

上海绿庭投资控股集团股份有限公司  
拟转让股权所涉及的  
上海大江通泰食品有限公司股东全部权益价值  
评估报告  
银信资评报[2015]沪第 1484 号

银信资产评估有限公司

2015 年 12 月 17 日

# 目 录

评估师声明 .....	3
摘 要 .....	4
正 文 .....	6
一、委托方、被评估单位概况 .....	6
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	15
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	20
十二、评估报告使用限制说明 .....	20
十三、评估报告日 .....	22
附 件 .....	23



## 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，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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088（总机）  
传真：021-63391116 邮编：200002

## 上海绿庭投资控股集团股份有限公司

### 拟转让股权所涉及的

### 上海大江通泰食品有限公司股东全部权益价值

### 评估报告

银信资评报[2015]沪第 1484 号

### 摘 要

一、项目名称：上海绿庭投资控股集团股份有限公司拟转让股权所涉及的上海大江通泰食品有限公司股东全部权益价值评估报告项目

二、委托方：上海绿庭投资控股集团股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位股东、会计师事务所、相关工商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者

四、被评估单位：上海大江通泰食品有限公司

五、评估目的：本次评估的目的是上海绿庭投资控股集团股份有限公司拟转让其持有的大江通泰食品有限公司股权，为此需对大江通泰食品有限公司的股东全部权益进行评估并提供价值参考

六、经济行为：股权转让

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2015年10月31日

十一、评估方法：收益法、资产基础法，最终采用收益法结果作为评估结论

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 3,200 万元。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

---

使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

#### 十四、特别事项说明：

1、本评估报告中收益法评估结论的成立，依据被评估单位提供的对未来经营情况的预测，经过与被评估单位管理层的沟通，我们判断预测是可信的。但我们不能保证将来其完全可以按照预测计划实现；如果发生实际运行情况与预测结果不符，则必然会影响本评估报告的评估结果，提请报告使用者充分关注该事项包含的风险。

2、本次纳入评估范围中的无形资产商标权 5 项，实际使用人为大江通泰，截止评估基准日产权尚在变更中。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088（总机）  
传真：021-63391116 邮编：200002

上海绿庭投资控股集团股份有限公司

拟转让股权所涉及的  
上海大江通泰食品有限公司股东全部权益价值  
评估报告

银信资评报[2015]沪第 1484 号

正 文

上海绿庭投资控股集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让事宜所涉及的上海大江通泰食品有限公司的股东全部权益在 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方：上海绿庭投资控股集团股份有限公司

营业执照注册号：310000400080320

组织机构代码：60727033-0

住 所：上海市松江区玉树路 1055 号-2

法定代表人：俞乃奋

注册资本：人民币 71320.0000 万

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

成立日期：1994 年 4 月 19 日

营业期限：1994 年 4 月 19 日至不约定期限

经营范围：投资管理；投资信息咨询；商务信息咨询；财务管理咨询；企业管理咨询；信息科技、智能化科技、网络科技咨询与服务；建筑材料、五金材料、钢材、



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：02 1-63391088（总机）  
传真：02 1-63391116 邮编：200002

电梯、空调、食用农产品（生猪产品批发、牛羊肉品批发）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、酒类、预包装食品（含熟食卤味、冷冻冷藏）、食品添加剂、包装材料的批发和进出口、网上零售；自有房屋的出租；从事符合国家产业政策的投资业务（具体项目另行报批）。（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）【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、被评估单位：上海大江通泰食品有限公司(简称：大江通泰)**

营业执照注册号：310117002868600

组织机构代码：58212224-2

注册地址：上海市松江区玉树路 1055 号 4 幢 212、213 室

法定代表人：孙玲生

注册资本：人民币 2500.0000 万元整

公司类型：一人有限责任公司（外商投资企业法人独资）

成立日期：2011 年 9 月 14 日

营业期限：2011 年 9 月 14 日至 2031 年 9 月 13 日

经营范围：批发非实物方式：预包装食品（含熟食卤味、冷冻冷藏）；食用农产品（不含生猪产品）销售，自有房屋租赁，物业管理，仓储（除危险品、食品）。（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）

**3、委托方以外的其他评估报告使用者：**

被评估单位股东、会计师事务所、相关工商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

**4、被评估单位股权情况：**

被评估单位成立于 2011 年 7 月 20 日，由上海绿庭投资控股集团股份有限公司（原名：上海大江（集团）股份有限公司）独资组建成立，注册资本为 2500 万元，出资后至评估基准日情况如下： 单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	上海绿庭投资控股集团股份有限公司	2500.00	100.00%

