

中广信评报字[2015]第 443 号

广州东凌粮油股份有限公司拟将全资子公司广州东凌特种油脂有限公司 100%股权转让给广州植之元油脂实业有限公司涉及广州东凌特种油脂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：广州东凌粮油股份有限公司

被评估单位：广州东凌特种油脂有限公司

报告提交日期：二〇一五年九月九日

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 | 1 |
| 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、产权持有者及其他评估报告使用者 | 6 |
| 三、评估目的 | 12 |
| 四、评估范围及对象 | 12 |
| 五、评估基准日 | 14 |
| 六、价值类型及定义 | 15 |
| 七、评估依据 | 16 |
| 八、评估方法 | 19 |
| 九、评估过程 | 22 |
| 十、评估假设 | 23 |
| 十一、评估结论 | 26 |
| 十二、特别事项说明 | 27 |
| 十三、评估报告使用限制说明 | 28 |
| 十四、评估报告日 | 29 |
| 资产评估书备查文件目录 | 31 |

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理解评估结论，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州东凌粮油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，对广州东凌特种油脂有限公司股东全部权益价值进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

委托方：广州东凌粮油股份有限公司

被评估单位：广州东凌特种油脂有限公司（以下简称“东凌特油公司”）

主要产权持有者：广州东凌特种油脂有限公司的产权持有人为广州东凌粮油股份有限公司。

经济行为：根据广州东凌粮油股份有限公司股东会决议文件，广州东凌粮油股份有限公司拟将全资子公司广州东凌特种油脂有限公司 100%股权转让给广州植之元油脂实业有限公司，拟聘请广东中广信资产评估有限公司对广州东凌特种油脂有限公司截止至 2015 年 7 月 31 日账面列示的资产和负债进行评估并出具评估报告。

评估目的：为广州东凌粮油股份有限公司拟将全资子公司广州东凌特种油脂有限公司 100%股权转让给广州植之元油脂实业有限公司涉及的广州东凌特种油脂有限公司股东全部权益价值在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

评估范围与对象：本次评估对象为本次评估经济行为所对应广州东凌特种油脂有限公司的股东全部权益；本次评估的范围是广州东凌特种油脂有限公司评估基准日公司账面列示的全部资产及相关负债。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。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：2015 年 7 月 31 日。

主要评估方法：资产基础法

评估结论：广州东凌特种油脂有限公司之股东全部权益价值在持续经营下于 2015 年 7 月 31 日的市场价值评估结果如下：

评估的资产账面值为 108,788,536.49 元，评估值 108,884,713.04 元，增幅 0.09%；负债账面值为 11,288,672.25 元，评估值为 11,288,672.25 元，无增减；净资产账面值为 97,499,864.24 元，评估值为 97,596,040.79 元，增幅 0.10%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

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 | 5,744.53 | 5,754.15 | 9.62 | 0.17 |
| 非流动资产 | 2 | 5,134.33 | 5,134.33 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：在建工程 | 9 | 4,443.86 | 4,443.86 | 0.00 | 0.00 |
| 其他非流动资产 | 19 | 690.46 | 690.46 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 20 | 10,878.85 | 10,888.47 | 9.62 | 0.09 |
| 流动负债 | 21 | 1,128.87 | 1,128.87 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 22 | 0.00 | 0.00 | | |
| 负债合计 | 23 | 1,128.87 | 1,128.87 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 24 | 9,749.99 | 9,759.60 | 9.61 | 0.10 |

特别提请报告使用者关注以下事项：

1、本次申报的评估所涉及的资产及负债账面值为被评估单位广州东凌特种油脂有限公司核准提供，未经审计。广州东凌特种油脂有限公司承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

2、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殊事项以及期后重大事项。

本评估报告使用的有效期自评估基准日2015年7月31日起至2016年7月30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[2015]第 433 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州东凌粮油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，对广州东凌特种油脂有限公司股东全部权益价值进行了评估工作，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）委托方

1、企业基本情况

名称：广州东凌粮油股份有限公司

住所：广州市南沙区万顷沙镇红安路 3 号

法定代表人姓名：赖宁昌

注册资本：肆亿零柒佰陆拾柒万元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：一九九八年十月二十七日

经营范围：预包装食品批发；散装食品批发；食用植物油加工；散装食品零售；预包装食品零售；其他农产品仓储；饲料批发；谷物、豆及薯类批发；收购农副产品；企业自有资金投资；货物进出口（专营专控商品除外）；油料作物批发；技术进出口；谷物副产品批发。

