

评估报告 共一册

本册为 第一册

中广信评报字[2016]第 519 号

广东星河生物科技股份有限公司拟转让
西充星河生物科技有限公司股权涉及的西充星河生物
科技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

委托评估方：广东星河生物科技股份有限公司

被评估单位：西充星河生物科技有限公司

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	3
评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
一、绪言	7
二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	7
三、评估目的	14
四、评估范围及对象	15
五、评估基准日	20
六、价值类型及定义	20
七、评估依据	20
八、评估方法	24
九、评估过程	31
十、评估假设	32
十一、评估结论	34
十二、特别事项说明	36
十三、评估报告使用限制说明	38
十四、评估报告日	39
资产评估书备查文件目录	41

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并关注评估报告书特别事项说明部分，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：西充星河生物科技有限公司（简称“西充星河生物”）。

评估目的：本次资产评估是应广东星河生物的委托，对西充星河生物股东全部权益于评估基准日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西充星河生物股权事宜提供价值参考。

评估对象及评估范围：根据本次评估目的，评估对象是西充星河生物科技有限公司股东全部权益。评估范围是西充星河生物于评估基准日的全部资产及相关负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016年9月30日

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西充星河生物股权所涉及西充星河生物在评估基准日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:

经采用资产基础法评估后,总资产账面价值20,199.27万元,评估值为20,049.38万元,评估值较账面价值评估减值149.89万元,减值率0.74%;

负债账面价值13,591.76万元,评估价值为13,591.76万元,评估值较账面价值没有变动;

净资产(股东全部权益)账面值6,607.51万元,评估价值为6,457.62万元,评估值较账面价值评估减值149.89万元,减值率2.27%。

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: 西充星河生物科技有限公司

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	$D = C / A \times 100\%$
流动资产	1	2,557.77	2,543.60	-14.17	-0.55
非流动资产	2	17,641.50	17,505.78	-135.72	-0.77
固定资产	3	16,059.23	15,809.94	-249.29	-1.55
在建工程	4	303.80	294.06	-9.74	-3.21
无形资产	5	915.78	1,039.08	123.30	13.46
长期待摊费用	6	362.70	362.70	0.00	0.00
资产总计	7	20,199.27	20,049.38	-149.89	-0.74
流动负债	8	8,317.28	8,317.28	0.00	0.00
非流动负债	9	5,274.48	5,274.48	0.00	0.00
负债合计	10	13,591.76	13,591.76	0.00	0.00
净资产 (所有者权益)	11	6,607.51	6,457.62	-149.89	-2.27

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,西充星河生物科技有限公司股东全部权益价值为**6,457.62万元**(大写陆仟肆佰伍拾柒万陆仟贰佰元整)。

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。

评估报告有限期：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，本报告评估结论有效期一年，至2017年9月29日。超过一年，需重新进行资产评估。

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。

对评估结论产生影响的特别事项说明：

无

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。

中广信评报字[2016]第 519 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接受广东星河生物科技股份有限公司委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广东星河生物拟转让持有的西充星河生物股权所涉及西充星河生物在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行了评估。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：西充星河生物科技有限公司（简称“西充星河生物”）

（一）委托方概况

1、工商注册情况

企业名称：广东星河生物科技股份有限公司

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

营业期限：长期

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，子公司主要包括韶关市星河生物科技有限公司、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）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：西充星河生物科技有限公司

统一社会信用代码：91511300699165350Y

公司类型：有限责任公司(中外合资)

