

建（构）筑类资产评估增值 1,378.56 万元，增值率为 54.70%。主要原因为如下：

➤ 由于委估建筑物均于 2006 年初建成，固定资产形成时间较早，当时的建造成本较低，本次评估是根据房屋建筑物的实际用途、状况以及评估基准时日的建设工程造价水平予以评估，受人工、建筑主材、机械价格上涨的影响导致评估原值增值较大。

➤ 企业折旧年限短于评估时确定的建筑物类资产的经济使用寿命年限，本次评估是按资产的现时状态进行评估作价，其成新率是按房屋建筑物的经济耐用年限及资产使用状况综合确定的，故造成房屋建筑物评估净值增值。

八、评估案例

案例一、干细胞 A 区 [房屋建筑物评估明细表 第 3 项]

（一）评估对象概况

委估干细胞 A 区于 2006 年 03 月初建成并投入使用，已办理《房屋所有权证》（权证编号为湖房权证湖州市字第 110013571 号），其房屋所占用的土地已经取得了《国有土地使用证》（证号为湖土国用（2009）第 9-7173 号）。

委估干细胞 A 区为 2 层框架结构，檐高 10 米，于 2006 年 03 月竣工并投入使用，建筑面积为 7750.13 平方米；桩基础桩身砼 C25,6Φ12 纵筋；现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架；墙体采用 370 厚烧结砖墙，用 M10 的砂浆砌筑；刚性屋面，现浇钢筋砼平屋面；门厅地面为大理石，存储区域为陶瓷砖；内外装修：对室内较细致装修，吊顶棚；门窗：双层塑钢推拉门窗，大门为玻璃大门；安装：照明配电设施、给排水设施、消防等配套设施齐全；存储区域内为高标准无菌区域，铺有液氮供输管道。

委估干细胞 A 区建筑设计耐久年限等级二级，设计使用年限为 50 年，建筑耐火等级为二级，建筑火灾危险性类别为丙类，建筑抗震设防类别为丙类，设防烈度为六度。

经评估人员现场勘察，该建筑物基础有足够承载能力，未见地基不均匀沉降；承重构件主体坚实无肉眼可见变形、裂缝、维护完好；屋面防水、保温状况良好，完整无渗漏；大门、窗户完好无损，各种设备设施均能正常使用，施工质量良好，地面无腐蚀、磨损；管路畅通；各线路牢固、绝缘正常，经现场勘察使用状况良好，房屋整体结构状况完好。

（二）重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

1、建安工程造价的确定

根据委估干细胞 A 区的实体特征及工程决算，施工专业技术要求较高，对该建筑物的评估中采用重置成本法进行评定估算。

委估干细胞 A 区于 2006 年 03 月初竣工并投入使用，由于企业工程概、预结算资料较为齐全，本次建安工程造价采用预（决）算调整法进行计算，以待估建筑物结算资料，参照其结算的工程量，按照《浙江省建筑、安装工程概算定额》、《浙江省建设工程 2010 版计价依据》等相关配套定额文件测算出直接工程费，再以直接工程费为取费基础，依据《浙江省工程建设其他费用定额》（2010 版）的取费标准计取直接费、间接费、计划利润和税金，并依据《湖州市建设工程造价信息》（2016 第 6 月刊）对人工费、材料费、机械费价格调整差价，计算得出建安工程造价。具体计算过程见下表：

表 2-3 建安工程造价汇总表

金额单位：人民币元

| 序号 | 项 目 | 金额（元） |
|----|---------|---------------|
| 1 | 土建工程费 | 10,887,692.00 |
| 2 | 装饰工程费 | 3,893,600.00 |
| 3 | 安装工程费 | 2,085,523.00 |
| 4 | 建安工程总造价 | 16,866,815.00 |

表 2-4 建筑工程费计算表

金额单位：人民币元

| 序号 | 费用项目 | 费用计算式 | 费率 | 金额 |
|----|-------------|---------------------------------|-------|--------------|
| 一 | 预算定额分部分项工程费 | | | 9,676,000.00 |
| 1 | 其中：人工费+机械费 | Σ （定额人工费+定额机械费） | | 1,103,100.00 |
| 二 | 施工组织措施费 | | | 238,942.00 |
| 2 | 其中：安全文明施工费 | $1 \times \text{费率} \times 1.7$ | 8.93% | 167,462.00 |
| 3 | 工程定位复测费 | $1 \times \text{费率}$ | 0.04% | 441.00 |
| 4 | 冬雨季施工增加费 | $1 \times \text{费率}$ | 0.20% | 2,206.00 |
| 5 | 夜间施工增加费 | $1 \times \text{费率}$ | 0.04% | 441.00 |
| 6 | 已完工程及设备保护费 | $1 \times \text{费率}$ | 0.05% | 552.00 |

| | | | | |
|----|-------------|------------------------------|--------|---------------|
| 7 | 二次搬运费 | 1×费率 | 0.88% | 9,707.00 |
| 8 | 行车、行人干扰增加费 | 1×费率 | 3.00% | 33,093.00 |
| 9 | 提前竣工增加费 | 1×费率 | 2.27% | 25,040.00 |
| 10 | 特殊地区施工增加费 | 按实际发生计算 | | 0.00 |
| 11 | 其他施工组织措施费 | 按相关规定计算 | | 0.00 |
| 三 | 企业管理费 | 1×费率×1.3 | 26.00% | 372,848.00 |
| 四 | 利润 | 1×费率 | 8.50% | 93,764.00 |
| 五 | 规费 | 1×费率 | 10.40% | 114,722.00 |
| 六 | 危险作业意外伤害保险费 | (一+二+三+四+五+七)×(1+税金费率)×0.14% | 0.14% | 15,220.00 |
| 七 | 总承包服务费 | (14+15+16) | | 0.00 |
| 八 | 风险费 | (一+二+三+四+五+六+七)×费率 | | 0.00 |
| 九 | 暂列金额 | (一+二+三+四+五+六+七+八)×费率 | | 0.00 |
| 十 | 税金 | (一+二+三+四+五+六+七+八+九)×费率 | 3.577% | 375,996.00 |
| 十一 | 建筑工程造价 | 一+二+三+四+五+六+七+八+九+十 | | 10,887,692.00 |

表 2-5 装饰工程费计算表

金额单位：人民币元

| 序号 | 费用项目 | 费用计算式 | 费率 | 金额 |
|----|-------------|----------------|--------|--------------|
| 一 | 预算定额分部分项工程费 | | | 3,445,600.00 |
| 1 | 其中：人工费+机械费 | ∑(定额人工费+定额机械费) | | 492,700.00 |
| 二 | 施工组织措施费 | | | 45,555.00 |
| 2 | 其中：安全文明施工费 | 1×费率×0.6 | 8.93% | 26,399.00 |
| 3 | 工程定位复测费 | 1×费率 | 0.04% | 118.00 |
| 4 | 冬雨季施工增加费 | 1×费率 | 0.20% | 591.00 |
| 5 | 夜间施工增加费 | 1×费率 | 0.04% | 118.00 |
| 6 | 已完工程及设备保护费 | 1×费率 | 0.05% | 148.00 |
| 7 | 二次搬运费 | 1×费率 | 0.88% | 2,601.00 |
| 8 | 行车、行人干扰增加费 | 1×费率 | 3.00% | 8,869.00 |
| 9 | 提前竣工增加费 | 1×费率 | 2.27% | 6,711.00 |
| 10 | 特殊地区施工增加费 | 按实际发生计算 | | 0.00 |
| 11 | 其他施工组织措施费 | 按相关规定计算 | | 0.00 |
| 三 | 企业管理费 | 1×费率 | 23.00% | 113,321.00 |
| 四 | 利润 | 1×费率 | 7.00% | 34,489.00 |

| | | | | |
|----|-------------|------------------------------|--------|--------------|
| 五 | 规费 | 1×费率 | 10.40% | 114,722.00 |
| 六 | 危险作业意外伤害保险费 | (一+二+三+四+五+七)×(1+税金费率)×0.14% | 0.14% | 5,443.00 |
| 七 | 总承包服务费 | (14+15+16) | | 0.00 |
| 八 | 风险费 | (一+二+三+四+五+六+七)×费率 | | 0.00 |
| 九 | 暂列金额 | (一+二+三+四+五+六+七+八)×费率 | | 0.00 |
| 十 | 税金 | (一+二+三+四+五+六+七+八+九)×费率 | 3.577% | 134,464.00 |
| 十一 | 建筑工程造价 | 一+二+三+四+五+六+七+八+九+十 | | 3,893,600.00 |

表 2-6 安装工程费计算表

金额单位：人民币元

| 序号 | 费用项目 | 费用计算式 | 费率 | 金额 |
|----|-------------|------------------------------|--------|--------------|
| 一 | 预算定额分部分项工程费 | | | 1,781,200.00 |
| 1 | 其中：人工费+机械费 | ∑(定额人工费+定额机械费) | | 279,600.00 |
| 二 | 施工组织措施费 | | | 86,900.00 |
| 2 | 其中：安全文明施工费 | 1×费率 | 14.37% | 40,179.00 |
| 3 | 工程定位复测费 | 1×费率 | 0.04% | 112.00 |
| 4 | 冬雨季施工增加费 | 1×费率 | 0.24% | 671.00 |
| 5 | 夜间施工增加费 | 1×费率 | 0.04% | 112.00 |
| 6 | 已完工程及设备保护费 | 1×费率 | 0.13% | 363.00 |
| 7 | 二次搬运费 | 1×费率 | 0.48% | 1,342.00 |
| 8 | 行车、行人干扰增加费 | 1×费率 | 12.00% | 33,552.00 |
| 9 | 提前竣工增加费 | 1×费率 | 3.78% | 10,569.00 |
| 10 | 特殊地区施工增加费 | 按实际发生计算 | | 0.00 |
| 11 | 其他施工组织措施费 | 按相关规定计算 | | 0.00 |
| 三 | 企业管理费 | 1×费率 | 30.00% | 83,880.00 |
| 四 | 利润 | 1×费率 | 9.00% | 25,164.00 |
| 五 | 规费 | 1×费率 | 11.96% | 33,440.00 |
| 六 | 危险作业意外伤害保险费 | (一+二+三+四+五+七)×(1+税金费率)×0.14% | 0.14% | 2,916.00 |
| 七 | 总承包服务费 | (14+15+16) | | 0.00 |
| 八 | 风险费 | (一+二+三+四+五+六+七)×费率 | | 0.00 |
| 九 | 暂列金额 | (一+二+三+四+五+六+七+八)×费率 | | 0.00 |
| 十 | 税金 | (一+二+三+四+五+六+七+八+九)×费率 | 3.577% | 72,023.00 |
| 十 | 建筑工程造价 | 一+二+三+四+五+六+七+八+九+ | | 2,085,523.00 |

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| 一 | | 十 | | |
|---|--|---|--|--|

即：委估干细胞 A 区建安工程造价为 16,866,815.00 元。

2、前期费用及其他费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分，包括的内容及取费标准见下表：

表 2-7 工程前期费用及其他费用计算表

金额单位：人民币元

| 序号 | 费用名称 | 取费基数 | 费率 | 金额 | 取费依据 |
|----|----------|---------|-------|---------------|-------------------------------|
| 1 | 建安工程总造价 | | | 16,866,815.00 | |
| 2 | 建筑面积 | | | 7750.13 | |
| 1 | 建设单位管理费 | 建安工程造价 | 1.15% | 193,968.37 | 财政部财建[2002]394 号 |
| 2 | 建设工程监理费 | 建安工程造价 | 2.26% | 381,190.02 | 发改价格[2007]670 号 |
| 3 | 工程勘察设计费 | 建安工程造价 | 3.12% | 526,244.63 | 国家计委、建设部计价格[2002]10 号 |
| 4 | 招标代理服务收费 | 建安工程造价 | 0.33% | 55,660.49 | 国计委发计价格[2002]1980 号 |
| 5 | 环境影响评价费 | 建安工程造价 | 0.13% | 21,926.86 | 国家计委、国家环境保护总局计价格[2002]125 号 |
| 6 | 白蚁防治费 | 建筑面积×费率 | 2 | 15,500.26 | 浙价费（2015）33 号 |
| 7 | 墙体材料专项基金 | 建筑面积×费率 | 8 | 62,001.04 | 浙财综字（2008）1 号、浙政办发（2015）107 号 |
| 8 | 散装水泥专项基金 | 建筑面积×费率 | 1.2 | 9,300.16 | 浙财综（2010）59 号、浙政办发（2015）107 号 |
| | 合计 | | | 1,265,791.83 | |

即：前期及其它费用为 1,265,791.83 元。

3、建设期资金成本

依据全国统一建筑安装工程工期定额标准以及工程建筑规模，委估干细胞 A 区的合理建设工期为 1 年，本次评估按整个项目建设工期 1.5 年期计算，假设资金在建设期内均匀投入，贷款利率按中国人民银行一至五年期贷款利率为 4.75% 计算。则：

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{年贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2 \\
 &= (16,866,815.00 + 1,265,791.83) \times 4.75\% \times 1.5 \times 1/2 \\
 &= 645,974.12 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

重置价值的确定

$$\text{重置价值} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

$$=16,866,815.00 + 1,265,791.83 + 645,974.12$$

$$=18,778,600.00 \text{ 元} \quad \text{取整值}$$

(三) 成新率的确定

委估干细胞 A 区于 2006 年 03 月初竣工并交付投入使用,系生产用框架结构用房,其经济使用年限为 50 年,至评估基准日已使用 10.34 年。经评估人员现场勘查,该建筑物结构状况良好,地基有足够承载力,无沉降现象,墙体防水层、屋顶保温层、隔热层良好,上下水管道畅通,内外墙砖无空鼓、裂缝、脱落等现象,门窗开关灵活、玻璃五金无损坏等现象,电器设备线路装置完好,配套设备能正常使用,其整体维修保养情况良好。根据现场勘察情况及该类建筑物的经济寿命年限,预计委估建筑物尚可使用年限为 40 年,则:

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= 40 / (10.34 + 40) \times 100\%$$

$$= 79\% \quad \text{取整值}$$

(四) 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$= 18,778,600.00 \times 79\%$$

$$= 14,835,094.00 \text{ 元} \quad \text{取整值}$$

经评估,委估建筑干细胞 A 区【建筑面积 7750.13 平方米】在现时状态下的评估价值确定为 14,835,094.00 元。

案例二、协和广场及道路建设 [构筑物及其他辅助设施评估明细表 序号 2]

(一) 构筑物概况

该协和广场及道路建设工程主要包含广场硬化面积 773.6 平方米,道路长 980 米×宽 6.4 米;停车场 2100 平方米以及厂区绿化建设等,地面均为水泥地面,厚度 0.15 米,250mm 厚砼道路,路槽开挖采用人工挖掘,人工清理路槽整理,压路机碾压素土、铺碎石基层 250mm,部分铺垫 150mm C10 混凝土垫层,总建筑面积为 7046 平方米(含绿化面积),绿化主要为花草树木,于 2006 年 03 月初建成。

经现场勘察,该广场及道路基础无不均匀沉降,路面无裂缝、坑洼积水现象,维护良好。

(二) 重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其它费用、资金成本组成。

1、建安工程造价的确定

建安工程为重编工程预算，详见下表：

表 2-8 土建工程造价计算表

金额单位：人民币元

| 序号 | 费用项目 | 费用计算式 | 费率 | 金额 |
|----|-------------|--|--------|--------------|
| 一 | 预算定额分部分项工程费 | | | 6,380,399.43 |
| 1 | 其中：人工费+机械费 | Σ （定额人工费+定额机械费） | | 727,400.00 |
| 二 | 施工组织措施费 | | | 134,104.00 |
| 2 | 其中：安全文明施工费 | $1 \times \text{费率} \times 0.6$ | 7.58% | 93,733.00 |
| 3 | 工程定位复测费 | $1 \times \text{费率}$ | 0.04% | 291.00 |
| 4 | 冬雨季施工增加费 | $1 \times \text{费率}$ | 0.19% | 1,382.00 |
| 5 | 夜间施工增加费 | $1 \times \text{费率}$ | 0.03% | 218.00 |
| 6 | 已完工程及设备保护费 | $1 \times \text{费率}$ | 0.04% | 291.00 |
| 7 | 二次搬运费 | $1 \times \text{费率}$ | 0.71% | 5,165.00 |
| 8 | 行车、行人干扰增加费 | $1 \times \text{费率}$ | 2.50% | 18,185.00 |
| 9 | 提前竣工增加费 | $1 \times \text{费率}$ | 2.04% | 14,839.00 |
| 10 | 特殊地区施工增加费 | 按实际发生计算 | | 0.00 |
| 11 | 其他施工组织措施费 | 按相关规定计算 | | 0.00 |
| 三 | 企业管理费 | $1 \times \text{费率}$ | 18.00% | 130,932.00 |
| 四 | 利润 | $1 \times \text{费率}$ | 9.00% | 65,466.00 |
| 五 | 规费 | $1 \times \text{费率}$ | 7.30% | 53,100.00 |
| 六 | 危险作业意外伤害保险费 | $(一+二+三+四+五+七) \times (1+\text{税金费率}) \times 0.14\%$ | 0.14% | 9,808.00 |
| 七 | 总承包服务费 | $(14+15+16)$ | | 0.00 |
| 八 | 风险费 | $(一+二+三+四+五+六+七) \times \text{费率}$ | | 0.00 |
| 九 | 暂列金额 | $(一+二+三+四+五+六+七+八) \times \text{费率}$ | | 0.00 |
| 十 | 税金 | $(一+二+三+四+五+六+七+八+九) \times \text{费率}$ | 3.577% | 242,299.00 |
| 十一 | 建筑工程造价 | $一+二+三+四+五+六+七+八+九+十$ | | 7,016,208.00 |

则：该协和广场及道路建设工程的工程造价=7,016,208.00元。

2、前期费用及其他费用

工程前期及其它费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务收费、环境影响评价费等，计算过程见下表：

表 2-9 工程建设前期及其它费用表

金额单位：人民币元

| 序号 | 费用名称 | 取费基数 | 费率 | 金额 | 取费依据 |
|----|----------|---------|-------|--------------|-----------------------------|
| 1 | 建安工程总造价 | | | 7,016,208.00 | |
| 2 | 建筑面积 | | | 7045.6 | |
| 1 | 建设单位管理费 | 建安工程造价 | 1.15% | 80,686.39 | 财政部财建[2002]394号 |
| 2 | 建设工程监理费 | 建安工程造价 | 2.26% | 158,566.30 | 发改价格[2007]670号 |
| 3 | 工程勘察设计费 | 建安工程造价 | 3.12% | 218,905.69 | 国家计委、建设部计价格[2002]10号 |
| 4 | 招标代理服务收费 | 建安工程造价 | 0.33% | 23,153.49 | 国计委发计价格[2002]1980号 |
| 5 | 环境影响评价费 | 建安工程造价 | 0.13% | 9,121.07 | 国家计委、国家环境保护总局计价格[2002]125号 |
| 6 | 白蚁防治费 | 建筑面积×费率 | 2 | 14,091.20 | 浙价费(2015)33号 |
| 7 | 墙体材料专项基金 | 建筑面积×费率 | 8 | 56,364.80 | 浙财综字(2008)1号、浙政办发(2015)107号 |
| 8 | 散装水泥专项基金 | 建筑面积×费率 | 1.2 | 8,454.72 | 浙财综(2010)59号、浙政办发(2015)107号 |
| | 合计 | | | 569,343.66 | |

则：前期及其他费用=569,343.66元。

3、建设期资金成本

根据该工程建筑规模，其合理建设工期为3个月，本次评估按整个项目1.5年期计算，假设资金在建设期内均匀投入，贷款利率按中国人民银行一至五年期贷款利率为4.75%计算。则：

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{年贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2 \\
 &= (7,016,208.00 + 569,343.66) \times 4.75\% \times 1.5 \times 1/2 \\
 &= 270,235.00 \text{元}
 \end{aligned}$$

4、重置价值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{重置价值} &= \text{工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\
 &= 7,016,208.00 + 569,343.66 + 270,235.00 \\
 &= 7,855,800.00 \text{元} \quad \text{取整值}
 \end{aligned}$$

(三) 成新率的确定

该协和广场及道路建设工程于2006年3月初建成，至评估基准日已使用10.34年，经现场勘察，该道路基础无不均匀沉降，路面无裂缝、坑洼积水等现象，维护良好，

其绿化工程一般。根据现场勘察情况及该类构筑物的经济寿命年限，预计委估构筑物尚可使用 10 年，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 10 / (10.34 + 10) \times 100\% \\ &= 49\% \quad \text{取整值} \end{aligned}$$

（四）评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 7,855,800.00 \times 49\% \\ &= 3,849,342.00 \text{ 元} \quad \text{取整值} \end{aligned}$$

即：委估协和广场及道路建设工程在现时状态下的评估值确定为 3,849,342.00 元。

第五 非流动资产--设备类评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。根据协和华东提供的固定资产—机器设备、车辆、电子设备评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目 | 账面原值 | 账面净值 |
|----|------|----------------------|---------------------|
| 合计 | | 29,425,738.08 | 6,450,405.07 |
| 1 | 机器设备 | 25,129,465.51 | 5,502,147.42 |
| 2 | 车辆 | 1,092,808.39 | 419,686.81 |
| 3 | 电子设备 | 3,203,464.18 | 528,570.84 |

本次纳入评估范围的设备类资产主要为机器设备、车辆和电子设备。机器设备：主要有全自动酶免工作站、蛋白层析系统、液氮储存箱、中央空调系统、变电系统、供热供水系统、净化系统及消防系统设备等，设备分布在生产车间内。企业拥有严格的设备使用、维护、保养方面的制度并得到有效执行，设备使用正常，能满足企业生产经营需要。车辆：为6辆轿车，有帕萨特、桑塔纳、别克GL8等，车辆有专人使用和管理，维护保养较好，使用基本正常。电子设备：主要为电脑、空调、打印机及办公家具等，有专人使用和管理，使用基本正常。

二、评估程序及方法

1. 根据设备的评估范围，首先确定评估方案、评估标准与测算方法。

2. 作好评估前的准备工作，保证评估工作正常有序地进行，包括：审查企业填报的评估申报明细表，对遗漏的内容补充填报；对委估设备进行数量、价值量等的分类统计，确定主要设备标准，区分重点与一般设备，保证工作质量与效率；收集重点设备的购置合同和发票。

3. 在委托方有关人员的配合下，对委估设备进行现场勘查。现场核实设备的规格、型号、制造厂家、出厂与启用日期等，勘查设备的工作环境、利用率、运行状况与维护保养及大修理情况。

4. 在现场勘查的基础上，对委估设备的技术性能和完好状况进行判断，对重点设备的组成和保养状况进行全面的检查和分析，以确定设备的成新率。

5. 对重点设备分别填写现场勘查表。
6. 按照评估基准日市场的价格标准，逐台确定委估设备重置成本。
7. 在确定设备重置成本基础上，计算设备评估值。

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要采用重置成本法计算确定设备的评估价值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

三、评估依据

1. 产品报价网 <http://www.zol.com.cn>;
2. 易车网 <http://car.bitauto.com>;
3. 委估资产的购置合同、协议;
4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）;
5. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令发布的 2012 年第 12 号《机动车报废标准新规定》;
6. 财政部发布的财税[2013]106 号《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》;
7. 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）;
8. 其他参考资料;
9. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料

四、评估参数的确定

1. 重置全价的确定

（1）普通设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础

费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备重置价值。

根据中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》规定自 2009 年 01 月 01 日起有关行业的企业将采用消费型增值税体制代替生产型增值税体制，在消费型增值税体制下，企业购置的固定资产所含的增值税将可以在企业产品销售所缴纳的增量增值税中进行抵扣，当年不能抵扣的可以结转下年。根据上述文件规定，国产设备重置价值的计算公式如下：

重置价值=设备购置价/1.17+运杂费/1.11+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本

(2) 车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置价值，其中购置税依据财政部、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），1.6 升及以下排量乘用车为车辆购置价格（不含税）的 5%，1.6 升以上排量乘用车为车辆购置价格（不含税）的 10%；其他费用包括车检费、办照费等。

其计算公式如下：

重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他相关费用

2. 成新率的确定

(1) 普通设备、电子设备

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

对逾期电子设备，按二手市场价格确定。

(2) 车辆

根据车辆行驶里程，确定车辆的成新率，再结合现场勘查情况调整确定相应的成新率。

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

成新率=成新率×调整系数

调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、

现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如发生过事故等），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

五、评估结果

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表，详细内容见《固定资产-机器设备评估明细表》、《固定资产-电子设备评估明细表》、《固定资产-车辆评估明细表》。

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

| 资产 | 账面净值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|------|--------------|--------------|--------------|-------|
| 机器设备 | 5,502,147.42 | 8,182,521.00 | 2,680,373.58 | 48.72 |
| 车辆 | 419,686.81 | 673,795.00 | 254,108.19 | 60.55 |
| 电子设备 | 528,570.84 | 529,945.00 | 1,374.16 | 0.26 |
| 合计 | 6,450,405.07 | 9,386,261.00 | 2,935,855.93 | 45.51 |

本次设备类资产评估增减变动的主要原因：

- 机器设备评估增值的主要原因：协和华东固定资产计提较快，账面价值较低，造成评估净值增值。
- 车辆评估增值的主要原因：由于车辆行驶里程较短，使用状况较好，车辆成新率较高，造成评估净值增值。
- 电子设备评估增值的主要原因：企业电子设备计提折旧的年限短于评估计算时采用的设备经济使用年限，造成评估增值。