合计	2500.00	100.00%
----	---------	---------

以上出资行为，经由上海永真会计师事务所有限公司验证，并出具了验资报告，文号为：“永真会师内验字（2011）3002号”。

### 5、被评估单位财务资料

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表： 金额单位：元

项目/报表日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年10月31日
总资产	26,563,049.02	30,097,011.80	51,879,590.63
负债	3,710,088.66	9,323,777.07	30,622,187.61
净资产	22,852,960.36	20,773,234.73	21,257,403.02

被评估单位近二年及评估基准日当期经营状况见下表： 金额单位：元

项 目	2013年度	2014年度	2015年1-10月
一、营业收入	4,026,376.23	66,589,157.17	63,558,399.58
减：营业成本	3,957,523.97	59,889,020.45	56,026,077.23
营业税金及附加	3,359.46	32,171.79	49,307.05
销售费用	1,728,330.86	6,930,198.62	5,890,639.38
管理费用	468,570.41	1,693,306.12	984,773.61
财务费用	278.66	-1,391.81	193,469.53
资产减值损失	14,623.51	125,585.42	-2,163.20
加：公允价值变动收益			
投资收益			
二、营业利润	-2,146,310.64	-2,079,733.42	416,295.98
加：营业外收入	1,495.00	7.79	67,922.31
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			50.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-2,144,815.64	-2,079,725.63	484,168.29
减：所得税费用			
四、净利润	-2,144,815.64	-2,079,725.63	484,168.29

上述2013年度、2014年度及评估基准日数据财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（信会师报字（2014）第112941号、信会师报字（2015）第113312号、信会师报字（2015）第115700号）。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用增值税税率13%、17%、城建税税率5%，教育费附加费率3%，地方教育费附加费率2%，河道疏浚费率1%，企业所得税率25%。

### 6、被评估单位经营管理状况概述





银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088（总机）  
传真：021-63391116 邮编：200002

上海大江通泰食品有限公司是上海绿庭投资控股集团股份有限公司全资控股的一家为新厨房美食提供畜禽肉类加工品的专业供应商。

上海绿庭投资控股集团股份有限公司，现有注册资本 7.132 亿元，公司 A、B 股股票(600695.SH/900919.SH)，其前身为上海大江食品集团股份有限公司，创建于 1985 年 8 月，公司曾经是国内最大的禽类养殖、屠宰和加工企业，获得过较高的荣誉。经过一系列的资产整合和业务推进，继续保留和提升食品核心业务，目前已转型成为创新型中国资本全球配置的投资者与管理者。

上海大江通泰食品有限公司肩负集团公司食品核心业务的重任，奉行“民以食为天，食以安为先”的经营理念，继承原上市公司大江食品团队 30 年来积淀的厨房食品从业经验，以著名的大江品牌、安全优质的产品品质、雄厚的技术研发能力和高度的渠道控制力为核心竞争力，以全程冷链物流分装配送系统为重要支撑，不断推陈出新的速冻蒸煮食品、速冻油炸食品、速冻调理食品、速冻面米食品、腌腊产品和冷冻禽产品，来满足各类餐饮中央厨房、团膳配餐厨房、家庭厨房的多样化产品需求，全力打造“成为以长三角地区为核心并辐射全国的新厨房美食提供商”的战略愿景。

多年来，企业拥有的大江品牌对高品质和优良信誉的执着追求赢得了渠道经销商和终端消费者的广泛赞誉，成为上海市“菜篮子工程”和“厨房工程”定点单位，通过了严格的 ISO9001：2000 和 HACCP 认证。

## 二、评估目的

本次评估的目的是上海绿庭投资控股集团股份有限公司拟转让其拥有的大江通泰食品有限公司股权，为此需对大江通泰食品有限公司的股东全部权益进行评估并提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日所拥有的股东全部权益。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：51,733,412.02 元

非流动资产账面金额：146,178.61 元



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：02 1-63391088（总机）  
 传真：02 1-63391116 邮编：200002

其中：固定资产账面净值：	146,178.61 元
资产合计账面金额：	51,879,590.63 元
流动负债账面金额：	30,622,187.61 元
负债合计账面金额：	30,622,187.61 元
净资产账面金额：	21,257,403.02 元

