

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西安统筹科技发展有限公司拟以协同创新港 1 号研发

中试楼对陕西佰美基因股份有限公司投资项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 2099 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年十二月五日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人及产权持有人和其他评估报告使用人	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
附件目录.....	20

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，资产评估机构及其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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

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

关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

西安统筹科技发展有限公司拟以协同创新港 1 号研发
中试楼对陕西佰美基因股份有限公司投资项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 2099 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受西安统筹科技发展有限公司和陕西佰美基因股份有限公司的共同委托,就西安统筹科技发展有限公司拟以协同创新港 1 号研发中试楼对陕西佰美基因股份有限公司投资之经济行为,对所涉及的协同创新港 1 号研发中试楼房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及评估范围是西安统筹科技发展有限公司拥有的协同创新港 1 号研发中试楼,科研办公用途,建筑面积 13,705.74 m²。

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合评估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用收益法对房地产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序,得出西安统筹科技发展有限公司拟对陕西佰美基因股份有限公司投资的协同创新港 1 号研发中试楼房地产在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值为 10,342.35 万元。

本次评估结果为不含增值税评估价值,也不包含经济行为实现过程中可能涉及的其他相关税费。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告

中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

西安统筹科技发展有限公司拟以协同创新港 1 号研发
中试楼对陕西佰美基因股份有限公司投资项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 2099 号

西安统筹科技发展有限公司、陕西佰美基因股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受西安统筹科技发展有限公司和陕西佰美基因股份有限公司的共同委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用收益法，按照必要的评估程序，对西安统筹科技发展有限公司拟以协同创新港 1 号研发中试楼对陕西佰美基因股份有限公司投资之经济行为所涉及的房地产在评估基准日 2018 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、产权持有人和其他评估报告使用人

（一）委托人一暨产权持有人概况

公司名称：西安统筹科技发展有限公司

企业类型：其他有限责任公司

公司地址：西安市沣东新城规划红光大道以南协同创新港研发办公楼

法定代表人：刘晓天

注册资本：100,000.00 万

统一社会信用代码：91611105587444291C

经营范围：一般经营项目：区域土地开发与管理；产业投资与资产管理；高新技术研发、产品开发及产业化、技术转让、技术咨询、信息

服务；房地产开发；房产销售；基础设施及配套设施的建设与运营；房屋租赁及管理；物业管理；会展、仓储（不含易燃易爆危险化学品）、物流管理与服务；承接绿化工程、市政工程维护；建筑材料（不含木材）、苗木的销售（以上经营范围不含国家专控及前置许可项目）

（二）委托人二概况

公司名称：陕西佰美基因股份有限公司

企业类型：股份有限公司（非上市）

公司地址：陕西省西咸新区沣东新城协同创新港 1 号楼

法定代表人：陈群

注册资本：壹亿零柒佰壹拾贰万伍仟元人民币

统一社会信用代码：91610000719781266L

经营范围：生物技术、医药技术及相关产品的研制、开发、技术服务及转让；医学、医疗及生物技术相关产品的研制、开发、检验、技术服务及转让；对医疗机构的投资（仅限公司自有资金）、管理咨询、信息服务；实验室设备、试剂及耗材的销售；农副产品、食品的检测、检验；房屋租赁；设备租赁；企业咨询管理；会议服务；计算机软件的技术开发、技术服务；计算机信息系统的维护；诊断技术、医疗技术的技术开发、技术服务、技术咨询；医学研究和试验发展；第三类医疗器械（6840 体外诊断试剂）生产。（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）

（三）委托人与产权持有人之间的关系

本次资产评估的委托人一暨产权持有人为西安统筹科技发展有限公司，委托人二为陕西佰美基因股份有限公司。西安统筹科技发展有限公司为本次经济行为的投资人，陕西佰美基因股份有限公司为本次经济行为的被投资人。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方以及按照国

有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《关于科统公司参与陕西佰美基因股份有限公司定向增发的请示》（2018 年 12 月 4 日），西安统筹科技发展有限公司拟以协同创新港 1 号研发中试楼房地产对陕西佰美基因股份有限公司投资。

