

中广信评报字[2016]第 493 号

广东星河生物科技股份有限公司
拟对外转让资产涉及总部研发大楼及其附属
设施、土地使用权、地上构筑物项目

评估报告书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托方：广东星河生物科技股份有限公司

产权持有者：广东星河生物科技股份有限公司

报告提交日期：二〇一六年十月二十九日

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 | 2 |
| 资产评估报告书正文 | 7 |
| 一、绪言 | 7 |
| 二、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者 | 7 |
| 三、评估目的 | 8 |
| 四、评估范围及对象 | 8 |
| 五、评估基准日 | 11 |
| 六、价值类型及定义 | 11 |
| 七、评估依据 | 13 |
| 八、评估方法 | 14 |
| 九、评估过程 | 17 |
| 十、评估假设 | 18 |
| 十一、评估结论 | 20 |
| 十二、特别事项说明 | 20 |
| 十三、评估报告使用限制说明 | 22 |
| 十四、评估报告日 | 23 |
| 资产评估书备查文件目录 | 25 |

注册资产评估师声明

敬启者:

一、本项目签字注册资产评估师执业过程中恪守了独立、客观和公正的原则，严格遵循了有关法律、法规和资产评估准则等的规定，并对本资产评估报告依法承担相应的责任。

二、本资产评估报告中陈述的事实是基于本项目评估人员在执业过程中依据资产评估有关法律、法规和资产评估准则等要求，在履行必要评估程序后，形成的书面专业意见和结论。为评估人员提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

三、本资产评估报告中的分析、意见和结论受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。评估报告使用者应关注并充分了解评估报告特别事项说明和评估报告的使用限制等对评估结论的影响。

四、本资产评估报告仅供报告使用者在报告载明的特定评估目的下于报告载明的合法使用期内使用有效。评估报告使用者应恰当使用评估报告。

五、本项目评估人员与本资产评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

六、本项目签字注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

八、注册资产评估师及评估人员已根据评估准则的要求进行了现场勘查，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，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，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

评估报告书摘要

重要提示

以下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解释评估结论，应认真阅读评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

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的委托，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，对广东星河生物科技股份有限公司拟对外转让资产涉及的位于东莞市塘厦镇蛟坪大道 83 号的总部研发大楼及其附属设施、土地使用权、地上构筑物进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

委托方及产权持有方：广东星河生物科技股份有限公司

评估目的：广东星河生物科技股份有限公司拟对外转让资产涉及的位于东莞市塘厦镇蛟坪大道 83 号的总部研发大楼及其附属设施、土地使用权、地上构筑物，本次资产评估是为该经济行为提供价值参考依据。

评估范围与对象：本次评估的对象为广东星河生物科技股份有限公司拟转让的总部研发大楼及其附属设施、土地使用权、地上构筑物。评估范围内的资产账面价值为 42,303,243.17 元。详细评估范围见评估明细表。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系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。

评估基准日：2016 年 9 月 30 日。

评估方法：房屋及建筑物使用成本法，土地使用权使用市场比较法

评估结论及其使用有效期:

(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委托方委托评估的资产在评估基准日2016年9月30日的市场价值作出了公允评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

广东星河生物科技股份有限公司委托评估的位于东莞市塘厦镇蛟坪大道83号总部研发大楼及其附属设施、土地使用权,于2016年9月30日评估总价为6,699.75万元(人民币陆仟陆佰玖拾玖万柒仟伍佰元整),评估结论详见评估明细表:

评估汇总表

单位: 万元

| 序号 | 名称 | 账面价值 | 评估值 | 增减值 | 增值率 |
|----|--------------|----------|----------|----------|----------|
| 1 | 总部研发大楼及其附属设施 | 3,990.27 | 4,270.46 | 280.19 | 7.02% |
| 2 | 构筑物及其他辅助设施 | 91.49 | 11.30 | -80.19 | -87.65% |
| 3 | 所在宗地土地使用权 | 148.57 | 2,417.99 | 2,269.42 | 1527.52% |
| | 合计 | 4,230.32 | 6,699.75 | 2,469.43 | 58.37% |

