

中广信评报字[2015]第 517 号

广州东凌粮油股份有限公司拟转让广州植之元油脂实业有限公司股权所涉及广州植之元油脂实业有限公司股东全部
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：广州植之元油脂实业有限公司

报告提交日期：二〇一五年十一月十二日

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.....	8
一、绪言.....	8
二、委托方、被评估单位（或者产权持有者）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	8
三、评估目的.....	16
四、评估范围及对象.....	16
五、价值类型及定义.....	39
六、评估基准日.....	40
七、评估依据.....	40
八、评估方法.....	46
九、评估程序实施过程和情况.....	55
十、评估假设.....	58
十一、评估结论.....	61
十二、特别事项说明.....	63
十三、评估报告使用限制说明.....	68
十四、评估报告日.....	69
资产评估书备查文件目录.....	71

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，资产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、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。评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估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、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。资产评估报告使用者应当充分考虑资产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。

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，但不为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，对广州植之元油脂实业有限公司的股东全部权益进行了评估工作，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（以下简称“东凌粮油”）

被评估单位：广州植之元油脂实业有限公司（以下简称“植之元油脂实业公司”）

评估目的：根据《广州东凌粮油股份有限公司第六届董事会第十九次会议决议》，广州东凌粮油股份有限公司拟向控股股东广州东凌实业投资集团有限公司（以下简称“东凌实业”）的全资子公司广州植之元控股有限公司（以下简称“植之元控股”）出售广州植之元油脂实业有限公司（以下简称“植之元实业”）100%股权和广州东凌粮油销售有限公司（以下简称“东凌销售”）100%股权。该事项获得董事会一致同意。

广州东凌粮油股份有限公司拟转让广州植之元油脂实业有限公司股权，需对广州植之元油脂实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考价值依据。

评估范围与对象：本次评估对象为广州植之元油脂实业有限公司股东全部权益；本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日广州植之元油脂实业有限公司经专项审计后的全部资产及负债。

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9月30日。

主要评估方法：资产基础法、市场法

评估结论：广州植之元油脂实业有限公司之股东全部权益在持续经营下于评估基准日的市场价值评估结果如下：

1、资产基础法(成本法)评估结果

评估的资产账面值 5,373,462,074.82 元,评估值 5,722,126,605.04 元,增幅 6.49% ; 负债账面值为 4,999,297,420.18 元,评估值为 4,999,297,420.18 元,无增减; 净资产账面值为 374,164,654.64 元,评估值为 722,829,184.87 元,增幅 93.18%。

2、市场法评估结果

植之元油脂实业公司账面净资产为人民币叁亿柒仟肆佰壹拾陆万肆仟柒佰元(RMB37,416.47万元),采用市场法评估之股东全部权益价值为人民币柒亿贰仟壹佰陆拾叁万叁仟陆佰元(RMB72,163.36万元),增幅92.87%。

3、评估结论

经分析,本评估报告的评估结论为:评估基准日广州植之元油脂实业有限公司之股东全部权益价值为人民币柒亿贰仟贰佰捌拾贰万玖仟贰佰元(RMB72,282.92万元)。

特别提请报告使用者关注以下事项:

1、待估企业植之元油脂实业公司部分资产存在权属瑕疵问题,具体如下:

(1)房屋建筑物明细表第23-35项房屋于评估基准日办理了《建设工程规划验收合格许可证》或《建设工程规划许可证》,但未办理《房地产

权证》，本次评估考虑其合法报建，按其拥有合法产权进行评估，请本报告使用者注意。

(2) 构筑物中的码头占用的土地为厂区红线外土地，但截至评估基准日，评估对象未办有《海域使用权证》，根据被评估单位介绍，其正在补办相关手续。码头项目分为一、二期，一期竣工日期为2006年，二期竣工日期为2012年，已正常使用多年，且兴建码头取得发改委等政府部门的批复，本次评估设定码头能正常补办《海域使用权证》，完善产权手续，请本报告使用者注意。

(3) 2015年9月28日，广州东凌粮油股份有限公司与植之元实业公司签订了协议，将93项商标及10项专利转让给实业公司，至评估基准日，相关产权转让手续未完成。本次评估设定93项商标及10项专利于评估基准日产权属于植之元实业公司，请本报告使用者注意。

2、抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

经核实，广州植之元油脂实业有限公司存在以下抵押、质押事项：

(1)、建筑物抵押情况：

根据《固定资产借款合同》（工行增城支行 2009 年增城字第 0128 号），截至评估基准日，广州植之元油脂实业有限公司向中国工商银行股份有限公司广州增城支行借款人民币 130,000,000.00 元，借款到期日为 2016 年 6 月 24 日。根据《最高额抵押合同》（工行增城支行 2008 年增城抵字第 080722 号），广州植之元油脂实业有限公司以南沙区万顷沙镇红安路 3 号房地产（粤房地证字第 C5962922 号）为上述固定资产借款作抵押。抵押权人：中国工商银行股份有限公司广州增城支行。

(2)、构筑物及设备抵押情况：

根据《150 万吨大豆加工二期扩建项目银团借款合同》（2011 年银团字第 01 号），截至评估基准日，广州植之元油脂实业有限公司向中国工商银

行股份有限公司广东省分行营业部（牵头行）、中国进出口银行（参加行及贷款人）和中国工商银行股份有限公司广州增城支行（贷款人及代理行）组成的银团贷款 258,000,000.00 元，到期日为 2018 年 2 月 23 日。根据《机器设备抵押合同》（2150004232011111792DY02、2150004232011111792DY03）广州植之元油脂实业有限公司以建筑物及构筑物 63 项，机器设备 431 项，办公设备等 7 项，为上述银团贷款作抵押。抵押权人：中国进出口银行。

（3）、质押情况：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	币种	外币金额	质押状况
1	建设银行电力支行	2014/10/29	2015/10/28	USD	21,500,000.00	华润银行 226210288660900004-001, 金额 USD 21500000 元
2	中国银行天河支行	2015/1/28	2016/1/27	USD	21,000,000.00	441162949706430000296, 金额 USD 21000000 元
3	工商银行增城支行	2015/6/15	2015/12/11	USD	20,440,000.00	粤 AB00011980 号存单: 金额 USD 21088829.83 元
4	工商银行增城支行	2015/6/17	2016/6/16	USD	8,160,000.00	粤 AB00011981 号存单: 金额 USD 8603067.91 元
5	工商银行增城支行	2015/6/18	2015/12/17	USD	19,000,000.00	粤 AB00011967/粤 AB00011969/粤 AB00011971 号存单: 金额 RMB 123200000 元
6	工商银行增城支行	2015/8/10	2015/11/10	USD	12,000,000.00	粤 AB00010649 号存单: 金额 USD 11990000 元
7	中国银行天河支行	2014/10/10	2015/10/10	USD	40,358,215.93	保证金金额 USD 40358215.93 元
8	中国银行天河支行	2014/10/22	2015/10/22	USD	14,000,000.00	保证金金额 USD 14000000 元
9	中国银行天河支行	2015/1/21	2016/1/21	USD	38,000,000.00	保证金金额 USD 38659557.03 元
10	工商银行增城支行	2015/6/23	2016/6/20	EUR	5,400,000.00	粤 AB00010647 号存单: 金额 USD 6677789.77 元
11	工商银行增城支行	2015/8/21	2016/2/19	EUR	10,000,000.00	粤 AB00010650 号存单: 金额 USD 11510250 元
12	中国银行天河支行	2015/4/7	2016/4/7	USD	14,870,780.03	保证金金额 RMB 96050000 元
13	中国银行天河支行	2015/4/7	2016/4/7	USD	23,244,184.90	保证金金额 RMB 150130000 元

本次评估未考虑评估范围内的资产诸如存在抵押、质押等限制因素对

评估结论的影响，请本报告使用者注意。

根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为壹年，自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起计算，至 2016 年 9 月 29 日止。超过壹年，需重新进行资产评估。

提请评估报告使用者注意以上事项及报告中载明的假设、限定条件、特别事项对评估结论可能产生的影响。

中广信评报字[2015]第 517 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，对广州植之元油脂实业有限公司的股东全部权益进行了评估工作，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、被评估单位（或者产权持有者）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为广州东凌粮油股份有限公司，被评估单位为广州植之元油脂实业有限公司，业务约定书无约定其他评估报告使用者。

（一）委托方

名称：广州东凌粮油股份有限公司

注册号：440101000037832

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：广州市南沙区万顷沙镇红安路 3 号

法定代表人：赖宁昌

注册资本：柒亿陆仟贰佰玖拾万零叁仟贰佰柒拾贰元整（因实施股权激励及非公开发行股份事宜，股本变更为 762,903,272.00 元，相关工商变

更正在办理过程中，现营业执照登记注册资本为肆亿零柒佰陆拾柒万元整)

成立日期：1998年10月27日

营业期限：1998年10月27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。

（二）被评估单位：

1、企业基本情况

名称：广州植之元油脂实业有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市南沙区万顷沙镇万环西路新安工业园

法定代表人姓名：于龙

注册资本：柒亿捌仟柒佰柒拾万柒仟玖佰元整

成立日期：2003年11月20日

营业期限：2003年11月20日至2053年11月20日

经营范围：农副食品加工业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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、企业的历史沿革

（1）、公司成立

植之元油脂实业公司于2003年11月20日在广州市工商行政管理局登记设立，取得注册号为4401262005097的《企业法人营业执照》，公司注册资本为5,000万元。经广东诚安信会计师事务所“粤诚验字[2003]110号”《验资报告》验证：广州植之元油脂有限公司以货币出资4,500万元，占

注册资本的 90%；广东东凌集团有限公司以货币出资 500 万元，占注册资本的 10%。植之元油脂实业公司设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资额所占比例
1	广州植之元油脂有限公司	4500	90%
2	广东东凌集团有限公司	500	10%
合计		5000	100%

（2）、增资至 10,000 万元

2005 年 2 月 28 日，植之元油脂实业公司股东会审议通过，同意增加注册资本至 10,000 万元，新增注册资本 5,000 万元全部由广东东凌集团有限公司以货币认缴。广州衡运会计师事务所有限公司对植之元新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了“穗衡验字[2005]1010 号”《验资报告》。

经过此次增资，植之元油脂实业公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资额所占比例
1	广东东凌集团有限公司	5500	55%
2	广州植之元油脂有限公司	4500	45%
合计		10000	100%

（3）、2007 年，植之元油脂实业公司第一次股权转让

2007 年 11 月 20 日，植之元油脂实业公司股东会审议通过，同意广州植之元油脂有限公司将原出资中的 3,500 万元转让给东凌集团有限公司，转让金额为 3,500 万元；1,000 万元转让给侯勋田，转让金额为 1,000 万元。经过此次股权转让，植之元油脂实业公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资额所占比例
1	东凌集团有限公司	9000	90%
2	侯勋田	1000	10%

