

本报告依据中国资产评估准则编制

厦门东方银祥油脂有限公司商誉减值测试涉及的因并购
厦门银祥油脂有限公司形成的含商誉相关资产组
可收回金额评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2024）第 010700 号

共 1 册 第 1 册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.



日期：2024 年 4 月 28 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院汇亚大厦 28 层

邮编：100073 电话：010-68090001 传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202400807
合同编号:	中同华合同字(2024)0523号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2024)第010700号
报告名称:	厦门东方银祥油脂有限公司商誉减值测试涉及的因并购厦门银祥油脂有限公司形成的含商誉相关资产组可收回金额项目
评估结论:	358,000,000.00元
评估报告日:	2024年04月28日
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	宋恩杰 (资产评估师) 会员编号: 13000155 余小化 (资产评估师) 会员编号: 11100343
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

目 录.....	I
声 明.....	1
释 义.....	2
摘 要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、被并购方和合同约定的其他评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	14
三、评估对象和范围.....	14
四、价值类型.....	19
五、评估基准日.....	20
六、评估依据.....	20
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程和情况.....	28
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	30
十二、资产评估报告使用限制说明.....	35
十三、资产评估报告日.....	35
附 件.....	37

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，评估机构及其评估人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的报告使用人使用；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和使用评估结论，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专业人员遵守法律、行政法规和会计准则、资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，对商誉资产组的可收回金额发表专业意见，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分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及其对评估结论的影响。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、商誉资产组所在企业申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估报告中涉及的评估基准日、主要市场（最有利市场）、与商誉相关的资产组或者资产组组合的组成是由管理层确定的，并且管理层承诺与该商誉初始形成的资产组业务内涵保持了一致。

九、管理层认为：45万吨/年油脂加工业务收购完成后，与并购方原有的采购和销售业务融为一体，形成了完整不可分割的“45万吨/年油脂”业务，管理层充分考虑到企业合并所产生的协同效应，以及资产组产生现金流入的独立性，因此在将“45万吨/年油脂业务”在合并层面与并购方已有的采购和销售业务共同认定为一个资产组。

释 义

本报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

释义项	释义内容
委托人、并购方、贵公司、 产权持有人、东方银祥	厦门东方银祥油脂有限公司
中同华或我公司	北京中同华资产评估有限公司
评估师、评估专业人员、评 估人员、我们	本评估项目组人员
商誉资产组所在企业	厦门东方银祥油脂有限公司、厦门银祥油脂有限公司
银祥油脂、被并购方	厦门银祥油脂有限公司
管理层	会计报告主体的管理层，指厦门东方银祥油脂有限公司的管理层。
审计师、审计人员	承担厦门东方银祥有限公司（会计报告主体）年报审计工作的会计师 事务所及其审计工作人员。
元、万元	人民币元、人民币万元
资产组、CGU、资产组组 合、与商誉相关的资产组	与商誉相关的资产组或者资产组组合。根据《企业会计准则第8号— 资产减值》的规定，与商誉相关的资产组或者资产组组合是能够从企 业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。 本报告中均指东方银祥并购银祥油脂形成的含商誉相关的资产组。
可收回金额	根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，可收回金额应当根 据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的 现值两者之间较高者确定。 资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现 值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值， 不需再估计另一项金额。
预计未来现金流量的现值 在用价值	预计未来现金流量的现值，是指资产组在现有会计主体，按照现有的 经营模式持续经营该资产组的前提下，未来现金流的现值。 根据《资产评估价值类型指导意见》，在用价值是指将评估对象作为企 业或资产组组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所 属企业、资产组的贡献的价值估计数额。
公允价值	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，本报告中的公 允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所 能收到或者转移一项负债所需支付的价格。
处置费用	根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，处置费用包括与资 产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售 状态所发生的直接费用等。
公允价值净额（公允价值-处 置费用）	根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，公允价值减去处置 费用后的净额。
主要市场	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指相关资产 或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场。
最佳用途	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指市场参与 者实现一项非金融资产或其所属的资产和负债组合的价值最大化时， 该非金融资产的用途。
EBITDA	相关经营主体的利息、所得税以及折旧/摊销前的收益，即不扣除贷款 利息、所得税以及折旧/摊销的收益。

厦门东方银祥油脂有限公司商誉减值测试涉及的因并购
厦门银祥油脂有限公司形成的含商誉相关资产组
可收回金额评估项目

摘 要

中同华评报字（2024）第 010700 号

厦门东方银祥油脂有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的要求，坚持独立、客观和公正的原则，用相关会计准则和资产评估准则确认的方法和程序，对厦门东方银祥油脂有限公司（以下简称：“东方银祥”）商誉减值测试涉及的因并购厦门银祥油脂有限公司（以下简称：“银祥油脂”）形成的含商誉相关资产组进行评估，并出具资产评估报告。现将报告摘要如下：

评估目的：厦门东方银祥油脂有限公司拟对并购厦门银祥油脂有限公司形成的商誉进行减值测试，委托我公司对东方银祥并购银祥油脂形成的含商誉相关资产组的可收回金额进行评估，为相关会计报告主体开展减值测试工作提供参考依据。

评估基准日：2023年12月31日。

评估对象及范围：本次评估对象为东方银祥并购银祥油脂形成的含商誉相关的“45万吨/年油脂业务”资产组，评估范围包括组成资产组的完全商誉、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产以及长期待摊费用，于基准日包含商誉资产组账面值为43,861.02万元。

价值类型：按照《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，商誉的减值测试需要测算资产组的可收回金额，因此本次评估价值类型为可收回金额。

评估方法：预计未来现金流量的现值法。

评估结论：在委托人及评估对象单位管理层批准的包含商誉资产组的未来经营规划能落实和本报告所列评估假设成立的前提下，委估包含商誉资产组的可回收金额为人民币35,800.00万元。

评估结论使用有效期：委托人编制至完成评估基准日合并财务报告期间有效。

我们提示委托人及报告使用当事方关注：评估对象未来实际经营情况、业务模式若与委托人及评估对象管理层批准的未来经营规划发生偏差，导致未来经营规划最终

无法落实，本次评估结论成立的前提将会失效。

本评估报告结论仅供委托人分析相关商誉于评估基准日是否存在减值时使用，不得用于其他任何目的。报告使用人在使用评估报告结论时应当按照企业会计准则要求，履行相关工作程序，在编制相关财务报告过程中正确理解评估报告、恰当使用评估结论。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设前提、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

厦门东方银祥油脂有限公司商誉减值测试涉及的因并购 厦门银祥油脂有限公司形成的含商誉相关资产组 可收回金额评估项目 资产评估报告

中同华评报字（2024）第 010700 号

厦门东方银祥油脂有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的要求，坚持独立、客观和公正的原则，采用相关会计准则和资产评估准则确认的方法和程序，对贵公司商誉减值测试涉及的因并购厦门银祥油脂有限公司形成的含商誉相关资产组可收回金额发表专业意见，并出具资产评估报告。现将相关评估情况报告如下：。

一、委托人、被并购方和合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为厦门东方银祥油脂有限公司，被并购方为厦门银祥油脂有限公司，商誉资产组所在企业为厦门东方银祥油脂有限公司（合并层面），除委托人（包括其审计师）外，无评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人暨并购方简介