（二）产权持有者

广州东凌特种油脂有限公司的产权持有者是广州东凌粮油股份有限公司，持股比例达 100%，出资认缴注册资本为人民币 10,000 万元，实缴注册资本人民币 10,000 万元。

1.主要产权持有者

名称：广州东凌粮油股份有限公司

住所：广州市南沙区万顷沙镇红安路 3 号

法定代表人姓名：赖宁昌

注册资本：肆亿零柒佰陆拾柒万元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：一九九八年十月二十七日

营业期限：一九九八年十月二十七日至长期

经营范围：预包装食品批发；散装食品批发；食用植物油加工；散装食品零售；预包装食品零售；其他农产品仓储；饲料批发；谷物、豆及薯类批发；收购农副产品；企业自有资金投资；货物进出口（专营专控商品除外）；油料作物批发；技术进出口；谷物副产品批发。

（三）被评估单位：

被评估单位为广州东凌特种油脂有限公司，是委托方广州东凌粮油股份有限公司的全资子公司。

名称：广州东凌特种油脂有限公司

住所：广州市南沙区万顷沙镇红安路 3 号自编 19 栋

法定代表人姓名：戴松

注册资本：10000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：二零一四年四月八日

营业期限：二零一四年四月八日至长期

经营范围：饲料零售；食品科学技术研究服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；技术进出口；饲料批发；货物进出口（专营专控商品除外）；食品添加剂批发；食品添加剂零售；佣金代理；贸易代理；谷物副产品批发。

1、企业的历史沿革

广州东凌特种油脂有限公司，2014年4月8日成立，在广州市工商行政管理局登记成立，注册资本10000万元，由广州东凌粮油股份有限公司分5期认缴，出资时间为2014年12月31日至2018年12月31日，截至2015年7月31日，实缴注册资本人民币10000万元。

截至评估基准日，股东实际出资情况见下表：

截至评估基准日股东实际出资情况表

| 股东姓名或名称 | 缴资期数 | 认缴数额(万元) | 实缴资金 | 出资方式 | 出资时间 |
|--------------|------|----------|---------|------|------------|
| 广州东凌粮油股份有限公司 | 分期 | 10000万元 | 10000万元 | 货币 | 2015年7月31日 |

2、公司经营情况

(1) 企业概况

广州东凌特种油脂有限公司是广州东凌粮油股份有限公司的全资子公司，于2014年在南沙开发区投资兴建，一期总投资约1.16亿元人民币。公司主要以加工销售起酥油、人造奶油、代可可脂、氢化油脂及各种高端精炼动植物油脂为主，这些产品被广泛应用在烘焙、糖果巧克力、煎炸、配方奶粉、冰淇淋等食品行业。

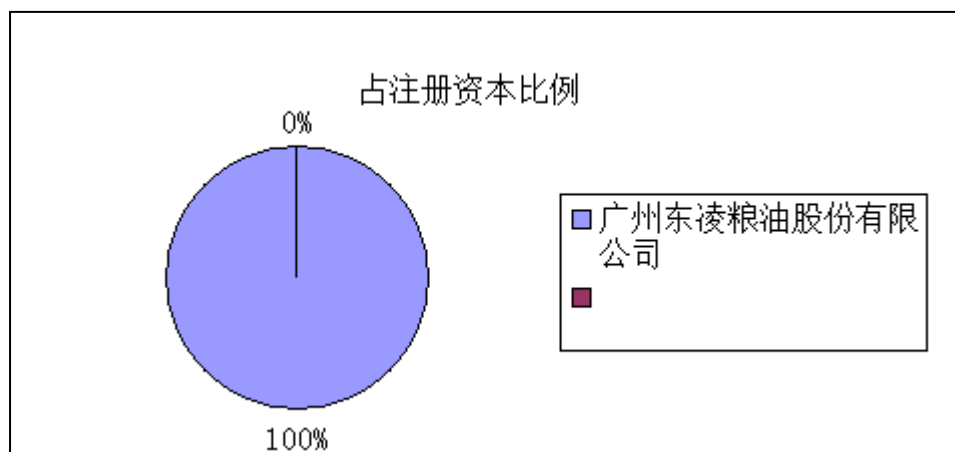
公司一期工程建设包括精炼厂、高压分提厂、氢化厂、酯交换厂、罐区仓库等，年产能可达10万吨（包括3万吨氢化油脂、5万吨起酥油和人造奶油包装成品及其他油脂）。