特别提请报告使用者关注以下事项:

1、本评估报告仅为评估目的所涉及经济行为提供参考,但不对该经济行为具有强制约束力特提请报告使用者注意。

2、本次评估时,评估人员视察了评估对象的外貌和部分房间内部结构,本次评估以委估房地产不存在影响正常使用的因素、在正常维护的情况下可进行持续使用为重要前提,特请报告使用者注意。

3、产权持有者承诺:委估资产目前使用状态为自用,总部大楼存在抵

押情况，评估基准日后不存在重大的期后事项。本评估结论未考虑委估资产已设定的抵押、欠付的债项、税费等因素对价值的限制性影响。特提醒报告使用者注意。

4、特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的评估假设、其他特殊事项以及期后重大事项。

（二）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日起至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 493 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的委托，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，对广东星河生物科技股份有限公司拟对外转让资产涉及的总部研发大楼及其附属设施、土地使用权、地上构筑物进行了评估工作，于评估基准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、产权持有者及其他评估报告使用者

（一）本项目委托方及产权持有者均为广东星河生物科技股份有限公司

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。）

（二）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

广东星河生物科技股份有限公司拟对外转让资产涉及的位于东莞市塘厦镇蛟坪大道83号的总部研发大楼及其附属设施、土地使用权、地上构筑物，本次资产评估是为该经济行为提供价值参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象及评估范围

本次评估的对象为广东星河生物科技股份有限公司拟转让的总部研发大楼及其附属设施、土地使用权、地上构筑物。评估范围内的资产账面价值为42,303,243.17元。详细评估范围见评估明细表。

（二）评估对象概况

1、区位因素：

评估对象均位于东莞市塘厦镇蛟坪大道83号。塘厦镇，隶属于广东省东莞市，位于东莞市东南部，东连清溪镇，西邻黄江镇，南接凤岗镇和深圳市观澜街道，北与樟木头镇相连。塘厦镇中心距深圳市中心35公里，离深圳机场只需40分钟车程；距东莞市城区52公里，只需30分钟车程。莞深高速、龙林高速、东深公路、广深铁路贯穿而过，是东莞东南部的交通枢纽。莞深高速公路开通后，塘厦成为东莞市直通香港最快的交通要道之一。

2、权益因素：

（1）根据《广东省房地产权证》（粤房地权证莞字第2400480340号），房屋坐落：东莞市塘厦镇蛟坪大道83A号，房屋产权人为广东星河生物科技股份有限公司，建筑面积为16818.75平方米，登记日期为2013年3月6日，证载用途为办公。该房产已设定抵押，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行。

（2）地上构筑物包括原塘厦食用菌生产基地的员工宿舍、培养房、菌种室、锅炉房、仓库以及配套的供电设备、冷气设备、消防设备等食用菌种植生产简易设施，面积约9000平方米，上述建筑类附属设施均未办理房屋产权证明，为以前生产经营需要建设的临时建筑，经公司申请，相关部门同意广东星河生物科技股份有限公司在2015年12月31日内，对上述建筑物予以保留。

（3）根据《中华人民共和国国有土地使用证》（东府国用（2003）第特414号），土地坐落在塘厦镇大坪村，地号：1921070301006，土地使用

权人：广东星河生物科技股份有限公司，土地用途为工业用地，使用权面积29999.9平方米，土地使用年限为50年，终止日期为2053年6月11日。该宗土地已设定抵押，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行。

广东星河生物科技股份有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订了最高额抵押合同，债权确定期间为2016年7月13日至2019年7月13日，债权余额最高不超过人民币壹亿肆仟万元整，抵押财产为本次的总部研发大楼及其土地使用权。