1. 注册登记情况

企业名称	厦门东方银祥油脂有限公司（简称：“东方银祥”、“并购方”）
注册号/统一社会信用代码	91350200MA328RAW7F
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	1000.00 万元
法定代表人	高晓静
成立日期	2018 年 11 月 15 日
营业期限	2018-11-15 至 2068-11-14
注册地址	中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路 97 号厦门国际航运中心 D 栋 8 层 03 单元 E 之三
主要办公地址	厦门市同安区美禾六路 99 号银祥食品工业园内
经营范围	食用植物油加工；米、面制品及食用油类散装食品批发（不含冷藏冷冻食品）；米、面制品及食用油类预包装食品批发（不含冷藏冷冻食品）；其他未列明预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；粮油类预包装食品零售（不含冷藏冷冻食品）；粮油类散装食品零售（不含冷藏冷冻食品）；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）；装卸搬运；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的

	机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（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；节能技术推广服务；其他未列明科技推广和应用服务业；其他未列明服务业（不含需经许可审批的项目）；其他未列明清洁服务（不含须经行政审批许可的事项）；饲料批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）。
--	--

2.历史沿革

2018年11月厦门银祥油脂有限公司（以下简称“银祥油脂”）与东方优品健康食品控股有限公司共同出资设立东方银祥，东方银祥注册资本1,000万元，东方优品健康食品控股有限公司出资510万元，占股51%；厦门银祥油脂有限公司出资490万元，占股49%。设立时的股权结构如下：

股东姓名	实收资本(万元)	持股比例(%)	股东性质
东方优品健康食品控股有限公司	510.00	51	企业法人
厦门银祥油脂有限公司	490.00	49	企业法人
合计	1,000.00	100	

2021年4月28日，根据《厦门东方银祥油脂有限公司股权转让协议》，银祥油脂将持有东方银祥36%股权（认缴注册资本360万元）以360万元的价格转让给厦门银祥投资咨询有限公司。

2021年7月12日，根据《厦门东方银祥油脂有限公司股权转让协议》，银祥油脂将持有东方银祥13%股权（认缴注册资本130万元）以130万元的价格转让给厦门银祥投资咨询有限公司。

基准日东方银祥的股权结构如下：

股东姓名	实收资本(万元)	持股比例(%)	股东性质
东方优品健康食品控股有限公司	510.00	51	企业法人
厦门银祥投资咨询有限公司	490.00	49	企业法人
合计	1,000.00	100	

3.长期股权投资

截至评估基准日，东方银祥控股的长期股权投资共3项，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	注册资本(万元)	出资比例(%)	投资成本	投资时间	备注
1	厦门银祥油脂有限公司	23,000.00	100	1元人民币	2021年8月	本项目的被并购方
2	厦门美合油脂有限公司	1,000.00	100	0.00	2023年11月	未出资 目前无业务
2.1	厦门金禧盛贸易有限公司	3,000.00	100	0.00	2023年12月	目前无业务 美合油脂的子公司

(二) 被并购方简介

1. 注册登记情况

企业名称	厦门银祥油脂有限公司（以下简称：“银祥油脂”）
统一社会信用代码	91350212556212121H
企业类型	有限责任公司
注册资本	贰亿叁仟万元整
法定代表人	陈志贤
成立日期	2010年06月30日
营业期限	2010年06月30日至2060年06月29日
注册地址	厦门市同安区美禾六路99号之一
主要办公地址	厦门市同安区美禾六路99号之一
经营范围	食用植物油加工；其他未列明预包装食品批发（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）；粮油类预包装食品零售（不含冷藏冷冻食品）；粮油类散装食品零售（不含冷藏冷冻食品）；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）；装卸搬运；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（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；节能技术推广服务；其他未列明科技推广和应用服务业；其他未列明服务业（不含需经许可审批的项目）；其他未列明清洁服务（不含须经行政审批许可的事项）；饲料批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；物业管理；肉、禽、蛋批发；肉、禽、蛋零售；米、面制品及食用油类预包装食品批发（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）。

2. 企业历史沿革

2010年6月厦门银祥集团有限公司与陈志军共同出资设立银祥油脂，注册资本1,000.00万元。之后经过增资及多次股权转让，在东方银祥并购银祥油脂前，银祥油脂股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	注册资本/实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	厦门银祥投资咨询有限公司	23,000.00	100.00
合计		23,000.00	100.00

2021年08月13日，厦门银祥投资咨询有限公司根据《厦门银祥油脂有限公司股权转让协议》将所持有银祥油脂100%股权（认缴注册资本23,000万元）以壹元转让给东方银祥。股权转让后银祥油脂股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	注册资本/实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	厦门东方银祥油脂有限公司	23,000.00	100.00
合计		23,000.00	100.00

3. 经营情况

银祥油脂财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
资产总额	70,809.09	74,218.41	61,264.17
负债总额	115,151.18	124,498.94	127,961.77
净资产	-44,342.09	-50,280.54	-66,697.60
项目	2021年	2022年	2023年
营业收入	11,453.70	6,927.09	10,482.93
利润总额	-10,630.82	-5,938.44	-16,417.06
净利润	-10,630.82	-5,938.44	-16,417.06

以上 2021、2022、2023 年财务数据已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并分别出具了大华审字[2022]0012520 号、大华审字[2023]0016559 号、大华审字[2024]0011022726 号无保留意见审计报告。

(三)商誉资产组所在企业的业务介绍

1. 委托人即并购方业务介绍

(1) 业务情况

东方银祥主要经营业务为进口油菜籽、棉籽加工销售业务、国内油脂油料贸易、进口油脂贸易、期货相关业务，其中进口油菜籽、棉籽的加工业务由全资子公司银祥油脂加工生产。在未出现合理榨利窗口期时，油脂加工生产线也会为外部单位提供委托加工业务。

(2) 商业模式

东方银祥自国外采购转基因油菜籽和棉籽，伺机于期货盘面进行点价套保操作，锁定进口利润。菜籽、棉籽进口至国内，加工生产出菜系产品（菜籽油、菜籽粕、菜籽磷脂油）及棉系产品（棉籽油、棉籽粕、棉短绒、棉壳、棉油皂脚）以后，根据实际的市场行情对产品进行销售，最终获得菜籽、棉籽榨利以及销售基差的综合利润。与此同时，东方银祥也结合行情研判及分析等，进行贸易业务和期货盘面上的套利操作，以此拓展获利渠道。单纯的贸易业务和期货盘面上的套利操作与资产组无关，对资产组收益预测不产生影响。

东方银祥成立以来，公司进口菜籽后，委托被并购方银祥油脂加工，加工出油脂产品后再对外销售，菜籽原料的采购和菜系产品的销售由东方银祥独立完成。2022 年初，新增了棉籽压榨业务，棉籽生产线于 2022 年 8 月开始试生产，2023 年 7 月完成

了试生产达到可使用状态。

自 2023 年，在油脂行业榨利不好以及公司现金流较为紧张的情况下，为保持工厂正常开工减少停工损失，公司管理层对业务模式进行了及时调整，对供应链进行了延伸，由自营加工销售模式改变为代工贸易业务模式。

根据管理层对目前市场的研判，结合市场等因素，预计目前的代工贸易业务模式将持续至 2026 年底，2027 年及以后年度业务模式恢复至自营加工销售模式。

2. 被并购方业务介绍

银祥油脂是以生产植物油和植物蛋白粕为主的进口油料加工企业，主要资产为年产 45 万吨进口油菜籽加工生产线，该生产线菜籽日加工能力 1,500 吨。

“45 万/年吨进口油菜籽加工项目”于 2010 年 7 月 8 日取得厦门同安区发展和改革委员会（同发改[2020]备 68 号）备案证明，项目占地面积 5.2 万平方米，建筑面积 2.1 万平方米，项目于 2012 年 2 月正式投产，是福建省及厦门市重点建设项目。同年 12 月，被郑州商品交易所指定为“菜粕交割厂库”。2013 年 10 月，又被郑州商品交易所指定为“菜籽油交割厂库”，同年完成了厦门市商务局公共服务平台项目《菜籽粕公共供应链管理服务平台建设》和《菜籽油公共供应链管理服务平台建设》等项目。

