

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市农产品股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
云南东盟国际农产品物流有限公司
股东全部权益价值

评估报告

鹏信资评报字[2017]第 S087 号

评估基准日：2017 年 7 月 31 日

评估报告日：2017 年 10 月 23 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

评估报告目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	1
评估报告正文	1
一、委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者	1
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	15
评估报告附件	17

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的相关规定以及我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》相关约定，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、评估对象和评估范围所涉及的有关经济主体之资产、负债清单、相关财务数据、相关经营数据或与经营有关的资料、评估对象及其相关的资产之法律权属资料等均由委托方、被评估企业及其有关经济主体（以下统称“资料提供者”）申报或提供并经其签章或其他方式确认；我们形成的专业意见和评估报告在很大程度上依赖资料提供者所提供的资料，该等资料之真实性、合法性、完整性和有效性是资料提供者的责任，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、除按照我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》收取约定的评估服务费用外，我们与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、我们已经履行了包括对评估报告中的评估对象及其所涉及的主要资产进行相应现场调查在内的必要评估程序；现场调查的方式包括现场询问、发函函证、现场核对、现场监盘、现场观察、现场查阅等；除委托方和相关当事方向我们特别说明外，对评估对象及其所涉及的相关资产之内部结构、品质、功效等以及在正常条件下无法观察的实物资产或构成实物资产的某个部分（如埋藏在地下的基础、管线等），我们均视同是正常存在、持有并使用，但我们对此并不提供任何保证。

五、我们已对评估对象及其所涉及的相关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，并对已关注和查验的法律权属状况进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善法律权属以满足出具评估报告的要求；对评估对象及其所涉及的相关资产之法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围和能力，因此，我们不对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属提供任何保证。

六、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。

七、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日）有效。

八、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

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

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

**深圳市农产品股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
云南东盟国际农产品物流有限公司
股东全部权益价值**

评估报告摘要

鹏信资评报字[2017]第 S087 号

谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：评估报告摘要之内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 深圳市农产品股份有限公司（以下简称「农产品」）的委托，就「农产品」拟进行股权转让之经济行为所涉及的 云南东盟国际农产品物流有限公司（以下简称「云南东盟」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「农产品」拟转让「云南东盟」股权，为此，「农产品」委托本公司对「云南东盟」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：「云南东盟」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「云南东盟」申报的全部资产以及相关负债，包括流动资产、非流动资产和相应负债。

三、评估基准日：2017 年 7 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法对「云南东盟」股东全部权益进行评估。

六、评估结论：

我们认为，「云南东盟」在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和持续经营的评估假设条件下，采用资产基础法评估的「云南东盟」股东全部权益于评估基准日 2017 年 7 月 31 日的评估值为：13,498.28 万元（大写：人民币壹亿叁仟肆佰玖拾捌万贰仟捌佰元整）。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日）有效。

深圳市农产品股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
云南东盟国际农产品物流有限公司
股东全部权益价值

评估报告正文

鹏信资评报字[2017]第 S087 号

深圳市农产品股份有限公司：

本公司接受 贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权转让所涉及的云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益于 2017 年 7 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、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者

（一） 委托方概况

委托方名称：深圳市农产品股份有限公司（以下简称「农产品」）

注册地址：深圳市罗湖区东晓街道布吉路 1019 号农产品批发市场第一层

法定代表人：蔡颖

注册资本：169,696.4131 万元人民币

经济性质：上市股份有限公司

经营期限：50 年（自 1989 年 1 月 14 日起至 2039 年 1 月 14 日）

经营范围：开发、建设、经营、管理农产品批发市场（农产品批发市场的营业执照需另行申办），经营管理市场租售业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营农产品、水产品的批发、连锁经营和进出口业务（具体经营需另行办理营业执照）；为农产品批发市场提供配套的招待所、小卖部、食店、运输、装卸、仓储、包装（具体项目营业执照另行申报）；从事信息咨询（（不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需审批的项目）、物业管理、酒店管理；自有物业租赁：市场投资、投资兴办实业（具体项目另行申报）。

（二） 被评估企业概况

1、 被评估企业简明工商信息

被评估企业名称：云南东盟国际农产品物流有限公司（以下简称「云南东盟」）

注册地址：云南省昆明经开区信息产业基地春漫大道 16 号管委会办公楼副楼 3 楼

法定代表人：张扬波

注册资本：10,000 万元人民币

经济性质：其他有限责任公司

经营期限：长期

经营范围：“昆明东盟国际农产品物流中心”项目的投资、建设；国内贸易、物资供销；货物进出口（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）

