

广州市浪奇实业股份有限公司
拟转让股权事宜所涉及的
广东奇鹏生物科技股份有限公司
18%的股东部分权益
评估报告

联信（证）评报字[2012]第A0197号

评协备案号码：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一二年十一月二十日

目 录

第一部分 注册资产评估师声明	4
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	25

第四部分 附件

- 一、广东奇鹏生物科技股份有限公司资产评估汇总表
- 二、基准日被评估单位审计报告（复印件）
- 三、广州市浪奇实业股份有限公司董事会决议（浪奇董字[2012]第 11 号）（复印件）
- 四、广州市浪奇实业股份有限公司营业执照（复印件）
- 五、广东奇鹏生物科技股份有限公司营业执照（复印件）
- 六、委托方承诺函（复印件）
- 七、被评估单位承诺函（复印件）
- 八、部分资产权属证明资料（复印件）
- 九、注册资产评估师承诺函（复印件）
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书
（复印件）
- 十三、注册资产评估师资格证书（复印件）

第一部分 注册资产评估师声明

我们郑重声明：

(一) 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

(二) 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

(三) 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

(四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(五) 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。

(六) 注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

(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) 评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由被评估单位申报并经其签章确认，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报

告是委托方和相关当事方的责任；遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。

(九) 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但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。

(十) 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。本评估机构承诺：未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

(十一) 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。

第二部分 摘要

重要提示

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

委托方：广州市浪奇实业股份有限公司（以下简称“浪奇实业”）

被评估单位：广东奇鹏生物科技股份有限公司（以下简称“奇鹏生物科技”）

评估目的：本次资产评估是为浪奇实业拟转让股权事宜提供所涉及的奇鹏生物科技18%的股东部分权益在评估基准日时的市场公允价值参考依据。

评估范围与对象：本次的评估对象是奇鹏生物科技18%的股东部分权益，评估范围是奇鹏生物科技的全部资产（流动资产和非流动资产）及相关负债。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告。

评估基准日：2012年9月30日。

主要评估方法：资产基础法

评估结论：

（一）运用资产基础法的评估结果

评估基准日2012年9月30日时，奇鹏生物科技的全部资产账面值为18,785.90万元，评估值为19,784.00万元，增幅5.31%；负债账面值为6,858.04万元，评估值为6,858.04万元，无增减；净资产账面值为11,927.86万元，评估值为12,925.97万元，增幅8.37%。

(评估结论详细情况见评估明细表)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年9月30日

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	9,531.94	9,531.37	-0.57	-0.01
非流动资产	2	9,253.96	10,252.63	998.67	10.79
固定资产	3	7,156.93	7,836.53	679.60	9.50
在建工程	4	1,388.47	1,611.48	223.01	16.06
无形资产	5	708.56	804.62	96.06	13.56
资产总计	6	18,785.90	19,784.00	998.10	5.31
流动负债	7	6,858.04	6,858.04	0.00	0.00
非流动负债	8	0.00	0.00		
负债合计	9	6,858.04	6,858.04	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	10	11,927.86	12,925.97	998.11	8.37

运用资产基础法，经过评估测算，浪奇实业持有的奇鹏生物科技 18%的股东部分权益的评估值为 2,326.67 万元。

在确定该股权价值时，评估师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，也没有考虑流动性对评估对象价值可能产生的影响。

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。

评估结论的有效使用期限：自评估基准日起一年，即在 2012 年 9 月 30 日至 2013 年 9 月 29 日内有效。

评估报告日：本评估报告日为二〇一二年十一月二十日

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2012]第 A0197 号

广州市浪奇实业股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让事宜所涉及的广东奇鹏生物科技股份有限公司 18% 的股东部分权益在 2012 年 9 月 30 日时所表现的市场价值行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方简介

名称：广州市浪奇实业股份有限公司（以下简称“浪奇实业”）

住所：广州市天河区黄埔大道东 128 号

法定代表人：胡守斌

注册资本：肆亿肆仟伍佰壹拾陆万叁仟伍佰捌拾捌元

实收资本：肆亿肆仟伍佰壹拾陆万叁仟伍佰捌拾捌元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

注册号：440101000035358

经营范围：制造：合成洗涤剂、香（药）皂、甘油、化妆品、各类表面活性剂、塑

料制品、纸类包装材料以及开发、制造市场需要的其他产品。批发、零售：本公司自产产品以及适应市场需求的其它产品及原料。进口本公司所需的技术、设备、仪器仪表、工模具、包装物和原辅材料。出口本公司自产产品和国际市场适销的商品。为相关企业提供咨询、服务、技术服务，发展第三产业及多元化经营的服务。销售：家用杀虫剂。制造：消毒水、杀虫水。