银祥油脂从 2019 年下半年至今，主要业务为代东方银祥加工进口油菜籽。其中，2019 年代东方银祥加工的菜籽量为 227,973.98 吨；2020 年代东方银祥加工的菜籽量为 443,612.16 吨；2021 年代东方银祥加工的菜籽量为 354,800.92 吨；2022 年代东方银祥加工的菜籽量为 20,540.72 吨、代外部单位加工的菜籽量为 130,303.80 吨、代东方银祥加工的棉籽量为 82,216.55 吨；2023 年加工的菜籽量为 120,144.10 吨（注：全部为代“外部单位”加工）、加工的棉籽量为 208,018.87 吨（注：其中 22,007.63 吨为代母公司东方银祥加工，其余为代“外部单位”加工）。

2022 年受整个行业菜籽榨利影响，东方银祥停止了进口菜籽加工业务，转为投资建设棉籽加工业务线，同时受当年特殊因素的影响，棉籽业务生产线的建设进度、设备调试周期较年初预算推迟，导致 2022 年棉籽业务加工量未达年初预算，并在一定程度上增加了棉籽业务试生产周期。

自 2023 年，在油脂行业榨利不好以及公司现金流较为紧张的情况下，为保持工厂正常开工减少停工损失，公司管理层对业务模式进行了及时调整，对供应链进行了延伸，由自营加工销售模式改变为代工贸易业务模式。2023 年，业务模式的调整，有效

提高资金使用率，加快存货周转，降低库存水平，减少资金占用，保证了开工率减少停工损失，更好的维持公司持续经营能力。同时与资产组相关的棉籽生产线试生产周期较长，在 2023 年 6 月完成了试生产期，加大了试生产期间的成本费用，综合造成了公司的亏损。

(四)商誉资产组的形成

东方银祥于 2021 年（购买日 2021 年 8 月 13 日）非同一控制下收购银祥油脂 100.00%股权，合并成本为 1 元，合并日取得的银祥油脂可辨认净资产公允价值为-397,660,921.45 元，差额 397,660,922.45 元计入商誉。

经管理层测试，商誉在 2022 年发生了减值，当年计提商誉减值准备 18,790.80 万元。截止本次评估基准日，在商誉减值测试前，东方银祥在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉余额为 20,975.29 万元。

东方银祥并购银祥油脂 100%股权后，东方银祥拥有“45 万吨/年油脂业务”，实现了完整的采购、生产、销售、贸易的经营模式。生产业务与并购方原有的采购和销售业务融为一体，管理层充分考虑到企业合并所产生的协同效应，以及资产组产生现金流入的独立性，在管理、经营决策一体化不可分割的特点，因此将并购方的采购、销售业务一同并入商誉资产组范围，与“45 万吨/年油脂业务”共同认定为一个资产组。

2021 年，管理层根据业务发展规划及对市场的研判，东方银祥在已有菜籽业务线的基础上进行了产线延伸改造，新增了棉籽类产品的油脂加工业务。棉籽加工项目取得厦门市企业投资项目备案证明（内资）《编号：同发投（2022）备 103》，该项目生产能力为 1500 吨/天进口毛棉籽加工项目，并于 2022 年 9 月投入试生产，并于 2023 年 7 月完成试生产达到可使用状态。

“45 万吨/年油脂业务”生产线已同时具备加工进口油菜籽、大豆和棉籽的能力。

(五)经营情况分析

1.近年企业的资产、负债和财务、经营状况

(1) 并购方东方银祥近三年资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目\年份	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总额	128,545.22	221,571.87	97,797.43
负债总额	125,260.27	238,641.76	118,900.31

项目\年份	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
净资产	3,284.95	-17,069.90	-21,102.88
项目\年份	2021年	2022年	2023年
营业收入	328,207.05	186,539.07	162,664.95
利润总额	-8,456.44	-20,349.44	-4,032.98
净利润	-8,456.38	-20,354.85	-4,032.98

以上2021年、2022年财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了大华审字大华审字[2022]0012513号、大华审字[2023]0016558无保留意见审计报告、2023年财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目\年份	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
资产总额	235,837.94	302,708.95	153,064.46
负债总额	233,441.14	345,772.87	225,014.13
净资产	2,396.79	-43,063.92	-71,949.67
其中：少数股东权益	0.00	0.00	0.00
项目\年份	2021年	2022年	2023年
营业收入	329,793.20	189,743.48	165,872.61
其中：投资收益（-亏损）	-16,050.09	-2,401.37	1.32
资产减值损失（-亏损）		-18,790.80	-8,061.02
利润总额	-13,500.06	-45,580.85	-29,009.81
净利润	-13,462.24	-45,460.72	-28,885.74
归属于母公司所有者的净利润	-13,462.24	-45,460.72	-28,885.74

注：以上合并报表的财务数据为经审计后数据，合并日为2021年1月1日。2022、2023年利润表中的资产减值损失为经减值测试后对商誉计提的减值损失。

2023年合并层面的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[2024]0011022730号无保留意见审计报告。

（2）2021年经营分析

2021年东方银祥亏损的主要原因是由于压榨业务和菜籽期货出现亏损所致，主要原因：

1) 2021年加拿大菜籽产区遭遇强拉尼娜气候，突发百年一遇的干旱天气，导致在菜籽播种及生长季节出现高温和降雨不足，最终造成菜籽减产35%，产量不足1,300万吨（往年在2,000万吨左右）。推升2021年的加菜籽价格2021年5月急剧上涨，并

随着不断持续的逼仓行情创出菜籽价格历史新高，菜籽盘面价格较过去 5 年均值上涨近 90%。原料成本的大幅上涨，而国内终端产品售价上涨缓慢，导致菜籽进口加工业出现成本倒挂，压榨业务出现亏损。

2) 2021 年菜籽期货出现较大亏损的主要原因是进口加工利润未如预期出现修复，国内产品未有大幅跟随原料价格上涨，而国外菜籽价格则跟随全球通胀趋势持续攀高。在后续原料采购操作中，东方银祥将明确只进行可套保锁定榨利的头寸进行采购，并第一时间完成国内产品套保，完善套保操作机制。

(3) 2022 年经营分析

2022 年主要亏损原因

1) 菜籽业务的亏损：由于行业菜籽榨利倒挂，公司 2021 年底开始暂停加工菜籽业务，由于菜籽榨利的持续倒挂，导致公司菜籽加工业停产超半年以上，由此产生了大量的额外资金成本、仓储成本等停工损失；同时菜籽期货内盘多单被强平未实现预期利润也是亏损的主要原因。

2) 2022 年前三季度停工时间较长，未能通过新的原料加工创造利润，造成较大的停工损失。

3) 2022 年受国内特殊情况的持续影响，新年的棉籽加工开展较预期有所滞后，试生产初期产能较低，导致棉籽加工业务不达年初预算。

(4) 2023 年经营分析

2023 年主要亏损原因

1) 2023 年我国油脂行情持续低迷，国内需求不及预期，受上游和下游利润均出现亏损后产生相互挤压的影响，致使近年来油厂压榨利润持续亏损，虽然公司积极调整了商业模式，但仍产生了一定程度的亏损。

