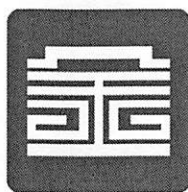


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏省农垦农业发展股份有限公司
拟股权收购并对其进行增资所涉及的
金太阳粮油股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

金证通评报字[2018]第 0101 号

(共一册, 第一册)



江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

2018年10月15日

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、 评估目的.....	14
三、 评估对象和评估范围.....	15
四、 价值类型.....	20
五、 评估基准日.....	20
六、 评估依据.....	21
七、 评估方法.....	24
八、 评估程序实施过程和情况.....	33
九、 评估假设.....	35
十、 评估结论.....	36
十一、 特别事项说明.....	38
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	43
十三、 资产评估报告日.....	44
附 件.....	46

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产和负债清单、未来收益预测由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章的方式确认；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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏省农垦农业发展股份有限公司
拟股权收购并对其进行增资所涉及的
金太阳粮油股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要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。

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受江苏省农垦农业发展股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对金太阳粮油股份有限公司股东全部权益在 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：江苏省农垦农业发展股份有限公司。

被评估单位：金太阳粮油股份有限公司。

经济行为：根据江苏省农垦农业发展股份有限公司《关于金太阳粮油股份有限公司股权并购项目立项的请示》，江苏省农垦农业发展股份有限公司拟收购金太阳粮油股份有限公司股权并对其进行增资。该经济行为已经江苏省农垦集团有限公司《第三届董事会第九十九次会议决议》审议通过。

评估目的：股权收购并对其进行增资。

评估对象：金太阳粮油股份有限公司的股东全部权益。

评估范围：金太阳粮油股份有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 8 月 31 日。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 60,432.65 万元，大写陆亿零肆佰叁拾贰万陆仟伍佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2019 年 8 月 30 日截止。

特别事项说明：被评估单位及其子公司于评估基准日存在权属瑕疵、未决诉讼等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

**江苏省农垦农业发展股份有限公司
拟股权收购并对其进行增资所涉及的
金太阳粮油股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

正 文

江苏省农垦农业发展股份有限公司：

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏省农垦农业发展股份有限公司拟股权收购并对其进行增资之经济行为所涉及的金太阳粮油股份有限公司股东全部权益在 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：江苏省农垦农业发展股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦 24 楼

法定代表人：胡兆辉

注册资本：人民币 137800 万元

经营范围：农机修理、危险化学品经营、粮食收购（以上均限取得许可证的分支机构经营）。谷类、棉花、油料、麻类、蔬菜、瓜果、食用菌、杂类农作物种植和销售，园艺植物培植及销售，农业科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，农业质量标准与检测服务，现代农业装备研发、生产与销售，农业信息咨询，化肥、农药、农膜、拖拉机配件的批发、零售，农业机械服务，实业投资。（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）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：金太阳粮油股份有限公司

企业类型：股份有限公司（非上市）

住 所：江苏省如东县岔河镇交通东路 33 号

法定代表人：王志荣

注册资本：人民币 6726 万元

经营范围：食用植物油（半精炼、全精炼）生产；油料收购、销售；预包装食品、散装食品批发、零售；食品添加剂的生产、销售；机械设备制造、销售；饲料销售；秸秆收购；道路普通货物运输；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；社会经济咨询服务；PET 瓶生产、销售。（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. 历史沿革

金太阳粮油股份有限公司系由江苏金太阳油脂有限责任公司更名而来，金太阳油脂有限责任公司由如东县岔河油米厂、油米厂工会组建设立，经如东县企业改制领导小组办公室文件东改办（1996）23 号文批准，于 1996 年 12 月在江苏省南通市如东县工商局登记注册，注册资本为人民币 551.82 万元。

2002 年 1 月 11 日，经如东县企业改制领导小组办公室文件东改办（2002）1 号《关于同意江苏金太阳油脂有限责任公司国有股权转让退出的批复》同意公司国有股权一次性转让给自然人王志荣、滕晓梅、丛红芬、陈曙燕、江晓华、袁建军、朱国良、周献忠、郑健等 9 人，并在工商局变更工商登记。

2004 年 3 月，根据股东会决议，以货币资金增资 798.18 万元，变更后注册资本变更为人民币 1,350.00 万元。2004 年 3 月 16 日，南通嘉信会计师事务所有限公司对公司本次出资进行了审验，并出具了“通嘉会验字（2004）062 号”《验资报告》。

2005 年 4 月，根据股东会决议，以货币资金增资 500.00 万元，变更后注册资本变更为人民币 1,850.00 万元。2005 年 4 月 1 日，南通永信联合会计师事务所对公司本次出资进行了审验，并出具了“通永会验（2005）050 号”《验资报告》。

2005 年 11 月，根据股东会会议、江晓华和王志荣的股权转让合同，江晓华将其持有的本公司 74 万元股权转让给王志荣。本次转让后注册资本仍为人民币 1,850.00 万元。

2006 年 12 月，根据股东会会议、陈洁和王志荣的股权转让合同，王志荣将其持有本公司的 1,036.00 万元股权转让给陈洁。

2007 年 10 月，根据股东会决议，南通华荣置业有限公司以货币资金增资 1,508.00 万元，变更后注册资本为人民币 3,358.00 万元。2007 年 10 月 18 日，南通

晟达联合会计师事务所对公司本次出资进行了审验，并出具了“通晟会验（2007）395 号”《验资报告》。

2011 年 3 月，根据股东会会议和股权转让合同，南通华荣置业有限公司将其持有本公司 1,508.00 万元的股权转让给陈洁、滕晓梅、丛红芬、陈曙燕、丛红芬、郑健、袁建军、朱国良等 8 位自然人。

2014 年 2 月，根据股东会会议和股权转让合同，陈洁将其持有的本公司 1,880.48 万元的股权转让给王志荣。

2014 年 6 月，根据股东会会议和股权转让合同，王志荣将其持有本公司 1,880.48 万元的股权转让给陈洁。

2015 年 11 月，根据金太阳油脂有限股东会决议，本公司发起人协议及章程的规定，金太阳油脂有限整体变更为股份有限公司，金太阳油脂有限股东以其享有的截止 2015 年 8 月 31 日经审计的净资产 83,753,256.81 按照 1.6751: 1 比例折合股本 50,000,000.00 元。华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对本次出资进行了审验，并出具了“会验字[2015]3688 号”《验资报告》。

2016 年 3 月 31 日，全国中小企业股份转让系统有限责任公司同意本公司在全国中小企业股份转让系统挂牌，转让方式为协议转让，挂牌函：股转系统[2016]2635 号，本公司证券简称：太阳股份，证券代码：837129。

2016 年 12 月，根据第四次临时股东大会决议通过的股票发行方案规定，公司向特定投资者南通沪通七龙股权投资中心（有限合伙）非公开发行人民币普通股 600.00 万股，面值 1 元/股，发行价格 3.48 元/股，增加注册资本人民币 600.0 万元。变更后本公司的注册资本为人民币 5,600.00 万元。

2017 年 8 月，根据公司第二次临时股东大会决议通过的股票发行方案和修改后章程规定，公司向深圳市嘉远资本管理有限公司、诸暨上德合利投资合伙企业（有限合伙）、北京瑜宝投资管理有限公司、深圳市国信众创股权投资基金（有限合伙）、石河子市特睿股权投资合伙企业（有限合伙）等五家特定投资者非公开发行股票 1,126.00 万股，面值 1 元/股，发行价格 10.50 元/股，增加注册资本人民币 1,126.00 万元。变更后本公司的注册资本为人民币 6,726.00 万元。2017 年 9 月 26 日，南通市工商局核发（06000061）公司变更[2017]第 09250012 号《公司准予变更登记通知书》，核准公司本次股票发行并换发营业执照。

