

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



西藏卫信康医药股份有限公司拟转让所持
北京中卫信康基因生物科技有限公司股份项目
资产评估报告

中瑞评报字[2018]第 000114 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018 年 3 月 9 日

目 录

声 明..... 1

资产评估报告摘要..... 3

资产评估报告正文..... 5

 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人..... 5

 二、评估目的..... 8

 三、评估对象和评估范围..... 8

 四、价值类型..... 10

 五、评估基准日..... 10

 六、评估依据..... 10

 七、评估方法..... 13

 八、评估程序实施过程 and 情况..... 15

 九、评估假设..... 17

 十、评估结论..... 19

 十一、特别事项说明..... 20

 十二、评估报告使用限制说明..... 21

 十三、评估报告日..... 22

资产评估报告附件..... 24

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估

报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2018]第 000114 号

委托人全称：西藏卫信康医药股份有限公司

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对北京中卫信康基因生物科技有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：对西藏卫信康医药股份有限公司拟转让所持北京中卫信康基因生物科技有限公司股份事宜涉及的北京中卫信康基因生物科技有限公司股东全部权益价值进行评估。

评估对象：北京中卫信康基因生物科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：北京中卫信康基因生物科技有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、递延所得税资产)及流动负债。

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估结论。具体评估结论如下：北京中卫信康基因生物科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,856.78 万元；总负债账面价值为 1.03 万元；股东全部权益账面价值为 1,855.75 万元（账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了瑞华审字【2018】01300009 号 标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 3,530.42 万元，增值额为 1,674.67 万元，增值率为 90.24 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	26.80	26.80	-	-
非流动资产	2	1,829.98	3,504.65	1,674.67	91.51
其中：长期股权投资	3	-	-	-	

投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	1,781.89	3,456.56	1,674.67	93.98
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	
递延所得税资产	9	48.09	48.09	-	-
资产总计	10	1,856.78	3,531.45	1,674.67	90.19
流动负债	11	1.03	1.03	-	-
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	1.03	1.03	-	-
净资产（所有者权益）	14	1,855.75	3,530.42	1,674.67	90.24

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**西藏卫信康医药股份有限公司拟转让所持
北京中卫信康基因生物科技有限公司股份项目
资产评估报告正文**

中瑞评报字[2018]第 000114 号

委托人全称：西藏卫信康医药股份有限公司

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟转让所持北京中卫信康基因生物科技有限公司股份事宜涉及的北京中卫信康基因生物科技有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为西藏卫信康医药股份有限公司（委托人全称），被评估单位为北京中卫信康基因生物科技有限公司（被评估单位全称），资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：西藏卫信康医药股份有限公司（以下简称：“西藏卫信康公司”）

统一社会信用代码：91540091785815591P

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：拉萨经济技术开发区孵化园区 1#厂房二层收缩缝以南 201-1 室

法定代表人：张勇

注册资本： 42,300.00 万元

成立日期：2006年03月17日

营业期限：2012年05月25日 - 无限期

经营范围：医药技术研发、技术咨询、技术服务、技术转让；药品技术的引进和推广；信息咨询、投资咨询（不含金融和经纪业务）；企业管理咨询、会议主持、展示展览服务（不含大型演出）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后，方可经营该项活动】

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：北京中卫信康基因生物科技有限公司（以下简称：“北京卫信康公司”）

统一社会信用代码：91110113MA005N859M

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：北京市顺义区竺园路12号院64号楼（天竺综合保税区）

法定代表人：张宏

注册资本：2,000.00万元

成立日期：2016年05月17日

营业期限：2016年05月17日 - 2036年05月16日

经营范围：技术开发、技术服务、技术转让；技术检测（不含认证、认可）；经济信息咨询；零售化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械设备；销售I类医疗器械、计算机软件及辅助设备；货物进出口、代理进出口、技术进出口；承办展览展示；委托加工。（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。）

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
西藏卫信康医药股份有限公司	2000	货币	100%

3. 近两年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

科目	2017年12月31日	2016年12月31日
----	-------------	-------------

西藏卫信康医药股份有限公司拟转让所持北京中卫信康基因生物科技股份有限公司股份项目

货币资金	25.93	91.99
应收账款		
预付款项		
其他应收款	0.87	0.19
其他流动资产		
流动资产合计	26.80	92.18
投资性房地产		
固定资产	1,781.89	1,871.08
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	48.09	10.83
非流动资产合计	1,829.98	1,881.91
资产总计	1,856.78	1,974.09
预收款项		
应付职工薪酬	0.86	5.53
应交税费	0.05	1.05
其他应付款	0.12	
其他流动负债		
流动负债合计	1.03	6.58
长期借款		
预计负债		
非流动负债合计		
负债总计	1.03	6.58
股本	2,000.00	2,000.00
盈余公积金		
未分配利润	-144.26	-32.50
未确认的投资损失		
归属于母公司所有者权益合计	1,855.74	1,967.50
少数股东权益		
所有者权益合计	1,855.74	1,967.50
负债及所有者权益总计	1,856.78	1,974.09

被评估单位近两年一期/近三年的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2016 年 5 月-12 月 31 日
一、营业总收入		
其中：主营业务收入		

二、营业总成本		
其中：营业成本		
营业税金及附加	15.84	1.00
销售费用		
管理费用	133.24	42.33
财务费用	-0.10	-0.01
资产减值损失	0.04	0.01
三、营业利润	-149.01	-43.33
加：营业外收入		
减：营业外支出		
四、利润总额	-149.01	-43.33
减：所得税	-37.25	-10.83
五、净利润	-111.76	-32.50

被评估单位评估基准日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字【2018】01300009 号 号标准无保留意见的审计报告。

5.委托人和被评估单位之间的关系

委托人西藏卫信康医药股份有限公司为被评估单位北京中卫信康基因生物科技有限公司的唯一股东，持有其 100%的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受西藏卫信康医药股份有限公司的委托，对西藏卫信康医药股份有限公司拟转让所持北京中卫信康基因生物科技有限公司股份事宜涉及的北京中卫信康基因生物科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为西藏卫信康医药股份有限公司转让股份提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京中卫信康基因生物科技有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为北京中卫信康基因生物科技有限公司的全部资产及负债。评估基

准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和递延所得税资产，总资产账面价值 1,856.78 万元；负债全部为流动负债，总负债账面价值为 1.03 万元；净资产账面价值为 1,855.75 万元。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

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	267,995.15
1	货币资金	259,303.60
2	应收账款	
3	预付款项	
4	其他应收款	8,691.55
5	存货	
二	非流动资产合计	18,299,753.84
1	长期股权投资	
2	固定资产	17,818,896.64
3	在建工程	
4	无形资产	
5	递延所得税资产	480,857.20
6	其他非流动资产	
三	资产总计	18,567,748.99
四	流动负债	10,320.59
1	短期借款	
2	应付票据	
3	应付账款	
4	预收款项	
5	应付职工薪酬	8,640.89
6	应交税费	529.70
7	应付利息	
8	应付股利(应付利润)	
9	其他应付款	1,150.00
五	非流动负债	
六	负债总计	10,320.59
七	净资产（股东全部权益）	18,557,428.40

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。账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了瑞华审字【2018】01300009 号标准无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

1. 固定资产

北京中卫信康基因生物科技有限公司固定资产主要为一项房屋建筑物，位于北京市顺义区天竺园 12 号院 64 号。截止至评估基准日尚未办理房屋所有权证，北京中卫信康基因生物科技有限公司承诺产权归其所有，产权无争议。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估范围内无企业申报的表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本项目评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

委托人与中瑞世联资产评估（北京）有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日，中华人民共和国主席令第 8 号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日, 中华人民共和国财政部令第86号, 财政部部务会议审议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日, 中华人民共和国主席令第14号, 第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日, 中华人民共和国主席令第5号, 第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日, 中华人民共和国国务院令第378号, 国务院第8次常务会议讨论通过）；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日, 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令, 国务院国有资产监督管理委员会主任办公会议审议通过）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日, 国务院国有资产监督管理委员会令第12号, 国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日, 国资委产权[2006]274号, 国务院国有资产监督管理委员会）；
10. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日, 国办发[2001]102号, 中华人民共和国国务院办公厅）；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日, 中华人民共和国主席令第72号, 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）；
12. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日, 中华人民共和国主席令第28号, 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
13. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月31日, 中华人民共和国国务院令第483号, 国务院第163次常务会议通过修订）；
14. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日, 中华人民共和国主席令第63号, 第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
15. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和

国营业税暂行条例实施细则》的决定(2011年10月28日,中华人民共和国财政部令 第65号,财政部、国家税务总局审议通过);

16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

17. 《关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》(财税〔2015〕119号);

18. 《中华人民共和国著作权法》(2010年2月26日,中华人民共和国主席令第26号,第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过);

19. 《企业会计准则—基本准则》(2014年7月23日,根据中华人民共和国财政部令 第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订);

20. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);

7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2017〕36号);

8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

13. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

14. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

(四) 权属依据

1. 评估基准日股份持有证明、出资证明;

2. 其他权属证明文件等;

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
3. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估明细表；
2. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)于2018年3月7日出具的瑞华审字【2018】01300009号标准无保留意见审计报告。
3. 中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由为：国内外与北京中卫信康基因生物科技有限公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。被评估单位北京中卫信康基因生物科技有限公司成立时间较短，且暂未开展经营，故本

次评估不宜采用收益法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收账款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

2. 房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估，对外购商品房等适合房地合一评估的，采用市场法进行评估。

◆市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格（不含税）作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立比较基准；
- （4）进行交易情况修正；
- （5）进行交易日期修正；

(6) 进行区域因素修正;

(7) 进行个别因素修正;

(8) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下:

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数
×交易日期调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

3. 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同,产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果,确认的递延所得税资产,以核实后账面价值确认评估值。

4. 负债

负债为流动负债,具体包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表,对账面值进行了核实,同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实,对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函,本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于2018年3月2日至2018年3月7日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

我公司与委托人洽谈,就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致,签订资产评估委托合同,拟定评估计划。

(二) 前期准备

针对本项目特点和资产分布情况,我公司制定了资产评估方案,组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于2018年3月2日至2018年3月6日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资

料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。
3. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
2. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
4. 假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。
5. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
6. 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平。
7. 假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变。
8. 假设被评估单位高新技术企业资格到期可正常延续，以后年度企业所得税率为 15%。
9. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。
10. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次资产评估分别采用资产基础法对北京中卫信康基因生物科技有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果

北京中卫信康基因生物科技有限公司评估基准日总资产账面价值 1,856.78 万元，评估价值 3,531.45 万元，评估增值 1,674.67 万元，增值率 90.19%；负债账面价值 1.03 万元，评估价值 1.03 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值 1,855.75 万元，评估价值为 3,530.42 万元，评估增值 1,674.67 万元，增值率 90.24%。具体详见资产评估结果汇总表：

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		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	26.80	26.80	-	-
非流动资产	2	1,829.98	3,504.65	1,674.67	91.51
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	1,781.89	3,456.56	1,674.67	93.98
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	

长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	48.09	48.09	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	1,856.78	3,531.45	1,674.67	90.19
流动负债	21	1.03	1.03	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	1.03	1.03	-	-
股东全部权益	24	1,855.75	3,530.42	1,674.67	90.24

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

1. 本次评估报告引用由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 3 月 7 日出具的（瑞华审字【2018】01300009 号）《北京中卫信康基因生物科技有限公司截至 2017 年度财务报表及审计报告》的审计结论。

我公司引用以上审计报告已经获本次评估的委托人及被评估单位同意，对于引用的审计报告，我们已履行审计报告与评估报告的专业衔接程序，我们对引用审计结果承担引用责任。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1. 纳入本次评估范围内的 1 项房屋建筑物，位于北京市顺义区竺园路 12 号院 64 号房产未办理房屋所有权证，北京中卫信康基因生物科技有限公司承诺产权归其所有，产权无争议。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本项目不存在评估程序受限情形。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

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

1. 截止评估基准日，北京中卫信康基因生物科技有限公司无担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

2. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（七）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

（八）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

无。

（九）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并提示资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：西藏卫信康医药股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 3 月 9 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师: _____



资产评估师: _____



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018年3月9日



资产评估报告附件

附件一、评估明细表

附件二、被评估单位审计报告

附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件六、签名资产评估师的承诺函

附件七、资产评估机构营业执照副本复印件

附件八、签字资产评估师资格证书(复印件)

资产评估结果汇总表

表1
共15页第1页
评估基准日：2017年12月31日
被评估单位（或者产权持有单位）：北京中卫信康基因生物科技有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	26.80	26.80	-	-
非流动资产	2	1,829.98	3,504.65	1,674.67	91.51
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	1,781.89	3,456.56	1,674.67	93.98
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	48.09	48.09	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	1,856.78	3,531.45	1,674.67	90.19
流动负债	21	1.03	1.03	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	1.03	1.03	-	-
净资产（所有者权益）	24	1,855.75	3,530.42	1,674.67	90.24

评估机构：中瑞世联资产评估（北京）有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：北京中卫信康基因生物科技有限公司

表2
共15页第2页
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	267,995.15	267,995.15	-	-
2	货币资金	259,303.60	259,303.60	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	8,691.55	8,691.55	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	18,299,753.84	35,046,457.20	16,746,703.36	91.51
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	-	-	-	-
20	固定资产	17,818,896.64	34,565,600.00	16,746,703.36	93.98
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	480,857.20	480,857.20	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
32					
33	三、资产总计	18,567,748.99	35,314,452.35	16,746,703.36	90.19

35	四、流动负债合计		10,320.59	10,320.59	-	-	-
36	短期借款		-	-	-	-	-
37	交易性金融负债		-	-	-	-	-
38	应付票据		-	-	-	-	-
39	应付账款		-	-	-	-	-
40	预收款项		-	-	-	-	-
41	应付职工薪酬		8,640.89	8,640.89	-	-	-
42	应交税费		529.70	529.70	-	-	-
43	应付利息		-	-	-	-	-
44	应付股利		-	-	-	-	-
45	其他应付款		1,150.00	1,150.00	-	-	-
46	一年内到期的非流动负债		-	-	-	-	-
47	其他流动负债		-	-	-	-	-
48							
49	五、非流动负债合计		-	-	-	-	-
50	长期借款		-	-	-	-	-
51	应付债券		-	-	-	-	-
52	长期应付款		-	-	-	-	-
53	专项应付款		-	-	-	-	-
54	预计负债		-	-	-	-	-
55	递延所得税负债		-	-	-	-	-
56	其他非流动负债		-	-	-	-	-
57							
58	六、负债总计		10,320.59	10,320.59	-	-	-
59							
60	七、净资产（所有者权益）		18,557,428.40	35,304,131.76	16,746,703.36	90.24	90.24