成立日期：1993年2月16日

营业期限：1993年2月16日至长期

（二）被评估单位

1. 基本概况

名称：广东奇鹏生物科技股份有限公司（以下简称“奇鹏生物科技”）

住所：揭东经济开发试验区 206 国道西侧

法定代表人：黄锦光

注册资本：人民币壹亿贰仟贰佰万元

实收资本：人民币壹亿贰仟贰佰万元

公司类型：股份有限公司

注册号：445200000015000

经营范围：生物科技的研发；生物科技信息咨询；货物进出口，技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可证后方可经营）；批发、零售：预包装食品、散装食品（有效期至 2012 年 10 月 29 日）；批发：谷物、豆及薯类。

成立日期：2009年10月14日

营业期限至 2059 年 10 月 13 日

2、历史沿革

奇鹏生物科技系由广东鹏锦实业有限公司（以下简称鹏锦实业）和广州市浪奇实业股份有限公司（以下简称浪奇实业）共同出资组建的股份有限公司，根据揭阳市华信会计师事务所出具的验资报告【揭市华验字(2009)125号】，注册资本为壹亿贰仟贰佰万元，其中：鹏锦实业认购10004万股（人民币壹亿零肆万元），分别以货币和实物资产出资，以货币出资1996.9万元，以机器设备【淀粉、果糖生产制造机械、钢板仓及清理输送设备及配套材料和配套设备】按评估值8007.1万元出资；浪奇实业认购2196万股（人民币贰仟壹佰玖拾陆万元），以货币出资。

3、股权结构

评估基准日时，奇鹏生物科技的股权结构为：

股东名称	出资金额（万元）	占出资总额的比例（%）
广东鹏锦实业有限公司	10,004.00	82.00
广州市浪奇实业股份有限公司	2,196.00	18.00
合计	12,200.00	100.00

4、公司财务状况

奇鹏生物科技近几年财务状况见下表：

表一：

项目	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年9月30日
资产总额 （万元）	12,133.59	13,152.83	17,788.75	18,785.90
负债总额 （万元）	-50.68	889.12	5,522.48	6,858.04
股东权益 （万元）	12,184.27	12,263.71	12,266.27	11,927.86

表二：

项目	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年 1—9 月
营业收入（万元）	0	3,324.79	6,245.06	1,149.94
利润总额（万元）	-15.73	369.63	14.65	-337.43
净利润（万元）	-15.73	281.15	3.90	-338.41

注：2012 年 9 月、2011 年数据来源于立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所信会师粤报字[2012]第 00186 号，2010 年数据来源于揭阳市方圆会计师事务所有限公司揭方圆审字[2011]007 号、2009 年数据来源于揭阳市华信会计师事务所揭市华审字[2010]32 号。

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的股东之一。

（四）委托方以外的其他报告使用者

本评估报告的使用者为其他因行政、管理目的而使用报告的相关当事人或机构。

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。

二、评估目的

本次资产评估是为浪奇实业拟转让股权事宜提供所涉及的奇鹏生物科技 18%的股东部分权益在评估基准日时的市场公允价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次的评估对象是奇鹏生物科技 18%的股东部分权益，评估范围是奇鹏生物科技经

审计后的全部资产（流动资产和非流动资产）及相关负债。

评估基准日主要资产及负债账面情况：

序号	科目名称	账面价值	备注
1	一、流动资产合计	95,319,399.83	
2	货币资金	394,412.25	银行存款和现金
3	应收账款	88,066,978.09	货款
4	预付账款	299,080.00	电梯款
5	其他应收款	2,866,392.37	往来款
6	存货	3,692,537.12	周转材料和产成品
7	二、非流动资产合计	92,539,589.52	
8	固定资产	71,569,344.17	房屋建筑物、机器设备、电子设备
9	在建工程	13,884,688.05	在建厂房
10	无形资产	7,085,557.30	土地使用权
11	三、资产总计	187,858,989.35	
12	四、流动负债合计	68,580,365.96	
13	应付账款	67,268,023.72	工程款及货款
14	预收账款	308,797.00	货款
15	应交税费	1,003,545.24	增值税
16	五、长期负债合计	0.00	
17	六、负债合计	68,580,365.96	
18	七、净资产	119,278,623.39	