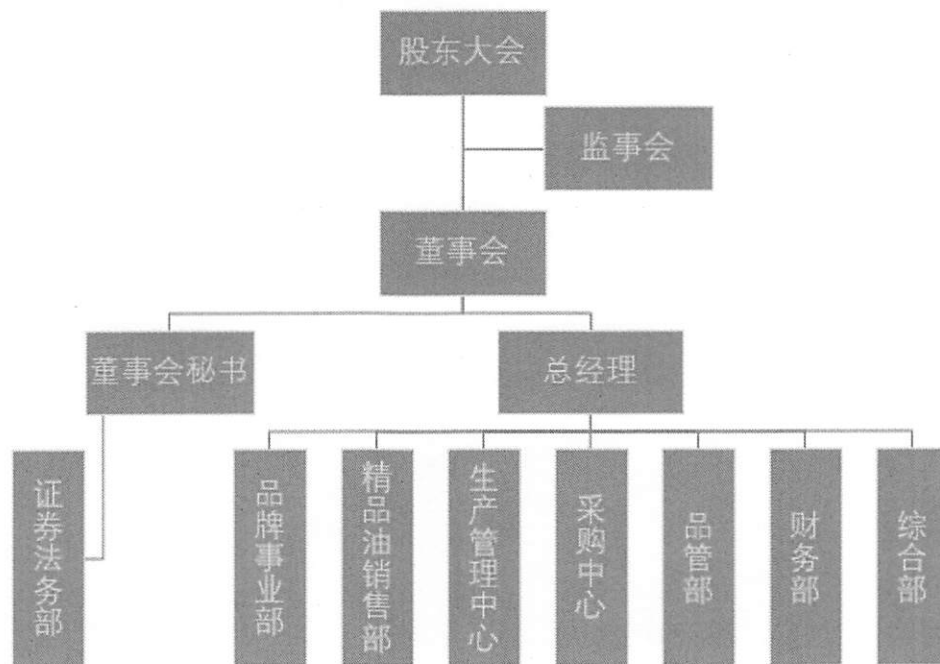
截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日，金太阳粮油股份有限公司股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	陈洁	2,800.00	41.64%
2	滕晓梅	600.00	8.92%
3	南通沪通七龙股权投资中心（有限合伙）	600.00	8.92%
4	丛红芬	400.00	5.95%

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例
5	陈曙燕	400.00	5.95%
6	袁建军	200.00	2.97%
7	朱国良	200.00	2.97%
8	周献忠	200.00	2.97%
9	郑建	200.00	2.97%
10	深圳市嘉远资本管理有限公司	286.00	4.25%
11	诸暨上德合利投资合伙企业(有限合伙)	267.5238	3.98%
12	北京瑜宝投资管理有限公司	191.00	2.84%
13	深圳市国信众创股权投资基金(有限合伙)	191.00	2.84%
14	石河子市特睿股权投资合伙企业(有限合伙)	190.4762	2.83%
	合计	6,726.00	100.00%

3. 组织结构及控股、参股公司

金太阳粮油股份有限公司的组织结构图如下:



截至评估基准日,金太阳粮油股份有限公司拥有的各级控股公司概况如下:

金额单位:万元

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
江苏金阳光粮油工业有限公司	2003年5月	500.00	100%		同一控制下股权合并
宁波两江汇国际贸易有限公司	2017年2月	500.00		100%	设立
南通精实检测技术有限公司	2018年3月	200.00	100%		设立
江苏金太阳油脂有限公司	2018年8月	1000.00	100%		设立

其中，江苏金阳光粮油工业有限公司主要从事食用植物油（半精炼）生产，粮食、油料收购销售。宁波两江汇国际贸易有限公司为江苏金阳光粮油工业有限公司设立的全资子公司，其主要进行油脂贸易。南通精实检测技术有限公司、江苏金太阳油脂有限公司成立时间较短，尚未开展业务，截止评估基准日，南通精实检测技术有限公司实收资本 20 万元，江苏金太阳油脂有限公司实收资本为零。

截至评估基准日，金太阳粮油股份有限公司拥有的参股公司概况如下：

金额单位：元

序号	企业名称	投资时间	持股比例	原始投资成本	减值准备	账面价值
1	江苏如东农村商业银行股份有限公司	2012 年 9 月	2.3125%	26,925,000.00	0.00	26,925,000.00

4. 企业经营概况

(1) 主营业务情况

被评估单位是一家集研发、生产、销售为一体的食用植物油企业。公司专注于健康、绿色、中高端类食用油研发与精深加工，现拥有“葵王”、“金太阳”、“地中海皇后”等多个品牌。公司目前产品结构以葵花籽油、菜籽油、大豆油为主，调和油、玉米油、橄榄油等其他油品为辅。根据产品规格的不同，公司产品可以划分为小包装、中包装、散油，其中散油为主。公司生产的一级葵花籽油是福临门、鲁花等国内知名品牌优选供应商，公司同时是中粮、恒大、中储粮等企业 OEM 战略合作企业。目前，公司拥有独立的压榨生产线、浸出生产线、精炼生产线、灌装生产线、注塑吹瓶生产线，设备和生产技术较为先进。

(2) 主要业务流程

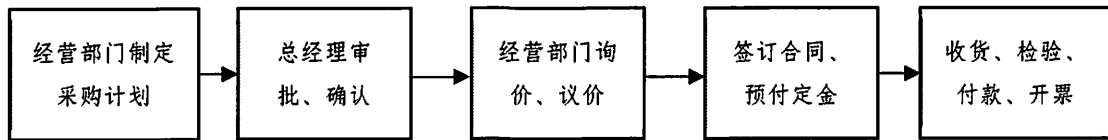
①销售流程

被评估单位采用直销和经销商销售结合的模式。直销模式销售流程主要为销售部门获得客户订货信息、签订合同、下达生产计划、验收入库、按合同约定方式提货或送货、出厂前检验、开票、发货、财务按合同收款等环节，还包括公司下达销售指标，由销售部门执行。经销商销售模式主要是公司依据经销商需求签订年度框架合同，并按照实际销售情况签订合同、付定金、安排配送、验收、付清余款、开发票。主要如下：



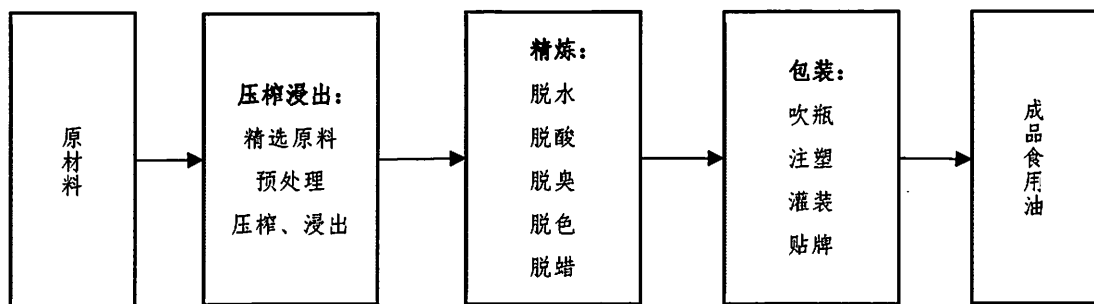
②采购流程

被评估单位采购包括采购计划制定、询价议价、签订合同和提货付款等步骤，主要采购流程如下：



③生产流程

公司的生产流程主要包括原材料压榨、浸出，原料油精炼、灌装等生产加工等流程，主要流程如下：



压榨流程

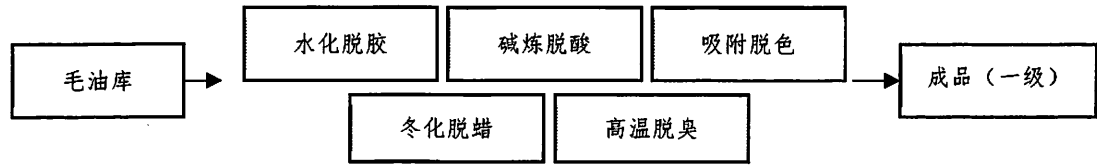
精选原料后，经去杂、去石等预处理后，将原料放入压榨机，借助机械力的作用，通过破碎、蒸炒、挤压，将油脂从油料中挤压出来得到压榨毛油（初榨毛油）和预榨后的饼（“预榨饼”、也做“初榨饼”）。之后，通过对压榨毛油进行二次压榨或者浸出后再次压榨，得到压榨油。预榨饼含油量较高，往往还需浸出工艺浸出毛油。

浸出流程

浸出流程应用化学萃取的原理，选用能够溶解油脂的有机溶剂，通过与油料的接触（浸泡或喷淋），使油料中的油脂被萃取出来，得到浸出毛油和粕。浸出毛油需要进一步精炼，得到可以食用的浸出油。

精炼流程

为清除压榨油或浸出油中所含固体杂质、游离脂肪酸、磷脂、胶质、蜡、色素、异味等，需要对油脂进行精炼。精炼过程需要经过“五脱”——脱胶、脱酸、脱色、脱蜡、脱臭，最终经过包装得到成品一级油。通过过滤、脱胶、脱酸的油称为半炼油。继而经过脱色、脱臭、冬化、脱蜡的油称为精炼油。