公司拥有较完善的销售体系和一批具有丰富油脂加工和购销经验的从业人员，依托母公司东凌粮油在华南地区影响力和稳定的销售网络，及后续在启东建设的项目，公司的销售半径将辐射珠江三角洲和长江三角洲，并涉及全国各地，可以满足更多客户对油脂的特殊需求。

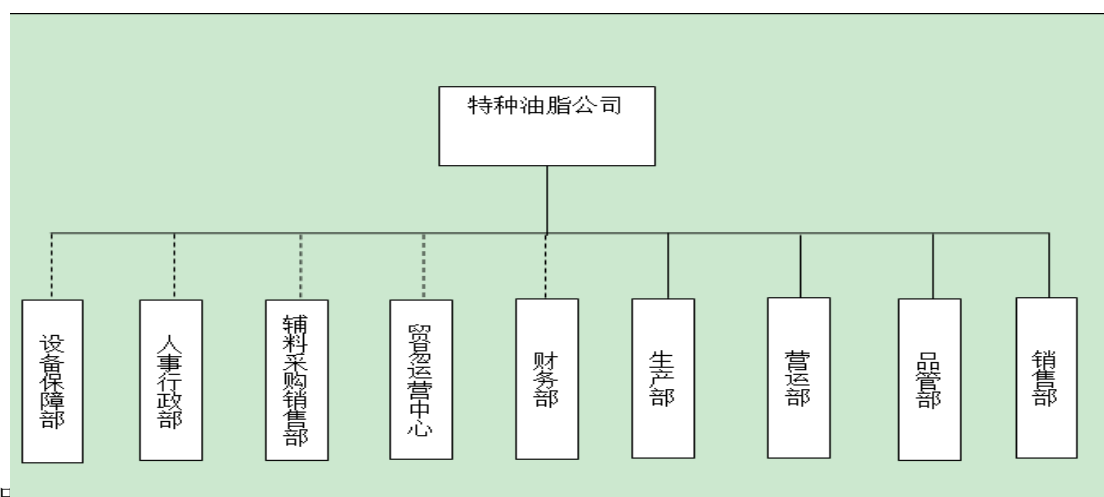
截止 2015 年 7 月 31 日，广州东凌特种油脂有限公司纳入评估资产范围的总资产 108,788,536.49 元，负债 11,288,672.25 元，净资产 97,499,864.24 元。

(2) 企业架构

I、企业股权结构



II、企业组织架构



说明：人事行政部由植之元人力资源部负责，贸易运营中心由植之元贸易运营部负责，设备保

障部由植之元实业设备保障部负责；2、辅料采购销售部由东凌粮油辅料采购部负责；3、贸易运营中心由东凌粮油贸易中心负责；4、地磅的工作由植之元实业储运部负责。

(3) 企业人员结构

| | 分类 | 人数 | 备注 |
|------------|-----------|----|---------------|
| 技术人员 状况 | 工作人员总数 | 55 | 其中 实习生 2 人 |
| | 其中: | | |
| | 卫生技术人员 | 9 | |
| | 其它技术人员 | 12 | |
| | 其它人员 | 34 | |
| 职称情况 | 正高 | 0 | |
| | 副高 | 2 | |
| | 中级 | 4 | |
| | 初级师 | 3 | |
| | 初师士 | 0 | |
| | 未定职称 | 46 | |
| 教育状况 | 硕士 | 2 | |
| | 本科 | 8 | |
| | 专科 | 16 | |
| | 中专及以下 | 29 | |
| 年龄状况 | 25 岁（含）以下 | 23 | |
| | 26-29 岁 | 16 | |
| | 30-39 岁 | 12 | |
| | 40-49 岁 | 4 | |
| | 50-59 岁 | 0 | |
| | 60 岁（含）以上 | 0 | |

(4) 企业内部管理制度

广州东凌特种油脂有限公司按公司化管理，已制定了包括财务管理制度、资薪制度、人事管理制度等多项内部管理制度。

(5) 执行会计政策

企业遵循财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》要求进行财务核算。

(6) 近年财务状况

根据广州东凌特种油脂有限公司的会计报表，企业近年来的资产状况

及经营状况见下表:

表一:

| 项目 | 2014年12月31日 | 2015年7月31日 |
|---------|---------------|----------------|
| 资产总额(元) | 25,585,269.27 | 108,788,536.49 |
| 负债总额(元) | 25,282,556.36 | 11,288,672.25 |
| 股东权益(元) | 302,712.91 | 97,499,864.24 |