以上纳入评估范围的资产、负债经立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所信会师粤报字[2012]第 00186 号，与委托评估时确定的资产范围一致。

（二）实物资产分布情况及特点

1、存货

存货主要为玉米淀粉、蛋白粉和葡萄糖浆等产成品和周转材料，均存放于厂区内。

2、房屋建筑物类

房屋建筑物为位于揭东试验区枫口桥原收费站南侧厂区内五幢厂房，均已取得房地产权证【粤房地权证字揭东县字第 0001000210/211/212/213/214 号】，房屋总建筑面积为 7,445.21 平方米。

厂区内三幢【粤房地权证字揭东县字第 0001000213 号】为钢混二层，建筑面积为 1,862.36 平方米，房屋编号：4452210000000189，来源于购买，现作为仓库。首层高约 4 米，总高约 8 米，外墙贴马赛克，内墙及顶棚扫灰，楼地面首层为水泥砂浆地面、二层水磨石，钢门和铝合金窗，消防楼梯踏面为水磨石，钢混扶手，屋面为刚性防水，水电照明为明管铺设，有部 3 吨的货梯。非承重墙少量轻度裂缝，楼地面轻度磨损，门窗有翘裂、松动、腐朽现象，外墙部分空鼓、裂缝和剥落，内部装饰剥落，整体保养情况一般。

厂区内四幢【粤房地权证字揭东县字第 0001000210 号】为钢混一层，建筑面积为 1,535.08 平方米，房屋编号：4452210000000185，来源于购买，现作为生产车间。层高约 5 米，外墙贴条形砖，内墙下半身（2 米以下）贴磁砖，以上部分及顶棚扫灰，楼地面为水泥砂浆地面油地坪漆，钢门和铝合金窗，屋面为刚性防水，水电照明为明管铺设。非承重墙少量轻度裂缝，楼地面轻度磨损，门窗有翘裂、松动、腐朽现象，外墙部分空鼓、裂缝和剥落，内部装饰剥落，整体保养情况一般。

厂区内五幢【粤房地权证字揭东县字第 0001000214 号】为钢混二层，建筑面积为 420.03 平方米，房屋编号：4452210000000186，来源于购买，现为包装车间。总高约 6 米，外墙贴马赛克，内墙及顶棚扫灰，楼地面为水泥砂浆地面，钢门和铝合金窗，屋面为刚性防水，水电照明为明管铺设。非承重墙少量轻度裂缝，楼地面轻度磨损，门窗有翘裂、松动、腐朽现象，外墙部分空鼓、裂缝和剥落，内部装饰剥落，整体保养情况一般。

厂区内 C 幢【粤房地权证字揭东县字第 0001000211 号】为钢混三层，建筑面积为 2,025.74 平方米，房屋编号：4452210000000187，来源于购买，现为空置状态。总高约

10 米，外墙贴条形砖，内墙及顶棚扫灰，楼地面首层铺花岗岩和抛光砖、二三楼为水磨石地面，钢门和铝合金窗，消防楼梯踏面为水磨石，钢混扶手，屋面为刚性防水，水电照明为明管铺设。非承重墙少量轻度裂缝，楼地面轻度磨损，门窗有翘裂、松动、腐朽现象，外墙部分空鼓、裂缝和剥落，内部装饰剥落，整体保养情况一般。

厂区内 D 幢【粤房地权证字揭东县字第 0001000212 号】为钢混三层，建筑面积为 1,602.00 平方米，房屋编号：4452210000000188，来源于购买，现为办公楼和实验室。总高约 10 米，外墙贴条形砖，内墙及顶棚扫灰，楼地面首层铺花岗岩和抛光砖、二三楼为水磨石地面，钢门和铝合金窗，消防楼梯踏面为水磨石，钢混扶手，屋面为刚性防水，水电照明为明管铺设。二楼办公室及小餐厅为新装修状态，整体保养情况一般。