包装流程

包装流程是指将散油进行检验，然后经过调温、过滤、灌装、净含量检验等工序后，装箱入库的过程。

(3) 商业模式

① 采购模式

为保障生产运营高效、产品质量稳定，公司建立了完善的采购模式。公司采购部先对供应商进行审核和分类，根据生产经营需求专门负责制定采购计划，经总经理审批确认后，由采购部与合格供应商询价和议价，价格经总经理审批后确定，合同执行由采购部完成。合同签订后，一般采取预付定金的方式订货，供应商将货物运送到公司或指定的交货地点，由品管部对货物进行检测，在指定提货地点产生的运费由公司自行承担，随后办理入库。采购部按照约定取得采购发票，支付余款。

公司的原材料采购以原料油采购为主，此外还进行油菜籽采购。其中，原料油采购主要包括葵花籽毛油、非转基因菜籽毛油；油菜籽主要是供给初榨生产线的原料。

② 生产模式

为保障生产运营高效、产品质量稳定，公司建立了完善、严格的生产购模式。公司的生产可以分为自营生产和代加工生产两个部分。自营生产根据公司的销售计划、客户需求确定公司的生产计划，生产部门根据生产计划及时生产合格产品。代加工生产根据委托加工合同条款确定的产品质量、交货期限，生产部门组织生产合格产品。

③ 销售模式

公司销售主要通过小包装事业部、经营部共同完成，小包装事业部负责小包装油品销售，经营部负责散油和中包装油品销售。公司销售模式主要以下三种类型：

品牌销售：

分商超渠道和经销商渠道。商超渠道由公司直接供货到大润发、农工商、苏果等全国性连锁商超，在商超 A 类门店中有公司招收专职导购员负责门店销售，与消费者实施一对一销售模式，打品牌、展示形象。经销商渠道是通过经销商在

地方超商进行铺市服务、销售，通过经销商在各区域的网点完成市场铺市率及占有率。公司近年在电子商务上加大业务开拓。

精品油销售：

公司生产的精品葵花油等产品对外销售，因质量优于国标、工艺独特，成为国内几大知名品牌的供应商，销售地区覆盖江苏、上海、浙江、湖北、山东、广东等地。销售价格每天根据行情变化以及国内市场供需情况报总经理审批后，订立合同，约定质量、价格、结算方式、提货时间、运输方式、争议方式。合同执行人员负责跟进，发货数量、收货数量、开具发票、催收货款。

普通油销售及加工费收入：

普通油销售主要针对一些散油消费客户。加工费主要是利用公司品控管理的优势及灌装富余产能，为一些品牌油提供灌装服务。

(4) 主要资质、证书和荣誉

被评估单位及子公司取得的与经营相关的主要资质证书有食品生产许可证、工业产品生产许可证、食品经营许可证等。另外，被评估单位取得了中国质量认证中心颁发的《食品安全管理体系认证证书》、《职业健康安全管理体系认证证书》、《质量管理体系认证证书》。公司长期与行业内知名院校江南大学、江苏大学等合作，产学研相结合，实践中不断创新，开发出多项专利技术。公司“葵王”“金太阳”荣获“江苏名牌产品”称号，“葵王”属于南通市知名商标，“葵王”葵花籽食用油先后荣获 99 中国国际农业博览会名牌产品、第三届中国国际新技术名优产品博览会金牌奖、是中国粮食行业协会确认的放心油。

(5) 竞争优劣势

① 竞争优势

行业领先优势

被评估单位专注于食用油研发与生产，是国内独创工艺生产精品葵油的专业厂家，是新版国家葵花籽油标准起草单位。

规模与技术优势

被评估单位拥有精炼生产线、灌装生产线及配套的注塑吹瓶生产线，拥有独立的压榨生产线、浸出生产线。主要生产线采用先进的生产设备和工艺，2017 年公司调试成功新建炼油车间，生产线智能化程度高，实现了更高的生产控制水平。公司近年来已获多项专利。

品种和品质优势

被评估单位作为江苏省级农业产业化重点龙头企业，在保持传统产品加工项目的同时，相继开发出葵花籽油、亚麻籽油、茶籽油、稻米油、玉米胚芽油等绿色保健油品，目前产品已发展到 10 个系列，超过 60 个品种。公司“葵王”“金太阳”荣获“江苏名牌产品”称号，“葵王”属于南通市知名商标，“葵王”葵花籽食用油先后荣获 99 中国国际农业博览会名牌产品、第三届中国国际新技术名优产品博览会金牌奖、是中国粮食行业协会确认的放心油。公司注重产品品质。公司具有中国粮食业协会颁发 AAA 级信用等级证书。产品关键质量指标（酸值、过氧化值、色泽、反式脂肪酸、AOM 值、塑化剂、苯并比、冷冻试验等标准）均优于国家标准。

地理位置优势

被评估单位滨江临海，靠近南通兴东机场，距国际金融中心——上海仅一百多公里，南通至上海的高铁已开工建设，近期将有八大通道直达上海。江苏沿江沿海开发也将给公司带来发展机遇；葵花籽油等健康高端食用油的销售市场集中在东部地区。便利的交通运输条件节省了运输费用，降低了公司运营成本。

②竞争劣势

品牌知名度有待提升

我国食用植物油加工业行业集中度高，益海嘉里和中粮集团是我国最大的两家食用植物油加工企业，“多力”、“金龙鱼”、“福临门”、“鲁花”四大品牌占据了我国食用植物油大部分的市场份额。尽管被评估单位在江苏地区等地市场认可度较好，但与益海嘉里、中粮集团等国内较大的食用植物油加工企业相比在品牌知名度上都存在一定的差距。随着食用植物油行业竞争加剧，公司仍需要加强推广自有品牌。

管理能力较弱

随着公司的经营规模的不断扩大，公司在资源整合、市场开拓、区域经销商管理等方面对公司管理层提出了更高的要求，增大了公司管理与运作的难度。随着市场竞争日趋激烈，公司需提高管理能力，完善内控制度，加强销售团队，引入更多优秀职业经理人以及行业专家来完善公司治理结构。

5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
资产总计	58,018.78	64,852.60	64,179.31
负债合计	42,495.84	33,346.38	36,966.61

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
所有者权益合计	15,522.94	31,506.22	27,212.70
归属于母公司所有者权益合计	15,522.94	31,506.22	27,212.70

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
营业收入	144,037.93	149,549.13	93,879.74
利润总额	4,676.85	6,308.43	4,118.48
净利润	3,352.89	4,878.71	3,105.08
归属于母公司所有者的净利润	3,352.89	4,878.71	3,105.08

企业近两年一期（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
资产总计	53,711.81	59,224.48	61,036.58
负债合计	38,431.90	28,579.77	34,881.59
所有者权益合计	15,279.91	30,644.71	26,154.99

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
营业收入	138,391.70	148,300.78	93,309.83
利润总额	4,486.54	5,532.49	3,842.21
净利润	3,177.04	4,258.76	2,908.88

被评估单位 2016 年财务报表已经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告，近一年一期的财务报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权并对其进行增资。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人、被评估单位以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人外，资产评估委托合同中未约定其他的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据江苏省农垦农业发展股份有限公司《关于金太阳粮油股份有限公司股权并购项目立项的请示》，江苏省农垦农业发展股份有限公司拟收购金太阳粮油股份有限公司股权并对其进行增资，为此需要对金太阳粮油股份有限公司的股东全部

权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。该经济行为已经江苏省农垦集团有限公司《第三届董事会第九十九次会议决议》审议通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

本次评估对象为金太阳粮油股份有限公司的股东全部权益。截至评估基准日，金太阳粮油股份有限公司股权无质押事项。

本次评估范围为金太阳粮油股份有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值 610,365,838.88 元，总负债账面价值 348,815,901.84 元，所有者权益账面价值 261,549,937.04 元；合并报表总资产账面价值 641,793,146.23 元，总负债账面价值 369,666,141.13 元，所有者权益账面 272,127,005.10 元，归属于母公司所有者权益账面价值 272,127,005.10 元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

(二) 评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产。

流动资产主要包括货币资金、应收款项、预付款项、存货和其他流动资产。

可供出售金融资产为企业持有的江苏如东农村商业银行股份有限公司少数股权。企业将其拥有的该部分股权质押给南通鼎宏建筑材料有限公司，并签订了《股权质押最高额反担保合同》，担保的最高额为 3700 万元。

长期股权投资为企业直接控股的子公司 3 家。企业直接或间接控股的各级子公司共 4 家。

投资性房地产为外购的一间办公用房，共 1 项，账面原值 5,127,057.37 元，账面净值 4,709,437.69 元，建筑面积为 203.27 m²，已办理不动产权证。截至评估基准日，上述投资性房地产未设定抵押。