企业于 2010 年 3 月 1 日在昆明市工商行政管理局进行工商登记。

2、股东情况

截至评估基准日「云南东盟」的各股东出资及持股比例如下：

投资方名称		出资额（万元）	持股比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,100.00	51%
2	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	900.00	9%
3	深圳市英龙建安（集团）有限公司	4,000.00	40%
合 计		10,000.00	100%

3、被评估企业简明历史沿革

「云南东盟」于 2010 年 3 月 1 日经昆明市工商行政管理局核准成立，由深圳市农产品股份有限公司和深圳市海吉星投资管理股份有限公司共同出资组建，并领取注册号为 530100000022006 号企业法人营业执照，注册资本为 15,000.00 万元人民币，首期出资 3,000.00 万元，其中：深圳市农产品股份有限公司认缴出资人民币 12,750.00 万元，占注册资本的 85%，首期出资人民币 2,550.00 万元；深圳市海吉星投资管理股份有限公司认缴出资人民币 2,250.00 万元，占注册资本的 15%，首期出资人民币 450.00 万元。

2011 年 10 月 10 日，「云南东盟」收到股东第二期出资款 7,000 万元，其中：深圳市农产品股份有限公司二期出资额 5,950.00 万元，深圳市海吉星投资管理股份有限公司二期出资额 1,050.00 万元。两次出资后，深圳市农产品股份有限公司出资人民币 8,500.00 万元，占注册资本的 56.67%，占累计实收资本 85%；深圳市海吉星投资管理股份有限公司出资人民币 1,500.00 万元，占注册资本的 10%，占累计实收资本 15%；至此，「云南东盟」实收资本为 10,000.00 万元，占注册资本的 66.67%。

2012 年 2 月，经「云南东盟」股东会决议同意，增加注册资本 10,000.00 万元，并通过公开征集方式引进战略投资者。本次增资全部由深圳市英龙建安（集团）有限公司认缴，2012 年 2 月 14 日「云南东盟」收到深圳市英龙建安（集团）有限公司出资额人民币 7,560.50 万元，其中 7,255.00 万元计入实收资本，305.5 万元计入资本公积。本次增资后，「云南东盟」注册资本为 25,000.00 万元，实收资本为 17,255.00 万元，其中：深圳市农产品股份有限公司出资人民币 8,500.00 万元，占注册资本的 51%，占累计实收资本 49.26%；深圳市海吉星投资管理股份有限公司出资人民币 1,500.00 万元，占注册资本的 9%，占累计实收资本 8.69%；深圳市英龙建安（集团）有限公司出资人民币 7,255.00 万元，占注册资本的 40%，占累计实收资本 42.05%。

2015 年 1 月 26 日，经「云南东盟」第七次股东会决议同意，「云南东盟」注册资本由原来的 25,000.00 万元人民币减少为 10,000.00 万元人民币，各股东按股权比例减资。减资后，深圳市农产品股份有限公司出资 5,100.00 万元，占注册资本的 51%；深圳市海吉星投资管理股份有限公司出资 900.00 万元，占注册资本的 9%；深圳市英龙建安（集团）有限公司出资人民币 4,000.00 万元，占注册资本的 40%。

截至评估基准日 2017 年 7 月 31 日,「云南东盟」领取了统一社会信用代码为: 91530100550133211Q 的《企业法人营业执照,注册资本为 10,000.00 万元人民币,实收资本为 10,000.00 万元人民币,股东及股权比例未发生变化。其中:股东深圳市英龙建安(集团)有限公司于 2015 年 5 月 13 日将持有「云南东盟」40%的股权,质押给深圳市农产品融资担保有限公司。

4、被评估企业简明财务状况

「云南东盟」评估基准日及前两年经审计的简要资产负债表如下:

金额单位:人民币万元:

项目/年度	2017 年 7 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	1,373.82	1,386.65	1,394.13
非流动资产	13,548.48	13,394.99	13,644.18
其中:固定资产	50.79	62.07	81.48
在建工程	5,705.58	5,431.25	5,223.15
无形资产	7,724.79	7,829.44	8,008.85
长期待摊费用	17.33	20.61	18.99
递延所得税资产	-	1.62	261.72
其他非流动资产	50.00	50.00	50.00
资产合计	14,922.30	14,781.64	15,038.31
流动负债	7,913.12	7,423.02	6,781.82
非流动负债	-	-	-
负债合计	7,913.12	7,423.02	6,781.82
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
股东权益合计	7,009.18	7,358.62	8,256.49