合计		10000	100%
----	--	-------	------

备注：植之元油脂实业公司原股东广东东凌集团有限公司于 2007 年 2 月更名为东凌集团有限公司。

(4)、2008 年，植之元油脂实业公司第二次股权转让

2008 年 5 月 5 日，植之元油脂实业公司股东会审议通过，同意侯勋田将原出资 1,000 万元全部转让给东凌集团有限公司，转让金额为 1,000 万元。经过此次股权转让，东凌集团有限公司成为植之元油脂实业公司唯一股东。

(5)、2008 年，植之元油脂实业公司第三次股权转让

2008 年 5 月 20 日，东凌集团有限公司决定将原出资 10,000 万元全部转让给广州东凌实业集团有限公司，经过此次股权转让，广州东凌实业集团有限公司成为植之元油脂实业公司唯一股东。

(6)、2009 年，植之元油脂实业公司第四次股权转让

2009 年 9 月 30 日，广州东凌实业集团有限公司决定将原出资 10,000 万元全部转让给广州冷机股份有限公司，转让金额为 10,000 万元。经过此次股权转让，广州冷机股份有限公司成为植之元油脂实业公司唯一股东。

(7)、2009 年，植之元油脂实业公司股东变更名称

2009 年 12 月，植之元油脂实业公司股东广州冷机股份有限公司名称变更为“广州东凌粮油股份有限公司”。东凌粮油成为植之元油脂实业公司唯一股东。

(8)、2013 年，植之元油脂实业公司增资至 19,620 万元

2013 年 8 月 27 日，东凌粮油决定增加植之元油脂实业公司注册资本至 19,620 万元，新增注册资本 9,620 万元全部由股东东凌粮油以货币认缴。广东正中珠江会计师事务所有限公司对植之元油脂实业公司新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了“广会所验字[2013]第 13004340019 号”

《验资报告》。

(9)、2015 年，植之元油脂实业公司增资至 39,620 万元

2015 年 6 月 8 日，东凌粮油决定增加植之元油脂实业公司注册资本至 39,620 万元，新增注册资本 20,000 万元全部由股东东凌粮油以货币认缴。

(10)、2015 年，植之元油脂实业公司增资至 78,770.79 万元

2015 年 9 月 2 日，经东凌粮油第六届董事会第十五次会议审议通过，将公司与大豆压榨加工相关的资产以实物出资的形式增资至植之元油脂实业公司。本次增资后，植之元油脂实业公司变更为 78,770.79 万元。

3、公司经营情况（公司业务）

广州植之元油脂实业有限公司系由广州植之元油脂有限公司、广东东凌集团有限公司，于 2003 年共同出资组建。目前现有的压榨产能为 1 万吨/天，全年可压榨 300 万吨大豆，2014 年共压榨 181 万吨大豆，占全国压榨的 3%。

植之元油脂实业公司产品主要是饲料大宗原料豆粕（43%蛋白豆粕，46%高蛋白豆粕以及 48%高蛋白豆粕，全脂膨化大豆粉及豆油，豆粕是饲料原料，是饲料中最重要的优质蛋白来源。豆油主要用于灌装食用油。

植之元油脂实业公司目前豆粕和豆油的销售区域以广东地区为主。公司在南沙建设生产基地，建设用地面积 608 亩。目前拥有二条具备国际领先水平的大豆加工生产线，年加工大豆能力达到 300 万吨。

南沙工厂现有四个自有码头，分别为 1,000 吨、3,000 吨级各两个泊位，四个泊位的设计年货运量为年运进大豆 300 万吨，10 万吨煤炭，运出 150 万吨豆粕，150 万吨油脂，为公司产能提升提供了原料及产成品大规模运输保障。公司进口大豆原材料可以通过驳船直接抵达码头后传输至公司原材料仓库，产成品也可以直接装船对外运输。自用码头形成了公司的水路物

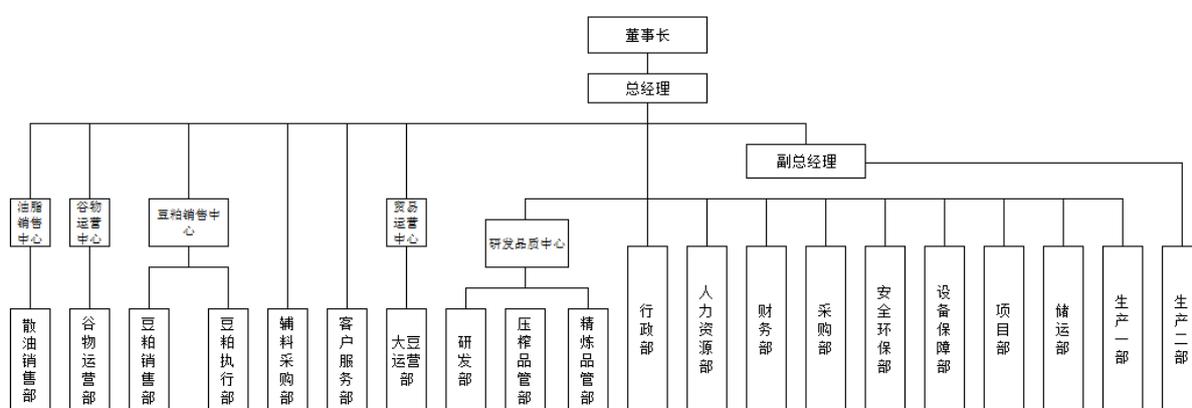
流优势，减少了物流的成本，同时也扩大了销售半径。公司将借助自贸区的相关优惠政策，将南沙工厂打造成一个集粮食加工、仓储、贸易为一体的大型基地。

4、企业股权及组织架构

(1) 企业股权结构

广州东凌粮油股份有限公司是植之元油脂实业公司唯一股东。

(2) 企业组织架构



5、下设主要子公司及分公司

广州植之元油脂实业有限公司下设 2 个全资子公司，详见下表：

序号	公司名称	投资日期	性质	持股比例
1	Dongling Grain (HK) Co., Limited	2009 年 6 月 3 日	全资子公司	100%
2	广州东凌特种油脂有限公司	2014 年 4 月 8 日	全资子公司	100%

6、执行会计政策

(1) 财务报表的编制基础：

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(2) 会计期间:

从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

(3) 记账本位币:

以人民币为记账本位币。

(4) 存货核算方法: 存货发出时按加权平均法计价。

(5) 固定资产折旧办法:

公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧, 终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下, 按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值, 公司确定各类固定资产的年折旧率如下:

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	10-30 年	4-5	3.17-9.6
机器设备	5-15 年	4-5	6.33-19.2
运输设备	5-10 年	4-5	9.5-19.2
办公设备	5-10	4-5	9.5-19.2

其中, 已计提减值准备的固定资产, 还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(6) 主要税项税率:

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17、13、6
营业税	应税收入	5
企业所得税	应纳税所得额	25
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
利得税	应纳流转税额	16.5

房产税	房产原值的 70%	1.2
土地使用税	应税平方数	3 元每平方米

7、历史财务状况

根据植之元油脂实业公司经审计的年度会计报表，企业近年来的资产状况及经营状况见下表：

表一：

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
资产总额（元）	4,580,768,076.78	5,993,078,207.27	5,373,462,074.82
负债总额（元）	3,998,486,814.66	5,888,212,268.75	4,999,297,420.18
股东权益（元）	582,281,262.12	104,865,938.52	374,164,654.64

表二：

项 目	2013 年	2014 年	2015 年 9 月
一、营业收入	8,386,625,849.94	7,821,462,476.98	5,256,158,071.22
减：营业成本	8,279,336,922.72	8,118,513,342.85	5,319,110,874.36
营业税金及附加	1,208,854.14	103,568.70	136,845.75
销售费用	13,462,864.84	18,777,990.20	5,475,414.57
管理费用	76,346,183.27	63,519,635.02	38,766,347.41
财务费用	-52,153,905.44	41,143,792.24	174,612,026.33
资产减值损失	3,529,914.45	42,931,511.80	25,311,959.84
加：公允价值变动收益	10,587,960.75	-28,124.79	-15,622,619.18
投资收益	36,056,180.48	-17,229,495.72	-4,688,305.25
二、营业利润	111,539,157.19	-480,784,984.34	-327,566,321.47
加：营业外收入	7,714,324.08	6,287,949.08	5,628,608.71
减：营业外支出	1,587,500.34	1,224,089.82	28,757.84
三、利润总额	117,665,980.93	-475,721,125.08	-321,966,470.60
减：所得税费用	19,162,886.13	1,694,198.52	242,700.02
四、净利润	98,503,094.80	-477,415,323.60	-322,209,170.62

表三：

项 目	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	1,246,130,897.71	-94,504,294.80	-523,610,529.67
投资活动产生的现金流量净额	-95,218,542.91	-135,724,776.80	51,047,425.39
筹资活动产生的现金流量净额	-1,727,985,881.88	433,112,127.74	250,247,825.95
期末现金及现金等价物余额	231,406,754.95	432,394,549.70	192,874,874.55

注：上述评估基准日财务数据业经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具广会专字[2015]G15040480030号标准审计报告。

（四）委托方与被评估企业关系

被评估单位为委托方的全资子公司，委托方拟转让被评估企业股权。

（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证券监管部门、本次评估目的所涉及的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第六届董事会第十九次会议决议》，广州东凌粮油股份有限公司拟向控股股东广州东凌实业投资集团有限公司（以下简称“东凌实业”）的全资子公司广州植之元控股有限公司（以下简称“植之元控股”）出售广州植之元油脂实业有限公司（以下简称“植之元实业”）100%股权和广州东凌粮油销售有限公司（以下简称“东凌销售”）100%股权。该事项获得董事会一致同意。

广州东凌粮油股份有限公司拟转让广州植之元油脂实业有限公司股权，需对广州植之元油脂实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考价值依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

本次评估对象为广州植之元油脂实业有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日广州植之元油脂实业有限公司专项审计后的全部资产及负债：

广州植之元油脂实业有限公司的资产和负债汇总表

金额单位：元

科目名称	2015年9月30日账面价值
货币资金	2,410,001,256.89
交易性金融资产	1,210,332.83
应收票据	0.00
应收账款	6,646,845.88
预付款项	72,292,874.85
应收利息	0.00
应收股利	46,304,595.61
其他应收款	117,822,551.80
存货	622,091,073.37
一年内到期的非流动资产	0.00
其他流动资产	418,073,484.65
一、流动资产合计	3,694,443,015.88
可供出售金融资产	0.00
持有至到期投资	0.00
长期应收款	0.00
长期股权投资	415,683,531.82
投资性房地产	0.00
固定资产	1,137,068,630.38
在建工程	59,059,521.77
工程物资	0.00
固定资产清理	0.00
生产性生物资产	0.00
油气资产	0.00
无形资产	60,654,154.48
开发支出	0.00
商誉	0.00
长期待摊费用	2,337,972.23
递延所得税资产	3,107,233.26
其他非流动资产	1,108,015.00
二、非流动资产合计	1,679,019,058.94
三、资产总计	5,373,462,074.82
短期借款	3,315,177,988.03
交易性金融负债	8,361,259.13
应付票据	982,320,576.82
应付账款	236,915,641.62
预收款项	105,810,465.18
应付职工薪酬	251,579.99
应交税费	801,318.34
应付利息	21,728,548.66
应付股利	0.00