表二:

| 项目 | 2014年12月31日 | 2015年7月31日 |
|------------|-------------|---------------|
| 营业收入(元) | | 5,511,444.30 |
| 营业成本(元) | | 5,553,802.37 |
| 营业税金及附加(元) | | |
| 销售费用(元) | | 127,656.98 |
| 管理费用(元) | 664,082.26 | 1,214,600.17 |
| 财务费用(元) | 32,038.56 | 355,670.72 |
| 资产减值损失(元) | 1,166.27 | -1,166.27 |
| 投资收益(元) | | |
| 营业外收入(元) | | |
| 营业外支出(元) | | 63,729.00 |
| 利润总额(元) | -697,287.09 | -1,802,848.67 |
| 所得税费用(元) | | |
| 税后利润(元) | -697,287.09 | -1,802,848.67 |

(四) 委托方与被评估企业关系

被评估单位广州东凌特种油脂有限公司为委托方广州东凌粮油股份有限公司的全资子公司。

(五) 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有资产管理部門、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

根据广州东凌粮油股份有限公司股东会决议文件，广州东凌粮油股份有限公司拟将全资子公司广州东凌特种油脂有限公司100%股权转让给广州植之元油脂实业有限公司，拟聘请广东中广信资产评估有限公司对广州东凌特种油脂有限公司截止至2015年7月31日账面列示的资产和负债进行评估并出具评估报告。

本次评估目的是为广州东凌粮油股份有限公司拟将全资子公司广州东凌特种油脂有限公司100%股权转让给广州植之元油脂实业有限公司涉及广州东凌特种油脂有限公司股东全部权益价值在评估基准日时的市场公允价值参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

本次评估的对象为本次评估经济行为所对应广州东凌特种油脂有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估的范围是委托方提供的涉及本次评估目的的 2015 年 7 月 31 日广州东凌特种油脂有限公司账面列示的资产和负债。评估基准日各项资产账面值详见下表：

| 科目名称 | 账面价值 |
|-----------------|----------------------|
| 一、流动资产合计 | 57,445,285.00 |
| 货币资金 | 5,364,509.08 |
| 预付账款 | 6,181,450.00 |
| 其它应收款 | 29,060,419.99 |
| 存货 | 9,610,665.79 |

| | |
|------------------|-----------------------|
| 其他流动资产 | 7,228,240.14 |
| 二、非流动资产合计 | 51,343,251.49 |
| 在建工程 | 44,438,641.29 |
| 其他非流动资产 | 6,904,610.20 |
| 三、资产总计 | 108,788,536.49 |
| 四、流动负债合计 | 11,288,672.25 |
| 应付账款 | 10,234,892.90 |
| 预收账款 | 662,818.99 |
| 应交税费 | 11,036.72 |
| 其它应付款 | 244,770.53 |
| 其它流动负债 | 135,153.11 |
| 六、负债合计 | 11,288,672.25 |
| 七、净资产 | 97,499,864.24 |

以上纳入评估范围的资产、负债为被评估单位广州东凌特种油脂有限公司核准提供，未经审计。广州东凌特种油脂有限公司承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

1、产生重要影响的主要资产概况

(1) 货币资金

至评估基准日，广州东凌特种油脂有限公司的货币资金账面值 5,364,509.08 元，内容为工商银行增城支行、工商银行利通支行的银行存款。

(2) 预付账款

至评估基准日，广州东凌特种油脂有限公司的预付账款账面值为 6,181,450.00 元，账面净值为 6,181,450.00 元，内容主要为预付上海力卡塑料托盘制造有限公司的采购款项、惠州市年年丰粮油有限公司的货款。

(3) 其他应收款

至评估基准日广州东凌特种油脂有限公司的其他应收款账面原值为 29,060,419.99 元，账面净值为 29,060,419.99 元，内容主要为应收往来单位款项、应收代员工补缴社保、代员工垫付的个人部分的社保。

(4) 存货

至评估基准日广州东凌特种油脂有限公司的存货账面值 9,610,665.79 元,其中固态棕榈硬脂等原材料账面值 4,186,814.91 元、起酥油和代可可脂等库存商品账面值 4,989,315.70 元、代可可脂等发出商品账面值 434,535.18 元。

