

中广信评报字[2016]第 520 号

广东星河生物科技股份有限公司拟转让
东莞星河高新科技产业园有限公司股权涉及的东莞星河
高新科技产业园有限公司股东全部权益价值项目

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：广东星河生物科技股份有限公司

被评估单位：东莞星河高新科技产业园有限公司

报告提交日期：二〇一六年十一月三十日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	6
一、绪言	6
二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	6
三、评估目的	6
四、评估范围及对象	12
五、评估基准日	14
六、价值类型及定义	14
七、评估依据	15
八、评估方法	18
九、评估过程	22
十、评估假设	25
十一、评估结论	28
十二、特别事项说明	30
十三、评估报告使用限制说明	32
十四、评估报告日	33
资产评估书备查文件目录	35

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：广东星河生物科技股份有限公司（简称“广东星河生物”）

被评估单位：东莞星河高新科技产业园有限公司（简称“星河高新”）

评估目的：本次资产评估是接受广东星河生物委托，以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日，对星河高新股东全部权益价值进行评估，为广东星河生物拟转让持有的星河高新股权事宜提供价值参考。

评估对象：星河高新股东全部权益价值

评估范围：星河高新于评估基准日的全部资产及相关负债。

价值类型及其定义：市场价值

评估基准日：2016 年 9 月 30 日

主要评估方法：资产基础法

评估结论：

本次评估根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对广东星河生物拟转让持有的星河高新股权所涉及星河高新在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

经资产基础法评估，星河高新在持续经营下于 2016 年 9 月 30 日的市场

价值评估结果如下:

星河高新的资产账面值为 3,631.07 万元, 评估值 5,576.63 万元, 评估值较账面价值评估增值 1,945.56 万元, 增幅 53.58 %;

负债账面值为 356.44 万元, 评估值为 356.44 万元, 评估值较账面价值没有变动;

净资产账面值为 3,274.63 万元, 评估值为 5,220.19 万元, 评估值较账面价值评估增值 1,945.56 万元, 增幅 59.41%。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 9 月 30 日

被评估单位: 东莞星河高科技产业园有限公司

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	32.27	32.61	0.34	1.05
非流动资产	2	3,598.80	5,544.02	1,945.22	54.05
其中: 可供出售金融资产	3	-	-		
长期股权投资	4	3,596.77	5,541.72	1,944.95	54.07
投资性房地产	5	-	-		
固定资产	6	2.03	2.30	0.27	13.30
在建工程	7	-	-		
其他非流动资产	8	-	-		
资产总计	9	3,631.07	5,576.63	1,945.56	53.58
流动负债	10	356.44	356.44	0.00	0.00
非流动负债	11	-	-		
负债合计	12	356.44	356.44	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	13	3,274.63	5,220.19	1,945.56	59.41

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

在持续经营前提下, 经资产基础法评估, 于评估基准日 2016 年 9 月 30 日, 星河高新股东全部权益评估值为 **5,220.19 万元** (大写伍仟贰佰贰拾万零壹仟玖佰元)。

特别事项说明:

(一) 2015 年 8 月 6 日子公司东莞市星羽实业有限公司与中信银行股份有限公司东莞分行签订【2014 信莞银最抵抵字第 14X37803 号】最高额抵押合同,以星河生物科技大楼房产及土地【粤房地权证莞字第 1700820690 号、东府国用(2008)第特 368 号】设定抵押,为广东星河生物科技股份有限公司、韶关市星河生物科技有限公司债务提供最高额抵押担保。

评估结果未考虑评估范围内资产已设定的抵押、未披露的欠付债项、交易税费等因素对价值的限制性影响。

(二) 本次评估所涉及的全部资产及负债账面值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计,并出具了报告号为【XYZH/2016GZA30016】的标准无保留意见审计报告;本次资产评估报告所列示的各项资产、负债账面价值,是经审计后的数据,评估以此账面价值为基础进行。

(三) 特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的其他特别事项。

评估使用有效期:

本评估报告使用的有效期自评估基准日 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日一年内有效。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用,评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见,评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

中广信评报字[2016]第 520 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司（以下简称本公司）接受广东星河生物科技股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对东莞星河高科技产业园有限公司股东全部权益价值进行了评估工作。本公司评估人员执行了必要的评估程序，对委托评估的资产在 2016 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