六、评估案例

案例一、蛋白层析系统[机器设备评估明细表第 25 项]

1、设备概况

生产厂家：美国通用电气公司

规格型号：AKTA Avant 150

数量：1 台

购置日期：2015 年 11 月

启用日期：2015 年 11 月

账面原值：851,290.60 元

账面净值：804,112.91 元

设备主要技术指标:

仪器尺寸(长×宽×高): 860×710×660mm

重量: 116kg

工作温度: 4-35 度

相对湿度: 20-95%, 无冷凝水

功率: 1100W (其中仪器是 800W, 电脑是 300W)

内置压力感应器: 系统泵、样品泵、柱前、柱后各一个

内置气泡感应器: 样品入口、A 泵、B 泵溶液入口各一个

紫外监测范围: -6 到 6AU

电导检测精度: $\pm 0.01\text{mS/cm}$ 或 $\pm 2\%$

温度监测器范围: 0-99 度, 精度 ± 1.5 度 (4-45 度)

pH 监测器范围: 0-14pH 单位, 精度 $\pm 0.1\text{pH}$ 单位 (pH2-12)

收集器收集体积范围: 0.1-50ml

经现场勘查了解, 该设备工作状态正常, 技术性能稳定, 各项技术指标均能达到原设计要求, 工作环境良好, 维护保养较好, 操作工人技术熟练, 设备目前状况较好。

2、重置全价的确定

经向该设备的国内销售代理商咨询, 确定该型号的设备评估基准日的含税售价为人民币 1,022,000.00 元。协和华东为增值税一般纳税人, 购进或者自制固定资产发生的进项税额可抵扣, 所以在计算设备重置全价时用不含税购置价。该设备销售商负责运输和安装, 设备较小, 购置周期较短, 因此无需考虑设备基础费、其他费用和资金成本, 因此以设备不含税购置价值作为设备重置价值。

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{含税价格} / 1.17 \\ &= 1,022,000.00 / 1.17 \\ &= 873,500.00 \text{元 (取整)}\end{aligned}$$

3、成新率的确定

该设备于 2015 年 11 月正式启用至今, 运行状态一直良好。该设备的经济寿命年限一般为 10 年, 目前已使用 0.58 年, 结合设备完好技术条件, 并充分听取了该设备管理人员、使用人员的使用情况介绍和经验判断后, 确定该设备的尚可使用年限为 9.42 年。则:

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 9.42 / (0.58 + 9.42) \times 100\% \\ &= 94\%\end{aligned}$$

4、评估价值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 873,500.00 \times 94\% \\ &= 821,090.00 \text{ 元 (取整值)}\end{aligned}$$

案例二、帕萨特轿车[车辆评估明细表第 6 项]

1、车辆概况

厂牌型号：SVW72010KJ

车牌号码：浙 EVR531

生产厂家：上海大众汽车有限公司

登记日期：2013 年 5 月

账面原值：281,740.57 元

账面净值：116,690.97 元

主要技术参数如下：

排量(L)：2.0

最大功率(kW/rpm)：162

最大扭矩(Nm/rpm)：350

车重(kg)：1600

轴距(mm)：2803

座位数：5

油箱容积(L)：69

行李箱容积(L)：490

2、重置全价的确定

经咨询大众汽车经销商及 2016 年 6 月的《汽车之家》、《易车网》，该型轿车评估基准日市场销售价（含税价）为 237,900.00 元。车辆购置税按不含税价 10% 计算，车牌杂费按平均水平 500.00 元确定。

$$\text{重置全价} = \text{现行购置价 (不含税)} + \text{车辆购置税} + \text{车牌杂费}$$

$$=237,900.00 / 1.17 + 237,900.00 / 1.17 \times 10\% + 500.00$$

$$=224,100.00 \text{ 元 (取整值)}$$

3、成新率的确定

该车辆于 2013 年 05 月购置并启用，车况基本正常，车辆外表有轻微划痕，车内装潢稍显陈旧，底盘有轻微的漏油，各仪表显示清晰，车辆制动性能可靠，运行以来没发生过重大故障和事故。至评估基准日行驶里程约为 4.70 万公里，根据公安部等部门颁发的现行汽车报废标准，该车辆的规定行驶里程为 60 万公里，无使用年限限制，则：

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$= (60 - 4.7) / 60 \times 100\%$$

$$= 92\%$$

则车辆的理论成新率为 92%。

经评估人员现场勘查，车辆制造质量较好，车况使用基本正常，车辆外表有轻微划痕，车内装潢稍显陈旧，底盘有轻微的漏油，各仪表显示清晰，车辆制动性能可靠，运行以来没发生过重大故障和事故，因此确定车辆的制造系数为 0.95、使用系数 0.95、个别系数为 0.95，则：调整系数 = $0.95 \times 0.95 \times 0.95 = 0.86$ 。

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

$$= 92\% \times 0.86$$

$$= 79\% \text{ (取整)}$$

4、评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 224,100.00 \times 79\%$$

$$= 177,039.00 \text{ 元}$$

案例三、格力空调[电子设备评估明细表序号 125]

1、设备概况

生产厂家：珠海格力电器有限公司

厂牌型号：KFR-50LW/(50566)Aa-3

购入日期：2013 年 8 月

启用日期：2013 年 8 月

账面原值：4,829.06 元

账面净值：2,229.42 元

设备参数如下：

制冷剂 R22

制冷量 5200W

制冷功率 1490W

制热量 5720W

制热功率 1600W

电辅加热功率 2100W

循环风量 930m³/h

空调类型 立柜式空调

冷暖类型 冷暖型

变频/定频 定频

空调匹数 2P

适用面积 22-34 m²

能效比 3.18

2、重置全价的确定

经调查当地市场及咨询格力空调销售商，确定该型号空调基准日含税市场销售价格为 4,300.00 元，则：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{含税销售价} / 1.17 \\ &= 4,300.00 / 1.17 \\ &= 3,700.00 \text{ 元（取整值）}\end{aligned}$$

3、成新率的确定

该电子设备于 2013 年 8 月正式启用，至评估基准日已用 2.84 年，运行状态良好，确定该设备的经济寿命年限为 8.00 年。则：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (8.00 - 2.84) / 8.00 \times 100\% \\ &= 65\%\end{aligned}$$

4. 评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\
 &= 3,700.00 \times 65\% \\
 &= 2,405.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

第六 非流动资产--无形资产评估技术说明

一、无形资产-土地使用权

(一) 评估范围

纳入本次评估范围内的无形资产为协和华东所拥有的 1 宗土地使用权，宗地位于湖州市经济技术开发区田横路 988 号（杨家埠杨师壮村），土地使用权总面积为 76471 平方米（约折合 114.71 亩），原始入账价值总额为 3,419,044.82 元，目前账面价值 2,621,267.51 元。具体明细如下：

表 4-1 委估宗地明细表

| 序号 | 权证编号 | 土地座落 | 用途 | 用地性质 | 终止年限 | 取得日期 | 面积(m ²) | 备注 |
|----|--------------------|----------------------------|----|------|-------|-------|---------------------|------------------|
| 1 | 湖土国用(2009)第9-7173号 | 湖州市经济技术开发区田横路988号(杨家埠杨师壮村) | 工业 | 出让 | 54.10 | 04.11 | 76471 | 无抵押、担保、出租等其他权利发生 |
| 合计 | | | | | | | 76471 | |

(二) 土地登记状况

本次协和华东纳入评估范围的 1 宗土地使用权，土地使用权总面积为 76471 平方米，土地类型为出让，用途均为工业用地。

待估宗地位于湖州市经济技术开发区田横路 988 号（杨家埠杨师壮村），证载土地面积合计为 76471 平方米，证载终止日期为 2054 年 10 月 11 日；其四至：东邻次干道田横路；南为大船湾，紧接西苕溪；西临大船湾路，紧靠湖州徐记食品有限公司；北为紫荆路，紧靠浙江中维药业有限公司。其土地登记状况具体如下：

表 4-2 委估土地登记状况表

| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 地号 | 土地类型 | 用途 | 面积m ² | 终止年限 | 土地使用权人 |
|----|--------------------|----------------------------|---------------|------|----|------------------|-------|-----------------|
| 1 | 湖土国用(2009)第9-7173号 | 湖州市经济技术开发区田横路988号(杨家埠杨师壮村) | 01-09-28-0004 | 出让 | 工业 | 76471 | 54.10 | 协和华东干细胞基因工程有限公司 |
| 合计 | | | | | | 76471 | | |

(三) 土地权利状况

纳入本次评估范围内的 1 宗土地使用权，土地所有权为国家所有，根据证载显示确定，土地使用人为协和华东。

根据被评估单位提供的权属资料确定，协和华东于 2009 年 06 月 04 日取得了由湖州市人民政府、湖州市国土资源局核发的《国有土地使用证》（证号为湖土国用(2009)第 9-7173 号），证载土地总面积为 76471 平方米，土地使用权类型为出让，工业用地 50 年，证载终止日期为 2054 年 10 月 11 日。根据被评估单位提供的权属资料确定，至评估基准日，待估宗地来源合法，不存在抵押、担保、出租等他项权利发生。

(四) 土地利用状况

待估宗地登记用途均为工业用地，土地使用权总面积为 76471 平方米，宗地地块形状不规则。至评估基准日，待估宗地红线外“五通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯），红线场地内场地平整，场地内建有主要建筑物有总部办公大楼、传达室、干细胞 A 区、培训中心及公寓楼等，建筑面积合计为 23743.38 平方米，容积率为 0.31，其建筑物结构主要以框架结构为主。

(五) 地价定义

根据评估目的及评估依据，结合被评估单位提供的资料及现场勘查情况，委估宗地土地登记用途、设定用途、设定年期、实际及设定开发程度确定本次评估的地价定义，待估对象的具体价格定义见下表。

表 4-3 待估对象地价定义一览表

| 宗地名称 | 评估期日土地使用权类型 | 评估设定土地使用权类型 | 评估期日的登记用途 | 评估设定用途 | 评估设定年期(剩余年限) | 评估期日实际开发程度 | 评估设定开发程度 | 备注 |
|------|-------------|-------------|-----------|--------|--------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| 宗地 1 | 出让 | 出让 | 工业 | 工业 | 38.31 | 红线外“五通”，红线内“场地平整” | 红线外“五通”，红线内“场地平整” | 红线外“五通”指通电、通路、通上水、通下水、通讯” |

综上，本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2016 年 06 月 30 日的正常市场条件下的国有出让土地使用权价格。

(六) 评估依据及取价资料

1、国家有关部门颁布的法律、法规、政策文件

1)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）；

2) 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）；

3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，1998 年 12 月 27 日）；

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) 《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；

6) 国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知（国土资厅发〔2013〕20 号）；

7) 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发〔2006〕307 号，2006 年 12 月 23 日）；

8) 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56 号）；

9) 国土资源部公布的《中国城市地价动态监测体系》。

2、有关技术标准、技术规程

1) 国土资源部《土地估价报告规范格式》（GB/T18508-2001）；

2) 国土资源部办公厅《关于实施〈城镇土地分等定级规程〉（GB/T 18507-2014）和〈城镇土地估价规程〉（GB/T 18508-2014）有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12 号）；

3) 中华人民共和国行业标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）。

3、地方及有关部门颁布的文件

1) 《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）；

2) 《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》；

3) 《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）；

4) 土地估价与地价管理参考资料。

4、其他相关资料

1)被评估企业提供的有关资料

➢ 《国有土地使用证》（权证编号：湖土国用（2009）第9-7173号）、宗地图复印件；

➢ 《国有建设用地使用权出让合同》复印件。

2)评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

(七) 地价影响因素分析

1、一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇用地的地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，主要包括城市经济发展水平、产业政策、土地利用规划、地理位置等。上述一般因素主要通过土地供给、需求两方面的不同作用，影响城市总体地价水平的变化。

1)区域情况简介

湖州市位于东经 119 度 14 分至 120 度 29 分、北纬 30 度 22 分至 31 度 11 分之间，东西长度 126 公里，南北宽度 90 公里，处于浙江省北部，东邻嘉兴，南接杭州，西依天目山，北濒太湖，与无锡、苏州隔湖相望，是环太湖地区唯一因湖而得名的城市。湖州全市辖德清、长兴、安吉三县和吴兴、南浔两区，面积 5818 平方公里，人口 261 万。

湖州市地势大致由西南向东北倾斜，西部多山，最高峰龙王山海拔 1587 米。东部为水乡平原，西部以山地、丘陵为主，俗称“五山一水四分田”。有东苕溪、西苕溪等众多河流。

湖州市属亚热带湿润季风气候，季风显著，四季分明；雨热同季，降水充沛；光温同步，日照较少；气候温和，空气湿润；地形起伏高差大，垂直气候较明显。

2)交通条件

湖州地处长三角中心区域，是沪、杭、宁三大城市的共同腹地，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市，离杭州 75 公里、上海 130 公里、南京 220 公里。湖州拥有全国一流的铁路、公路、内河水运中转港，宁杭高铁、商合杭高铁（在建）、宣杭铁路，G25 长深（杭宁）、G50 沪渝（申苏浙皖）、S12 申嘉湖、S13 练杭、S14 杭长五条高速公路，104、318 国道，以及被誉为“东方小莱茵河”的长湖申航道穿境而

过，交通十分便捷。

3) 国民经济和社会发展

2015年，面对复杂严峻的外部环境，我市坚定不移地按照一心一意抓落实，持续打好项目建设和治水治气两大攻坚战，全力打造经济转型升级、城乡一体、生态文明“三个升级版”的工作思路，深入践行创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，主动适应新常态，团结拼搏、克难攻坚，保持了经济社会发展稳中有进、稳中有好的良好态势，实现了“十二五”圆满收官，为“十三五”经济社会发展、决胜全面建成小康社会奠定了坚实基础。

2015年全年实现地区生产总值(GDP)2084.3亿元，按可比价计算比上年增长8.3%。分产业看，第一产业增加值122.4亿元，增长1.7%；第二产业增加值1026.7亿元，增长6.5%，其中工业增加值926.2亿元，增长6.3%；第三产业增加值935.1亿元，增长11.9%。三次产业结构比例为5.9:49.2:44.9。

2015年全年实现财政总收入327.8亿元，其中地方财政收入191.3亿元，分别比上年增长7.1%和7.3%。财政总收入占GDP的比重为15.7%。地方财政收入中，税收收入169.3亿元，增长8.3%，占比为88.5%；从主要税种看，增值税、营业税、企业所得税、个人所得税分别为32.5亿元、47.4亿元、21.5亿元和11.2亿元，分别增长9.6%、16.5%、-9.9%和45.7%。全年财政支出273.7亿元，增长13.2%，其中民生改善支出207.6亿元，增长13.6%。

2015年全年城市居民消费价格总水平比上年上涨1.0%，其中服务项目价格上涨1.4%，消费品价格上涨0.8%。从八大类商品和服务价格看，食品上涨1.7%，烟酒及用品上涨2.5%，衣着上涨1.0%，家庭设备用品及维修服务上涨1.4%，医疗保健和个人用品上涨2.1%，交通和通信下降1.4%，娱乐教育文化用品及服务上涨2.4%，居住下降0.3%。

2、区域因素

待估宗地均位于湖州市经济技术开发区田横路988号（杨家埠杨师壮村），系湖州经济技术开发区凤凰工业区，区域位置较好，交通便利。其地价影响因素主要如下：

1) 经济开发区基本概况

湖州开发区位于湖州市核心区，是1992年08月经浙江省政府批准设立的首批省级开发区，2010年03月经国务院批准升格为国家级经济技术开发区。行政管辖面积

135.68 平方公里，下辖 4 个街道、40 个行政村、14 个社区，常驻人口 12.5 万，流动人口 8 万左右。建区 20 年来，在湖州市委、市政府的坚强领导下，湖州开发区深入贯彻落实科学发展观，以转变经济发展方式为主线，勇于改革、善于创新、敢于跨越，从原湖州老城西边一块农耕地起步，已经发展成为拉动湖州地方经济发展的核心引擎，是长三角地区吸纳外资和集聚战略性新兴产业、高新技术产业、现代服务业发展的重要平台。2006-2009 年，连续四年稳居全省省级开发区综合实力考评第一；2011 年名列全省国家级开发区综合考评第 3 位；2012 年，在全国国家级开发区综合考评中名列第 48 位（全省第 3 位）。

2) 区域交通条件

湖州经济技术开发区地处湖州中心城市的核心区域，长江三角洲经济圈的地理中心，东邻上海，南接杭州，西连苏皖，北濒太湖，与上海、杭州、宁波、南京、苏州等长三角大中城市的距离都在“200 公里合理交通半径”之内，具有得天独厚的区位优势。318 国道、104 国道、长湖申航道、宣杭铁路、杭湖宁高速公路、申苏浙皖、申嘉湖高速公路都在区内通过。

3) 产业集聚度

A. 主导产业

据官网显示，湖州经济技术开发区共有规模以上企业 160 家，其中市重点骨干企业 18 家，市优质企业 10 家。包括美国陶氏、日本三菱、英美资源、德国巴斯夫、台湾统一等世界 500 强和国际著名大企业以及新加坡万德电子、金陵药业、上海复兴等 20 多家国内外上市公司先后进驻开发区投资兴业。初步形成了汽配机电、生物医药、新材料、新能源、环保设备、电子信息、食品加工等主导产业。其中以人本集团为龙头的全国最大的轴承生产基地；以微宏动力为龙头的绿色新能源产业基地；以欧美环境为龙头的国内特色最显明的环保（水处理）“湖州板块”；以科创中心为龙头、南太湖高新技术产业园为基地的现代生物医药成果转化基地和产业基地正日益凸显。

B. 新兴产业

湖州开发区的新兴产业涉及领域主要有新材料、半导体照明、汽车电子产业、节能环保设备产业和再生能源开发利用产业。

4) 产业布局

湖州经济技术开发区凤凰分区（东片）已实施“退二进三”，布局主要是住宅、行

政办公、商业服务等服务业；凤凰分区（西片）布局主要是新材料、生物医药、食品、机电与环保设备制造等制造业；西南分区（西片）主要安排生物医药、新材料、电子信息等高新技术产业，西南分区东片与南片主要安排商贸、住宅、行政办公、专业市场等现代服务业。西塞山分区主要安排机电汽配、新材料等产业为主。

C. 凤凰工业区

位于湖州经济技术开发区凤凰分区西部，规划面积 7.32 平方公里。90 年代投资平台中期启动开发建设。主要发展生物医药与食品、环境保护设备制造、轻工等产业为主。凤凰工业区产业布局已基本完成。主要集聚了协和干细胞、欧美环境、中机南方、香飘飘食品等重点企业。

D. 西南工业区

位于湖州经济开发区西南分区西部，规划面积 2.31 平方公里。2005 年启动开发建设。主要以发展生物医药、电子信息、新能源等产业为主。各项基础设施已全面建成。大部分企业已经投产，主要集聚了大洋电子、万德电子、天外印刷、中科鸿安、中科瑞泰、微宏动力等重点企业。

E. 杨家埠工业区

位于湖州经济开发区西塞山分区中部，规划面积 5.36 平方公里。2006 年启动开发建设。主要发展汽配机电、金属材料不锈钢等高新技术产业集群和现代物流业，是开发区发展先进制造业的重点区域。主要基础设施配套基本建成，大部分企业已投产。主要集聚了永兴特钢、金洲管道、人本集团等重点企业。

F. 南太湖科创中心

位于浙江湖州经济技术开发区西南分区，占地 225 亩，规划总建筑面积 30 余万平方米。2006 年启动开发建设，目标定位于建设成为面向湖州市乃至浙江省的高新技术产业化公共服务平台；以“楼宇经济”为主、科技含量最高、多学科自由交流、创新能力最强的区域；加快现代生物技术、先进环保技术、新能源技术、新材料技术和电子信息技术等高新技术成果产业化，推动全市产业转型升级，加速高新技术企业发展的“加速器”。

G. 南太湖生物医药产业园

位于湖州经济技术开发区杨家埠分区北部，规划面积 3.7 平方公里。2008 年启动开发建设。由产业研发、综合管理、配套服务三大功能区块构成，以高新技术产品的

研发和产业化为主方向，以承接高新技术企业的转移和归国留学生创业及大院大所科研为主题，以辐射和带动周边产业发展为目标，努力建设成为“国际接轨、全国领先”的生物医药产业的专业园区。

H. 西塞山分区南片

位于湖州经济技术开发区杨家埠分区南部，规划面积 7.04 平方公里。2009 年启动开发建设，目标是建成中心城市重要的物流区、外向型加工工业区、交通枢纽与商贸、居住区为一体的城市综合功能区。

I. 康山分区

位于湖州经济技术开发区康山分区，区域总面积约 25 平方公里，是开发区近期产业平台拓展的主要载体。2010 年启动开发建设，定位为长三角地区的高新技术生产、研发基地之一，浙江省低碳生态示范新城，以技术服务、信息服务和旅游休闲为主导的城市组团，目标是建成集生产、研发和技术服务为一体的国家级低碳生态示范园区。用地主要划分为科技工业园区、研发服务区、商务区、居住生活区四大板块。

J. 凤凰商贸区

位于湖州经济技术开发区凤凰分区东部，规划面积 5.12 平方公里。90 年初启动开发建设，已成为中心城市的新区，集中了中心城市的行政办公、商贸住宅、高档娱乐、大型公园等公共设施。并大力开展了以“绿化、亮化、美化、洁化”为主要内容的环境建设，新增和改造绿化面积约 50 万平方米，亮化实现建成区全覆盖。有序实施“退二进三”和三个城中村改造，城市面貌和形象显著提升，居住条件和功能明显改善。

K. 西南商住区

位于湖州经济技术开发区西南分区东部，规划面积 11.15 平方公里。据官网显示[8]，2005 年启动开发建设，区块开发、商务群楼、生态公园、专业市场、社区建设、基础配套等重点工程建设全面推进。“三路六桥”全面贯通，外庄区块整体开发初具规模，国际小商品城、移动综合大楼、金茂广场、18 号地块商务酒店、红星美凯龙家俱广场、星洲国际花园等沿二环西路、西塞路一批商务楼群全面施工，沿长湖申线景观带、苕溪公园一期、湘几漾公园基本建成。作为湖州中心城市的重要组成部分，西南商住区逐步成为中心城市的西南商业“副中心”。

5) 基础设施建设

湖州市基础设施完善。通信、电力、能源、污水处理等设施齐全。在湖州经济技

术开发区内，建有桥梁 5 座，城市道路 50 公里，各类管道 100 多公里，建成电信局、邮政中心、年吞吐量 110 万吨的铁公水中转码头、年供热 24 万吨蒸汽的热电厂、管道燃气等基础配套设施，扩建改建了日供水 10 万吨的水厂和 110KVA 等级的变电所和污水处理厂。基础配套已达到供电、电信、供水、排污、道路、供热、供气等“九通”条件。

6) 个别因素

L. 宗地位置、面积及形状

待估宗地位于湖州市经济技术开发区田横路 988 号，即凤凰工业区；土地使用权类型为出让，土地证载用途工业用地，土地总面积为 76471 平方米（约折合 114.71 亩），宗地面积较为适中，对土地利用较有利；宗地形状不规则，对土地利用有一定影响；土地等级处于湖州市城区工业 IV 级地段，开发程度已达“五通一平”。

M. 地形及地基状况

待估对象土地已经平整，地面较平坦，地基较好，承载力较大，一般工业建筑建设时需作较简单的基础处理。

N. 临路状况

待估宗地临混合型次干道（田横路），交通较为便捷。

O. 宗地利用状况

待估红线场地内场地平整，场地内建有主要建筑物有总部办公大楼、传达室、干细胞 A 区、培训中心及公寓楼等，建筑面积合计为 23743.38 平方米（含出租培训中心及公寓楼 1-3 层 5000 平方米），容积率为 0.31，其建筑物结构主要以框架结构为主。

P. 规划限制

待估宗地规划用途均为工业，规划对土地利用强度有一定的限制，园区主导产业主要发展生物医药与食品、环境保护设备制造、轻工等产业为主。

Q. 其它个别因素

待估对象其它因素对土地利用基本无影响。

待估宗地位于湖州市经济技术开发区田横路 988 号，土地交易市场较为活跃，该区域为专业化工园区，发展生物医药与食品、环境保护设备制造、轻工等产业，基础设施条件渐渐得到提高，土地市场也将进一步活跃。

(八) 评估原则

1、合法原则

土地估价应以待估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。本次评估待估对象的国有土地使用证、宗地图等资料合法有效。

2、需求与供给原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。本次评估考虑湖州市经济技术开发区工业用地供给和需求情况，同时也考虑该区域工业用地的独特的性质。

3、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。待估对象位于湖州市经济技术开发区凤凰工业区，周边主要为工业用地，土地用途与周边环境较协调。

4、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。本次评估采用基准地价系数修正法，根据替代原则，待估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正。

5、变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评

估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。本次评估考虑土地现状条件的同时，还考虑湖州市经济技术开发区凤凰工业区的发展对地价的影响。

6、最有效利用原则

土地估价应以待估对象的最有效利用为前提估价。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。本次评估以法定用途及现状用途（工业用地）进行评估。

7、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用地宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜地估价方法可能会使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的宗地情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便相互验证，减小误差，确定出合理的评估价值。本次评估采用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估。

8、谨慎原则

谨慎原则是评估房地产抵押价值时应当遵守的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在抵押权实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估假定未设立法定优先受偿权利下的价值，不低估房地产估价师知悉的法定优先受偿款，并在评估报告中作出必要的风险提示。本次评估根据评估基准日土地市场情况，计算土地正常市场价格。