3、实物因素：

(1) 评估对象东莞市塘厦镇蛟坪大道83A号房屋为钢筋混凝土结构六层办公楼，竣工日期为2013年，外墙为玻璃幕墙搭配瓷砖，配套有1台电梯。第一层、第二层、第六层室内地面铺抛光砖，部分铺有地毯，内墙刷乳胶漆，天花部分吊顶铝塑板，装有中央空调，水电暗装；有多角度景观；第三层已经完成简装未使用，地面铺瓷砖，有部分间隔玻璃房；第四层为混凝土毛坯况；第五层为虫草子实体研发中心，于2015年11月装修完成，室内地面铺抛光砖，各房间因研究需要安装独立保温材料配套专业空调设施。

(2) 评估对象附属设施为研发楼第五层虫草子实体研发中心，该实验室现正常使用中。

(3) 东府国用(2003)第特414号土地，坐落在东莞市塘厦镇蛟坪大道，土地开发程度达“五通一平”(市政基础设施达到通路、通电、通上水、通下水、通电讯，场地平整)；地势平坦布局合理，有围墙围护，地上建有6层综合办公楼一栋及相关附属设施。

(4) 地上构筑物包括原塘厦食用菌生产基地的员工宿舍、培养房、菌

种室、锅炉房、仓库以及配套的供电设备、冷气设备、消防设备等食用菌种植生产简易设施，上述附属设施已在2015年1月起停止使用，由于上述简易建筑已不具备生产经营效益，缺少完整的报建手续，已多处出现裂隙和漏雨，存在一定的安全隐患，广东星河生物科技股份有限公司计划拆除。

五、评估基准日

评估基准日为 2016年9月30日。

委托双方为此项目拟订了时间表，考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为2016年9月30日。

六、价值类型及定义

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目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。

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在各自理性行事且不受任何外在压力、胁迫下，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。

1、自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事

人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会在任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

2、自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

3、评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

4、以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

5、公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

6、资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

7、当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

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：

1、行为依据

1、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

2、法规依据

2-1、国家有关法规、政策文件：

(1) 《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）；

(2) 《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）；

(3) 《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）；

(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) 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

(6) 国家、省、市有关房地产评估法律、法规、制度和文件。

2-2、规范、技术标准

(1) 《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》（财政部财企[2004]20号文）；

(2) 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号文）；

(3) 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号文）；

- (4) 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号文）；
- (5) 《资产评估准则——业务约定书》（中评协（2007）189号）；
- (6) 《资产评估准则——工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- (7) 《资产评估准则——独立性》（中评协（2012）248号）；
- (8) 《资产评估估值类型指导意见》（中评协[2008]218号文）；
- (9) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会会协[2003]18号）；
- (10) 《房地产评估规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）。

4、产权依据

- 1、《广东省房地产权证》；
- 2、《中华人民共和国国有土地使用证》；

5、取价依据

- (1) 委托方提供的资产清查明细表等其他文件资料；
- (2) 国家及地方有关房地产的税、费规定；
- (3) 国家及地方政府公布的宏观经济数据；
- (4) 房地产行政主管部门公布的房地产市场统计数据及交易信息；
- (5) 金融机构公布的存、贷款利率；
- (6) 本评估机构专业评估人员实地勘察（包括拍摄现场照片）所收集的区位、实体及市场资料。

八、评估方法

1、房屋及附属设施评估方法

房地产评估应在遵循评估原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估，房地产评估的主要方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，上述方法的适用范围如下：

市场比较法适用的评估对象是同种类数量较多且经常发生交易的房地产，不适用数量较少、很少发生交易或可比性很差的房地产；

收益法适用的评估对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，不适用公用、公益性的房地产及收益较难确定的房地产；

成本法适用的评估对象包括：新开发的房地产、在建工程或可以重新开发建设的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用市场比较法、没有收益或收益不明确的房地产，也可采用成本法评估；