2) 棉籽生产线试生产周期较长，2022 年 8 月至 2023 年 6 月为试生产期，加大了试生产期间的成本费用。

(5) 管理层对预期风险的判断

公司加工产品的原材料为进口转基因菜籽和棉籽，对国际市场依存度较高，其主要产品为菜籽油、菜籽粕、棉籽油、棉壳以及棉籽粕等油脂产品，其销售受到国民经济整体景气程度和居民可支配收入变化影响。当前我国经济整体处于平稳运行状态，但依然面临着经济发展的各种风险和挑战，如果整体宏观经济形势面临较大波动，进

而影响消费意愿，可能会影响公司财务状况和经营业绩。

从国际环境看，世界经济和贸易增速同步趋缓，中美贸易摩擦仍然具备长期性、复杂性、多变性特点，世界多极化格局进一步显现，全球层面的多边协商仍然存在很多具体困难，给公司的经营决策带来诸多不确定因素，可能会给公司带来全球供应链风险。

2. 主要资质情况如下：

序号	证书名称	证书持有人	证书编号	颁发日期	到期日期	用途或主要许可内容
1	安全生产标准化三级（轻工）	银祥油脂	厦 AQBQIII202200309	2022/12/23	2025/12/22	轻工食品生产
2	食品生产许可证	银祥油	SC10235021203284	2022/12/16	2027/12/15	食品生产许可
3	食品经营许可证	银祥油脂	JY13502120038321	2022/01/13	2027/01/12	食品经营许可
4	食品经营许可证	东方银祥	JY13502120150814	2024/01/12	2029/01/11	食品经营许可
5	农业转基因生物安全加工许可证	银祥油脂	（闽）农基安加字（2021）第 034 号	2021/12/13	2024/12/12	农业转基因生物安全加工
6	饲料生产许可证	银祥油脂	闽饲证（2022）02913	2022/11/04	2027/11/03	单一饲料生产
7	排污许可证	银祥油脂	91350212556212121H001V	2023/08/01	2028/07/31	排污许可
8	指定菜籽油交割厂库	银祥油脂	（2013）第 18 号	2014/6/1	/	郑州商品交易所菜籽油指定交割厂库
9	指定菜籽油交割厂库	银祥油脂	（2012）第 24 号	2013/1/1	/	菜籽油指定交割厂库

3. 主要税种及税收优惠

自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2019 年发布的《企业会计准则解释第 13 号》及财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号—收入》。

主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物和提供应税劳务	13%、9%、6%（注 1）
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%/免征（注 2）

注 1：根据财政部、国家税务总局《关于饲料产品免征增值税问题的通知》（财税[2001]121 号）及《国家税务总局关于粕类产品免征增值税问题的通知》（国税函[2010]75 号），销售菜粕、棉粕产品免征增值税。

注 2：根据《财政部、国家税务总局关于发布享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）的通知》（财税[2008]149 号）和《财政部、国家税务总局关于享受

企业所得税优惠的农产品初加工有关范围的补充通知》（财税[2011]26号），从事油料植物初加工业务免征企业所得税。

二、评估目的

东方银祥因编制财务报告的需要，需对并购银祥油脂形成的商誉进行减值测试，委托我公司对东方银祥因并购银祥油脂形成的含商誉相关资产组进行评估，为确定包含商誉资产组或资产组组合的可收回金额提供价值参考。

三、评估对象和范围

（一）评估对象和范围

本次评估对象为东方银祥并购“45万吨/年油脂业务”形成的商誉资产组可收回金额。

本次评估范围为并购形成的归属于商誉资产组的各项长期经营性资产，包括固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用及商誉（100%），资产组不含期初营运资金。

在商誉减值测试前，基准日经审计后含商誉相关资产组账面价值及类型组成如下：

金额单位：人民币万元

序号	报表项目名称	资产组账面值（合并层面）
1	固定资产	19,707.48
1.1	其中：建筑物类	10,480.99
1.2	设备类	9,226.49
2	在建工程	212.78
2.1	其中：工程物资	21.63
3	使用权资产	220.48
4	无形资产	2,734.76
4.1	其中：土地使用权	2,167.17
5	长期待摊费用	10.23
6	商誉净值（100%）	20,975.29
	包含商誉的资产组账面值合计	43,861.02

委托评估对象和评估范围与商誉减值测试涉及的评估对象和评估范围一致。

2023年包含商誉资产组的账面值已经上市公司年审机构—大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认。

委托评估对象和评估范围与商誉减值测试涉及的评估对象和评估范围一致。合并层面账面值已经审计师复核，是2023年度商誉进行减值测试前的金额。

(二)商誉形成的背景

2021年08月13日，厦门银祥投资咨询有限公司根据《厦门银祥油脂有限公司股权转让协议》将所持有银祥油脂100%股权（认缴注册资本23,000万元）以壹元转让给东方银祥。

东方银祥于2021年（购买日2021年8月13日）非同一控制下收购银祥油脂100.00%股权，合并成本为1元，合并日取得的银祥油脂可辨认净资产公允价值为-397,660,921.45元，差额397,660,922.45元计入商誉。

经管理层测试，商誉在2022年发生了减值，当年计提商誉减值准备187,908,000.00元。截止本次评估基准日，在本次商誉减值测试前，东方银祥在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉余额为209,752,922.45元。

(三)资产组的识别与界定

在评估人员与管理层、审计人员充分沟通、商讨后，资产组组成范围的识别认定由管理层在考虑资产组产生现金流入是否独立于其他资产组、生产经营活动的管理或监控方式和资产的持续使用或处置的决策方式等因素后最终确定，评估人员的责任是对商誉资产组的可收回金额发表专业意见。

根据商誉减值测试的原则和评估委托合同约定，本次评估范围仅包含与商誉相关的业务资产组，评估人员对管理层并购业务形成的含商誉相关资产组的认定及资产组业务内涵进行了必要的关注。

资产组组成范围的识别认定由管理层在考虑资产组产生现金流入是否独立于其他资产组、生产经营活动的管理或监控方式和资产的持续使用或处置的决策方式等因素后最终确定：“45万吨/年油脂业务”资产组业务以生产植物油和植物蛋白粕为主，该产线菜籽日加工能力1,500吨、棉籽日加工能力1,500吨。

管理层认为，在并购“45万吨/年油脂业务”资产组后，改变了并购前被并购企业单一的委托加工业务模式，被评估资产组与东方银祥的采购、销售业务形成了协同效应，新的业务资产组由管理层统一管理、运营，经营决策是一体化不可分割的，因此将“45万吨/年油脂业务”及并购方已有的采购和销售业务共同认定为一个资产组。

含商誉资产组初始确认的具体范围为与含商誉业务相关各项长期资产，具体包括：固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产。根据管理层的介绍，上述确认的含商誉资产组范围，与商誉的初始确认及以后年度进行减值测试时的商誉资产组业务内涵

相同，保持了一致性。

(四)企业主要资产情况

企业申报的纳入资产组评估范围的实物资产包括房屋建(构)筑物、机器设备、在建工程。

1. 固定资产

固定资产包括，房屋建(构)筑物、机器设备。

含商誉资产组合并层面的固定资产账面价值合计为19,707.48万元，其中：房屋建筑物账面价值10,480.99万元、机器设备账面价值9,226.49万元。

1) 房屋建(构)筑物

(1) 分布情况

本次申报的建(构)筑物主要位于厦门市同安区美禾路99号之一的自有土地上，但配套活性污泥综合利用设施和新粕库建于租赁土地上，出租方为厦门银祥肉业有限公司，租期至2038年12月31日止。