评估机构：中瑞世联资产评估（北京）有限公司



非流动资产评估汇总表

表4

共15页第8页

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：北京中卫信康基因生物科技有限公司

评估基准日：2017年12月31日

编号	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	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	17,818,896.64	34,565,600.00	16,746,703.36	93.98
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	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	480,857.20	480,857.20	-	-
4-17	其他非流动资产				
4	合计	18,299,753.84	35,046,457.20	16,746,703.36	91.51

评估人员：

固定资产评估汇总表

表4-6
共15页 第9页

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：北京中卫信康基因生物科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	18,710,777.00	17,818,896.64		34,565,600.00		16,746,703.36	-	93.98
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	18,710,777.00	17,818,896.64	-	34,565,600.00		16,746,703.36	-	93.98
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-		
4-6	固定资产合计	18,710,777.00	17,818,896.64	-	34,565,600.00	-	16,746,703.36	-	93.98
4-6	减：固定资产减值准备	-	-		-		-		
4-6	固定资产	18,710,777.00	17,818,896.64	-	34,565,600.00	-	16,746,703.36	-	93.98

评估人员：吴疆

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

共15页第10页

金额单位: 人民币元

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位(或者产权持有单位):北京中卫信康基因生物科技有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	成本单价(元/m ²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	无	顺义天竺园	框架	2015/1/1		1557.01	12,017.12	18,710,777.00	17,818,896.64			34,565,600.00	93.98	22,200.00	市场法
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
										-		-			
合 计								18,710,777.00	17,818,896.64	-		34,565,600.00	93.98		
减：房屋建筑物减值准备															
合 计								18,710,777.00	17,818,896.64	-		34,565,600.00	93.98		

被评估单位 (或者产权持有单位) 填表人: 彭复丽

填表日期: 2018年3月2日

评估人员: 吴疆

流动负债评估汇总表

表5

共15页第12页

金额单位：人民币元

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：北京中卫信康基因生物科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	-	-	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	8,640.89	8,640.89	-	-
5-7	应交税费	529.70	529.70	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	1,150.00	1,150.00	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
5	流动负债合计	10,320.59	10,320.59	-	-

评估人员：游新会

北京中卫信康基因生物科技有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2018】01300009 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表	4
2、 利润表	6
3、 现金流量表	7
4、 所有者权益变动表	8
5、 财务报表附注	10



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

审计报告

瑞华审字【2018】01300009 号

北京中卫信康基因生物科技有限公司：

一、审计意见

我们审计了北京中卫信康基因生物科技有限公司（以下简称“基因生物公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了基因生物公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于基因生物公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

基因生物公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估基因生物公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算基因生物公司、终

止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督基因生物公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对基因生物公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致基因生物公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年03月07日

资产负债表

2017年12月31日

编制单位：北京中卫信康基因生物科技有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	259,303.60	919,912.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、2	8,691.55	1,869.60
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		267,995.15	921,782.13
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、3	17,818,896.64	18,710,777.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、4	480,857.20	108,321.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,299,753.84	18,819,098.50
资产总计		18,567,748.99	19,740,880.63

资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：北京中卫信康基因生物科技有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	六、5	8,640.89	55,318.26
应交税费	六、6	529.70	10,526.86
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、7	1,150.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		10,320.59	65,845.12
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		10,320.59	65,845.12
所有者权益：			
实收资本	六、8	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	六、9	-1,442,571.60	-324,964.49
所有者权益合计		18,557,428.40	19,675,035.51
负债和所有者权益总计		18,567,748.99	19,740,880.63

载于第10页至第28页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表 2017年度

编制单位：北京中卫信康基因生物科技有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	六、10	158,377.20	10,000.00
销售费用			
管理费用	六、11	1,332,424.60	423,278.06
财务费用	六、12	-1,018.04	-90.47
资产减值损失	六、13	359.05	98.40
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,490,142.81	-433,285.99
加：营业外收入			
其中：非流动资产毁损报废利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产毁损报废损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,490,142.81	-433,285.99
减：所得税费用	六、14	-372,535.70	-108,321.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,117,607.11	-324,964.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		-1,117,607.11	-324,964.49

载于第10页至第28页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2017年度

编制单位：北京中卫信康基因生物科技有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、15	1,867.04	1,457.47
经营活动现金流入小计		1,867.04	1,457.47
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		368,191.97	111,728.19
支付的各项税费		168,377.20	
支付其他与经营活动有关的现金	六、15	125,906.80	259,039.75
经营活动现金流出小计		662,475.97	370,767.94
经营活动产生的现金流量净额	六、16	-660,608.93	-369,310.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			18,710,777.00
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			18,710,777.00
投资活动产生的现金流量净额			-18,710,777.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			20,000,000.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			20,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			20,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	六、16	-660,608.93	919,912.53
加：年初现金及现金等价物余额	六、16	919,912.53	
六、年末现金及现金等价物余额	六、16	259,303.60	919,912.53

载于第10页至第28页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表
2017年度

编制单位：北京中农康基因生物科技有限公司												金额单位：人民币元	
本年数													
项 目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计		
		优先股	永续债									其他	
一、上年年末余额	20,000,000.00									-324,964.49	19,675,035.51		
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	20,000,000.00									-324,964.49	19,675,035.51		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-1,117,607.11	-1,117,607.11		
（一）综合收益总额										-1,117,607.11	-1,117,607.11		
（二）所有者投入和减少资本													
1、所有者投入的资本													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配													
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
（五）专项储备													
1、本年提取													
2、本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	20,000,000.00									-1,442,571.60	18,557,428.40		

截至第10页至第28页的财务报表附注及本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表 (续)

2017年度										上年数		金额单位：人民币元	
编制单位：北京中恒康源生物技术有限公司													
项 目		实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
			优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额													
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额													
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		20,000,000.00									-324,964.49	19,675,035.51	
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本		20,000,000.00									-324,964.49	-324,964.49	
1、所有者投入的资本		20,000,000.00										20,000,000.00	
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者分配的分配													
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
（五）专项储备													
1、本年提取													
2、本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额		20,000,000.00									-324,964.49	19,675,035.51	

截至第10页至第28页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

注1：股东权益变动表“上年年末余额”，应列报上年所有者权益变动表中列报的本期期末余额。

注2：对金额重大的其他项目，公司应在对应项目附注中予以说明。

勾稽关系检查：

期末余额比较

本年年初=上年同期期末

北京中卫信康基因生物科技有限公司
2017 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

北京中卫信康基因生物科技有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于 2016 年 5 月 17 日在北京市工商行政管理局顺义分局注册成立, 统一社会信用代码为 91110113MA005N859M, 注册资本 2000 万元, 公司住所: 北京市顺义区竺园路 12 号院 64 号楼(天竺综合保税区)。

本财务报表业经本公司董事会于 2018 年 03 月 07 日决议批准报出。

本公司主要从事技术检测; 技术开发、技术服务、技术转让; 经济信息咨询; 零售化工产品(不含危险化学品及一类易制毒化学品)、机械设备; 销售 I 类医疗器械、计算机软件及辅助设备; 货物进出口、代理进出口、技术进出口; 承办展览展示。(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。)

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司主要从事技术检测; 技术开发、技术服务、技术转让等经营业务。本公司根据实际生产经营特点, 依据相关企业会计准则的规定, 对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计, 详见本附注四、14“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明, 请参阅附注四、17“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

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

3、记账本位币

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

4、现金及现金等价物的确定标准

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

5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
账龄组合	对单项金额小于 500 万元的应收款项及经单独测试后未发生减值的应收款项, 按账龄划分为若干组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时, 坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项, 单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备如: 应收关联方款项; 与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项; 已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项; 等等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

6、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、库存商品、低值易耗品、在途物资等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价, 存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、

估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

7、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
机器设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备及其他	年限平均法	5	5.00	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致

的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

8、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

9、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

10、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

(4) 取得临床批件为研发费用资本化开始的时点。当取得国家药监局颁发的生产批件时，可以生产该药品，为企业创造效益，满足无形资产的确认条件，从开发支出转

入到无形资产。

11、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

12、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

13、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

14、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

15、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的

交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利,且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

17、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变

更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(2) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(3) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(4) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(5) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(6) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(7) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

六、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，“年初”指2017年1月1日，“年末”指2017年12月31日；“本年”指2017年度，“上年”指2016年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
银行存款	259,303.60	919,912.53
合 计	259,303.60	919,912.53

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,149.00	100.00	457.45	5.00	8,691.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	9,149.00	100.00	457.45	5.00	8,691.55

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,968.00	100.00	98.40	5.00	1,869.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	1,968.00	100.00	98.40	5.00	1,869.60

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,149.00	457.45	5.00
合 计	9,149.00	457.45	5.00

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 359.05 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
公积金员工承担部分	4,784.50	1,968.00

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
住房公积金单位承担部分	4,364.50	
合 计	9,149.00	1,968.00

3、固定资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	18,710,777.00	18,710,777.00
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	18,710,777.00	18,710,777.00
二、累计折旧		
1、年初余额		
2、本年增加金额	891,880.36	891,880.36
(1) 计提	891,880.36	891,880.36
3、本年减少金额		
4、年末余额	891,880.36	891,880.36
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	17,818,896.64	17,818,896.64
2、年初账面价值	18,710,777.00	18,710,777.00

4、递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	457.45	114.36	98.40	24.60
可抵扣亏损	1,922,971.35	480,742.84	433,187.59	108,296.90
合 计	1,923,428.80	480,857.20	433,285.99	108,321.50

5、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	51,886.13	285,464.68	329,402.92	7,947.89
二、离职后福利-设定提存计划	3,432.13	34,386.26	37,125.39	693.00
合 计	55,318.26	319,850.94	366,528.31	8,640.89

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	49,701.67	242,215.00	284,486.67	7,430.00
2、职工福利费				
3、社会保险费	2,184.46	21,029.18	22,695.75	517.89
其中：医疗保险费	1,950.40	18,776.00	20,264.00	462.40
工伤保险费	78.02	751.08	810.60	18.50
生育保险费	156.04	1,502.10	1,621.15	36.99
4、住房公积金		22,220.50	22,220.50	
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	51,886.13	285,464.68	329,402.92	7,947.89

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	3,293.46	32,996.92	35,625.38	665.00
2、失业保险费	138.67	1,389.34	1,500.01	28.00
合 计	3,432.13	34,386.26	37,125.39	693.00

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 19.00%、1.00%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

6、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
个人所得税	529.70	526.86
印花税		10,000.00
合 计	529.70	10,526.86

7、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
代扣房租款	1,150.00	
合 计	1,150.00	

8、股本

股东名称	年初金额		年末金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
西藏卫信康医药股份有限公司	20,000,000.00	100.00	20,000,000.00	100.00
合 计	20,000,000.00	100.00	20,000,000.00	100.00

9、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	-324,964.49	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-324,964.49	
加：本年归属于母公司股东的净利润	-1,117,607.11	-324,964.49
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	-1,442,571.60	-324,964.49

10、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
房产税	157,170.52	
土地使用税	1,206.68	
印花税		10,000.00
合 计	158,377.20	10,000.00

11、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	315,486.44	165,509.31
物业费	122,177.80	254,328.75
车辆使用费	2,880.00	2,880.00
折旧和摊销费	891,880.36	

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费		560.00
合 计	1,332,424.60	423,278.06

12、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	1,867.04	521.47
减：利息资本化金额		
汇兑损益		
其他	849.00	431.00
合 计	-1,018.04	-90.47

13、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	359.05	98.40
合 计	359.05	98.40

14、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用	-372,535.70	-108,321.50
合 计	-372,535.70	-108,321.50

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	-1,490,142.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	-372,535.70
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	-372,535.70

15、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生额	上年发生额
利息收入	1,867.04	521.47
经营往来		936.00
合 计	1,867.04	1,457.47

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
期间费用	125,906.80	125,948.80
往来		133,090.95
合 计	125,906.80	259,039.75

16、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,117,607.11	-324,964.49
加：资产减值准备	359.05	98.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	891,880.36	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-372,535.70	-108,321.50
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,181.00	-1,968.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-55,524.53	65,845.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-660,608.93	-369,310.47

补充资料	本年金额	上年金额
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	259,303.60	919,912.53
减：现金的年初余额	919,912.53	
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-660,608.93	919,912.53
(2) 现金及现金等价物的构成		
项 目	年末余额	年初余额
一、现金	259,303.60	919,912.53
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	259,303.60	919,912.53
二、现金等价物		
三、年末现金及现金等价物余额	259,303.60	919,912.53

七、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比 例 (%)
西藏卫信康医药股份有限公司	西藏	医药技术研发与销售	42,300	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是张勇。

八、承诺及或有事项

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的承诺及或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。



编号: 0 03657988

营业执照

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛, 顾仁荣

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(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



2017年10月18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。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

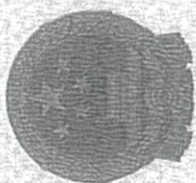
证书序号: NO. 019963

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 顾仁荣
办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010130

注册资本(出资额): 10710万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0022号

批准设立日期: 2011-02-14



姓 名

张富根

Full name

男

性 别

Sex

1961-1-12

出 生 日 期

Date of birth

工 作 单 位

瑞华恒信会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码

110108610112601

Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

100000020319

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1997-1-1
年 月 日
/y /m /d



合格
This is valid for
this renewal.



2006年 3 月 1 日
/y /m /d



姓 名	徐伟东
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1974 年 05 月 20 日
Date of birth	
工 作 单 位	吉林通联有限责任会计师事务所
Working unit	
身 份 证 号 码	220105740520003
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Register

本证书经检验合格
This certificate is valid for
this renewal.

2011



2003 年 3 月 31 日
ly /m /d



年度检验登记
Annual Renewal Register

本证书经检验合格
This certificate is valid for
this renewal.

