

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

东方集团股份有限公司拟收购厦门养生豆源贸易有限公司  
所持厦门银祥豆制品有限公司股权项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2018）第 010836 号

共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.



日期：2018年8月27日

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔3层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

# 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型及其定义 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	23
九、评估假设 .....	24
十、评估结论 .....	25
十一、特别事项说明 .....	27
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	31
十三、资产评估报告日 .....	32
资产评估报告附件 .....	34

# 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。

三、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。

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、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、我们已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；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，且已提请委托人和相关当事人完善产权。

## 东方集团股份有限公司拟收购厦门养生豆源贸易有限公司所持

### 厦门银祥豆制品有限公司股权项目

# 资产评估报告摘要

中同华评报字（2018）第 010836 号

#### 东方集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对厦门银祥豆制品有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为东方集团股份有限公司股权收购行为提供价值参考依据。

评估对象：厦门银祥豆制品有限公司的股东全部权益。

评估范围：厦门银祥豆制品有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、长期待摊费用、流动负债和其他非流动负债（递延收益）。

评估基准日：2018年5月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

#### 资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	3,542.73			
2 非流动资产	2,668.12			
3 固定资产	2,531.28			
4 在建工程	1.16			
5 长期待摊费用	128.63			
6 递延所得税资产	7.05			
7 资产总计	6,210.85			
8 流动负债	4,694.03			
9 非流动负债	34.33			
10 负债合计	4,728.36			

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%
11 净资产（所有者权益）	1,482.49	12,020.00	10,537.51	710.80

**特别事项说明：**

1. 截止评估基准日，厦门银祥豆制品有限公司共取得两项商标许可，详情如下：

序号	注册号	类别	商标名称	商标图案	注册人	许可期限
1	5586538	29	银祥字样及太阳图		厦门银祥集团有限公司	2011年10月10日至 2019年5月27日
2	3251889	29	银祥字样		厦门银祥集团有限公司	2013年7月28日至 2023年7月27日

厦门银祥集团有限公司与厦门银祥豆制品有限公司就上表两项商标已签订《商标许可合同》，约定在商标许可期限内由厦门银祥豆制品有限公司无偿使用。其中，第5586538号注册商标于2012年5月18日在国家工商行政管理总局商标局办理了商标使用许可合同备案，备案号：201122576；第3251889号注册商标于2013年12月31日在国家工商行政管理总局商标局办理了商标使用许可合同备案，备案号：201318246。

根据厦门银祥集团有限公司承诺：(1)银祥集团公司将无偿许可厦门银祥豆制品有限公司使用上述两项商标；(2)上述注册商标有效期限到期后将积极办理商标续期工作，继续积极为厦门银祥豆制品有限公司办理商标无偿使用许可合同备案工作，仍将无限期地无偿许可给厦门银祥豆制品有限公司使用。

2.截止评估基准日，厦门银祥豆制品有限公司房屋建筑物尚未办理所有权证，其中土地使用权(面积为11679.36m<sup>2</sup>)为租赁厦门银祥肉业有限公司，厦门银祥肉业有限公司承诺，在土地剩余使用期内(2053年11月18日)，除国家土地使用税政策调整外，年租金8.6万元(含土地使用税4元/平方米，如土地使用税由厦门银祥豆制品有限公司自行缴纳则年租金作相应的扣除)将保持不变并将持续租赁给厦门银祥豆制品有限公司生产经营使用。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 东方集团股份有限公司拟收购厦门养生豆源贸易有限公司所持 厦门银祥豆制品有限公司股权项目

## 资产评估报告正文 中同华评报字（2018）第 010836 号

### 东方集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位（公司）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对东方集团股份有限公司拟收购厦门养生豆源贸易有限公司所持厦门银祥豆制品有限公司股权所涉及的厦门银祥豆制品有限公司股东全部权益在2018年5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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为东方集团股份有限公司，被评估单位为厦门银祥豆制品有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括：厦门养生豆源贸易有限公司及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

##### （一）委托人概况

###### 1. 注册登记情况

企业名称：东方集团股份有限公司（以下简称：“东方集团”或委托人）

统一社会信用代码：91230199126965908A

类型：股份有限公司(上市)

注册地址：黑龙江省哈尔滨市南岗区长江路 368 号经开区大厦第 9 层 901 室

办公地址：黑龙江省哈尔滨市高新技术产业开发区南岗集中区红旗大街 180 号 26 号楼

法定代表人：孙明涛

注册资本：3,714,576,124 元

成立日期：1989-8-16

经营范围：粮食收购。货物（或技术）进出口（国家禁止的项目除外，国营贸易或国家限制项目取得授权或许可后方可经营）。对外经济技术合作，对外工程承包，职

业中介；物业管理；经销建筑轻工材料，家具，家居装饰材料，建筑机械，五金交电，卫生洁具；生产、销售电接触材料产品，开发无银触头相关产品；粮食销售，水稻种植，优良种子培育、研发。