固定资产-房屋建筑物包括如东县岔河镇交通东路 33 号公司院内的生产用房及配套房屋、如东县掘港镇华荣·上海城 6 套住宅和 2 间商铺、如东县掘港镇黄海路 2 栋 1 号门面房等，共 38 项，账面原值 23,062,985.86 元，账面净值 14,944,463.06 元，建筑面积合计 29,834.11 m²，其中 37 项已办理房产证或不动产权证，其余 1 项因历史原因暂未办理房产证。未办理房产证的房屋为马路南线房屋，建筑面积 1428.86 m²。所有房产占用的土地均已取得土地使用权证。评估基准日时公司院内

的生产用房及配套房屋均处于正常使用状态，如东县掘港镇华荣·上海城 6 套住宅空置，如东县掘港镇华荣·上海城 2 间商铺和如东县掘港镇黄海路 2 栋 1 号门面房均处于出租状态。

固定资产-构筑物包括污水处理池、冷却池、凉棚、水塔、室外道路、围墙、码头等，共 35 项，账面原值 7,927,427.70 元，账面净值 5,582,521.47 元，其中盐水池和油脚池已拆除，其他构筑物均处于正常使用状态。

固定资产-设备包括机器设备、运输设备、电子及其他设备，共计 1292 台（套/辆），账面原值 118,146,035.65 元，账面净值 72,110,262.05 元，除 11 台（套/辆）设备待报废、3 台设备闲置之外，均处于正常使用状态。苏 F24681 货车证载权利人为南通市名特优农产品开发有限公司。该货车为产品运输配送便利，上牌于南通市名特优农产品开发有限公司，实际为被评估单位拥有和使用。

在建工程包括土建工程和设备安装工程，账面原值 4,476,579.78 元，账面净值 4,476,579.78 元。其中，土建工程共 3 项，主要为雨污分流工程和南装卸大棚项目；设备安装工程共 3 项，主要为灌装二车间（中包装）项目。

无形资产-土地使用权包括 3 项土地，账面原值 6,698,816.35 元，账面净值 5,233,913.51 元，面积合计 41,717.30 m²。均为出让取得的工业用地，均已办理国有土地使用证或不动产权证。截至评估基准日，上述土地使用权均未设定抵押。

无形资产-其他无形资产共计 49 项，包括外购软件 1 项、专利权 14 项、商标权 34 项，其中专利权 14 项、商标权 34 项在账面未反映。企业拥有的专利权、商标权清单如下：

专利权清单

专利号/申请号	专利名称	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
2016111352658	一种碱性陶瓷油脂脱酸剂的制备方法	2016/12/11	2018/2/27	发明	专利权维持
2017203224357	一种油料加工用双蛟龙连续分料装置	2017/3/30	2017/10/27	实用新型	专利权维持
2017203224554	一种油料加工用调质双蛟龙输送装置	2017/3/30	2017/10/27	实用新型	专利权维持
2017203224662	一种食用油精炼系统用蒸汽尾气回收利用装置	2017/3/30	2017/10/17	实用新型	专利权维持
2017301271448	食用油油桶（5L）	2017/4/17	2018/3/2	外观设计	专利权维持
2017301271452	食用油油桶（2L）	2017/4/17	2018/3/2	外观设计	专利权维持
2015202035819	一种吹扫废蒸汽回收利用装置	2015/4/8	2015/9/30	实用新型	专利权维持
2015202065180	浸出法制油高料层蒸脱机	2015/4/8	2015/9/30	实用新型	专利权维持
2015200501734	精炼食用油脱色脱臭真空设备	2015/1/26	2015/7/29	实用新型	专利权维持
2018210692036	一种燃气型滚筒炒籽机	2018/7/6		实用新型	初步审查
2017102268780	一种介电干燥处理提高冷榨菜籽出油率及其油品质的方法	2017/4/10		发明	等待实审提案
2015101603119	一种浓香菜籽油生产方法	2015/4/8		发明	驳回等复审请求
2015105185969	油脂的冷冻凝香方法	2015/8/24		发明	驳回等复审请求
2015105270069	色拉油精脱倒置方法	2015/8/26		发明	驳回等复审请求



其中 4 项发明专利、1 项实用新型专利尚未取得专利证书外，其余专利权均已取得专利证书，专利权人均均为金太阳粮油股份有限公司，无共有人。

商标权清单

注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	注册日期	有效期至
18168572	倍健倍康	倍健倍康	食用油脂；食用菜油；食用油；玉米油；芝麻油；食用棕榈油；食用橄榄油；干蔬菜；蛋；干食用菌/第 29 类	2016/12/7	2026/12/6
16942081	农园风光	农园风光	肉；鱼制食品；食用油脂；食用菜油；冬菇；蛋；食用油；玉米油；芝麻油；食用葵花籽油/第 29 类	2016/7/14	2026/7/13
8334929	万穗 TEN THOUSAND WHEAT	万穗 <i>Ten thousand wheat</i>	豆类粗粉；糕点用粉；谷类制品；米；面粉；去壳大麦；生糯粉；食用面粉；西米；玉米粉/第 30 类	2011/5/28	2021/5/27
8334902	万穗 TEN THOUSAND WHEAT	万穗 <i>Ten thousand wheat</i>	干蔬菜；萝卜干；食用菜油；食用葵花籽油；食用油；食用橄榄油；脱水菜；玉米油；芝麻油；腌制蔬菜/第 29 类	2011/9/21	2021/9/20
8334856	地中海皇后 MED QUEEN		可可油；食用菜油；食用葵花籽油；食用油；食用油脂；食用棕榈油；食用橄榄油；椰子油(脂)；玉米油；芝麻油/第 29 类	2011/9/14	2021/9/13
7901307	万万穗 TEN THOUSAND WHEAT	万万穗 <i>Ten thousand wheat</i>	谷类制品；米；面粉；去壳大麦；生糯粉；食用面粉；豆类粗粉；糕点用粉；西米；玉米粉/第 30 类	2011/1/7	2021/1/6
7861170	百岁之香 CENTENARY OF THE FRAGRANCE	百岁之香 <i>Centenary of the fragrance</i>	八宝饭；饼干；调味品；糕点；谷类制品；酱油；馒头；米；食用面粉；西米/第 30 类	2010/12/28	2020/12/27
7861155	百岁之乡 CENTENARY OF THE TOWNSHIP	百岁之乡 <i>Centenary of the township</i>	八宝饭；饼干；调味品；糕点；谷类制品；酱油；馒头；米；食用面粉；西米/第 30 类	2010/12/28	2020/12/27
7861128	米黄金 GOLD RICE	米黄金 <i>GOLD RICE</i>	干蔬菜；酱菜；食用葵花籽油；食用油；食用橄榄油；速冻方便菜肴；五香萝卜；芝麻油；腌豌豆；腌制蔬菜/第 29 类	2011/3/14	2021/3/13
7861052	百岁之乡 CENTENARY OF THE TOWNSHIP	百岁之乡 <i>Centenary of the township</i>	干蔬菜；酱菜；食用葵花籽油；食用油；食用橄榄油；速冻方便菜肴；五香萝卜；芝麻油；腌豌豆；腌制蔬菜/第 29 类	2011/3/14	2021/3/13