(5) 其他流动资产

至评估基准日广州东凌特种油脂有限公司的其他流动资产账面值 7,228,240.14 元,内容为待抵扣的进项税额。

(6) 在建工程

在建工程账面值 44,438,641.29 元,内容为设备安装工程,截至评估基准日尚未完工验收。

(7) 其他非流动资产

至评估基准日广州东凌特种油脂有限公司的其他非流动资产账面值 6,904,610.20 元,内容为预付的工程款,主要涉及力必浩(上海)油脂设备有限公司、浙江省工业设备安装集团有限公司、江西省安装工程有限公司等公司。

2、企业拥有的、账面记录或者未记录的无形资产情况
无。

3、引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估未引用其他机构出具的涉及本次经济行为目的下的评估报告。

五、评估基准日

评估基准日为2015年7月31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2015年7月31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) 《广州东凌粮油股份有限公司股东会决议》;
- (2) 委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

2、法规依据

(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) 《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- (4) 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
- (5) 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- (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修订）；
- (7) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权（2006）274 号）；
- (8) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权（2006）306 号）；
- (9) 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第 3 号）；
- (10) 《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）；
- (11) 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
- (12) 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；
- (13) 《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例；
- (14) 《会计准则》及其应用指南；
- (15) 其他有关法律、法规、通知文件等。

3、准则依据

- (1) 《资产评估准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
- (2) 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
- (3) 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协（2012）248 号）；

- (4) 《资产评估准则—评估报告》（中评协（2007）189号）；
- (5) 《资产评估准则—评估程序》（中评协（2007）189号）；
- (6) 《资产评估准则—业务约定书》（中评协（2007）189号）；
- (7) 《资产评估准则—工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- (8) 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227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) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）。

4、产权依据

- (1) 企业营业执照；
- (2) 公司章程；
- (3) 重要资产购置合同或发票；
- (4) 被评估单位财务报表；
- (5) 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。

5、取价依据

- (1) 特油公司提供的审计报告、资产负债表、资产清查明细表等其他文件资料；
- (2) 国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- (3) 其他相关的市场价格资料；

6、参考资料及其它

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》；
- (2) 其他有关资料。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、资产基础法与收益法。

1、市场法

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。其使用的基本前提有：

- （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。

2、资产基础法

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。采用资产基础法的前提条件有：

- （1）被评估企业各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3、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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）资产购买者的购买价格不会超过企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；
- （2）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （3）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；
- （4）被评估资产预期获利年限可以预测；
- （5）企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证

其获利能力。

企业价值评估中的市场法、收益法和成本法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况等相关条件，判断选择适当的评估方法。

（二）评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对资产基础法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对收益法、市场法、资产基础法的分析判断情况见下段论述），并采用资产基础法评估广州东凌特种油脂有限公司的股东权益价值。

1、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前我国企业、股权等交易市场不发达，难以找到与被评估单位相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估；另一方面，鉴于我国目前的实际情况，证券市场处于发展阶段，上市公司股票价格波动较大，往往与其获利能力有所背离，很难以公司股票价格公正反映公司价值，因此难以采用上市公司市场法估算。因此，在现在的市场法条件下，不宜采用市场法进行评估。

2、资产基础法适用性分析

由于假设待估企业在持续经营前提下经营，企业的各项资产、负债资料齐备，同时可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求，在能满足评估目的前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

3、收益法适用性分析

从所有者角度进行被评估单位所有者全部权益价值的评估，是把由多个或多种单项资产组成的资产综合体所具有的整体获利能力作为评估对象，据此来判断被评估单位所有者全部权益价值。

由于被评估单位成立时间较短，业务尚不稳定，近两年均处于亏损状态，其未来的盈利预测存在较大的不确定性。因此，本次项目不宜采用收益法进行评估。

经上述综合分析，本次对被评估单位所有者全部权益价值评估采用资产基础法进行。

（二）采用资产基础法评估企业账面列示各项资产负债之市场价值
资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

- 1、本次评估对于货币资金以清查核实后的账面值作为评估值。
- 2、本次评估对于应收账款、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。
- 3、对预付账款以清查核实后的账面值作为评估值。
- 4、对在库周转材料以清查核实后的账面值作为评估值。
- 5、对在建工程以清查核实后的账面值作为评估值。
- 6、对其他流动资产评估，以清查核实后的账面值作为评估值。

- 7、对长期待摊费用，以清查核实后的账面值作为评估值。
- 8、对其他非流动资产评估，以清查核实后的账面值作为评估值。
- 9、对于负债均以评估基准日清查核实后被评估企业所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

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、2015年8月，与委托方、被评估企业就本次评估的目的、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、配合被评估单位进行资产清查、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，协助企业进行委估资产申报工作，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2015年8月9日—8月21日。主要工作如下：