住所：四川省南充市西充县多扶食品工业园区

法定代表人：黄清华

注册资本：壹仟伍佰陆拾柒万捌仟肆佰柒拾玖美元

成立时间：2010 年 01 月 07 日

营业时间：2010 年 01 月 07 日至 2030 年 01 月 07 日

登记机关：南充市工商行政管理局

经营范围：食用菌的研发、生产、销售。（依法须经批准的项目，经相

关部门批准后方可开展经营活动)。

2、公司的基本情况

西充星河生物科技有限公司（原西充富联食用菌科技有限公司，以下简称本公司或公司）系根据 2010 年 1 月 4 日南充市商务局（南商审批[2010]01 号）《关于对西充富联食用菌科技有限公司公司章程的批复》，由四川省人民政府于 2010 年 1 月 4 日批准颁发商外资川府南[2010]0001 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》注册成立的中外合资企业。公司由太普控股有限公司（TOP DELIGHT HOLDINGS LIMITED）与江阴市生力投资有限公司合资设立，公司投资总额为 10,000,000.00 美元，注册资本为 7,500,000.00 美元，其中：太普控股有限公司（TOP DELIGHT HOLDINGS LIMITED）出资 6,000,000.00 美元、出资方式为现金、占注册资本的 80%，江阴市生力投资有限公司出资折合美元 1,500,000.00 美元、出资方式为现金、占注册资本的 20%；各股东出资期限自公司营业执照签发之日起二年内缴足。

根据协议、合同和章程规定，公司申请登记的注册资本为 750 万美元，由全体股东分期于 2011 年 1 月 6 日之前缴足；又根据南充市商务和粮食局 2011 年 1 月 7 日南商粮审批[2011]01 号文件《关于西充富联食用菌科技股份有限公司注册资本延期到位的批复》，同意公司注册资本延期至 2012 年 1 月 7 日之前到位。

经过历次出资及审验，截止 2012 年 1 月 10 日止，公司已收到太普控股有限公司及江阴市生力投资有限公司需累计认缴的分期出资款 7,500,000.00 美元，其中太普控股有限公司累计出资 6,000,000.00 美元、占

登记注册资本总额的 80%，江阴市生力投资有限公司累计出资 1,500,000.00 元，占登记注册资本总额的 20.00%。

根据四川省人民政府外商投资企业 2011 年 12 月 20 日核发的商外资川府南字[2010]0001 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》和公司 2011 年 12 月 19 日修改后的合同、章程规定，公司增加广东星河生物科技股份有限公司为本公司的新股东，同时申请增加注册资本 8,178,479.00 美元，变更后的注册资本为 15,678,479.00 美元，实收资本为 15,678,479.00 美元。新增注册资本全部由广东星河生物科技股份有限公司以货币资金出资，上述注册资本实收情况已经南充首义会计师事务所出具南义验字（2012）012 号验资报告验证。

3、股东及股权结构情况

截止到评估基准日 2016 年 9 月 30 日，西充星河生物股东投资明细及结构如下：

股东名称	出资资本（美元）	持股比例%
广东星河生物科技股份有限公司	8,178,479.00	52.16
太普控股有限公司	6,000,000.00	38.27
江阴市生力投资有限公司	1,500,000.00	9.57
合计	15,678,479.00	100.00

4、近三年一期会计报表

近三年一期资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-9-30
流动资产	2,191.60	2,275.19	3,612.48	2,557.77
货币资金	1,086.20	419.68	1,721.85	1,084.95

应收账款	81.89	279.43	583.73	197.47
预付账款	72.00	68.59	90.07	140.60
其他应收款	87.70	2.38	8.56	0.73
存货	863.82	1,505.12	1,208.27	1,134.02
非流动资产	19,831.76	19,796.51	18,583.43	17,641.50
固定资产	14,220.74	17,786.90	16,729.02	16,059.23
在建工程	3,516.04	108.93	307.98	303.80
无形资产	973.63	952.55	931.53	915.78
长期待摊费用	1,121.34	948.13	614.90	362.70
资产总计	22,023.36	22,071.70	22,195.91	20,199.27
流动负债	5,484.38	10,988.65	9,878.11	8,317.28
短期借款	-	3,000.00	-	1,000.00
应付账款	1,970.26	2,764.79	1,352.90	1,194.42
预收账款	13.40	14.30	163.90	82.96
应付职工薪酬	148.42	222.91	247.30	250.34
应交税费	0.56	1.00	0.88	27.42
应付利息	22.88	25.16	24.84	19.36
其他应付款	100.01	538.94	14.21	101.13
一年内到期的非流动负债	3,180.50	4,373.19	7,953.73	5,500.00
其他流动负债	48.35	48.35	120.35	141.65
非流动负债	8,250.28	4,028.04	4,275.13	5,274.48
长期借款	7,454.44	3,080.56	3,000.00	3,953.73
递延收益	795.83	947.48	1,275.13	1,320.75
负债总计	13,734.66	15,016.69	14,153.25	13,591.76
实收资本	10,112.65	10,112.65	10,112.65	10,112.65
资本公积	18.07	18.07	18.07	18.07
未分配利润	-1,842.02	-3,075.72	-2,088.06	-3,523.21
净资产合计	8,288.71	7,055.01	8,042.66	6,607.51