## 2. 委托人简介

东方集团股份有限公司是一家大型投资控股型企业集团，原主营投资和经营：金融保险业、建材流通业、其他产业等，是中国民生银行、新华人寿保险股份有限公司、海通证券有限公司的大股东之一。2013年，东方集团通过股权收购大成饭店70%股权，主营业务变更为粮油食品业、加工业、金融业、港口交通业、酒店置业。经过产业结构调整，东方集团农业板块完善了园区功能建设，加大了粮食贸易经营量，开展了营销推广活动，拓展了仓储基地业务。目前主要投资和经营的产业有：金融产业、现代农业、港口交通产业、新型城镇化开发产业。

### (二) 被评估单位概况

#### 1. 注册登记情况

企业名称：厦门银祥豆制品有限公司（以下简称：“银祥豆制品”或被评估单位）

统一社会信用代码：91350212791256773T

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：厦门市同安区西柯镇美禾六路99号之五

法定代表人：陈志军

注册资本：1,600.00 万元

成立日期：2006年08月04日

经营范围：豆制品制造；肉制品及副产品加工；米、面制品制造；蛋品加工；冷冻饮品及食用冰制造；其他未列明食品制造；其他未列明农副食品加工；道路货物运输（不含危险货物运输）；谷物、豆及薯类批发；米、面制品及食用油类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他未列明预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；米、面制品及食用油类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他未列明预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；收购农副产品（不含粮食与种子）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；道路货物运输（不含危险货物运输）。

## 2. 企业历史沿革

(1) 2006年8月4日银祥豆制品设立

2006年8月厦门银祥肉业有限公司和陈琼华共同出资设立银祥豆制品，注册资本100.00万元。2006年7月7日，福建中盛联盟会计师事务所有限公司出具福中联内验字【2006】第Y200号《验资报告》审验，截至2006年7月7日止，公司已收到厦门银祥肉业有限公司、陈琼华缴纳的实收资本合计人民币100.00万元，出资形式为货币出资。2006年8月4日，银祥豆制品向厦门市工商行政管理局同安分局领取了注册号为3502121001346的《企业法人营业执照》。银祥豆制品设立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资形式	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	厦门银祥肉业有限公司	货币	60.00	60.00
2	陈琼华	货币	40.00	40.00
合计			100.00	100.00

(2) 2006年12月第一次增资

2006年12月8日，银祥豆制品股东会决议同意将注册资本增至600.00万元人民币，增加的注册资本由厦门银祥肉业有限公司出资300.00万元人民币和陈琼华出资200.00万元人民币。2006年12月11日，福建中浩会计师事务所有限公司出具福中浩内验字【2006】第Y0326号《验资报告》对该次增资进行了审验。该次增资后银祥豆制品的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	厦门银祥肉业有限公司	360.00	60.00
2	陈琼华	240.00	40.00
合计		600.00	100.00

(3) 2009年5月第一次股权转让

2009年5月15日，银祥豆制品股东会决议同意银祥肉业将360.00万元的出资额转让给厦门银祥集团有限公司。同日，前述转让方与受让方签署《出资转让协议》。该次股权转让后银祥豆制品股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	厦门银祥集团有限公司	360.00	60.00
2	陈琼华	240.00	40.00
合计		600.00	100.00

(4) 2009年6月第二次增资

2009年6月1日，银祥豆制品股东会决议同意将注册资本增至1,600.00万元，增加的注册资本由厦门银祥集团有限公司出资1,000.00万元人民币。2009年6月8日，



厦门普和会计师事务所有限公司出具厦普和内验【2009】第 292 号《验资报告》对该次增资进行了审验。该次增资后银祥豆制品的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	厦门银祥集团有限公司	1,360.00	85.00
2	陈琼华	240.00	15.00
合计		<b>1,600.00</b>	<b>100.00</b>

(5) 2013 年 11 月第二次股权转让

2013 年 11 月 12 日，银祥豆制品股东会决议同意陈琼华将 240.00 万元的出资额转让给厦门银祥投资咨询有限公司。同日，前述转让方与受让方签署《出资转让协议》。该次股权转让后银祥豆制品股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	厦门银祥集团有限公司	1,360.00	85.00
2	厦门银祥投资咨询有限公司	240.00	15.00
合计		<b>1,600.00</b>	<b>100.00</b>

(6) 2018 年 5 月第三次股权转让

2018 年 5 月 25 日，银祥豆制品股东会决议同意厦门银祥集团有限公司将 1,360.00 万元的出资额转让给厦门市养生豆源贸易有限公司。同日，前述转让方与受让方签署《出资转让协议》。该次股权转让后银祥豆制品股权结构如下：