9、贡献原则

土地总收益是土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格由土地对总收益的贡献大小来决定。

10、 报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平、之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，每一要素的继续增加，其收益却不会相应成比增加，这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

(九) 评估方法与评估过程

1、 方法选择

根据地块的特点及评估人员收集的资料，经综合分析，在确定评估原则的基础上本评估中运用的评估方法是按照《城镇土地评估规程》的规定，结合评估机构掌握的有关资料和待估宗地的自然经济状况、评估目的以及待估宗地所在的土地市场具体特点来确定评估方法。

对待估宗地的评估：经过评估人员实地勘察、分析论证并结合待估对象的区域条件，确定对待估对象采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定待估对象的评估价格。

针对待估宗地的评估方法，主要方法选择依据如下几点：

➤ 待估宗地所在区域土地交易市场比较活跃（含挂牌出让公告），工业用地多采取拍卖、招标、挂牌方式出让，待估宗地土地周边相同用途的挂牌、拍卖公告案例较多，市场流通状况良好，因此可选用市场比较法进行评估；

➤ 待估宗地所在区域近期由农用地征为建设用地较多，征地案例和征地标准可参考，但征用和购买土地的成本费用，如土地补偿费、安置补助费、开山土地平整（场地爆破）以及其他费用等难以取得，因此不适宜选用成本逼近法进行评估；

➤ 由于待估宗地周边多为工业用地，收益状况不明显，故无法选用收益法、假设开发法评估；

➤ 由于待估宗地位于湖州市经济技术开发区凤凰工业区，根据《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〕3号）、《湖州市区土地定级与基准地价评估更新报告（2011年）》文件确定以及基准地价图等资料确定，

基准地价基准日为2011年1月1日，于2012年1月17日公布实施，与基准地价的评估基准日相距5.5年，与公布执行日期4.5年，但至今尚在沿用。待估宗地均处在基准地价覆盖范围内，处于湖州市区工业IV级地段，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

2、方法原理

1)市场比较法

市场比较法是指在求取委估地块土地价格时，将委估地块与近期内发生交易的类似土地进行比较，并根据其土地价格，经过各种因素修正后，得到委估地块土地价格的一种方法。其计算公式为：

$$\text{委估地块土地价格 } V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V---待估宗地价格

VB----比较实例价格

A----待估宗地情况指数÷比较实例宗地情况指数

B----待估宗地评估基准日地价指数÷比较实例宗地交易日期地价指数

D----待估宗地地区因素条件指数÷比较实例宗地地区因素条件指数

E----待估宗地个别因素条件指数÷比较实例宗地个别因素条件指数

2)基准地价系数修正法

A. 基本原理

基准地价系数修正法是以基准地价评估成果为依据，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价影响系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其计算公式如下：

$$V = Vlb \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V ----- 土地价格；

Vlb -----某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ -----宗地地价修正系数；

K_j ----- 评估基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

B. 基准地价内涵

基准地价内涵是指在一定基准日、设定的土地开发程度、设定的土地用途、法定最高年限的区域平均土地使用权价格。

根据《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)、《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》文件确定,湖州市城区土地级别与基准地价标准自公布日起执行。

基准地价内涵:基准地价更新期日为2011年01月01日;土地开发程度按熟地界定,即达到市政基础设施配套要求;地价内涵构成包含国家土地所有权收益、土地取得费用和土地前期开发费用;土地使用年期为国家规定的最高出让年期(即商业40年、住宅70年、工业50年)。其基准地价及内涵见下表:

表 4-4 湖州市区土地级别基准地价及基准地价内涵表

| 级别 | 商业用地基准地价 | 住宅用地基准地价 | 工业用地基准地价 |
|-------|--|----------|----------|
| I级 | 7690 | 4430 | 700 |
| II级 | 4840 | 3780 | 500 |
| III级 | 3300 | 2480 | 400 |
| IV级 | 2370 | 1520 | 298 |
| V级 | 1530 | 1020 | 288 |
| VI级 | 970 | 710 | 288 |
| VII级 | 600 | 500 | 288 |
| VIII级 | 410 | 360 | 288 |
| 备注 | 1.基准地价基准日:2011年01月01日; | | |
| | 2.基准地价内涵:各土地级别范围内达到市政基础设施配套要求的土地开发程度下,法定最高土地使用年限的完整土地使用权单位土地面积平均价格,地价内涵构成包括国家土地所有权收益、土地取得费用和土地前期开发费用; | | |
| | 3.基准条件界定: I-IV级地商业用地的容积率、建筑密度为2.5、45%,宗地进深为50米,住宅用地的容积率、建筑密度为1.5、30%,工业用地的容积率、建筑密度为1.0、40%; V-VIII级地商业用地的容积率、建筑密度为2.0、45%,宗地进深均为50米,住宅用地的容积率、建筑密度为1.2、30%,工业用地的容积率、建筑密度为1.0、40%; | | |
| | 4.土地使用年期:商业用地40年、住宅用地70年、工业用地50年; | | |
| | 5.土地级别范围:参见湖州市区土地级别基准地价图。 | | |

3、 测算过程

1)市场比较法

A. 比较实例选择

通过对待估对象所在区域土地招拍挂交易市场的调查与分析,针对待估对象评估目的和工业用地的特点,选取了与待估对象处同一供需圈内,规模相当、区位条件、宗地基本情况等类似的土地出让案例,进行比较分析,具体情况详见下表:

表 4-5 比较实例基本承诺与说明表

| 项目 | 待估宗地 | 案例一 | 案例二 | 案例三 |
|------|------|-----|----------------|----------------|
| 地块编号 | --- | 湖开土 | 湖开土 2016(工)-08 | 湖开土 2016(工)-02 |

| | | 2016(工)-04 | | |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 拍卖公告文号 | --- | 湖开土资告(工)字[2016]第04号 | 湖开土资告(工)字[2016]第06号 | 湖开土资告(工)字[2016]第02号 |
| 位置 | 湖州市经济技术开发区田横路988号(杨家埠杨师壮村) | 凤凰西区香飘飘食品股份有限公司以西,杭宁高速以东(凤凰西区29-3号地块) | 杨家埠北单元高新四路以西,杭宁高铁以东,高新九路以南(杨家埠北单元XSS-01-01-15A号地块) | 西塞山分区东浜路以东,湖州联东金信投资有限公司受让地以北(西塞山分区XSS-03-03-05-1号地块) |
| 用途 | 工业用地 | 工业用地(生物产业) | 工业用地(标准厂房) | 工业用地(计算机、通信和其他电子设备制造业) |
| 价格类型 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 |
| 土地面积(m ²) | 76471.00 | 22877 | 20041 | 19997 |
| 出让使用年限 | 50年 | 50年 | 40年 | 50年 |
| 挂牌公告日期 | | 2016/6/3 | 2016/6/23 | 2016/3/11 |
| 起始价格(万元) | 待估 | 880 | 800 | 768 |
| 土地单价(元/m ²) | 待估 | 384.67 | 399.18 | 384.06 |

B. 比较因素的确定

a) 建立价格可比基础

待估宗地与比较案例在付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等方面一致。

b) 比较因素的选择

根据待估对象的实际情况主要选择下列因素作为比较因素：

- ①交易时间：因交易期日的不同而地价存在差异，需要进行期日修正；
- ②交易情况：考虑交易行为中的一些特殊因素所造成的比较案例地价偏差，将其成交地价修正为正常市场地价。分为是否为正常、公平、公开、自愿的交易；
- ③交易方式：考虑交易行为中交易方式的不同，而将交易方式修正为同一交易方式的正常市场地价。分为招拍挂出让、协议出让、划拨等方式；
- ④区域因素：主要有区域位置、交通条件（道路、公交）、距货运站距离、地形/地质条件、环境状况、产业集聚度、工厂与原料地配合度等；
- ⑤个别因素：主要有宗地位置、规划限制、宗地形状、宗地面积、基础设施、土地使用年期等。

c) 比较因素条件指数说明

以待估对象的因素条件指数为基数（100%），直接比较分析待估宗地和比较案例的交易日期、交易情况、交易方式、区域因素、个别因素及使用年期等差别，各比较

因素条件指数确定依据如下：

① 交易日期

因交易期日的不同而地价存在差异，需要进行期日修正。参考中国地价动态监测系统公布 2011 年第 1 季度~2016 年第 2 季度湖州市地价指数及增长率状况，结合待估宗地所在区域的区位条件、交通条件、基础设施状况、工业用地市场状况和地价走势，综合确定地价指数。

表 4-6 湖州市地价指数情况一览表

| 年度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
|------|-----|-----|-----|-----|
| 2015 | 334 | 284 | 448 | 284 |
| 2014 | 333 | 284 | 448 | 276 |
| 2013 | 336 | 286 | 452 | 276 |
| 2012 | 331 | 285 | 446 | 270 |
| 2011 | 329 | 284 | 452 | 255 |
| 2010 | 295 | 258 | 392 | 241 |
| 2009 | 254 | 220 | 337 | 214 |

注：中国地价动态监测系统

表 4-7 湖州地价指数情况一览表

| 年度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
|------|-------|-------|-------|-------|
| 2016 | - | - | - | - |
| 2015 | 0.25 | 0.02 | 0 | 2.96 |
| 2014 | -0.8 | -0.63 | -0.93 | 0 |
| 2013 | 1.43 | 0.28 | 1.36 | 2.33 |
| 2012 | 0.46 | 0.39 | -1.18 | 5.93 |
| 2011 | 11.42 | 10.26 | 15.26 | 5.74 |
| 2010 | 16.18 | 16.97 | 16.4 | 12.32 |
| 2009 | 4.14 | 9.18 | 3.21 | 8.59 |
| 2008 | 15.4 | 7.7 | 18.4 | 11.06 |

注：中国地价动态监测系统

表 4-8 湖州地价指数情况一览表

| 年度 | 季度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
|------|----|------|------|------|------|
| 2016 | 2 | 3.85 | 1.95 | 4.48 | 1.41 |
| 2016 | 1 | 4.09 | 2.93 | 4.54 | 1.48 |
| 2015 | 4 | 1.63 | 1.11 | 1.77 | 1.89 |
| 2015 | 3 | 1.65 | 0.92 | 1.88 | 1.26 |
| 2015 | 2 | 0.77 | 0.69 | 0.8 | 0.88 |
| 2015 | 1 | 0.51 | 0.54 | 0.48 | 0.93 |
| 2014 | 4 | 0.21 | 0.41 | 0.12 | 0.89 |
| 2014 | 3 | 0.83 | 1.47 | 0.65 | 0.72 |

| | | | | | |
|------|---|-------|-------|-------|-------|
| 2014 | 2 | 2.4 | 2.03 | 2.59 | 1.52 |
| 2014 | 1 | 2.97 | 2.34 | 3.28 | 1.36 |
| 2013 | 4 | -0.3 | -0.44 | -0.28 | 0 |
| 2013 | 3 | 0.35 | 0.37 | 0.28 | 0.69 |
| 2013 | 2 | 0.25 | 0.09 | 0.2 | 0.69 |
| 2013 | 1 | 0.1 | 0.25 | 1.15 | 0.93 |
| 2012 | 4 | 0.46 | 0.02 | 0.58 | 0.23 |
| 2012 | 3 | -0.15 | 0.58 | -0.25 | 2.15 |
| 2012 | 2 | -0.51 | -1.19 | -1.74 | -0.24 |
| 2012 | 1 | 0.67 | 1 | 0.24 | 3.7 |
| 2011 | 4 | 0.51 | -0.23 | 0.65 | 1.5 |
| 2011 | 3 | 5.43 | 6.96 | 6.49 | 2.57 |
| 2011 | 2 | 3.97 | 3.27 | 4.46 | 1.04 |
| 2011 | 1 | 2.17 | 0.05 | 2.95 | 0.52 |
| 2010 | 4 | 10.75 | 12.81 | 10.33 | 8.81 |

注：中国地价动态监测系统

根据湖州市国土资源局国有土地使用权挂牌出让、拍卖公告、供地结果信息，以及对湖州市经济技术开发区凤凰工业区内的地价的变化情况进行调查，该区为招商引资在土地价格上给予优惠，该区工业用地市场自2016年01月至06月底有略微变化，故对其进行期日修正。即各案例的地价指数情况如下表：

表 4-9 地价指数一览表

| 项 目 | 待估宗地 | 湖开土 2016(工)-04 | 湖开土 2016(工)-08 | 湖开土 2016(工)-02 |
|------|--------|----------------|----------------|----------------|
| 地价指数 | 292.27 | 292.27 | 292.27 | 288.2 |

② 交易情况

考虑交易情况是否正常对地价的影响，各比较案例均为正常市场交易，地价水平为正常市场地价，故不需进行交易情况修正。

③ 交易方式

考虑到比较案例的交易方式均为公开市场条件下的挂牌出让或拍卖成交价，故不需进行交易方式修正。

④ 区域因素

待估宗地与比较案例区域因素一致，同在湖州市经济技术开发区凤凰工业区内，故不需进行区域因素修正。

⑤ 个别因素

- 宗地位置：以待估宗地距城区中心的距离为基准（100%），每相差1000米，

地价修正±1%，最大不超过±4%；

- 货运站距离：以待估宗地距汽车货运站的距离为基准（100%），每相差 1000 米，地价修正±1%，最大不超过±3%；

- 宗地临路状况：将宗地临道路状况分为临混合型主干道、生活型主干道、生活或交通型主干道、交通型次干道、支路五个级别，以待估宗地临街道状况指数为基准（100%），每上升或下降一个级别，地价修正±1%，最大不超过±3%；

- 宗地形状：将地形状况分为地势平坦，地势较平坦、对建筑物无影响，地势较平坦、对建筑物影响较小，地势较不平坦、需考虑坡度的影响，地势不平坦、需经过平整才能使用等五个级别，以待估宗地地形状况指数为基准（100%），将比较案例与待估宗地相比，每上升或下降一个级别，地价修正±1%，最大不超过±3%；

- 宗地面积：将宗地面积分为面积适中、对土地利用有利、面积较适中、对土地利用较有利、对土地利用略有影响、对土地利用影响较大、面积过大、过小对土地利用影响大等等五个级别(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 1%)；

- 宗地基础设施状况：将宗地基础设施状况分为三通一平、四通一平、五通一平、六通一平、七通一平共五个级别(差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为 1%)；

- 待估宗地与比较案例宗地地基条件、规划限制等均一致，故不需进行上述各项因素的修正。

- 土地剩余使用年限：

土地使用年限修正系数公式为：

$$K=[1-1/(1+r)^m]÷[1-1/(1+r)^n]$$

式中：K——土地使用年限修正系数

r——土地还原利率（采用安全利率加风险调整值法和投资风险与投资收益率综合排序插入法两种方法综合确定土地还原利率为 5.35%）

m——该委估地块剩余使用年限

n——比较实例宗地土地使用年限

d) 编制比较因素修正指数表

根据以上宗地比较因素基本情况，编制比较因素条件指数说明及修正指数表：

表 4-10 比较因素条件指数说明表

| 项目 | 待估宗地 | 湖开土 2016(工)-04 | 湖开土 2016(工)-08 | 湖开土 2016(工)-02 |
|-------------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 交易单价(元/平方米) | 待估 | 384.67 | 399.18 | 384.06 |
| 交易情况 | 正常 | 挂牌 | 挂牌 | 挂牌 |
| 交易日期 | 2016/06 | 2016/06 | 2016/06 | 2016/03 |
| 土地用途 | 工业 | 工业 | 工业 | 工业 |
| 价格类型 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 |
| 区域因素 | 交通型次干道 | 交通型主干道 | 交通型主干道 | 交通型次干道 |
| | 一面临路 | 一面临路 | 一面临路 | 一面临路 |
| | 距货运距离 | 5000-6000米 | 5000-6000米 | 5000-6000米 |
| | 地质条件 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 地形条件 | 平坦 | 平坦 | 平坦 |
| | 环境状况 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |
| | 产业集聚度 | 经济开发区 | 经济开发区 | 经济开发区 |
| | 工厂与原料地配合度 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 个别因素 | 规划限制 | 近期开发潜力大,用途不会改变,无规划限制 | 近期开发潜力大,用途不会改变,无规划限制 | 近期开发潜力大,用途不会改变,无规划限制 |
| | 宗地形状 | 形状不规则对土地利用有一定影响 | 形状对土地利用无不良影响 | 形状对土地利用无不良影响 |
| | 宗地面积 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积相对较小,对土地利用有一定影响 | 面积相对较小,对土地利用有一定影响 |
| | 宗地内基础设施 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| | 土地使用年期 | 38.31 | 49.93 | 39.98 |

表 4-11 比较因素修正指数表

| 项目 | 待估宗地 | 案例一 | 案例二 | 案例三 |
|-------------|-----------|--------|--------|--------|
| 交易单价(元/平方米) | 待估 | 384.67 | 399.18 | 384.06 |
| 交易情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易日期 | 292.27 | 292.27 | 292.27 | 288.2 |
| 土地用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 价格类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域因素 | 临道路类型 | 100 | 101 | 101 |
| | 临主要道路状况 | 100 | 100 | 100 |
| | 距码头(货运)距离 | 100 | 100 | 100 |
| | 地质条件 | 100 | 100 | 100 |
| | 地形条件 | 100 | 100 | 100 |

| | | | | | |
|------|-----------|-----|--------|--------|--------|
| | 环境状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 产业集聚度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 工厂与原料地配合度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 宗地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 宗地面积 | 100 | 99 | 99 | 99 |
| | 宗地内基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 土地使用年期 | 100 | 107.14 | 101.31 | 107.03 |

e) 因素修正

在各宗地因素条件指数的基础上，将待估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数。据此编制比较因素修正系数表，详见表 4-12。

表 4-12 比较因素修正系数表

| 项 目 | | 案例一 | 案例二 | 案例三 |
|-------------|-----------|---------------|---------------|--------------|
| 交易单价（元/平方米） | | 384.67 | 399.18 | 384.06 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易日期 | | 292.27/292.27 | 292.27/292.27 | 292.27/288.2 |
| 土地用途 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 价格类型 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 临道路类型 | 100/101 | 100/101 | 100/100 |
| | 临主要道路状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 距码头(货运)距离 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 地质条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 地形条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 环境状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 产业集聚度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 工厂与原料地配合度 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素 | 规划限制 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地形状 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 宗地面积 | 100/99 | 100/99 | 100/99 |
| | 宗地内基础设施 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |

| | | | |
|---------|------------|------------|------------|
| 土地使用年期 | 100/107.14 | 100/101.31 | 100/107.03 |
| 修正系数 | 0.9335 | 0.9872 | 0.957 |
| 修正后比准价格 | 359.09 | 394.07 | 367.55 |

C. 实例修正后的地价计算

根据表 4-12 中列举的各因素修正系数，运用市场比较法公式可分别计算出待估宗地的三个试算比准价格如下：

利用实例一计算：比准价格为 359.09 元/平方米；

利用实例二计算：比准价格为 394.07 元/平方米；

利用实例三计算：比准价格为 367.55 元/平方米；

从测算结果来看，三个交易实例修正后的价格水平有一定的差异，主要原因系选取的案例出让年限不一致造成，其测算出来的结果比较合理，故取它们的加权算术平均值作为市场比较法的比准价格，取案例 1 比准价格的 30%，案例 2 比准价格的 40%、取案例 3 比准价格的 30%。则待估宗地单位面积比准价格为：

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= \text{案例 1 比准价格} \times 30\% + \text{案例 2 比准价格} \times 40\% + \text{案例 3 比准价格} \times 30\% \\ &= 359.09 \times 30\% + 394.07 \times 40\% + 367.55 \times 30\% \\ &= 375.62 \text{ 元/平方米 (取整值)} \end{aligned}$$

即：采用市场比较法测算出待估宗地的单位土地面积在设定用途、设定年期、实际及设定开发程度前提下的出让地价为 375.62 元/平方米。

2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是以基准地价评估成果为依据，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价影响系数，对城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其计算公式如下：

$$V = V_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V ----- 土地价格；

V_{lb} ----- 某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ ----- 宗地地价修正系数；

K_j ----- 评估基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

A. 确定待估对象土地级别及基准地价

待估对象土地现状用途为工业用地，根据根据《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）、《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》等文件，对湖州市区土地级别范围的划分确定，待估宗地地处湖州市区工业IV级地段，对应的基准地价标准为298元/平方米。

B. 确定待估对象所在地价区位影响因素总修正系数 $\sum K_i$

根据《湖州市区土地定级与基准地价评估更新报告（2011年）》，工业用地IV级地价影响因素说明表（表4-13）及修正系数表（表4-14），按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表（表4-15），并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。

表4-13 湖州市区工业用地基准地价修正因素指标条件说明表

| 土地优劣程度 修正因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 劣 |
|----------------|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 工业区功能类型 | 经济开发区、高新产业区等 | 大型工业区 | 一般工业功能区 | 独立工矿点 | 零星工业 |
| 产业集聚规模 | 较级别相关企业配套协作程度平均状况有显著提高 | 较级别相关企业配套协作程度平均状况有所提高 | 级别相关企业配套协作程度平均状况 | 较级别相关企业配套协作程度平均状况有所降低 | 较级别相关企业配套协作程度平均状况有显著降低 |
| 对外交通便利度 | 较级别平均便利程度提高10%以上 | 较级别平均便利程度提高5%以上 | 较级别平均便利程度 $\pm 5\%$ 以内 | 较级别平均便利程度降低5%以上 | 较级别平均便利程度降低10%以上 |
| 基础设施完善度 | 评估宗地基础设施保证率比级别平均保证率提高10%以上 | 评估宗地基础设施保证率比级别平均保证率提高5%以上 | 级别范围内基础设施平均保证率 $\pm 5\%$ 以内 | 评估宗地基础设施保证率比级别平均保证率降低5%以上 | 评估宗地基础设施保证率比级别平均保证率降低10%以上 |
| 环境质量优劣度 | 无污染 | 基本无污染 | 一类工业 | 二、三类工业 | 重污染 |
| 区域规划限制 | 近期开发潜力大，用途不会改变，无规划限制 | 近期开发潜力较大，用途长时期不会改变，无规划限制 | 近期开发潜力一般，用途短时期不会改变，无规划限制 | 有可能受规划限制，用途有可能改变 | 受严重规划限制，用途要改变 |
| 宗地临路条件 | 主干道 | 次干道 | 一般道路 | 支路 | 其它 |
| 宗地地基承压力 | 较级别内地基平均承压力提高10%以上 | 较级别内地基平均承压力提高5%以上 | 较级别内地基平均承压力 $\pm 5\%$ 以内 | 较级别内地基平均承压力降低5%以上 | 较级别内地基平均承压力降低10%以上 |
| 洪水淹没情况 | 比级别平均概率低4倍 | 比级别平均概率低2倍 | 级别平均被淹概率 | 比级别平均概率高2倍 | 其它 |
| 地形坡度 | 较级别平均坡度小20%以上 | 较级别平均坡度小10%以上 | 级别范围内平均坡度 $\pm 10\%$ 以内 | 较级别平均坡度大10%以上 | 较级别平均坡度大20%以上 |
| 宗地形状 | -- | -- | 形状呈规则矩形，面积适中，地面平坦，地面 | 形状呈不规则矩形，面积适中，地面高差 | 呈很不规则形状，面积偏大或偏小，地面高差 |

| | | | | | |
|--|--|--|----------|----------|--------|
| | | | 高差0.2米以内 | 0.2—0.8米 | 大于0.8米 |
|--|--|--|----------|----------|--------|

表 4-14 湖州市区工业用地基准地价因素修正系数表（适用于 I-IV 级）

| 土地优劣程度 修正因素 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 工业区功能类型 | 1.0800 | 1.0400 | 1.0000 | 0.9600 | 0.9200 |
| 产业集聚规模 | 1.0800 | 1.0400 | 1.0000 | 0.9600 | 0.9200 |
| 对外交通便利度 | 1.0600 | 1.0300 | 1.0000 | 0.9700 | 0.9400 |
| 基础设施完善度 | 1.1000 | 1.0500 | 1.0000 | 0.9500 | 0.9000 |
| 环境质量优劣度 | 1.0600 | 1.0300 | 1.0000 | 0.9700 | 0.9400 |
| 区域规划限制 | 1.0400 | 1.0200 | 1.0000 | 0.9800 | 0.9600 |
| 宗地临路条件 | 1.0800 | 1.0000 | 0.9400 | 0.9200 | 0.8800 |
| 宗地地基承压力 | 1.0400 | 1.0200 | 1.0000 | 0.9800 | 0.9600 |
| 洪水淹没情况 | 1.0600 | 1.0300 | 1.0000 | 0.9700 | 0.9400 |
| 地形坡度 | 1.0400 | 1.0200 | 1.0000 | 0.9800 | 0.9600 |
| 宗地形状 | -- | -- | 1.0000 | 0.9800 | 0.9600 |