(2) 实物资产特点

①房屋建筑物

房屋建筑物共18项(包含2个合并项)，建筑面积合计37,495.26平方米，主要包括预处理车间、浸出设备平台、脱色车间和粕包装车间等油脂生产设施，投料棚暂存罐、预处理暂存罐和钢构仓库(新粕库)等配套储存设施，油泵房、消防泵房、锅炉房和煤棚等生产辅助设施。房屋建筑物结构主要为钢框架结构、轻钢结构和砖混结构，分别建于自有土地和邻近租赁土地上，于2012年2月建成并投入使用。房屋建筑物中已有6项办理了《厦门市土地房屋权证》，办证面积合计23,494.15平方米，已办证房产随同所坐落的土地使用权已抵押于中国工商银行股份有限公司同安支行，抵押期至2027年6月14日止。其余10项房屋建筑物尚未办理《不动产权证》，未办证面积合计14,001.11平方米。

②构筑物

构筑物49项，主要包括油罐、浸出暂存罐和油脚罐等储罐设施，发油棚、油脚罐-磷脂灌装罐和地磅基础等储运设施，钢栈桥(输煤廊道)、烟囱和钢煤漏斗(干渣仓)等活性污泥综合利用辅助设施，投料棚、凉水塔、水封池和地下溶剂罐等生产辅助设施，污水池(环保系统)、垃圾焚烧设备基础地坑、脱硫脱硝污水池和污泥棚等污水污泥处

理设施、棉籽车间配套土建工程，以及禁区和油罐区围墙、道路、避雷塔等室外配套构筑物。

储罐设施主要为 6 座 4500m³、4 座 4000m³、3 座 2000m³、10 座 250m³、2 座 30m³ 钢制拱顶罐，储罐基础采用钢筋砼环墙基础。

发油棚、投料棚和污泥棚采用钢架结构支承，压型钢板棚面。

凉水塔、水封池、污水池（环保系统）、垃圾焚烧设备基础地坑、脱硫脱硝污水池采用钢筋砼结构，多为矩形结构，长、宽、深和容积不一。

钢栈桥(输煤廊道)为钢桁架结构，长 90 米，支高 20.8 米，廊道宽 3 米，高 3 米，采用压型钢板封闭。

烟囱为钢筋砼结构，高 45 米，上口直径 2 米。

避雷塔于浸出设备平台周围分 4 点布置，高 30 米，各点连接防雷网。

道路采用砼路面结构，道路面层厚 25cm，道路基层由 30cm 片石基层和 15cm 水泥稳定土基层组成。

③管道沟槽

管道沟槽申报 8 项，主要包括油罐区管网、蒸汽管网、雨水管网、污水管网、消防水管网和给水等管网。

油罐区管网采用无缝钢管，管径从 DN25 至 DN150mm 不等；

蒸汽管网采用无缝钢管，管径从 DN25 至 DN300mm 不等；

雨水管网采用 HDPE 双壁波纹管，管径从 DN200 至 DN600mm 不等；

污水管网采用 HDPE 双壁波纹管，管径从 DN300 至 DN400mm 不等；

给水管网采用 PPR 管和铸铁管，管径从 DN800 至 DN150mm 不等

消防管网采用镀锌钢管，管径从 DN100 至 DN150mm 不等。

上述建（构）筑物日常正常维护，能够满足当前正常使用的需要。

2) 机器设备

本次评估范围内的设备主要是油脂生产设备，主要分布于生产区内。

(1) 机器设备 293 项。主要设备是活性污泥干化焚烧成套设备、油脂原料储藏设备和油脂生产线设备。主要包括 25 吨循环流化床锅炉、5000T 和 2000T 油脂原料储存仓、油脂产品压榨、浸出生产设备以及 2022 年新建的棉籽加工设备。菜籽生产加工设备 2012 年启用，目前使用正常。

(2) 运输车辆 2 辆，包括一辆阿尔法旅行车和一辆江铃皮卡，车辆正常使用。

(3) 电子设备 921 项。包括各类电脑、服务器、传真机、打印机、空调、复印机等办公用设备，分布在各厂区、各功能部门及辅助单位内。于 2012 年以后陆续购置，目前可以使用。

3) 在建工程

在建工程包括设备安装工程和少量的工程物资，其中设备工程主要为锅炉房大修等改造工程，基准日在建工程账面值为 212.78 万元。

4) 长期待摊费用

长期待摊费用共 2 项，主要为大修费和在线监测系统维保费用摊销，基准日账面值为 10.23 万元。

2.使用权资产

基准日使用权资产如下：

单位：人民币元

序号	承租方	出租方	租赁地址	面积m ²	租赁日期	使用权资产余额	租金：元/年含税	备注
1	银祥油脂	厦门银祥肉业有限公司	同安区西柯镇美禾六路 99 号 67#	918	2019/1/1-2038/12/31	551,189.48	60,000.00	房屋租赁
2	银祥油脂	厦门银祥肉业有限公司	同安区西柯镇美禾六路 99 号	12,779.45	2019/1/1-2038/12/31	1,653,568.35	180,000.00	土地租赁

3.无形资产

账面记录的无形资产为土地使用权和其他无形资产。

含商誉资产组合并层面无形资产账面价值合计为 2,734.76 万元，其中：土地使用权账面价值 2,167.17 万元、其他无形资产账面价值为 567.59 万元。

(1) 土地使用权资产情况如下：

证载土地使用者	权证编号	土地座落	地号	用途	使用权类型	证载终止日期
厦门银祥油脂有限公司	厦国土房证第 01123817 号	同安区美禾六路 99 号	3502121062030300201	工业用地	出让	2061/2/1

续表：

来源	取得日期	准用年限	开发程度	面积(m ²)	他项权利	账面价值：元
出让	2011/2/2	50.00	五通一平	52,795.67	抵押	21,671,686.88

(2) 其他无形资产为外购的各类应用软件及专利，基准日合并层面账面值 5,675,945.58 元。

截至评估基准日，企业申报的已获得授权正在使用的、持续缴费无形资产为发明

专利3项、实用新型专利4项。详细情况如下：

序号	名称	权利人	类别	取得方式	专利号	申请日	授权日
1	一种油脚酸价中和试剂的预处理装置	银祥油脂	实用新型	原始取得	ZL201420521061.8	2014/9/11	2015/1/21
2	一种植物油净化装置	银祥油脂	实用新型	原始取得	ZL201420487555.9	2014/8/27	2015/1/7
3	一种油脂生产有机废水处理装置	银祥油脂	实用新型	原始取得	ZL201520386348.9	2015/6/5	2015/11/18
4	一种食用油脂榨油调质装置	银祥油脂	实用新型	原始取得	ZL201520386600.6	2015/6/5	2015/11/18
5	一种植物油蒸发溶剂之前的预处理方法	银祥油脂	发明专利	原始取得	ZL201410426990.5	2014/8/27	2016/6/15
6	一种四级菜籽油的精炼方法	银祥油脂	发明专利	原始取得	ZL201510278078.4	2015/5/27	2019/2/12
7	一种降低进口油菜籽加工的四级菜籽油的蓝色值增幅的加工方法	银祥油脂	发明专利	原始取得	ZL201610044131.9	2016/1/22	2019/7/23