注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	注册日期	有效期至
6452552	葵王		食用油脂; 食用油; 芝麻油; 玉米油; 食用葵花籽油; 食用菜油; 食用橄榄油 油/第 29 类	2009/11/28	2019/11/27
5412553	图形商标		食用油脂; 食用菜油; 食用油; 玉米 油; 芝麻油; 食用橄榄油; 食用葵花 籽油; 食用棕榈油; 可可油; 椰子油/ 第 29 类	2009/5/7	2019/5/6
5041290	天润福		食用油脂; 食用菜子油; 食用油; 芝 麻油; 食用橄榄油; 食用葵花籽油; 食用棕榈油; 椰子油; 玉米油; 可可 油/第 29 类	2008/9/28	2028/9/27
5041288	大润福		食用油脂; 食用菜子油; 食用油; 芝 麻油; 食用橄榄油; 食用葵花籽油; 食用棕榈油; 椰子油; 玉米油; 可可 油/第 29 类	2008/9/28	2028/9/27
1943988	金太阳		食用油脂; 食用菜籽油; 食用油; 玉 米油; 芝麻油; 食用葵花籽油; 食用 猪油/第 29 类	2004/11/7	2024/11/6
24189678	米黄金		食用玉米油; 速冻蔬菜; 五香萝卜; 海带; 食用橄榄油; 食用芝麻油; 冻 干蔬菜; 鲜蛋; 食用油; 食用豆油 /第 29 类	2018/5/14	2028/5/13
21765627	健康护照		蛋; 食用油脂; 食用油; 食用葵花籽 油; 芝麻油; 制食用脂肪用脂肪物; 食用橄榄油; 食用菜油; 黄油/第 29 类	2018/2/7	2028/2/6
17958211	香灶坊		食用菜油; 食用油; 玉米油; 芝麻油; 食用棕榈油; 食用橄榄油; 干蔬菜; 蛋; 干食用菌; 食用油脂/第 29 类	2016/11/7	2026/11/6
17958167	葵王 KUI WANG OIL		食用油脂; 食用菜油; 食用油; 玉米 油; 芝麻油; 食用棕榈油; 食用橄榄 油; 干蔬菜; 蛋; 干食用菌/第 29 类	2016/11/7	2026/11/6
16942476	农园风光		谷粉制食品; 面条; 挂面; 糕点; 方便 面; 谷类制品; 玉米粉; 面粉; 人食用 的去壳谷物; 米/第 30 类	2016/7/14	2026/7/13
11682535	米茄莎		食用菜籽油; 食用葵花籽油; 食用油; 食用油脂; 食用猪油; 食用棕榈油; 食用橄榄油; 椰子油; 玉米油; 芝麻 油/第 29 类	2014/4/7	2024/4/6

注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	注册日期	有效期至
11220395	圣果树		食用油脂; 食用菜籽油; 食用油; 玉米油; 芝麻油; 食用棕榈油; 食用橄榄油; 食用猪油; 食用葵花籽油; 椰子油/第 29 类	2013/12/7	2023/12/6
8728115	葵王		八宝饭; 糕点; 谷类制品; 米; 米粉(粉状); 面粉; 面粉制品; 汤元粉; 以谷物为主的零食小吃/第 30 类	2011/12/14	2021/12/13
8453748	米白金 PLATINUM RICE		蛋; 酱菜; 牛奶制品; 肉; 食用葵花籽油; 食用油; 食用橄榄油; 鱼制食品; 芝麻油; 腌制蔬菜/第 29 类	2011/9/21	2021/9/20
7901289	万万穗 TEN THOUSAND WHEAT		干蔬菜; 萝卜干; 食用菜油; 食用葵花籽油; 食用油; 食用橄榄油; 脱水菜; 玉米油; 芝麻油; 腌制蔬菜/第 29 类	2011/3/14	2021/3/13
7861090	黄花郎		干蔬菜; 酱菜; 食用葵花籽油; 食用油; 食用橄榄油; 速冻方便菜肴; 五香萝卜; 芝麻油; 腌豌豆; 腌制蔬菜/第 29 类	2011/3/14	2021/3/13
7861068	百岁之香 CENTENARY OF THE FRAGRANCE		干蔬菜; 酱菜; 食用葵花籽油; 食用油; 食用橄榄油; 速冻方便菜肴; 五香萝卜; 芝麻油; 腌豌豆; 腌制蔬菜/第 29 类	2011/3/14	2021/3/13
7395693	地中海皇后 QMED		可可油; 食用菜子油; 食用葵花籽油; 食用油; 食用油脂; 食用棕榈果仁油; 食用橄榄油; 椰子油(脂); 玉米油; 芝麻油/第 29 类	2010/10/21	2020/10/20
6514027	玉满堂		食用淀粉; 糖; 豆粉/第 30 类	2010/3/28	2020/3/27
5412552	葵王子		食用油脂; 食用菜油; 食用油; 玉米油; 芝麻油; 食用橄榄油; 食用葵花籽油; 食用棕榈油; 可可油; 椰子油/第 29 类	2009/5/7	2019/5/6
5041289	第一嫂		食用油脂; 食用菜子油; 食用油; 芝麻油; 食用橄榄油; 食用葵花籽油; 食用棕榈油; 椰子油; 玉米油; 可可油/第 29 类	2008/9/28	2028/9/27
3326724	金星		酯; 醛; 染料制剂; 油酸; 柔软剂; 脂肪酸; 硬脂酸; 丁酯; 甘油酯/第 1 类	2004/8/21	2024/8/20

注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	注册日期	有效期至
1191746	中谷葵		食用油; 食用猪油; 食用菜油; 食用菜子油; 食用油脂; 芝麻油; 玉米油; 食用葵花籽油; 可可油; 椰子油/第 29 类	1998/7/14	2028/7/13
1185315	葵王		食用棕榈果仁油; 玉米油; 椰子油; 制面包片的含脂肪混合物; 制食用脂肪用的脂肪物; 食用油; 食用菜油; 芝麻油; 食用油脂/第 29 类	1998/6/21	2028/6/20

其中注册证号为 1943988 的商标处于撤销/无效宣告申请审查状态中, 其余商标均处于注册状态。上述商标均已取得商标注册证, 权利人均均为金太阳粮油股份有限公司公司, 无共有人。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为专利权 14 项、商标权 34 项。其中 4 项发明专利、1 项实用新型专利尚未取得专利证书外, 其余专利权均已取得专利证书。商标均已取得商标注册证, 除注册证号为 1943988 的商标处于撤销/无效宣告申请审查状态中, 其余商标均处于注册状态。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

根据评估目的, 本次评估选取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

本项目评估基准日是 2018 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 江苏省农垦农业发展股份有限公司《关于金太阳粮油股份有限公司股权并购项目立项的请示》;
2. 江苏省农垦集团有限公司《第三届董事会第九十九次会议决议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
4. 《中华人民共和国证券法》(根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(根据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正);
7. 《中华人民共和国专利法》(根据2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
8. 《中华人民共和国商标法》(根据2013年8月30日第十二届全国人大常委会第四次会议修正);
9. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
10. 《上市公司收购管理办法》(根据中国证券监督管理委员会令第108号修正);
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
12. 《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);
15. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

17. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号发布, 根据国务院令 第 588 号修正);
18. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64 号);
19. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
20. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委、财政部、证监会令 第 36 号);
21. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 第 512 号);
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据国务院令 第 691 号第二次修正);
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(根据财政部、国家税务总局令 第 65 号修正);
24. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局 财税[2016]36 号);
25. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);
26. 《企业会计准则——基本准则》(根据财政部令 第 76 号修正);
27. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34 号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36 号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
12. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44 号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49 号);

17. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51 号);
18. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53 号);
19. 其它相关行业规范。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 国有土地使用权出让合同;
3. 房屋所有权证;
4. 不动产权证书;
5. 车辆行驶证;
6. 专利证书;
7. 商标注册证;
8. 重要资产购置合同或凭证;
9. 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》;
2. 机械工业出版社出版的《机电产品价格信息查询系统》、《机电产品报价手册》、《机电设备评估价格信息》;
3. “中国汽车网”、“易车网”、“太平洋电脑网”、“中关村在线”等网站中的设备价格信息;
4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
5. 《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号);
6. 《省住房城乡建设厅关于建筑业增值税计价政策调整的通知》(建办标〔2018〕20 号);
7. 《江苏省建设工程费用定额》(2014 年版);
8. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
9. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014 年);
10. 《江苏省安装工程计价定额》(2014 年);
11. 江苏省工程造价信息网;
12. 企业提供的相关工程预决算资料;
13. 江苏土地市场网公布的土地成交案例;
14. 中国城市地价动态监测网;

15. 企业提供的部分合同、协议等；
16. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
17. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
18. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
19. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
20. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术统计资料；
7. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债及重要的表外资产可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：由于难以找到足够的与被评估企业经营业务和规模类似的同行业可比上市公司或可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

1. 经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i —未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_n —详细预测期末年的预期企业自由现金流量；

r —折现率；

n —详细预测期；

i —详细预测期第 i 年；

g —详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量 = 净利润 + 税后的付息债务利息 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中： R_e —权益资本成本；

R_d —付息债务资本成本；

E —权益的市场价值；

D —付息债务的市场价值；

T —企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中： R_f —无风险利率；

β —权益的系统性风险系数；

MRP —市场风险溢价；

R_c —企业特定风险调整系数。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2022 年 12 月 31 日截止，2023 年起进入永续期。

（4）收益预测口径

为更好地分析被评估单位及其下属企业历史的整体盈利能力水平和发展趋势，进而对未来作出预测，本次采用合并报表口径进行收益预测和收益法评估。

2. 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收票据及应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