编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表。

表 4-15 待估对象地价修正因素说明及修正系数表

| 影响因素 | 指标标准 | 优劣度 | 指标标准(%) |
|---------|-----------------------------|-----|---------|
| 工业区功能类型 | 经济开发区、高新产业区等 | 优 | 1.08 |
| 产业集聚规模 | 较级别相关企业配套协作程度平均状况有显著提高 | 优 | 1.08 |
| 对外交通便利度 | 较级别平均便利程度提高 10%以上 | 优 | 1.06 |
| 基础设施完善度 | 评估宗地基础设施保证率比级别平均保证率提高 10%以上 | 优 | 1.1 |
| 环境质量优劣度 | 无污染 | 优 | 1.06 |
| 区域规划限制 | 近期开发潜力大,用途不会改变,无规划限制 | 优 | 1.04 |
| 宗地临路条件 | 次干道 | 较优 | 1 |
| 宗地地基承压力 | 较级别内地基平均承压力提高 5%以上 | 较优 | 1.02 |
| 洪水淹没情况 | 级别平均被淹概率 | 一般 | 1 |
| 地形坡度 | 较级别平均坡度小 20%以上 | 优 | 1.04 |

| | | | |
|------|--------------------------------|----|-------|
| 宗地形状 | 形状呈规则矩形，面积适中，地面平坦，地面高差 0.2 米以内 | 一般 | 1 |
| 合 计 | | | 11.48 |

C. 确定待估对象宗地个别因素修正系数的乘积 K_j

工业用地宗地个别因素修正包括交易期日修正、使用年期修正、基础设施配套费修正，根据待估对象的实际情况分别进行上述个别因素的修正，从而确定出待估对象的个别因素修正系数，确定过程如下：

① 确定期日修正系数 K_1

《湖州市区土地定级与基准地价评估更新报告（2011 年）》设定的基准地价估价基准日为 2011 年 01 月 01 日，于 2012 年 01 月 17 日公布执行，待估对象的评估基准日为 2016 年 06 月 30 日，与基准地价的评估基准日相距 5.5 年，与公布实施日 4.45 年，则应对交易期日进行修正。参考中国地价动态监测系统公布 2011 年第 1 季度~2016 年第 2 季度湖州市地价指数及增长率状况，并结合湖州市区土地市场情况以及估价对象所处区域土地市场的发展状况，确定从 2011 年至评估基准日，工业用地期日修正系数为 $K_1=[284 \times (1+1.41\%) \times (1+1.48\%)]/241=1.213$ 。

表 4-16 湖州市地价指数情况一览表

| 年度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
|------|-----|-----|-----|-----|
| 2015 | 334 | 284 | 448 | 284 |
| 2014 | 333 | 284 | 448 | 276 |
| 2013 | 336 | 286 | 452 | 276 |
| 2012 | 331 | 285 | 446 | 270 |
| 2011 | 329 | 284 | 452 | 255 |
| 2010 | 295 | 258 | 392 | 241 |
| 2009 | 254 | 220 | 337 | 214 |

注：中国地价动态监测系统

表 4-17 湖州地价指数情况一览表

| 年度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
|------|-------|-------|-------|-------|
| 2016 | - | - | - | - |
| 2015 | 0.25 | 0.02 | 0 | 2.96 |
| 2014 | -0.8 | -0.63 | -0.93 | 0 |
| 2013 | 1.43 | 0.28 | 1.36 | 2.33 |
| 2012 | 0.46 | 0.39 | -1.18 | 5.93 |
| 2011 | 11.42 | 10.26 | 15.26 | 5.74 |
| 2010 | 16.18 | 16.97 | 16.4 | 12.32 |
| 2009 | 4.14 | 9.18 | 3.21 | 8.59 |

| | | | | |
|------|------|-----|------|-------|
| 2008 | 15.4 | 7.7 | 18.4 | 11.06 |
|------|------|-----|------|-------|

注：中国地价动态监测系统

表 4-18 湖州地价指数情况一览表

| 年度 | 季度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
|------|----|-------|-------|-------|-------|
| 2016 | 2 | 3.85 | 1.95 | 4.48 | 1.41 |
| 2016 | 1 | 4.09 | 2.93 | 4.54 | 1.48 |
| 2015 | 4 | 1.63 | 1.11 | 1.77 | 1.89 |
| 2015 | 3 | 1.65 | 0.92 | 1.88 | 1.26 |
| 2015 | 2 | 0.77 | 0.69 | 0.8 | 0.88 |
| 2015 | 1 | 0.51 | 0.54 | 0.48 | 0.93 |
| 2014 | 4 | 0.21 | 0.41 | 0.12 | 0.89 |
| 2014 | 3 | 0.83 | 1.47 | 0.65 | 0.72 |
| 2014 | 2 | 2.4 | 2.03 | 2.59 | 1.52 |
| 2014 | 1 | 2.97 | 2.34 | 3.28 | 1.36 |
| 2013 | 4 | -0.3 | -0.44 | -0.28 | 0 |
| 2013 | 3 | 0.35 | 0.37 | 0.28 | 0.69 |
| 2013 | 2 | 0.25 | 0.09 | 0.2 | 0.69 |
| 2013 | 1 | 0.1 | 0.25 | 1.15 | 0.93 |
| 2012 | 4 | 0.46 | 0.02 | 0.58 | 0.23 |
| 2012 | 3 | -0.15 | 0.58 | -0.25 | 2.15 |
| 2012 | 2 | -0.51 | -1.19 | -1.74 | -0.24 |
| 2012 | 1 | 0.67 | 1 | 0.24 | 3.7 |
| 2011 | 4 | 0.51 | -0.23 | 0.65 | 1.5 |
| 2011 | 3 | 5.43 | 6.96 | 6.49 | 2.57 |
| 2011 | 2 | 3.97 | 3.27 | 4.46 | 1.04 |
| 2011 | 1 | 2.17 | 0.05 | 2.95 | 0.52 |
| 2010 | 4 | 10.75 | 12.81 | 10.33 | 8.81 |

注：中国地价动态监测系统

② 确定使用年期修正系数 K_2

本次评估待估对象评估定义为国有出让土地，剩余使用年限按工业最高出让年限为 50 年修正，则根据《湖州市区土地定级与基准地价评估更新报告——工业用地使用年期修正系数表》，38.31 年对应的年期修正系数 $K_2=0.9331$ 。

不考虑待估宗地剩余年限 38.31 年内土地还原利率的波动因素，年期修正系数则为：

$$\begin{aligned}
 \text{年期修正系数 } K &= [1-1/(1+r)^m] / [1-1/(1+r)^n] \\
 &= [1-1/(1+5.35\%)^{38.31}] / [1-1/(1+5.35\%)^{50}] \\
 &= 0.9331
 \end{aligned}$$

其中： r ---土地还原率 5.35%（土地还原利率采用安全利率+风险调整值）

m ---评估设定待估宗地土地剩余使用年期 38.31 年；

n----基准地价设定的土地使用年期 50 年；

安全利率可选评估基准日时一年期国债利率或中国人民银行公布的一年期(含一年)存款年利率；风险调整值根据待估对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。

③ 市场地价的土地开发状态修正 K_3

土地开发状态修正主要是将样本地价统一修正到设定的熟地“五通一平”下。具体修正时，土地开发程度高于设定开发程度的，进行加价修正；对于土地开发程度低于设定开发程度的，则进行减价修正。修正公式如下：

$$V=V_0\pm K_i$$

式中：V---修正到设定开发程度下的土地价格

V_0 ---土地实际交易价格

K_i ---第 i 项基础设施的投资差价（元/平方米）

根据《湖州市区土地定级与基准地价评估更新报告（2011 年）》文件来确定其基础设施修正值，湖州市区 IV 工业用地基准地价设定开发程度为“五通”【即宗地红线内“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）】；待估对象位于湖州市经济技术开发区田横路 988 号，实际开发程度“五通一平”与基准地价内涵定义的开发程度“五通一平”是一致，因此无需进行土地开发程度的修，则宗地开发状态修正系数 $K_3=1.0$ 。

D. 确定对基准地价修正后的结果

将以上计算出的各因素修正系数代入基准地价计算公式，则得出评估对象单位面积土地价格为：

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} &= \text{基准地价} \times (1 \pm \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \\ &= 298 \times (1 + 11.48\%) \times 1.213 \times 0.9331 \times 1.0 \\ &= 376.02 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

采用基准地价系数修正法测算的待估宗地单位土地面积在设定用途、设定年期 38.31 年、实际及设定开发程度前提下的出让地价为 376.02 元/平方米。

3) 地价的确定

经评估人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择市场比较法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估，两种方法求得的结果基本相当。基准地价系数修正法与市场比较法都具有一定的适宜性

和较高的可信度，考虑到地域差异以及本次评估目的，所以本次评估取两种方法结果的算数平均值作为待估对象的评估价格。即：

$$\begin{aligned} \text{单位面积地价} &= (\text{市场比较法评估单价} + \text{基准地价系数修正法评估单价}) \div 2 \\ &= (375.62 + 376.02) \div 2 \\ &= 376.00 \text{ 元/平方米} \quad \text{取整值} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{亦即：委估对象总地价} &= 376.00 \times 76471 \\ &= 28,753,100.00 \text{ 元} \quad \text{取整值} \end{aligned}$$

因投资性房地产【培训中心及公寓楼部分 1-3 层出租建筑面积为 5000 平方米】分摊的土地面积（即实际占用面积）11000 平方米（根据协和华东提供的《出租房屋土地使用情况说明》确定）与地上建筑物合并评估，其土地价值为 $11000 \times 376.00 = 4,136,000.00$ 元在投资性房地产中反映。即委估宗地（面积为 $76471 - 11000 = 65471$ 平方米）总地价为 $28,753,100.00 - 4,136,000.00 = 24,617,100.00$ 元。

（十）评估结果及评评估价值增减原因的分析

1、估价结果

评估人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和评估程序，选择合适的评估方法，评估得到待估对象在评估设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权评估价值为 24,617,100.00 元，较账面值增值 21,995,832.49 元，增值率为 839.13 %。土地使用权评估价值结果详见“无形资产评估汇总表”、“无形资产—土地使用权评估明细表”。

土地使用权评估结果汇总表

金额单位：人民币元

| 序号 | 土地权证编号 | 证载面积(m ²) | 评估面积(m ²) | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|---------------|---------------|--------|
| 宗地 1 | 湖土国用(2009)第 9-7173 号 | 76741 | 65741 | 2,621,267.51 | 24,617,100.00 | 21,995,832.49 | 839.13 |
| 合计 | | 76471 | 65471 | 2,621,267.51 | 24,617,100.00 | 21,995,832.49 | 839.13 |

已扣除投资性房地产实际占有的 11000 m²（根据协和华东提供的《出租房屋土地使用情况说明》确定）的土地价值 4,136,000 元，其价值在投资性房地产中评估。土地使用权实际评估面积为 65471 m²。

2、评估价值增减原因的分析

土地使用权评估增值 2,199.58 万元，评估增值的主要原因系被评估单位取得土地使用权的时间较早，此外政府为了招商引资、吸引企业入驻，在土地供给上给予了许

多优惠政策，减免了部分税费，企业取得成本较低；待估宗地周边环境逐年好转，基础设施不断完善；政府对土地补偿费、安置补助费等相关土地开发费用不断提高，导致土地取得成本不断加大；且土地为稀有资源，价值逐年上升，土地价格不断上涨，故造成土地评估增值。

二、无形资产-其他无形资产

➤ 账面其他无形资产

（一）评估范围

协和华东的其他无形资产为 2 项专利技术独占许可权，2 项商标许可使用权，账面价值 20,110.96 元。

（二）评估程序及方法

对 2 项专利技术独占许可权，评估人员了解了上述专利技术的主要功能和特点，核对了相关专利技术许可合同、发票、付款凭证等资料，协和华东已全额支付合同所载专利使用费，权利为其所有。查询国家知识产权局专利查询系统，截止评估基准日，2 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，故按 0 确认评估值。

对 2 项商标许可使用权，评估人员了解核对了相关明细账、合同协议、会计凭证等资料，账面商标许可使用权为股东协和基因无形资产出资，已于 2013 年摊销完毕，经向有关人员了解，近年协和华东实际经营中，已不再使用此商标，协和华东已出具承诺与说明，故按 0 确认评估值。

（三）评估结果

其他无形资产的评估值为 0.00 元，评估减值 20,110.96 元，减值率为 100.00 %。

➤ 账外其他无形资产

（一）评估范围

纳入本次评估范围的账外其他无形资产系协和华东申报的 7 项专利技术，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 |

| 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 |
|----|------------------|---------------|------|------|------------|------------|
| 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 |

（二）无形产权属核实及价值定义

委估无形资产系协和华东申报的7项专利技术，评估人员首先查看了相关专利证书，核实申报的7项专利技术其权属均为协和华东无误，权属清晰明确。

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。

（三）评估假设前提

假设前提一：假设委估无形资产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人知识产权的任何受国家法律依法保护的权利。

假设前提二：本次预测是基于现有的市场情况，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如经济危机、恶性通货膨胀等因素。

假设前提三：本次预测是基于现有的国家法律、法规、税收政策以及银行利率等政策，不考虑今后的不可预测的重大变化。

假设前提四：被评估单位提供的所有评估资料真实、可靠、完整。

假设前提五：无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估无形资产产生重大不利影响。

假设前提六：委估无形资产经济效果的真实存在，在未来年度正常使用情况下能为产权持有者带来经济效益。

（四）评估方法

无形资产的评估方法有三种，即成本法、市场法和收益法。

一般认为，技术类无形资产的价值用重置成本很难反映其价值。因为该类资产的价值通常主要表现在科技人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估无形资产的自身特点及市场交易情况，根据我们的市场调查及有关介绍，目前国内难于收集到足够的同类交易案例，且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，故不宜采用市场法。

综上所述，结合本次评估的无形资产特点，我们确定采用收益法进行评估。

收益法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。运用收益现值法是用无形资产创造的现金流的折现价值来确定委估无形资产的公平市场价值。

（五）评估过程说明

收益法，具体评估方法为基于收益法途径的收入提成率法。所谓收入提成评估方法是基于无形资产在产品的研发、生产、销售过程中，被评估无形资产对产品创造收益流的贡献为基础估算无形资产价值的一种方法。根据资产评估中的贡献原则，我们可以采用适当方法估算确定无形资产对全部收益流的贡献率，并进而确定无形资产对收益流的贡献，再选取恰当的折现率，将无形资产对收益流的贡献折为现值，以此作为无形资产的评估价值方法。运用该方法一般分为如下几个步骤：

1. 确定无形资产的经济寿命期，预测在经济寿命期内的销售收入；
2. 分析确定无形资产提成率；
3. 计算无形资产对销售收入的贡献；
4. 采用适当折现率将无形资产对销售收入的贡献折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；
5. 将经济寿命期内无形资产对销售收入的贡献的现值相加，确定其公平市场价值。

（六）委估无形资产经济寿命年限

一般认为技术是有经济寿命周期的，经济寿命周期长的技术价值相对较高，经济寿命周期短的技术价值相对较低。技术经济寿命主要受新的可以取而代之的技术出现时间的影响，另外技术经济寿命也会由于国家产业政策改变、技术产品盈利能力降低等原因受到影响。本次评估根据技术及产品市场特点，结合协和华东技术部、营销部相关人员的建议，预计被评估专利技术评估基准日后剩余的经济寿命约为5年，即至2021年。

（七）估算过程说明

1. 销售收入预测

协和华东申报的账外其他无形资产为7项专利技术，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 |

对收益的预测是由被评估单位管理当局根据其中长期发展规划提供，评估人员分析了管理当局提出的预测数据并与管理当局讨论了有关预测的假设、前提及预测依据，最终以管理当局提供的评估人员认为合理的预测进行估算，协和华东的主营业务收入预测如下，具体测算过程详见下文“第六部分 收益法评估技术说明——六 评估预测说明”。

| 项目 | 未来预测 | | | | | |
|--------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 主营业务收入 | 1,895.04 | 3,994.19 | 4,233.49 | 4,479.38 | 4,735.13 | 4,957.25 |

2. 对比公司的选取

在本次评估中对对比公司的选择标准如下：

- 对比公司近年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有一年上市历史；
- 对比公司只发行人民币A股；
- 对比公司所从事的行业或经营范围包含生物科技业，或者受相同经济因素

的影响，并且主营该行业历史不少于2年

根据上述原则，我们选取了舒泰神、天坛生物、中源协和、达安基因4家上市公司作为对比公司。

关于对比公司的选取详见下文收益法评估技术说明“七 折现率的预测（一）对比公司的选取”。

3. 无形资产技术提成率的预测

根据上述四家对比公司2014~2016年03月的财务报告，本次评估选取2014-2016年03月的资本结构数据的平均值作为对比公司的资本结构，可以得出对比公司的资本结构如下：

| 对比对象 | 股票代码 | 营运资金比重 % | | | 有形非流动资产比重% | | | 无形非流动资产比重 % | | |
|------|-----------|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-------------|------------|-----------|
| | | 2014/12/31 | 2015/12/31 | 2016/3/31 | 2014/12/31 | 2015/12/31 | 2016/3/31 | 2014/12/31 | 2015/12/31 | 2016/3/31 |
| 舒泰神 | 300204.SZ | 43.9% | 23.9% | 33.9% | 10.4% | 5.3% | 7.1% | 45.7% | 70.8% | 59.0% |
| 天坛生物 | 600161.SH | 11.3% | 7.3% | 9.8% | 39.7% | 33.1% | 38.6% | 49.0% | 59.5% | 51.7% |
| 中源协和 | 600645.SH | -9.7% | -1.4% | -3.4% | 6.4% | 6.4% | 12.3% | 103.4% | 94.9% | 91.1% |
| 达安基因 | 002030.SZ | 12.8% | 13.7% | 19.2% | 4.8% | 2.5% | 3.3% | 82.4% | 83.8% | 77.5% |
| 平均值 | | 14.6% | 10.9% | 14.9% | 15.3% | 11.8% | 15.3% | 70.1% | 77.3% | 69.8% |
| 3期平均 | | 13.4% | | | 14.2% | | | 72.4% | | |

我们进一步分析了上述对比公司的主营业务收入、利润和现金流水平，可以认为公司的现金流是由公司所有资本共同创造的，因此无形资产创造的现金流应该是无形

资产在资本结构中所占比率与主营业务现金流的乘积。另一方面，我们发现上述无形资产实际上是组合无形资产，包括技术、商标和商誉等。由于相关产品含有一定技术，商标、公司品牌等实际也与技术密切相关，高技术、高质量标准是决定产品质量和品牌价值的重要因素。技术对产品价值的贡献相对较大，技术的先进性与成熟性在很大程度上决定了企业的竞争力。所以，在上述组合无形资产中，技术是占据较大份额的，我们认为应该占据 30% 的份额。因此，我们可以得出技术创造的现金流，和技术创造的现金流占同期主营业务收入的比关系，即技术对主营业务收入的贡献率。详见下表：

| 对比公司名称 | 股票代码 | 年份 | 无形非流动资产在资本结构中所占比例 | 无形非流动资产中技术所占比重 | 技术在资本结构中所占比重 | 相应年份的业务税息折旧/摊销前利润 EBITDA | 技术对主营业务现金流的贡献 | 相应年份的主营业务收入 | 技术提成率 |
|-----------|-----------|------------|-------------------|----------------|---------------|--------------------------|---------------|-------------|--------------|
| B | C | D | E | F | G=E*F | H | I=G*H | J | K=I/J |
| 舒泰神 | 300204.SZ | 2014/12/31 | 45.74% | 30.00% | 13.72% | 20,313.24 | 2,787.43 | 109,300.34 | 2.55% |
| | | 2015/12/31 | 70.80% | 30.00% | 21.24% | 26,710.69 | 5,673.10 | 124,789.18 | 4.55% |
| | | 2016/3/31 | 59.03% | 30.00% | 17.71% | 6,551.43 | 1,160.24 | 27,811.25 | 4.17% |
| 天坛生物 | 600161.SH | 2014/12/31 | 48.98% | 30.00% | 14.69% | 58,443.83 | 8,587.41 | 182,655.11 | 4.70% |
| | | 2015/12/31 | 59.52% | 30.00% | 17.86% | 57,382.50 | 10,245.99 | 161,798.60 | 6.33% |
| | | 2016/3/31 | 51.68% | 30.00% | 15.50% | 3,070.30 | 475.98 | 36,017.14 | 1.32% |
| 中源协和 | 600645.SH | 2014/12/31 | 103.36% | 30.00% | 31.01% | 11,604.76 | 3,598.46 | 47,686.46 | 7.55% |
| | | 2015/12/31 | 94.93% | 30.00% | 28.48% | 17,582.79 | 5,007.24 | 70,899.49 | 7.06% |
| | | 2016/3/31 | 91.11% | 30.00% | 27.33% | 2,585.35 | 706.65 | 17,126.01 | 4.13% |
| 达安基因 | 002030.SZ | 2014/12/31 | 82.42% | 30.00% | 24.73% | 16,163.40 | 3,996.72 | 108,615.34 | 3.68% |
| | | 2015/12/31 | 83.79% | 30.00% | 25.14% | 18,049.23 | 4,537.25 | 147,433.91 | 3.08% |
| | | 2016/3/31 | 77.51% | 30.00% | 23.25% | 2,141.44 | 497.98 | 33,489.57 | 1.49% |
| 对比公司技术提成率 | | | | | 21.72% | | | | 4.22% |

根据上表测算结果，四家对比公司于近三期的无形资产提成率平均值为 4.22%。我们确定协和华东无形资产提成率为 4.22%。

我们认为，现有无形资产技术水平比较先进，目前的贡献率应该较高，为了能满足进一步满足客户需要和占领市场的需要，上述无形资产需要进行不断的改进和完善，现有无形资产的贡献率会逐步下降。因此，本次评估的无形资产对每年经营现金流的贡献应该是呈下降趋势。综合上述分析，我们考虑本次评估的技术贡献率按从 2016 年开始每年 15% 的趋势下降。

3. 确定无形资产对现金流的贡献

通过上述专有技术提成率的估算和对产品销售收入的预测，可以得出专有技术的贡献 = \sum (相关产品年销售收入净值 \times 年技术提成率)

4. 折现率的预测

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。本次评估的折现率我们采用对比公司的无形资产投资回报率作为评估的折现率。

WACC (Weighted Average Cost of Capital) 代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

1) 股权回报率的确定 (CAPM)

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型 (Capital Asset Pricing Model or “CAPM”)。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中：

R_e : 股权回报率

R_f : 无风险回报率

β : 风险系数

ERP: 市场风险超额回报率

R_s : 公司特有风险超额回报率

分析 CAPM 我们采用以下几步：

第一步：确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限在 5-10 年区间的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率，请详见附表《国债到期收益率计算表》。

我们以上述国债到期收益率的平均值 3.15% 作为本次评估的无风险收益率。

第二步：确定股权风险收益率

股权风险收益率是投资者投资股票场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（Equity Risk Premium）。

借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP：

- 确定衡量股市整体变化的指数：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数。目前国内沪、深两市有许多指数，但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算美国 ERP 时选用标准普尔 500（S&P500）指数的经验，我们在估算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数。沪深 300 指数是 2005 年 4 月 8 日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数，该指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成，以综合反映沪深 A 股市场整体表现。沪深 300 指数为成份指数，以指数成份股自由流通股本分级靠档后的调整股本作为权重，因此选择该指数成份股可以更真实反映市场中投资收益的情况。

- 收益率计算年期的选择：所谓收益率计算年期就是考虑到股票价格是随机波动的，存在不确定性，因此为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动，我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率，以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择 10 年为间隔期为计算 ERP 的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。另一方面，我们知道中国股市起始于上世纪 90 年代初期，但最初几年发展极不规范，直到 1997 年之后才逐渐走上正规，考虑到

上述情况，我们在测算中国股市 ERP 时，计算的最早滚动时间起始于 1997 年，我们具体采用“向前滚动”的方法分别计算了 2005、2006、2007、...2013 和 2014 年的 ERP，也就是 2005 年 ERP 的计算采用的年期为 1997 年到 2005 年数据（此时年限不足 10 年），该年度 ERP 的含义是如果在 1998 年购买指数成份股股票持有到 2005 年后每年平均超额收益率；2006 年的 ERP 计算采用的年限为 1997 年到 2006 年（此时年限也不足 10 年），该年度 ERP 的含义是如果在 1997 年购买指数成份股股票持有到 2005 年后每年平均超额收益率；以此类推，例如，当计算 2010 年 ERP 时我们采用的年限为 2001 年到 2010 年（10 年年期），该年度 ERP 的含义是如果在 2001 年购买指数成份股股票持有到 2010 年后每年平均超额收益率。

● 指数成份股的确定：沪深 300 指数的成份股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成份股，即当计算 2011 年 ERP 时采用 2011 年底沪深 300 指数的成份股；计算 2010 年 ERP 时采用沪深 300 指数 2010 年底的成份股。对于 2003~2004 年沪深 300 指数没有推出之前，我们采用“外推”的方式，即采用 2005 年年底沪深 300 指数的成份股外推到上述年份，既 2003~2004 年的成份股与 2005 年末保持不变。

● 数据的采集：本次 ERP 测算我们借助 Wind 资讯的数据系统提供所选择的各成份股每年年末的交易收盘价。由于成份股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，因此我们需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是 Wind 数据中的年末“复权”价。例如在计算 2011 年 ERP 时选用数据是从 2002-12-31 起至 2011-12-31 止的以 1997 年 12 月 31 日为基准的年末复权价，上述价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

● 年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

算术平均值计算方法：

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = (P_i - P_{i-1}) / P_i \quad (i=1, 2, 3, \dots, N)$$

式中： R_i 为第 i 年收益率， P_i 为第 i 年年末交易收盘价(复权)

设第 1 年到第 n 年的收益平均值为 A_n ，则：

$$A_n = \sum_{i=1}^n R_i / N$$

式中： A_n 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3,\dots,9$ ， N 是计算每年 ERP 时的有效年限。