近三年一期利润表如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	2013年	2014年	2015年	2016年1-9月
营业收入	5,605.29	11,369.36	13,655.53	7,545.55

减：营业成本	4,764.13	9,815.39	10,161.45	6,971.04
营业税金及附加	0.02	0.02	-	-
销售费用	569.26	1,021.00	1,048.84	719.65
管理费用	714.98	1,104.89	1,182.61	999.05
财务费用	195.21	743.42	793.28	568.05
资产减值损失	74.06	-0.57	100.00	74.00
营业利润	-712.38	-1,314.80	369.35	-1,786.24
加：营业外收入	361.73	347.79	631.35	356.09
减：营业外支出	-	266.70	13.04	5.00
利润总额	-350.65	-1,233.70	987.66	-1,435.15
减：所得税	0.01	-	-	-
净利润	-350.66	-1,233.70	987.66	-1,435.15

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）审计出具了西充星河生物科技有限公司标准无保留意见审计报告【XYZH/2016GZA30015】。

（三）委托方与被评估单位的关系

本次评估中，委托方广东星河生物持有被评估单位西充星河生物52.16%股权。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规规定的报告使用者外，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

本次资产评估是应广东星河生物的委托，对西充星河生物股东全部权益于评估基准日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西充星河生物股权事宜提供价值参考。

四、评估范围及对象

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是西充星河生物股东全部权益。

(二) 评估范围

1、涉及本次评估范围的是西充星河生物于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的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 201,992,718.13 元，总负债账面价值 135,917,614.38 元，净资产账面价值 66,075,103.75 元。

评估基准日西充星河生物经审计后账面列示的全部资产及负债详见下表：

金额单位：元

项目名称	账面价值	资产概况
流动资产		
货币资金	10,849,504.60	主要为银行存款；
应收账款	1,974,743.81	账面原值 2,175,769.93 元，计提坏账准备 201,026.12 元，主要为近期发生的应收客户的货款，主要账龄在 1 年以内。
预付账款	1,406,036.72	主要为近期发生的预付供应商的设备定款、原材料款等
其他应收款	7,262.19	主要为应收员工社保（个人承担部分）、供应商的保证金
存货	11,340,154.07	账面原值 12,823,727.60 元，计提跌价准备 1,483,573.53 元，主要存货为在产的金针菇、杏鲍菇，金针菇、杏鲍菇生长周期约 60 天。
流动资产合计	25,577,701.39	
非流动资产		
固定资产	160,592,276.14	包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备等，账面原值 209,264,549.69 元，累计折旧 48,672,273.55 元。
在建工程	3,037,955.61	包括挡土墙护坡工程、生产设备改造工程。
无形资产	9,157,755.54	主要为公司所在位置的土地使用权，土地位于西充县多扶食品工业园。