假设开发法适用的评估对象为具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用市场比较法、收益法等方法求取的房地产，包括可开发建设的土地、在建工程、可重新改造的房地产等。

评估对象自建办公楼，相关建造成本齐全，能够使用成本法进行评估。

评估对象为已竣工物业，故不适宜采用假设开发法进行评估。

评估对象规划用途为办公及工业用房，实际为办公及工业用房，由于评估对象附近近期相同类型办公物业交易案例较少，故未采用市场比较法进行评估。

评估对象为自用办公楼，区域内该类型房产租赁较少，且收益难以确定，故本次评估未采用收益法进行评估。

2、土地使用权评估方法

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业

务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

| 评估方法 | 方法简述 | 适用范围 | 关键工作 |
|-----------|---|---|------------------------------------|
| 市场比较法 | 在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估期日地价 | 仅适用于市场比较稳定有大量交易案例的地区，并且交易案例与待估地块应有相关性和替代性，交易案例甚少或无交易案例的地区则不适用 | 正确选择比较案例和合理修正交易价格 |
| 收益还原法 | 是将待估不动产未来每年的预期客观纯收益以一定的资本化率(还原利率)统一折算到估价期日现值的一种评估方法 | 只适用于有收益或有潜在收益的土地 | 不动产纯收益和资本化率确定 |
| 假设开发法 | 是在估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价值余额来确定土地价格 | 适用于待开发土地的估价(如生地、毛地、熟地)、土地整理、复垦、待拆迁改造的再开发房地产的土地价格、在建工程 | 房地产正常交易价格的确定 |
| 成本逼近法 | 是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的评估方法。土地的价格大部分取决于效用，而非取决于其成本。 | 新开发土地、土地市场欠发育，交易实例少的地区、既无收益又无交易情况的学校、公园及公共建筑、公益设施、园地等特殊土地 | 它是从投资成本的角度来估算土地的价格，它并不能充分反映土地的市场价值 |
| 基准地价系数修正法 | 利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件进行比较的基础上，确定相应的修正系数，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求得待估宗地在估价期日价格的方法 | 适用于具备基准地价及宗地价格修正系数体系成果的城镇的土地价格评估 | 所采用基准地价的时效性 |

考虑宗地取得时间较久，近几年该地区地价上涨幅度较快，故土地使用权不适宜采用成本法；由于当地没有单纯的土地出租，土地使用权一般与房屋建筑物结合出租经营，但实际操作中，因各案例土地使用权与建筑物的面积相差比较大，难以比较区分归属于土地使用权或房屋建筑物的价值，故未不适宜选用收益法；另土地上已建成厂房等，也不适合用假设开发法及成本逼近法；东莞塘厦有类似土地的交易案例，国土资源部门也公

开基准地价信息，因此选择市场比较法和基准地价法测算地价。

评估人员经现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，最后在综合分析的基础上，确定土地价格。

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

1、2016年9月末，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，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2016年10月中旬。主要工作如下：

- 1、听取委托方有关人员介绍委估资产的历史及现状；
- 2、对委托方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，按评估规范的要求，对实物资产进行了核查；
- 4、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；
- 5、对评估范围内的资产，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月中下旬对资产评估审核的初步结果进行分析,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

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,撰写此评估报告。并按规定审核程序进行审核后向委托方出具正式资产评估报告书。

十、评估假设

(一) 一般性假设

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

2、评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易,在该市场上,买者与卖者的地位平等,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行。

3、无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

(二) 特殊性假设

1、委估房地产在寿命期内不存在影响正常使用的因素,按照证载用途使用,并经正常维护的情况下可进行持续使用;

2、待估房地产产权清晰、完整,不存在抵押、诉讼查封等情况,没有

可能存在的连带负债及评估范围以外的法律问题；

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律
法规规定；

4、假设评估对象权利限制（抵押）不影响委托方对评估对象获取收益、
进行处置即委托方对评估对象拥有完全产权为前提条件；

5、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和
限制；

6、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影
响。

（三）评估限制条件

1、本评估结论是依据本次评估目的和公开市场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
加付出的价格等对其评估值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。

