

北京中同华资产评估有限公司

关于《关于东方集团股份有限公司2021年年度报告的信息披露监管工作函》涉及的厦门银祥油脂评估大幅溢价的原因及合理性问题的核查意见

上海证券交易所：

根据贵所出具的《关于东方集团股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2022】0466 号）的要求，北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“评估师”）对相关事项进行了认真核查，现将有关事项说明如下：

问题 9. 关于收购厦门银祥油脂。年报披露，报告期内，公司子公司东方银祥油脂收购关联方厦门银祥投资咨询有限公司（以下简称银祥投资）持有的厦门银祥油脂有限公司（以下简称厦门银祥油脂）100%股权。标的资产以收益法评估，评估结果为-300 万元。据此，双方确定 100%股权的交易价格为 1 元。关注到，标的资产截至收购日账面净资产为-4.36 亿元，收购形成商誉 3.98 亿元。同时，厦门银祥油脂于协议约定基准日对厦门银祥投资咨询有限公司存在其他应收款 3.32 亿元，由银祥投资按其每年利润分配的 70%偿还。

【回复】

（1）说明厦门银祥油脂评估大幅溢价的原因及合理性。

厦门银祥油脂有限公司（以下简称“厦门银祥油脂”）成立于 2010 年 6 月 30 日，原隶属于厦门银祥集团有限公司（以下简称“银祥集团”），目前主营业务为油菜籽加工生产业务，主要为代厦门东方银祥油脂有限公司（以下简称“东方银祥油脂”）加工进口油菜籽。

厦门银祥油脂截至评估基准日 2011 年 4 月 30 日账面净资产为-40,952.18 万元，净资产为负主要是由于历史年度（2019 年以前）厦门银祥油脂原股东经营



不善造成的。从 2019 年开始，厦门银祥油脂改变了原有自营菜籽生产、销售业务模式，充分发挥其在油脂加工业务方面的优势，优化产业结构，主营业务转变为菜籽代工业务。其在油脂加工方面的优势和核心竞争力主要体现在以下方面：①地处厦门沿海，具备物流优势，可以从国外进口菜籽等农产品；②拥有年产 45 万吨油菜籽加工生产线，是菜籽和大豆双榨生产系统；③全国“50 强”食用油加工企业，全国“10 强”菜籽油加工企业；④拥有农业转基因生物安全加工许可证；⑤郑商所菜粕、菜籽油指定期货交割库，拥有 4.4 万吨立筒仓、5.2 万吨油罐、4 万吨的粕库，具有很好的仓储能力；⑥拥有浓香油生产车间和菜籽脱皮技术，可生产高附加值菜油和菜粕产品。

从 2019 年下半年开始，厦门银祥油脂主要代东方银祥油脂加工进口油菜籽，通过加工业务获取稳定的收益，2019 年度和 2020 年度代加工量分别为 27.88 万吨和 44.36 万吨，实现代工收入分别为 4,885.41 万元和 9,574.37 万元，代加工业务实现毛利分别为 469.23 万元和 1,950.57 万元。其收益主要来源于加工费，此外其他业务收入还包括蒸汽销售业务、交割库的仓储费收入、仓库租金收入等，经营性资产的未来获利能力较稳健。

因此，本次评估通过预测厦门银祥油脂客观的油脂加工业务收益及各项成本费用，采用现金流折现后，最终得出厦门银祥油脂于基准日的股权价值。收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，厦门银祥油脂目前生产模式为从事进口油菜籽的加工业务，加工费收益稳定，收益法评估结果合理体现了厦门银祥油脂基于目前商业模式下的获利能力，高溢价与厦门银祥油脂的获利能力是匹配的。

核查意见：

经核查，我们认为厦门银祥油脂评估大幅溢价的原因是由于厦门银祥油脂公司所从事的进口菜籽加工业务收益稳定，经营性资产的未来获利能力较强，收益法评估结果合理体现了被评估企业基于目前商业模式下的获利能力，评估结果是合理的。

（此页无正文，为《北京中同华资产评估有限公司《关于东方集团股份有限公司2021 年年度报告的信息披露监管工作函》涉及的厦门银祥油脂评估大幅溢价的原因及合理性问题的核查意见》之盖章页）

北京中同华资产评估有限公司
2022年6月10日



有限公司