其他应付款	177,847,832.06
一年内到期的非流动负债	16,000,000.00
其他流动负债	9,692,127.62
四、流动负债合计	4,874,907,337.45
长期借款	113,306,749.70
应付债券	0.00
长期应付款	0.00
专项应付款	0.00
预计负债	0.00
递延所得税负债	0.00
其他非流动负债	11,083,333.03
五、非流动负债合计	124,390,082.73
六、负债合计	4,999,297,420.18
七、净资产（所有者权益）合计	374,164,654.64

注：上述评估基准日财务数据业经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具广会专字[2015]G15040480030号标准审计报告。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

（三）对被评估单位产生重要影响的主要资产概况：

1、银行存款 1,499,838,229.40 元，币种包括人民币、美元、欧元、港元。各币种银行存款汇总见下表：

序号	币种	账面价值（外币）	账面价值（人民币）
1	人民币		379,841,179.79
2	美元	176,700,728.27	1,119,951,289.35
3	欧元	64.9	464.73
4	港元	55,183.94	45,295.53

2、存货 622,091,073.37 元，包括主要包括材料采购（在途物资）、原材料、库存商品（产成品）等，均分布在被评估企业厂区内的仓库里。

材料采购账面值为 206,629,120.83 元，内容主要为已采购入库但未收到发票的大豆、玉米酒糟粕等生产用材料。原材料账面值为 134,360,251.80

元，内容主要为待加工生产用的大豆、原料油、辅材等生产材料。库存商品账面值为 281,101,700.74 元，内容主要待销售的各类成品油、包装油、豆粕、干酒糟及其可溶物等 19 个品种的饲料。

3、其他流动资产 418,073,484.65 元，其中主要为银行理财产品，账面值为 246,180,000.00 元。

4、长期股权投资账面值 415,683,531.82 元，系对 Dongling Grain (HK) Co., Limited 等企业的股权投资，详见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	Dongling Grain (HK) Co., Limited	2009 年 6 月 3 日	长期	100	319,594,140.00	319,594,140.00
2	广州东凌特种油脂有限公司	2014 年 4 月 8 日	长期	100	96,089,391.82	96,089,391.82

各子公司情况详见下第四点——主要子公司概况。

5、房屋建筑(构)物账面原值 788,868,068.80 元，净值 646,602,293.02 元，房屋建筑物共 35 项，总建筑面积 119,321.88 平方米；构筑物 163 项。主要包括一期码头、二期码头、油罐等，均位于广州市南沙区万顷沙镇红安路 3 号广州植之元油脂实业有限公司厂区内。建筑结构主要有钢结构、框架结构，基础一般采用桩基、混凝土基础或砖砌条形基础。

5.1、主要建筑物工程技术特征

钢筋混凝土结构房屋建筑物一般为预制管桩基础，主体结构为钢筋混凝土梁、板、柱，外墙采用 1、3/4 标准墙，内墙主要为 3/4、1/2 砖墙，屋面为平屋顶，刚性防水，隔热层为陶粒砌块，地面一般为耐磨砖或水泥地面，部分为木地板，外墙为多为抹灰、；上水一般镀锌管，下水为铸铁管，照明为明管暗线或暗管暗线。

钢结构房屋建筑物一般为预制管桩基础，主体结构为轻钢柱、轻钢屋架，轻钢墙或不设挡墙，屋面为钢屋顶，地面、墙面、屋面喷有涂料，管道给排水。

(1) 一期浸出车间（《固定资产--房屋建筑物评估明细表》第22项）

浸出车间为局部房间封闭的七层开敞式厂房，建筑面积5235.0552平方米，首层高5.2米，其他层高5米。房屋建成时间为2006年，按二级耐火等级、7度抗震设防烈度进行设计建造。浸出车间为全钢结构，建筑钢柱及钢梁先进行防腐处理，然后再涂薄型防火涂料。浸出车间所有外露铁件均应刷防锈漆两道、调和漆一道；封闭部分外墙采用240厚粘土砖或147厚防火石膏板。首层地面为水泥地面，其他楼层为花纹钢格栅楼面或钢筋混凝土楼面。屋顶采用0.8厚彩色涂层钢板，坡度1:10，有组织排水，雨水管采用UCPV塑料管。

(2) 一期预处理车间（《固定资产--房屋建筑物评估明细表》第19项）

预处理车间为五层钢框架结构厂房，建筑面积8924.64平方米，占地2356平方米。建成时间为2006年，按二级耐火等级、7度抗震设防烈度进行设计建造。外墙采用240厚非粘土实心砖和0.8厚的压型钢板，电控柜室和控制室的外墙采用80厚岩棉芯板封闭；内隔墙选用平板夹芯板楼，水泥石灰砂浆；地面为混凝土地面或防静电木地板、楼面为水泥楼面或防静电木地板；顶棚石膏砂浆顶棚（钢筋混凝土部分）和防火涂料（钢板部分）；屋面采用高聚物改性沥青涂膜防水屋面（不上人屋，无保温）。

(3) 包装车间大楼（《固定资产--房屋建筑物评估明细表》第33项）

评估对象包装车间大楼竣工日期为2014年9月。钢筋混凝土结构3层，

管桩基础,层高约8米,墙体为蒸压加气混凝土砌块,外墙240mm,内墙240mm、120mm外墙挂石材,内墙及天花抹类,地面为水泥地面。

(4) 二期精炼车间(《固定资产--房屋建筑物评估明细表》第34、35项)

二期精炼车间竣工日期为2014年9月。钢筋混凝土、轻钢结构4层,管桩基础,层高约6米,首层墙体为蒸压加气混凝土砌块,外墙240mm,二层以上为钢板,地面为地板漆。

(5) 码头

一期码头分三个泊位,1号为1千吨的杂货泊位、2号为3千吨的粮泊位、3号为1千吨的煤泊位,共使用岸线长299米,设计年通过能力360万吨/年。码头前沿底标高(珠江基面)分别为-8.10米,-5.0米。

二期码头长166.5米,宽20米。基桩为AB型直径为800PHC桩,码头靠泊设施采用DA-AH400H-2000L标准反力型橡胶护弦,辅以DA-AH400H-2000L橡胶护弦。系船柱采用350KN系船柱。码头平台与后方护岸通过1座10m宽接岸引桥连接,引桥长43米,引桥穿堤段采用直径1200灌注桩基础,桥梁结构设计。引桥采用高桩梁板结构。

5.2、产权情况

委估房屋建筑物第1-22项已取得《房地产权证》(粤房地证字第C5962922号),权属人广州植之元油脂实业有限公司,房屋用途是居和非居,共用地面积405379.90平方米。第23-35项已办理《建设工程规划许可证》,部分已办理了规划竣工验收。

委估构筑物码头获得南沙发改委的批准,但由于码头在《房地产权证》

(粤房地证字第 C5962922 号) 用地红线外, 于评估基准日, 被评估单位未办理《海域使用权证》; 构筑物中绝大部分油罐均办理了《建设工程规划许可证》。

6、广州植之元油脂实业有限公司此次申报评估的设备共计 1714 台/辆/套, 账面原值 717,641,391.22 元, 账面净值 490,466,337.36 元。包括机器设备、车辆和电子设备, 其账面价值组成详见下表:

内容	机器设备	车辆	电子设备	合计
数量(台/辆)	1319	16	379	1714
账面原值(元)	703,142,648.99	7,411,682.44	7,087,059.79	717,641,391.22
账面净值(元)	485,114,084.44	1,235,172.56	4,117,080.36	490,466,337.36

资产状况:

广州植之元油脂实业有限公司本次申报评估的生产机器设备共计1319项, 主要是锅炉、浸出器、离心机、包装生产线、电气控制柜等。车辆共计16项, 主要是12辆轿车、2辆商务车等。电子设备共计379项, 主要是电脑、空调等。以上设备陆续购置并启用于2006年至2015年间, 由于设备维护保养较好, 目前设备均能正常使用。

评估人员根据资产占有方提供的设备明细表填报的内容, 会同被评估单位有关人员到现场对上述评估对象进行核对, 并对资产状况进行勘察、记录, 该等设备正常使用。

7、无形资产——土地使用权

本次评估的宗地是广州植之元油脂实业有限公司占用的土地, 位于广州市南沙区万顷沙镇红安路 3 号, 原始入账价值 62,008,391.50 元, 摊余价值 49,996,626.70 元。详见下表:

序号	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
----	------	------	------	------	---------------------	-----------	---------

1	广州市南沙区万顷沙镇红安路3号	2005/01	工业用地	国有出让	405379.9	62,008,391.50	49,996,626.70
---	-----------------	---------	------	------	----------	---------------	---------------

宗地的具体情况如下:

(1) 土地登记状况

序号	权属证书	证载地址	地号	图号	登记用途	土地面积 (m ²)	四至			
							东	南	西	北
1	粤房地证字第 C5962922 号	广州市南沙区万顷沙镇红安路3号	--	--	工业用地	405,379.9	红安路	洪奇沥水道	建设用地	万环西路

(2) 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，土地使用权由委托单位以出让方式取得，使用期限共 50 年整。土地使用权利状况详下表:

评估基准日的土地使用者	位置	土地使用权性质	登记用途	剩余土地使用年限	土地面积 (m ²)	他项权利
广州植之元油脂实业有限公司	广州市南沙区万顷沙镇红安路3号	出让	工业用地	39.29 年	405,379.9	抵押

(3) 土地利用状况

于评估基准日，评估对象宗地红线外“五通”（通给水、通排水、通路、通电、通讯），宗地内已建有建筑物，现状容积率小于 1.0。

(四) 主要子公司概况

1、Dongling Grain (HK) Co., Limited

(1) 基本情况

企业名称: Dongling Grain (HK) Co., Limited

登记证号码: 50744759-000-06-15-9

住所: RM 1905-1907 EMPEROR GROUP CTR 288 HENNESSY RD WANCHAI

业务性质: TRADING

法律地位: BODY CORPOTATE

2) 股东及股权结构情况

截止到评估基准日 2015 年 9 月 30 日, Dongling Grain (HK) Co., Limited 股东明细及结构如下:

金额: 人民币元

股东名称	期末实际投资额	持股比例%
广州植之元油脂实业有限公司	319,594,140.00	100.00
合计	319,594,140.00	100.00

(3) 评估基准日财务状况

项目名称	2015-9-30
流动资产	1,369,548,581.88
非流动资产	0
资产总计	1,369,548,581.88
流动负债	1,022,811,058.25
非流动负债	0
负债总计	1,022,811,058.25
净资产合计	346,737,523.63
项目名称	2015 年 1-9 月
营业收入	3,911,833,241.27
利润总额	149,285,219.33
净利润	149,285,219.33
审计机构	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)
审计意见	无保留意见

注: 上述2015年1-9月财务数据业经广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

2、广州东凌特种油脂有限公司

(1) 基本情况

企业名称: 广州东凌特种油脂有限公司

成立时间: 2014 年 4 月 8 日

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：戴松

注册资本：人民币10000万元

实收资本：人民币10000万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：食品制造业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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）股东及股权结构情况

截止到评估基准日2015年9月30日，广州东凌特种油脂有限公司股东明细及结构如下：

金额：人民币元

股东名称	注册资本	期末实际投资额	持股比例%
广州植之元油脂实业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00

（3）评估基准日财务状况

项目名称	2015-9-30
流动资产	49,280,916.04
非流动资产	51,963,097.93
资产总计	101,244,013.97
流动负债	5,154,622.15
非流动负债	0
负债总计	5,154,622.15
净资产合计	96,089,391.82
项目名称	2015年1-9月
营业收入	8,250,762.26
利润总额	-3,213,321.09
净利润	-3,213,321.09
审计机构	广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见	无保留意见

注：上述2015年1-9月财务数据业经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（五）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、企业申报的账面记录的无形资产

企业申报的账面记录的无形资产包括土地使用权及外购软件。外购的管理软件情况见下表：

序号	无形资产名称或内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	尚可使用年限
1	办公自动化系统	2010年12月	5	100,854.70	3,361.84	0.17
2	0002 办公自动化系统(OA)	2015年3月	10	249,145.31	234,611.83	9.42
3	新锐税控接口软件	2012年1月	10	6,239.32	3,899.71	6.25
4	0012 新锐税控接口软件V4.0	2012年1月	10	6,239.32	3,899.71	6.25
5	0020 SAP 信息系统一期	2015年4月	10	2,258,490.56	2,145,566.03	9.50
6	SAP 信息系统二期	2015年9月	10	7,335,075.20	7,273,949.57	9.92
7	0019 中小包装 WMS 仓库管理系统软件	2014年9月	10	160,854.70	143,428.76	8.92
8	0003 金蝶财务软件	2011年12月	5	1,563,632.49	380,760.29	1.17
9	0005 微软客户端操作系统 (WinPro 7 CHNS OLP NL Le	2011年9月	10	115,774.36	68,500.05	5.92
10	0006 微软办公软件 (Office Std 2010 CHNS OLP N	2011年9月	10	460,894.02	272,695.74	5.92
11	0009 数据库系统软件 (SQL SvrStd 2008R2 CHNS OL	2011年9月	10	88,888.89	52,592.62	5.92
12	0010 数据库系统软件 (SQL SvrStd 2008R2 CHNS OL	2011年9月	10	44,402.04	26,271.11	5.92
13	0007 服务器操作系统 (WinSvrStd 2008R2 CHNS OLP	2011年9月	10	44,917.86	26,576.25	5.92
14	0008 服务器终端访问许可软件 (WinSvrCAL 2008 CHNS O	2011年9月	10	36,193.16	21,414.27	5.92

2、企业申报的账面未记录的无形资产

2015年9月28日，广州东凌粮油股份有限公司与植之元实业公司签订了协议，将93项商标及10项专利转让给实业公司，至评估基准日，相关

产权手续未完成。

93 项商标情况见下表：

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登记人	专用期(起)	专用期(止)	商品服务
1	1	10217912	香之元	2011-11-22	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-21	2023-01-20	蛋白(动植物原料); 麦芽蛋白; 动物蛋白(原料); 蛋白质(原料); 卵磷脂(原料); 工业用淀粉; 食品防腐用油; 纸浆; 工业用葡萄糖
2	1	10217926	品之元	2011-11-22	广州东凌粮油股份有限公司	2013-02-28	2023-02-27	蛋白(动植物原料); 麦芽蛋白; 动物蛋白(原料); 蛋白质(原料); 卵磷脂(原料); 工业用淀粉; 纸浆; 工业用葡萄糖
3	1	10217936	食之元	2011-11-22	广州东凌粮油股份有限公司	2013-02-07	2023-02-06	蛋白(动植物原料); 麦芽蛋白; 动物蛋白(原料); 蛋白质(原料); 卵磷脂(原料); 工业用淀粉; 食品防腐用油; 纸浆; 工业用葡萄糖
4	1	10217946	膳之元	2011-11-22	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-21	2023-01-20	蛋白(动植物原料); 麦芽蛋白; 动物蛋白(原料); 蛋白质(原料); 卵磷脂(原料); 工业用淀粉; 食品防腐用油; 纸浆; 工业用葡萄糖
5	29	10217987	香之元	2011-11-22	广州东凌粮油股份有限公司	2014-07-07	2024-07-06	水果色拉; 豆腐; 食用蛋白
6	29	10218061	品之元	2011-11-22	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-21	2023-01-20	肉; 食用油脂; 罐装水果; 腌制蔬菜; 食用油; 水果色拉; 精制坚果仁; 冬菇; 食用蛋白; 豆腐
7	29	10218216	食之元	2011-11-22	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-21	2023-01-20	以果蔬为主的零食小吃; 食用油脂; 罐装水果; 腌制蔬菜; 食用油; 水果色拉; 精制坚果仁; 冬菇; 食用蛋白; 豆腐
8	29	10218225	膳之元	2011-11-22	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-21	2023-01-20	肉; 食用油脂; 罐装水果; 腌制蔬菜; 食用油; 水果色拉; 精制坚果仁; 冬菇; 食用蛋白; 豆腐

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登记人	专用期(起)	专用期(止)	商品服务
9	30	10218256	香之元	2011-11-22	广州东凌粮油股份有限公司	2013-03-14	2023-03-13	糖; 糖; 方便米饭; 谷类制品; 面条; 锅巴; 豆粉; 食用淀粉; 米; 冰淇淋
10	30	10218265	品之元	2011-11-22	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-21	2023-01-20	茶; 糖; 糖; 方便米饭; 谷类制品; 面条; 以谷物为主的零食小吃; 以谷物为主的零食小吃; 豆粉; 糖果; 米; 巧克力饮料
11	30	10222584	食之元	2011-11-23	广州东凌粮油股份有限公司	2013-03-14	2023-03-13	冰淇淋; 食用小苏打
12	30	10222644	膳之元	2011-11-23	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-28	2023-01-27	茶; 糖; 糖; 方便米饭; 谷类制品; 面条; 以谷物为主的零食小吃; 以谷物为主的零食小吃; 豆粉; 食用淀粉; 米; 食用香料(不包括含醚香料和香精油)
13	31	10222812	香之元	2011-11-23	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-21	2023-01-20	树木; 谷(谷类); 新鲜的园艺草木植物; 活动物; 鲜水果; 新鲜蔬菜; 植物种子; 饲料; 酿酒麦芽; 动物栖息用品
14	31	10222823	膳之元	2011-11-23	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-21	2023-01-20	树木; 谷(谷类); 新鲜的园艺草木植物; 活动物; 鲜水果; 新鲜蔬菜; 植物种子; 饲料; 酿酒麦芽; 动物栖息用品
15	31	10222857	品之元	2011-11-23	广州东凌粮油股份有限公司	2013-02-28	2023-02-27	活动物; 鲜水果; 花生(果品); 坚果(水果); 酿酒麦芽; 动物栖息用品
16	40	10222879	香之元	2011-11-23	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-28	2023-01-27	油料加工; 面粉加工; 食物熏制; 饲料加工; 茶叶加工; 木器制作
17	40	10222890	品之元	2011-11-23	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-28	2023-01-27	油料加工; 面粉加工; 食物熏制; 饲料加工; 茶叶加工; 木器制作

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登记人	专用期(起)	专用期(止)	商品服务
18	40	10222911		2011-11-23	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-28	2023-01-27	油料加工; 面粉加工; 食物熏制; 饲料加工; 茶叶加工; 木器制作
19	40	10229548		2011-11-24	广州东凌粮油股份有限公司	2013-01-28	2023-01-27	油料加工; 面粉加工; 食物熏制; 饲料加工; 茶叶加工; 木器制作
20	1	12804046		2013-06-24	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-07	2024-12-06	蛋白质(原料); 卵磷脂(原料); 工业用淀粉; 工业淀粉酶; 保存种籽物质; 未加工合成树脂; 肥料; 植物肥料; 食品保藏用化学品; 保存食物用油
21	5	12804131		2013-06-24	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-14	2024-12-13	膳食纤维; 药用纤维素酯; 医用营养品; 蛋白质膳食补充剂; 空气净化制剂; 动物用蛋白质补充剂; 杀虫剂; 防蛀剂; 消毒棉; 牙用研磨粉
22	29	12804344		2013-06-24	广州东凌粮油股份有限公司	2014-10-28	2024-10-27	肉; 鱼制食品; 水果罐头; 以水果为主的零食小吃; 腌制蔬菜; 蛋; 牛奶制品; 豆奶(牛奶替代品); 食用油; 水果色拉; 琼脂(食用); 加工过的坚果; 冬菇; 烹任用蛋白
23	30	12804698		2013-06-24	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-07	2024-12-06	茶; 糖; 糕点; 谷粉制食品; 以谷物为主的零食小吃; 米; 面条; 豆粉; 食用淀粉; 食品用香料(不包括含醚香料和香精油)
24	31	12804765		2013-06-24	广州东凌粮油股份有限公司	2014-11-14	2024-11-13	树木; 谷(谷类); 新鲜的园艺草本植物; 活动物; 新鲜水果; 新鲜蔬菜; 植物种子; 饲料; 酿酒麦芽; 动物栖息用干草
25	32	12804865		2013-06-24	广州东凌粮油股份有限公司	2014-11-14	2024-11-13	麦芽汁(发酵后成啤酒); 水(饮料); 无酒精饮料; 果汁; 乳酸饮料(果制品, 非奶); 豆类饮料; 奶茶(非奶为