四、价值类型

根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，本次评估需要测算资产组的可收回金额，因此本次评估选择的的价值类型为可收回金额。

根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，可收回金额是包含商誉资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者之间较高者。即：

可收回金额=Max（公允价值-处置费用，预计未来现金流量的现值）

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。处置费用是指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

预计未来现金流量的现值，是按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

根据《资产评估价值类型指导意见》，在用价值，是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。资产对所属企业或资产组的贡献的价值一般是采用其未来贡献的现金流来计量的，因此这里的“资产预计未来现金流的现值”实质就是资产的“在用价值”。

在本报告中，除非另有说明，我们将“资产预计未来现金流的现值”等同于“在用价值”。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年12月31日，是委托人根据财务报告日确定的。

六、评估依据

(一) 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. 《中华人民共和国会计法》(根据2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈中华人民共和国会计法〉等十一部法律的决定》第二次修正)；

3. 《中华人民共和国公司法》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

4. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日国务院令第714号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第691号令，2017)

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年财政部、国家税务总局令第65号)；

10. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税【2018】32号)；

11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

12. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；

13. 《会计监管风险提示第8号—商誉减值》(中国证监会办公厅2018年11月16日印发)；

14.《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；

15.其他与评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

- 1.《企业会计准则——基本准则》（财政部令第76号）；
- 2.《企业会计准则第8号——资产减值》；
- 3.《企业会计准则第20号——企业合并》；
- 4.《企业会计准则第39号——公允价值计量》；
- 5.《企业会计准则解释第13号》；
- 6.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 7.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 8.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 9.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 10.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 11.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 12.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 13.《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 17.《资产评估专家指引第11号——商誉减值测试评估》（中评协〔2020〕37号）；
- 18.《资产评估专家指引12号-收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
- 19.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

- 1.专利证（发明专利证书、实用新型专利证书）；
- 2.不动产权证书；
- 3.机动车行驶证；
- 4.被并购方提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 委托人或被并购方提供以前年度的财务报表、审计报告；
2. 委托人控股股东—东方优品健康食品控股有限公司提供的《关于银祥油脂 2024-2028 年五年经营指标》；
3. 被并购方提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 委托人及资产组所在企业提供的盈利预测及相关资料；
7. 可比上市公司的相关资料；
8. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
9. 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. 商誉资产组所在企业提供的各类《评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《评估委托合同》；
3. 商誉资产组所在企业相关人员访谈记录；
4. 商誉资产组所在企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第六条的规定“可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”

商誉是不可辨认无形资产，因此对于商誉的减值测试需要估算与商誉相关的资产组的可收回金额来间接实现，通过估算该资产组的预计未来现金流量的现值及公允价值扣除处置费用来实现。

（一）评估方法的选择

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第七条：“资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额”。第八条：“公允价值减去处置费用后的净额如果无法可靠估计，可以以预计未来现金流量的现值作为可收回金额”。

本次评估，我们对需减值测试的含商誉资产组进行了以下处理：首先我们采用预

计未来现金流量的现值法对包含商誉的资产组进行评估。经测算比较，预计未来现金流量现值和低于包含商誉在内的资产组的账面价值，需考虑进一步采用其他方法确认委估资产组的公允价值减去处置费用后的净额。在确认公允价值净额时，我们按如下原则进行：

根据“公允价值及计量准则”中的估值技术方法，“企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。企业应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。”

1. 市场法是利用相同或类似的资产、负债或资产和负债组合的价格以及其他相关市场交易信息进行估值的技术。

本次资产评估对商誉所在资产组或资产组组合可收回价值进行计算，市场法评估不具备有相同或类似含商誉资产组的交易价格和其他相关市场交易，因此无法可靠估计商誉所在资产组或资产组组合的公允价值。

2. 成本法是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额（通常指现行重置成本）的估值技术。

企业并购形成的包含商誉资产组经营所依赖的主要资源除资产组范围内的各项长期资产外，还包括客户资源、销售网路及经营和管理团队等无形资源，各项资产在整体中的现有用途即为最佳用途。经判断，如按组成资产组的单项资产分别考虑公允价值，将远低于包含商誉资产组组合的公允价值，且成本途径对不可辨认的商誉价值亦不能可靠估计，因此，本次对包含商誉资产组可收回金额的估值未采用成本法。

3. 收益法是将未来金额转换成单一现值的估值技术。

采用收益法确认资产/资产组的公允价值时，主要方法包括现金流量折现法，多期超额收益折现法等估值方法。

根据《资产评估价值类型指导意见》的规定，“在用价值”是资产组贡献的价值，这个价值一般是采用其未来贡献的现金流来计量的，因此资产“预计未来现金流量的现值”实质就是资产的“在用价值”。企业以公允价值计量非金融资产时，通常情况下，企业对资产的当期用途可视为最佳用途，即“预计未来现金流量的现值”的结果反映了以资产组组合方式使用资产在最佳用途下产生经济利益的能力。

同时，根据《企业会计准则第8号——资产减值》第八条：“公允价值减去处置费用后的净额如果无法可靠估计，应当以预计未来现金流量的现值作为可收回金额”。

综上所述可以判断，本项目“公允价值减去处置费用后的净额”不会大于“预计未来现金流量的现值”，故无需再单独测算“公允价值减去处置费用后的净额”。

4. 评估方法的确定

本次资产评估中，我们取得了企业提供的经管理层批准的未来预测资料，并对其预测数据的可靠性进行了核实，通过对资产组整体转让公允价值的分析、判断，本次评估的资产组在现状会计报告主体的使用状态的下的用途与最佳用途相同，管理层的使用能力、管理水平与行业平均水平趋同，因此本次评估的资产组的在用价值与整体转让的公允价值收益法评估值等同。根据相关税务规定，资产组（CGU）的整体流转不需要缴纳增值税（流转税），其整体流转一般无需搬运费，本次我们假设含商誉资产组在产权交易所交易，资产组的处置费用主要为与交易相关的中介费用。

因此可以判断，含商誉资产组的预计未来现金流量现值小于公允价值净额（整体转让的公允价值-处置费用）。综上，本次评估以预计未来现金流量的现值结果作为资产组可收回金额。

本次评估方法与以前年度商誉减值测试评估采用的方法一致。

(二) 预计未来现金流量现值的应用

本次评估预计未来现金流量的现值采用收益途径方法进行测算。

收益途径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。

对于资产或资产组的收益法常用的具体方法为全投资自由现金流折现法或称企业自由现金流折现法。

全投资自由现金流折现法中的现金流口径为归属于整体资产或资产组现金流，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为整体资产或资产组的价值。

本次评估采用企业税前自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第i年资产组预期的税前现金流量；

r：折现率；

n：预测期；

g：明确的预测期后，预计未来收益每年增长率。本次评估取值为1.5%。

各参数确定如下：

1. 第*i*年的自由现金流 R_i 的确定

$$R_i = \text{EBITDA}_i - \text{营运资金增加}_i - \text{资本性支出}_i$$

2. 折现率*r*采用（所得）税前加权平均资本成本（WACCBT）确定

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，商誉所在资产组预计未来现金流量现值计算中，“折现率的确定应与未来现金流量税前口径一致采用税前折现率”。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》应用指南的规定，“折现率的确定通常应当以该资产的市场利率为依据。无法从市场获得的，可以使用替代利率估计折现率。替代利率可以根据加权平均资金成本、增量借款利率或者其他相关市场借款利率作适当调整后确定。”