几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{P_i / P_1} - 1 \quad (i=2,3,\dots,N)$$

式中： P_i 为第 i 年年末交易收盘价(后复权)

● 无风险收益率 R_{fi} 的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率 R_{fi} ，本次测算我们采用国债的到期收益率（Yield to Maturate Rate）作为无风险收益率。我们首先选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债，然后根据国债每年年末距到期日的剩余年限的长短将国债分为两部分，分别为每年年末距国债到期日剩余年限超过 5 年但少于 10 年的国债和每年年末距国债到期日剩余年限超过 10 年的国债，最后分别计算上述两类国债到期收益率的平均值作为每年年末的距到期剩余年限超过 10 年无风险收益率 R_f 和距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年的 R_f 。

● 估算结论：

将每年沪深 300 指数成份股收益算术平均值或几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年算术或几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重；每年 ERP 的估算分别采用如下方式：

算术平均值法：

$$ERP_i = A_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots,N)$$

几何平均值法：

$$ERP_i = C_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots,N)$$

通过估算 2006-2015 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，结果如下：

| 序号 | 年分 | Rm算术平均值 | Rm几何平均值 | 无风险收益率Rf(距到期剩余年限超过10年) | ERP=Rm算术平均值-Rf | ERP=Rm几何平均值-Rf | 无风险收益率Rf(距到期剩余年限超过5年但小于10年) | ERP=Rm算术平均值-Rf | ERP=Rm几何平均值-Rf |
|----|---------------|---------|---------|------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| 1 | 2006 | 36.68% | 22.54% | 3.55% | 33.13% | 18.99% | 2.93% | 33.75% | 19.61% |
| 2 | 2007 | 55.92% | 37.39% | 4.30% | 51.62% | 33.09% | 3.85% | 52.07% | 33.54% |
| 3 | 2008 | 27.76% | 0.57% | 3.80% | 23.96% | -3.23% | 3.13% | 24.63% | -2.56% |
| 4 | 2009 | 45.41% | 16.89% | 4.09% | 41.32% | 12.80% | 3.54% | 41.87% | 13.35% |
| 5 | 2010 | 41.43% | 15.10% | 4.25% | 37.18% | 10.85% | 3.83% | 37.60% | 11.27% |
| 6 | 2011 | 25.44% | 0.12% | 3.98% | 21.46% | -3.86% | 3.41% | 22.03% | -3.29% |
| 7 | 2012 | 25.40% | 1.60% | 4.15% | 21.25% | -2.55% | 3.50% | 21.90% | -1.90% |
| 8 | 2013 | 24.69% | 4.26% | 4.32% | 20.37% | -0.06% | 3.88% | 20.81% | 0.38% |
| 9 | 2014 | 41.88% | 20.69% | 4.31% | 37.57% | 16.37% | 3.73% | 38.15% | 16.96% |
| 10 | 2015 | 31.27% | 15.55% | 4.12% | 27.15% | 11.43% | 3.29% | 27.98% | 12.26% |
| 11 | 平均值 | 36.86% | 13.46% | 4.09% | 31.50% | 9.38% | 3.51% | 32.08% | 9.96% |
| 12 | 最大值 | 55.92% | 37.39% | 4.32% | 51.62% | 33.09% | 3.88% | 52.07% | 33.54% |
| 13 | 最小值 | 24.69% | 0.12% | 3.55% | 20.37% | -3.86% | 2.93% | 20.81% | -3.29% |
| 14 | 剔除最大、最小值后的平均值 | 34.41% | 12.15% | 4.13% | 30.38% | 8.08% | 3.53% | 30.99% | 8.67% |

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此我们认为采用几何平均值计算的 Cn 计算得到 ERP 更切合实际，由于本次评估专利技术评估基准日后剩余的经济寿命约为 5 年，因此我们认为选择 ERP = 8.67% 作为目前国内股权超额收益率 ERP 未来期望值比较合理。

第三步：确定对比公司相对于股票市场风险系数 β (Levered β)。

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前国内 Wind 资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，股票市场指数选择的是沪深 300 指数，选择沪深 300 指数主要是考虑该指数是国内沪深两市第一个跨市场指数，并且组成该指数的成份股是各行业内股票交易活跃的领头股票。选择该指数最重要的一个原因是我们在估算国内股票市场 ERP 时采用的是沪深 300 指数的成份股，因此在估算 β 值时需要与 ERP 相匹配，因此应该选择沪深 300 指数。

采用上述方式估算的 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

第四步：估算公司特有风险收益率 R_s

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合(Portfolio)的组合投资回报率，

资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

公司的特有风险超额收益率，目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响，公司资产规模小、投资风险就会相对增加，因此超额收益率就高，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，因此超额收益率就低。企业资产规模与投资风险这种关系已被投资者广泛接受。

但是公司的特有风险还与其他方面的因素有关，例如，与企业的盈利状态有关，具体的说就是盈利的公司投资风险要低于亏损的公司，盈利能力越强，企业的投资风险就应该越低，超额收益率就相对较低。另外特有风险还会与公司其他的一些特别因素相关，如供货渠道单一、依赖特定供应商或销售产品品种少等。

综上考虑协和华东特有风险收益率为 1%。

第五步：计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式 $Re=Rf+\beta\times ERP+Rs$ 中，我们就可以计算出对被评估单位的股权期望回报率。

CAPM 的计算请详见附表-《折现率计算表》。

2) 债券回报率的确定

在中国，对债权收益率的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。

本次评估参考现在有效的一年期贷款基准利率，结合企业融资能力，确定 4.35% 作为债权年期望回报率。

3) 总资本加权平均回报率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

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

其中：WACC=加权平均总资本回报率；

E= 股权价值；

Re= 期望股本回报率；

D= 付息债权价值；

Rd= 债权期望回报率；

T= 企业所得税率；

WACC 的计算请详见附表《加权资金成本计算表》。

4) 对比公司无形资产投资回报率的确定

上述计算的 WACC 可以理解为投资企业全部资产的期望回报率，企业全部资产包括流动资产、固定资产和无形资产组成。WACC 可以用下式表述：

$$WACC = (W_c \times R_c + W_f \times R_f + W_i \times R_i) * (1 - T)$$

其中：Wc：为流动资产（资金）占全部资产比例；

Wf：为固定资产（资金）占全部资产比例；

Wi：为无形资产（资金）占全部资产比例；

Rc：为投资流动资产（资金）期望回报率；

Rf：为投资固定资产（资金）期望回报率；

Ri：为投资无形资产（资金）期望回报率；

T：为企业所得税税率。

我们知道，投资流动资产所承担的风险相对最小，因而期望回报率应最低。我们取一年内平均银行贷款利率为投资流动资产期望回报率。投资固定资产所承担的风险较流动资产高，因而期望回报率比流动资产高，我们取银行 5 年以上平均贷款利率为投资固定资产的期望回报率。

$$\text{我们将上式变为 } R_i = \frac{WACC - W_c \times R_c \times (1 - T) - W_f \times R_f \times (1 - T)}{W_i \times (1 - T)}$$

计算 Ri 为投资无形资产的期望回报率。

对于流动资产我们在估算中采用企业营运资金，计算公式如下：

营运资金 = 流动资产合计 - 流动负债合计 + 短期银行借款 + 其他应付款等 + 一年内到期的长期负债等。

5) 本次评估无形资产折现率的确定

根据上述无形资产投资回报率的计算公式得出对比公司的无形资产投资回报率平均值为 15.90%。故本次评估选用 15.90% 作为委估无形资产的折现率，请详见表《无形资产回报率计算表》。

（八）评估结论

经评估估算，委估账外其他无形资产的评估价值为 420.00 万元（取整）。

具体详见《无形资产评估计算表》。

第七 流动负债评估技术说明

一、应付款项的评估

（一）评估范围

纳入本次评估范围的应付款项包括应付账款、预收款项、其他应付款，其中：应付账款主要为应支付的货款、工程款、服务费，共 75 笔，账面价值 2,754,281.15 元；预收账款，主要为预收的存储费、房租押金，共 3 笔，账面价值 138,979,586.72 元；其他应付款，主要为应支付的社保款、水电费、存储费、市场费用、不明储户汇款等，共 14 笔，账面价值 5,220,499.67 元。

（二）评估程序及方法

对应付账款，评估人员核查了相关合同和会计凭证，审查核实了评估基准日收到但尚未处理的所有发票，以防止漏记或多记应付账款，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；对预收账款，评估人员抽查了相关合同和会计凭证，评估人员按企业会计制度规定确定销售收入和预收账款，以防止漏记收入和税金；对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、账簿，确认会计记录的事实可靠性。应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值。

（三）评估结果

应付账款的评估价值为 2,754,281.15 元，评估无增减值；

预收账款的评估价值为 138,979,586.72 元，评估无增减值；

其他应付款的评估价值为 5,220,499.67 元，评估无增减值。

二、应付职工薪酬的评估

（一）评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。主要为工资奖金、工会经费、职工教育费，账面价值 1,506,483.82 元。

（二）评估程序及方法

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实，同时查阅明细账、入

账凭证，检查各项目的计提、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎企业规定的各项相应政策，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

（三）评估结果

应付职工薪酬的评估价值为 1,506,483.82 元，评估无增减值。

三、应交税费的评估

（一）评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算企业所得税、代扣代缴个人所得税、房产税、土地使用税，账面价值 1,056,828.61 元。

（二）评估程序及方法

对应交税费评估人员首先了解协和华东适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，评估人员核对了应交税费计提的依据和计提的比例，账务记录属实，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

（三）评估结果

应交税费的评估价值为 1,056,828.61 元，评估无增减值。

四、应付股利的评估

（一）评估范围

应付股利为应分配给滨海投资的股利，账面价值 900,000.00 元。

（二）评估程序及方法

评估人员对投资协议、公司章程、利润分配股东会决议、会计凭证、发票、银行汇款单据等相关资料进行查阅。协和华东 2006 年累计未分配利润为 14,216,331.99 元，2007 年 04 月 15 日，协和华东股东会决议同意向股东分红 10,000,000.00 元，截至评估基准日，协和华东已向股东分红 9,100,000.00 元，仅滨海投资尚有 900,000.00 元股利待支付。经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以基准日后应实际承付股东的分配利润确定评估值。

（三）评估结果

应付股利的评估价值为 900,000.00 元，评估无增减值。

第八 资产基础法评估结果

根据以上评估工作得出资产基础法评估结果如下：

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| 一、流动资产合计 | 172,927,953.67 | 172,078,161.76 | -849,791.91 | -0.49 |
| 货币资金 | 14,317,572.28 | 14,317,572.28 | | |
| 应收账款 | 5,104,760.85 | 5,104,760.85 | | |
| 预付款项 | 252,046.32 | 218,622.94 | -33,423.38 | -13.26 |
| 应收利息 | 27,152.33 | 27,152.33 | | |
| 其他应收款 | 151,824,537.81 | 151,824,537.81 | | |
| 存货 | 1,112,632.95 | 296,264.42 | -816,368.53 | -73.37 |
| 一年内到期的非流动资产 | 159,000.00 | 159,000.00 | | |
| 其它流动资产 | 130,251.13 | 130,251.13 | | |
| 二、非流动资产合计 | 54,692,089.88 | 102,971,065.91 | 48,278,976.03 | 88.27 |
| 长期应收款 | 289,945.18 | 289,945.18 | | |
| 投资性房地产 | 5,876,667.63 | 11,258,420.00 | 5,381,752.37 | 91.58 |
| 固定资产 | 31,650,590.87 | 48,372,093.00 | 16,721,502.13 | 52.83 |
| 其中：建筑物类 | 25,200,185.80 | 38,985,832.00 | 13,785,646.20 | 54.70 |
| 设备类 | 6,450,405.07 | 9,386,261.00 | 2,935,855.93 | 45.51 |
| 无形资产 | 2,641,378.47 | 28,817,100.00 | 26,175,721.53 | 990.99 |
| 其中：土地使用权 | 2,621,267.51 | 24,617,100.00 | 21,995,832.49 | 839.13 |
| 其他无形资产 | 20,110.96 | 4,200,000.00 | 4,179,889.04 | 20,784.13 |
| 长期待摊费用 | 6,609,433.63 | 6,609,433.63 | | |
| 递延所得税资产 | 746,719.90 | 746,719.90 | | |
| 其他非流动资产 | 6,877,354.20 | 6,877,354.20 | | |
| 三、资产总计 | 227,620,043.55 | 275,049,227.67 | 47,429,184.12 | 20.84 |
| 四、流动负债合计 | 150,417,679.97 | 150,417,679.97 | | |
| 应付账款 | 2,754,281.15 | 2,754,281.15 | | |
| 预收款项 | 138,979,586.72 | 138,979,586.72 | | |
| 应付职工薪酬 | 1,506,483.82 | 1,506,483.82 | | |
| 应交税费 | 1,056,828.61 | 1,056,828.61 | | |
| 应付股利 | 900,000.00 | 900,000.00 | | |
| 其它应付款 | 5,220,499.67 | 5,220,499.67 | | |
| 五、非流动负债合计 | 0.00 | 0.07 | | |
| 六、负债合计 | 150,417,679.97 | 150,417,679.97 | | |
| 七、净资产(所有者权益) | 77,202,363.58 | 124,631,547.70 | 47,429,184.12 | 61.43 |

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

第六部分 收益法评估技术说明

一、 被评估单位概况

（一）公司发展及现状

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。

（二）公司经营状况简介

1. 公司主要产品和服务

根据内容和模式不同，协和华东的业务可以划分为干细胞检测存储业务和其他业务。

1) 干细胞检测存储业务

干细胞是具有自我复制和多向分化潜能的原始细胞，是机体的起源细胞，是形成人体各种组织器官的原始细胞。干细胞治疗是把健康的干细胞移植到病人或自己体内，以达到修复病变细胞或重建功能正常的细胞和组织的目的。干细胞疗法就像给机体注入新的活力，是从根本上治疗许多疾病的有效方法。脐带血造血干细胞与脐带间充质干细胞是临床治疗用干细胞的主要来源之一。

干细胞检测存储业务是协和华东的主要经营业务，具体而言，可分为脐带血造血干细胞业务、脐带间充质干细胞业务以及胎盘亚全能干细胞业务三类。

2) 其他业务

协和华东的其他业务收入主要为租赁收入及代扣代缴的承租方能源费，协和华东其所属厂区中培训中心及公寓楼中1~3层的5000平方米出租，当前出租于中铁十七局集团第一工程有限公司。

2. 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：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。

3. 人力资源状况

截至评估基准日，协和华东在职员工106人。员工按部门构成、受教育程度及年龄分布情况如下：

1) 员工部门构成

| 部门 | 人数 | 占比 |
|------|-----|------|
| 综合 | 24 | 23% |
| 财务 | 3 | 3% |
| 销售 | 7 | 7% |
| 客服 | 6 | 6% |
| 研发 | 7 | 7% |
| 生产 | 30 | 28% |
| 销售免疫 | 2 | 2% |
| 销售人员 | 27 | 24% |
| 合计 | 106 | 100% |

2) 员工受教育程度

| 学历情况 | 人数 | 占比 |
|--------|----|----|
| 博士 | 1 | 1% |
| MBA/硕士 | 5 | 5% |

| | | |
|------|-----|------|
| 本科 | 53 | 50% |
| 本科以下 | 47 | 44% |
| 合计 | 106 | 100% |

3) 员工年龄分布

| 年龄段 | 人数 | 占比 |
|--------|-----|------|
| 30岁以下 | 22 | 21% |
| 30-40岁 | 55 | 52% |
| 40-50岁 | 19 | 18% |
| 50岁以上 | 10 | 9% |
| 合计 | 106 | 100% |

4. 公司税赋情况

➤ 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 09 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。

5. 主要财务指标分析

1) 盈利能力状况分析

◆ 毛利率%

| 证券简称 | 销售毛利率 2015 年报 (%) |
|------|-------------------|
| 达安基因 | 37.63 |
| 中源协和 | 65.40 |
| 天坛生物 | 48.60 |
| 舒泰神 | 94.57 |
| 平均 | 61.55 |
| 协和华东 | 77.63 |

毛利是企业经营获利的基础，协和华东近两年毛利率指标高于可比上市公司，主要由于主要由于协和华东产品及服务处于行业领先水平，企业获利能力较强。

◆ 净利率%

| 证券简称 | 销售净利率 2015 年报 (%) |
|------|-------------------|
| 达安基因 | 7.99 |
| 中源协和 | 30.61 |
| 天坛生物 | 7.14 |
| 舒泰神 | 16.78 |
| 平均 | 15.63 |
| 协和华东 | 6.45 |

净利率为净利润占营业收入的比率，是企业利用资产获取利润的能力，该指标是企业竞争力的一种间接表现。协和华东净利率略低于可比公司平均值，接近于达安基因、天坛生物的净利率水平，反映了企业资产具有一定的盈利能力。

2) 资产质量状况

◆ 总资产周转率

| 证券简称 | 总资产周转率 2015 年报 (次) |
|------|--------------------|
| 达安基因 | 0.64 |
| 中源协和 | 0.27 |
| 天坛生物 | 0.28 |
| 舒泰神 | 0.64 |
| 平均 | 0.46 |
| 协和华东 | 0.15 |

总资产周转率是综合评价企业全部资产的经营质量和利用效率的重要指标。周转率越大，说明总资产周转越快，反映出销售能力越强。协和华东总资产周转率低于可比公司的平均值，反映出企业的销售力量有待加强。

◆ 应收账款周转率

| 证券简称 | 应收账款周转率 2015 年报 (次) |
|------|---------------------|
| 达安基因 | 2.36 |
| 中源协和 | 5.04 |
| 天坛生物 | 8.80 |
| 舒泰神 | 5.54 |
| 平均 | 5.43 |
| 协和华东 | 7.15 |

应收账款具体结算的方式、周期按照服务合同约定的条款来执行，根据目前的应收政策，协和华东的应收账款周转率同可比公司相比较，资产流动性强。

3) 债务风险状况

◆ 资产负债率%

| 证券简称 | 资产负债率 2015 年报 % |
|------|-----------------|
| 达安基因 | 36.23 |
| 中源协和 | 40.28 |
| 天坛生物 | 60.29 |
| 舒泰神 | 18.69 |
| 平均 | 38.87 |
| 协和华东 | 66.23 |

由上表可以得出，协和华东资产负债率相比可比公司平均值较高，主要由于协和华东其自身业务特点所决定，其经营中存在大量的预收款项，导致企业资产负债率偏高。

二、 宏观经济发展与行业分析

(一) 国家宏观经济发展分析

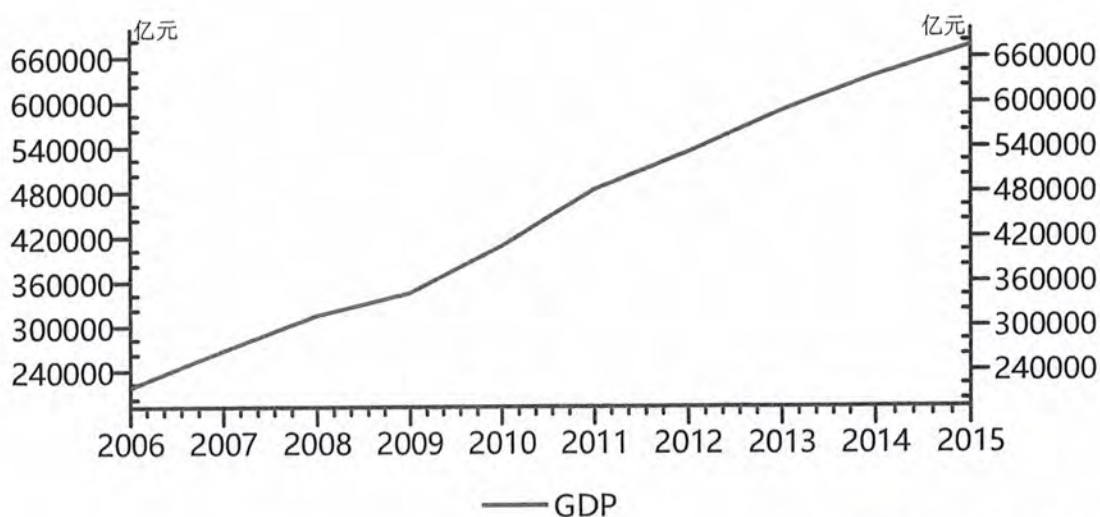
自改革开放以来，中国经济经历了一个较长期的稳定发展，在过去的 10 年中中国已经成为世界第 2 大经济体，GDP 呈现稳定的增长态势，增长率平均达到 9.54%左右

中国国内生产总值(GDP, 亿元/年)

| 时间 (年) | GDP(亿元) | 同比增长率(%) |
|--------|------------|----------|
| 2006 | 217,656.60 | 12.70 |
| 2007 | 268,019.40 | 14.20 |

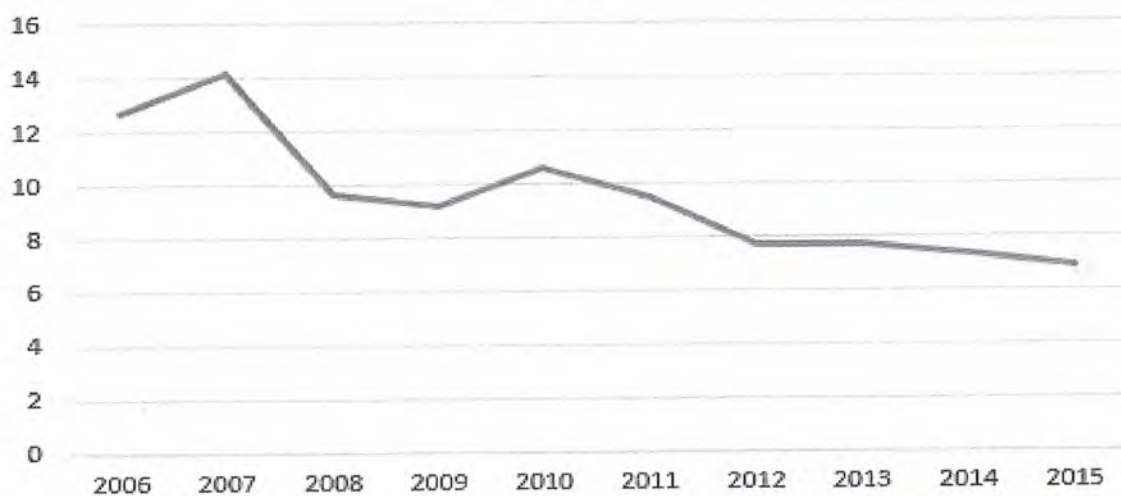
| | | |
|------|------------|-------|
| 2008 | 316,751.70 | 9.60 |
| 2009 | 345,629.20 | 9.20 |
| 2010 | 408,903.00 | 10.60 |
| 2011 | 484,123.50 | 9.50 |
| 2012 | 534,123.00 | 7.70 |
| 2013 | 588,018.80 | 7.70 |
| 2014 | 635,910.20 | 7.30 |
| 2015 | 676,707.80 | 6.90 |
| 平均值 | 447,584.32 | 9.54 |

数据来源: Wind 资讯



数据来源: Wind 资讯

GDP 同比



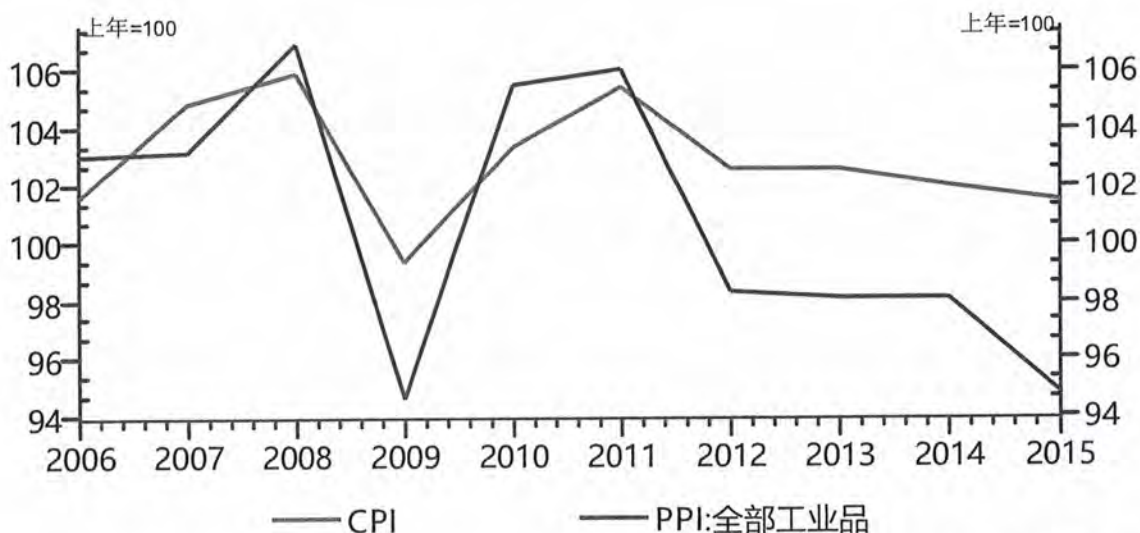
数据来源: Wind 资讯

在通货膨胀因素方面,在过去的 10 年中国通货膨胀呈现出一个波动的趋势。

CPI/PPI 数据

| 时间 | 全国居民消费价格总指数 (CPI) | 全部工业品出厂价格指数(PPI) |
|---------|----------------------|------------------|
| 2005 年 | 101.80 | 104.90 |
| 2006 年 | 101.50 | 103.00 |
| 2007 年 | 104.80 | 103.10 |
| 2008 年 | 105.90 | 106.90 |
| 2009 年 | 99.30 | 94.60 |
| 2010 年 | 103.30 | 105.50 |
| 2011 年 | 105.40 | 106.00 |
| 2012 年 | 102.60 | 98.30 |
| 2013 年 | 102.60 | 98.10 |
| 2014 年 | 102.00 | 98.10 |
| 2015 年 | 101.44 | 94.80 |
| 平均值(几何) | 102.88 | 100.84 |