2011



2003 年 3 月 31 日
ly /m /d



ལས་གནང་ལག་ཁྱུང་
营业执照

(副本)

ཕྱི་ཆོག་ལ་ཡིད་རྟོན་གྱི་གཅིག་གཉེན་གྱི་ལྷན་པ་ལྟར་ལྷན་པ་ལྟར་

统一社会信用代码 91540091785815591P

名

称 西藏卫信康医药股份有限公司

अथवा, अथवा

类

型 其他股份有限公司(上市)

श्री. म. क. न.

住

所 拉萨经济技术开发区孵化园区1#厂房二层收缩缝以南20
1-1室

1954年1月1日

法定代表人

张勇

歷代詩話卷之六

注册资本

肆亿贰仟叁佰万圆整

अथ प्रथमः प्रश्नः

成 立 日 期

2006年03月17日

ལས་པ་ཉི་ཤེས་ཆད་

营 业 期 限

/ 长期

ལས་གཞིར་བྱས་ཆོངས་

经营范围

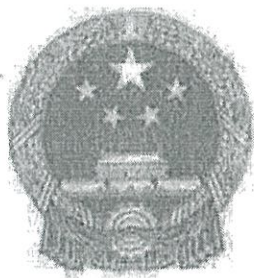
医药技术研发、技术咨询、技术服务、技术转让；药品技术的引进和推广；信息咨询、投资咨询（不含金融和经纪业务）；企业管理咨询、会议主持、展示展览服务（不含大型演出）。依法须经批准的项目，经相关部门批准后，方可经营。



登 領 辦 關

2017年11月10日

编号: 1 03961616



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91110113MA005N859M

名称 北京中卫信康基因生物科技有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 北京市顺义区竺园路12号院64号楼(天竺综合保税区)
法定代表人 张宏
注册资本 2000万元
成立日期 2016年05月17日
营业期限 2016年05月17日至 2036年05月16日
经营范围 技术开发、技术服务、技术转让; 技术检测(不含认证、认可); 经济信息咨询; 零售化工产品(不含危险化学品及一类易制毒化学品)、机械设备; 销售I类医疗器械、计算机软件及辅助设备; 货物进出口、代理进出口、技术进出口; 承办展览展示; 委托加工。(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



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。

2018 年02 月05 日



中华人民共和国
国有土地使用证

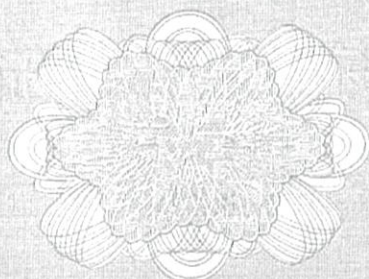
- 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经监制机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
- 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记。直接以本证作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制

京 顺 国用 2010字第 00035 号

土地使用权人	北京泰达五行置业投资有限公司		
座 落	顺义区天竺综合保税区内A-09地块		
地 号		图 号	
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2060.1.17
使用权面积	34620.95 M ²	其中	
		独用面积	34620.95 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



北京市国土资源局

案号土地字2010年10月26日起至2013年10月25日
止在交通银行股份有限公司北京顺义支行设定抵押。

土地登记权利价值: 2000.00元

(顺义) 2013.4.23 解除 2010.11.2

登记机关

证书监制机关



北京市宗地登记表

面积单位:平方米 (m²)

坐落		顺义区天竺综合保税区内A-09地块		图号	1-4-7-[23]
权利人		北京泰达立行置业投资有限公司		地号	130521100129000000
权属性质	国有土地使用权	土地等级		土地用途	工业用地
建筑密度		建筑容积率		建筑物类型	
宗地总面积	34620.95	其中宗地共有部分面积			
宗地总建筑面积		建筑占地总面积		本户建筑面积	
本户宗地面积					
使用面积	34620.95	其中建筑占地面积	一级地类	部位及房号:	
其中		其中	面积		
独用面积	34620.95	独用面积	二级地类		
共用分摊面积		共用分摊面积	三级地类		

测绘日期:2010年2月4日

填表人:褚伟

审核人:熊存如

填表日期:2010年2月6日
北京市房地产权测绘所监制

宗地编号: 130521100129000000

地籍图号: 1-4-7-[23]

权利人: 北京泰达立业置业投资有限公司

北

北京空创科技园股份有限公司

254.72

北京泰达立业置业投资有限公司

00129 34620.95
061

科技园中路

133.56

科技园东路

98.53

2009年度测绘成果专项验收

京08北京空创科技园股份有限公司

证书编号 证书分类 资质等级

11001008 测绘 甲级

北京泰达立业置业投资有限公司

263.70

绘图员: 郭伟
审核员: 张有如

绘图日期: 2010年2月4日
审核日期: 2010年2月6日

比例: 1:1300

记账回执

273

回单编号: 15088643

回单类型: 06

业务种类:

业务编号:

付款人地址:

北京信康医药科技发展有限公司

342856030500

名称: 北京泰达立业置业投资有限公司

金额: 77,520.00

大写: 柒万柒仟伍佰贰拾元整

收款人地址:

报文编号:

发报行号:

摘要: 面积差补费用

票据日期: 20150526

交易代码: 555555

入账日期: 2015年5月26日

打印时间: 2015-06-02 15:44:07

票据号码: 77575897

借贷标志: 借

会计流水: EEBKEAR1231

复核柜员:

记账柜员: EEBKEAR

销账编号:

记账机构: 110800

回单编码: 2015052700049076

财务主管

2015.5.25

出纳

审核

制单

支出凭单

刘信康

2015年 5月 25日

第

即

付泰达科技园区产租补差费用
北京泰达立行置业投资有限公司
3428 5603 0500
中国银行北京天竺支行

款

对方科目编号

计人民币 柒万柒仟伍佰贰拾元正

¥77520

代领人: 李

主管审批: 吴

2015.5.25

财务主管

2015.5.25 记账

出纳

审核

制单

支出凭单



2013年12月12日 第 号

即付

泰达科技园尾

款

对方科目编号

计人民币：玖佰壹拾伍万零仟零佰零拾零元 ¥9150000

收款人：李阳春

主管审批：马书勇

2014年1月16日

付款人：王如林

记帐

出纳

审核

制单

张

记账回执

机构:110296

业务名称:

付款人账号:110060974018001774185

付款人名称:北京京卫信康医药科技发展有限公司

发报行名:北京市分行

收款人账号:110061506018010002325

收款人名称:北京泰达立行置业投资有限公司

币种:CNY 金额:9,150,000.00

金额大写:玖佰壹拾伍万元整

附言:泰达科技园尾款

摘要:

票据日期:000000000

票据号码:

交易代码:321250

借贷标志:借

入账日期:2014年1月2日

会计流水:EAP0EA30004

复核柜员:EAP0EA3

记账柜员:

销账编号:

记账机构:

打印时间:2014-01-03 14:59:07

回单编号:2014010300028276

记帐

出纳

审核

制单

财务主管 张晓明



记账回执

机构:110296

名称:小额支付

付款人账号:110060974018001774185

付款人名称:北京京卫信康医药科技发展有限公司

发报行名:交通银行北京上地支行

收款人账号:342856030500

收款人名称:北京泰达立业置业投资有限公司

币种:CNY

金额:17,645.00

金额大写:壹万柒仟陆佰肆拾伍元整

附言:

摘要:面积补差费用

票据日期:00000000

交易代码:555555

入账日期:2015年6月2日

打印时间:2015-06-04 14:45:58

票据号码:83309594

借贷标志:借

会计流水:EEBKQA0929

复核柜员:

记账柜员:EEBKQA0

销账编号:

记账机构:110800

回单编码:2015060300042075

财务主管 *[Signature]*

回单编号:15093613

业务种类:02

付款人地址:

回单类型:01

业务编号:

报文编号:

发报行号:3011000000443

收款人地址:



成文厚

支出凭单

2502 京信信

2005年

5月

27日

第

号

即

付泰达科技园房屋面积补偿费用
北京泰达之行置业投资有限公司

3428 5603 0500

中国银行北京天竺支行

款

对方科目编号

计人民币 壹万柒仟肆佰肆拾伍元正

¥17645.

经手人: 李22

主管审批:

张 2005.6.26

财务主管 张 2005.6.26

出纳

审核

制单

附单据

张

支出凭单

61329

2013年6月25日

第 号

技国家屋定制首付款及车位使用费
9165612.1
30000.1

款

对方科目编号

领款人: 舒清
主管审批: 11-1-11

制单

审核

出纳

记帐

财务主管

王十年

2013年6月25日

金额: 99465612.1
用途: 借款前拨款及车位
单位主管: 会计 款

(画)

合同编号:

融创园定制合同

出卖人: 北京泰达立行置业投资有限公司

买受人: 北京京卫信康医药科技发展有限公司

融创园定制合同

出卖人：北京泰达立行置业投资有限公司
通讯地址：北京市顺义区竺园路 12 号院（天竺综合保税区泰达融科技园 1 号楼 1 层）
邮政编码：101312
营业执照注册号：110113012171898
企业资质证书号：SY-A-6488
法定代表人：张文生 联系电话：010-57065588
委托代理人：× 联系电话：×
委托销售代理机构：×
通讯地址：×
邮政编码：×
营业执照注册号：×

买受人：北京京卫信康医药科技发展有限公司
【法定代表人】【负责人】：张勇 国籍：中国
~~【身份证】~~~~【护照】~~【营业执照注册号】【】：110114003865611
出生日期：1972 年 8 月 27 日，性别：男
通讯地址：海淀区上地四街 1 号院 2 号楼 204
邮政编码：× 联系电话：15010558860
【法定代理人】【委托代理人】：× 国籍：×
【身份证】【护照】【】：×
出生日期：× 年 × 月 × 日，性别：×
通讯地址：×
邮政编码：× 联系电话：×

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《北京市城市房地产转让管理办法》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买

受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就生产研发用房定制事宜达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以【~~出让~~】~~【转让】~~~~【划拨】~~方式取得座落于顺义区天竺综合保税区内 A09 地块的国有土地使用权。该地块【国有土地使用证号】~~【城镇建设用~~
~~地批准书号】~~为：京顺国用（2010 出）字第 00035 号，土地使用权面积为：
34620.95 m²，买受人定制的生产研发用房（以下简称该生产研发用房）所在
土地用途为：工业，土地使用年限自2010 年 1 月 18 日至2060 年 1 月 17
日止。该地块国有土地使用权出让合同编号为：京顺地出【合】字 2010 第 3 号，
该生产研发用房所在土地用途为：工业，土地使用权出让年限自2010 年 1 月
18 日至2060 年 1 月 17 日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设的生产研发用房【~~地名核准名称~~】~~【暂定~~
~~名】~~为：融创园，建设工程规划许可证号为：2013 规（顺）建字 0039 号（2-4-1
等 25 项）、2013 规（顺）建字 0040 号（2-9-1 等 17 项），建筑工程施工许可
证号为：【2013】施【顺】建字 0024 号 / 【2013】施【顺】建字 0023 号，
建设工程施工合同约定的开工日期为：2013 年 6 月 10 日，建设工程施工合
同约定的竣工日期为：2014 年 12 月 20 日 / 2014 年 8 月 4 日。

第二条 定制依据

买受人为进入北京天竺综合保税区开展经营活动，委托出卖人按买受人要求
在融创园定制建设生产研发用房。

第三条 基本情况

该生产研发用房所在楼栋的主体建筑结构为：框架剪力墙结构，建筑
层数为：5层，其中地上5层，地下0层。（3-2、5-2 组团建筑
层数为：7 层，其中地上 7 层，地下0层）

该生产研发用房为第一条规定项目中的4-3【幢】~~【座】~~第×
层×单元×号。该房号为~~【审定编号】~~【~~暂定编号~~】，最终以公安

行政管理部门审核的房号为准,该生产研发用房平面图及在整个楼栋中的位置图见附件一。

该生产研发用房的用途为~~【住宅】~~~~【经济适用住房】~~~~【公寓】~~~~【别墅】~~~~【办公】~~~~【商业】~~~~【】~~: 生产、研发用房; ~~【层高】~~~~【净高】~~为: 见附件十中 6.1 条款米, ~~【坡屋顶净高】~~最低为: ×米, 最高为: ×米。该生产研发用房朝向为: ×。有 ×个阳台, 其中 ×个阳台为封闭式, ×个阳台为非封闭式。

出卖人委托预测该生产研发用房面积的房产测绘机构是 北京市房地产勘察测绘所, 其预测建筑面积共 1557.01平方米, 其中, 套内建筑面积 1557.01平方米, 共用部位与共用房屋分摊建筑面积 0平方米。有关共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二。

本条所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

第四条 抵押情况

与该生产研发用房有关的抵押情况为: 见附件十第六条 6.2 款。

1、该生产研发用房所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押。

2、该生产研发用房所分摊的土地使用权已经设定抵押, 抵押权人为: ×, 抵押登记部门为: ×, 抵押登记日期为: ×年 × 月×日。

3、该生产研发用房在建工程已经设定抵押, 抵押权人为: ×, 抵押登记部门为: ×, 抵押登记日期为: ×年 × 月 ×日。(2 和 3 可以同时选择)。

第五条 计价方式与价款

该生产研发用房按照建筑面积计算, 该生产研发用房单价为每平方米 人民 (币) 11763.32元, 总价款 人民 (币) × 佰 × 拾 × 亿 × 仟 捌 佰 叁 拾 × 壹 万 伍 仟 陆 佰 壹 拾 贰 元整 (大写)。

具体约定见附件四。

本条所称建筑面积,是指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等,且具备有上盖,结构牢固,层高 2.20 米以上(含 2.20 米)的永久性建筑。

第六条 付款方式及期限

买受人采取下列第 4 种方式付款。

1、一次性付款。

2、分期付款。

3、贷款方式付款: ~~【公积金贷款】~~~~【商业贷款】~~。买受人可以首期支付购房总价款的 × %, 其余价款可以向 【×】 ~~【住房公积金管理机构委托的商业银行】~~借款支付。

4、其他方式。

具体付款方式及期限的约定见附件五。

第七条 出卖人保证该生产研发用房没有产权纠纷,因出卖人原因造成该生产研发用房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的,由出卖人承担相应责任。