长期待摊费用	3,627,029.45	主要为生产过程中使用的培养器具，正常使用摊销期限为 5 年。
非流动资产合计	176,415,016.74	
资产总计	201,992,718.13	
流动负债		
短期借款	10,000,000.00	该笔借款为南充市商业银行股份有限公司授信借款 5000 万中的一部分，授信有效期自 2016 年 8 月 16 日至 2017 年 8 月 16 日。
应付账款	11,944,208.21	主要为应付供应商的货款，包括原材料货款、设备款、工程款等，账龄主要为 1 年以内。
预收账款	829,600.60	主要为预收客户的货款。
应付职工薪酬	2,503,412.71	主要是当月预提用于下月发放的员工工资。
应交税费	274,197.13	主要为代扣代缴个人所得税、应交土地使用税、房产税等。
应付利息	193,602.66	主要为预提当月的借款利息。
其他应付款	1,011,324.54	主要为与广东星河生物科技股份有限公司的内部往来款以及客户的保证金。
一年内到期的非流动负债	55,000,000.00	主要为南充市商业银行股份有限公司授信借款 5000 万中的一部分，以及与交通银行南充分行长期借款中的一部分。
其他流动负债	1,416,499.92	主要是西充县补助的工业发展资金用于基础设施及修建厂房，以及西充县补助用于秸秆工厂化栽培食用菌绿色循环项目等等形成的固定资产，将其一年内预计折旧摊销金额调入该科目。
流动负债合计	83,172,845.77	
非流动负债		
长期借款	39,537,302.01	主要为交通银行股份有限公司南充分行长期借款中的一部分。
递延收益	13,207,466.60	主要是西充县补助的工业发展资金用于基础设施及修建厂房，以及西充县补助用于秸秆工厂化栽培食用菌绿色循环项目等等。
非流动负债合计	52,744,768.61	
负债总计	135,917,614.38	
实收资本	101,126,510.49	
资本公积	180,722.28	
未分配利润	-35,232,129.02	
净资产合计	66,075,103.75	

（三）公司主要资产概况

西充星河生物主要资产为存货、房屋建筑物、构筑物、土地、设备等，

主要资产概况如下：

1、存货

西充星河生物存货主要有原材料、库存商品、在产品及在库周转材料。其中，原材料主要包括木糠、玉米芯、豆粕等产品生产原料；库存商品主要包括金针菇、杏鲍菇等在库产成品；在产品为金针菇、杏鲍菇等在加工产品；在库周转材料包括各类产品的包装袋、纸箱等包装材料。

2、房屋建筑物

西充星河生物房屋建筑物主要为厂房、仓库、办公楼等生产办公用房。其中，厂房有一二三四五六期种养菌房等，主要为排架钢结构，墙体为保温冷库板；办公楼为公司办公及员工宿舍混合，为钢筋混凝土结构。主要建筑物均已取得产权证，情况如下：

序号	权证编号	产权登记人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)
1	西房权证房管字第 201307612 号	西充星河生物	后勤服务楼（办公）	砖混	2011-8-30	m ²	2192.4
2	西房权证房管字第 201404028 号	西充星河生物	新办公楼	框架	2013-12-31	m ²	2775.84
3	西房权证房管字第 201307611 号	西充星河生物	生产用房（发电机房）	砖混	2011-8-30	m ²	318.73
4	西房权证房管字第 201307608 号	西充星河生物	生产用房（锅炉房）	砖混	2011-8-30	m ²	890.43
5	西房权证房管字第 201307609 号	西充星河生物	生产用房（养菌栽培区）	钢结构	2011-8-30	m ²	7,543.74
6	西房权证房管字第 201307613 号	西充星河生物	生产用房（原料仓库）	钢结构	2011-8-30	m ²	3834.18
7	西房权证房管字第 201307610 号	西充星河生物	生产用房（冷库）	钢结构	2011-8-30	m ²	1152.16
8	西房权证房管字第 201306256 号	西充星河生物	二三期厂房	钢结构	2012-9-30	m ²	14635.37
9	西房权证房管字第 201404029 号	西充星河生物	四五六期锅炉房	框架	2013-12-31	m ²	10260.67
10			四五六期钢结构出菇房	钢结构	2013-12-31	m ²	
11			四五六期包装操	钢结构	2013-12-31	m ²	

			作间				
12			四五六期钢结构成品包材库	钢结构	2013-12-31	m ²	
13			四五六期钢结构废菌包周转区	框架	2013-12-31	m ²	
14			四五六期水池及水泵房	砖混	2013-12-31	m ²	
15			四五六期框架结构配电房	框架	2013-12-31	m ²	
16			四五六期钢结构原材料库	钢结构	2013-12-31	m ²	
17	西房权证房管字第201404032号	西充星河生物	四五六期菌种养菌房及制袋车间	钢结构	2013-12-31	m ²	23177.48