数据来源: Wind 资讯



数据来源: Wind 资讯

从上表数据中可以看出通货膨胀在 10 年时间内经历了一个波动周期,在整个波动周期内平均年通胀率 CPI 大约为 2.9%, PPI 大约为 0.8%。

(二) 行业发展概况

1. 行业概况

干细胞是一种具有自我复制和多向增殖分化潜能的未分化细胞,主要来源于脐带血、骨髓、外周血、脐带、胚胎以及牙髓等,能培育成肌肉、骨骼和神经等人体组织和器官,可用于治疗白血病、先天性代谢疾病、某些实体肿瘤、糖尿病、心脏病和脑瘫等多种疾病,具有非常广阔的医疗用途。干细胞产业是指依托于干细胞采集、储存、研发、移植、治疗等产品或服务以满足人类各种医疗和应用目的的行业种类的总称。

2. 国内行业发展现状

1)政策支持

中国政府对于干细胞技术非常重视，干细胞列为 863 和 973 计划，在 973 计划中，干细胞领域是立项最多的一个。“十二五”规划明确将“干细胞研究，发育与生殖研究”列为六个重大科学研究，并在规划中要求有关单位集中优势力量，推进重大科学研究计划实施。政府还建立了科技部国家干细胞工程技术研究中心、发改委细胞产品国家工程研究中心和湖南长沙人类胚胎干细胞国家工程研究中心三大研究机构，推动干细胞的研究。

目前，我国已经建立起多家产业化基地，包括国家干细胞产业化华东基地、国家干细胞产业化天津基地、青岛干细胞产业化基地、无锡国际干细胞联合研究中心、泰州国家生物产业基地干细胞产业化项目基地等。2010 年年底，国家干细胞与再生医学产业技术创新战略联盟成立，由国内 27 家干细胞与再生医学领域的一流科研院所、知名三甲医院、多家 211 工程重点高校、行业龙头企业等作为发起单位和理事成员单位，目的是促进干细胞与再生医学技术创新、成果转化和产业发展。大部分产业化基地的相关业务涵盖干细胞存储、抗体和诊断试剂研发生产、干细胞基础应用研究以及干细胞临床移植和治疗等业务，促进了干细胞相关技术及基因工程药物科研成果向实际生产力转化，逐步推动形成新的干细胞研究和产业新格局。

2)行业商业模式

我国干细胞产业链条分为上、中、下游 3 种不同的商业模式，产业链上的各家企业在其业务上也有所侧重。

A. 上游产业：干细胞采集及存储业务

上游企业主要以干细胞采集和存储业务为主体，其主要业务模式为脐带血干细胞、脐带间充质干细胞等干细胞物质的采集及贮存。

脐带血造血干细胞库存储业务的开展主要是由于新生儿脐带血中含有丰富的造血干细胞，将脐带血干细胞移植，一方面可以抵制白血病等恶性血液病治疗过程中放疗、化疗产生的副作用，另一方面也可缩短患者造血功能恢复的时间。

除了脐带血造血干细胞库外，近年来间充质干细胞库也逐渐发展。相对于脐血干细胞主要用于治疗血液和免疫系统疾病，脐带间充质干细胞因可以分化为神经细胞、成骨细胞、软骨细胞、肌肉细胞以及脂肪细胞等，在细胞治疗、组织器官修复和基因治疗等方面都显示出巨大的应用潜力。

B. 中游产业：干细胞技术研发

中游企业主要包括各类从事干细胞增殖、开发干细胞制剂业务等干细胞技术及产品研发的相关企业，为研发组织和个人提供干细胞，用于疾病的发病机制研究和新型药物研制。这些企业以输出干细胞治疗技术为主，主要针对脑瘫、脊髓损伤、视神经发育不全、遗传性共济失调等神经系统疾病、糖尿病、肝硬化以及肌营养不良等疑难疾病提供干细胞治疗技术。这些企业通过向医院提供干细胞技术体系并收取技术服务及技术使用权转让费获得收益，或者通过为患者提供个体化治疗，再按照一定的比例与医疗机构分享治疗费用。

C. 下游产业：干细胞移植及治疗

下游企业主要以各类干细胞移植及治疗业务为主体，主要包括一些开展干细胞治疗的医院，如武警总医院干细胞移植治疗中心、463 医院、海军总医院、211 医院等。细胞治疗是近年来生物技术领域中分子生物学、分子免疫学、细胞生物学和临床医学等多学科高度交叉产生的一种全新的生物治疗策略，即以治疗为目的，向患者移植细胞制品，利用细胞的再生性和介入性，对患者的病灶进行生物治疗。由于细胞治疗所具有特殊治疗效果，特别是对那些疑难恶性疾病，如癌症、糖尿病等自身免疫性疾病、脏器坏死性疾病以及神经退行性疾病的治疗效果，成为当今世界生命科学临床应用领域中开发的热点。

D. 干细胞产业与其他产业结合

除了以上基于干细胞本身形成的产业链外，由于干细胞相关技术的快速发展和应用，干细胞产业的发展也与其他产业相互结合，互促发展。

➤ 研究试剂产业

干细胞产业是目前国际生物医药界的研究热点，虽然干细胞产业的各种商业模式尚不成熟，但是对支撑干细胞基础研究、临床研究的试剂体系和工业化生产材料以及其他相关支撑产业已经具有成熟的运营模式。

➤ 基于遗传信息的产业

干细胞是一种高度个性化的生物资源，其利用需要依赖对遗传信息的分析。

➤ 诊断检测试剂产业

干细胞的临床应用需要对疾病的种类、发生原因、发生阶段进行分析；干细胞的准确定位可能还需要特殊试剂的参与；干细胞治疗效果需要试剂的术后评价。

➤ 生物工程材料和人造组织器官产业

干细胞是再生医学的细胞组分，生物工程材料又称为生物支架材料，是再生医学中的形态维持材料、力量承受材料，新型生物工程材料还可以在体内诱导干细胞按照特定组织器官的需要进行分化。因此，生物工程材料是干细胞产业快速发展的支撑产业。

3)目前国内产业化以干细胞储存为主

中国目前干细胞的产业化应用主要在干细胞存储、细胞制备、研究技术、治疗解决方案以及相关基础服务等方面。干细胞存储是其目前中国最成熟也最重要的产业化项目。

干细胞研究领域，有很多机构和企业，但大部分还处于探索阶段，相对于来自国外的 BD、Thermo 等品牌企业的产品技术，国内市场产品还有一定的差距。国内干细胞盈利模式尚未完全成熟，更多方向仍需探索

3. 国内干细胞行业的发展趋势

随着干细胞研究的持续，干细胞范围也越来越广泛，医学应用的前景非常光明。目前的研究和临床治疗都已经证明，干细胞对于心脑血管疾病、糖尿病、帕式综合症等都有不错的疗效。但就产业发展来说，将存在以下趋势：

1) 干细胞制备体系的标准化是未来方向

干细胞制备指的是将采集或解冻后的干细胞，进过多代培养，扩充数量，培养成具有一定活性的干细胞的过程。制备后的细胞可以改造成用于治疗不同疾病的医疗干细胞和其他应用，有些可以直接用于治疗。随着干细胞治疗应用的发展，市场对干细胞产品的质量和数量有进一步的要求，呼唤建立高效而安全的细胞制备体系。目前，从事干细胞制备的企业在技术层次和产品质量上都参差不齐，不同的公司有不同的细胞培养体系，而且都不够完善，技术标准不统一，一定程度上给产业的健康发展带来阻碍。拥有安全、高效率、低成本的干细胞制备体系的企业，将逐步统一市场标准。

2)干细胞治疗将逐步终端化

随着人们对干细胞治疗的接受程度越来越高，治疗价格也逐步降低，干细胞治疗将更加面向大众。干细胞治疗将不仅仅局限于对绝症病例和疑难杂症的治疗，研究和临床治疗表明，干细胞治疗方法适用于多种病症，而且对其他疗法的术后恢复也有一定的辅助治疗作用。另外，干细胞治疗方法的个性化特征非常强，对于不同个体和病例需要不同的治疗方案，因此建立完善治疗服务终端的企业将在竞争中占据有利位置。

3)专业人才短缺

干细胞行业和其他高新技术行业一样，优秀的技术团队是行业的核心竞争力。在干细胞制备和研究领域，需要大量的技术人员参与研发、探索新的细胞培养体系，和深度发掘干细胞的其他应用功能。另一方面，在干细胞治疗领域，不同病例和不同个体的治疗方案有所不同，所需要的细胞类型也有所差异，从事干细胞治疗解决方案的企业也需要大量专业人员完成不同的治疗方案。随着产业规模的不断增大，拥有国际视野的高端研究性人才和丰富临床经验的应用性人才都将不断稀缺。人才缺失在短期内，可能会成为行业瓶颈。

4)库资源将成为产业基础

干细胞存储库，由于牌照限制和高昂的投资成本，在未来会一定程度上形成行业门槛，阻碍新加入者的进入。另外，干细胞存储库不但是整个产业的基础，其本身也有巨大的利润空间，盈利能力非常稳定。另外，由于库资源的稀缺性，拥有库资源的企业在业内可能形成一定稳定优势。也是干细胞研究、产品制备、医疗服务的直接细胞来源。拥有覆盖多民族、多种族的细胞样本的存储体系，直接决定了干细胞产品的应用广度和研究深度。从长期来说，干细胞研究和应用的深度挖掘，最终也取决于所能使用的细胞样本容量。另一方面，干细胞采集和存贮的门槛在未来都可能会继续提高，原先拥有细胞库牌照和细胞库实体的企业将占有产业先机。

4. 干细胞存储业

脐血库（全称叫“脐带血造血干细胞库”）是专门提取和保存脐带血造血干细胞并为患者提供查询的特殊医疗机构。中国的脐血库包括公共库和自体库。公共库奉行公益原则，接受公众脐带血捐赠，免费保存，日后免费提供给病患进行异体移植；而自体库，实行收费保存，脐带血也只用于保存者自体移植所用。

中国目前只有7家获得卫生部颁发的《脐带血造血干细胞库执业许可证》，分别是北京、天津、上海、广东、四川、山东和浙江。脐带血库对干细胞技术服务企业非常重要。按我国的法律，每一个省级区域只会有一家拥有卫生部发的执业许可证的脐带血库。因此，脐带血库意味着企业拥有在这一地区的唯一的合法经营权。

目前，上游企业主要是靠提供脐血库自体库的脐带血造血干细胞存储服务来赢利的。

脐带血库分为公共库和自体库，公共库存放无偿捐献的脐带血，捐献者不需要支付保管费用，但是他们除享有配型优先权外，对已捐献的脐带血造血干细胞再无任何权益。自体库存放自愿付费为新生儿或家人储存的脐带血，在实际的储存中，公共库

和自体库没有明显的差别。

目前国家并不为公共的脐带血库投入资金，而是默许运营自体库业务的公司获取收益来运转公共库，现存的脐带血库有很大的责任是建立公共库。

三、 评估方法简介

收益法是基于一种普遍接受的原则。该原则认为一个企业的整体价值可以用企业未来现金流的现值来衡量。收益法评估中最常用的为折现现金流模型，该模型将资产经营产生的现金流用一个适当的折现率折为现值。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估企业的股东全部权益价值；D—评估对象的付息债务价值；B—被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ —被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值；P—被评估企业的经营性资产价值：

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

式中： R_i —被评估企业未来第*i*年的预期收益(自由现金流量)；*r*—折现率；*n*—评估对象的未来预测期。

对于全投资资本，上式中 $R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$ 。

四、 评估假设前提

本次评估是建立在一系列假设前提基础上的。下面是其中一些主要的假设前提：

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 09 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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

五、 财务报表的审查与调整

所谓财务报表的审查与调整是指评估人员对被评估单位提供的财务报表进行必要的审查，对其资产和收益项目根据评估的需要进行必要的分类或调整。

1. 非经营性资产

(1) 非经营性资产

非经营性资产在这里是指对被评估单位主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知道，企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，如长期投资、交易性金融资产及主营业务之外的往来款项等。

企业的长期投资是企业将自身的资产通过让渡给其他人拥有或使用，而本身收取投资收益。上述投资收益与自身的主营业务没有直接关系，因此作为针对企业主营业

务来说为非经营性资产。

非经营性资产的另一种形态为暂时不能为主营业务贡献的资产或对企业主营业务没有直接影响的资产，如超常持有的现金和等价证券、长期闲置资产等。

根据企业提供的评估基准日经审计的资产负债表，我们发现企业存在以下非经营性资产：

1)货币资金

截至评估基准日，协和华东货币资金账面价值 1,431.76 万元，协和华东的费用支出中一般包括营业成本、管理费、销售费等项目，协和华东留足 3 个月的费用现金即可满足经营需要，其余的应该作为非经营性资产处理。协和华东 3 个月需要支付的上述费用共计 724.27 万元，将其纳入营运资金中，将剩余货币资金 707.49 万元作为非经营性资产，本次评估作为非经营性资产考虑。

2)其他应收款-对外借出款

其他应收款-对外借出款 15,107.04 万元，主要为协和基因借款、为关联单位代缴的社保款以及长期职工借款，其中协和基因借款 15,026.43 万元、7 笔关联单位代缴社保款 65.19 万元、9 笔长期职工借款 15.42 万元。据协和华东 2014 年 07 月 13 日第五届董事会第二次会议决议，其闲置资金（主要来源于收取的趸交客户 18 年干细胞存储费）由协和基因统一管理，协和基因按半年期定期存款基准利率计算支付利息，故评估基准日，协和华东账面存在较高的关联方借出款。本次评估将上述资产作为非经营性资产考虑。

3)存货-产成品

存货-产成品 81.64 万元，协和华东申报的产成品为 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 502 例公共库存储的干细胞实际检测制备、存储费用。据现行国家脐带血造血干细胞库管理办法，企业在经营自体库（实行收费保存，所存储干细胞也只用于保存者自体移植所用）时，必须配套建设相应的公共库（奉行公益原则，接受公众无偿捐献的干细胞，免费保存，日后免费提供给病患进行异体移植），企业无出售、使用权限，故本次评估作为非经营性资产考虑。

4)投资性房地产

投资性房地产 587.67 万元，为培训中心及公寓楼部分 1~3 层 5000 平方米，现出租于中铁十七局集团第一工程有限公司使用，本次评估作为非经营性资产考虑，按房

地合一原则，投资性房地产评估中包含出租房屋实际占用的 11000 平方米（根据协和华东提供的《出租房屋土地使用情况说明》确定）的土地使用权价值，具体评估方法、评估测算过程详见上述“第三 非流动资产--投资性房地产评估技术说明”。

5) 固定资产-建筑物类

固定资产-建筑物类资产中，总部办公大楼二层未装修使用，作为非经营性资产考虑。总部办公大楼整体三层，局部四层，证载建筑面积为 7088.13 m²，其中四层建筑面积按企业实地测量为 285 m²（30m*9.5m），因办公楼 1-3 层结构相同，建筑面积一致，本次评估计算确定二层建筑面积为 2267.71 m²（（7088.13-285）/3），其按建筑面积分摊账面价值为 169.8 万元，其具体评估方法、评估测算过程详见上述“第四 非流动资产—建筑物评估技术说明”。

6) 无形资产

无形资产-土地使用权，根据协和华东提供的《出租房屋土地使用情况说明》，投资性房地产实际占用土地使用面积为 11000 平方米，本次评估作为非经营性资产考虑，已合并于投资性房地产评估，其具体评估方法、评估测算过程详见上述“第六 非流动资产--无形资产评估技术说明”。

无形资产-其他无形资产 2.01 万元，为戴育成先生所属两项专利技术的独占许可权，两项专利技术截止评估基准日均已终止失效，根据协和华东提供的《关于账面其他无形资产使用的说明》，此两项专利技术因技术更新，企业生产中已不再使用，本次评估作为非经营性资产考虑。

7) 递延所得税资产

截至评估基准日，协和华东递延所得税资产账面价值 74.67 万元。本次评估以净利润为基础进行预测，未考虑纳税调整，将递延所得税资产作为非经营性资产考虑。

8) 其他非流动资产

截至评估基准日，协和华东其他非流动资产资产账面价值 687.74 万元，为趸交客户以后年度存储费于缴费当期一次全额所缴纳税金，其实质为预缴税金。本次评估预测营业税金及附加预测中，计税基数为未来年度确认的存储费收入，已包含历史趸交客户需分期确认的存储费收入，为避免税金重复扣减计算，故将其他非流动资产（趸交客户以后年度存储费于缴费当期一次全额所缴纳税金）作为非经营性资产考虑，予以加回计算。

（2）非经营性负债

所谓非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。

根据企业提供的评估基准日经审计的资产负债表，我们发现企业存在以下非经营性负债：

1) 应付股利

截止评估基准日，协和华东资产负债表上列明的应付股利 90.00 万元，是应付未付的股利，它与企业的经营是没有直接联系的，作为非经营性负债处理。

(3) 非经营性资产净值

综上所述，被评估单位非经营性资产净值和评估值详见下表：

| 项目 | 单位：万元 | |
|---------------------|------------------|------------------|
| | 账面价值 | 评估值 |
| 一、现金类非经营性资产 | | |
| 非正常经营所需货币资金 | 707.49 | 707.49 |
| 现金类非经营性资产小计 | 707.49 | 707.49 |
| 二、非现金类非经营性资产 | | |
| 存货 | 81.64 | 0.00 |
| 其他应收款-对外借出款 | 15,107.04 | 15,091.62 |
| 投资性房地产 | 587.67 | 1,125.84 |
| 固定资产 | 169.76 | 531.78 |
| 无形资产 | 39.72 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 74.67 | 74.67 |
| 其他非流动资产 | 687.74 | 687.74 |
| 非现金类非经营性资产小计 | 16,060.49 | 17,511.65 |
| 三、非经营性负债 | | |
| 应付股利 | 90.00 | 90.00 |
| 非经营性负债小计 | 90.00 | 90.00 |
| 非经营性资产、负债净值 | 16,677.98 | 18,129.13 |

2. 负息负债

所谓负息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。负息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。根据企业评估基准日的资产负债表，企业基准日账面无负息负债。

有关企业非经营性资产、负债和负息负债调整情况，请详见表《资产负债调整情况表》。

六、 评估预测说明

（一）预测期的确定

协和华东主营业务为干细胞存储服务，该行业在国家产业政策、宏观经济环境及社会发展需求方面都有具可持续性，企业自身也具有持续经营的计划及能力，因此本次预测以持续经营为前提，经营期限为永续经营，明确的预测期以企业进入稳定发展期为止。

伴随着国家对干细胞技术的大力支持，全面二孩政策的落实，协和华东业务将持续发展。根据国家目前的产业政策，在整个预测期中，协和华东预期其从2016年-2021年仍将持续发展，主营业务收入增长率呈现基本稳定略有下降的发展趋势。因此本次评估将2016年7-12月至2021年确定为明确的预测期，2021年以后为永续预测期。

（二）对评估基准日至2021年收益的预测

对评估基准日至2021年收益的预测是由被评估单位管理当局根据其中长期发展规划提供，评估人员分析了管理当局提出的预测数据并与管理当局讨论了有关预测的假设、前提及预测依据，最终以管理当局提供的评估人员认为合理的预测进行估算。

1. 营业收入预测

协和华东主营业务为干细胞检测存储服务，具体包括脐带血造血干细胞检测存储、脐带间充质干细胞检测存储及胎盘亚全能干细胞检测存储。另外协和华东还有租赁收入、代扣代缴能源费等其他业务收入。未来年度具体预测如下：

单位：人民币万元

| 项目 | 未来预测 | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 主营业务收入 | 1,895.04 | 3,994.19 | 4,233.49 | 4,479.38 | 4,735.13 | 4,957.25 |
| 一、脐带血造血干细胞 | 1,286.92 | 2,741.88 | 2,916.95 | 3,096.85 | 3,283.70 | 3,450.24 |
| 脐带血造血干细胞检测 | 481.77 | 1,059.13 | 1,096.34 | 1,132.91 | 1,170.75 | 1,185.51 |
| 脐带血造血干细胞存储 | 805.14 | 1,682.74 | 1,820.61 | 1,963.94 | 2,112.94 | 2,264.73 |
| 二、脐带间充质干细胞 | 604.01 | 1,244.90 | 1,309.13 | 1,375.12 | 1,444.01 | 1,499.59 |
| 脐带间充质干细胞检测 | 259.29 | 569.58 | 589.10 | 608.63 | 629.25 | 635.75 |
| 脐带间充质干细胞存储 | 344.72 | 675.33 | 720.03 | 766.48 | 814.77 | 863.84 |
| 三、胎盘亚全能干细胞 | 4.11 | 7.41 | 7.41 | 7.41 | 7.41 | 7.41 |
| 胎盘亚全能干细胞检测 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 胎盘亚全能干细胞存储 | 4.11 | 7.41 | 7.41 | 7.41 | 7.41 | 7.41 |
| 其他业务收入 | 54.88 | 105.57 | 105.57 | 105.57 | 105.57 | 105.57 |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 租赁收入 | 44.00 | 83.81 | 83.81 | 83.81 | 83.81 | 83.81 |
| 代扣代缴能源费 | 10.88 | 21.76 | 21.76 | 21.76 | 21.76 | 21.76 |
| 合计 | 1,949.92 | 4,099.76 | 4,339.06 | 4,584.95 | 4,840.69 | 5,062.82 |
| % 增长率 | 18.04% | 6.12% | 5.84% | 5.67% | 5.58% | 4.59% |

(1) 主营业务收入预测

主营业务收入=∑产品销售量×产品售价

1) 销售量的预测

协和华东的干细胞检测存储业务与经营地的出生人口数量直接相关，协和华东的客户数量=当地出生人数×签约率×合格率。

我们对影响干细胞检测存储业务的主要因素进行了如下分析：

A. 当地出生人数

根据 2013 年浙江省卫生厅批准文件，协和华东仅可在湖州市、嘉兴市两地市开展干细胞存储业务，本次预测协和华东未来经营范围为湖州市、嘉兴市两地市，同企业 2013 年以来实际经营一致。根据统计局数据，2012 年-2015 年嘉兴市、湖州市出生人口数量、人均可支配收入如下表：

| 地域 | 项目 | 2012 年 | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | |
|-----|------------|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 嘉兴市 | 常住人口 | 人口(万人) | 454.40 | 455.80 | 457.00 | 458.50 |
| | | 出生率 | 0.97% | 0.96% | 1.04% | 1.05% |
| | | 出生人口 | 4.39 | 4.38 | 4.75 | 4.81 |
| | 人均可支配收入(元) | 城镇(元) | 35,696.00 | 39,087.00 | 42,143.00 | 45,499.00 |
| | | 农村(元) | 18,636.00 | 20,556.00 | 24,676.00 | 26,838.00 |
| 湖州市 | 常住 | 人口(万人) | 290.50 | 291.60 | 293.00 | 295.00 |
| | | 出生率 | 0.81% | 0.80% | 0.90% | 0.87% |
| | | 出生人口 | 2.34 | 2.33 | 2.64 | 2.57 |
| | 人均可支配收入(元) | 城镇(元) | 32,987.00 | 36,220.00 | 38,959.00 | 42,238.00 |
| | | 农村(元) | 28,969.00 | 19,044.00 | 22,404.00 | 24,410.00 |

数据来源：浙江统计信息网-浙江省人口变动抽样调查公报；

湖州统计局-湖州市国民经济和社会发展统计公报；

嘉兴统计局-嘉兴市国民经济和社会发展统计公报。

● 据国家发展改革委 2016 年 06 月 01 日发布的《长江三角洲城市群发展规划》，嘉兴市、湖州市长期常住人口预测如下表，本次预测嘉兴市、湖州市常住人口取用表中数据。

表3 各市市域常住人口预测

单位：万人

| 城市 | 2014年 | 2020年 预期 | 2030年预 测 | 城市 | 2014年 | 2020年 预期 | 2030年预 测 |
|----|-------|-------------|-------------|-----|-------|-------------|-------------|
| 上海 | 2426 | 2500 | 2500 | 湖州 | 292 | 297 | 307 |
| 南京 | 822 | 950 | 1060 | 绍兴 | 496 | 534 | 551 |
| 苏州 | 1059 | 1100 | 1150 | 台州 | 602 | 625 | 660 |
| 无锡 | 650 | 720 | 850 | 舟山 | 115 | 150 | 200 |
| 常州 | 470 | 570 | 650 | 金华 | 544 | 554 | 565 |
| 南通 | 730 | 870 | 910 | 合肥 | 770 | 860 | 1000 |
| 扬州 | 447 | 560 | 570 | 芜湖 | 362 | 430 | 530 |
| 镇江 | 317 | 360 | 400 | 马鞍山 | 223 | 260 | 330 |
| 泰州 | 464 | 560 | 580 | 滁州 | 399 | 460 | 560 |
| 盐城 | 722 | 755 | 800 | 宣城 | 257 | 290 | 340 |
| 杭州 | 889 | 940 | 950 | 铜陵 | 74 | 100 | 130 |
| 宁波 | 768 | 820 | 900 | 池州 | 143 | 160 | 180 |
| 嘉兴 | 457 | 590 | 690 | 安庆 | 538 | 570 | 630 |