第八条 规划变更的约定

出卖人应当按照规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设生产研发用房,不得擅自变更。

出卖人确需变更建设工程规划许可证规定条件的,应当书面征得受影响的买受人同意,并取得规划行政主管部门的批准。因规划变更给买受人的权益造成损失的,出卖人应当给予相应的补偿。

第九条 设计变更的约定

(一)经规划行政主管部门委托的设计审查单位批准,建筑工程施工图设计文件的下列设计变更影响到买受人所购生产研发用房质量或使用功能的,出卖人应当在设计审查单位批准变更之日起 10 日内,书面通知买受人。

1、该生产研发用房结构形式、户型、空间尺寸、朝向;

2、供热、采暖方式;

3、_____ × _____;

4、_____ × _____;

5、_____ × _____。

出卖人未在规定时限内通知买受人的,买受人有权退房。

(二) 买受人应当在通知送达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的,视同接受变更。

(三) 买受人退房的,出卖人应当自退房通知送达之日起 90 日内退还买受人已付房款,并按照中国人民银行同期贷款 利率付给利息。买受人不退房的,应当与出卖人另行签订补充协议。

第十条 逾期付款责任

买受人未按照约定的时间付款的,按照下列第 1 种方式处理:

1、按照逾期时间,分别处理((1) 和 (2) 不作累加)

(1) 逾期在 90 日之内,自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 壹 的违约金,并于实际支付应付款之日起 30 日内向出卖人支付违约金,合同继续履行。

(2) 逾期超过 90 日(该日期应当与第(1)项中的日期相同)后,出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的,买受人应当自解除合同通知送达之日起 30 日内按照累计的逾期应付款的 0.1 % 向出卖人支付违约金,并由出卖人退还买受人全部已付款。买受人愿意继续履行合同的,经出卖人同意后,合同继续履行,自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 壹 (该比率应当不小于第(1)项中的比率)的违约金,并于实际支付应付款之日起 30 日内向出卖人支付违约金。本条所称逾期应付款是指依照第六条约定的到期应付款与该期实际已付款的差额;采取分期付款的,按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、_____ × _____。

第十一条 交付条件

(一) 出卖人应当在 2015 年 5 月 30 日买受人交付该生产研发用房。

(二) 该生产研发用房交付时应当符合下列第 1、2、项所列条件；

1、该生产研发用房已取得规划验收批准文件和建筑工程竣工验收备案表；

2、有资质的房产测绘机构出具的该生产研发用房面积实测技术报告书；

第十二条 市政基础设施和其他设施的承诺

1、市政基础设施：

(1) 上水、下水：2015 年 5 月 30 日达到具备使用条件；

(2) ~~【市政双路供电】~~【过渡性供电】：2015 年 5 月 30 日达到具备使用条件；

(3) 供暖：VRV 多联机；

(4) 燃气：×；

(5) 电话通信线：2015 年 5 月 30 日交付，敷设到户；

(6) 有线电视线：× 年 × 月 × 日交付，敷设到户。

如果在约定期限内未达到条件，双方同意按照下列方式处理：

(1) 本条规定的市政基础设施任何一项未达到使用条件的，出卖人应采取补救措施。

(2) 逾期超过 90 日，本条规定的市政基础设施任何一项仍未达到使用条件的，自第 90 日之次日起每延迟一日，出卖人应向买受人支付相当于已付房价款 [万分之壹] 的违约金，直至市政基础设施均达到使用条件之日止，该违约金比例不进行数项累加。

2、其他设施

(1) 公共绿地：2015 年 5 月 30 日达到 具备使用条件；

(2) 小区非市政道路：2015 年 5 月 30 日达到 具备使用条件；

(3) 公共停车场：2015 年 5 月 30 日达到 具备使用条件；

(4) 幼儿园：× 年 × 月 × 日 达到 ×；

(5) 学校：× 年 × 月 × 日 达到 ×；

(6) 会所：× 年 × 月 × 日 达到 ×；

(7) 购物中心: × 年 × 月 × 日 达到 × ;

(8) 体育设施: × 年 × 月 × 日 达到 × 。

如果在约定期限内未达到条件, 双方同意按照下列方式处理:

(1) 本条规定的其他设施任何一项未达到使用条件的, 出卖人应采取补救措施。

(2) 逾期超过 90 日, 本条规定的其他设施任何一项仍未达到使用条件的, 自第 90 日之次日起每延迟一日, 出卖人应向买受人支付相当于已付房价款[万分之壹]的违约金, 直至其他设施均达到使用条件之日止, 该违约金比例不进行数项累加。

第十三条 逾期交房责任

除不可抗力外, 出卖人未按照第十一条约定的期限和条件将该生产研发用房交付买受人的, 按照下列第 1 和 2 种方式处理:

1、按照逾期时间, 分别处理 ((1) 和 (2) 不作累加)

(1) 逾期在 90 日之内 (该时限应当不小于第十条第 (1) 项中的时限), 自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止, 出卖人按日计算向买受人支付已交付房价款万分之 壹 的违约金 (该违约金比率应当不小于第十条第 (1) 项中的比率), 并于该生产研发用房实际交付之日起 30 日内向买受人支付违约金, 合同继续履行。

(2) 逾期超过 90 日 (该日期应当与第 (1) 项中的日期相同) 后, 买受人有权退房。买受人退房的, 出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还全部已付款, 并按照买受人全部已付款的 0.1 % 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的, 合同继续履行, 自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止, 出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之 壹 (该比率应当不小于第 (1) 项中的比率) 的违约金, 并于该生产研发用房实际交付之日起 30 日内向买受人支付违约金。

2、除不可抗力外, 因突发市政工程事件/公共卫生或安全事件/政府临时限制政策导致房屋、市政基础设施、其他设施不能如约达到交付或使用条件的, 出卖人可据实予以延期, 并无需承担违约责任。

第十四条 面积差异处理

该生产研发用房交付时,出卖人应当向买受人公示其委托的有资质的房产测绘机构出具的生产研发用房面积实测技术报告书,并向买受人提供该生产研发用房的面积实测数据(以下简称实测面积)。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的,双方同意按照如下方式处理。

根据第五条按照建筑面积计价的约定,双方同意按照下列原则处理:

(1) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在 3% 以内(含 3%)的,根据实测建筑面积结算房价款;

(2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出 3% 时,买受人有权退房。

买受人退房的,出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还买受人已付房款,并按照中国人民银行同期贷款 利率付给利息。

买受人不退房的,实测建筑面积大于预测建筑面积时,建筑面积误差比在 3% 以内(含 3%)部分的房价款由买受人补足;超出 3% 部分的房价款由出卖人承担,产权归买受人所有。实测建筑面积小于合同约定建筑面积时,建筑面积误差比绝对值在 3% 以内(含 3%)部分的房价款由出卖人返还买受人;绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{建筑面积误差比} = \frac{\text{实测建筑面积} - \text{预测建筑面积}}{\text{预测建筑面积}} \times 100\%$$

第十五条 交接手续

(一) 交付该生产研发用房时,该生产研发用房已经由建设、勘察、设计、施工、工程监理等单位验收合格。

(二) 查验该生产研发用房时发现其质量或其他问题的,双方同意由出卖人按照国家和北京市有关工程质量的规范和标准及《房屋质量保证书》承担保修责任,买受人不能因此拒绝接收房屋并追究出卖人逾期交房的违约责任。

(三) 该生产研发用房达到第十一条约定的交付条件后, 出卖人应当在交付日的 7 日前, 书面通知买受人办理交接手续的时间、地点以及应当携带的证件。双方进行验收交接时, 出卖人应当出示第十一条约定的证明文件, 并满足第十一条约定的其他条件。

(四) 验收交接后, 双方应当签署生产研发用房交接单。由于买受人原因未能按期办理交接手续的, 双方同意按照下列约定方式处理:

买受人逾期接收生产研发用房的, 按照附件十补充协议第一条内容执行。

(五) 双方同意按照下列第 2 种方式缴纳税费:

- 1、出卖人不得将买受人缴纳税费作为交接该生产研发用房的条件。
- 2、买受人自行向相关单位缴纳下列第 (2)、(3)、(5)、(6) 种税费, 并在接收该生产研发用房的同时向出卖人出示缴纳税费的凭据。

(1) 专项维修资金;

(2) 契税;

(3) 第二十二条约定的物业服务费用;

(4) 供暖费;

(5) 专项维修资金具体缴纳约定见附件十补充协议第二条;

(6) 办理产权时政府有关部门要求交纳的相关费用。

第十六条 生产研发用房质量、装饰、设备标准的约定

(一) 出卖人承诺该生产研发用房使用合格的建筑材料、构配件, 该生产研发用房质量符合国家和本市颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。

(二) 出卖人和买受人约定如下:

- 1、该生产研发用房地基基础和主体结构质量经检测不合格的, 买受人有权退房。买受人退房的, 出卖人应当自退房通知送达之日起 90 日内退还全部已付款, 并按照 中国人民银行同期贷款 利率付给利息, 给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人要求继续履行合同的, 应当与出卖人另行签订补充协议。

2、出卖人交付的生产研发用房的装饰、设备标准应当符合双方约定的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人予以更换、修复或按照工程成本价补偿差价，买受人无权因此拒绝接收房屋并追究出卖人逾期交房的违约责任；

具体装饰和设备标准的约定见附件六。

(三) 出卖人和买受人对工程质量问题发生争议的，任何一方均可以委托有资质的建设工程质量检测机构检测，双方均有协助并配合对方检测的义务。

第十七条 建筑隔声情况

生产研发用房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况和环境影响评价文件所表征的声环境状况见附件九。生产研发用房建筑隔声情况未达到标准的，出卖人应当按照规划设计的要求补做建筑施工隔声措施，并承担全部费用；因此给买受人造成损失的，出卖人应当承担赔偿责任。

第十八条 使用承诺和风险提示

1、买受人使用该生产研发用房期间，不得擅自改变该生产研发用房的用途、建筑主体结构和承重结构。除本合同、补充协议及其附件另有约定者外，买受人在使用该生产研发用房期间有权与其他权利人共同使用与该生产研发用房有关的共用部位和设施，并按照共用部位与共用房屋分摊面积承担义务。出卖人不得擅自改变与该生产研发用房有关的共用部位和设施的使用性质。

第十九条 产权登记

(一) 初始登记

出卖人应当在 2016 年 5 月 30 日前，取得该生产研发用房所在楼栋的权属证明。

(二) 转移登记

1、生产研发用房交付使用后，双方同意按照下列第 (2) 种方式处理：

(1) 双方共同向权属登记机关申请办理生产研发用房权属转移登记。

(2) 买受人同意委托 出卖人 向权属登记机关申请办理生产研发用房权属转移登记，委托费用 壹仟 元人民币（大写）。

(1) 买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还买受人全部已付款，并按照中国人民银行同期贷款 利率付给利息。买受人不退房的，自买受人应当取得房屋所有权证书的期限届满之次日起至实际取得房屋所有权证书之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之壹 的违约金。

3、如因买受人的责任造成买受人未能在生产研发用房交付之日起 720 日内取得房屋所有权证书的，由买受人承担责任。

3、该生产研发用房所在楼栋的命名权归买受人所有，但使用方式需按照物业管理公约中规定的内容执行。

2、出卖人出卖该生产研发用房时，该生产研发用房附属的附件二共用部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明中未规定为分摊的建筑物及构筑物、地下室不随同该生产研发用房一并转让。

(一)出卖人依法选聘的物业服务企业为: 北京泰达恒瑞物业管理有限公司, 资质证号为: 京物企资三【2010】第 0142 号。

(二)前期物业管理期间,物业服务收费价格为 6.5 元/月·平方米(建筑面积)。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、公共区域能源费、行政办公费、其它费用。

地上固定停车位 350 元/个/月,临时停车管理费 2 元/个/小时,(地下车位停车服务费 120 元/个/月,按照半年收取,买受人应当分别在每年的 1 月 1 日前和 7 月 1 日前缴费)。

(三)物业服务企业按照第 2 种方式收取物业服务费。

1、按照年收取,买受人应当在每年的 × 月 × 日前缴费。

2、按照半年收取,买受人应当分别在每年的 1 月 1 日前和 7 月 1 日前缴费。

3、按照季收取,买受人应当分别在每年的 × 月 × 日前、× 月 × 日前和 × 月 × 日前缴费。

(四)物业服务内容(前期物业服务合同、临时管理规约)见附件七。买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约,同意由出卖人依法选聘的物业服务企业提供前期物业服务,遵守临时管理规约。

第二十三条 专项维修资金

买受人委托出卖人代交专项维修资金的,出卖人应当自受托之日起 × 日内,向买受人提交专项维修资金缴纳凭证。

第二十四条 不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任,但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人,并自不可抗力事件结束之日起 30 日内向另一方当事人提供证明。

第二十五条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,按照下列第 2 种方式解决:

1、提交 × 仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十六条 本合同自双方签字（盖章）之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充，但补充协议中含有不合理地减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任或不合理地加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。对本合同的解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十七条 本合同及附件共 50 页，一式 4 份，具有同等法律效力，其中出卖人 2 份，买受人 1 份，房屋权属转移登记机关 1 份，× 份。