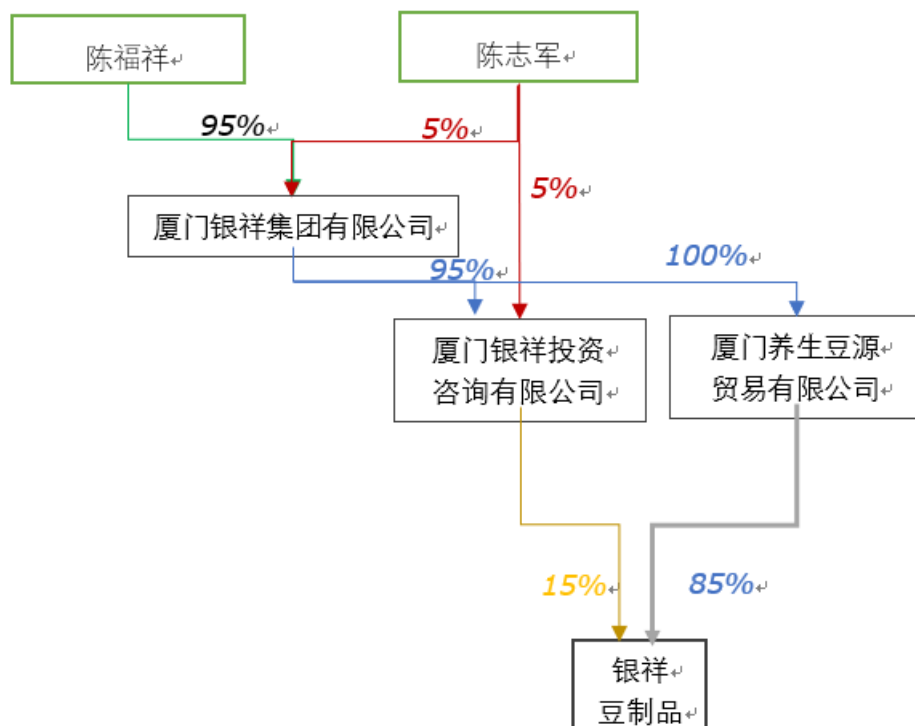
序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	厦门市养生豆源贸易有限公司	1,360.00	85.00
2	厦门银祥投资咨询有限公司	240.00	15.00
合计		<b>1,600.00</b>	<b>100.00</b>

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	厦门市养生豆源贸易有限公司	1,360.00	85
2	厦门银祥投资咨询有限公司	240.00	15
合计		<b>1,600.00</b>	<b>100.00</b>

厦门市养生豆源贸易有限公司、厦门银祥投资咨询有限公司同受厦门银祥集团有限公司控制。其中，厦门银祥集团有限公司持有厦门市养生豆源贸易有限公司 100% 股权、持有厦门银祥投资咨询有限公司 95% 股权。

评估基准日，银祥豆制品股权架构情况如下：



### 3. 主营业务简介

银祥豆制品于 2008 年开始经营，公司拥有 12000 平方标准化的厂房，规模成套的自动化生产设备，同时对供应商超产品实行了全程冷藏和冷链配送，保证产品的安全性和高质量。银祥豆制品是福建省首家获得 QS（SC）认证的企业，也是厦门市最早一家与市工商联手加入生鲜食品安全监管网的豆制品生产企业，并通过了 ISO22000 食品安全体系认证和 ISO14001 环境体系认证。

主要产品包括腐竹、豆腐、豆干、千张、素鸡、豆泡、鲜豆浆、面制品等类别，涉及 160 多种细分单品。同时还成产仙草类小食品、冷冻豆制品等。目前银祥豆制品生产车间可细分为 13 条生产线，具备 28-30 吨/天的生产能力，目前实际产能利用率约在 60%左右。

#### 3.1 公司商业模式

银祥豆制品是以生鲜豆制品加工为主体、以腐竹干货系列产品和冷冻豆制品系列产品为辅的供应链型食品企业,以销定产当天生产隔天配送的生产模式，达到日产自清的效果，以品牌连锁加盟为主的直营直配销售模式，销售区域辐射厦门、漳州、泉州、莆田和福州 5 个地级市。

#### 3.2 公司在行业中的地位

据中国食品工业协会豆制品专业委员会 2016 年度统计：银祥豆制品投豆量在全国

同行业中列为 31 位，销售额列为 30 位。是目前福建省规模最大的豆制品企业，2016 年度被评为“中国豆制品行业品牌 50 强企业”；2017 年被评为“中国豆制品行业质量安全示范单位”；2017 年 9 月成为金砖国家领导人厦门会晤食材供应企业。

3.3 截止基准日，银祥豆制品已获取的主要资质情况如下：

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期或 签发时间	许可内容
1	食品生产许可证	SC12535021201852	厦门市同安区市场 监督管理局	2017.03.31 2021.12.27	蛋制品、豆制品、其他食 品
2	食品经营许可证	JY13502120038305	厦门市同安区市场 监督管理局	2017.03.10 2022.03.09	预包装食品(含冷藏冷冻 食品销售,散装食品)(含 冷藏冷冻食品销售
3	食品安全管理体系 认证证书	001FSMS1700547	中国质量认证中心	2017.12.21 2020.12.20	面筋、日本豆腐、仙草冻; 非发酵豆制品的生产