● 2015年为农历羊年，因传统观念影响，出生率较2014年略有下降。随着全面二孩政策的落地，及生育小年影响消除，2016年国家卫计委预计生育率将出现“明显上升”。而据香港《南华早报》报道，2015年下半年在医院进行孕期登记的妇女人数大幅上升，例如，7月份北京进行孕期登记的人数环比上升了36%。故本次预测湖州市、嘉兴市未来年度出生率略高于2015年。

B. 签约率

签约率=签约客户数÷当年出生人口数量

协和华东历史签约率在2.50%-3.00%区间，历史平均签约率为2.74%。因我国恶性血液疾病发病率逐年上升，干细胞存储社会认知度提高，协和华东预测2016年签约率高于历史年度平均值，未来年度签约率保持2016年水平。

C. 合格率

合格率=检测合格客户数÷签约客户数

随着孕检规范化、普及化，新生儿缺陷率将逐渐下降，本次预测合格率保持2016年水平。

D. 存储量

协和华东经过多年发展，目前存储干细胞4万余人份，未来年度存储量采用历史累计量加本年新增客户数办法预测。

2) 产品单价

浙江省干细胞存储业务由浙江省脐带血造血干细胞库统一管理，其服务价格由浙江省脐带血造血干细胞库决定，协和华东无定价权，故本次预测均取用现有单价。

(2) 其他业务收入预测

协和华东其他业务收入为租赁收入、代扣代缴能源费。租赁业务为其培训中心及公寓楼部分 1-3 层 5000 平方米出租，现租于中铁十七局第一工程有限公司使用，租金为每年 88 万元，租期五年，自 2016 年 01 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日止。协和华东现有生产办公建筑面积充裕，合同期满后，相关房屋仍将用于出租，出于谨慎考虑，租金不做调整。

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赁收入，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。

代扣代缴能源费为协和华东代扣代缴承租方的能源费用，业务规模相对稳定，按现有规模预测。

有关主营业务收入、其他业务收入的预测，详见《营业收入预测表》。

2. 营业成本预测

协和华东的营业成本主要包括职工薪酬、折旧、物料消耗、存储保险费、财产保险等，评估人员在企业管理当局提供的成本费用预测的基础上，通过对企业历史营业成本明细项的分析结合市场状况及管理当局的未来规划进行预测，因协和华东生产工艺更新改进，2015 年裁减冗余人员，未来年度成本费用率呈小幅下降趋势。具体预测如下：

单位：人民币万元

| 项目 | 未来预测 | | | | | |
|--------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2016 年 7-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
| 主营业务成本 | 366.84 | 768.42 | 805.11 | 843.62 | 884.05 | 925.99 |
| 职工薪酬 | 71.80 | 155.08 | 167.49 | 180.89 | 195.36 | 210.99 |
| 办公费 | 8.48 | 12.99 | 13.64 | 14.32 | 15.04 | 15.79 |
| 折旧 | 50.71 | 101.43 | 101.43 | 101.43 | 101.43 | 101.43 |
| 物料消耗 | 26.20 | 55.14 | 57.98 | 60.91 | 63.94 | 67.01 |
| 能源费用 | 13.37 | 21.70 | 22.82 | 23.97 | 25.17 | 26.37 |
| 存储保险费 | 157.72 | 350.03 | 368.05 | 386.66 | 405.90 | 425.38 |

| | | | | | | |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 财产保险 | 14.39 | 26.29 | 27.64 | 29.04 | 30.48 | 31.95 |
| 存储费 | 19.81 | 39.62 | 39.62 | 39.62 | 39.62 | 39.62 |
| 其他 | 4.35 | 6.14 | 6.45 | 6.77 | 7.11 | 7.46 |
| 其他业务成本 | 24.60 | 49.20 | 49.20 | 49.20 | 49.20 | 49.20 |
| 租赁成本 | 13.72 | 27.44 | 27.44 | 27.44 | 27.44 | 27.44 |
| 代扣代缴能源费 | 10.88 | 21.76 | 21.76 | 21.76 | 21.76 | 21.76 |
| 合 计 | 391.44 | 817.62 | 854.31 | 892.82 | 933.25 | 975.19 |
| 营业成本/营业收入 | 20.17% | 19.94% | 19.69% | 19.47% | 19.28% | 19.26% |

(1) 职工薪酬

职工薪酬包括工资、社会保险费及住房公积金。根据协和华东未来发展的规划，现有生产人员足以满足生产需要，人员规模不再增加。根据计入成本费用中的生产人员人数与薪酬标准计算未来年度职工薪酬，详见附表《人工费预测表》。

(2) 办公费、其他

协和华东的其他成本费用主要包括差旅费、业务招待费、交通费、车辆使用费等，同办公费相对稳定，未来按 5% 增长预测。

(3) 折旧

根据资产分类，测算未来年度计入成本费用中的折旧费，详见附表《折旧摊销预测表》。

(4) 物料消耗、能源费用、财产保险

恒峰信息物料消耗、能源费用、财产保险，与干细胞存储量相关，在参考历史和行业数据的基础上，按干细胞存储量增长率预测。

(5) 存储保险费

与中国人寿协议约定每例存储干细胞其年保费为 80 元，根据未来年度干细胞存储数与保费标准计算未来存储保险费。

(6) 存储费

存储费为协和华东经营初期部分存储于协和基因天津库的干细胞存储费用，存储量固定，存储费用为 39.62 万元/年，未来预测保持现有规模。

(7) 租赁成本、代扣代缴能源费

协和华东的租赁成本主要为出租建筑物的折旧，代扣代缴的能源费为承租方使用的能源成本，因出租建筑物面积固定，未来年度租赁成本、代扣代缴能源费维持现有规模。

有关主营业务成本、其他业务成本的预测，详见《营业成本预测表》。

3. 营业税金及附加预测

协和华东的营业税金及附加税包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，计税基数为增值税、营业税。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赁收入，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。

协和华东的增值税税率为17%、6%，对应税收入，根据其适用税率计算应缴纳的增值税，并以此为基数计算城市维护建设费、教育费附加和地方教育费附加。

有关营业税金及附加的预测，详见表《营业税金及附加预测表》。

4. 销售费用预测

协和华东的销售费用，主要包括职工薪酬、工资性费用、办公费、会议费、业务招待费、折旧费、差旅费、广告宣传费、现场活动经费及其他，构成较为稳定，历史年度销售费用率为30%左右，2015年协和华东裁减部分销售部门后勤人员，调整广告宣传策略，销售费用率下降至24%。本次评估对销售费用的预测在企业管理当局提供的费用预测数据的基础上，通过对企业历史销售费用明细项的分析结合市场状况及管理当局的未来规划进行预测，因协和华东以后年度业务推广需要，销售费用占比有所提高。具体预测如下：

单位：人民币万元

| 费用明细项 | 未来预测 | | | | | |
|--------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 职工薪酬 | 193.96 | 428.80 | 473.74 | 523.12 | 577.38 | 636.97 |
| 工资性费用 | 28.18 | 30.38 | 33.57 | 37.06 | 40.91 | 45.13 |
| 办公费 | 13.77 | 133.42 | 136.84 | 140.26 | 143.68 | 147.11 |
| 会议费 | 10.00 | 45.33 | 46.49 | 47.65 | 48.81 | 49.98 |
| 业务招待费 | 22.74 | 47.93 | 50.80 | 53.75 | 56.82 | 59.49 |
| 折旧费 | 21.07 | 42.14 | 42.14 | 42.14 | 42.14 | 42.14 |
| 差旅费 | 28.43 | 59.91 | 63.50 | 67.19 | 71.03 | 74.36 |
| 广告宣传费 | 30.32 | 63.91 | 67.74 | 71.67 | 75.76 | 79.32 |
| 现场活动经费 | 118.92 | 159.77 | 169.34 | 179.18 | 189.41 | 198.29 |

| | | | | | | |
|------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 其他 | 20.00 | 33.19 | 34.04 | 34.90 | 35.75 | 36.60 |
| 合 计 | 487.40 | 1,044.78 | 1,118.20 | 1,196.93 | 1,281.69 | 1,369.38 |
| 销售费用/营业收入% | 24% | 25% | 26% | 26% | 26% | 27% |

(1) 职工薪酬、工资性费用

根据计入销售费用中的销售人员人数与薪酬标准计算未来年度薪酬及劳务费。协和华东预期随着企业经营收入保持较快的增长，销售人员每年有一定增加，销售团队的加强对未来年度收入增长起到重要的作用。详见附表《人工费预测表》。

工资性费用为职工教育经费、劳动保护费，与销售人员的工资相关，本次预测在参考历史和行业数据的基础上，按工资的9%预测工资性费用。

(2) 办公费、会议费、其他

协和华东销售费用中其他主要包括主要包括保险费、物料消耗、交通费、物业费、通讯费等，同办公费、会议费，相对稳定，在参考历史和行业数据的基础上，按销售人员增长率预测。

(3) 折旧摊销

根据资产分类，测算未来年度计入销售费用中的折旧摊销，详见附表《折旧摊销预测表》。

(4) 业务招待费、差旅费、广告宣传费、现场活动经费

业务招待费、差旅费、广告宣传费、现场活动经费，在参考历史和行业数据的基础上，按收入占比进行预测。

有关销售费用的预测，详见附表《销售费用预测表》。

5. 管理费用预测

协和华东的管理费用，主要包括职工薪酬、工资性费用、物料消耗、业务招待费、办公费、折旧摊销费、税费、车辆使用费、物业服务费、研发费用等，构成较为稳定，历史管理费用率为60%左右，2015年协和华东调整职工规模、加强费用控制，2015年管理费用率为49%。本次评估对管理费用的预测在企业管理当局提供的费用预测数据的基础上，通过对企业历史费用明细项的分析结合市场状况及管理当局的未来规划进行预测，因协和华东2016年管理人员裁减，费用管控加强，管理费用率相对历史年度有所下降。具体预测如下：

单位：人民币万元

| 费用明细项 | 未来预测 | | | | | |
|------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016年7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 职工薪酬 | 149.92 | 335.83 | 376.13 | 421.26 | 471.81 | 528.43 |
| 工资性费用 | 49.27 | 47.83 | 53.07 | 58.89 | 65.35 | 72.53 |
| 物料消耗 | 5.09 | 10.70 | 11.23 | 11.79 | 12.38 | 13.00 |
| 业务招待费 | 14.27 | 19.97 | 21.17 | 22.40 | 23.68 | 24.79 |
| 差旅费 | 10.26 | 17.97 | 19.05 | 20.16 | 21.31 | 22.31 |
| 办公费 | 124.52 | 259.62 | 275.18 | 291.16 | 307.78 | 322.22 |
| 折旧摊销 | 71.78 | 143.55 | 143.55 | 143.55 | 143.55 | 143.55 |
| 税费 | 26.21 | 82.06 | 82.06 | 82.06 | 82.06 | 82.06 |
| 能源费 | 2.84 | 5.99 | 6.35 | 6.72 | 7.10 | 7.44 |
| 车辆使用费 | 19.27 | 27.96 | 29.63 | 31.36 | 33.15 | 34.70 |
| 物业服务费 | 14.93 | 31.42 | 32.99 | 34.64 | 36.37 | 38.19 |
| 其他 | 18.28 | 34.32 | 36.03 | 37.84 | 39.73 | 41.71 |
| 研发费用 | 327.04 | 668.27 | 710.05 | 755.03 | 803.68 | 853.88 |
| 合 计 | 833.69 | 1685.48 | 1796.48 | 1916.84 | 2047.94 | 2184.80 |
| 管理费用/营业收入% | 41% | 41% | 41% | 42% | 42% | 43% |

(1) 职工薪酬、工资性费用

根据计入管理费用中的管理人员人数与薪酬标准计算未来年度薪酬及劳务费，其中，管理人员人数及薪酬标准根据企业现状及未来发展规划确定。详见附表《人工费预测表》。

工资性费用为职工教育经费、工会经费、劳动保护费，与管理人员、研发人员工资相关，本次预测在参考历史和行业数据的基础上，按工资的11%预测工资性费用。

(2) 物料消耗、物业服务费、其他

协和华东的其他管理费用主要包括审计评估费、低值易耗品、通讯费、残疾人就业统筹费、交通费、会议费等，同物料消耗、物业服务费相对稳定，未来按5%增长预测。

(3) 折旧摊销费

根据资产分类，测算未来年度计入管理费用中的折旧摊销费，详见附表《折旧摊销预测表》。

(4) 业务招待费、差旅费、办公费、能源费、车辆使用费

业务招待费、差旅费、办公费、能源费、车辆使用费，与收入相关，在参考历史和行业数据的基础上，业务招待费、税费按收入占比进行预测。

(5) 税费

税费主要为房产税、土地使用税、防洪费等，历史年度基本稳定在 72 万元/年，自 2016 年，培训中心及公寓楼部分 1-3 层 5000 平方米出租，按租金收入计算确认新增房产税。未来年度因租赁收入保持稳定，税费维持现有规模。

(6) 研发支出

研发支出主要包括职工薪酬、能源费、办公费、差旅费、折旧摊销、物料消耗等。其中研发人员薪酬根据研发人员人数与薪酬标准来计算，详见附表《人工费预测表》；折旧摊销根据资产分类，测算未来年度计入研发支出中的折旧摊销费，详见附表《折旧摊销预测表》；能源费、办公费、差旅费、物料消耗及其他在参考历史和行业数据的基础上，按收入占比进行预测。

有关管理费用的预测，详见附表《管理费用预测表》。

6. 财务费用预测

财务费用主要为利息收入及银行手续费。其中银行手续费由于金额较小，本次未予预测。利息收入按借款本金额、借款利率预测，据协和华东 2014 年 07 月 13 日第五届董事会第二次会议决议，其闲置资金由协和基因统一管理，协和基因按半年期定期存款基准利率计算支付利息，截止评估基准日协和基因占用协和华东资金 15,026.43 万元，现行半年期定期存款利率为 1.30%，未来年度利息收入按现有规模预测。

单位：人民币万元

| 费用明细项 | 未来预测数据 | | | | | |
|-------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2016 年 7-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
| 利息收入 | 97.67 | 195.34 | 195.34 | 195.34 | 195.34 | 195.34 |
| 合 计 | -97.67 | -195.34 | -195.34 | -195.34 | -195.34 | -195.34 |

有关财务费用的预测，详见《财务费用预测表》。

7. 营业外支出

协和华东与湖州市红十字会签署协议，2013 年-2018 年 5 年每年支付 40 万元，共 200 万元建立“湖州市红十字协和华东干细胞救助基金”。本次预测按协议约定至 2018 年每年营业外支出 40 万元。

8. 企业所得税预测

协和华东 2015 年 09 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。

因研发费用加计扣除难以认定，故本次评估结论未考虑纳税调整事项。

（二）企业自由现金流的预测

企业自由现金流 = 净利润+利息支出×(1-所得税率)+折旧及摊销-年资本性支出-年营运资金增加额

1. 净利润的预测

根据以上各收益指标的预测值，可以直接求得未来每年的净利润。

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-所得税。

有关净利润的预测，详见附表《利润预测表》。

2. 折旧及摊销的预测

截至评估基准日，协和华东折旧及摊销情况如下表：

单位：人民币万元

| 资产类型 | 资产数额 | | 残值率% | 年折旧 | 折旧/摊销年限 |
|--------|----------|----------|------|--------|---------|
| | 原值 | 净值 | | | |
| 建筑物 | 3,839.72 | 2,520.02 | 5 | 121.59 | 30 |
| 机器设备 | 2,512.95 | 550.21 | 5 | 238.73 | 10 |
| 车辆 | 109.28 | 41.97 | 5 | 20.76 | 5 |
| 电子设备 | 320.35 | 52.86 | 5 | 60.87 | 5 |
| 土地 | 292.72 | 224.42 | 0 | 5.85 | 50 |
| 其他无形资产 | 0.00 | 0.00 | 0 | 0.00 | 10 |

上述资产资产数额为已剔除非经营性资产后数额。对于今后每年资本性支出形成的各类资产，其折旧年限按以上年限计算折旧。

有关折旧及摊销的预测，详见《折旧/摊销预测表》。

3. 资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要发生的资本性支出。协和华东的经营性资产主要为建筑物、机器设备、车辆、电子设备、土地。协和华东对现有资产的维护支出，本次评估我们结合每类资产的折旧年限和经济寿命进行预测。协和华东的现有经营性资产可以满足其未来生产经营需要，无需新

增生产能力。预测每年支出如下：

单位：人民币万元

| 费用明细项 | | 未来预测 | | | | | |
|------------------|--------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 2016年 7-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
| 用于现有生产设备的维护方面的支出 | 固定资产购建/更新/改造 | 196.66 | 393.31 | 393.31 | 393.31 | 393.31 | 393.31 |
| | 无形资产购置/开发 | | | | | | |
| 用于新增生产能力方面的支出 | 固定资产购建/更新/改造 | | | | | | |
| | 无形资产购置/开发 | | | | | | |
| 合 计 | | 196.66 | 393.31 | 393.31 | 393.31 | 393.31 | 393.31 |

有关资本性支出的预测，详见附表《资本性支出预测表》。

4. 营运资金增加预测

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的存货购置、应收账款等基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金以及正常经营所需保持的资金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

营运资金的预测，一般根据应收账款、存货等周转率进行预测，结合企业目前及未来发展加以调整。

因协和华东其自身业务特点（干细胞存储业务存在大量的趸交客户），其实际经营中存在较高的客户资金占用，此为企业实际经营现状，亦为干细胞存储行业的行业普遍情况，故协和华东其预测期和永续期营运资金均为负，占用客户资金。

有关营运资金的预测，详见附表《营运资金预测表》。

5. 终值预测

终值是企业在预测经营期之后的价值。本次评估我们采用永续年金的方式预测。假定企业的经营在 2021 年后每年的经营情况趋于稳定。

详见《股权价值测算表》。

七、折现率的预测

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估单位不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估单位期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市

公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数 β (LeveredBeta)；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司 β 以及被评估公司资本结构估算被评估单位的期望投资回报率，并以此作为折现率。

(一) 对比公司的选取

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

- 对比公司近年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有一年上市历史；
- 对比公司只发行人民币A股；
- 对比公司所从事的行业或经营范围包含生物科技业，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于2年

根据上述原则，我们选取了以下4家上市公司作为对比公司：

1. 对比公司一：舒泰神

公司名称：舒泰神(北京)生物制药股份有限公司

证券代码：300204.SZ

成立日期：2002-08-16

首发上市日期：2011-04-15

注册资本：47,595.0168 万元

公司简介：公司是以研发、生产和销售生物制品为主的制药企业，主要从事生物制品和部分化学药品的研发、生产和销售。公司自主研发开发了国家一类新药——注射用鼠神经生长因子“苏肽生”和国内唯一具有清肠和便秘两个适应症的清肠便秘类药物——聚乙二醇电解质散剂“舒泰清”。公司主要产品被认定为“国家火炬计划产品”、“北京市高新技术成果转化项目”、“国家生物医药高技术产业化示范工程项目”及“北京市自主创新产品”，获得北京市科技进步三等奖。。

经营范围：生产片剂、硬胶囊剂、散剂、治疗用生物制品(注射用鼠神经生长因子)、口服溶液剂(药品生产许可证有效期至2020年12月13日)；医药技术开发、生物制品开发。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。)

该公司近两年及评估基准日经营业务指标及主营业务占全部经营业务的比重及相关数据下：

| 舒泰神 | 2015/12/31 | 2014/12/31 | 2013/12/31 |
|-------------|------------|------------|------------|
| 报告期 | 2015 年报 | 2014 年报 | 2013 年报 |
| 盈利能力 | | | |
| 净资产收益率年化(%) | 13.28 | 13.81 | 8.58 |
| 总资产报酬率年化(%) | 11.54 | 12.50 | 7.41 |
| 总资产净利率年化(%) | 10.79 | 11.55 | 7.30 |
| 销售净利率(%) | 16.78 | 17.87 | 12.27 |
| 销售毛利率(%) | 94.57 | 94.39 | 95.07 |
| 运营效率 | | | |
| 存货周转率 | 2.52 | 1.93 | 1.51 |
| 应收账款周转率 | 5.54 | 5.60 | 5.74 |
| 营运资本周转率 | 0.97 | 0.98 | 0.91 |
| 主营收入构成 | | | |
| 主营业务比率(%) | 97.91 | 87.40 | 94.02 |

数据来源：Wind 资讯

2. 对比公司二：天坛生物

公司名称：北京天坛生物制品股份有限公司

证券代码：600161.SH

成立日期：1998-06-08

首发上市日期：1998-06-16

注册资本：51,546.6868 万元

公司简介：公司是目前我国最大的生物制品研究和生产基地之一，是央企中国生物技术集团公司下辖的唯一的一家上市公司。公司主要从事疫苗、血液制剂、诊断用品等生物制品的研发、生产和销售，主导产品包括重组酵母乙型肝炎疫苗、风疹活疫苗、骨髓灰质炎疫苗、乙型脑炎灭活疫苗、麻风二联疫苗(MR)、各种诊断试剂等 20 多个品种，主营产品占有国内 50%以上的市场份额。公司全部生产车间已通过了国家食品药品监督管理局(SFDA)的 GMP 认证，主要生产车间已达到国际先进水平。公司生产的 H1N1 流感疫苗获国家收储。

经营范围：制造生物制品、体外诊断试剂；普通货运；货物专用运输(冷藏保鲜)；技术进出口；货物进出口；代理进出口；土地租赁；房屋租赁；设备租赁。(依法需经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

该公司近两年及评估基准日经营业务指标及主营业务占全部经营业务的比重及相关数据下：

| 天坛生物 | 2015/12/31 | 2014/12/31 | 2013/12/31 |
|------|------------|------------|------------|
| 报告期 | 2015 年报 | 2014 年报 | 2013 年报 |
| | | | |

| | | | |
|-------------|-------|-------|-------|
| 盈利能力 | | | |
| 净资产收益率年化(%) | 0.51 | 6.64 | 21.38 |
| 总资产报酬率年化(%) | 5.29 | 7.15 | 10.95 |
| 总资产净利率年化(%) | 1.98 | 3.88 | 8.84 |
| 销售净利率(%) | 7.14 | 12.38 | 25.13 |
| 销售毛利率(%) | 48.60 | 57.68 | 56.83 |
| 运营效率 | | | |
| 存货周转率 | 0.95 | 0.91 | 0.96 |
| 应收账款周转率 | 8.80 | 6.79 | 5.89 |
| 营运资本周转率 | | | 53.74 |
| 主营收入构成 | | | |
| 主营业务比率(%) | 91.84 | 93.85 | 98.26 |

数据来源：Wind 资讯

3. 对比公司三：中源协和

公司名称：中源协和细胞基因工程股份有限公司

证券代码：600645.SH

成立日期：1992-07-01

首发上市日期：1993-05-04

注册资本：38,609.1314 万元

公司简介：公司是目前国内沪深两市中唯一一家以干细胞产业为主营业务的上市公司，是中国最早投资生物资源储存项目的企业，同时也是国家干细胞与再生医学产业技术创新战略联盟副理事长单位。公司成功运营了协和干细胞基因工程有限公司、协和华东干细胞基因工程有限公司、和泽生物科技有限公司等三家国内干细胞知名企业。公司获得国家自主知识产权三项，申请并获得受理其它干细胞技术专利八项，独创的“脐带间充质干细胞抗肝纤维化注射液”已于 2010 年 12 月在中国食品药品监督管理局注册，所承担的国家干细胞项目为全国之首。公司目前已在天津、北京、黑龙江、辽宁、吉林、山西、陕西、海南、江西、河南、江苏、云南、安徽、上海、内蒙古、重庆、福建、浙江等省、市、自治区建立了 21 个专门从事干细胞产业化的项目子公司，将生物资源保存、干细胞基础研究与应用、干细胞与基因工程样品的研发、干细胞临床移植、干细胞抗衰老产品、诗丹赛尔美容护肤品、单克隆抗体诊疗技术研究开发和应用、检测试剂、基因位点研究与基因检测、基因工程药物研制、新生儿代谢病筛查等项目集于一体，成为我国生命健康产业经营项目最多的产业化公司。。

经营范围：生命科学技术开发、干细胞基因工程产业化、风险投资、投资理财、投资咨询、国内贸易、货物及技术进出口(除专项规定)。

该公司近两年及评估基准日经营业务指标及主营业务占全部经营业务的比重及相关数据下：

| 中源协和 | 2015/12/31 | 2014/12/31 | 2013/12/31 |
|-------------|------------|------------|------------|
| 报告期 | 2015 年报 | 2014 年报 | 2013 年报 |
| 盈利能力 | | | |
| 净资产收益率年化(%) | 16.11 | 4.62 | 2.23 |
| 总资产报酬率年化(%) | 10.15 | 2.40 | 1.25 |
| 总资产净利率年化(%) | 8.30 | 2.40 | 1.24 |
| 销售净利率(%) | 30.61 | 9.83 | 4.68 |
| 销售毛利率(%) | 65.40 | 73.55 | 70.17 |
| 运营效率 | | | |
| 存货周转率 | 4.13 | 2.94 | 3.87 |
| 应收账款周转率 | 5.04 | 5.61 | 7.84 |
| 营运资本周转率 | | | |
| 主营收入构成 | | | |
| 主营业务比率(%) | 96.23 | 90.04 | 15.73 |