1、其他无形资产—无账面价值的 5 项注册商标证纳入本次评估范围，具体为：

序号	商标注册号	名称	类别号	注册日期	注册续展日期	有效期至
1	693203	大江	29	1994/6/14	2004/6/14	2024/6/14
2	1102361	大江	30	1997/9/14	2007/9/14	2017/9/14
3	1793640	大江炭烧	29	2002/6/21	2012/6/21	2022/6/21
4	6641893	大江上选	29	2010/3/14	2010/3/14	2020/3/14
5	6641892	大江上选	30	2010/6/14	2010/6/14	2020/6/14

2、其他主要实物资产如下：

项目	账面金额（元）	数量	分布地点	现状、特点
存货	5,756,823.38		仓库	账实相符，正常流通
运输设备	4,760.63	1 辆	公司内	账实相符，正常使用
电子设备	169,487.16	3 项	公司内	其中 2 项固定资产盘点无实物，其余账实相符，正常使用

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

被评估单位经营场所系租赁，租赁费已支付至评估基准日。不纳入本次评估范围中。

除上述事项外，被评估单位不存在其他抵押、质押事项，无账面价值的无形资产列入本次评估范围，也不存在其他账外有形、无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。



## 五、评估基准日

评估基准日 2015 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （二）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》
- 3、《资产评估准则—企业价值》
- 4、《资产评估准则—业务约定书》
- 5、《资产评估准则—评估程序》
- 6、《资产评估准则—评估报告》
- 7、《资产评估准则—机器设备》
- 8、《资产评估准则—无形资产》
- 9、《资产评估准则—工作底稿》
- 10、《资产评估准则—利用专家工作》
- 11、《资产评估价值类型指导意见》



12、《资产评估职业道德准则——独立性》

13、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

（三）产权依据

- 1、委托方及被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证及税务登记证；
- 2、验资报告（永真会师内验字（2011）3002号）及股东更名档案；
- 3、车辆行驶证（沪AKV772）；
- 4、无形资产——商标权资料共5份；
- 5、房屋租赁合同及费用分摊
- 6、其他有关产权证明；

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、2013年、2014年度及评估基准日审计报告；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、机械工业部机电产品价格信息中心2014年版《机电产品报价手册》；
- 6、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 7、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 8、委托评估的各类资产和负债评估明细表及未来年度的收益预测；
- 9、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。

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。

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。

#### （一）评估方法的选择

股东全部权益价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

被评估单位具有较高获利能力，未来经济效益可持续增长，对未来收入和利润状况能作出合理预测，故本项目可采用收益法。

鉴于标的资产的特点，本次评估选择资产基础法、收益法作为评估方法。结合本次评估目的，最终选择收益法评估结果作为本次交易的作价依据。

#### （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

##### （1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

##### （2）应收账款、其他应收款、预付账款的评估

应收账款、其他应收款、预付账款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

##### （3）存货的评估

存货系库存商品及发出商品，库存商品及发出商品评估值系企业近期购入，以当前市价水平，确认库存商品及发出商品的评估值。

##### （4）固定资产的评估

车辆、电子设备按重置成本法进行评估。

##### （5）无形资产净额的评估

无形资产系商标权，本次以技术提成法进行评估 计算公式为：



n

$$PS = \sum_{i=1}^n KR_i (1+r)^{-i}$$

i=1

式中：Ps----无形资产的评估值

Ri----第i年企业的预期销售收入

n----收益期限

K----为无形资产带来的预期收益在整个企业预期收益中的权重(或比率)

r----折现率

### （6）流动负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

### （三）收益法介绍

收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R<sub>i</sub>：被评估单位未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）

r：折现率

n：评估对象的未来预测期。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088（总机）  
传真：021-63391116 邮编：200002

东全部权益和有息债务)产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{企业自由净现金流量折现值} - \text{有息债务} + \text{非经营性资产价值} - \text{非经营性负债} + \text{溢余资产}$$

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资



产等非实物性资产进行必要的现场调查。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

#### （七）经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

#### （八）盈利预测的复核

根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

#### （九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。





## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其原有的经营模式和规模持续经营。

### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及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的有害物质，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。

### （四）预测假设

#### A、一般假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、被评估单位完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；



4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

5、被评估单位与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；

6、被评估单位的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；

7、收益的计算以中国会计年度为准，收益时点假定为每个预测期的期中；

8、无其他不可抗力 and 不可预见因素造成的重大不利影响。

#### B、特殊假设

1、被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

2、被评估单位在评估基准日可能存在的不良、不实资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；

3、被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或银行借贷解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；