（2）应收款项

包括应收票据及应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。

（4）存货

包括原材料、产成品（库存商品）、发出商品。

对于原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值。

对于产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；勉强能销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；滞销、积压、降价销售产品，应根据其可收回净收益确定评估值。对于产成品中的包材，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值。

对于发出商品，根据合同实际不含税销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值。

（5）其他流动资产

在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

2. 可供出售金融资产

对于被评估单位对江苏如东农村商业银行股份有限公司的少数股权投资，本次采用交易案例比较法进行评估。

评估值=如东农商行评估基准日每股净资产（归属于母公司所有者权益）×可比公司调整后价值乘数（P/B）×持股数量。

3. 长期股权投资

对于控股的长期股权投资，通过对被投资企业进行整体评估，然后以被投资企业股东权益价值乘以持股比例确定评估值。

4. 投资性房地产

对于用于出租获取租金收益的投资性房地产，由于该房地产可获取同类房地产的交易案例，且有租约，故采用收益法和市场法评估。

(1) 收益法通过预测评估对象未来收益期限内各年的净收益，并采用适当的折现率折现并相加，得到评估值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：V—评估值；

r—折现率；

n—收益年期；

F_i—未来第 i 年的预期净收益额。

上式中，净收益的计算公式如下：

净收益=有效毛收入—运营费用

 =潜在毛租金收入—空置和收租损失+其他收入—运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、土地使用税、税金及附加等。

(2) 市场法通过搜集分析市场交易资料，从中选取若干与评估对象处于同一供需圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相类似的房地产交易案例作为可比实例，通过对其交易情况、交易日期、区位状况、权益状况和实物状况进行比较修正后，求取估价对象的比准单价，基本公式如下：

比准单价=可比实例交易单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

在选取的交易案例的平均比准单价基础上，结合评估对象的面积确定评估值。

5. 固定资产

(1) 房屋建筑物类

对于生产性的房屋建筑物和构筑物,采用成本法评估;对于住宅和商业用房,采用市场法评估。

①成本法

成本法评估的基本公式如下:

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

A.重置成本的确定

重置成本=含税建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号),自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税税额。

B.综合成新率的确定

综合成新率根据年限法理论成新率和勘察打分法成新率加权平均确定,计算公式如下:

$$\text{综合成新率} = \text{年限法理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察打分法成新率} \times \text{权重}$$

其中:

$$\text{年限法理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{勘察打分法成新率} = (\text{结构评分} \times \text{权重} + \text{装修评分} \times \text{权重} + \text{设备评分} \times \text{权重}) \div 100 \times 100\%$$

②市场法

市场法通过搜集分析市场交易资料,从中选取若干与评估对象处于同一供需圈内,并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相类似的房地产交易案例作为可比实例,通过对其交易情况、交易日期、区位状况、权益状况和实物状况进行比较修正后,求取估价对象的比准单价,基本公式如下:

$$\text{比准单价} = \text{可比实例交易单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数}$$

在选取的交易案例的平均比准单价基础上,结合评估对象的面积确定评估值。

(2) 设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用成本法评估,基本公式如下:

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

①重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号),对于增值税一般纳税人,购置符合增值税抵扣条件的设备,设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

A. 机器设备

机器设备重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价+运杂费+安装费+基础费+其它合理费用+资金成本
—可抵扣增值税额

B. 运输设备

运输设备重置成本计算公式如下:

重置成本=车辆现价+车辆购置税+其它合理费用—可抵扣增值税额

C. 电子及其他设备

电子及其他设备重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价—可抵扣增值税额

② 综合成新率的确定

A. 机器设备

对于价值量较大的机器设备,在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终确定设备的综合成新率,计算公式如下:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

其中:

$$\text{理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{调整系数} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

各项调整因素包括设备的原始制造质量(K1)、维护保养情况(K2)、设备的运行状态及故障频率(K3)、设备的利用率(K4)、设备的环境状况(K5)。

B. 运输设备

对于运输设备,鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快,而后衰减速度逐渐放缓的特征,故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》(载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期)中提出的方法,在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终确定综合成新率,计算公式如下:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

其中:

$$\text{理论成新率} = (1 - d)^n \times 100\%$$

式中: $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1 - d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济使用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

调整系数 = $K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

各项调整因素包括车辆的原始制造质量 (K1)、维护保养情况 (K2)、车况及运行状态 (K3)、车辆利用率 (K4)、停放环境状况 (K5)。

C. 电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

对于部分购置日期较早的车辆，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

6. 在建工程

对于开工时间距基准日一年内的在建工程项目，在核实后的账面值基础上，按剔除其中不合理支出后的余额确定评估值。

7. 无形资产

(1) 土地使用权

对于土地使用权，本次采用市场比较法评估。

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等差异因素修正，以此评估待估宗地价值的方法，基本公式如下：

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：P—待估宗地评估值；

P_b —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

(2) 其他无形资产——软件类

对于外购软件，采用市场法评估。对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值。

(3) 其他无形资产——技术类

对于专利权，本次采用收益法（收入分成法）进行评估，采用收入分成率估算技术类无形资产对销售收入的贡献额，选取恰当的折现率折为现值并相加，以此作为技术类无形资产的评估值，基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i \times K_i \times (1 - T_i) \times (1 - S_i)}{(1 + r)^i}$$

其中：V—技术评估值；
 r—技术的折现率；
 n—技术的经济寿命年限；
 F_i—未来第 i 期与技术相关的预期营业收入；
 K_i—未来第 i 期的技术的收入分成率；
 T_i—未来第 i 期的企业所得税税率；
 S_i—未来第 i 期的技术先进性折减率。

(4) 其他无形资产——商标

对于商标，本次采用收益法（收入分成法）进行评估，采用收入分成率估算商标对销售收入的贡献额，选取恰当的折现率折为现值并相加，以此作为商标的评估值，基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i \times K \times (1 - T_i)}{(1 + r)^i}$$

其中：V—商标评估值；
 r—商标的折现率；
 n—商标的经济寿命年限；
 F_i—未来第 i 期与商标相关的预期营业收入；
 K_i—未来第 i 期的商标的收入分成率；
 T_i—未来第 i 期的企业所得税税率。

8. 递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

9. 其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

10. 负债

评估范围内的负债包括短期借款、应付票据及应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延收益，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，编制资产评估计划。

（二）前期准备

1. 制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单。

2. 组建评估团队

根据评估计划和评估方案，结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，组建评估团队，配备相关专业的资产评估专业人员。

3. 布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时，指导被评估单位人员按要求填报《资产评估申报表》，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备本次资产评估所需的其他相关资料。

（三）资产核实及现场尽职调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

（2）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取相应的现场调查手段。

(3) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

(4) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各项资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

(2) 被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

(3) 被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

(4) 被评估单位经营计划、发展规划和收益预测资料；

(5) 影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料；

(6) 被评估单位所在行业现状与发展前景资料；

(7) 可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者股权交易价格等资料；

(8) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(五) 评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

初步资产评估报告经我公司内部审核程序进行修改和完善，形成资产评估报告征求意见稿提交客户进行沟通，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交资产评估报告正式稿。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

9.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前基本保持一致,不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响;

10.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字资产评估师及本评估机构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、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估,被评估单位评估基准日总资产账面价值为 61,036.58 万元,评估价值 75,151.07 万元,增值额 14,114.49 万元,增值率 23.12%;总负债账面价值 34,881.59 万元,评估价值 34,360.78 万元,减值额 520.81 万元,减值率 1.49%;所有者权益(净资产)账面价值 26,154.99 万元,评估价值 40,790.29 万元,增值额 14,635.30 万元,增值率 55.96%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 8 月 31 日

金额单位: 人民币万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	47,240.57	48,180.34	939.77	1.99
2	非流动资产	13,796.01	26,970.73	13,174.72	95.50
3	可供出售金融资产	2,692.50	5,800.86	3,108.36	115.45
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	38.94	3,092.32	3,053.38	7,842.18
7	投资性房地产	470.94	606.79	135.85	28.85
8	固定资产	9,263.72	12,235.94	2,972.22	32.08
9	在建工程	447.66	447.66	-	-
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	538.02	4,442.93	3,904.91	725.79
15	开发支出	-	-	-	

序号	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%
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	164.62	164.62	-	-
19	其他非流动资产	179.61	179.61	-	-
20	资产总计	61,036.58	75,151.07	14,114.49	23.12
21	流动负债	34,187.18	34,187.18	-	-
22	非流动负债	694.41	173.60	-520.81	-75.00
23	负债合计	34,881.59	34,360.78	-520.81	-1.49
24	所有者权益（净资产）	26,154.99	40,790.29	14,635.30	55.96