3、设备类

奇鹏生物科技设备主要包括：

- (1) 分离机、浓缩机、果糖生产线等生产设备；
- (2) 电脑、打印机等办公设备。

以上设备均位于奇鹏生物科技办公室以及生产车间等。

4、在建工程

在建工程为位于揭东试验区枫口桥原收费站南侧厂区内的在建生产车间，已取得建设工程规划许可证【建字第试 2010-008 号】和建设工程施工许可证【编号 445221201106070101】，规划建筑面积为 7,428.00 平方米。根据施工合同，开工日期为 2010 年 11 月 6 日，预计完工日期为 2012 年 11 月 5 日，截止至评估基准日，主体工程及设备安装工程均已完成，尚未进行验收，总体形象进度达到 98%。

5、土地使用权

土地使用权位于揭东试验区枫口桥原收费站南侧，于 2010 年 10 月份购买所得，已取得土地使用权证【揭东国用(2010)第 111/112/113/114 号】，对应的宗地编号为【06100498/499/496/497】，地籍图号：2604.40-39443.00，土地面积为 18,667.00 平方米，土地性质为出让，土地用途为工业用地，终止于 2046 年 4 月 15 日，无他项权利。东至 206 国道，南至海福饲料，西至榕江，北至利顺面粉厂。地上已建成多栋房屋建筑物，达到五通一平的开发程度。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

被评估单位未申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产

被评估单位未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其定义

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任何强迫压制的情况下，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

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2012 年 9 月 30 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是考虑期末有利于被评估单位进行资产清查确定的；
- 2、评估基准日的选定是委托方、被评估单位与评估机构共同商定的；
- 3、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、委托方和受托方签署的资产评估业务委托协议；
- 2、相关经济行为文件。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 3、《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的意见》（国办发[2001]102 号，2001 年）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；

5、《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);

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过);

7、《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订);

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院第12次常务会议通过);

9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》(国务院令第55号,1990年5月19日);

10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号,2004年10月21日);

11、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号,2006年8月31日);

12、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》(计价格(1995)1628号,1995年10月24日);

13、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44号,2001年2月13日);

14、国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发(2008)3号,2008年1月3日)。

(三) 准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);

- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（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）；
- 8、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 10、《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）；
- 11、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 12、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
- 13、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；
- 14、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230号；
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 16、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 17、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）。

（四）权属依据

- 1、房地产权证、土地使用权证、建设工程规划许可证；
- 2、重要设备发票和合同；
- 3、其他产权资料。

(五) 取价依据

- 1、立信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所信会师粤报字[2012]第 00186 号审计报告；
- 2、奇鹏生物科技提供的前三年度审计报告、基准日资产评估明细表等财务数据；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 5、关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知【发改价格[2007]670 号】；
- 6、广东省物价局关于取消和降低涉及住房建设收费的通知【粤价[2001]323 号】；
- 7、原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 8、《广东省建筑工程综合定额》、《广东省建筑工程计价办法》、《广东省装饰装修工程综合定额》、《广东省装饰装修工程计价办法》（2010 年）；
- 9、《机电产品报价手册》（2012，机械工业出版社）；
- 10、《全国办公设备及家用电器报价》；
- 11、《中国机电产品价格数据库查询系统》；
- 12、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 13、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 14、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

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，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。目前我国企业、股权等交易市场不发达，故难以找到与被评估企业相同或相类似的参照物。相关交易信息从公开途径难以获取，故有关调整的指标、技术参数无法获取。因此本次评估无法选用市场法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

被评估单位 2011 年经营情况发生转变（净利润与上年相比下滑 98.61%），2012 年 1-10 月亏损额更高达 338.41 万元，由于经营情况的巨大变化，被评估单位未能对其未来年度的收益与风险进行估计预测，因此本次评估未采用收益法进行评估。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

本次评估以资产的持续使用和公开市场为前提，遵照中国有关资产评估的法令、法

规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本和收益，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法计算确定评估值。

（二）资产基础法方法说明

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。评估中在假设奇鹏生物科技持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取如下具体方法进行评估：

1、流动资产评估方法

本次评估对于货币资金中人民币部分，以清查核实的账面值作为评估值；

本次评估对于应收账款、预付账款、其他应收款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

本次评估对于周转材料以清查核实后的账面值作为评估值，对于产成品，根据评估基准日时的产品销售利润情况确定评估值。

2、固定资产评估方法

对于房屋建筑物采用重置成本法进行。重置成本法计算公式为：评估值=重置全价×成新率

对于设备采用重置成本法进行。设备重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

3、在建工程评估方法

对于在建工程采用重置成本法进行。

4、无形资产评估方法

对于无形资产——土地使用权，采用市场比较法进行评估。市场比较法是在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素差别，修正得出估价对象在估价基准日的地价的一种方法。