### 3.4 银祥豆制品销售模式

银祥豆制品是以品牌连锁加盟为主的直营直配销售模式，销售区域辐射厦门、漳州、泉州、莆田和福州 5 个地级市，外设厦门办、漳州办、泉州办和福州办 4 个办事处，按客户类别区分有以下五种销售模式：

(1)加盟渠道：以品牌授权连锁加盟模式，在各大农贸市场设立银祥豆制品专卖加盟店（摊），目前在厦门、漳州、泉州和福州各大农贸市场开设有 490 家银祥豆制品连锁专卖加盟店，也是公司核心渠道。

(2)特通渠道：由公司直营直配，面向企事业单位、厂矿、学校食堂及餐饮配送企业，提供豆制品食材，目前有 201 家合作客户，由公司根据客户订单每日直配到使用单位。主要合作客户包括：厦门大学、集美大学、厦门航空、海底捞、小肥羊、老知青、会展酒店、宸鸿科技、TDK、戴尔、ABB、金龙客车等。

(3)商超渠道：各大 KA 卖场生鲜超市以购销或联营的模式直接合作，目前合作客户门店数有 157 家，主要合作的客户包括：福建永辉、麦德龙、沃尔玛、中闽百汇、华润万家、新华都、家乐福、天虹、乐海、欧尚、福建冠业等。

(4)特许经销渠道：目前已通过安井的部分二级经销商如晋江明阳冷冻、石狮豪光冷冻、厦门金山谷食品经销冻豆腐、冻油泡、油炸豆皮等火锅材料，目前正在与安井商谈冻品经销渠道共用事宜。

(5)电商渠道：与福州朴朴电子建立供货关系（目前在福州厦门开仓 22 家速度非常之快）、美菜、美团等后期要加大与生鲜电商的合作。

(6)直营店：通过银祥肉业公司近 30 家直营门店代销豆制品产品。

### 3.5 主要原材料、能源供应情况：

银祥豆制品的主要供应商为福建北大荒绿色食品有限公司、厦门中禾实业有限公司、厦门后岩山农业专业合作社等，向其采购黄豆、大豆油、鸡蛋、鸭蛋等原材料。

#### 4. 近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

##### 财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 5 月 31 日
流动资产合计	2,003.80	3,207.71	3,542.73
非流动资产合计	2,571.05	2,698.30	2,668.12
资产总计	4,574.85	5,906.01	6,210.85
流动负债合计	3,856.93	4,657.79	4,694.03
非流动负债合计	40.00	36.00	34.33
负债合计	3,896.93	4,693.79	4,728.36
所有者权益合计	677.92	1,212.22	1,482.49

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-5 月
一、营业收入	6,656.14	7,320.43	3,399.84
二、营业成本	4,282.37	4,645.54	2,069.35
三、营业利润	430.34	636.08	371.70
四、利润总额	446.67	663.51	378.53
五、净利润	446.67	561.88	270.27

注：2016 年数据为企业未经审计的原报数据；2017 年、2018 年 1-5 月财务数据已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了大华审字[2018]009947 号无保留意见的审计报告。

#### 5. 税率及税种

序号	主要税种	业务范围	适用税率
1	增值税	初级产品销售、不动产出租	10%
2		销售及加工	16%
3	所得税	/	25%
4	印花税	购销合同	0.03%
5		借款合同	0.005%
6		财务租赁	0.1%
7	附加税	城建税	5%
8		教育费附加	3%
9		地方教育费附加	2%

注：根据《财政部 国家税务总局关于简并增值税税率有关政策的通知》（财税[2017]37 号）的有关规定，自 2017 年 7 月 1 日起，简并增值税税率结构，取消 13% 的增

增值税税率。因此，公司相关增值税税目的税率由 13% 下调为 11%。

根据《财政部 国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）的有关规定，自 2018 年 5 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17% 和 11% 税率的，税率分别调整为 16%、10%。因此公司相关增值税税目的税率分别由 17% 和 11% 调整为 16% 和 10%。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人和被评估单位为交易关系。

## 二、评估目的

根据东方集团股份有限公司重大事项停牌进展公告(公告编号：临2018-047)，公司拟收购厦门银祥集团有限公司下属厦门养生豆源贸易有限公司持有的厦门银祥豆制品有限公司股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是银祥豆制品的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是银祥豆制品的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	<b>流动资产合计</b>	<b>35,427,330.77</b>
1	货币资金	3,373,646.45
2	应收账款	4,828,986.20
3	预付款项	609,665.70
4	其他应收款	20,314,897.95
5	存货	5,880,772.82
6	其他流动资产	419,361.65
二	<b>非流动资产合计</b>	<b>26,681,175.39</b>
1	固定资产	25,312,790.21
2	在建工程	11,599.25
3	长期待摊费用	1,286,260.44
4	递延所得税资产	70,525.49
三	<b>资产总计</b>	<b>62,108,506.16</b>
四	<b>流动负债</b>	<b>46,940,278.46</b>
1	短期借款	35,720,000.00
2	应付账款	5,980,441.88
3	预收款项	723,685.58
4	应付职工薪酬	1,673,780.76
5	应交税费	1,440,857.25