出卖人（签章）



【法定代表人】：

【委托代理人】（签章）：



买受人（签章）：



【法定代表人】：

【负责人】：



【委托销售代理机构】（签章）：

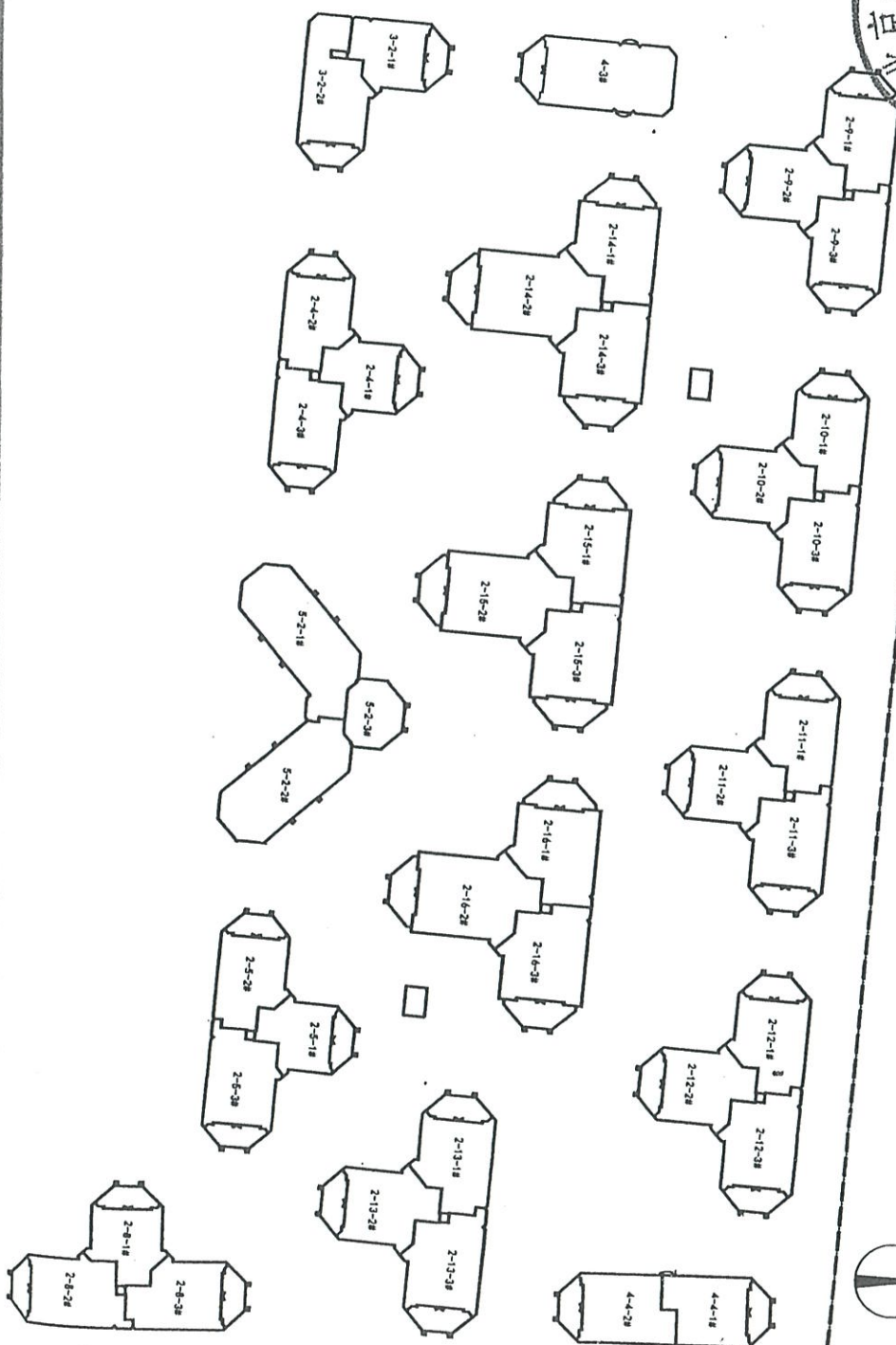
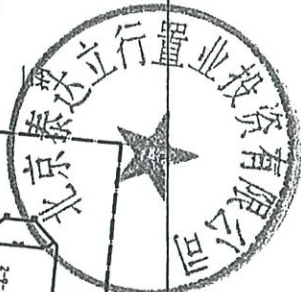
【委托代理人】（签章）：

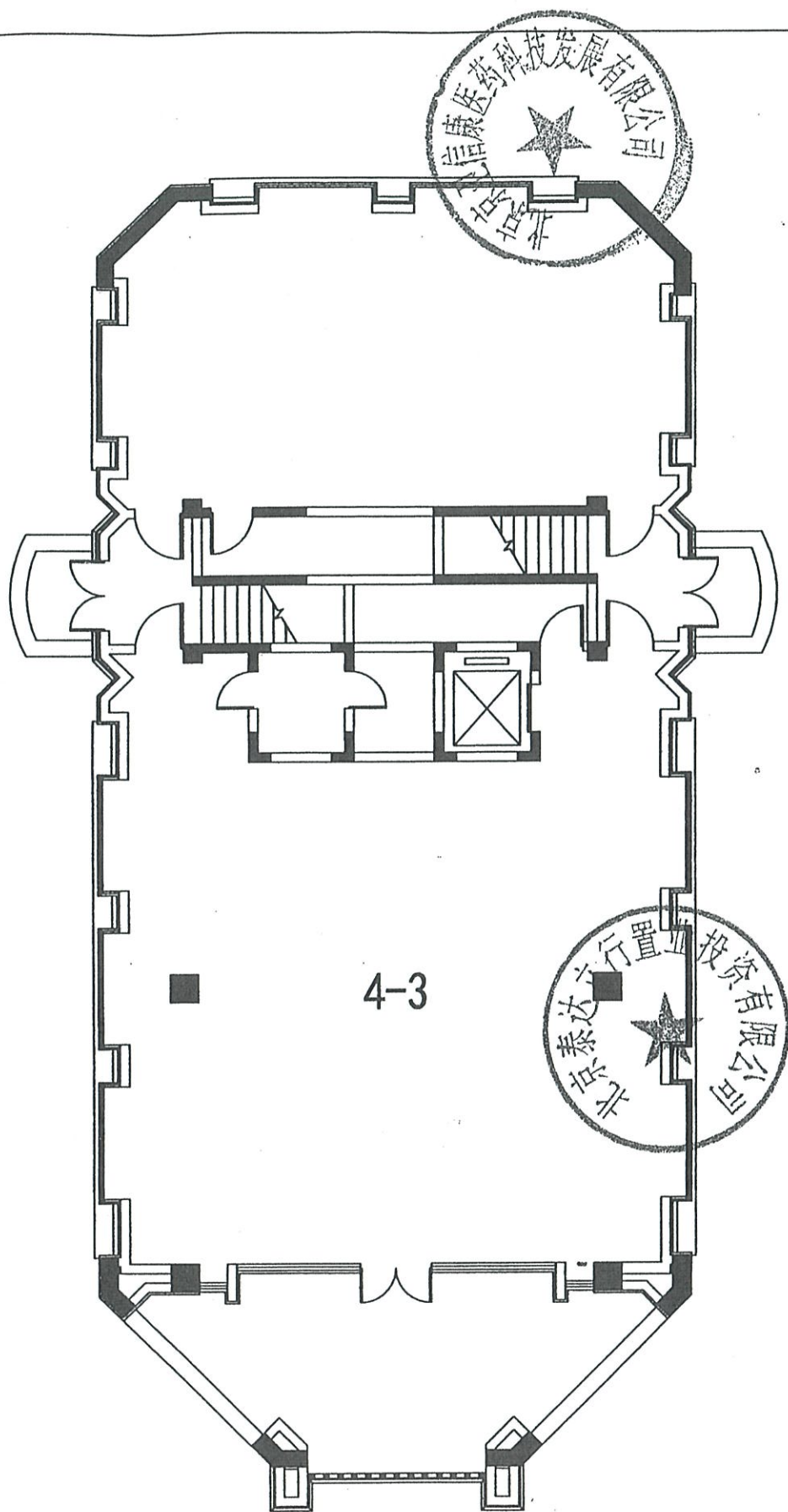
签订时间：2013 年 6 月 25 日 签订时间：2013 年 6 月 25 日