本次评估目的是反映协同创新港 1 号研发中试楼房地产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供市场价值参考依据。

经委托人及相关当事人确认，上述评估目的与经济行为涉及的评估目的一致。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是西安统筹科技发展有限公司拥有的协同创新港 1 号研发中试楼，用途为科研办公，建筑面积 13,705.74 m²。

经委托人暨产权持有人确认，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。

（一）委估主要资产情况

纳入评估评估范围内房屋建筑物类资产共 1 项，为协同创新港 1 号研发中试楼房地产，协同创新港 1 号研发中试楼位于西安科源南路以北、科源一路以西、科源二路以东。截至评估基准日，协同创新港 1 号研发中试楼房地产尚未办理《不动产权证书》。

协同创新港位于西安三环以西，红光大道以南，距离西安主城 15 公里、咸阳主城 10 公里，紧邻（国家级）西咸新区沣东新城管委会新址，交通便捷，毗邻西安绕城高速阿房宫出口，西接西成高铁阿房宫站，

紧连红光大道、地铁 5 号线及 7 号线，距西安咸阳国际机场 20 分钟车程。项目建设规划用地总面积 168 亩，总建筑面积约 276185 平米，容积率 1.95，建筑密度 27.87%，绿地率 36.9%，地上及地下总停车位共计 2185 个。项目涵盖研发办公楼、研发中试楼、学研广场三种建筑形态，共计 14 栋楼，可该项目建成后将主要面向科研院所及初创型和成长型高技术企业，通过一系列研发服务平台、企业孵化与中试基地等配套设施建设，形成科研、生产、办公、生活、服务等一体化的综合区域。

协同创新港 1 号研发中试楼共 5 层，外墙为石材饰面及玻璃幕墙，楼内公共区域地面铺地砖或铺设地毯，墙面刷白色乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶、铝扣板吊顶等。门窗为玻璃地弹门、木门、塑钢窗，配套设施主要有给水、排水、电气、暖气、中央空调、电梯等。截至评估基准日，协同创新港 1 号研发中试楼对外出租使用中。

协同创新港 1 号研发中试楼，房产建成于 2017 年，主体框架结构，总层数为五层，建筑总面积 13,705.74 m²，截至评估基准日，已取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，至评估基准日尚未取得《不动产权证书》。该项目占用土地为科研用途，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2063 年 5 月 31 日。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

经委托人一暨产权持有人确认，截止基准日 2018 年 12 月 31 日，西安统筹科技发展有限公司申报评估的评估范围内无表外资产。

（三）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报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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市场任何强迫的情况下，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

本项目资产评估的基准日是 2018 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑本次评估的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《关于科统公司参与陕西佰美基因股份有限公司定向增发的请示》（2018 年 12 月 4 日）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日 第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修改）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）；《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督

管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；

5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国
资委产权[2006]274 号）；

6、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕
64 号）；

7、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督
管理委员会、财政部令第 32 号）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家
税务总局令第 50 号）；

10、《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发
展的若干意见》（国土资发〔1999〕433 号）；

11、其他法律法规。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则-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〔2018〕36 号）；

4、《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕
33 号）；

6、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7、《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（四）资产权属依据

- 1、《建设用地规划许可证》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、《建设工程规划许可证》；
- 4、《建筑工程施工许可证》；
- 5、《房产测绘成果报告》；
- 6、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、区域房地产市场交易资料；
- 2、区域房地产市场租赁情况资料；
- 3、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、其他参考资料。

七、评估方法

1、评估方法的选择

房地产评估方法通常有市场法、重置成本法、收益法、假设开发法等方法。评估人员认真分析了评估对象的特点和实际状况，基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估过程采用收益法对房地产进行评估。采用上述评估方法主要出于以下考虑：

（1）市场法一般适用于同一供求范围内存在较多的类似交易案例的房地产项目，评估对象为科研办公楼，区域交易房地产多为住宅和商业办公用途，科研类型房产交易案例较少，因此不适宜采用市场法进行评估。