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登记人	专用期(起)	专用期(止)	商品服务
								主); 植物饮料; 汽水制作用配料; 饮料香精
26	33	12805010	岭香元	2013-06-24	广州东凌粮油股份有限公司	2014-11-14	2024-11-13	果酒(含酒精); 蒸馏饮料; 烈酒(饮料); 清酒(日本米酒); 烧酒; 伏特加酒; 黄酒; 料酒; 食用酒精; 威士忌
27	35	12805327	岭香元	2013-06-24	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-21	2024-12-20	广告; 外购服务(商业辅助); 市场研究; 特许经营的商业管理; 替他人推销; 进出口代理; 人事管理咨询; 为外出客户应接电话; 会计; 寻找赞助
28	40	12810040	岭香元	2013-06-25	广州东凌粮油股份有限公司	2014-10-28	2024-10-27	打磨; 镀银; 纺织品耐火处理; 木器制作; 光学玻璃研磨; 油料加工; 饲料加工; 服装制作; 空气净化; 雕刻
29	44	12810554	岭香元	2013-06-25	广州东凌粮油股份有限公司	2015-01-21	2025-01-20	保健; 饮食营养指导; 芳香疗法; 休养所; 美容院; 宠物饲养; 园艺; 庭园设计; 眼镜行; 卫生设备出租
30	1	12817237	植味元	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2015-01-07	2025-01-06	蛋白质(原料); 卵磷脂(原料); 工业用淀粉; 工业淀粉酶; 保存种籽物质; 未加工合成树脂; 肥料; 植物肥料; 食品保藏用化学品; 保存食物用油
31	5	12817322	植味元	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2015-01-07	2025-01-06	膳食纤维; 药用纤维素酯; 医用营养品; 蛋白质膳食补充剂; 空气净化制剂; 动物用蛋白质补充剂; 杀虫剂; 防蛀剂; 消毒棉; 牙用研磨粉
32	29	12817389	植味元	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2015-01-21	2025-01-20	肉; 鱼制食品; 水果罐头; 以水果为主的零食小吃; 腌制蔬菜; 蛋; 牛奶制品; 豆奶(牛奶替代品); 食用油; 水果色拉; 琼脂(食用); 加工过的坚果; 冬菇; 烹任用蛋白

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登记人	专用期(起)	专用期(止)	商品服务
33	30	12817440	植味元	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-21	2024-12-20	茶; 糖; 糕点; 谷粉制食品; 以谷物为主的零食小吃; 米; 面条; 豆粉; 食用淀粉; 食品用香料(不包括含醚香料和香精油)
34	31	12817482	植味元	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-21	2024-12-20	树木; 谷(谷类); 新鲜的园艺草本植物; 活动物; 新鲜水果; 新鲜蔬菜; 植物种子; 饲料; 酿酒麦芽; 动物栖息用干草
35	32	12817534	植味元	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-28	2024-12-27	麦芽汁(发酵后成啤酒); 水(饮料); 植物饮料; 果汁; 豆类饮料; 无酒精饮料; 乳酸饮料(果制品, 非奶); 奶茶(非奶为主); 饮料香精; 汽水制作用配料
36	33	12817689	植味元	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-11-07	2024-11-06	果酒(含酒精); 蒸馏饮料; 烈酒(饮料); 清酒(日本米酒); 烧酒; 伏特加酒; 黄酒; 料酒; 食用酒精; 威士忌
37	35	12817862	植味元	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-14	2024-12-13	广告; 市场研究; 特许经营的商业管理; 外购服务(商业辅助); 进出口代理; 替他人推销; 人事管理咨询; 为外出客户应接电话; 会计; 寻找赞助
38	40	12818069	植味元	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-14	2024-12-13	打磨; 镀银; 纺织品耐火处理; 木器制作; 光学玻璃研磨; 油料加工; 饲料加工; 服装制作; 空气净化; 雕刻
39	44	12818117	植味元	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-14	2024-12-13	保健; 芳香疗法; 休养所; 饮食营养指导; 美容院; 宠物饲养; 庭园设计; 园艺; 眼镜行; 卫生设备出租
40	1	12818997	岭香园	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-14	2024-12-13	蛋白质(原料); 工业淀粉酶; 卵磷脂(原料); 工业用淀粉; 保存种籽物质; 未加工合成树脂; 植物肥料; 肥料; 食品保藏用化学品; 保存食物用油

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登记人	专用期(起)	专用期(止)	商品服务
41	5	12819055	岭香园	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-14	2024-12-13	膳食纤维; 药用纤维素酯; 医用营养品; 蛋白质膳食补充剂; 空气净化制剂; 动物用蛋白质补充剂; 杀虫剂; 防蛀剂; 消毒棉; 牙用研磨粉
42	29	12819106	岭香园	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-21	2024-12-20	肉; 鱼制食品; 水果罐头; 以水果为主的零食小吃; 腌制蔬菜; 蛋; 豆奶(牛奶替代品); 牛奶制品; 食用油; 水果色拉; 琼脂(食用); 加工过的坚果; 冬菇; 烹饪用蛋白
43	30	12819167	岭香园	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2015-01-28	2025-01-27	茶; 糖; 糕点; 谷物制食品; 以谷物为主的零食小吃; 米; 面条; 豆粉; 食用淀粉; 食品用香料(不包括含醚香料和香精油)
44	31	12819193	岭香园	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-28	2024-12-27	树木; 谷(谷类); 新鲜的园艺草本植物; 活动物; 新鲜水果; 新鲜蔬菜; 植物种子; 饲料; 酿酒麦芽; 动物栖息用干草
45	32	12819232	岭香园	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-28	2024-12-27	麦芽汁(发酵后成啤酒); 水(饮料); 无酒精饮料; 果汁; 乳酸饮料(果制品, 非奶); 豆类饮料; 奶茶(非奶为主); 植物饮料; 饮料香精; 汽水制作用配料
46	33	12819272	岭香园	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-10-28	2024-10-27	果酒(含酒精); 蒸馏饮料; 烈酒(饮料); 清酒(日本米酒); 烧酒; 伏特加酒; 黄酒; 料酒; 食用酒精; 威士忌
47	35	12819405	岭香园	2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-12-14	2024-12-13	广告; 市场研究; 特许经营的商业管理; 外购服务(商业辅助); 进出口代理; 替他人推销; 人事管理咨询; 为外出客户应接电话; 会计; 寻找赞助

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登记人	专用期(起)	专用期(止)	商品服务
48	40	12819466		2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-10-28	2024-10-27	打磨; 镀银; 纺织品耐火处理; 木器制作; 光学玻璃研磨; 油料加工; 饲料加工; 服装制作; 空气净化; 雕刻
49	44	12819534		2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2014-10-28	2024-10-27	保健; 芳香疗法; 休养所; 饮食营养指导; 美容院; 宠物饲养; 庭园设计; 园艺; 眼镜行; 卫生设备出租
50	29	12819607		2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2015-03-28	2025-03-27	肉; 鱼制食品; 水果罐头; 以水果为主的零食小吃; 腌制蔬菜; 蛋; 豆奶(牛奶替代品); 牛奶制品; 食用油; 水果色拉; 琼脂(食用); 加工过的坚果; 冬菇; 烹任用蛋白
51	44	12819766		2013-06-26	广州东凌粮油股份有限公司	2015-03-28	2025-03-27	保健; 芳香疗法; 休养所; 饮食营养指导; 美容院; 宠物饲养; 园艺; 庭园设计; 眼镜行; 卫生设备出租
52	29	13501402		2013-11-07	广州东凌粮油股份有限公司	2015-02-28	2025-02-27	肉; 鱼制食品; 水果罐头; 以水果为主的零食小吃; 食用腌黄豆; 食用油; 琼脂(食用); 加工过的坚果; 冬菇; 烹任用蛋白
53	29	13501890		2013-11-07	广州东凌粮油股份有限公司	2015-01-21	2025-01-20	肉; 鱼制食品; 水果罐头; 以水果为主的零食小吃; 食用腌黄豆; 食用油; 琼脂(食用); 加工过的坚果; 冬菇; 烹任用蛋白
54	29	13663036		2013-12-04	广州东凌粮油股份有限公司	2015-03-14	2025-03-13	肉; 鱼制食品; 水果罐头; 以水果为主的零食小吃; 食用腌黄豆; 食用油; 琼脂(食用); 加工过的坚果; 冬菇; 烹任用蛋白
55	1	14078294		2014-02-26	广州东凌粮油股份有限公司	2015-05-07	2025-05-06	卵磷脂(原料); 工业淀粉酶; 蛋白质(原料); 工业用淀粉; 保存种籽物质; 未加工合成树脂; 植物肥料; 肥料; 保存食物用油; 食物防腐用化学品

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登记人	专用期(起)	专用期(止)	商品服务
56	29	14078337	家馨和	2014-02-26	广州东凌粮油股份有限公司	2015-04-21	2025-04-20	肉；鱼制食品；水果罐头；以水果为主的零食小吃；食用腌黄豆；食用油；琼脂（食用）；加工过的坚果；冬菇；烹任用蛋白
57	30	14078387	家馨和	2014-02-26	广州东凌粮油股份有限公司	2015-04-28	2025-04-27	茶；糖；糕点；以谷物为主的零食小吃；豆沙；米；面条；豆粉；食用淀粉；食品用香料（含醚香料和香精油除外）
58	31	14078414	家馨和	2014-02-26	广州东凌粮油股份有限公司	2015-05-07	2025-05-06	树木；谷（谷类）；新鲜的园艺草本植物；活动物；新鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；饲料；酿酒麦芽；动物栖息用干草
59	40	14078916	家馨和	2014-02-26	广州东凌粮油股份有限公司	2015-04-14	2025-04-13	打磨；镀银；纺织品耐火处理；木器制作；光学玻璃研磨；饲料加工；油料加工；服装制作；空气净化；雕刻
60	1	14426296	焙之元	2014-04-21	广州东凌粮油股份有限公司	2015-06-07	2025-06-06	工业用葡萄糖；磷脂；卵磷脂（原料）；动物蛋白（原料）；蛋白质（原料）；工业用淀粉；麦芽蛋白；肥料；保存食物用油；纸浆
61	29	14426413	焙之元	2014-04-21	广州东凌粮油股份有限公司	2015-07-28	2025-07-27	肉；水果罐头；腌制蔬菜；食用油脂；食用油；水果色拉；加工过的坚果；冬菇；豆腐；烹任用蛋白
62	40	14426500	焙之元	2014-04-21	广州东凌粮油股份有限公司	2015-05-28	2025-05-27	打磨；镀银；纺织品耐火处理；木器制作；光学玻璃研磨；饲料加工；油料加工；服装制作；空气净化；雕刻
63	31	14426544	焙之元	2014-04-21	广州东凌粮油股份有限公司	2015-05-28	2025-05-27	树木；谷（谷类）；新鲜的园艺草本植物；活动物；新鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；饲料；酿酒麦芽；动物栖息用干草
64	32	14426572	焙之元	2014-04-21	广州东凌粮油股份有限公司	2015-05-28	2025-05-27	麦芽汁（发酵后成啤酒）；果汁；水（饮料）；奶茶（非奶为主）；豆类饮料；乳酸饮料（果制品，非奶）；无酒