数据来源：Wind 资讯

4. 对比公司四：达安基因

公司名称：中山大学达安基因股份有限公司

证券代码：002030.SZ

成立日期：1988-08-17

首发上市日期：2004-08-09

注册资本：72,492.0472 万元

公司简介：公司是以分子诊断技术为主导的，集临床检验试剂和仪器的研发、生产、销售以及全国连锁医学独立实验室临床检验服务为一体的生物医药高科技企业。公司在分子生物学技术方面，尤其是基因诊断技术及其试剂产品的研制、开发和应用上始终处于领先地位，目前主要从事荧光 PCR 检测技术研究、开发和应用，以及荧光 PCR 检测试剂盒的生产和销售。

经营范围：生物技术开发服务；医学研究和试验发展；生物技术咨询、交流服务；一类医疗器械批发；一类医疗器械零售；货物进出口(专营专控商品除外)；食品科学技术研究服务；软件开发；计算机技术开发、技术服务；医疗用品及器材零售(不含药品及医疗器械)；机械设备租赁；二、三类医疗器械零售；医疗诊断、监护及治疗设备零售；二、三类医疗器械批发；医疗诊断、监护及治疗设备批发。机电设备安装服务；专用设备安装服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；室内装饰、设计；建筑工程后期装饰、装修和清理；通用机械设备零售。风险投资、股权投资、股权投资

管理、投资咨询服务、企业自有资金投资、投资管理服务、医院投资管理。

该公司近两年及评估基准日经营业务指标及主营业务占全部经营业务的比重及相关数据下：

| 达安基因 | 2015/12/31 | 2014/12/31 | 2013/12/31 |
|-------------|------------|------------|------------|
| 报告期 | 2015 年报 | 2014 年报 | 2013 年报 |
| 盈利能力 | | | |
| 净资产收益率年化(%) | 9.29 | 19.71 | 20.91 |
| 总资产报酬率年化(%) | 6.80 | 15.40 | 17.69 |
| 总资产净利率年化(%) | 5.08 | 11.56 | 13.25 |
| 销售净利率(%) | 7.99 | 14.60 | 16.03 |
| 销售毛利率(%) | 37.63 | 41.88 | 48.92 |
| 运营效率 | | | |
| 存货周转率 | 6.18 | 5.23 | 4.97 |
| 应收账款周转率 | 2.36 | 2.22 | 2.42 |
| 营运资本周转率 | 1.82 | 2.89 | 3.01 |
| 主营收入构成 | | | |
| 主营业务比率(%) | 63.70 | 88.26 | 88.98 |

数据来源：Wind 资讯

(二) 加权资金成本的确定 (WACC)

WACC (Weighted Average Cost of Capital) 代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

1. 股权回报率的确定 (CAPM)

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型 (Capital Asset Pricing Model or “CAPM”)。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中：

R_e : 股权回报率

R_f : 无风险回报率

β : 风险系数

ERP: 市场风险超额回报率

R_s : 公司特有风险超额回报率

分析 CAPM 我们采用以下几步：

第一步：确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 10 年期的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率，请详见附表《国债到期收益率计算表》。

我们以上述国债到期收益率的平均值 3.99% 作为本次评估的无风险收益率。

第二步：确定股权风险收益率

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（Equity Risk Premium）。

借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP：

- **确定衡量股市整体变化的指数：**估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数。目前国内沪、深两市有许多指数，但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算美国 ERP 时选用标准普尔 500（S&P500）指数的经验，我们在估算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数。沪深 300 指数是 2005 年 4 月 8 日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数，该指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成，以综合反映沪深 A 股市场整体表现。沪深 300 指数为成份指数，以指数成份股自由流通股本分级靠档后的调整股本作为权重，因此选择该指数成份股可以更真实反映市场中投资收益的情况。

- **收益率计算年期的选择：**所谓收益率计算年期就是考虑到股票价格是随机波动的，存在不确定性，因此为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动，我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率，以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择 10 年为间隔期为计算 ERP 的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。另一方面，我们知道中国股市起始于上世纪

90年代初期，但最初几年发展极不规范，直到1997年之后才逐渐走上正规，考虑到上述情况，我们在测算中国股市ERP时，计算的最早滚动时间起始于1997年，我们具体采用“向前滚动”的方法分别计算了2005、2006、2007、...2013和2014年的ERP，也就是2005年ERP的计算采用的年期为1997年到2005年数据（此时年限不足10年），该年度ERP的含义是如果在1998年购买指数成份股股票持有到2005年后每年平均超额收益率；2006年的ERP计算采用的年限为1997年到2006年（此时年限也不足10年），该年度ERP的含义是如果在1997年购买指数成份股股票持有到2005年后每年平均超额收益率；以此类推，例如，当计算2010年ERP时我们采用的年限为2001年到2010年（10年年期），该年度ERP的含义是如果在2001年购买指数成份股股票持有到2010年后每年平均超额收益率。

● 指数成份股的确定：沪深300指数的成份股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深300指数的成份股，即当计算2011年ERP时采用2011年底沪深300指数的成份股；计算2010年ERP时采用沪深300指数2010年底的成份股。对于2003~2004年沪深300指数没有推出之前，我们采用“外推”的方式，即采用2005年年底沪深300指数的成份股外推到上述年份，既2003~2004年的成份股与2005年末保持不变。

● 数据的采集：本次ERP测算我们借助Wind资讯的数据系统提供所选择的各成份股每年年末的交易收盘价。由于成份股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，因此我们需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是Wind数据中的年末“复权”价。例如在计算2011年ERP时选用数据是从2002-12-31起至2011-12-31止的以1997年12月31日为基准的年末复权价，上述价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

● 年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

算术平均值计算方法：

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = (P_i - P_{i-1}) / P_{i-1} \quad (i=1,2,3,\dots,N)$$

式中： R_i 为第 i 年收益率， P_i 为第 i 年年末交易收盘价(复权)

设第1年到第 n 年的收益平均值为 A_n ，则：

$$A_n = \sum_{i=1}^n R_i / N$$

式中： A_n 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3,\dots,9$ ， N 是计算每年 ERP 时的有效年限。

几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{P_i / P_1} - 1 \quad (i=2,3,\dots,N)$$

式中： P_i 为第 i 年年末交易收盘价(后复权)

● 无风险收益率 R_{fi} 的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率 R_{fi} ，本次测算我们采用国债的到期收益率（Yield to Maturity Rate）作为无风险收益率。我们首先选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债，然后根据国债每年年末距到期日的剩余年限的长短将国债分为两部分，分别为每年年末距国债到期日剩余年限超过 5 年但少于 10 年的国债和每年年末距国债到期日剩余年限超过 10 年的国债，最后分别计算上述两类国债到期收益率的平均值作为每年年末的距到期剩余年限超过 10 年无风险收益率 R_f 和距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年的 R_f 。

● 估算结论：

将每年沪深 300 指数成份股收益算术平均值或几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年算术或几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重；每年 ERP 的估算分别采用如下方式：

算术平均值法：

$$ERP_i = A_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots,N)$$

几何平均值法：

$$ERP_i = C_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots,N)$$

通过估算 2006-2015 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，结果如下：

2015年市场超额收益率ERP估算表

| 序号 | 年分 | Rm算术平均值 | Rm几何平均值 | 无风险收益率Rf(距到期剩余年限超过10年) | ERP=Rm算术平均值-Rf | ERP=Rm几何平均值-Rf | 无风险收益率Rf(距到期剩余年限超过5年但小于10年) | ERP=Rm算术平均值-Rf | ERP=Rm几何平均值-Rf |
|----|---------------|---------|---------|------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| 1 | 2006 | 36.68% | 22.54% | 3.55% | 33.13% | 18.99% | 2.93% | 33.75% | 19.61% |
| 2 | 2007 | 55.92% | 37.39% | 4.30% | 51.62% | 33.09% | 3.85% | 52.07% | 33.54% |
| 3 | 2008 | 27.76% | 0.57% | 3.80% | 23.96% | -3.23% | 3.13% | 24.63% | -2.56% |
| 4 | 2009 | 45.41% | 16.89% | 4.09% | 41.32% | 12.80% | 3.54% | 41.87% | 13.35% |
| 5 | 2010 | 41.43% | 15.10% | 4.25% | 37.18% | 10.85% | 3.83% | 37.60% | 11.27% |
| 6 | 2011 | 25.44% | 0.12% | 3.98% | 21.46% | -3.86% | 3.41% | 22.03% | -3.29% |
| 7 | 2012 | 25.40% | 1.60% | 4.15% | 21.25% | -2.55% | 3.50% | 21.90% | -1.90% |
| 8 | 2013 | 24.69% | 4.26% | 4.32% | 20.37% | -0.06% | 3.88% | 20.81% | 0.38% |
| 9 | 2014 | 41.88% | 20.69% | 4.31% | 37.57% | 16.37% | 3.73% | 38.15% | 16.96% |
| 10 | 2015 | 31.27% | 15.55% | 4.12% | 27.15% | 11.43% | 3.29% | 27.98% | 12.26% |
| 11 | 平均值 | 36.86% | 13.46% | 4.09% | 31.50% | 9.38% | 3.51% | 32.08% | 9.96% |
| 12 | 最大值 | 55.92% | 37.39% | 4.32% | 51.62% | 33.09% | 3.88% | 52.07% | 33.54% |
| 13 | 最小值 | 24.69% | 0.12% | 3.55% | 20.37% | -3.86% | 2.93% | 20.81% | -3.29% |
| 14 | 剔除最大、最小值后的平均值 | 34.41% | 12.15% | 4.13% | 30.38% | 8.08% | 3.53% | 30.99% | 8.67% |

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此我们认为采用几何平均值计算的 C_n 计算得到 ERP 更切合实际，由于本次评估被评估标的资产的持续经营期超过 10 年，因此我们认为选择 ERP = 8.08% 作为目前国内股权超额收益率 ERP 未来期望值比较合理。

第三步：确定对比公司相对于股票市场风险系数 β (Levered β)。

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前国内 Wind 资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，股票市场指数选择的是沪深 300 指数，选择沪深 300 指数主要是考虑该指数是国内沪深两市第一个跨市场指数，并且组成该指数的成份股是各行业股票交易活跃的领头股票。选择该指数最重要的一个原因是我们在估算国内股票市场 ERP 时采用的是沪深 300 指数的成份股，因此在估算 β 值时需要与 ERP 相匹配，因此应该选择沪深 300 指数。

采用上述方式估算的 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

第四步：计算对比公司 Unlevered β 和估算被评估单位 Unlevered β

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \frac{\text{Levered}\beta}{1+(1-T)(D/E)}$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对对比公司的 Unlevered β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

第五步：确定被评估单位的资本结构比率

在确定被评估企业目标资本结构时我们参考了以下指标：

- 对比公司资本结构平均值；
- 被评估企业自身账面价值计算的资本结构。

最后选取被评估企业自身资本结构平均值确定被评估企业目标资本结构 D : E。

第六步：估算被评估单位在上述确定的资本结构比率下的 Levered β

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered β ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1+(1-T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率（取 15%）

第七步： β 系数的 Blume 调整

我们估算 β 系数的目的是估算折现率，但折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β 系数，但我们采用的 β 系数估算是采用历史数据（评估基准日前对比公司的历史数据），因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们需要采用布鲁姆调整法(Blume Adjustment)。Blume 在 1975 年其在“贝塔及其回归趋势”一文中指出股票 β 的真实值要比其估计值更趋近于“1”。并提出“趋一性”的两个可能的原因：（1）公司初建时倾向于选择风险相对高的投资项目，当风险随着时间的推移逐渐释放时， β 会出现下降的趋势。（2）公司在决定新的投资时，作为风险厌恶者的管理层，可能倾向于考虑小风险的投资，这样公司的 β 系数就趋于“1”。

在实践中，Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的 β 值， β_h 为历史 β 值。

该调整方法被广泛运用，许多著名的国际投资咨询机构等就采用了与布鲁姆调整相类似的 β 计算公式。鉴于此，本次评估我们采用 Blume 对采用历史数据估算的 β 系数进行调整。

第八步：估算公司特有风险收益率 R_s

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合(Portfolio)的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

公司的特有风险超额收益率，目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响，公司资产规模小、投资风险就会相对增加，因此超额收益率就高，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，因此超额收益率就低。企业资产规模与投资风险这种关系已被投资者广泛接受。

但是公司的特有风险还与其他方面的因素有关，例如，与企业的盈利状态有关，具体的说就是盈利的公司投资风险要低于亏损的公司，盈利能力越强，企业的投资风险就应该越低，超额收益率就相对较低。另外特有风险还会与公司其他的一些特别因素相关，如供货渠道单一、依赖特定供应商或销售产品品种少等。

综上考虑协和华东特有风险收益率为 1%。

第九步：计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式 $R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$ 中，我们就可以计算出对被评估单位的股权期望回报率。

CAPM 的计算请详见附表-《折现率计算表》。

2. 债券回报率的确定

在中国，对债权收益率的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。

本次评估参考现在有效的一年期贷款基准利率，结合企业融资能力，确定 4.35% 作为债权年期望回报率。

3. 被评估企业折现率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

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

其中：WACC 为加权平均总资本回报率；E 为股权价值； R_e 为期望股本回报率；D 为付息债权价值； R_d 为债权期望回报率；T 为企业所得税率。

根据上述计算得到被评估单位总资本加权平均回报率为 12.98%（取整），我们以 12.98% 作为被评估公司的折现率。

WACC 的计算详见《加权资金成本计算表》。

八、 收益法评估结果

经评估，在持续经营假设条件下，协和华东的股东全部权益的市场价值为 24,400.00 万元，比经审计后的账面净资产增值 16,679.76 万元，增值率 216.05%。

第七部分 评估结论及分析

一、 评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法对协和华东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。

1. 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

| 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 | | |
| 资产总计 | 8 | 22,762.01 | 27,504.92 | 4,742.91 | 20.84 |
| 流动负债 | 9 | 15,041.77 | 15,041.77 | | |
| 非流动负债 | 10 | 0.00 | 0.00 | | |
| 负债总计 | 11 | 15,041.77 | 15,041.77 | | |
| 净资产(所有者权益) | 12 | 7,720.24 | 12,463.15 | 4,742.91 | 61.43 |

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

1. 预付账款评估减值 3.34 万元，减值率 13.26%，预付账款减值的主要原因是存在 2 笔预付账款合并于固定资产评估，造成评估减值。

2. 存货-产成品评估减值 81.64 万元，减值率 100.00%，产成品评估减值的主要原因是协和华东的产成品为公共库存的干细胞，为公益性质，企业接受公众无偿捐献的干细胞，免费保存，日后免费提供给病患进行异体移植，企业无出售、使用权限，

故评估值为 0，造成评估减值。

3. 投资性房地产评估增值 538.18 万元，增值率 91.58%，投资性房地产评估增值的主要原因系委估建筑物评估价值中包含所占用的 11000 平方米的土地使用权价值 413.60 万元，故导致评估增值较大。

4. 建筑物类资产评估增值 1,378.56 万元，增值率为 54.70%。评估增值主要原因为如下：

➤ 由于委估建筑物均于 2006 年初建成，固定资产形成时间较早，当时的建造成本较低，本次评估是根据房屋建筑物的实际用途、状况以及评估基准时日的建设工程造价水平予以评估，受人工、建筑主材、机械价格上涨的影响导致评估原值增值较大。

➤ 企业折旧年限短于评估时确定的建筑物类资产的经济使用寿命年限，本次评估是按资产的现时状态进行评估作价，其成新率是按房屋建筑物的经济耐用年限及资产使用状况综合确定的，故造成房屋建筑物评估净值增值。

5. 设备类资产评估增值 293.59 万元，评估增值率 45.51%。评估增减值的主要原因如下：

➤ 机器设备评估增值的主要原因：协和华东固定资产计提较快，账面价值较低，造成评估净值增值。

➤ 车辆评估增值的主要原因：由于车辆行驶里程较短，使用状况较好，车辆成新率较高，造成评估净值增值。

➤ 电子设备评估增值的主要原因：企业电子设备计提折旧的年限短于评估计算时采用的设备经济使用年限，造成评估减值。

6. 土地使用权评估增值 2,199.58 万元，增值率为 839.13%，土地使用权评估增值的主要原因系被评估单位取得土地使用权的时间较早，此外政府为了招商引资、吸引企业入驻，在土地供给上给予了许多优惠政策，减免了部分税费，企业取得成本较低；待估宗地周边环境逐年好转，基础设施不断完善；政府对土地补偿费、安置补助费等相关土地开发费用不断提高，导致土地取得成本不断加大；且土地为稀有资源，价值逐年上升，土地价格不断上涨，故造成土地评估增值。

7. 其他无形资产增值 417.99 万元，增值率 20,784.13%。评估增减值的主要原因如下：

➤ 账面其他无形资产评估减值 2.01 万元，减值率 100.00%，其他无形资产评估减值的主要原因是协和华东账面的 2 项专利独占许可权其专利均已终止失效，且因技术更

新企业不再使用相关专利，评估值为0；2项商标许可使用权，为股东协和基因无形资产出资，已于2013年摊销完毕，近年协和华东实际经营中，已不再使用此商标，评估值为0，造成评估减值。

➤ 协和华东申报的账面未记录无形资产为7项专利技术，账面价值为0，本次采用收益法评估，故评估增值。

2. 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%。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 | | | |
| 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 |

收益法评估结果详细情况见收益法估算表。

3. 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。

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

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、委托方及被评估单位简介

（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：湖州市田横路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、公司历史沿革

➤ 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、周波扬，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扬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 | 周波扬 | 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 | 周波揚 | 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、周波揚以货币认缴出资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 | 周波揚 | 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。2016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。

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%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：

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 | 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同意何平将其持有的2.9%的股权、熊俊持有的2.9%的股权转给李健。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 | 5,000.00 | 100.00% | |

➤ 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，公司股权未再发生变化。

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、关于经济行为的说明

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、关于评估对象和范围的说明

委托中同华评估的评估对象为协和华东的股东全部权益价值，资产评估范围包括协和华东于评估基准日2016年06月30日所拥有的流动资产、非流动资产和流动负债，各类资产、负债账面值如下表：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 账面价值 | 项目名称 | 账面价值 |
|-------|----------------|-------|----------------|
| 流动资产 | 172,927,953.67 | 流动负债 | 150,417,679.97 |
| 非流动资产 | 54,692,089.88 | 非流动负债 | |
| | | 负债合计 | 150,417,679.97 |
| 资产总计 | 227,620,043.55 | 净资产 | 77,202,363.58 |

具体评估范围以协和华东申报，委托方确认的资产核实评估明细表所列各项资产、负债为准，委托评估的资产、负债账面金额已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认。

四、关于评估基准日的说明

本着有利于保证评估结果有效服务于评估目的的原则，委托方与协和华东共同商定本项目的资产评估基准日为：2016年6月30日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

在履行核实程序中，发现存在以下影响资产核实的事项。

1、无形资产存在瑕疵的事项及处理方法

➤ 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。

➤ 出具相关承诺与说明，此两项专利技术因技术更新，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、资产清查瑕疵事项

➤ 本次申报的产成品为脐带血干细胞库公共库存的干细胞，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。

➤ 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、非经营资产状况

➤其他应收款

截止评估基准日其他应收款中存在 15,107.04 万元非经营性资产，为协和基因借款、关联单位代缴的社保款以及长期职工借款，其中协和基因借款 15,026.43 万元、7 笔关联单位代缴社保款 65.19 万元、9 笔长期职工借款 15.42 万元。据公司 2014 年 07 月 13 日第五届董事会第二次会议决议，公司闲置资金由协和基因统一管理，按半年期定期存款基准利率计算利息。

➤存货-产成品

本次申报的产成品为 502 例公共库存储的干细胞，为公司开展干细胞存储业务以来累计量，账面价值为 502 例公共库存储的干细胞实际检测制备、存储费用。据现行国家脐带血造血干细胞库管理办法，公共库奉行公益原则，接受公众无偿捐献的干细胞，免费保存，日后免费提供给病患进行异体移植。

➤投资性房地产

本次申报的投资性房地产 587.67 万元，为培训中心及公寓楼部分 1~3 层 5000 平方米，现出租于中铁十七局集团第一工程有限公司使用。出租房屋实际占用的土地使用权面积为 11000 平方米，公司已出具《出租房屋土地使用情况说明》。

➤固定资产-建筑物类

本次申报的固定资产-建筑物类资产中，总部办公大楼二层未装修使用，总部办公大楼整体三层，局部四层，证载建筑面积为 7088.13 m²，其中四层建筑面积实地测量为 285 m²（30m*9.5m），因办公楼 1-3 层结构相同，建筑面积一致，计算确认二层建筑面积为 2267.71 m²（（7088.13-285）/3），总部办公楼二层按建筑面积分摊的账面价值为 169.8 万元。

➤其他非流动资产

截至评估基准日，其他非流动资产资产账面价值 687.74 万元，为趸交客户以后年度存储费于缴费当期一次全额所缴纳税金，其实质为预缴税金。

➤ 账外无形资产

本次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，企业无账面未记录的无形资产。

六、资产负债核实情况、未来经营和收益状况预测说明

(一) 资产负债清查情况和结果说明

1. 核实范围

列入核实范围的资产负债，是协和华东于评估基准日 2016 年 06 月 30 日所拥有的全部资产及相关负债，具体类型及账面金额详见评估范围。其中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。

2. 核实工作的组织

为配合本次资产评估工作，协和华东成立了由财务部、行政人事部等部门负责人和专业人员参加的工作班子，于 2016 年 07 月 10 日，对协和华东申报评估的全部资产和负债进行了全面核实核定登记造册，填报资产评估明细表，准备评估所需的相关资料，至 07 月 15 日基本完成核实工作。

3. 核实过程和方法

在核实过程中，对存货，对照存货台账，核实存货规格、型号、数量等资料。

对投资性房地产、建筑物、构筑物进行查看，填写《房屋评估调查表》，核实建

筑结构、建筑面积、层次、高度、进深等各项技术指标，并准备了相关的竣工图纸、决算资料，产权证明文件。

对机器设备，对照设备台账逐台核实、核实设备的规格、型号、始用年月、修理记录等资料，对单台价值量大的设备填写了《机器设备调查表》。

对车辆，对照车辆台账逐辆核实，核实车辆的牌号、规格型号、始用年月、年检情况等，查阅每台车的车辆行驶证。

对电子设备，对照设备台账抽样核实，核实设备的规格、型号、始用年月、修理记录等资料。

对往来账款、银行存款、银行借款发函询征，对其它资产和负债，对照财务会计制度进行审核

对往来账款、银行存款等发函询征，对其它资产和负债，对照财务会计制度进行审核。

4. 核实结果

核实结果与账面记录一致，资产权属清晰。

(二)未来经营和收益状况预测说明

1、预测的编制基础：

- (1) 协和华东未来五年规划
- (2) 国家现行的行业政策、生物科技业、干细胞存储业发展状况；

2、收益预测状况的说明

(1) 预测年度主营业务收入与成本预测说明

协和华东主营业务为干细胞检测存储服务，具体包括脐带血造血干细胞检测存储、脐带间充质干细胞检测存储及胎盘亚全能干细胞检测存储。另外协和华东还有租赁收入、代扣代缴能源费等其他业务收入。

对主营业务收入采用销售量、销售单价预测，销售量同出生人口数量直接相关，新增的客户数量=当地出生人数×签约率×合格率。据国家发展改革委发布的《长江三角洲城市群发展规划》，嘉兴市、湖州市长期常住人口预测至2020年分别为590万人、297万人，至2030年分别为690万人、307万人。2015年为农历羊年，为生育小年，2016年随着全面二孩政策的落地，及生育大小年影响消除，未来年度生育率将略高于2015年。签约率因我国恶性血液疾病发病率逐年上升，干细胞存储社会认知度提高，2016年签约率高于历史年度平均值，未来年度签约率保持2016年水平。合格率随着

孕检规范化、普及化，新生儿缺陷率将逐渐下降，本次预测合格率保持 2016 年水平。未来年度存储量采用历史累计量加本年新增客户数办法预测。产品单价由浙江省脐带血造血干细胞库决定，本次预测均取用现有单价。

其他业务收入为租赁收入、代扣代缴能源费。现租赁业务为其培训中心及公寓楼部分 1-3 层 5000 平方米出租，现有生产办公建筑面积充裕，合同期满后，相关房屋仍将用于出租，出于谨慎考虑，租金不做调整。其他业务收入非公司业务重点，以保持现有规模为主。

协和华东的营业成本主要包括职工薪酬、折旧、物料消耗、存储保险费、财产保险等，在对历史营业成本明细项分析的基础上，结合市场状况及未来规划进行预测，因生产工艺更新改进，裁减冗余人员，未来年度成本费用率呈小幅下降趋势。

(2) 期间费用预测说明

协和华东销售费用、管理费用、财务费用考虑公司未来发展规划及历史数据确定。

七、资料清单

1. 协和华东填写的资产评估申报表及相关资料；
2. 评估基准日审计报告；
3. 重大合同、协议等；
4. 协和华东未来发展战略规划；
5. 协和华东收益预测表、预测说明；
6. 其他资料。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为签字盖章页。)

委托方：协和干细胞基因工程有限公司(盖章)



法定代表人或授权代表(签字):



年 月 日

(本页无正文，为签字盖章页。)



被评估单位：协和华东干细胞基因工程有限公司(盖章)

法定代表人或授权代表(签字):

年 月 日