序号	科目名称	账面价值
6	其他应付款	1,401,512.99
五	<b>非流动负债</b>	<b>343,333.33</b>
1	递延收益	343,333.33
六	<b>负债总计</b>	<b>47,283,611.79</b>
七	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>14,824,894.37</b>

（一）委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了大华审字[2018]009947号无保留意见的审计报告。

（二）企业申报的表外资产的情况

银祥豆制品共两项商标许可，详情如下：

序号	注册号	类别	商标名称	商标图案	注册人	许可期限
1	5586538	29	银祥字样及太阳图		厦门银祥集团有限公司	2011年10月10日至 2019年5月27日
2	3251889	29	银祥字样		厦门银祥集团有限公司	2013年7月28日至 2023年7月27日

根据厦门银祥集团有限公司承诺，商标有效期内将无偿许可银祥豆制品使用上述两项商标。

（三）引用其他机构出具的报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年5月31日；

评估基准日是由委托人根据经济行为的实现原因确定的。

#### 六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 东方集团股份有限公司重大事项停牌进展公告(公告编号：临2018-047)。

## (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

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. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

4. 《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)；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

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) 及其实施条例；

7. 《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) 及其实施条例；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第538号令, 2008)及相关修订(2018年修订版)；

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

10. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 2017)；

11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

## (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(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〔2017〕31号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32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〔2017〕34号)；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号)；

8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
13. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

#### (四) 权属依据

1. 房屋所有权承诺;
2. 设备购买合同、发票;
3. 机动车行驶证;
4. 有关协议、合同;
5. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表;
2. 本次专项审计报告;
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票、付款凭证等财务、经营资料;
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
5. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);
7. 《2018 年机电产品报价手册》(机械工业出版社);
8. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号);
9. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号);
10. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号);
11. 《国家发展改革委、建设部关于印发<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);
12. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知(发改价格



(2015) 299 号);

13. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);

14. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》(FJYD-101-2017);

15. 《福建省通用安装工程预算定额》(FJYD-301-2017~ FJYD-311-2017);

16. 《福建省市政工程预算定额》(FJYD-401-2017~ FJYD-409-2017);

17. 《福建省建筑安装工程费用定额》(2017 版);

18. 闽建筑[2018]10 号《关于调整我省房屋建筑与市政基础设施工程计价依据增值税税率有关事项的通知》;

19. 住房和城乡建设部、财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知(建标[2013]44 号);

20. 住房和城乡建设部《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标函〔2016〕4 号);

21. 《厦门市工程造价信息》(2018 年 5 月);

22. 国家宏观、行业统计分析资料;

23. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料;

24. 可比上市公司的相关资料;

25. WIND 数据库;

26. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (六) 其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;

2. 东方集团与中同华签订的《资产评估委托合同》;

3. 被评估单位相关人员访谈记录;

4. 被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则,确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为豆制品加工业务，在营业模式、市场定位等方面具有差异性，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：被评估单位评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

## （二）评估方法简介

### 1. 收益法

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$  为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R<sub>i</sub>：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P<sub>n</sub>：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

i. 自由现金流 R<sub>i</sub> 的确定

R<sub>i</sub> = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

ii. 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R<sub>e</sub>：权益资本成本；R<sub>d</sub>：负息负债资本成本；T：所得税率。

iii. 权益资本成本 R<sub>e</sub> 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R<sub>e</sub> 为股权回报率；R<sub>f</sub> 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R<sub>s</sub> 为公司特有风险超额回报率

iv. 终值 P<sub>n</sub> 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。经分析企业经营特点后，本次采用固定增长模型，增长率取零。

v. 非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$  的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用资产基础法进行评估。

## 2. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

### 流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照审计师的账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

3. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

#### 4. 存货

原材料：根据核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

在库低值易耗品：主要为外购的备品备件及相关耗材，根据核实后的数量乘以现行市场购买价确定其评估值。

产成品：对于畅销产品和已销定产的产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金（含营业税金及附加、所得税）确定评估值；对于正常销售产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强销售产品，根据其不含税销售价格减销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销产品根据其可收回净收益确定评估值。报废产品在待处理流动资产中按其残值确定评估值。跌价准备按零确定评估值。