- 1、听取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、资产技术状态等情况；
- 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，按评估规范的要求，对流动资产中的存货类实物资产进行了核查；
- 4、查阅收集委估资产的产权证明文件；
- 5、对存货、在建工程等进行现场勘察；

- 6、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；
- 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

2015年8月21日至8月31日对各类资产评估及负债审核的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

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，2015年9月9日经委托方正式通知，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

（一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：该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继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

（二）一般性假设

1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。

2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。

3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内。

4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。

5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

6、被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化。

7、公司的经营模式没有发生重大变化，假设企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务，保持企业的正常运作。假设公司经营者能够在未来经营年度按公司既定发展目标、方针持续经营下去，不会因个人原因导致公司脱离既定的发展轨迹。

（三）特殊假设

1、企业经营假设

- （1）企业在正常经营条件下持续合法经营；
- （2）企业经营模式、资产规模、经营项目和服务基本保持不变；
- （3）对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。
- （4）企业的会计政策保持一致。

2、企业资产状况假设

- （1）本次是按照被评估单位申报的评估基准日现有资产类型进行评估；
- （2）委估的资产不考虑抵押、担保、诉讼查封等情况；
- （3）被评估单位购买或取得委估资产的款项已支付完毕，不存在因购买价款未完全交付而产生负债的情况；
- （4）假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；
- （5）对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的，没有可能存在的连带负债及估价范围以外的法律问题；

3、其他假设

- （1）对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但

对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

(2) 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

(3) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

(四) 评估限制条件

1、本评估结论是依据本次评估目的、持续经营原则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、本评估结果建立在企业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。

根据资产评估的要求，认定上述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，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。

十一、评估结论

广州东凌特种油脂有限公司之股东全部权益价值在持续经营下于 2015 年 7 月 31 日的市场价值评估结果如下：

1、评估结果

评估的资产账面值为 108,788,536.49 元，评估值 108,884,713.04 元，增

幅 0.09%；负债账面值为 11,288,672.25 元，评估值为 11,288,672.25 元，无增减；净资产账面值为 97,499,864.24 元，评估值为 97,596,040.79 元，增幅 0.10 % 如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

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 | 5,744.53 | 5,754.15 | 9.62 | 0.17 |
| 非流动资产 | 2 | 5,134.33 | 5,134.33 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：在建工程 | 9 | 4,443.86 | 4,443.86 | 0.00 | 0.00 |
| 其他非流动资产 | 19 | 690.46 | 690.46 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 20 | 10,878.85 | 10,888.47 | 9.62 | 0.09 |
| 流动负债 | 21 | 1,128.87 | 1,128.87 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 22 | 0.00 | 0.00 | | |
| 负债合计 | 23 | 1,128.87 | 1,128.87 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 24 | 9,749.99 | 9,759.60 | 9.61 | 0.10 |

2、资产基础法评估结果与账面值变动情况及原因分析

(1) 存货评估增值 97,266.55 元，变动率 1.01%，增值的主要原因是存货 - 库存商品账面价值为财务核算的成本价格，而评估是以销售价格为基础，扣除相应税费后进行评估而形成增值。

十二、特别事项说明

(一) 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。

(二) 在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生

变化，应按如下原则处理：

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（三）本次申报的评估所涉及的资产及负债账面值为被评估单位广州东凌特种油脂有限公司核准提供，未经审计。广州东凌特种油脂有限公司承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

（四）本评估结论以委托方提供的有关权属证明材料的复印件为依据。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）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。

十三、评估报告使用限制说明

- 1、本评估结果仅在满足前述有关假设、前提及条件的情况下成立；
- 2、本评估结果依照法律法规的有关规定，仅针对本次评估目的，并在评估对象所处现行生产经营条件不变的情况下有效；
- 3、本评估报告成立的假设条件是：我们的评估工作在很大程度上，依

赖于被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为假设前提。

4、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。

5、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 2015 年 7 月 31 日起 2016 年 7 月 30 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。

6、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。

十四、评估报告日

评估报告日为：2015 年 9 月 9 日

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

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

2015 年 9 月 9 日

资产评估书备查文件目录

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告
- 三、重要产权证明文件复印件
- 四、委托方及被评估单位承诺函
- 五、注册资产评估师承诺函
- 六、广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 七、广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 八、证券期货相关业务评估资格证书
- 九、注册评估师资格证书复印件
- 十、委估物现场照片