委托方：广东星河生物科技股份有限公司（简称“广东星河生物”）

被评估单位：东莞星河高科技产业园有限公司（简称“星河高新”）

（一）委托方

1、企业基本情况

名称：广东星河生物科技股份有限公司

统一社会信用代码：91441900708014002M

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：东莞市塘厦镇蛟坪大道83号

法定代表人：霍昌英

注册资本：人民币贰亿捌仟贰佰叁拾叁万柒仟壹佰壹拾捌元

成立日期：1998年8月6日

经营范围：智能温室食用菌等农副产品技术研发、种植，销售本公司自产产品；医疗器械的研发和经营；医疗行业投资；对外投资；股权投资；货物及技术进出口；为成员企业及关联企业提供经营决策和企业管理咨询、财务管理咨询、资本经营管理和咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2、公司基本情况

广东星河生物（以下简称“本公司”或“公司”），前身为东莞市星河实业有限公司，系由叶运寿和叶春桃共同出资成立的有限责任公司，于1998年8月6日经东莞市工商行政管理局核准成立，注册资本100万元，2003年7月4日更名为东莞市星河生物科技有限公司，其后经过历次增资，截止至2008年5月31日，注册资本为3,877万元。

2008年7月14日根据公司股东会决议、发起人协议和公司章程的规定，由叶运寿、叶龙珠、广东南峰公司有限公司及其他19名自然人股东作为发起人，由原东莞市星河生物科技有限公司截至2008年5月31日经审计后的净资产72,652,417.67元，按1: 0.61938750895的比例折股4,500万股普通股股份，整体变更为股份有限公司。

2009年5月18日由广州御新软件有限公司认缴新增的股本500万股，增资后总股本为5,000万股。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2010]1631号文《关于核准广东星河生物科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的批复》，公

公司于 2010 年 11 月 29 日公开发行人民币普通股（A 股）1,700 万股（每股面值 1 元），并于 2010 年 12 月 9 日在深圳证券交易所上市交易，交易代码 300143。截至 2010 年 12 月 31 日止，本公司股本为 6,700 万股。

2011 年 3 月 16 日，公司股东大会决议通过资本公积转增股本方案，公司以 6700 万股份为基础，以 10 股转增 12 股，公司总股本由 6,700 万股变更为 14,740 万股。

2012 年 6 月 15 日公司更名为广东菇木真生物科技股份有限公司，2013 年 1 月 21 日公司再次更名为广东星河生物科技股份有限公司。

根据公司于 2015 年 9 月 1 日召开的 2015 年第三届董事会第十七次（临时）会议决议、2015 年 9 月 18 日召开的 2015 年第三次临时股东大会决议通过的《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》的规定以及中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2915 号文”的核准，公司向刘岳均发行 16,736,538 股股份、向马林发行 28,401,923 股股份、向刘天尧发行 16,736,538 股股份、向叶运寿发行 15,576,900 股股份、向徐涛发行 4,543,369 股股份、向王刚发行 3,245,200 股股份、向纪远平发行 1,298,076 股股份购买其合计持有的玛西普医学科技发展（深圳）有限公司（以下简称“玛西普”）100%股权。公司总股本变更为 233,938,544.00 股。

本公司主营业务为鲜品食用菌及大型放射性医疗设备的研发、生产和销售，主要产品包括金针菇、真姬菇和白玉菇等鲜品食用菌以及伽玛刀设备。公司采用工厂化模式生产鲜品食用菌，所处的行业为农业中的种植业，是全国食用菌工厂化生产的龙头企业。

本年末因合并玛西普，公司主营业务实现公司从传统食品生物领域向

高科技专用生物医学领域的业务转型。

股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本公司的职能管理部门包括财务部、营销部、人力资源部、工程技术中心、综合部、物流部、采购部、品控部、设备部、生产部等，子公司主要包括东莞星河高新科技产业园有限公司、西充星河生物科技有限公司、东莞市菇木真农业科技有限公司、东莞市星羽实业有限公司、玛西普医学科技发展（深圳）有限公司等。

（二）被评估单位：

1、企业基本情况

名称：东莞星河高新科技产业园有限公司（以下简称“星河高新”）

统一社会信用代码：91441900594096432Y

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住所：东莞市塘厦镇蛟坪大道83号

法定代表人：黄清华

注册资本：人民币贰佰万元

成立日期：2012年4月20日

经营范围：物业出租；物业管理；股权投资；研发食用菌的种植、保鲜技术及其技术转让；销售：食用菌、蔬菜和水果；批发兼零售：预包装食品；货物进出口、技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