在产品：对仅领用的生产材料，尚未投入生产工序的在产品，其成本仅反映材料成本，其评估方法同原材料；对于已投入生产的在产品，根据其完工率参照产成品的

评估方法评估计算在产品评估价值。

## 5. 其他流动资产

其他流动资产主要核算的内容为待摊及预提费用，在核实与其他资产不重不漏的原则下，以尚存的权益作为评估值。

## 非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括建构筑物、机器设备、在建工程、长期待摊费用、递延所得税资产。

### 1. 建构筑物

根据评估对象特点，对房屋建构筑物主要采用重置成本法进行评估。

#### 房屋建筑物的重置成本法

计算公式为

评估值=重置全价×成新率

#### 1) 重置全价的确定

重置全价=(不含税)建筑安装工程造价+(不含税)前期费用及其它费用+资金成本

##### (1) 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价为建筑装饰工程及安装工程的总价，主要采用预(决)算调整法、类比系数调整法和单方造价指标估算法进行计算。

##### (2) 前期费用及其它费用

根据国家规定收取的建设工程相关费用确定工程建设前期费用及其他费用，主要包括建设单位管理费、工程监理费、环境影响评价费、项目建议书费及可行性研究费、勘察设计费、招投标代理费等，详见下表。

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	取费基数	取费依据
1	建设项目前期工作咨询费	0.42	0.40	建安工程造价	发改价格〔2015〕299号, 参计价格〔1999〕1283号
2	工程勘察设计费	3.57	3.37	建安工程造价	发改价格〔2015〕299号, 参计价格[2002]10号
3	招标代理费	0.30	0.28	建安工程造价	发改价格〔2015〕299号, 参计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
4	工程监理费	2.25	2.12	建安工程造价	发改价格〔2015〕299号, 参发改价格〔2007〕670号
5	环境影响咨询费	0.16	0.15	建安工程造价	发改价格〔2015〕299号, 参计价格[2002]125号、发改价格[2011]534号
6	建设单位管理费	1.63	1.63	建安工程造价	财政部 财建[2016]504号
	合计	8.33	7.95		

### (3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = 【建安工程造价(含税) + 前期及费用其他费用(含税)】 × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

评估基准日 2018 年 5 月 31 日执行的银行贷款利率如下：

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.9

#### 2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

##### (1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

##### (2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重

#### 2. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

##### A. 机器设备

## 1)重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

### (1) 购置价

机器设备：主要通过查阅《2018 机电产品报价手册》、参考设备的合同价格确定。对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

### (2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。本次委估的国产设备，供应商基本负责运输，因此除个别特种设备需要运输外，其他设备不需要运费。

### (3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

设备基础费用，基础建筑工程造价含在房屋建筑物中评估。

### (4) 其他费用

前期及其他费用包括建设管理费、工程监理费、勘察设计费、环评费、前期工作咨询费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费(以上均含税)之和。

本次基准日前期及其他费用具体计算的项目及相关费率情况同房屋建筑物。

### (5) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

### (6) 可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价/(1+16%)×16%+(运杂费+安装工程费+基础费)/(1+10%)×10%+其他费用可抵税金额。

## 2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

## B. 车辆

### 1) 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据国可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=购置价×16%/（1+16%）

其他费用包括车检照费等，按 500 元计算。

### 2) 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

## C. 电子设备

### 1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

### 2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

D. 对于闲置、待报废的设备、逾龄电子设备，按可变现净值、残值或二手价确定评估值。



### 3. 在建工程

经核实，账面在建工程为历史年度固定资产转固的结余，属于长期挂账性质，评估值为零。

### 4. 长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的的实现后的资产所有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值；对于改造性质的长期待摊费用，在核实与固定资产不重不漏的原值下，对其价值可固定资产中反映的待摊费用评估值为零。

### 5. 递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提坏账准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

### 流动负债、非流动负债的评估

负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他非流动负债(递延收益)。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估

算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

#### **(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段**

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

### **九、评估假设**

#### **(一) 一般假设**

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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.公开市场假设：假设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。

3.持续使用假设：假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产（如租用的土地以及商标无偿许可等）和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将以目前状态继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

#### **(二)特殊假设**

1. 本次评估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. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职且稳定，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的并经双方确认的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9. 假定被评估单位目前拥有的、从事经工商行政管理部门核准之经营范围所涉业务而必需的主要资质、食品经营许可等证书在有效期到期后能顺利取得新核发证书，在整个预测期内均能取得行业许可以保证持续经营能力；

10. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对银祥豆制品股东全部权益价值进行评估。银祥豆制品截止评估基准日 2018 年 5 月 31 日经审计后资产账面价值为 6,210.85 万元，负债为 4,728.36 万元，净资产为 1,482.49 万元。

### （一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为 6,210.85 万元，评估值为 6,546.94 万元，增值率 5.41%；负债账面价值为 4,728.36 万元，评估值为 4,702.61 万元，减值率 0.54%；净资产账面价值为 1,482.49 万元，评估值为 1,844.33 万元，增值率 24.41%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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%
1 流动资产	3,542.73	3,534.05	-8.68	-0.25
2 非流动资产	2,668.12	3,012.89	344.77	12.92
3 固定资产	2,531.28	2,993.75	462.47	18.27
4 在建工程	1.16	-	-1.16	-100.00
5 长期待摊费用	128.63	12.09	-116.54	-90.60
6 递延所得税资产	7.05	7.05	-	-