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 60,432.65 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 34,277.66 万元，增值率 131.06%；比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 33,219.95 万元，增值率 122.08%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 40,790.29 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 60,432.65 万元，两者相差 19,642.36 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种评估方法对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的经营资质、客户资源、服务能力、人才团队、品牌优势等不可确指的商誉等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面地反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定差异。

被评估单位专注于健康、绿色、非转基因中高端类食用油研发与精深加工，与中粮、恒大、中储粮、鲁花等国内十大知名企业建立了长期良好的合作关系。作为江苏省级农业产业化重点龙头企业，公司“葵王”“金太阳”荣获“江苏名牌产品”称号，“葵王”属于南通市知名商标，“葵王”葵花籽食用油先后荣获 99 中国国际农业博览会名牌产品、第三届中国国际新技术名优产品博览会金牌奖、是中国粮食行业协会确认的放心油。公司具有中国粮食业协会颁发的 AAA 级信用等级证书。被评估单位及子公司取得的与经营相关的主要资质证书有食品生产许可证、工业产品生产许可证、食品经营许可证等。另外，被评估单位取得了中国质

量认证中心颁发的《食品安全管理体系认证证书》、《职业健康安全管理体系认证证书》、《质量管理体系认证证书》。2018 年公司获得农业农村部国家油菜籽加工技术研发中心的称号。企业的主要价值除固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业拥有的经营资质、客户资源、服务能力、人才团队、品牌优势等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，但不能完全体现各单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法评估的价值内涵包括企业不可辨认的无形资产，所以评估结果比资产基础法高。

鉴于本次评估目的，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 60,432.65 万元，大写陆亿零肆佰叁拾贰万陆仟伍佰元整。

本评估报告没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日。

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特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、截至评估基准日，被评估单位存在如下产权瑕疵事项：

（1）金太阳粮油股份有限公司申报的马路南线房屋，涉及建筑面积 1,428.86 平方米，因历史原因暂未办理房产证，房屋建筑面积由被评估单位申报并经评估人员现场复核。金太阳粮油股份有限公司承诺申报的房屋资产为其实际所有。本次评估根据被评估单位申报列入评估范围，申报未办理权属证明的房屋具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ²
1	马路南线房屋	砖混	2009/12/31	1,428.86

上述房屋评估值中未包含相关规费，本次评估结论中亦未考虑未办理权属证明房屋在未来取得权属证明过程中可能存在的面积差异和需交纳的各项税费对评估结论的影响。

(2) 金太阳粮油股份有限公司购置的苏 F24681 货车证载权利人为南通市名特优农产品开发有限公司。该货车为产品运输配送便利，上牌于南通市名特优农产品开发有限公司，实际为被评估单位拥有和使用。

2、截至评估基准日，被评估单位及其子公司存在如下抵押事项：

(1) 金太阳粮油股份有限公司将掘港镇黄海路 2 栋 1 号（101 室现 8 号楼）“如东房权证掘港字第 1620310 号”房屋所有权证（建筑面积 79.73 m²）和“东国用（2016）第 100149 号”土地使用权（面积 13.8 m²）、掘港镇青园北路 21 号华荣·上海城 1-11 号“如东房权证掘港字第 1620312-1 号”房屋所有权证（建筑面积 62.53 m²）和“东国用（2016）第 100144 号”土地使用权（面积 7.08 m²）、掘港镇青园北路 21 号华荣·上海城 1-12 号“如东房权证掘港字第 1620312-2 号”房屋所有权证（建筑面积 58.84 m²）和“东国用（2016）第 100143 号”土地使用权（面积 6.66 m²）一并抵押给中国农业发展银行如东县支行用于公司借款，并签订了《最高额抵押合同》（编号：32060004-2017 年东（抵）字 0004 号），抵押金额为人民币 495.00 万元，债务履行期限为 2017 年 8 月 15 日至 2020 年 8 月 14 日止。

(2) 江苏金阳光粮油工业有限公司于 2018 年 6 月 23 日与江苏大丰农村商业银行股份有限公司签订了“（公司一部）农商高借字（2018）第 054 号”《企业最高额借款合同》（以下称主合同），借款期限为 2018 年 6 月 23 日至 2023 年 6 月 5 日，借款金额 1000 万元，同时签订了“（公司一部）农商高抵字（2018）第 054-1 号”《企业最高额抵押合同》，为主合同债务提供最高限额为人民币 2,097.34 万元的担保，由金太阳粮油股份有限公司提供连带责任保证担保，由江苏金阳光粮油工业有限公司提供房地产的抵押担保，抵押物明细如下：

① “大土（10）国用（2004）第 080 号”土地使用权（面积 16,208.2 m²）及其地上的“大丰房权证大桥字第 20040997 号”、“大丰房权证大桥字第 20040998 号”、“大丰房权证大桥字第 201413820 号”的房屋所有权（2 幢至 9 幢的房屋，总建筑面积 3,744.31 m²）抵押金额为人民币 480.67 万元，。

② “大土（10）国用（2005）第 024 号”土地使用权（面积 34,757.00 m²）及其地上的“大丰房权证大桥字第 201413818 号”、“大丰房权证大桥字第 201413817 号”的房屋所有权（10 幢和 12 幢的房屋，总建筑面积 4,457.22 m²），抵押金额为人民币 943.09 万元。

③“大土(10)国用(2011)第 005 号”土地使用权(面积 30,124.00 m²)及其地上的“大丰房权证大桥字第 201413819 号”的房屋所有权(11 幢的房屋,总建筑面积 2,289.17 m²),抵押金额为人民币 673.58 万元。

3、截至评估基准日,被评估单位及其子公司存在如下质押事项:

(1)金太阳粮油股份有限公司于 2018 年 7 月 30 日与江苏如东农村商业银行股份有限公司签订了“苏东农商高借字[2018]第 0730161601 号”《最高额流动资金借款合同》,借款期限自 2018 年 7 月 30 日至 2021 年 7 月 29 日,借款金额 3700 万元。南通鼎宏建筑材料有限公司为金太阳粮油股份有限公司提供保证担保,并签订了“苏东农商高保字[2018]第 0730161601 号”《最高额保证合同》,所担保债权之最高额为 3700 万元。同时,金太阳粮油股份有限公司将其拥有的江苏如东农村商业银行股份有限公司 1850 万股股权质押给南通鼎宏建筑材料有限公司,并签订了《股权质押最高额反担保合同》,担保的最高额为 3700 万元。

(2)江苏金阳光粮油工业有限公司与招商银行南通分行签订了《国内保理业务协议》(编号:2041180710),江苏金阳光粮油工业有限公司向招商银行南通分行融资 2000 万元,融资期限 2018 年 7 月 17 日至 2019 年 6 月 24 日,融资利率:年息 3.915%。江苏金阳光粮油工业有限公司以应收金太阳粮油股份有限公司债权 21,002,296.85 元作为质押。

本次评估未考虑上述抵押、质押事项对评估结论可能带来的影响。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、2014 年 6 月,因买卖合同纠纷,被评估单位向江苏省如东县人民法院提起诉讼,请求法院依法判盐城广达塑业有限公司因其提供不合格的产品给原告所造成的经济损失计人民币 590,150.00 元。目前,案件尚处于审理状态中。截至评估基准日,被评估单位应付账款-盐城广达塑业有限公司账面余额 785,037.56 元。本次评估根据实际情况,按该项应付账款预计仍需支付的金额确定评估值,即评估值为 785,037.56 元。

2、2015 年 11 月,因保证合同纠纷,被评估单位向江苏省如东县人民法院提起诉讼,请求江苏苏通茧丝绸有限公司(以下简称“苏通茧丝绸”)偿还被评估单位为其履行担保义务向中国建设银行股份有限公司如东支行代偿的人民币 2,000,000.00 元,并支付律师费人民币 50,000.00 元。诉讼期间被评估单位另代偿苏通茧丝绸的借款 4,500,000.00 元,故诉讼请求金额增加至 6,500,000.00 元。2016 年 2 月 29 日,江苏省如东县人民法院出具《民事调解书》((2015)东商初字第 01043 号),双方当事人达成以下协议:被告苏通茧丝绸偿还原告金太阳粮油股份有限公