后方可开展经营活动。)

2、企业的历史沿革

东莞星河高新科技产业园有限公司原名东莞市菇木真农业科技有限公司，成立于2012年4月20日，由广东星河生物科技股份有限公司出资200万元设立。

2016年9月7日经股东决定，变更公司名称、经营范围，并对公司章程进行修改；

2016年9月14日，经过东莞市工商局核准，公司名称变更为东莞星河高新科技产业园有限公司。经营范围变更为“物业出租；物业管理；股权投资；研发食用菌的种植、保鲜技术及其技术转让；销售：食用菌、蔬菜和水果；批发兼零售：预包装食品；货物进出口、技术进出口”。

3、股东及股权结构情况

截止到评估基准日2016年9月30日，东莞星河高新股东投资明细及结构如下：

序号	股东情况表	注册资本（万元）	股权比例（%）
1	广东星河生物科技股份有限公司	200.00	100%
	合计	200.00	100%

4、企业的资产、负债和经营业绩

（1）资产负债表

单位：万元

序号	项目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
1	流动资产	32.27	40.83	68.80
2	其中：货币资金	22.94	22.25	22.59
3	应收账款	0.18	0.93	3.33
4	预付款项	6.43	9.51	9.96
5	其他应收款	0.52	5.97	22.09

序号	项目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31
6	存货	1.22	1.34	6.24
7	其他流动资产	0.98	0.83	4.59
8	非流动资产	3,598.80	2.92	4.10
9	其中：长期股权投资	3596.77	0.00	0.00
10	固定资产	2.03	2.92	4.10
11	资产合计	3,631.07	43.75	72.90
12	流动负债	356.44	356.02	370.74
13	其中：应付账款	0.00	0.00	34.57
14	预收款项	0.00	0.00	0.91
15	应付职工薪酬	0.00	0.00	2.47
16	应交税费	0.00	0.00	0.00
17	其他应付款	356.44	356.02	332.78
18	非流动负债	0.00	0.00	0.00
19	负债合计	356.44	356.02	370.74
20	净资产	3274.63	-312.27	-297.84

(2) 利润表

单位：万元

序号	项目	2016年1-9月	2015年	2014年
1	营业收入	0.74	3.27	39.95
2	营业成本	0.53	2.32	32.08
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00
4	销售费用	3.95	9.29	54.53
5	管理费用	0.64	5.04	36.54
6	财务费用	0.02	0.05	0.03
7	资产减值损失	5.41	1.00	2.95
8	营业利润	-9.82	-14.43	-86.17
9	营业外收入	0.00	0.00	0.00
10	营业外支出	0.05	0	0.1
11	利润总额	-9.87	-14.43	-86.27
12	所得税费用	-	-	-
13	净利润	-9.87	-14.43	-86.27

注：上述财务数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项审计并出具报告号为【XYZH/2016GZA30016】的标准无保留意见审计报告。

6、执行的主要会计政策及享受优惠

(1) 主要会计政策：执行企业会计准则的有关规定。

(2) 公司主要税费政策

税 种	计税依据	税 率 (%)
增值税	销售货物或提供应税劳务	17
城市维护建设税	应缴流转税税额	5
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育附加	应缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

税收优惠政策：《关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知》（财税[2011]137号），规定自2012年1月1日起，免征蔬菜流通环节增值税。

(三) 委托方与被评估单位关系

被评估单位为委托方的全资子公司。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括本次评估目的所涉及的证券管理机构、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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。

三、评估目的

本次资产评估是接受广东星河生物委托，以2016年9月30日为评估基准日，对星河高新股东全部权益所表现的市场价值进行评估，为广东星河生物拟转让持有的星河高新股权事宜提供价值参考。

四、评估范围及对象

(一) 评估对象

评估对象是星河高新股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估的范围包括星河高新全部资产及相关负债。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)对基准日的财务报表进行了审计，审计调整后公司总资产账面价值 36,310,738.64 元，总负债账面价值 3,564,406.07 元，净资产账面价值 32,746,332.57 元。