注：西充星河生物已将有产权证的建筑物、土地使用权，以及机器设备抵押给了交通银行股份有限公司南充分行、南充市商业银行股份有限公司西充支行用于贷款。

3、土地

西充星河生物所属土地为公司厂区及办公楼用地，分为两个产权证，位于西充县多扶食品工业园，为工业用地，面积为120,000.30m²。产权登记情况如下：

序号	土地权证编号	登记产权人	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	西国用(2013)第1587号	西充星河生物	西充县多扶食品工业园	2010-05	工业用地	国有出让	50	五通一平	66,666.70
2	西国用(2013)第1591号	西充星河生物	西充县多扶食品工业园	2010-05	工业用地	国有出让	50	五通一平	53,333.60

4、设备

西充星河生物设备包括机器设备、车辆及电子设备。其中机器设备主要包括供电系统、冷气系统、供气/消毒/消防设备、生产设备等，为公司生产及研发所需设备；车辆为瑞风商务车、制冷货车、农用车，作为公司日常经营办公用车；电子设备主要有电脑、空调、复印机、打印机等日常办公用设备。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业申报的账面记录的无形资产为两宗土地使用权，即公司厂区及办公楼用地，分为两个产权证，位于西充县多扶食品工业园，为工业用地，面积为120,000.30m²。

2、企业申报未记录的无形资产为两个注册商标及一个共有专利资产。

明细如下：

序号	申请号/注册号	类号	商标名称	申请人	商品	专用期限
1	14843039	29	 鹤知鲜 CRANE AS FRESH	西充星河生物科技有限公司	肉;浓肉汁;蔬菜罐头;肉罐头;以果蔬为主的零食小吃;腌制蔬菜;酱菜;干蔬菜;牛奶制品;以果蔬为主的零食小吃;	2015年07月21日至2025年07月20日
2	14842953	31	 鹤知鲜 CRANE AS FRESH	西充星河生物科技有限公司	活动物;新鲜水果;新鲜蘑菇;新鲜块菌;鲜食用菌;新鲜蔬菜;蘑菇繁殖菌;菌种;动物食品;动物饲料;	2015年07月14日至2025年07月13日

序号	专利权人	专利号	专利类型	专利名称	申请日	授权日	有效期
1	韶关市星河生物科技有限公司、西充星河生物科技有限公司	ZL201521107395.1	实用新型	真姬菇栽培用环境控制系统	2015-12-24	2016-6-29	10年

（五）企业申报的表外资产的类型、数量：

除上述披露无形资产外，无企业申报的表外资产。

（六）引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

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/2016GZA30015】号审计报告，除此之外，未引用其他机构报告内容。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产、负债范围一致。

五、评估基准日

本项目评估基准日为：2016 年 9 月 30 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。

六、价值类型及定义

（一）价值类型及定义

根据本次评估对应的经济行为及评估对象所面临的市场条件，本次评估采用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。

（二）选择价值类型的理由

经评估人员与委托方充分沟通后，根据评估目的及对象面临的市场条件，本次评估选取市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

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

委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

- 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) 资产权属依据

- 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、被评估单位车辆行驶证；
- 6、重要资产购置合同或发票；
- 7、被评估单位财务报表；
- 8、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/2016GZA30015】号审计报告；
- 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、《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
- 8、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；
- 9、公司提供的财务数据资料及未来收益预测资料；

- 10、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 11、《中国人民银行贷款利率表》；
- 12、wind 系统查询的行业资料及其他取值资料；
- 13、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 14、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）参考资料及其它

- 1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 3、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
- 4、被评估企业提供的其他有关资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

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资产所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）评估方法的选取理由

根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

运用市场法时，要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业或交易案例；要求参考企业或交易案例与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经济因素影响；能够收集参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次我们所评估的企业相类似的参照物及交易情况。因此我们未采用市场法进行评估。