根据IAS36 BCZ85的列示，“理论上，只要税前折现率是以税后折现率为基础加以调整得出，以反映未来纳税现金流量的时间和特定金额，采用税后折现率折现税后现金流量的结果与采用税前折现率折现税前现金流量的结果应当是相同的。税前折现率并不总是等于以标准所得税率调整税后折现率所得出的利率。”

据此，本次资产组评估税前折现率的计算，先计算委估资产组的税后自由现金流、税后折现率及资产组税前自由现金流，再采用单变量求解或者采用迭代法计算税前折现率指标值。

其中，税后折现率采用WACC确定，公式如下：

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

其中：WACC为加权平均总资本回报率；E为股权价值； R_e 为期望股本回报率；D为付息债权价值； R_d 为债权期望回报率；T为企业所得税率。

折现率中主要参数确定情况如下：

（1）无风险利率（ R_f ）

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

（2）股权市场风险溢价（ERP）

股权市场风险溢价是投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的部分。我们

选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价，目前国内沪、深两市有许多指数，能够较好反映上海和深圳证券市场股票风险状况参考样本为沪深 300 指数，因此，我们确定以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。我们借助 iFinD 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末收盘价是 iFinD 数据中的年末定点“后复权”价，通过计算年期内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价。

（3）可比公司选取

根据资产组所在企业的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务与评估对象相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年；
- 对比公司的贝塔系数可以通过 T 检验。

根据上述原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，最终选取确定可比上市公司。

（4）资本结构

通过分析，本次采用目标资本结构作为被评估对象的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

（5）贝塔系数

①我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

②根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对对比公司的 $\text{Unlevered}\beta$ 计算出来后，取其平均值作为资产组所在企业的 $\text{Unlevered}\beta$ 。

③再将已经确定的资产组所在企业资本结构比率代入到如下公式中，计算资产组所在企业 $\text{Levered}\beta$ ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算 β 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β 系数。

我们采用的 β 系数估算是采用历史数据，因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们对采用历史数据估算的 β 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的 β 值， β_h 为历史 β 值。

(6) 特定风险报酬率 R_s

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析，结合评估人员以往执业经验判断确定特定风险报酬率。

(7) 债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是资产组所在企业的债权投资者期望的投资回报率。

我们在考虑资产组所在企业的经营业绩、资本结构、信用风险等因素，参考全国

银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础确定债权期望报酬率。

3. 终值的确定

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。本次评估对企业终值的预测采用持续经营前提下的永续增长模型，永续增长率 g 取零。

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；辅导资产组所在企业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、复核等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对资产组所在企业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，形成初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交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

1. 本次评估以本报告所列明的特定目的为基本假设前提。

2. 有序交易假设：交易假设是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；有序交易，是指在计量日前一段时期内相关资产或负债具有惯常市场活动的交易。

3. 持续经营假设：持续经营假设是指假设委估资产/资产组按基准日的用途和使用的方式等情况正常持续使用，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，相应确定估值方法、参数和依据。

4. 主要市场或最有利市场假设：假设出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场。最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

5. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，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；

6. 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，管理层基于对市场研判作出的业务模式调整是合理的；

7. 假定资产组所在企业目前获取的行业/行政许可、主要资质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；

8. 被并购方和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

9. 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；

10. 本次评估假定国家对农产品初加工的企业所得税免税政策保持不变；

11. 本次评估假设评估对象于年度内均匀获得净现金流。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制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

（一）评估结论

经测算，于评估基准日，与商誉相关的“45万吨/年油脂业务”资产组的预计未来现金流量的现值为35,800.00万元，因此东方银祥并购银祥油脂形成的含商誉相关的资产组可收回金额为35,800.00万元。与商誉相关的资产组评估结论如下：

评估结论汇总表

金额单位：人民币万元

资产类别	资产组账面值	资产组可收回金额
固定资产	19,707.48	
在建工程	212.78	
使用权资产	220.48	
无形资产	2,734.76	
长期待摊费用	10.23	
商誉（100%）	20,975.29	
包含商誉的资产组合计	43,861.02	35,800.00

（二）报告有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为：委托人编制至完成评估基准日合并财务报告期间有效。

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）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 企业申报范围内的 18 项房屋建筑物（含 2 项合并项），建筑面积合计 37,495.26 平方米，截止目前，尚有 10 项房屋建筑物未办理不动产权证，未办证建筑面积合计 14,001.11 平方米。具体无证房屋建筑物情况如下：

序号	房屋建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成年月	账面价值		备注
					原值	净值	
1	脱色车间	钢框架	550.00	2016-12	611,185.67	524,088.69	
2	油泵房	砖混	582.00	2012-02	860,461.44	638,999.09	加层扩建
3	消防泵房	轻钢	348.00	2012-02	437,963.56	325,241.76	
4	危废仓库	砖混	26.00	2013-08	25,348.80	19,727.72	
5	厂区门卫室	砖混	15.00	2013-05	17,214.52	13,295.45	
6	消控室	砖混	18.00	2015-12	50,420.25	42,042.89	
7	锅炉房	钢框架	1,172.94	2012-02	6,132,797.37	4,559,360.16	
8	煤棚	轻钢	1,386.65	2012-02	1,382,170.08	1,026,431.45	
9	钢构仓库(新粕库)	轻钢	9,858.52	2012-12	3,069,072.85	2,340,036.80	
10	菜籽皮综合利用中试车间	砖混	44.00	2021-4	39,196.79	32,991.18	
	合计		14,001.11		12,625,831.33	9,522,215.19	

2. 厦门银祥油脂有限公司取得的郑州商品交易所（2012）第 24 号、（2013）第 18

号菜籽油指定交割厂库资质目前已失效。根据郑州商品交易所 2023 年 8 月 17 日《关于增设指定菜籽油、菜籽粕期货交割厂库的公告》（[2023]70 号），新的期货交割厂库的持证人为：东方集团粮油食品有限公司，提货点：福建省厦门市同安区美禾六路 99 号厦门银祥油脂有限公司。

根据委托人出具的承诺，期货交割厂库持证人的变化，不会影响公司正常业务的开展，期货交割库的提货地点没有变化、交割库的实物权属仍归厦门银祥油脂有限公司所有。

公司管理层承诺上述资产权属瑕疵事项不会对资产组收益预测以及资产组可收回金额产生影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

委托人承诺不存在会对资产组可收回金额产生影响的未决事项和法律纠纷等事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不存在利用专家工作及相关报告。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

未发现评估程序受限情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 截至评估基准日，银祥油脂借款、担保抵押合同情况如下：

序号	贷款人	本金（元）	借款期限	年利率	担保方式及担保人	合同编号
1	厦门银行股份有限公司	353,600,000.00	2023.8.25-2024.8.25	5.22%	东方集团股份有限公司及厦门银祥集团有限公司连带责任保证	GSHT2023040006 借 20230825;GSHT2023040006 保
2	厦门银行股份有限公司	154,000,000.00	2023.5.29-2025.5.29	4.35%	东方集团股份有限公司及厦门银祥集团有限公司连带责任保证、厦门银祥油脂持有的 1.54 亿定期存单质押	GSHT2023040006 借 20230529;GSHT2023040006 保;GSHT2023040006 质 20230529