各项资产账面值详见下表：

科目名称	账面价值（元）
一、流动资产合计	322,730.83
货币资金	229,417.98
应收账款	1,844.81
预付账款	64,251.29
其他应收款	5,204.29
存货	12,169.50
其他流动资产	9,842.96
二、非流动资产合计	35,988,007.81
长期股权投资	35,967,674.25
固定资产	20,333.56
三、资产总计	36,310,738.64
四、流动负债合计	3,564,406.07
其它应付款	3,564,406.07
五、长期负债合计	0
六、负债合计	3,564,406.07
七、净资产	32,746,332.57

1、产生重要影响的主要资产概况：

（1）存货

星河高新委托评估的存货包括库存商品、发出商品，合计 12,169.50 元。库存商品主要是菇脆产品，发出商品主要是干品杏鲍菇以及干品真姬菇，具体情况详见评估明细表。存货主要存放于星河高新位于塘厦镇的办公区内，能正常使用与销售。

（2）设备类

设备类固定资产账面原值 62,271.89 元，净值 20,333.56 元，包括：电脑、打印机等电子办公设备 21 项；主要存放于星河高新办公室内，各类设备基本在正常使用中。

（三）企业申报的账面未记录的无形资产情况：无。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量：无。

（五）本次评估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（或者评估价值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）【XYZH/2016GZA30016】审计报告，除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、评估基准日

资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近，委托方根据实际情况选择 2016 年 9 月 30 日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、价值类型及定义

根据本次评估的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果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压

制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

- 1、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》；

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订)；

- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

- 3、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

- 4、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过修订施行)；

- 6、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过修订施行)；

- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布施行)；

8、《上市公司重大资产重组管理办法（2016）》（证监会令第127号，2016年9月8日实施）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）；

10、财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）》；

11、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据

1、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

2、财政部财企[2004]20号（关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知）；

3、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

4、中评协[2007]189号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知；

（1）《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189号）；

（2）《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189号）；

（3）《资产评估准则——业务约定书》（中评协（2007）189号）；

（4）《资产评估准则——工作底稿》（中评协（2007）189号）；

（5）《资产评估准则——机器设备》（中评协（2007）189号）；

（6）《资产评估准则——不动产》（中评协（2007）189号）；

（7）《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）；

- 5、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218号）；
- 6、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 7、资产评估职业道德准则—独立性（中评协〔2012〕248号）；
- 8、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 9、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 10、《企业会计准则—基本准则》（2006年2月15日财政部令第33号公布，自2007年1月1日起施行。2014年7月23日根据《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改）。

（四）产权依据

- 1、被评估单位营业执照等；
- 2、公司章程及验资报告；
- 3、被评估单位《国有土地使用权证》等土地权属资料；
- 4、被评估单位《房地产权证》等相关建筑物权属资料；
- 5、被评估单位财务报表；
- 6、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

（五）取价依据

- 1、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）【XYZH/2016GZA30016】审计报告；
- 2、土地管理部门公布的地区基准地价、土地交易资料；
- 3、建设部门发行的工程造价信息；
- 4、企业提供的房屋、工程预结算资料、设备购销合同、发票等资料；
- 5、国家统计局公布的历年统计资料；

- 6、企业提供的财务报表、审计报告；
- 7、国务院国资委统计评价局 2016 年出版的《企业绩效评价标准值.2016》的统计数据；
- 8、《中国人民银行存款利率表》；
- 9、wind 系统查询的取值资料；
- 10、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 11、其他相关的评估参考资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员现场勘查、核实资料；
- 3、其他与委托评估资产经营有关的证明资料。

八、评估方法

（一）评估方法简述

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。市场法使用的基本前提有：①存在一个活跃的公开市场；②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

企业价值评估中的市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。

2、收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价

值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测。

企业价值评估中，收益法主要适用于对未来预期收益能力能做出相对合理和可靠估计的企业，一般要求企业已进入稳定运营阶段，历史上有比较稳定的业绩，未来能够持续相对稳定的经营等。根据《资产评估准则——企业价值》第 23 条：“注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。

3、成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：①被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；②可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

企业价值评估中的成本法也称为资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定企业价值的各种评估具体技术方法的总称。资产基础法以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，从企业购建角度反映企业的价值。资产基础法一般应用于新设立的企业或无法采用收益法、市场法进行有效评估的企业。对收益稳定的持续经营型企业，资产基础法无法体现企业未来收益与现有资产的关系，往往不能真实地反映企业股权的价值。