(2) 重置成本法大都针对那些既无租金收益又很少发生交易的房地产，比如企业的厂房、办公楼、宿舍、综合楼等。本次委估房产为科研用途的办公生产建筑物，区域内以租赁和销售为主，因此本次评估不适宜采用重置成本法进行评估。

(3) 收益法一般适用于具有经济收益或潜在经济，首先估算评估对象的潜在毛收益和有效毛收益，然后扣除运营费用，求出房地产净收益，再将房地产净收益以适当的资本化率折现，最后得出收益价格。评估对象所处区域办公房地产租赁市场活跃，本次采用收益法进行评估。

(4) 假设开发法一般适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，对其未来开发完成后的价值进行预测，减去未来正常开发成本、税费和利润等来求取估价对象的价值。评估对象当前为最高最佳利用，暂时不具有再开发潜力，因此本次评估亦不采用假设开发法进行评估。

因此综合考虑后，本次评估过程采用收益法对房地产进行评估。

2、评估方法介绍

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的计算公式：

$$V = \frac{A}{R} \left[1 - \frac{1}{(1+R)^N} \right] + H$$

其中：

V：房地产评估价格

A：房地产年纯收益

A=月租金×12×（1-空置率）×建筑面积+保证金利息收入-房产税

- 增值税及附加 - 印花税 - 管理费 - 维修费 - 保险费;

保证金利息参照委托人提供的《房屋租赁合同》，租赁保证金取一个月的租金，利息按中国人民银行于评估基准日执行的一年期定期存款利率 1.5% 计取。

房产税依照《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，按不含税年租金收入 12% 计算。

增值税及附加，根据《国家税务总局公告 2016 年第 16 号》，增值税税率为 5%，按增值税按不含税年租金收入 5% 计算；教育费及附加按增值税的 3% 计算，地方教育费及附加按增值税的 2% 计算，城市建设维护费按增值税的 7% 计算。

水利基金依照《关于支持实体经济发展若干财税措施的意见》（陕政办发[2017]102 号）规定，按不含税租金收入的 0.06% 计算。

印花税依照《中华人民共和国印花税暂行条例》规定，按不含税租金收入的 0.1% 计算。

管理费根据社会平均水平按年租金收入的 2% 计算；

维修费按房产原建购价的 1% 计算；

保险费按不动产财产保险类，按房产原建购价的 0.2% 计算；

N: 剩余收益年限；

R: 收益还原率；

H: 土地使用权到期后房屋剩余价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2019 年 11 月 29 日，委托人与评估机构就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2019年11月29日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2019年11月29日。主要工作如下：

1、听取产权持有人介绍委估资产的历史及现状，资产技术状态等情况。

2、对产权持有人提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别。

3、根据资产清查评估申报明细表，对委估资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件，对产权持有人提供的权属资料进行查验。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

6、对评估范围内的资产做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2019年11月30日至12月4日对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2019年12月5日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产使用假设是指进行资产评估时，需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用合理的评估方法，对西安统筹科技发展有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出在评估基准日 2018 年

12 月 31 日的结论如下:

西安统筹科技发展有限公司拟对陕西佰美基因股份有限公司投资的协同创新港 1 号研发中试楼房地产在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值为 10,342.35 万元。

本次评估结果为不含增值税评估价值,也不包含经济行为实现过程中可能涉及的其他相关税费。

具体详见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

截至评估基准日,本次评估范围内的房产尚未取得《不动产权证书》,房产面积是按《房产测绘成果报告》测量面积确定的,若将来产权证登记面积与本次评估面积存在差异,以产权证登记面积为准,并对评估结论进行相应的调整。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1、本次评估结果为不含增值税评估价值,也不包含经济行为实现过程中可能涉及的其他相关税费。

2、本次评估范围内房产未取得产权证,本次评估未考虑办证过程中可能产生的税费对评估结果的影响。

3、本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关

资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）适用范围

本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年十二月五日。

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

资产评估师:

翟红梅



资产评估师:

张佳瑜



二〇一九年十二月五日

附件目录

- 1、 评估明细表；
- 2、 经济行为文件（复印件）；
- 3、 委托人一暨产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 委托人二企业法人营业执照（复印件）；
- 5、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 6、 委托人一暨产权持有人承诺函；
- 7、 委托人二承诺函；
- 8、 签字资产评估师承诺函；
- 9、 中联资产评估集团有限公司《变更备案公告》（2018-0002 号）
（复印件）；
- 10、 证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 11、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 12、 签字资产评估师资格证书（复印件）。

资产评估结果汇总表

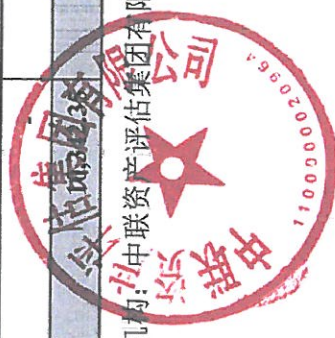
表1
共1页第1页

评估基准日：2018年12月31日

产权持有人：西安统筹科技发展有限公司

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	-	10,342.35	10,342.35	
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	10,342.35	10,342.35	
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 其中：土地使用权	-	-	-	
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	-		10,342.35	



评估机构：中联资产评估集团有限公司

内部资料

科统管办（公司）联席办公会议纪要



（ 14 ）

西安统筹科技发展有限公司综合部

2019 年 8 月 12 日

时间：2019 年 7 月 30 日

地点：科统公司第一会议室

主持：刘鑫

2019 年 7 月 30 日，科统办主任刘鑫同志主持召开本年度第 14 次管办（公司）联席会。会议研究了 17 项议题，形成纪要如下：

四、会议审议并原则通过了对外合作与投资部关于科统公司拟参与陕西佰美基因股份有限公司定向增发立项的请示

会议指出，“大西安区域医学检验中心 PPP 项目”落户沣东新城，对推进沣东新城在医学检验领域的领先水平，提升沣东新城在大健康领域的产业地位具有重要意义。

会议同意：一是以楼宇资产作价入股形式，参与陕西佰美基因股份有限公司第三次定向增发立项工作；二是双方聘请沣东新城财政局资源库中的相关具有资质且双方认可的资产评估企业，对双方资产进行评估费用由各方自行承担；三是聘请行业知名并具大量国有资产交易经验的专业机构就该项目进行专项服务，协助规范本次交易的所有法律程序及有关协议起草、修订、签署、谈判；四是，根据最终尽调结果、资产评估结果、专业机构意见完成项目具体交易方案，提报联席会进行最终审议决策。

会议要求，对外合作与投资部要谨慎投资评估定价，将本次投资流程形成详细记录作为模板留存。



营业执照

(副本) 2-2

统一社会信用代码 91611105587444291C

名称 西安统筹科技发展有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 西安市沣东新城规划红光大道以南协同创新港研发办公楼
法定代表人 刘晓天
注册资本 壹拾亿元人民币
成立日期 2012年02月22日
营业期限 长期
经营范围 一般经营项目：区域土地开发与管理；产业投资与资产管理；高新技术研发、产品开发及产业化、技术转让、技术咨询、信息服务；房地产开发；房产销售；基础设施及配套设施的建设与运营；房屋租赁及管理；物业管理；会展、仓储（不含易燃易爆危险化学品）、物流管理与服务；承接绿化工程、市政工程维护；建筑材料（不含木材）、苗木的销售（以上经营范围不含国家专控及前置许可项目）



登记机关

请于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告。自公司成立之日以及企业相关信息形成之日起20个工作日内，在企业信用信息公示系统进行公示。