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%
7	资产总计	6,210.85	6,546.94	336.09	5.41
8	流动负债	4,694.03	4,694.03	-	-
9	非流动负债	34.33	8.58	-25.75	-75.01
10	负债合计	4,728.36	4,702.61	-25.75	-0.54
11	净资产（所有者权益）	1,482.49	1,844.33	361.84	24.41

## （二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为12,020.00万元，增值率710.80%。

## （三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为1,844.33万元；收益法的评估值12,020.00万元，两种方法的评估结果差异10,175.67万元，差异率552%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济及工艺装备水平的变化而变化；资产基础法评估结果与该等资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的资产与负债价值具有较大关联。

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。被评估单位主要从事豆制品深加工业务，实现了传统豆制品的工业化生产，收益法评估结果不仅与公司实物资产存在一定关联，亦能反映公司所积累的渠道建设、客户资源等因素的价值贡献。

综上所述，两种评估方法对应的评估结果产生差异。

## （3）评估结果的选取

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。银祥豆制品成立于2006年，经过10多年的发展和积累，公司已形成了自己特有的经营理念、经营策略和销售模式。银祥豆制品是福建省首家获得QS（SC）认证的企业，也是最早一家与厦门市工商联手加入生鲜食品安全监管网的豆制品生产企业，并通过了ISO22000食品安全体系认证和ISO14001环境体系认证；银祥豆制品不仅成为福建“放心豆制品”品牌，2016年度被评为“中国豆制品行业品牌50

强企业”，2017年被评为“中国豆制品行业质量安全示范单位”，2017年9月成为金砖国家领导人厦门会晤食材供应企业。评估师经过对银祥豆制品财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、股权收购的评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映银祥豆制品的股东权益价值。

基于以上因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：银祥豆制品的股东全部权益价值评估结果为12,020.00万元。

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

#### （一）引用报告事项

无。

#### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

1.截至评估基准日，纳入本次评估范围的三项房屋建筑物合计面积 12,384.32 m<sup>2</sup>，均未办理产权证。被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；产权证房产的面积是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如以后取得的房产证上的面积与评估采用的面积不一致，应按证载面积调整相应的评估结果。同时本次评估未考虑办证费用对评估值的影响。

未办证房产统计表

序号	建筑物名称	建成日期	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权属公司	备注
1	豆制品生产厂房	2008/10/31	6,215.34	银祥豆制品	
2	豆制品厂房（第三层）	2017/2/1	1,762.00	银祥豆制品	未报建
3	黄豆仓库 1	2012/8/1	2,500.00	银祥豆制品	未报建
4	豆制品仓库 2	2008/10/31	1,906.98	银祥豆制品	
			12,384.32		

2.本次评估范围内的建筑物面积合计 12,384.32 m<sup>2</sup>，其中有两项房屋建筑物合计面积 4,262.00 m<sup>2</sup>被评估单位未提供报建手续，评估值未考虑该部分资产可能需要追加的税费以及规划审批瑕疵对评结论的影响，在确定评估范围时，评估师已提请委托人及相关当事方关注未报建面积对评估结果的影响。

#### （三）评估程序受到限制事项

无。

#### (四) 评估资料不完整事项

无。

#### (五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

序号	原告	被告	审级	案由	受理法院	涉及争议金额/万元	判决时间	判决结果	执行进度
1	卓志荣	银祥豆制品	一审	生命权健康权身体权纠纷	福建省厦门市同安区人民法院	14.53	/	尚未开庭	进行中
2	银祥豆制品	艾美百货(漳州)有限公司	一审	买卖合同纠纷	漳州市芗城区人民法院	3.26	2018.5.30	被告艾美百货(漳州)有限公司应于本判决发生法律效力之日起十日内支付原告厦门银祥豆制品有限公司货款 32602 元。	判决书中

本次评估未考虑前述或有事项对评估结论的影响。

#### (六) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

1. 截止评估基准日,银祥豆制品办公及生产地址为厦门市同安区西柯镇美禾六路99号(西柯食品工业园-银祥肉业地块),该地块由厦门银祥肉业有限公司(简称:银祥肉业公司)于2003年通过出让的方式取得了国有土地使用权,后又签订了《国有建设用地使用权出让合同》(补充合同),银祥肉业公司所属的土地使用权面积调整为162,038.584平方米,土地终止日期为2053年11月18日。

银祥豆制品租赁银祥肉业公司的土地使用权作为经营及生产场所,租赁土地面积为11679.36 m<sup>2</sup>,根据协议年租金合计为8.6万元(含土地使用税4元/平方米,如土地使用税银祥豆制品自行缴纳则年租金作相应的扣除)。厦门银祥肉业有限公司承诺,在土地剩余使用期内(2053年11月18日),除国家土地使用税政策调整外,年租金将保持不变并将持续租赁给银祥豆制品生产经营使用。