司代偿款 6,500,000.00 元,并支付利息 51,287.717 元及律师费 110,000.00 元,合计人民币 6,661,287.717 元。上述款项中 5,200,000.00 元由苏通茧丝绸以位于如东县掘港镇江海西路 20 号的房屋拆迁款支付,个人卡支付 406,000.00 元,剩余款项 1,055,287.717 元目前尚未支付。后由于苏通茧丝绸未继续履行还款义务,中国建设银行股份有限公司向如东县人民法院起诉要求被评估单位代为偿还剩余借款本金 2,264,750.41 元并支付利息 538,630.93 元,如东县人民法院出具《民事调解书》((2016)苏 0623 民初 1122 号),双方达成和解协议:若被评估单位代偿苏通茧丝绸的借款 2,264,750.41 元,则免除在法院民事调解书下的剩余连带责任保证。2017 年 7 月,被评估单位代苏通茧丝绸偿还借款 2,264,750.41 元。2017 年 8 月 3 日,苏通茧丝绸尚欠被评估单位的代偿款项由苏通茧丝绸实际控制人签订还款承诺书,目前剩余款项尚未还给被评估单位。截至评估基准日,被评估单位其他应收款-江苏苏通茧丝绸有限公司账面余额 382,797.39 元,计提坏账准备 38,279.74 元。本次评估根据实际情况,对该项应收账款预计风险损失 38,279.74 元,并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值,即评估值为 344,517.65 元。

3、2017 年 7 月,因买卖合同纠纷,被评估单位向江苏省南通经济技术开发区人民法院提起诉讼,请求法院判令江苏乐天玛特商业有限公司支付货款人民币 459,088.97 元、律师费 18,000.00 元、并承担全部诉讼费用。2018 年 9 月 4 日,江苏省南通经济技术开发区人民法院出具《民事调解书》((2018)苏 0691 民初 1485 号),双方当事人达成以下协议:被告江苏乐天玛特商业有限公司于 2018 年 10 月 25 日前一次性付给原告金太阳粮油股份有限公司货款 350,000.00 元。截至评估基准日,被评估单位应收账款-江苏乐天玛特商业有限公司账面余额 462,046.79 元,计提坏账准备 462,046.79 元。本次评估根据实际情况,由于江苏乐天玛特商业有限公司经营异常,无法追索到相关责任人,预计无法收回,对该项应收账款预计风险损失 462,046.79 元,并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值,即该项应收账款评估值为零。

4、2018 年 3 月,因产品生产者责任纠纷,伍少红向南宁市良庆区人民法院提起诉讼,请求法院判令金太阳粮油股份有限公司、金利油脂(苏州)有限公司和江苏金洲粮油食品有限公司三被告支付赔偿金人民币 7,140.00 元。2018 年 6 月 27 日,南宁市良庆区人民法院出具《民事判决书》((2018)桂 0108 民初 569 号),判令金太阳粮油股份有限公司于判决生效之日起 7 日内向伍少红支付赔偿金 7,140.00 元。截至评估基准日,被评估单位尚未支付该笔款项。

5、2018 年 3 月,因产品生产者责任纠纷,伍少红向南宁市良庆区人民法院提起诉讼,请求法院判令金太阳粮油股份有限公司、金利油脂(苏州)有限公司和江苏金洲粮油食品有限公司三被告支付赔偿金人民币 2,400.00 元。2018 年 6 月 27

日，南宁市良庆区人民法院出具《民事判决书》((2018)桂 0108 民初 567 号)，判令金太阳粮油股份有限公司于判决生效之日起 7 日内向伍少红支付赔偿金 2,400.00 元。截至评估基准日，被评估单位尚未支付该笔款项。

6、2018 年 3 月，因产品生产者责任纠纷，覃雪梅向南宁市良庆区人民法院提起诉讼，请求法院判令金太阳粮油股份有限公司、金利油脂（苏州）有限公司和江苏金洲粮油食品有限公司三被告支付赔偿金人民币 8,330.00 元。2018 年 6 月 27 日，南宁市良庆区人民法院出具《民事判决书》((2018)桂 0108 民初 563 号)，判令金太阳粮油股份有限公司于判决生效之日起 7 日内向覃雪梅支付赔偿金 7,140.00 元。截至评估基准日，被评估单位尚未支付该笔款项。

7、2018 年 3 月，因产品生产者责任纠纷，伍嘉欣向南宁市良庆区人民法院提起诉讼，请求法院判令金太阳粮油股份有限公司、金利油脂（苏州）有限公司和江苏金洲粮油食品有限公司三被告支付赔偿金人民币 3,264.00 元。2018 年 6 月 27 日，南宁市良庆区人民法院出具《民事判决书》((2018)桂 0108 民初 566 号)，判令金太阳粮油股份有限公司于判决生效之日起 7 日内向伍嘉欣支付赔偿金 1,088.00 元。截至评估基准日，被评估单位尚未支付该笔款项。

8、2018 年 3 月，因产品生产者责任纠纷，张玉君向南宁市良庆区人民法院提起诉讼，请求法院判令金太阳粮油股份有限公司、金利油脂（苏州）有限公司和江苏金洲粮油食品有限公司三被告支付赔偿金人民币 4,800.00 元。2018 年 6 月 27 日，南宁市良庆区人民法院出具《民事判决书》((2018)桂 0108 民初 574 号)，判令金太阳粮油股份有限公司于判决生效之日起 7 日内向张玉君支付赔偿金 4,800.00 元。截至评估基准日，被评估单位尚未支付该笔款项。

9、2018 年 3 月，因产品生产者责任纠纷，张玉君向南宁市良庆区人民法院提起诉讼，请求法院判令金太阳粮油股份有限公司、金利油脂（苏州）有限公司和江苏金洲粮油食品有限公司三被告支付赔偿金人民币 11,900.00 元。2018 年 6 月 27 日，南宁市良庆区人民法院出具《民事判决书》((2018)桂 0108 民初 572 号)，判令金太阳粮油股份有限公司于判决生效之日起 7 日内向张玉君支付赔偿金 10,710.00 元。截至评估基准日，被评估单位尚未支付该笔款项。

10、2018 年 3 月，因产品生产者责任纠纷，张文彬向南宁市良庆区人民法院提起诉讼，请求法院判令金太阳粮油股份有限公司、金利油脂（苏州）有限公司和江苏金洲粮油食品有限公司三被告支付赔偿金人民币 14,400.00 元。2018 年 6 月 27 日，南宁市良庆区人民法院出具《民事判决书》((2018)桂 0108 民初 573 号)，判令金太阳粮油股份有限公司于判决生效之日起 7 日内向张文彬支付赔偿金 14,400.00 元。截至评估基准日，被评估单位尚未支付该笔款项。

11、2018年3月，因产品生产者责任纠纷，张群向南宁市良庆区人民法院提起诉讼，请求法院判令金太阳粮油股份有限公司、金利油脂（苏州）有限公司和江苏金洲粮油食品有限公司三被告支付赔偿金人民币21,420.00元。2018年6月27日，南宁市良庆区人民法院出具《民事判决书》（（2018）桂0108民初571号），判令金太阳粮油股份有限公司于判决生效之日起7日内向张群支付赔偿金21,420.00元。截至评估基准日，被评估单位尚未支付该笔款项。

诉讼事项中第4项至第11项责任纠纷系涉案产品未标识配料的添加量或含量等标识原因造成，均为被评估单位为恒大粮油集团有限公司的代加工产品。被评估单位与恒大粮油集团有限公司（以下简称恒大）的代加工协议上约定恒大自行设计符合国家相关的法律法规包装，恒大依据国家标准和规定使用包材上的标识信息，如标贴信息违反国家标准和规定，造成的经济损失由恒大承担。故被评估单位对上述款项未予支付。根据被评估单位提供的代加工协议和相关情况说明，本次评估中未考虑该部分款项影响。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

本次评估未发现对外担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

（七）本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（八）其他需要说明的事项

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能因得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告经资产评估师签字、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 2018 年 10 月 15 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

资产评估机构：江苏金证通资产评估房地产估价有限公司



法定代表人：王顺林

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告日：2018 年 10 月 15 日

地址：南京市鼓楼区集庆门大街 272 号苏宁慧谷 E07-2 栋 1104-1105 室
邮编：210036 电话：025-83723371 传真：025-85653872

附 件

- 附件一、 经济行为文件
- 附件二、 被评估单位专项审计报告
- 附件三、 委托人和被评估单位营业执照
- 附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五、 委托人和相关当事人的承诺函
- 附件六、 签名资产评估师的承诺函
- 附件七、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司营业执照副本
- 附件八、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司资产评估资格证明文件
- 附件九、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司证券期货相关评估资格证明
文件
- 附件十、 签名资产评估师资格证明文件