2018年12月25日





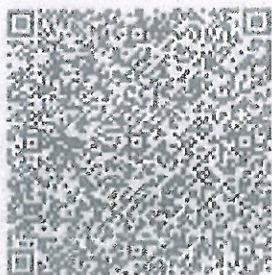
营业执照

(副本) 2-1

统一社会信用代码 91610000719781266L

名称 陕西佰美基因股份有限公司
类型 股份有限公司(非上市)
住所 陕西省西咸新区沣东新城协同创新港1号楼
法定代表人 陈群
注册资本 壹亿零柒佰壹拾贰万伍仟元人民币
成立日期 2001年02月23日
营业期限 长期
经营范围

生物技术、医药技术及相关产品的研制、开发、技术服务及转让；医学、医疗及生物技术相关产品的研制、开发、检验、技术服务及转让；对医疗机构的投资（仅限公司自有资金）、企业管理咨询、信息服务；实验室设备、试剂及耗材的销售；农副产品、食品的检测、检验；房屋租赁；设备租赁；企业咨询管理；会议服务；计算机软件的技术开发、技术服务；计算机信息系统的维护；诊断技术、医疗技术的技术开发、技术服务、技术咨询；医学研究和试验发展；第三类医疗器械（6840 体外诊断试剂）生产。（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）



登记机关

请于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告。

自公司成立之日以及企业相关信息形成之日起20个工作日内，在企业信用信息公示系统向社会进行公示。

2019年02月26日



<http://sn.gsxt.gov.cn/>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

委托人一暨产权持有人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因西安统筹科技发展有限公司拟以协同创新港 1 号研发中试楼对陕西佰美基因股份有限公司投资，特委托中联资产评估集团有限公司对涉及的房地产市场价格价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，西安统筹科技发展有限公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2.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；
- 3.资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 4.不干预评估工作。

西安统筹科技发展有限公司(公章)

法定代表人或授权代表(签字):

二〇一九年十一月



委托人二承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因西安统筹科技发展有限公司拟以协同创新港 1 号研发中试楼对陕西佰美基因股份有限公司投资 特委托中联资产评估集团有限公司对涉及的房地产市场价格价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估 陕西佰美基因股份有限公司承诺如下 并承担相应法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2.不干预评估工作。

陕西佰美基因股份有限公司(公章)



法定代表人或授权代表(签字)：

二〇一九年十一月三十日

资产评估师承诺函

西安统筹科技发展有限公司、陕西佰美基因股份有限公司：

受贵公司的委托，我们就西安统筹科技发展有限公司拟以协同创新港1号研发中试楼对陕西佰美基因股份有限公司投资项目之经济行为，以2018年12月31日为基准日对所涉及的房地产市场价值进行了评估，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：

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

资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇一九年十二月五日

北京市财政局

2019-0039 号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、鲁杰钢(资产评估师证书编号:11090056)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、王生龙(资产评估师证书编号:11000086)、丁海清、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐

查询。

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证监会审查，批准

中联资产评估集团有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号: 财企[2008]360号 证书编号: 01000010001

变更文号: 财办企[2011]34号

庫號:000112

发证时间: 二〇〇八年三月



统一社会信用代码

91110000100026822A

营业执照

(副本) (2-2)



名称 中联资产评估集团有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡智

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；证券、期货相关评估业务；互联网信息服务；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；销售计算机及其辅助设备、计算机系统服务；基础软件服务；应用软件服务；软件开发；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.5以上的云计算数据中心除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 5020万元

成立日期 1997年06月26日

营业期限 2000年04月26日至 2030年04月25日

住所

北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室

登记机关





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：翟红梅

性别：女

登记编号：11090063

单位名称：中联资产评估集团有限
公司

初次执业登记日期：2010-02-08

年检信息：通过（2018-03-30）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：翟红梅

本人印鉴：



（扫描二维码，查询评估师信息）



打印日期：2019-06-18

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 张佳瑜

性别: 女

登记编号: 61180018

单位名称: 中联资产评估集团有限
公司

初次执业登记日期: 2018-08-13

年检信息: 通过 (2019-06-14)

所在行业组织: 中国资产评估协会



(扫描二维码, 查询评估师信息)

本人签名: 张佳瑜

本人印鉴:

资产评估师
张佳瑜
61180018



打印日期: 2019-11-14

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>