2、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客
观基础上，评估人员受条件、时间的限制，评估结论受机构评估人员职业
判断的影响。

3、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师在评估报
告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见，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委托方委托评估的资产在评估基准日2016年9月30日的市场价值作出了公允评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

广东星河生物科技股份有限公司委托评估的位于东莞市塘厦镇蛟坪大道83号总部研发大楼及其附属设施、土地使用权，于2016年9月30日评估总价为6,699.75万元（人民币陆仟陆佰玖拾玖万柒仟伍佰元整），评估结论详见评估明细表：

评估汇总表

单位：万元

| 序号 | 名称 | 账面价值 | 评估值 | 增减值 | 增值率 |
|----|--------------|----------|----------|----------|----------|
| 1 | 总部研发大楼及其附属设施 | 3,990.27 | 4,270.46 | 280.19 | 7.02% |
| 2 | 构筑物及其他辅助设施 | 91.49 | 11.30 | -80.19 | -87.65% |
| 3 | 所在宗地土地使用权 | 148.57 | 2,417.99 | 2,269.42 | 1527.52% |
| | 合计 | 4,230.32 | 6,699.75 | 2,469.43 | 58.37% |

增减值因素分析：（1）总部研发大楼及其附属设施增值的原因主要是现时人工成本的增加造成；（2）构筑物及其他辅助设施减值的原因主要是上述设施已不具备生产经营效益，缺少完整的报建手续，并已多处出现裂隙和漏雨，存在一定的安全隐患，广东星河生物科技股份有限公司计划上述简易建筑将拆除；（3）土地使用权增值的原因主要是取得土地日期较早，现在土地市场中价格较高，上涨幅度较大

十二、特别事项说明

(一) 广东星河生物科技股份有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订了最高额抵押合同，债权确定期间为2016年7月13日至2019年7月13日，债权余额最高不超过人民币壹亿肆仟万元整，抵押财产为本次的总部研发大楼及其土地使用权。

(二) 本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，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其评估价值的影响，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。

(三) 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。

(四) 本次评估时，评估人员视察了评估对象的外貌和部分房间内部结构，本次评估以委估房地产不存在影响正常使用的因素、在正常维护的情况下可进行持续使用为重要前提，特请报告使用者注意。

(五) 本评估报告仅为评估目的所涉及经济行为提供参考，但不对该

经济行为具有强制约束力。特请报告使用者注意。

（六）本评估结论以委托方提供的房地产权证为依据。根据法规要求，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，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托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。

（七）对委估资产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。

（八）对委估资产总部研发大楼及其附属设施评估价值为不含税价。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估结论是在本资产评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本资产评估报告载明的“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。即本资产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相关决策承担任何责任；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。

2、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

3、按现行法律规定和评估准则要求，在本评估报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告，如超过壹年，应重新进行资产评估。即本评估报告法定最长使用有效期为2016年9月30日至2017年9月29日。

4、本评估结论仅供委托方及业务约定书中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；资产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。

5、除非事先得到书面授权使用，本评估报告若被委托方或相关当事方使用于任何其他用途、或不当出示给与本评估报告无关人员，评估机构和注册资产评估师将不承担任何义务或责任为评估报告提供进一步的咨询、解释。亦不会为此提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

6、本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途，用于其它任何目的均无效。

7、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十四、评估报告日

评估报告日为：2016年10月29日

(本页为签字页)

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、资产评估明细表
- 二、委托方及产权持有者营业执照复印件
- 三、房地产权证复印件
- 四、委托方及产权持有者承诺函复印件
- 五、评估师承诺函
- 六、评估对象现场照片
- 七、评估对象位置图
- 八、广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 九、广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 十、注册评估师资格证书复印件