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登记人	专用期(起)	专用期(止)	商品服务
								精饮料; 植物饮料; 饮料制作配料; 汽水制作用配料
65	35	14426652		2014-04-21	广州东凌粮油股份有限公司	2015-05-28	2025-05-27	广告; 市场研究; 外购服务(商业辅助); 特许经营的商业管理; 替他人推销; 进出口代理; 人事管理咨询; 为外出客户应接电话; 会计; 寻找赞助
66	30	14427358		2014-04-21	广州东凌粮油股份有限公司	2015-05-28	2025-05-27	巧克力饮料; 茶; 糖; 糖果; 方便米饭; 米; 谷类制品; 面条; 锅巴; 豆粉
67	29	6827670		2008-07-08	广州东凌粮油股份有限公司	2010-03-28	2020-03-27	食用油; 可可脂; 食用菜油; 食用油脂; 食用菜子油; 芝麻油; 食物蛋白; 豆腐; 豆腐制品; 食用蛋白
68	31	6827671		2008-07-08	广州东凌粮油股份有限公司	2010-03-28	2020-03-27	饲料; 宠物食品; 动物食品; 动物饲料; 油饼; 动物食用蛋白; 动物食用豆科类种子和豆类; 米粉饲料; 下蛋家禽用备料; 猪饲料
69	1	9923959		2011-09-02	广州东凌粮油股份有限公司	2013-07-07	2023-07-06	蛋白(动植物原料); 麦芽蛋白; 动物蛋白(原料); 蛋白质(原料); 卵磷脂(原料); 工业用淀粉; 食品防腐用油; 纸浆; 工业用葡萄糖
70	1	9923974		2011-09-02	广州东凌粮油股份有限公司	2013-07-07	2023-07-06	蛋白(动植物原料); 麦芽蛋白; 动物蛋白(原料); 蛋白质(原料); 卵磷脂(原料); 工业用淀粉; 食品防腐用油; 纸浆; 工业用葡萄糖
71	5	9924011		2011-09-02	广州东凌粮油股份有限公司	2013-07-07	2023-07-06	药用胶囊; 医用营养品; 乳糖; 医用麦乳精饮料; 甘油磷酸酯; 维生素制剂; 医用卵磷脂
72	5	9924035		2011-09-02	广州东凌粮油股份有限公司	2013-07-07	2023-07-06	药用胶囊; 医用营养品; 乳糖; 医用麦乳精饮料; 甘油磷酸酯; 维生素制剂; 医用卵磷脂

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登记人	专用期(起)	专用期(止)	商品服务
73	29	9924076	植之元	2011-09-02	广州东凌粮油股份有限公司	2012-11-07	2022-11-06	肉；食用油脂；罐装水果；腌制蔬菜；食用油；水果色拉；精制坚果仁；冬菇；食用蛋白；豆腐
74	29	9924089	植之源	2011-09-02	广州东凌粮油股份有限公司	2013-07-07	2023-07-06	肉；食用油脂；罐装水果；腌制蔬菜；食用油；水果色拉；精制坚果仁；冬菇；食用蛋白；豆腐
75	30	9924126	植之元	2011-09-02	广州东凌粮油股份有限公司	2012-12-21	2022-12-20	茶；方便米饭；谷类制品；面条；豆粉；食用淀粉；米；食用香料(不包括含醚香料和香精油)
76	30	9936048	植之源	2011-09-06	广州东凌粮油股份有限公司	2012-11-14	2022-11-13	调味品；糖；糖；方便米饭；谷类制品；面条；以谷物为主的零食小吃；以谷物为主的零食小吃；豆粉；食用淀粉；米；食用香料(不包括含醚香料和香精油)
77	31	9936104	植之元	2011-09-06	广州东凌粮油股份有限公司	2012-11-14	2022-11-13	树木；谷(谷类)；新鲜的园艺草木植物；活动物；鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；饲料；酿酒麦芽；动物栖息用品
78	31	9936120	植之源	2011-09-06	广州东凌粮油股份有限公司	2012-11-14	2022-11-13	树木；谷(谷类)；新鲜的园艺草木植物；活动物；鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；饲料；酿酒麦芽；动物栖息用品
79	32	9936167	植之元	2011-09-06	广州东凌粮油股份有限公司	2013-04-21	2023-04-20	麦芽汁(发酵后成啤酒)；汽水制作配料；饮料制剂
80	32	9936186	植之源	2011-09-06	广州东凌粮油股份有限公司	2013-02-21	2023-02-20	麦芽汁(发酵后成啤酒)；果汁；水(饮料)；无酒精饮料；奶茶(非奶为主)；乳酸饮料(果制品,非奶)；豆类饮料；植物饮料；汽水制作配料；饮料制剂

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登记人	专用期(起)	专用期(止)	商品服务
81	33	9936204		2011-09-06	广州东凌粮油股份有限公司	2013-02-21	2023-02-20	果酒(含酒精); 蒸馏酒精饮料; 酒(饮料); 烧酒; 威士忌酒; 伏特加酒; 清酒; 黄酒; 料酒; 食用酒精
82	40	9936274		2011-09-06	广州东凌粮油股份有限公司	2012-11-14	2022-11-13	油料加工; 面粉加工; 食物熏制; 饲料加工; 茶叶加工; 木器制作
83	40	9940443		2011-09-07	广州东凌粮油股份有限公司	2012-11-14	2022-11-13	油料加工; 面粉加工; 食物熏制; 饲料加工; 茶叶加工; 木器制作
84	44	9940480		2011-09-07	广州东凌粮油股份有限公司	2012-11-14	2022-11-13	芳香疗法; 饮食营养指导; 保健; 休养所; 美容院; 宠物饲养; 园艺
85	29	9940485		2011-09-07	广州东凌粮油股份有限公司	2012-11-14	2022-11-13	肉; 鱼制食品; 罐装水果; 以水果为主的零食小吃; 腌制蔬菜; 食用油; 食用油脂; 蛋; 牛奶制品; 精制坚果仁; 冬菇; 食用蛋白
86	44	9940494		2011-09-07	广州东凌粮油股份有限公司	2012-11-14	2022-11-13	芳香疗法; 饮食营养指导; 保健; 休养所; 美容院; 宠物饲养; 园艺
87	30	9940555		2011-09-07	广州东凌粮油股份有限公司	2012-11-21	2022-11-20	茶; 糖; 糖; 非医用营养液; 糕点; 谷类制品; 面条; 以谷物为主的零食小吃; 以谷物为主的零食小吃; 豆粉; 食用淀粉; 米; 调味品; 食用香料(不包括含醚香料和香精油)
88	1	9940568		2011-09-07	广州东凌粮油股份有限公司	2012-11-14	2022-11-13	蛋白(动植物原料); 麦芽蛋白; 动物蛋白(原料); 蛋白质(原料); 卵磷脂(原料); 工业用淀粉; 食品防腐用油; 化学肥料; 纸浆; 工业用葡萄糖

序号	类别	注册号	商标图样	申请日期	注册登 记人	专 用 期 (起)	专用期(止)	商品服务
89	5	9940611		2011-09-07	广州东凌 粮油股份 有限公司	2013- 02-28	2023-02-27	药用胶囊; 乳糖; 医用麦乳 精饮料; 甘油磷酸酯; 婴儿 食品
90	31	9945885		2011-09-08	广州东凌 粮油股份 有限公司	2012- 11-14	2022-11-13	树木; 谷(谷类); 新鲜的园 艺草木植物; 活动物; 鲜水 果; 新鲜蔬菜; 植物种子; 饲料; 酿酒麦芽; 动物栖息 用品
91	32	9945908		2011-09-08	广州东凌 粮油股份 有限公司	2012- 11-14	2022-11-13	麦芽汁(发酵后成啤酒); 果 汁; 水(饮料); 无酒精饮料; 奶茶(非奶为主); 乳酸饮料 (果制品, 非奶); 豆类饮料; 植物饮料; 汽水制作配料; 饮料制剂
92	33	9945960		2011-09-08	广州东凌 粮油股份 有限公司	2012- 11-14	2022-11-13	果酒(含酒精); 蒸馏酒精饮 料; 酒(饮料); 烧酒; 威士 忌酒; 伏特加酒; 清酒; 黄 酒; 料酒; 食用酒精
93	44	9946123		2011-09-08	广州东凌 粮油股份 有限公司	2012- 11-14	2022-11-13	芳香疗法; 饮食营养指导; 保健; 休养所; 美容院; 宠 物饲养; 园艺

10项专利权情况见下表:

序 号	专利 类型	专利名称	权属登 记人	申请日期	发明(设计) 人	专利号	授权日	专利 续费 情况	状 态
1	外观 专利	瓶子	广州东凌 粮油股份 有限公司	2014-03-05	侯勋田	ZL 2014 3 0041396.5	2014-09-03	2015 年3月 续费	有效
2	实用 新型	一种酶法脱胶反应 罐	广州东凌 粮油股份 有限公司	2015-02-06	曹昱; 罗日 明; 黄饶勤	ZL 2015 2 0084860.8	2015-08-19	2015 年7月 缴费	有效
3	实用 新型	一种油脂加工用锅 炉吹灰器	广州东凌 粮油股份 有限公司	2014-04-08	李建军; 曹昱	ZL 2014 2 0164783.2	2014-08-20	2015 年3月 续费	有效
4	实用 新型	一种油渣刮板的传 动结构	广州东凌 粮油股份 有限公司	2014-04-08	张定春	ZL 2014 2 0164834.1	2014-08-20	2015 年3月 续费	有效
5	实用	一种油脂预处理软	广州东凌	2014-04-08	张定春	ZL 2014 2	2014-08-20	2015	有

	新型	化锅齿轮传动结构	粮油股份有限公司			0165772.6		年3月续费	效
6	实用新型	用于油脂加工生产线的吊装兜包自动脱钩装置	广州东凌粮油股份有限公司	2014-08-11	张定春	ZL 2014 2 0449263.6	2014-12-17	2015年3月续费	有效
7	实用新型	一种拖链式油脂浸出器	广州东凌粮油股份有限公司	2015-04-29	丛基庆、高丰束	ZL 2015 2 02678404	2015-9-23	2015年8月缴费	有效
8	实用新型	一种食用油脱色油泵的泵体结构	广州东凌粮油股份有限公司	2015-04-29	丛基庆、高丰束	ZL 2015 2 0267779.3	2015-9-30	2015年8月缴费	有效
9	发明专利	一种富含 n-3 脂肪酸的调和油及其制备方法	广州东凌粮油股份有限公司	2014-04-21	曹昱; 罗日明; 黄烧勤; 苏慧玉				实审
10	发明专利	一种高活性发酵豆粕的生产方法	广州东凌粮油股份有限公司	2014-04-21	曹昱; 罗日明; 黄烧勤; 苏慧玉				实审

(六) 资产负债表列示资产、负债之外, 被评估单位评估基准日尚存在的资产负债

除上述披露无形资产外, 企业无申报其他资产负债表之外的资产负债。截止至评估基准日, 被评估单位无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债。

(七) 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广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外, 未引用其他机构报告内容。

五、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，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