西充星河生物（原西充富联食用菌科技有限公司）成立于 2010 年 1 月，原主营业务为金针菇一个品种，2012 年，广东星河生物通过增资扩股取得了西充星河生物 52.16% 股权，并新建了四五六期杏鲍菇品种生产线，并于 2013 年 9 月试投产，于 2014 年 7 月达到全部品种满产，平均日产鲜菇约 65 吨。近年来由于受工厂化生产食用菌行业产量急剧增加，竞争加剧，导致行业内工厂化产品市场销售价格整体同比大幅度下滑，对食用菌的盈利空间构成较大的压力，而西充星河生物生产成本较高及债务负担重，厂区所在周边地区金针菇、杏鲍菇市场价格偏低，近几年经营亏损未能持续好转。由于部分设备设施老化、产品选型、工艺设计等问题，若对生产设备进行全方位改造并转换品种，需一次性投入 4,745.00 万元。

西充星河生物近几年主要经营情况对比

	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-9 月
主营业务收入（万元）	5,604.91	11,369.36	13,655.53	7,545.55
息税前利润（万元）	-445.05	-470.18	1,260.97	-1,154.09
营业利润（万元）	-712.38	-1,314.80	369.35	-1,786.24
净利润（万元）	-350.65	-1,233.70	987.66	-1,435.15
金针菇-销量（吨）	9185	12679	12371	8830
杏鲍菇-销量（吨）	80	8393	12087	9057
金针菇-单位售价（元/kg）	6.04	5.44	5.92	4.35
杏鲍菇-单位售价（元/kg）	5.27	5.24	5.16	4.02
金针菇-单位生产成本（元/kg）	4.91	4.13	3.93	3.83
杏鲍菇-单位生产成本（元/kg）	29.45	5.19	4.39	3.97
金针菇-毛利率	19%	24%	34%	12%
杏鲍菇-毛利率	-459%	1%	15%	1%
整体-毛利率	15%	14%	26%	8%

项目	2015 年金针菇			2016 年 1-6 月金针菇		
	平均售价	平均成本	毛利率	平均售价	平均成本	毛利率
西充星河生物	5.92	3.93	34%	4.40	3.85	12%
韶关市星河生物	6.58	4.68	29%	5.67	4.36	23%
众兴菌业	5.95	3.50	41%	5.47	3.30	40%
雪榕生物	6.40	4.18	35%			28%
万辰生物			41%			35%

根据市场调查，2014 年金针菇经历了市场行情的最低谷，部分厂家停产及转产，整体产能有所下降，这样在 2015 年，全年价格比较稳定。到了 2016 年春节后，金针菇价格直线下滑，直到中秋节前后，价格才趋于正常。从各方面的信息看，2017 年或者 2018 年，金针菇工厂化将会迎来新一轮新增产能大爆发，而市场需求变化不会有明显的上升，短期的市场竞争导致的价格下降在所难免。对此，西充星河还没有明确的战略方向，未来的盈

利预测具有很大不确定性，无法使用收益法进行评估。

本次评估的企业各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，故可以采用资产基础法进行评估。即以重置各项生产要素为假设，先对评估范围内的各单项资产运用相适宜的评估方法分别得出其评估值，累加求和后，再扣减相关负债的评估值，最后得出公司净资产的评估值。根据被评估企业的具体情况，我们选用资产基础法进行评估。

根据上述评估方法的适用性分析，故仅采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

资产基础法，是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，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。具体的各类资产及负债的评估方法如下：

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。对于原材料及包装物采用成本法评估；对于产成品、委托加工物资、在产品，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、建筑物和构筑物类

采用成本法进行评估。

成本法是求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，扣除贬值，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

重置成本法评估的基本公式为：

评估净值=重置成本×成新率

= (建筑工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+利润)×成新率

6、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

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的设备，参照二手设备市场价格确定其评估值。

7、在建工程

在建工程采用成本法评估。对于未完工项目，若在此期间投资涉及的

设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。

8、无形资产--土地使用权评估

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法进行评估。

9、无形资产-商标

本次评估范围内有 2 项图文商标，根据委估商标的使用情况及权利状态，本次采用重置成本法评估。成本法是指根据委估商标评估基准日状况，按照评估基准日的取价标准，重新计算其所需投入的成本确定评估值。