厦门东方银祥油脂有限公司商誉减值测试涉及的
因并购厦门银祥油脂有限公司形成的含商誉相关资产组可收回金额评估项目·资产评估报告

序号	贷款人	本金(元)	借款期限	年利率	担保方式及担保人	合同编号
3	厦门银行股份有限公司	65,500,000.00	2023.5.29-2025.5.29	4.35%	东方集团股份有限公司及厦门银祥集团有限公司连带责任保证	GSHT2023040006 借20230529;GSHT2023040006 保;
4	平安银行股份有限公司厦门分行	19,800,000.00	2023.12.21-2024.12.20	4.05%	东方集团股份有限公司及厦门银祥集团有限公司连带责任保证	平银厦门货字 20231120 第001号;平银厦门保字 20231120 第001号、平银厦门保字 20231120 第002号
5	华夏银行股份有限公司厦门分行	24,000,000.00	2023.5.31-2024.5.31	5.22%	东方集团股份有限公司及厦门银祥集团有限公司连带责任保证	XM0620120230011;XM06(高保)20230802、XM06(高保)20230801
6	华夏银行股份有限公司厦门分行	187,976,436.10	2023.5.31-2024.5.31	5.22%	东方集团股份有限公司及厦门银祥集团有限公司连带责任保证	XM0610120230012;XM06(高保)20230802、XM06(高保)20230801
7	中信银行股份有限公司厦门分行	91,000,000.00	2023.10.9-2024.10.9	4.79%	东方集团股份有限公司及厦门银祥集团有限公司连带责任保证	(2023)厦银贷字第 811498033959号;(2023)厦银保字第 811498033959-22号、(2023)厦银保字第 811498033959-21号
8	中国工商银行股份有限公司厦门同安支行	87,000,000.00	2023.9.27-2024.3.26	4.35%	东方集团股份有限公司及厦门银祥集团有限公司、厦门银祥油脂有限公司最高额抵押(房产)	0410000285-2023年(同安)字02551号;0410000285-2022年同安(保)字0039号;YZ2018同保字第1号、2014年同抵字第YX01号、抵押变更协议编号2019BGYX01、抵押变更协议二编号2019BGYX02、抵押变更协议三编号2020BGYX03、抵押变更协议四编号2021BGYX04、抵押变更协议五编号2022BGYX05
9	星展银行(中国)有限公司上海分行	USD5,101,913.37(按12月31日汇率计算为RMB36,135,321.83)	2022.12.30-2024.12.31	6%	东方集团股份有限公司及厦门银祥集团有限公司保证	E/SH/BT/20210823(附贷款融资期限展期通知书)

2. 截至评估基准日,东方银祥借款、担保抵押合同情况如下:

序号	贷款人	本金(元)	借款期限	年利率	担保方式及担保人	合同编号
1	东方集团财务有限责任公司	300,000,000	2023.10.23-2024.10.22	7%	信用贷款	WDMT20231023008

3. 截至评估基准日,租赁情况如下:

序号	承租方	出租方	租赁地址	面积m ²	租赁日期	租金:元/年含税	备注
1	厦门银祥油脂有限公司	厦门银祥肉业有限公司	同安区西柯镇美禾六路99号67#	918.00	2019/1/1-2038/12/31	60,000.00	房屋租赁
2	厦门银祥肉制品有限公司	厦门银祥油脂有限公司	同安区西柯镇美禾六路99号12#	1,095.00	2019/1/1-2038/12/31	28,200.00	房屋租赁

序号	承租方	出租方	租赁地址	面积m ²	租赁日期	租金：元/年 含税	备注
3	厦门银祥油脂有限公司	厦门银祥肉业有限公司	同安区西柯镇美禾六路99号	12,779.45	2019/1/1-2038/12/31	180,000.00	土地租赁

管理层承诺，上述借款、抵押、租赁事项不会对资产组可收回金额产生实质影响。

（八）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围是与商誉相关的“45万吨/年油脂业务”业务资产组，是委托人和被并购方根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，按照“商誉相关资产组或资产组组合应当是企业可以认定的最小资产组或最小资产组组合，其产生的现金流入应当基本独立于其他资产或资产组”、“考虑企业管理层管理生产经营活动的方式，以及企业管理层对资产的持续使用或者处置的决策方式”等原则进行划分，确定了并购业务形成的商誉相关的资产范围并进行了申报。资产组范围的界定是管理层的责任，评估人员的责任是对资产组的可收回金额发表专业意见。

2. 本次资产组与前次评估采用的评估方法一致，采用预计未来现金流量的现值结果作为资产组可收回金额。

3. 本次资产组与商誉的初始确认的资产组业务内涵一致，管理层充分考虑到企业合并所产生的协同效应，以及资产组产生现金流入的独立性，将“45万吨/年油脂业务”及并购方已有的采购和销售业务共同认定为一个资产组。资产组不含期初营运资金，折现率参数内涵前后保持了一致性。

折现率等关键性参数与前次相比情况如下：

（1）预测期营运资金规模：根据管理层判断，本次与前次营运资金占收入的比重一致，年营运资金占收入的比重为22%。

（2）对于折现率，本次与前次都采用税前折现率，计算模型与前次保持了一致。

①可比公司调整：前次计算折现率的可比公司分别为“京粮控股”、“道道全”、“金健米业”。由于“金健米业”本年度贝塔系数未能通过T检验，不符合本年度折现率选取标准；同时，本年度“金龙鱼”上市已超两年，故将其作为可比公司的样本。本次采用的可比公司分别为：“京粮控股”、“道道全”、“金龙鱼”等三家公司。

②前次税前折现率为9.57%，本次税前折现率为9.46%，差异的主要原因为受资本市场以及企业自身面临分险的影响，本次风险溢价ERP、无风险收益率 R_f 较上一年有所降低，个别风险有适当提高（本次个别风险由前次的1.5%调整为2%）。

(3) 业务模式调整，根据管理层作出的合理估计：

2024-2026年继续维持以“委托加工+贸易”的商业模式，其中：菜籽业务由外部单位委托加工，加工后的菜系产品50%由东方银祥销售，对应菜籽业务的榨利由东方银祥自负盈亏；棉籽业务由外部单位委托加工后，继续沿用2023年的业务模式，所加工的棉系产品全部由东方银祥销售，对应棉籽业务的榨利由东方银祥自负盈亏。

2027年及以后年度，由“委托加工+贸易”模式恢复为自营加工销售模式。

4. 本资产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。

5. 本资产评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的抵押、担保、诉讼等未决事项对可收回金额的影响。

6. 本资产评估报告是在委托人及被并购方及相关当事方提供与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、完整性是委托方及相关当事方的责任；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。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评估专业人员的执业范围。

7. 评估过程中，评估专业人员在对房产、设备进行现场观察时，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并购方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。

8. 本次评估中，我们参考和采用了被并购方历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFiND金融数据终端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。

9. 本次评估中所涉及的被并购方资产组的未来盈利预测是建立在被并购方管理层持有资产、持续经营的盈利预测基础上的，我们对上述盈利预测的假设、预测逻辑进行了必要的审核。

10. 本次预计未来现金流量现值法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方和其他有关方面，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。我们提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

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）本评估报告仅供委托人分析基准日是否存在商誉减值之用，不得用于任何其他目的。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，评估机构及其资产评估师不承担责任；
- （三）除委托人、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）委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解和使用评估结论，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，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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2024年4月28日。

（以下无正文）

[本页无正文，为厦门东方银祥油脂有限公司商誉减值测试涉及的因并购厦门银祥油脂有限公司形成的含商誉相关资产组评估项目《资产评估报告》签字页]

资产评估师：宋恩杰


宋恩杰
11000155

正式执业会员
资产评估师

资产评估师：余小化


余小化
11100343

正式执业会员
资产评估师

北京中同华资产评估有限公司



2024年4月28日