5、负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后被评估单位所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在委托方确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托方、被评估单位洽谈项目资产评估事宜。本公司人员实地考察了奇鹏生物科技经营办公环境、产品生产流程并听取了奇鹏生物科技情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托方明确提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了资产评估协议书。

（二）资产清查

签署了资产评估协议书之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，

奇鹏生物科技专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，对存货、固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明、会计报表、财务账卡、组织结构图和生产流程图等评估所需资料。

在奇鹏生物科技资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对。将待评估资产的账目、卡片等，与其他资料进行核对，检查资产的名称、数量、单位、型号、购置时间、账面价值等是否一致，并根据会计报表、财务账，对奇鹏生物科技经营成果的真实性作出鉴定；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对固定资产逐项进行实地盘点，根据存货明细账，对存货进行核实。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

九、评估假设

1、假设条件

(1) 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响

(2) 根据被评估单位评估基准日资产的实际状况，假设其持续经营。

(3) 奇鹏生物科技未来的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

(4) 假设奇鹏生物科技完全遵守所有有关的法律法规。

(5) 假设奇鹏生物科技未来将采取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基本一致。

(6) 假设奇鹏生物科技在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、规模、方式与目前方向保持一致。

(7) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(8) 假设奇鹏生物科技的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响。

(9) 假设未来没有来自企业外部的新增追加投资影响企业的生产能力。

(10) 假设奇鹏生物科技在未来的经营期内，保持评估基准日的负债水平，资产结构不发生重大变化。

(11) 假设奇鹏生物科技的经营成本和期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动。

(12) 假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响。

(13) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(14) 本次评估对产权不完整但确属被评估单位的资产，评估时假设其已具有完整产权，且评估结果中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用。企业在正常经营条件下持续经营，公司的经营项目和服务基本保持不变；

假设以上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，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。

2、评估限制条件

(1) 本评估结果建立在被评估单位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；

(2) 本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响。

(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。

本评估结果仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

十、评估结论

(一) 运用资产基础法的评估结果

评估基准日 2012 年 9 月 30 日时，奇鹏生物科技的全部资产账面值为 18,785.90 万元，评估值为 19,784.00 万元，增幅 5.31%；负债账面值为 6,858.04 万元，评估值为 6,858.04

万元，无增减；净资产账面值为 11,927.86 万元，评估值为 12,925.97 万元，增幅 8.37%。

（评估结论详细情况见评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 9 月 30 日

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	9,531.94	9,531.37	-0.57	-0.01
非流动资产	2	9,253.96	10,252.63	998.67	10.79
固定资产	3	7,156.93	7,836.53	679.60	9.50
在建工程	4	1,388.47	1,611.48	223.01	16.06
无形资产	5	708.56	804.62	96.06	13.56
资产总计	6	18,785.90	19,784.00	998.10	5.31
流动负债	7	6,858.04	6,858.04	0.00	0.00
非流动负债	8	0.00	0.00		
负债合计	9	6,858.04	6,858.04	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	10	11,927.86	12,925.97	998.11	8.37

运用资产基础法，经过评估测算，浪奇实业持有的奇鹏生物科技 18% 的股东部分权益的评估值为 2,326.67 万元。

在确定该股权价值时，评估师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，也没有考虑流动性对评估对象价值可能产生的影响。

十一、特别事项说明

（一）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。但奇鹏生物科技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）评估人员已关注流动性对评估对象价值的影响，但结合本次评估目的，评估人员认为流动性对评估对象价值没有产生重大影响，故评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(三) 立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所以对奇鹏生物科技的财务状况进行了审计工作,并出具了信会师粤报字[2012]第 00186 号审计报告,本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

(四) 本评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据,并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求,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。

(五) 本项目评估过程中,我们未获告知被评估企业存在资产抵押、对外担保、违约责任等事项,评估时未考虑被评估企业任何可能存在的抵押、担保、违约责任等因素对评估结果的影响。

(六) 对被评估单位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。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(四) 评估报告的使用有效期:本评估结论自评估基准日起一年内有效,即评估结论有效期为 2012 年 9 月 30 日至 2013 年 9 月 29 日。超过一年,需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一二年十一月二十日。

(本页以下无正文)

法 定 代 表 人：陈喜佟

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国注册资产评估师：潘赤戈

中国·广州

中国注册资产评估师：晏 帆