2.截止评估基准日,厦门银祥豆制品有限公司共取得两项商标许可,详情如下:

序号	注册号	类别	商标名称	商标图案	注册人	许可期限
1	5586538	29	银祥字样及太阳图		厦门银祥集团有限公司	2011年10月10日至2019年5月27日
2	3251889	29	银祥字样		厦门银祥集团有限公司	2013年7月28日至2023年7月27日

厦门银祥集团有限公司与厦门银祥豆制品有限公司就上表两项商标已签订《商标许可合同》,约定在商标许可期限内由厦门银祥豆制品有限公司无偿使用。其中,第5586538号注册商标于2012年5月18日在国家工商行政管理总局商标局办理了商标使用许可合同备案,备案号:201122576;第3251889号注册商标于2013年12月31日在国家工商行政管理总局商标局办理了商标使用许可合同备案,备案号:201318246。

根据厦门银祥集团有限公司承诺：(1)银祥集团公司将无偿许可厦门银祥豆制品有限公司使用上述两项商标；(2)上述注册商标有效期限到期后将积极办理商标续期工作，继续积极为厦门银祥豆制品有限公司办理商标无偿使用许可合同备案工作，仍将无限期地无偿许可给厦门银祥豆制品有限公司使用。

如果今后厦门银祥集团有限公司没有继续以无偿方式许可厦门银祥豆制品有限公司使用，则本评估结论失效。

### 3.借款、抵押及保证事项

#### 3.1银祥豆制品作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门银祥油脂有限公司 <sup>注1</sup>	2,000,000.00	2018/1/29	2018/7/30	否
合计	2,000,000.00			

关联担保情况说明：

注1：厦门银祥油脂有限公司与华夏银行股份有限公司厦门分行签订《国内信用证开证合同》，开立人民币1,000.00万元的信用证，期限自2018年1月29日至2018年7月30日。公司以人民币200.00万元的定期存单作为为质押担保。截至2018年5月31日止，厦门银祥油脂有限公司未偿还信用证金额为1,000.00万元。

#### 3.2 银祥豆制品作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	借款余额
厦门银祥集团有限公司 <sup>注1</sup>	20,000,000.00	2018/4/9	2019/5/10	否	20,000,000.00
陈福祥	20,000,000.00	2018/4/9	2019/5/10	否	
厦门银祥集团有限公司 <sup>注2</sup>	605,000,000.00	2017/5/15	2019/6/15	否	10,000,000.00
陈福祥		2017/5/15	2019/6/15	否	
陈志军		2017/5/15	2019/6/15	否	
陈琼华 <sup>注3</sup>	5,720,000.00	2018/1/26	2019/1/26	否	5,720,000.00
合计	650,720,000.00				35,270,000.00

(1) 银祥豆制品与兴业银行股份有限公司厦门分行签订了《流动资金借款合同》，合同编号：兴银厦翔业流贷字 20189012 号，借款金额 2000 万元，借款期限为 2018 年 5 月 11 日至 2019 年 5 月 10 日。

本借款合同担保方式为：担保人厦门银祥集团有限公司、陈福祥与贷款人签订的编号为兴银厦翔业额保字 20189005A 号、兴银厦翔业额保字 20189005B 号《最高额保证合同》，由其提供最高额担保。

(2) 银祥豆制品与厦门银行股份有限公司行签订了《厦门银行授信额度协议》，

合同编号：GNST2017050101，授信人为银祥豆制品在内的共 6 家关联公司，授信总金额陆亿零伍佰万元整，授信期间 2017 年 5 月 15 日至 2018 年 5 月 15 日。在该授信合同下，银祥豆制品共借款 1000 万元。

本借款合同担保方式为：担保人厦门银祥集团有限公司、陈福祥、陈志军与贷款人签订的编号为：GNST2017050101 保《厦门银行最高额保证合同》由其提供最高额担保。

(3) 银祥豆制品与华夏银行股份有限公司厦门分行签订了《流动资金借款合同》，合同编号：XMZX0410120180003，借款金额 572 万元，借款期限为 2018 年 1 月 26 日至 2019 年 1 月 26 日。

本借款合同担保方式为：质押人陈琼华与贷款人签订的编号为 XMZX0410120180003-31《个人质押合同》，由其个人储蓄存单提供质押保证。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项  
无。

#### (八) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。



5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

7. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8. 本评估结论未考虑控股权产生的溢价或少数股权折价的影响。

9. 本评估结论未考虑流动性的影响。

10. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(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) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；

(七) 本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2018年8月27日。

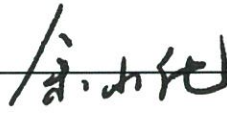
(以下无正文)

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：宋恩杰



资产评估师：余小化



北京中同华资产评估有限公司

2018年8月27日