我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关

条件，选取资产基础法进行评估。

（二）评估方法的选取

按照《资产评估准则-基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

（1）不采用市场法的理由：由于目前企业产权交易市场尚不完善，缺乏企业产权交易市场数据，有关调整的指标、技术参数无法获取，故较难从交易案例途径进行评估。另一方面，在现实中很难找到一个跟被评估单位具有相同风险和相同结构的标杆对象，而我国证券市场距离完全市场也还有一定距离，各种参数无法合理调整，故也难从上市公司比较法途径进行评估。因此，在现在的市场条件下，不宜采用市场法进行评估。

（2）不采用收益法的理由：星河高新主要是作为广东星河生物从事农副产品的销售业务，销售规模很小且未有明显改善，企业经营一直亏损，近期更名后新增了物业出租业务，经营方向将作出改变，企业主要资产为持有东莞市星羽实业有限公司的股权，而子公司东莞市星羽实业有限公司主要资产为正在建设的位于东莞市松山湖高新技术产业开发区总部二路 15 号一幢星河生物科技大楼，未来经营情况不能合理预测，无法使用收益法进行评估。

（3）被评估单位所在企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，企业的主要资产为持有子公司东莞星羽实业有限公司股权，采用资产基础法评估能公允的反映星河高新股权价值。

经上述综合分析，本次对星河高新股东全部权益价值采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法中各类资产及负债的具体评估方法如下：

1、货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款与日记账和存款对账单、余额调节表进行核实，并核对银行存款询证函，确认无误后，以核实后的账面价值确认评估值。

2、债权性资产

对于债权性资产，主要包括应收账款、其他应收款。以评估基准日企业合法持有或享有追索权的债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

3、预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4、存货

针对不同的类别采用不同的方法进行评估。对于原库存商品及发出商品，以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的净利润后确定评估值。

5、其他流动资产

评估人员通过查验账簿、原始凭证，确定其他流动资产账面价值真实性、完整性；经审验其他流动资产，账账、账表相符。根据账面价值确定评估值。

6、长期股权投资

评估时先对长期投资单位进行整体资产评估，确定评估基准日时的净资产值，再根据东莞星河高科技产业园有限公司所占的股权比例确定评估值；

7、设备类固定资产

根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。

成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率

8、负债

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。

九、评估过程

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

（一）接受委托（2016年9月）

根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（二）制定评估计划（2016 年 10 月初）

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

（三）资产核实和现场调查工作（2016 年 10 月中旬）

在被评估单位展申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情况进行系统调查。

1、非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式，核查其债务的形成过程和账面数字的准确性。

2、实物资产清查过程如下：

（1）根据被评估单位提供的“资产评估明细表”、“资料清单”初步了解实物资产，同时收集委估资产的产权归属证明文件、和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（3）现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货、固定资产、土

地使用权等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（5）查验产权证明文件资料。

对评估范围内的建筑物、设备和土地使用权的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请被评估单位核实。

3、现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对其经营业务进行调查，主要内容如下：

（1）了解被评估单位历史情况；

（2）了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

（3）了解税收及其他优惠政策；

（四）收集分析市场信息等评估资料（2016年10月中、下旬）

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

通过国务院发展研究中心网站、WIND 资讯金融终端等，搜集宏观经济、行业状况及其前景信息资料和相关测算数据；结合评估对象经营状况、发展前景，了解可能对评估对象产生的不确定风险因素，以确保对评估对

象价值判断和测算提供必要依据。

（五）评定估算、汇总（2016年10月下旬至11月上旬）

评估人员对存货专业组、固定资产专业组、流动资产及负债专业组评估结果进行分析汇总，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；对收益法专业组的各项测算数据分析汇总，得出收益法下评估结果。本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于资产基础法与收益法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

（六）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通（2016年11月中旬）

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审，将复审后的结果与其他中介机构最终对接；第三阶段本公司和委托方再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方重新进行了沟通。

（七）提交报告（2016年11月下旬）

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质控部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位经营业务合法，经营期满后营业执照可展期，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位的资产按现有用途不变并原地持续使用。

2、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。

3、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。

（二）特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任；

3、企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

4、企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，没有可能存在的连带负债及估价范围以外的法律问题。

5、本次评估所涉及的全部资产及负债账面值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了报告号为【XYZH/2016GZA30016】的标准无保留意见审计报告；本次资产评估报告所列示的各项资产、负债账面价值，是经审计后的数据，评估以此账面价值为基础进行。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。