签订地点：北京

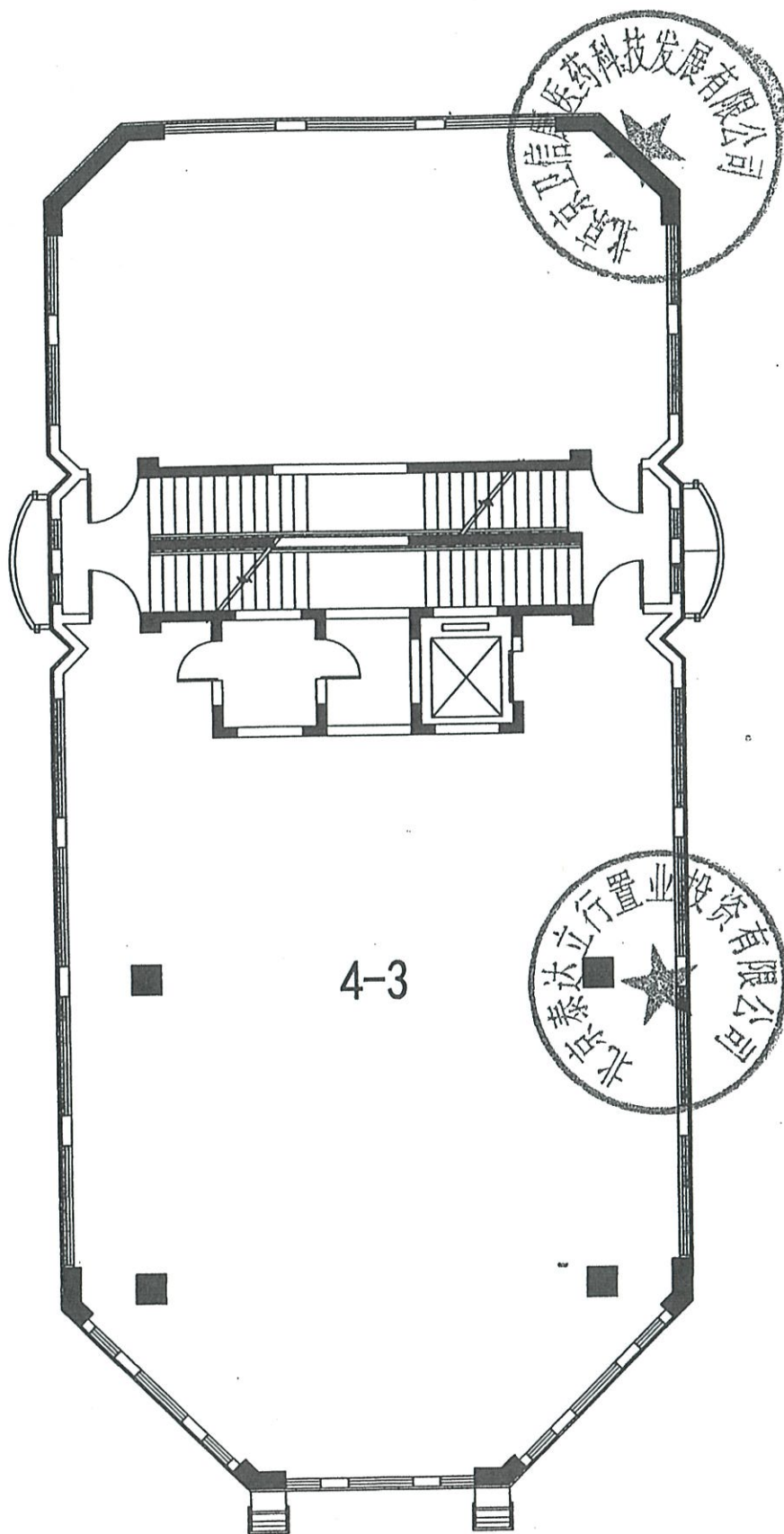
签订地点：北京

附件一 房屋平面图及在整个楼栋中的位置图（应标明方位）

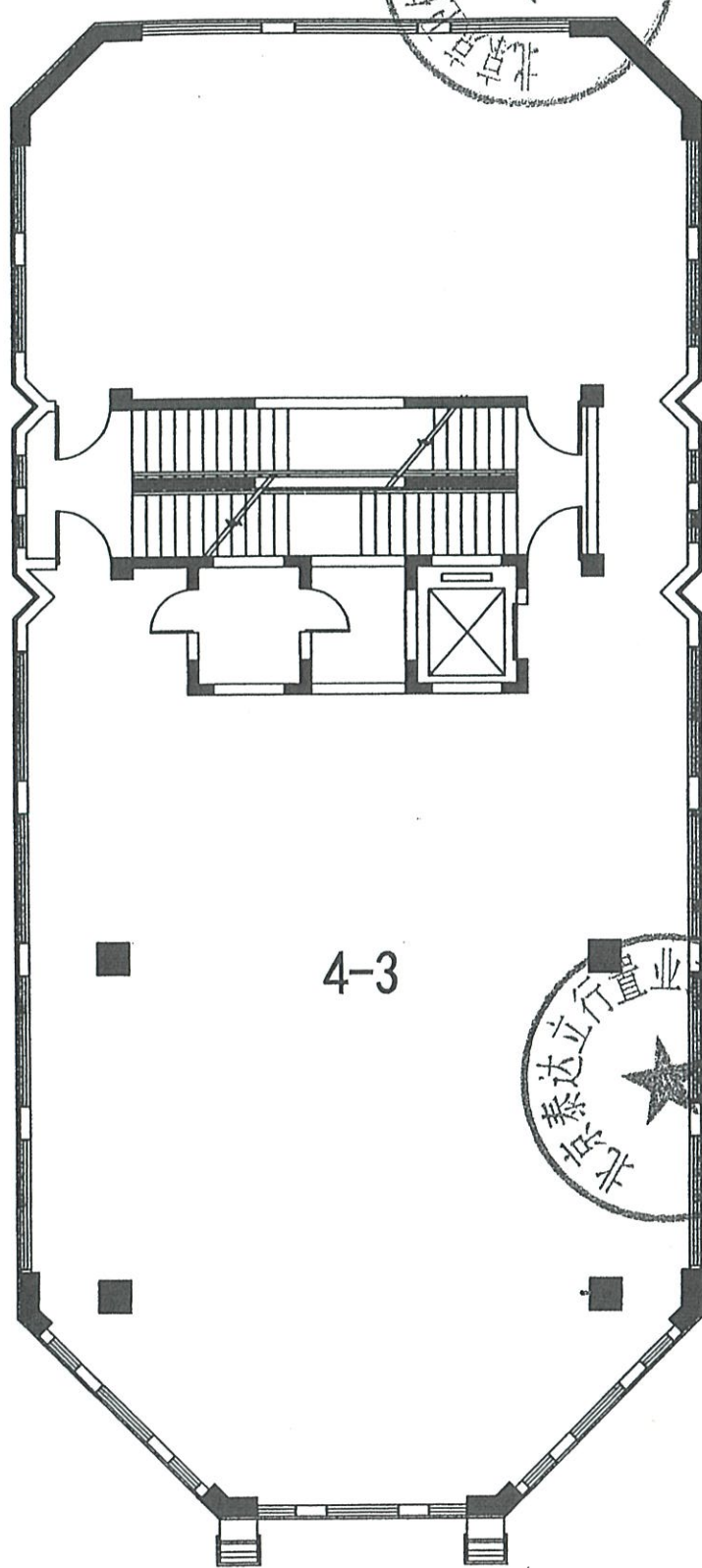




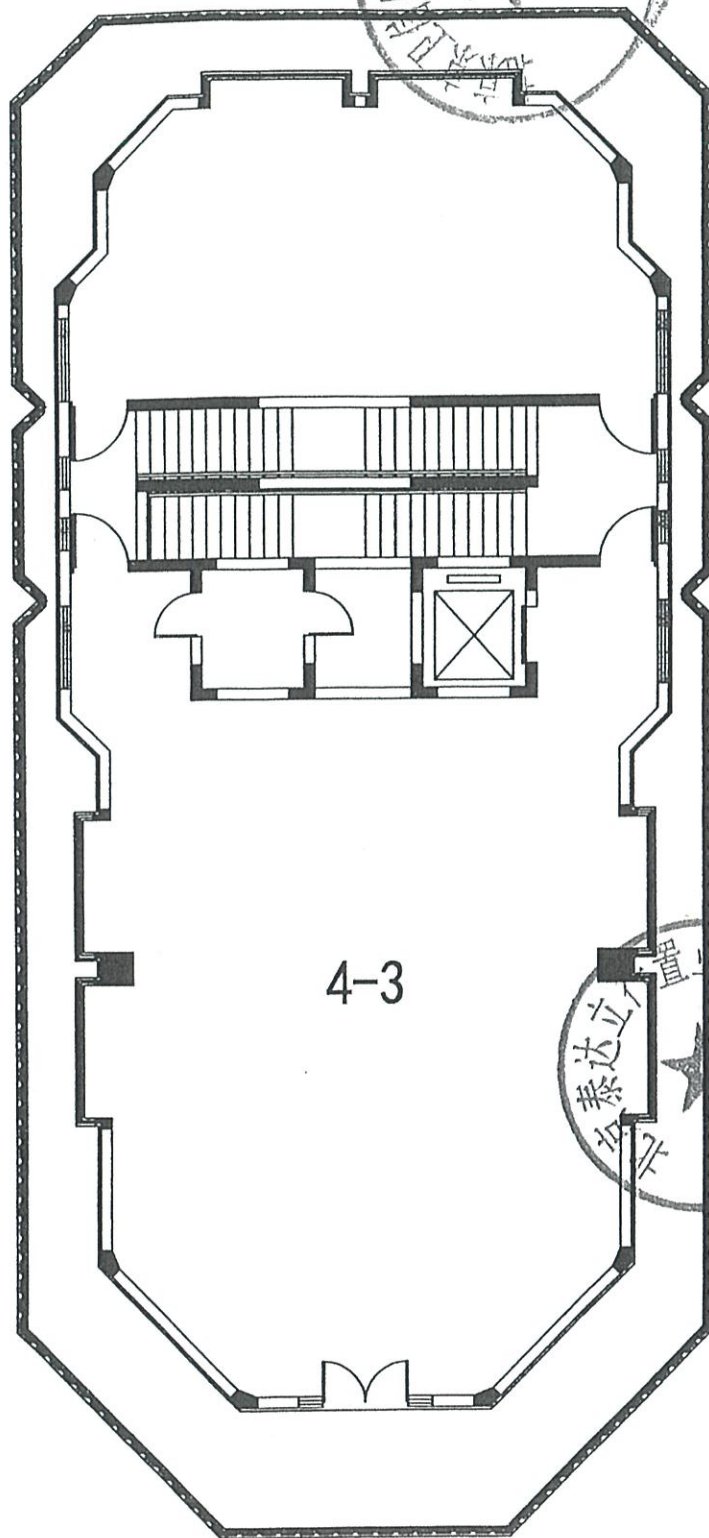
一层平面图



二层平面图



三、四层平面图



五层平面图



附件一 共用部位与共用房屋分摊建筑面积构成说明

附件三 该生产研发用房取得抵押权人同意销售的证明及抵押当事人的相关约定。





附件四 计价方式与房款的其他约定

该生产研发用房按建筑面积计价

附件五 付款方式及期限的约定

一、买受人选择下列第 2 种方式向出卖人支付《融创园定制合同》(下称“定制合同”)第五条约定的合同总价款:

1、一次性付款:

买受人应于签署定制合同当日向出卖人支付全部房款共计人民币
大写: _____ × _____ 元, 小写: _____ × _____ 元 (含已付定金【 × 】
万元整)。

2、分期付款：

一、分期时间及金额

1.1 买受人应于签署定制合同当日向出卖人支付 50 % 房价款作为首付款，计人民币大写： 玖佰壹拾陆万伍仟陆佰壹拾贰

小写： 9165612 元（含已付定金【 × 】万元整）；

1.2 买受人应于 2013 年 12 月 25 日之前，向出卖人支付 50 % 房价款，计人民币大写： 玖佰壹拾伍万零仟零佰零拾零 元，小写：9150000 元；

二、买受人未按照上述约定按时支付购房款的，应当按照定制合同承担逾期付款的违约责任。如果出卖人因此选择解除合同的，按定制合同附件十补充协议第三条执行。

三、定制合同及其补充协议中所述房价款、违约金均以人民币计算。买受人以银行汇款方式支付的，汇款到达出卖人账户之日为付款日；买受人以银行票据（支票、汇票、本票）支付的，银行票据所载款项到达出卖人账户之日为付款日；买受人以现金方式支付的，以出卖人收到现金之日为付款日。买受人可以选择本条所述任意一种付款途径支付房价款。因买受人支付房价款而发生的银行手续费用及其它费用由买受人自行承担。

3、商业按揭贷款：

1.1 买受人应于签署定制合同当日向出卖人支付总房款 × % 的首付款计人民币大写： × 元，小写：¥ × 元（含已付定金【 × 】万元整），剩余房价款计人民币大写： × 元，小写：¥ × 元以商业按揭贷款方式支付。

1.2 买受人无条件同意，在本定制合同签署 10 日内向天竺综合保税区管委会提交在融创园设立具有独立法人资格的新公司的入区申请，并于提交入区申请后 45 个工作日内办理完成在天竺综合保税区内注册成立新公司【以下简称“新公司”】工商注册、税务登记及商委对外贸易备案、基本户开户等行政注册事宜。如买受人不能按期完成新公司设立登记的，双方应进一步协商变更买受人付款方式。如买受人付款方式变更无法满足出卖人要求的，出卖人有权解除定制合同。出卖人选择解除定制合同的，按附件十补充协议第三条执行。

1.3 买受人应于新公司取得《企业法人营业执照》之日起 7 个工作日内与出卖人、新公司签署相关协议，将本合同的买受人变更为新公司。本合同项下约定的买受人的权利义务一并转移至新公司。

1.4 买受人、新公司一致同意以新公司的名义向银行申请贷款，定制合同买受人变更为新公司之日起 15 日内向贷款银行提供完整有效的申请商业按揭贷款文件，交纳办理商业按揭贷款所需的全部费用，并按照贷款银行的要求签署相关文件。若贷款银行要求新公司补充提交商业按揭贷款申请文件或增加首付款比例的，新公司应自银行提出要求或出卖人通知之日起 7 日内将申请文件补充完毕，或将应增加的首付款向出卖人支付完毕。若新公司未能按照前述约定期限交齐全部申请文件及相关费用、或未能按照约定期限补充提交完毕相关申请文件及相关费用、或未能按照约定期限向出卖人支付完毕应增加的首付款，则每延迟一日，新公司应向出卖人支付相当于前述第 1.1 项约定的申请商业按揭贷款金额的万分之【壹】的违约金。若新公司延迟超过 15 日的，出卖人有权选择解除定制合同，按定制合同附件十补充协议第三条执行。

1.5 在买受人、新公司按照第 1.2 至 1.4 条约定履行各项义务的前提下，若商业按揭贷款申请自签约之日起新公司 90 日内未能获得贷款银行批准，新公司应当在出卖人发出通知之日起 15 日内与出卖人协商变更付款方式为【一次性】或【分期】付款。如果 15 日内双方无法达成一致，出卖人有权解除定制合同。新公司应自出卖人发出解除合同通知之日起 10 日内配合对方办理相关解除手续。合同解除注销登记后 90 日内，出卖人将已收取买受人的全部购房款退还买受人（不计利息），除此之外，出卖人无需向买受人支付其他任何款项。

1.6 在新公司办理完毕商业按揭贷款且出卖人为买受人提供阶段性担保责任期间，双方同意遵守以下约定：

1.6.1 如新公司逾期偿还按揭银行按揭贷款三期以内（含三期）的，新公司应于出卖人向其发出书面追偿通知之日起三日内支付出卖人为新公司向按揭银行履行担保责任而支出的全部费用（以下称“补偿款”，包括但不限于按揭贷款本金、利息、罚息、违约金），新公司还应每日向出卖人支付补偿款【千分之五】的违约金，该违约金计算期间自出卖人向银行支付费用之日起至买受人支付完毕补偿款之日止。如新公司尚未办理生产研发用房交付手续的，出卖人还有权拒绝为买受人办理房屋交付手续，直至新公司按前述规定承担全部违约责任。

1.6.2 如新公司逾期或累计逾期偿还按揭银行按揭贷款超过三期，或新公司未按第 1.4.1 条的规定履行义务，或贷款银行宣布贷款提前到期，或贷款银行解除《借款合同》的，出卖人有权解除定制合同。出卖人选择解除合同的，按定制合同附件十补充协议第三条执行。

1.6.3 新公司所定制的生产、研发用房的转移登记须委托出卖人进行办理。新公司于房屋交付时缴清契税及公共维修资金。新公司逾期缴纳的，按照逾期时间，分别处理：逾期在 90 日之内，新公司按日计算向出卖人支付生产研发用房总价款千分之壹的违约金，并于实际提交之日起 15 日内向出卖人支付违约金，合同继续履行。逾期超过 90 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，按照定制合同附件十补充协议第三条执行。

附件六 装饰和设备标准的约定

1、采暖系统:

- (1) 集中采暖: ~~【散热器】~~ ~~【地板采暖】~~ ~~【X】~~ × _____;
(2) 分户采暖: ~~【燃气炉】~~ ~~【电采暖】~~ ~~【X】~~ VRV 多联机 _____;
(3) 采暖设备品牌: _____ 格力或同档次品牌 _____。

2、保温材料:

- (1) 外墙保温: ~~【发泡聚苯板】~~ ~~【发泡聚安酯】~~ ~~【X】~~ 挤塑聚苯板 _____。
(2) 内墙保温: ~~【石膏聚苯板】~~ ~~【X】~~ × _____。

3、外墙: ~~【瓷砖】~~ ~~【涂料】~~ ~~【玻璃幕墙】~~ ~~【X】~~ 劈开砖、石材、涂料 _____。

- 4、内墙: ~~【涂料】~~ ~~【壁纸】~~ ~~【X】~~ 混凝土结构面层及抹灰面层 (二次结构处) _____。

5、顶棚: ~~【石膏板吊顶】~~ ~~【涂料】~~ ~~【X】~~ 混凝土结构面层 _____。

- 6、室内地面: ~~【大理石】~~ ~~【花岗岩】~~ ~~【水泥抹面】~~ ~~【实木地板】~~ ~~【X】~~ 混凝土结构面层。

7、门窗:

- (1) 外窗结构尺寸为: _____ × _____;
(2) 开启方式为: 上悬或平开 _____;
(3) 门窗型材: ~~【双玻中空断桥铝合金窗】~~ ~~【塑钢双玻璃】~~ ~~【X】~~ LOE 双玻中空断桥铝合金窗 _____。

8、厨房:

- (1) 地面: ~~【水泥抹面】~~ ~~【瓷砖】~~ ~~【X】~~ × _____;
(2) 墙面: ~~【耐水腻子】~~ ~~【瓷砖】~~ ~~【X】~~ × _____;
(3) 顶棚: ~~【水泥抹面】~~ ~~【石膏吊顶】~~ ~~【X】~~ × _____;
(4) 厨具: _____ × _____。

9、卫生间:

- (1) 地面: ~~【水泥抹面】~~ ~~【瓷砖】~~ ~~【X】~~ 防水保护层 _____;
(2) 墙面: ~~【耐水腻子】~~ ~~【涂料】~~ ~~【瓷砖】~~ ~~【X】~~ 防水保护层及水泥砂浆抹灰面层;
(3) 顶棚: ~~【水泥抹面】~~ ~~【石膏吊顶】~~ ~~【X】~~; 混凝土结构面层 _____。

10、阳台：~~【塑钢封闭】~~~~【铝合金封闭】~~~~【断桥铝合金封闭】~~~~【不封闭】~~。

11、电梯：

(1) 电梯品牌名称：通力或同档次品牌；

(2) 电梯速度：1 米/秒；

(3) 电梯载重量：1 吨。

12、其他

(1) 雨蓬：×；

(2) 楼梯：钢筋混凝土结构楼梯；

(3) 消防外梯：×；

(4) 有线电视系统：×；

(5) 通讯系统：进户预留；

(6) 配电系统：入户电压 380/220V；

(7) 消防系统：消防系统设烟感探头和手动报警按钮，楼内设有消火栓，七层独栋楼内各层设有自动喷淋系统；

(8) 安防系统：园区内设有红外线摄像头监控、电子巡更。其首层地下车库连通的独栋（9 栋楼号）的电梯设有门禁系统。

(9) 给水系统：无负压变频给水系统，在室内预留给水干管

(10) 宽带：入户预留

附件七 物业服务

一、前期物业服务合同

北京市前期物业服务合同

开发建设单位（甲方）：北京泰达立行置业投资有限公司

营业执照注册号：110113012171898

企业资质证书号：SY-A-6488

组织机构代码：69325581-4

法定代表人：张文生 联系电话：010-57065588

委托代理人：× 联系电话：×

物业服务企业（乙方）：北京泰达恒瑞物业管理有限公司

营业执照注册号：110113012821867

企业资质证书号：京物企资三【2010】第 0142 号

组织机构代码：55488842-7

法定代表人：张文生 联系电话：57065518

委托代理人：× 联系电话：×

通讯地址：北京市顺义区天竺综合保税区顺义区竺园路 12 号院

邮政编码：101312

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，甲方选聘乙方提供前期物业服务，订立本合同。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