4、被评估单位保持现有的经营管理水平，其严格的内控制度和不断提高的人员素质，能够保证在未来年度内其各项监管指标保持历史年度水平，达到相关部门监管的要求。

5、被评估单位在未来的经营期限内的生产经营场地均采用租赁方式；

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

#### （五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。



## 十、评估结论

### （一）评估结论

#### 1、资产基础法评估结论

在评估基准日2015年10月31日，上海大江通泰食品有限公司账面总资产价值5,187.96万元，总负债3,062.22万元，净资产2,125.74万元。采用资产基础法评估后的总资产价值6,079.08万元，总负债3,065.22万元，净资产为3,013.86万元（人民币大写：叁仟零壹拾叁万捌仟陆佰元整），净资产增值888.12万元，评估增值率41.78%。

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年10月31日

金额单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	5,173.34	5,186.79	13.45	0.26
非流动资产	14.62	892.29	877.67	6,003.21
其中：可供出售金融资产净额				
固定资产净额	14.62	17.19	2.57	17.58
无形资产净额		875.10	875.10	
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	5,187.96	6,079.08	891.12	17.18
流动负债	3,062.22	3,065.22	3.00	0.10
非流动负债				
负债总计	3,062.22	3,065.22	3.00	0.10
所有者权益合计	2,125.74	3,013.86	888.12	41.78

评估结论的详细情况见评估明细表。

#### 2、收益法评估结论

在评估基准日2015年10月31日，在本报告所列假设和限定条件下收益法的评估值为3,200.00万元。

#### 3、评估结论选择

经采用两种方法评估，收益法评估结果高于资产基础法，资产基础法的评估值为3,013.86万元，收益法的评估值为3,200.00万元，两者差异186.14万元，以收益法为基础计算差异率为5.82%。

两者差异分析：

（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

（2）考虑到被评估单位与其受益于技术研发、市场开拓、项目运作、经验积累等因素的盈利能力之间的相关性更为密切，选用收益现值法能够更加充分、全面地反映企业价值。

（3）由于收益法评估出的价值是企业整体资产获利能力的量化与现值化，其中包括高品质的客户关系，人力资源及行业景气度等的影响，而资产基础法则是从资产重置的角度出发，对各项资产进行评估，未考虑上述事项的影响。而企业存在的根本目的是为了盈利，因此运用收益现值法能真实地反映企业整体资产价值，更能为市场所接受。

结合本次评估目的系为委托方提供被评估单位股东全部权益价值，故本次交易估值选用收益法评估值作为评估结果更为合理。综合考虑，本次评估最终选取收益法评估结果作为评估结论，上海大江通泰食品有限公司股东全部权益价值为 3,200.00 万元（大写：人民币叁仟贰佰万元整）。

## （二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

1、本次纳入评估范围中的无形资产商标权 5 项，实际使用人为大江通泰，截止评估基准日产权尚在变更中。

2、本评估报告中收益法评估结论的成立，依据被评估单位提供的对未来经营情况的预测，经过与被评估单位管理层的沟通，我们判断预测是可信的。但我们不能保证将来其完全可以按照预测计划实现；如果发生实际运行情况与预测结果不符，则必



然会影响本评估报告的评估结果，提请报告使用者充分关注该事项包含的风险。

3、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业股东全部权益在此期间会发生变化，从而对股东全部权益产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业股东全部权益价值与基准日的差额对评估结果进行调整。

4、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估日的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响股东全部权益评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊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。

6、本次固定资产设备类的评估值是参照《中华人民共和国增值税暂行条例》，对可抵扣增值税进项税进行分离，即评估值为不含税的。

7、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

### （二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088（总机）  
传真：021-63391116 邮编：200002

- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得评估报告使用者的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2015年10月31日至2016年10月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为2015年12月17日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师



中国注册资产评估师



2015年12月17日



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088（总机）  
传真：021-63391116 邮编：200002

---

附 件

- 1、委托方及被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证及税务登记证复印件；
- 2、验资报告（永真会师内验字（2011）3002号）及股东更名档案复印件；
- 3、评估基准日审计报告（信会师报字（2015）第115700号）复印件；
- 4、车辆行驶证复印件（沪AKV772）；
- 5、商标复印件共计5份；
- 6、房屋租赁合同复印件；
- 7、委托方的承诺函；
- 8、被评估单位的承诺函；
- 9、签字注册资产评估师的承诺函；
- 10、资产评估机构资格证书复印件；
- 11、评估人员资质证书复印件。