10、长期待摊费用

在了解核实其合法性、真实性以及费用支出和摊余情况后，企业摊销成本与实务消耗程度比较一致，尚余受益期的账面价值基本反映了其实际价值，以尚余受益期所对应的账面价值为评估值。

11、负债

在对各类负债核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段（2016 年 9 月）

1、与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项协商，与委托方签订了《评估业务约定书》，并制订出资产评估工作计划。

2、根据本次评估范围和对象，评估人员编制了《资产评估申报明细表》、“资料清单”及其填写要求。

（二）现场评估阶段（2016 年 9 月-10 月）

在申报资产的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产与负债进行了全面清查，根据资产评估准则的要求，主要工作如下：

1、听取委托方、被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3、根据资产清查评估申报明细表，按照评估准则的要求，对流动资产中的存货类实物资产和固定资产等进行了重点核查；

4、查阅收集委估资产的产权证明文件；

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6、对各项资产收集价格信息资料；

7、对评估范围内的资产和负债，在清查核实的基础上做出初步评估测

算。

（三）评定估算汇总（2016 年 10 月下旬至 11 月中旬）

对各类资产及负债的评估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。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

（四）提交报告（2016 年 11 月下旬）

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式资产评估报告书。

十、评估假设和限定条件

本次评估过程中，我们遵循以下评估假设和限定条件：

（一）一般性假设

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、我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价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西充星河生物股权所涉及西充星河生物在评估基准日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：

经采用资产基础法评估后，总资产账面价值20,199.27万元，评估值为

20,049.38万元，评估值较账面价值评估减值149.89万元，减值率0.74%；

负债账面价值13,591.76万元，评估价值为13,591.76万元，评估值较账面价值没有变动；

净资产（股东全部权益）账面值6,607.51万元，评估价值为6,457.62万元，评估值较账面价值评估减值149.89万元，减值率2.27%。

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：西充星河生物科技有限公司

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	$D = C / A \times 100\%$
流动资产	1	2,557.77	2,543.60	-14.17	-0.55
非流动资产	2	17,641.50	17,505.78	-135.72	-0.77
固定资产	3	16,059.23	15,809.94	-249.29	-1.55
在建工程	4	303.80	294.06	-9.74	-3.21
无形资产	5	915.78	1,039.08	123.30	13.46
长期待摊费用	6	362.70	362.70	0.00	0.00
资产总计	7	20,199.27	20,049.38	-149.89	-0.74
流动负债	8	8,317.28	8,317.28	0.00	0.00
非流动负债	9	5,274.48	5,274.48	0.00	0.00
负债合计	10	13,591.76	13,591.76	0.00	0.00
净资产 （所有者权益）	11	6,607.51	6,457.62	-149.89	-2.27

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，西充星河生物科技有限公司股东全部权益价值为**6,457.62万元**（大写陆仟肆佰伍拾柒万陆仟贰佰元整）。

（二）评估结果分析

减值主要原因如下：

固定资产：主要是食用菌生产设备的技术升级，设备材料价格的下降

造成重置价值低于原购置价值，导致评估减值。

十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估未考虑以下情况对评估结论的影响，提请报告使用者予以关注：

（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）评估人员关注并核查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）相关抵押担保事项：西充星河生物已将有产权证的建筑物、土地使用权，以及机器设备抵押给了交通银行股份有限公司南充分行、南充市商业银行股份有限公司西充支行用于贷款，广东星河生物科技股份有限公司

公司、叶运寿为银行贷款作担保。

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/2016GZA30015】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。

（七）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件记载，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。

（八）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。

（九）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）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。

（十一）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，不应当被认为是对于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，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（五）本评估结论仅供委托方、委托方的全体股东，以及送交财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。

（七）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

(本页为注册资产评估师签字页)

法定代表人:

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

资产评估报告书备查文件目录

- 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、被评估单位营业执照复印件
- 四、委托方、被评估单位承诺函
- 五、主要权属证明资料复印件
- 六、注册资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构《营业执照》复印件
- 八、资产评估机构《资格证书》复印件
- 九、资产评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件
- 十、注册评估师资格证书复印件