物业名称：融创园北区项目。

物业类型：生产研发用房。

坐落位置：顺义区（县）北京市顺义区天竺综合保税区 A-09。

物业类型：生产研发用房。

建筑面积：约 6 万平方米（最终以房屋交付实测面积为准）。

物业区域四至：

东至竺园东路_____；

南至海关巷路_____；

西至竺园中路_____；

北至竺园路 8 号标准厂房 2#楼、4#楼南侧_____。

第二部分 物业服务内容

第二条 甲乙双方应当就业主入住前的服务事宜签订书面协议，明确服务的范围、费用以及双方的权利义务等事项。业主入住前的服务范围一般包括：

- 1、对已接收的物业进行维护。
- 2、做好公共区域的清洁工作（施工垃圾的清理、施工场地和料场的清洁由甲方负责）。
- 3、协助甲方做好业主入住时的交房、接待以及与物业服务相关的咨询等工作。

以上发生的费用由甲方另行支付，不得摊入业主的物业服务费用。

第三条 业主入住后，乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

- 1、制订物业服务工作计划并组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。
- 2、物业共用部位的日常维修、养护和管理。
- 3、物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。
- 4、公共绿地、景观的养护。
- 5、清洁服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。
- 6、协助维护秩序，对车辆（包括自行车）停放进行管理。
- 7、协助做好安全防范工作。发生安全事故，应当及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。
- 8、消防服务，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等。
- 9、负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。
- 10、按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。
- 11、发现物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

12、制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。

13、设立服务监督电话，并在物业区域公告栏等醒目位置公示。

14、其他服务事项：_____X_____。

第三部分 物业服务标准

第四条 乙方按照双方约定的物业服务标准执行。

第四部分 物业服务期限

第五条 前期物业服务期限为3年，自2015年5月30日至2018年5月29日。

第五部分 物业服务费用

第六条 本物业区域物业服务收费选择~~[包干制]~~[酬金制]方式。

第七条 包干制

1、物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

[多层住宅]：_____X_____元/平方米/月；

[高层住宅]：_____X_____元/平方米/月；

[别墅]：_____X_____元/平方米/月；

[办公楼]：_____X_____元/平方米/月；

[商业物业]：_____X_____元/平方米/月；

[会所]：_____X_____元/平方米/月；

X 物业：_____X_____元/平方米/月。

2、实行包干制的，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

3、乙方应当定期向业主公布公共服务收支情况。

第八条 酬金制

1、物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

[生产用房]：6.5元/平方米/月；

2、物业服务资金为交纳的业主共同所有，由乙方代管，其构成包括物业服

务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务支出包括以下部分：

- (1) 乙方员工的工资、社会保险和按规定提取的各项福利费等；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (3) 物业区域内清洁卫生费用；
- (4) 物业区域内绿化养护费用；
- (5) 物业区域内秩序维护费用；
- (6) 乙方办公费用；
- (7) 乙方企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (9) 其他费用。

3、乙方采取以下第(2)种方式提取酬金：

(1) ~~〔每季〕〔每半年〕〔每年〕~~ X ，计 X 元的标准从预收的物业服务资金中提取；

(2) ~~〔每季〕〔每半年〕〔每年〕~~ X ，从预收的物业服务资金中按8 %的比例提取。

4、物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

5、乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按~~〔季〕〔半年〕~~ X 向全体业主公布物业服务资金的使用情况。

第九条 物业服务费应当从甲方通知的收房期限届满之日起计收。业主办理入住手续时预付~~〔季度〕〔半年〕~~的物业服务费。此后按~~〔季度〕〔半年〕〔一年〕~~ X 交纳，具体时间为每年的 1 月 1 日前和 7 月 1 日前缴费。

第十条 业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的装饰装修服务协议。除约定收取装饰装修服务费及因业主或物业使用人装修产生的装修垃圾清运费外，乙方不得另行收取施工人员管理费、门卡工本费、开工证费、管线图费等与装饰装修有关的费用。

如收取装饰装修押金的，未造成共用部位、共用设施设备和承重结构损坏，乙方应当在完工后 15 日内将押金全额退还。

第十一条 停车服务费地上固定停车位 350 元/个/月，临时停车管理费 2

元/个/小时、地下停车库车位 120 元/个/月的标准收取。

乙方应当与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议,明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

第十二条 乙方对业主自有物业提供维修养护或其他特约服务的,按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下,利用住宅物业从事经营活动的,乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十三条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的,不得向业主收取手续费等额外费用。

第六部分 权利与义务

第十四条 甲方的权利义务

- 1、审定乙方制定的物业服务方案,并监督实施。
- 2、在办理业主入住 10 日前,提供符合办公要求的物业服务用房,建筑面积约 160 平方米,位置为 5-1 地下室。
- 3、在办理业主入住后[3 个月] × 月内,向乙方移交本物业的竣工总平面图;在办理业主入住[30 日] × 日前,向乙方移交本物业的其他相关资料。
- 4、在双方委派专业人员办理完相关资料、图纸的移交后[5 日] × 日内,负责与乙方一起对共用部位和共用设施设备逐项进行验收,登记列表,并经双方[签字][盖章] × 确认。
- 5、提供物业共用部位、共用设施设备的工程验收资料,并按照质量承诺书承诺的内容承担相应的保修责任。
- 6、按规划设计要求,为业主配置 独立单独计量的预付费 电表。
- 7、解决开发建设遗留问题。
- 8、配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- 9、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十五条 乙方的权利义务

- 1、在办理业主入住手续 30 日前,向甲方提交本物业的入住工作计划。
- 2、根据有关法律、法规及本合同的约定,按照物业服务标准和内容提供物业服务,收取物业服务费、特约服务费。

3、可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示；乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定；乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

4、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。

5、及时向全体业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

6、对业主和物业使用人违反本合同和《临时管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主和物业使用人改正。

7、不得擅自将业主所有的共用部位、共用设施设备用于经营活动；将其用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动的，应当在符合有关法律规定并征得相关业主同意后，按照规定办理有关手续，并每半年公布收益情况，接受业主监督；所得收益归相关业主所有，分配及使用由相关业主共同约定。

8、不得擅自占用本物业区域的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

9、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方及相关业主协商解决。

10、属于甲方保修的业主自有物业，业主提出修理申请的，乙方应当给予协助，并对施工现场提出管理要求。

11、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十六条 业主（包括仍有未售出房屋的甲方）的权利义务

1、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

2、对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

3、有权聘请专业机构对酬金制收费方式的物业服务资金年度预决算和物业服务费收支情况进行审计。

- 4、有权监督本物业区域内共用部位、共用设施设备的经营收益及使用情况。
- 5、配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- 6、按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。
- 7、按照约定交纳物业服务费与特约服务费。
- 8、有关法律、法规和《临时管理规约》规定的其他权利义务。

第七部分 合同终止

第十七条 甲乙双方中任何一方决定在服务期限届满后不再续约的，均应当在届满 3 个月前书面通知对方。

第十八条 服务期限未满，但业主大会已选聘新的物业服务企业的，应当在新的物业服务合同生效 3 个月前书面通知甲、乙双方；新合同生效时，本合同自动终止；乙方应当在本合同终止前移交物业服务用房、物业服务的相关资料及属于本物业区域内的物业共用设施设备、公共区域，并按时撤出本物业区域。

第十九条 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务，在此期间的物业服务费用仍由业主按本合同约定标准交纳。

第二十条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；乙方应当协助甲方或业主大会、业主委员会做好物业服务的交接和善后工作。

第八部分 违约责任

第二十一条 由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决，甲方应当承担相应的违约责任；给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的赔偿责任。

乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照[服务剩余期限物业服务总费用] 10% 的标准向业主支付违约金；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照[延迟撤出期间物业服务总费用] 10% 的标准向业主支付违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方或业主有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任；给甲方或业主造成损失的，乙方应当承

担相应的赔偿责任。

业主逾期未交纳物业服务费的,应当按照 每日逾期未付金额万分之五 的标准承担相应的滞纳金。

第二十二条 除本合同第七部分规定的合同终止情形外,甲、乙双方均不得提前解除本合同,否则解约方应当承担相应的违约责任;给对方或业主造成损失的,解约方应当承担赔偿责任。

第二十三条 除本合同另有约定外,甲乙双方可以结合本物业的具体情况和
服务需求以附件的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的,均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任。

第二十五条 为维护公共利益,在不可预见情况下,如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件,乙方因采取紧急避险措施造成损失的,当事人应当按有关规定处理。

第二十六条 乙方有确切证据证明属于以下情况的,可不承担违约责任:

1、由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

2、因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主或物业使用人,暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第九部分 争议解决

第二十七条 合同履行过程中发生争议的,双方可以通过友好协商或者向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决;不愿协商、调解或者协商、调解不成的,可以按照以下方式解决:

1、向有管辖权的人民法院提起诉讼;

2、向~~北京仲裁委员会~~~~中国国际经济贸易仲裁委员会~~ × 申请仲裁。

第十部分 附 则

二、临时管理规约

北京泰达恒瑞物业管理有限公司

临时管理规约

一、为维护全体业主和物业使用人的合法权益，保障本物业区域内物业的安全与合理使用，维护公共秩序，促进管理有序、安全舒适、环境宜人、文明和谐的新型社区建设，根据国家法律法规，结合本物业项目实际，制订本规约。

二、开发建设单位与物业服务机构签订的前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应与本规约一致。

三、开发建设单位应当在销售物业前将本规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业第一买受人与出卖人签订物业买卖合同时，本规约作为物业买卖合同的附件，由第一买受人对本规约的内容予以书面确认，其效力及于此后的物业买受人。

四、若本规约的条款与相关法律法规相抵触，则该条款无效，但不影响本规约其他条款的效力。

第一部分 物业基本情况

(应与买卖合同内容一致)

五、本物业区域内物业的基本情况

物业名称：融创园北区项目。

座落位置：北京市顺义区天竺综合保税区A-09。

物业类型：生产研发用房。

建筑面积：约6万平方米（最终以房屋交付实测面积为准）。

物业区域四至：

东至：竺园东路。

南至：海关巷路。

西至：竺园中路。

北至：竺园路8号标准厂房2#楼、4#楼南侧。

六、本物业区域内的物业服务用房位于：5-1、5-2地下室，建筑面积为：

160 平米（最终以房屋交付实测面积为准）。

七、物业服务机构的基本情况

机构名称：北京泰达恒瑞物业管理有限公司。

法定代表人：张文生。

资质等级及资质证书编号：京物企资三【2010】第 0142。

注册地址：北京顺义区赵全营镇兆丰产业基地东盈路 19 号。

邮编：101312。

联系电话：57065518。

第二部分 物业的使用、维护和管理

八、本物业区域内的业主依法享有以下权利：

（一）按照物业服务合同约定，接受物业服务机构提供的服务；

（二）参与本物业区域的物业管理活动；

（三）监督前期物业服务机构履行前期物业服务合同；

（四）对本物业区域共用部位、共用设施设备和相关场地、专项维修资金的使用和管理情况享有知情权和监督权；

（五）授权物业服务机构制订物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；

（六）对本物业区域内影响业主共同利益、业主正常生活秩序的行为进行投诉；

（七）提议召开业主大会，提出补充、修改本规约的建议；

（八）法律、法规规定的业主的其他权利；

九、本物业区域内的业主应当履行以下义务：

（一）按照物业服务合同的约定，向物业服务机构交纳物业服务费用；

（二）按规定交存、管理和使用专项维修资金；

（三）遵守本物业区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；

（四）配合物业服务活动；

（五）按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理相邻关

系，互助友爱，和睦相处；

(六) 出租、转让物业时，告知承租人、买受人遵守本规约；

(七) 参加业主大会并予以表决；

(八) 法律、法规规定的业主的其他义务。

十、开发建设单位对于未售出的物业，享有业主的权利，履行业主的义务。

十一、业主对物业的专有部分行使占有、使用、收益和处分的权利时，不应危及建筑物的安全，也不应损害其他业主、物业使用人的合法权益。

十二、业主或物业使用人应按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，遵守供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相关规定。

十三、业主或物业使用人应按规划用途使用物业。确需改变物业规划用途的，应当经有利害关系的业主同意，依法办理相关手续。同时，告知物业服务机构、产权人或业主委员会。

十四、业主或物业使用人需要装修房屋的，应告知物业服务机构，签定房屋装修服务协议，明确相关的权利义务、服务内容及违约责任等内容。

因装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用，应及时恢复；给其他业主或物业使用人造成损失的，应承担相应责任。

十五、业主或物业使用人应按有关规定合理使用水、电、气、暖等设施设备，不得擅自拆改。

十六、业主或物业使用人应按物业设计及规定，合理使用空调，并做好噪音预防及冷凝水的处理。

十七、遵守本物业区域车辆行驶和停放的规定。

十八、业主或物业使用人在本物业区域内饲养动物的，应符合有关规定。

十九、本物业区域内禁止以下行为：

(一) 擅自拆改房屋承重结构、主体结构、改变房屋外观；

(二) 擅自占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地、移动物业共用设施设备；

(三) 违章搭建、私设摊点；

(四) 在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；

(五) 违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质；

(六) 擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

(七) 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

(八) 法律、法规和本规约禁止业主的其他行为。

二十、物业保修期满后，业主或物业使用人自行承担其物业专有部分的维修养护责任。因维修养护不及时给其他业主造成损失的，应承担相应责任。

二十一、各相关业主或物业使用人应当配合物业的维修养护。因维修养护需要进入物业专有部分时，业主、物业使用人、开发建设单位或物业服务机构应事先告知，相关业主或物业使用人应给予配合。因阻挠维修养护，造成人身伤害或财产损失的，阻挠人应承担相应责任。

二十二、物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

二十三、发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护时，应当事先通知相关业主或物业使用人，确实无法通知到的，物业服务机构可在公安部门、社区居委会和其他无利害关系业主的监督下，先行进行维修，事后应及时通知相关业主或物业使用人，并做好善后工作。