（三）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由产权持有单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由产权持有单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、评估人员已知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对广东星河生物拟转让持有的星河高新股权所涉及星河高新在评估基准日2016年9月30日的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用资产基础法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

1、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，星河高新在持续经营下于2016年9月30日的市场价值评估结果如下：

星河高新的资产账面值为3,631.07万元，评估值5,576.63万元，评估值较账面价值评估增值1,945.56万元，增幅53.58%；

负债账面值为356.44万元，评估值为356.44万元，评估值较账面价值没有变动；

净资产账面值为3,274.63万元，评估值为5,220.19万元，评估值较账面价值评估增值1,945.56万元，增幅59.41%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年9月30日

被评估单位：东莞星河高新科技产业园有限公司

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	$D = C / A \times 100\%$
流动资产	1	32.27	32.61	0.34	1.05
非流动资产	2	3,598.80	5,544.02	1,945.22	54.05
其中：可供出售金	3	-	-		

融资产					
长期股权投资	4	3,596.77	5,541.72	1,944.95	54.07
投资性房地产	5	-	-		
固定资产	6	2.03	2.30	0.27	13.30
在建工程	7	-	-		
其他非流动资产	8	-	-		
资产总计	9	3,631.07	5,576.63	1,945.56	53.58
流动负债	10	356.44	356.44	0.00	0.00
非流动负债	11	-	-		
负债合计	12	356.44	356.44	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	13	3,274.63	5,220.19	1,945.56	59.41

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

在持续经营前提下，经资产基础法评估，于评估基准日 2016 年 9 月 30 日，星河高新股东全部权益评估值为 **5,220.19 万元**（大写伍仟贰佰贰拾万零壹仟玖佰元）。

2、资产基础法评估结论分析：

①、长期股权投资评估值比账面值增加 1,944.95 万元，变动率 54.07%，主要原因是子公司评估增值；

②、固定资产中电子设备类资产评估净值增值 0.27 万元，增值率 13.3%，主要原因是：会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备经济使用年限的不同导致增值；

本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效，使用有效期为自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起一年（2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日止）。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的

评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

十二、特别事项说明

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，但因条件所限，不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。资料提供方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（三）对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

（五）2015年8月6日东莞市星羽实业有限公司与中信银行股份有限公司东莞分行签订【2014信莞银最抵抵字第14X37803号】最高额抵押合同，以星河生物科技大楼房产及土地【粤房地权证莞字第1700820690号、东府国用（2008）第特368号】设定抵押，为广东星河生物科技股份有限公司、韶关市星河生物科技有限公司债务提供最高额抵押担保。

评估结果未考虑评估范围内资产已设定的抵押、未披露的欠付债项、交易税费等因素对价值的限制性影响。

（六）本次评估所涉及的全部资产及负债账面值已经信永中和会计师

事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了报告号为【XYZH/2016GZA30016】的标准无保留意见审计报告；本次资产评估报告所列示的各项资产、负债账面价值，是经审计后的数据，评估以此账面价值为基础进行。

（八）已取得产权证的建（构）筑物建筑面积或土地面积计算依据来源于产权证记载，未办理产权的建（构）筑物建筑面积数据由被评估单位提供，我们没有进行实地丈量，被评估单位应对其提供数据的真实性负责，若在本报告提出日后取得相关面积测绘数据与本次评估时所依据的建筑面积数有出入，应相应调整评估结果。

（九）本次评估时，评估人员视察了被评建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅能通过向被评估单位工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托方提供，其真实性由委托方负责。

（十）本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的，任何评估假设前提的变动对评估结论所造成的影响，提请报告使用者注意。

（十一）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

（十二）对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，被评估单位在委托评估时未作特别说明，在评估人员专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

提请评估报告使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和委估决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（二）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

（三）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（四）按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果使用有效期为 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，需重新进行资产评估。

（五）本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

（六）据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，未发现其他需披露的重大事项。

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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十四、评估报告日

评估报告日为：2016 年 11 月 30 日

(本页为评估师签字页)

法定代表人： 汤锦东

(签章)

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

资产评估书备查文件目录

- 一、评估明细表
- 二、被评估单位基准日审计报告正文及所附财务报表复印件
- 三、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 四、委托方及被评估单位承诺函
- 五、主要资产权属证明复印件
- 六、注册资产评估师承诺函
- 七、广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 八、广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 九、广东中广信资产评估有限公司证券资质证书复印件
- 十、注册评估师资格证书复印件