六、评估基准日

（一）根据委托方要求，本次评估的基准日为 2015 年 9 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

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

- 1、《广州东凌粮油股份有限公司第六届董事会第十九次会议决议》；
- 2、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

(二) 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、《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第109号)；
- 3、《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)；
- 4、《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)；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日)；
- 6、《中华人民共和国城市规划法》(中华人民共和国主席令第74号)；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行)；
- 8、《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)；
- 9、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2007年9月28日中华人民共和国国土资源部部令第39号)；
- 10、《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)；

11、《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日中华人民共和国主席令第四十三号);

12、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

13、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

14、《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);

15、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);

16、《财政部国家税务总局关于在北京等8省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值试点的通知》(财税〔2012〕71号)

17、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2009〕113号);

18、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2001年1月1日实行);

19、《中华人民共和国进出口关税条例》;

20、《中华人民共和国海关进出口税则》;

21、《机械工业淘汰产品目录》;

22、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三) 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—不动产》（中评协（2007）189号）；
- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协（2007）189号）；
- 8、《资产评估准则—业务约定书》（中评协（2007）189号）；
- 9、《资产评估准则—工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218号）；
- 11、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 12、《资产评估准则—无形资产》（中评协（2008）217号）；
- 13、《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）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）；
- 15、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；
- 16、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
- 17、《评估机构业务质量控制指南》（中评协中评协[2010]214号）；
- 18、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 19、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 20、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 21、《会计准则》及其应用指南。

（四）产权依据

- 1、企业营业执照；
- 2、公司章程及验资报告；

3、房地产权证、国有土地使用权证、土地出让合同及房屋建筑物报建资料复印件;

4、车辆行驶证、船舶所有权登记证等权属证明复印件;

5、重要资产购置合同或发票; 工程合同

6、被评估单位财务报表;

7、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、植之元油脂实业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、二〇一〇版《广东省建筑工程综合定额》、《广东省装饰装修工程综合定额》、《广东省建筑工程计价依据》以及现行安装工程预算定额及费用定额;

3、《广州市工程造价信息》;

4、《中国人民银行贷款利率表》;

5、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号文);

6、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;

7、国家发展改革委、建设部关于《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);

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);

- 9、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格[2002]125号）；
- 10、《中国机电产品报价大全》（2015）；
- 11、《2015年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 12、《全国办公设备及家用电器报价》（2015）；
- 13、中国土地市场交易网；
- 14、太平洋电脑网、太平洋汽车网等；
- 15、国务院国资委统计评价局制定的《2015年企业绩效评价标准值》的统计数据；
- 16、Wind资讯数据库资料信息；
- 17、基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 18、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- 19、其他相关的市场价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- 2、商务部、发改委、公安部、环境保护部令（2012年第12号）《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日实施）；
- 3、评估人员现场勘查、核实资料；
- 4、委托评估资产的相关建筑安装图纸资料；
- 5、其他与委托评估资产有关的证明资料；
- 6、其他有关资料。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

1、市场法

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。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个充分发展、活跃的公开市场；
- （2）在公开市场中存在着足够数量与评估对象相同或相似的参考企业、或者在市场上存在着足够的交易案例；
- （3）能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- （4）可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效。

2、资产基础法

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评估对象价值的一种方法。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

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益资本化或折现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）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,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、市场法评估植之元油脂实业公司的股东权益价值。

1、市场法适用性分析

市场法是根据替代性原则,把企业视为一个有机整体,充分利用市场及市场中参考企业的成交价格信息,并以此为基础分析和判断被评估对象的价值。本次从评估目的、市场法评估前提满足程度方面对采用市场法评估适用性进行分析。

(1) 评估目的判断

本次评估目的是为科金控股公司拟转让股权事宜提供参考价值，要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能仅局限于各单项资产价值简单加总的单一途径对评估对象进行考量，还需增加多个角度，通过将被评估单位作为一个有机整体综合考量其价值，与市场相类资产交易价值途径判断其所有者权益价值，从而为更有利于配合本次评估经济行为的实现服务。

（2）市场法评估前提满足程度判断

市场法采用市场比较思路，即利用与被评估企业相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物，通过与被评估企业与参照物之间的对比分析，以及必要的调整，来估测被评估企业整体价值的评估思路。价值参数表现为企业价值与可比指标的比率，因此对可比指标的选择必须要遵循可比指标与企业价值直接相关的原则。通常可比指标包括主营收入、净利润、净资产、总资产、PB等。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

植之元属于粮油食品行业，在沪深两市中，存在与被评估企业相类似的上市公司，参考企业相关数据容易取得，中国的股市在经过了十多年的发展，股票市场具备基本市场功能，因此本次评估采用市场法进行评估是可行的。

2、资产基础法适用分析

(1) 从企业历史资料齐备性分析

被评估单位已经经营多年，其管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

(2) 资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，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。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

因此，假设待估企业在持续经营前提下，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。

被评估企业经营状况不稳定，2014年及2015年前三季度持续亏损，未来的营业收入及成本费用较难以货币计量的方式准确预测，企业整体资产的获利能力所带来的预期收益很难用货币衡量，因此，评估人员认为本评估项目不适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分别采用资产基础法及市场法进行。

(三) 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、货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对;对银行存款、其他货币资金进行函证,检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后,以经核实后的账面价值确认评估价值。

2、应收票据

评估中评估人员审核企业票据序时记账簿、清点相关票据凭证及贴现凭证后,以清查核实无误账面值确认为评估值。

3、应收账款、其他应收款

对于各种应收款项,评估人员通过核查账簿、原始凭证,并对大额应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核实,在进行业务内容和账龄分析的基础上,对于预计能够全额收回的款项,按清查核实后账面值确定评估值;对于有确凿证据证明不能收回的款项,评估为零;对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项,在逐笔分析业务内容的基础上,结合账龄分析分别确定一定比例的风险损失,具体评估为:评估值 = 账面值 × (1 - 风险损失率),已计提的坏账准备评估为零。

4、预付账款

对于预付账款,评估人员通过核查账簿、原始凭证,并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实,在此基础上按预计可收回相关资产和权益确定评估值。

5、对存货采用成本法评估。

本次评估的存货为原材料、产成品、在产品。

①对原材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对近期价格变化较大的原材料，采用市场法确定评估值。

②对产成品，评估人员以其完全成本为基础，通过分析产品的市场销售情况，确定其为正常销售的产品，以不含税售价减去销售费用、全部税金和部分税后净利润（根据其产品销售市场情况的好坏决定是否减去税后净利润）确定评估值。即：库存商品评估值 = 实际数量 × 不含税单价 × (1 - 销售税金率 - 销售费用率 - 营业利润率 × 所得税税率 - 净利率 × 利润扣除比例)。

③对于在产品，由于工料费用投入时间较短，完工程度较低，价值变化不大，评估时以清查核实后的账面值作为评估值。

6、其他流动资产

评估时以核实后的账面价值作为评估值。

7、长期投资

对控股子公司的进行整体评估，首先评估获得该子公司的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出长期投资评估值。

8、房屋建（构）筑物。

待估企业拥有的建筑物主要为自用性工业建筑，市场上基本无该类型的建筑物公开交易，同时考虑该类建筑使用不单纯为商业性质，非完全从属于经济利益使用，因此本次评估采用成本法计算。

成本法：以开发或建造与评估对象房屋建筑物相同或类似房地产所需

的各项必要费用之和为基础，加上正常利润得出全新状态下的重置成本，再考虑评估对象的实际成新度，得出评估对象房屋建筑物评估值的一种估价方法。计算公式为：

房地产市场价值=开发成本+管理费用+销售税费+投资利息+开发利润-贬值额

9、对机器设备采用成本法进行评估。

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

因该等设备难以单独预测其收益，同时难以收集市场交易案例，本次采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全价的确定

机器设备的重置全价由设备购置费（建造成本）、安装调试费、工程建设其它费用（由管理费用及资金成本等部分构成）。

对于车辆，车辆的重置成本由购置价、车辆购置税和牌照费等构成。车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料确定。

对于电子设备，电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

(2) 设备综合成新率的确定

A、机器设备

由评估人员在考虑使用年限、设备经济耐用年限，并现场勘察后根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、改造的成果、维护状况、外观和完整性，确定设备成新率

B、车辆

以年限法，行驶里程法，现场打分法综合评定估算成新率。

(3) 对于购置时间较长，已停产的办公电子设备，直接按可变现净值确定评估值。

10、在建工程

在建工程账面价值核算内容为特油项目土建工程，评估人员了解在建工程的具体内容后，通过对现场勘察及核审其开工日期、结算方式、实际完工进度、工程量、相关合同签订、付款情况等，对正常支付工程款项，无不合理支出的在建工程，以审查核实后的账面值并考虑投资利息、利润确定评估值。

11、无形资产评估

对无形资产中的土地使用权采用市场法评估。

(1) 市场法

“市场法”是将估价对象与在近期已经发生交易的类似资产加以比较对照，从已经发生了交易的类似资产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

其计算公式为：待估宗地价格 = 比较实例宗地价格 × 待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数 × 待估宗地评估期日地价指数 / 比较实例宗地评估期日地价指数 × 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例区域因

素条件指数 × 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数 × 土地使用年限修正系数。

12、无形资产—其他无形资产

对于企业外购软件等，考虑被评估单位上述无形资产的使用情况、摊销情况、目前该类无形资产功能更新的差异情况，以审查核实后的账面值确定评估值。

对于商标与专利权，采用成本法进行评估。

13、长期待摊费用

对于长期待摊费用，审核其合法性、合理性、真实性和准确性，以及费用支出和摊余情况，对存在后续权利或权益的费用以审计账面值确定评估值。

14、递延所得税资产

企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上进行评估。按核实后的账面价值进行评估。

15、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

（四）采用市场法评估企业股东全部权益价值

1、评估思路

市场法中的参考企业比较法的思路为选取一组与被评估企业处于同一行业、经营领域相类的公司作为可比案例，计算出这组可比公司经过标准化的各种价值比率（如PE、PB和PS），根据影响其变化的相关因素确定相应权重取其加权平均值作为参考企业价值比率，然后将被评估单位的实际比率值与参考企业价值比率进行比较从而得出委估企业股份的每股价格。

2、评估模型

选用对比企业比较法，具体计算公式为：

企业股东权益价值=修正后价值比率×被评估单位相应参数×（1-流动性折扣率）×总股数

九、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

（一）接受委托（2015年9月）

根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（二）制定评估计划（2015年9月15日）

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止

出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

（三）资产核实和现场调查工作（2015年9月16日—10月10日）

在被评估单位展申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情况进行系统调查。

1、非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式，核查其债务的形成过程和账面数字的准确性。

2、实物资产清查过程如下：

（1）指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（3）现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货、固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”