二十四、因维修养护物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，应按规定办理相关手续，提前公告，并在约定期限内恢复原状。

二十五、利用依法归业主共有的物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主同意后，按规定办理有关手续。所得收益归相关业主所有，分配及使用由相关业主共同约定。

第三部分 物业服务费用

二十六、物业服务费用由业主按其专有部分占建筑物总面积的比例分摊，按照前期物业服务合同的约定交纳。业主委托物业服务机构提供前期物业服务合同约定之外的特约服务的，其费用由双方当事人另行约定。

二十七、业主出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用的，业主负连带

责任。转让物业的，业主应与物业服务机构结清各项费用。

二十八、本物业区域内的全体业主按规定交存、使用和管理专项维修资金。资金余额不足首次归集数额的 30%时，应当按规定续交。

第四部分 附则

二十九、业主、物业使用人、开发建设单位、物业服务机构违反本规约约定的，受侵害当事人可以申请仲裁，也可以向人民法院提起诉讼。

三十、本规约所称物业的共用部位、共用设施设备，是指单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关设施设备。

三十一、本规约所称物业使用人，是指房屋承租人、共居人。

三十二、本规约由业主、开发建设单位、物业服务机构各持一份。

三十三、本规约作为物业买卖合同附件，自物业第一买受人签字承诺之日起生效（承诺书见附件），至业主大会制定的管理规约生效之日终止。

附件：承诺书

承 诺 书

本公司作为 融创园北区 物业项目 4-3 号楼的买受人，已详细阅读并承诺遵守“融创园临时管理规约”。



附件八 该生产研发用房所在楼栋本期的项目建设方案
无



附件九 该生产研发用房的建筑设计文件所标注的建筑隔声情况和环境影响评价文件所表征的所在地声环境状况（环境影响评价文件未含声环境状况的应在生产研发用房定制时通过实测取得）。



1、建筑隔声情况

(1) 室内允许噪声级 $\leq$ × dB(A), 符合《民用建筑隔声设计规范》 × 级标准;

(2) 分户墙及楼板计权隔声量 $\geq$ × dB(A), 符合《民用建筑隔声设计规范》 × 级标准;

(3) 分户层间楼板计权标准化撞击声压级 $\leq$ × dB(A), 符合《民用建筑隔声设计规范》 × 级标准;

(4) 建筑外窗计权隔声量 × $> R_w \geq$ × dB(A), 符合《建筑外窗空气隔声性能分级及其检测方法》 × 级标准;

(5) 阳台门计权隔声量 × $> R_w \geq$ × dB(A), 符合《隔声门》 × 级标准。



2、所在地声环境状况

(1) 项目立项或定制时所在地声环境现状监测值为: 昼间 × dB(A), 夜间 × dB(A), 监测时间为 × 年 × 月 × 日;

(2) 项目立项时所在地所处的声环境质量标准适用区域为 × 类区, 执行标准为昼间 × dB(A), 夜间 × dB(A);

(3) 项目立项时所在地周边 × (有/无) 可能对本项目产生噪声或振动影响的道路、轨道线路、铁路、机场或飞行航道, 分别是 × ;

(4) 目前尚未建设但规划项目所在地周边 × (有/无) 可能对本项目产生噪声影响的道路、轨道线路、铁路、机场或飞行航道, 分别是 × ;

(5) 项目建成后所处区域整体环境噪声预测值为昼间 × dB(A) ~ × dB(A), 夜间 × dB(A) ~ × dB(A)。其中受周边噪声或振动影响最严重的区域为 × 侧 (具体方位), 预测昼间将会达到 × dB(A), × (超过/优于) 本地声环境质量标准适用区域标准 × dB(A), 夜间将会达到 × dB(A), × (超过/优于) 本地声环境质量标准适用区域标准 × dB(A)。

附件十 补充协议

出卖人与买受人（以下称“买卖双方”或“双方”）签订了《融创园定制合同》（以下称“定制合同”），定制合同编号为_____，经买卖双方友好协商，就定制合同未尽事宜于_____年___月___日订立本补充协议。



第一条 生产研发用房交付

1.1 无论买受人采取何种方式支付购房款，买受人在定制合同约定的生产研发用房交付前均需付清全部购房款及印花税，并向出卖人付清其依据定制合同或本补充协议约定所应承担的违约金等相关费用，否则，出卖人有权拒绝向买受人交付房屋，并无需承担因此逾期交房的违约责任。

1.2 买受人承诺：所定制的生产研发用房的使用人在使用前按照天竺综合保税区及海关的规定，以定制房屋为注册地址，设立具有独立法人资格的企业（“新公司”）或将使用人的注册地址变更至定制房屋，且使用人应从事符合海关及北京天竺综合保税区对入区企业要求的生产、经营活动。【如为贷款客户，则应修改为：买受人承诺：所定制的生产研发用房的使用人按照天竺综合保税区及海关的规定，以定制房屋为注册地址，设立具有独立法人资格的企业（“新公司”）或将使用人的注册地址变更至定制房屋，且使用人应从事符合海关及北京天竺综合保税区对入区企业要求的生产、经营活动。】



1.3 买受人应当在按照出卖人入住通知书通知的生产研发用房交接时间接收生产研发用房。因买受人原因造成生产研发用房未能按期交付的，自出卖人发出的入住通知书中告知的生产研发用房交付手续办理期间届满之日起，视为出卖人已经按照合同约定交付该生产研发用房，与生产研发用房有关的风险责任转移由买受人承担，买受人并应当自该日起承担该生产研发用房产生的相关费用（包括但不限于水费、电费、物业管理费等），同时生产研发用房及其相关设备设施的保修期开始起算。若因此致使出卖人产生的任何损失或增加的费用，应由买受人承担。

（贷款客户保留：如买受人超过出卖人书面通知的生产研发用房交接时间一年仍未办理完毕接收手续的，出卖人有权解除定制合同。出卖人选择解除合同的，按本补充协议第三条执行。）

第二条 产权办理

2.1 虽然在定制合同签署时出卖人暂未取得预售许可证，但买受人仍愿意定制购

买该生产研发用房。买卖双方同意在出卖人完成该生产研发用房初始登记后按照定制合同约定内容换签正式的网签现房买卖合同。如果买受人届时拖延、拒绝签署的，则出卖人除有权相应顺延产权转移登记办理期限而无需承担违约责任外，另有权选择单方解除定制合同，由买受人按照本补充协议第三条中因买受人原因导致合同解除的约定承担违约责任。

2.2 买受人同意委托出卖人代为办理产权转移登记手续，并承诺在出卖人代办产权转移登记手续的过程中提供必要的协助，包括但不限于按出卖人要求与出卖人共同到指定地点办理有关手续并按国家规定交纳相关费用，提交有关资料，签署办理产权的有关法律文件。

2.3 如因买受人的原因（包括但不限于未及时协助出卖人到指定地点办理有关手续、提交办理证书的有关资料、未及时交纳相关税费、票据）导致出卖人未按照定制合同第十九条约定的时间完成转移登记的，定制合同约定的时间相应顺延，出卖人无需承担逾期办理产权登记的违约责任。

第三条 合同解除

3.1 若因买受人原因导致定制合同解除，除定制合同另有约定外，按以下方式处理：

3.1.1 买受人须向出卖人支付相当于定制合同第五条约定中生产研发用房总价款[10%]的违约金；且在定制合同解除前，出卖人已经实际支付的全部交易税费均由买受人承担。

3.1.2 在满足本补充协议第【3.3】条约定的前提下，出卖人应在合同解除之日起90日内向买受人返还扣除买受人应承担的税费、违约金或赔偿金后的房价款。

3.2 若因出卖人原因导致定制合同解除，除定制合同另有约定外，按以下方式处理：

3.2.1 买受人在定制合同中选择以一次性付款或分期付款方式支付购房款的，则出卖人应在合同解除之日起90日内向买受人返还已付房价款、已付款的利息（按中国人民银行公布的同期贷款利率计算）、以及买受人已经支付给出卖人的相关费用。

3.2.2 买受人在定制合同中选择以商业按揭贷款的方式支付购房款的，在满足本补充协议第【3.3】条约定的前提下，则出卖人应在合同解除之日起90日内向买

受人返还已付房价款、已付房价款的利息（其中，买受人向出卖人支付的首付款的利息按中国人民银行公布的同期贷款利率计算；已向按揭银行偿还的按揭贷款本金的利息按照按揭银行与买受人约定的按揭贷款利率计算）、买受人已经支付给出卖人的相关费用。

3.3 不论因买受人或出卖人原因导致定制合同解除，需到合同备案管理机关办理相关解除手续，买受人应自合同解除之日起[10]日内配合出卖人办理相关解除手续。如买受人已经实际占有生产研发用房的，应于合同解除之日起10日内腾空生产研发用房并交还出卖人。如买受人已以生产研发用房为注册地址设立了具有独立法人资格的企业（“新公司”）或已将使用人的注册地址变更至定制房屋的，买受人应于合同解除之日起【30】日内将新公司或使用人注册地址迁出生产研发用房，并办妥注册地址工商变更登记手续。

3.4 若出现了法定或双方约定的买受人可以解除合同的事由，除定制合同另有约定外，买受人应自发生该等事由之日起10日内向出卖人提出书面解除合同通知。买受人未按期提出解除合同的，视为买受人放弃了合同约定的解除权，买卖双方继续履行合同，并按照定制合同及其附件的约定履行各自的义务。

3.5 除定制合同及本补充协议另有约定外，出卖人应当退还买受人所支付的房价款或相关费用的，均不计利息。

第四条 通知

4.1 买卖双方的有效送达地址以定制合同中写明的联系地址为准，在该生产研发用房交付后，则以该生产研发用房的地址作为有效地址。

4.2 买卖双方根据定制合同及本补充协议之约定向对方发出的通知及其他文件的送达，送达方式及送达日期约定如下：

4.2.1 以邮寄方式（含特快专递）送达的，以寄出后第[3]个工作日为送达日期；

4.2.2 若以传真或电子邮件方式发出的，以发出时间为送达日期；

4.2.3 若以专人手递方式送达的，以递交时间为送达日期；

4.2.4 除上述形式外，买受人还应对出卖人发出的各类公告、电话通知信息负有注意义务。出卖人选择采用本条中任何一种方式通知买受人的即视为履行了通知义务。

4.3 买受人补留或变更其送达地址的，应当向出卖人出具其亲笔签名的书面文

件, 该书面文件经出卖人签收确认后方为有效。

第五条 不可抗力

定制合同第二十四条规定的“不可抗力”是指人力不可预见、或虽可预见但对其发生不可避免、在其发生时不可克服的自然灾害和社会事件, 包括但不限于: 地震、火灾、意外爆炸、雷击、暴雨、暴风、动乱、暴动、骚乱、罢工、纵火、投毒、人为爆破、战争、传染病、法律、法规、政府政策的变化。

第六条 其他

6.1 定制合同第三条中约定的本生产研发用房层高为: 首层层高为 4.5 米, 标准层层高为 3.9 米, 顶层层高 3.6 米。

6.2 买受人在此不可撤销地同意, 在取得所有权为买受人的房屋产权证之前, 出卖人可将本生产研发用房及其占用范围内的土地用于抵押。抵押后, 出卖人须将抵押权人同意该生产研发用房销售证明发送给买受人。

6.3 在定制合同及本补充协议签署前, 出卖人已向买受人出示了已取得需明示的国家批准文件, 定制合同及本补充协议的全部内容均经双方充分协商讨论后确定, 双方均充分理解定制合同及本补充协议的全部条款内容, 并且不存在欺诈、显失公平、重大误解等影响合同效力之情形。

6.4 出卖人作为本项目中尚未出售的生产研发用房的所有权人, 构成共同业主的一员, 与买受人具有同等的地位, 享有法律法规规定及《业主临时公约》中约定的业主的权利, 亦承担业主的义务。出卖人尚未出售的生产研发用房全部完成销售后, 出卖人的业主的权利义务终止。

6.5 本补充协议构成定制合同不可分割的组成部分, 与定制合同具有同等法律效力。二者如有冲突之处, 则以本补充协议约定内容为准。双方特别确认, 本补充协议对双方权利义务的约定并无不当, 不存在不合理地减轻、免除、加重任何一方责任或不合理的排除任何一方主要权利的情况。

出卖人(签章):



买受人(签章):



【法定代表人】:



【法定代表人】:



【委托代理人】（签章）：

【负责人】：

签订时间：2013年 6 月 25 日 签订时间：2013年 6 月 25 日

委托人承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因西藏卫信康医药股份有限公司拟转让所持北京中卫信康基因生物科技有限公司股份事宜的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的北京中卫信康基因生物科技有限公司的全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：西藏卫信康医药股份有限公司

法定代表人(签字)：

2018 年 3 月 7 日

被评估单位承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因西藏卫信康医药股份有限公司拟转让所持北京中卫信康基因生物科技有限公司股份的需要，同意接受委托人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 2017 年 12 月 31 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并已经得到批准。
2. 本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法。
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
8. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：北京中卫信康基因生物科技有限公司

法定代表人(签字)：

2018 年 3 月 7 日

资产评估师承诺函

西藏卫信康医药股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让所持北京中卫信康基因生物科技有限公司股份行为（事宜）所涉及的北京中卫信康基因生物科技有限公司股东全部权益，以 2017 年 12 月 31 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资产评估委托合同的约定一致。
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. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



2018 年 3 月 9 日



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110102678011336A

名称 中瑞世联资产评估(北京)有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区阜成门外大街1号四川大厦东塔楼2315室
法定代表人 何源泉
注册资本 2500万元
成立日期 2008年07月23日
营业期限 2008年07月23日至2028年07月22日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估; 房地产价格评估; 工程造价评估; 房地产咨询; 企业管理咨询; 商务咨询; 工程造价咨询。(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



2017年12月22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。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张永远

性别：男

登记编号：11050009

单位名称：中瑞国际资产评估(北京)有限公司

初次登记时间：2005-01-15

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



中瑞世联资产评估(北京)有限公司



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2017年1月18日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴疆

性别：男

登记编号：23020047

单位名称：中瑞国际资产评估(北京)有限公司



中瑞世联资产评估(北京)有限公司

初次登记时间：2002-11-28

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年1月18日

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