相符。

(5) 查验产权证明文件资料。

对评估范围内的设备和土地使用权的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请被评估单位核实。

3、现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对其经营业务进行调查，主要内容如下：

(1) 了解被评估单位历史情况；

(2) 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

(3) 了解税收及其他优惠政策；

(4) 收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(四) 收集分析市场信息等评估资料（2015年10月—11月）

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

通过国务院发展研究中心网站、WIND资讯金融终端等，搜集宏观经济、行业状况及其前景信息资料和相关测算数据；结合评估对象经营状况、发展前景，了解可能对评估对象产生的不确定风险因素，以确保对评估对象价值判断和测算提供必要依据。

(五) 评定估算、汇总（2015年10月7日—10月24日）

评估人员存货专业组、设备专业组、流动资产及负债专业组评估结果进行分析汇总，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；

对于市场法专业组的各项测算数据分析汇总，得出市场法下评估结果。本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于资产基础法与收益法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

（六）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通（2015年10月25日—11月11日）

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审，将复审后的结果与其他中介机构最终对接；第三阶段本公司和委托方再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方重新进行了沟通。

（七）提交报告（2015年11月12日）

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质控部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

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、法律法规政策稳定假设：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、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重变化；

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）特殊性假设

1、企业经营假设

（1）持续经营假设：企业在正常经营条件下持续经营，经营所必要行政许可资质可持续取得，经营管理状况和水平、经营效果可令企业得到持续发展；

（2）业务稳定假设：企业经营项目和服务基本保持不变，或其变化可作出预期并可能实现；

（3）遵纪守法假设：假定被评估企业完全遵守所有有关的法律法规；

（4）一致假设：是假定被评估企业会计政策与核算方法无重大变化；

（5）简单再生产假设：是假定被评估企业每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续；

（6）方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

（7）据真实假设：是假定被评估单位年度财务报告能真实反映待估企业的实际状况。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；

2、企业资产状况假设

（1）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。

（2）除已披露情况外，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；

（3）除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

(4) 企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，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，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

(5) 除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的建筑物、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

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

(一) 评估结果

广州植之元油脂实业有限公司之股东全部权益在持续经营下于评估基准日的市场价值评估结果如下：

1、资产基础法(成本法)

评估的资产账面值 5,373,462,074.82 元，评估值 5,722,126,605.04 元，增幅 6.49%；负债账面值为 4,999,297,420.18 元，评估值为 4,999,297,420.18 元，无增减；净资产账面值为 374,164,654.64 元，评估值为 722,829,184.87 元，增幅 93.18%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 9 月 30 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	369,444.30	370,974.04	1,529.74	0.41
非流动资产	2	167,901.90	201,238.62	33,336.72	19.85
资产总计	20	537,346.21	572,212.66	34,866.45	6.49

流动负债	21	487,490.73	487,490.73	0.00	0.00
非流动负债	22	12,439.01	12,439.01	0.00	0.00
负债合计	23	499,929.74	499,929.74	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	24	37,416.47	72,282.92	34,866.45	93.18

2、市场法评估结果

植之元油脂实业公司账面净资产为人民币叁亿柒仟肆佰壹拾陆万肆仟柒佰元（RMB37,416.47万元），采用市场法评估之股东全部权益价值为人民币柒亿贰仟壹佰陆拾叁万叁仟陆佰元（RMB72,163.36万元），增幅92.87%。

本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告的评估结论。

（二）评估结果的分析及运用

1、关于评估结果的分析

本次运用市场法对企业股东权益价值评估，评估结果为人民币柒亿贰仟壹佰陆拾叁万叁仟陆佰元（RMB72,163.36万元），运用资产基础法对被评估单位股东权益价值评估，评估结果为人民币柒亿贰仟贰佰捌拾贰万玖仟贰佰元（RMB72,282.92万元），两者之间的差额为119.56万元，相差0.17%，两种方法测算的结果存在差异的原因大致如下：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动（购建成本），这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；市场法评估是通过统计分析同行业或类似行业市场交易的情况来评定企业的价值，市场法评估反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，较直观地反应市场因素对企业价值的影响。在两种不同核算途径下产生不一致结果应属正常，而本次两种方法评估差异相对较小。

2、关于评估结果的运用

本次采用市场法的定价参数主要来源于公开证券市场股票成交价格，其价值乘数受整体市场基本面变化的系统因素影响较大，而评估基准日期间，股票市场价格波动频繁，市场价值与企业内在核心价值可能存在不匹

配的因素，进而影响相关参数指标的稳定性及估算精度，因此从数据获取的坚实程度出发，资产基础法结果反映的结果更合理，更能满足经济行为的实现，因此本次评估采用资产基础法的结果。

（三）最终评估结论

根据以上分析及评估所得，在前述评估假设及限定条件下，本评估报告的评估结论为：评估基准日广州植之元油脂实业有限公司之股东全部权益价值为人民币柒亿贰仟贰佰捌拾贰万玖仟贰佰元（RMB72,282.92万元）。

（四）评估结论有关说明

- 1、本评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。
- 2、本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。
- 3、使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

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。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）利用专业报告事项

广州植之元油脂实业有限公司评估基准日会计报表业经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具广会专字[2015]G15040480030号标准审计报告，广州植之元油脂实业有限公司申报评估基准日资产负债范围财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估

是在上述专项审计报告基础上进行。

(二) 产权瑕疵事项

待估企业部分资产存在权属瑕疵问题，具体处理如下，特请报告使用者注意：

1、房屋建筑物明细表第23-35项房屋于评估基准日办理了《建设工程规划验收合格许可证》或《建设工程规划许可证》，但未办理《房地产权证》，本次评估考虑其合法报建，按其拥有合法产权进行评估，请本报告使用者注意。

2、构筑物中的码头占用的土地为厂区红线外土地，但截至评估基准日，评估对象未办有《海域使用权证》，根据被评估单位介绍，其正在补办相关手续。码头项目分为一、二期，一期竣工日期为2006年，二期竣工日期为2012年，已正常使用多年，且兴建码头取得发改委等政府部门的批复，本次评估设定码头能正常补办《海域使用权证》，完善产权手续，请本报告使用者注意。

3、2015年9月28日，广州东凌粮油股份有限公司与植之元实业公司签订了协议，将93项商标及10项专利转让给实业公司，至评估基准日，相关产权转让手续未完成。本次评估设定93项商标及10项专利于评估基准日产权属于植之元实业公司，请本报告使用者注意。

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

经核实，广州植之元油脂实业有限公司存在以下抵押、质押事项：

(1)、建筑物抵押情况：

根据《固定资产借款合同》（工行增城支行2009年增城字第0128号），截至评估基准日，广州植之元油脂实业有限公司向中国工商银行股份有限公司广州增城支行借款人民币130,000,000.00元，借款到期日为2016年6

月 24 日。根据《最高额抵押合同》(工行增城支行 2008 年增城抵字第 080722 号),广州植之元油脂实业有限公司以南沙区万顷沙镇红安路 3 号房地产(粤房地证字第 C5962922 号)为上述固定资产借款作抵押。抵押权人:中国工商银行股份有限公司广州增城支行。

(2)、构筑物及设备抵押情况:

根据《150 万吨大豆加工二期扩建项目银团贷款合同》(2011 年银团字第 01 号),截至评估基准日,广州植之元油脂实业有限公司向中国工商银行股份有限公司广东省分行营业部(牵头行)、中国进出口银行(参加行及贷款人)和中国工商银行股份有限公司广州增城支行(贷款人及代理行)组成的银团贷款 258,000,000.00 元,到期日为 2018 年 2 月 23 日。根据《机器设备抵押合同》(2150004232011111792DY02、2150004232011111792DY03)广州植之元油脂实业有限公司以建筑物及构筑物 63 项,机器设备 431 项,办公设备等 7 项,为上述银团贷款作抵押。抵押权人:中国进出口银行。

(3)、质押情况:

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	币种	外币金额	质押状况
1	建设银行电力支行	2014/10/29	2015/10/28	USD	21,500,000.00	华润银行 226210288660900004-001, 金额 USD 21500000 元
2	中国银行天河支行	2015/1/28	2016/1/27	USD	21,000,000.00	441162949706430000296, 金额 USD 21000000 元
3	工商银行增城支行	2015/6/15	2015/12/11	USD	20,440,000.00	粤 AB00011980 号存单: 金额 USD 21088829.83 元
4	工商银行增城支行	2015/6/17	2016/6/16	USD	8,160,000.00	粤 AB00011981 号存单: 金额 USD 8603067.91 元
5	工商银行增城支行	2015/6/18	2015/12/17	USD	19,000,000.00	粤 AB00011967/粤 AB00011969/粤 AB00011971 号存单: 金额 RMB 123200000 元
6	工商银行增城支行	2015/8/10	2015/11/10	USD	12,000,000.00	粤 AB00010649 号存单: 金额 USD 11990000 元
7	中国银行天河支行	2014/10/10	2015/10/10	USD	40,358,215.93	保证金金额 USD 40358215.93 元
8	中国银行天河支行	2014/10/22	2015/10/22	USD	14,000,000.00	保证金金额 USD 14000000 元

9	中国银行天河支行	2015/1/21	2016/1/21	USD	38,000,000.00	保证金金额 USD 38659557.03 元
10	工商银行增城支行	2015/6/23	2016/6/20	EUR	5,400,000.00	粤 AB00010647 号存单: 金额 USD 6677789.77 元
11	工商银行增城支行	2015/8/21	2016/2/19	EUR	10,000,000.00	粤 AB00010650 号存单: 金额 USD 11510250 元
12	中国银行天河支行	2015/4/7	2016/4/7	USD	14,870,780.03	保证金金额 RMB 96050000 元
13	中国银行天河支行	2015/4/7	2016/4/7	USD	23,244,184.90	保证金金额 RMB 150130000 元

本次评估未考虑评估范围内的资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

(四) 法律、经济纠纷等未决事项

截止至评估基准日，植之元油脂实业公司无法律、经济纠纷等未决事项。

(五) 期后重大事项

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。

(六) 其他需要说明的事项

1、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。

响。

2、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记载，其他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。

3、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，评估人员没有也无法对上述资产进行丈量

4、对于本次评估的运输车辆等机器设备，评估人员对其履行了现场勘查程序，但仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，通过了解其运行使用、维护保养等情况，结合评估人员的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素，但并未对设备进行专业方面的技术检验和测试。同时，我们还需向委托方及可能获准阅读此评估报告书的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员，因此除非有迹象及证据支持，我们无法对该等资产是否出现内部机件功能性损坏或材料低劣化、强度降低等损害提出意见。如果委托方认为必要，我们建议委托方聘请专业公司承担该等事项，并将有关鉴定结果提供给我们，我们将依据该结果调整我们的评估结论。特提请报告使用者注意

5、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《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见要求》，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。

6、本评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

7、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、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，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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、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 9 月 30 日起至 2016 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。

5、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11月12日

(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 11 月 12 日

资产评估书备查文件目录

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