「云南东盟」评估基准日及前两年经审计的损益表如下:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2017 年 1-7 月	2016 年	2015 年
一、营业收入	1.61	8.36	1.60
减:营业成本	-	-	-
营业税金及附加	82.73	141.30	0.00
销售费用	-	-	-
管理费用	221.06	460.52	480.33
财务费用	50.61	45.05	-14.91
资产减值损失	-4.97	-	-8.01
加:公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	-347.82	-638.51	-455.81
加:营业外收入	-	1.00	0.04
减:营业外支出	-	0.25	3.97
三、利润总额	-347.82	-637.76	-459.74
减:所得税费用	1.62	260.10	44.46
四、净利润	-349.44	-897.87	-504.20

5、企业执行的主要会计政策

「云南东盟」以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

会计年度：采用公历年度，以 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

记账本位币：以人民币为记账本位币。

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限确定其折旧率。各类固定资产的折旧方法如下：

类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
运输工具	8	11.88
电子设备	5	19
其他设备	5	19

税项：适用的主要税种和税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	17%
城市维护建设税	实际缴纳流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

6、委托方和被评估企业之间的关系

「农产品」是「云南东盟」的控股股东。

7、被评估企业经营业务情况

「云南东盟」主要从事“昆明东盟国际农产品物流中心”项目的投资、建设；国内贸易、物资供销；货物进出口。目前“昆明东盟国际农产品物流中心”正在建设中，其中云南东盟国际农产品生产加工基地的主体工程建设已完工，并已进行工程结算，尚未验收，未交付使用。公司的经营业务尚未开展。

（三）资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的业务约定书中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、 评估目的

「农产品」拟转让持有「云南东盟」的股权，为此，「农产品」委托本公司对「云南东盟」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

本次评估目的所对应的经济行为已经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准，批准文号为深国资委函[2017]894 号。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「云南东盟」的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为「云南东盟」申报的于评估基准日的全部资产及相关负债。「云南东盟」申报评估的账面资产总额 14,922.30 万元，负债总额账面值 7,913.12 万元，净资产账面值 7,009.18 万元。具体资产类型如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	13,738,192.37	流动负债	79,131,248.77
非流动资产	135,484,822.82	非流动负债	-
其中：固定资产	507,885.88	负债总计	79,131,248.77
在建工程	57,055,776.65		
无形资产	77,247,910.29		
长期待摊费用	173,250.00		
资产总计	149,223,015.19	净 资 产	70,091,766.42

1.上述资产与负债数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙人）深圳分所出具的大华核字[2017]010175 号《云南东盟国际农产品物流有限公司清产核资专项审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

2.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。

(三) 纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

截至评估基准日，「云南东盟」主要资产为土地使用权、在建工程和设备类资产。

1、 土地使用权的法律权属情况和基本状况

「云南东盟」本次列报评估的土地使用权为“昆明东盟国际农产品物流中心”项目的两宗用地，总用地面积为 175,540.47 平方米。

宗地一土地使用权面积 60,850.38 平方米，位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区新加坡工业园 II-1-5 号地块，宗地号为 216-0606-0041（宗地编号 J2009-105 号），与宗地二相接，已取得昆国用（2010）第 00576 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为云南东盟国际农产品物流有限公司，土地使用权用途为工业，土使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，登记机构为昆明市人民政府。截至评估基准日，该地块土地开发程度已完成“五通一平”。

宗地二土地使用权面积 114,690.09 平方米，位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区新加坡工业园 II-1-3-1#地块，宗地号为 216-0606-0055（宗地编号 J2009-108 号），与宗地一相接，已取得昆国用（2010）第 00577 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为云南东盟国际农产品物流有限公司，土地使用权用途为工业，土使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，登记机构为昆明市人民政府。截至评估基准日，该地块土地开发程度已完成“五通一平”。

土地使用权四至：东临晨农商务，近景明北路、南至鸿翔路及厂房、西至奥斯迪（昆明）电子商务交易产业园、北至空地；宗地形状为不规则多边形。

现场勘查时，其中第 J2009-105 号宗地上已建有一栋建筑物（建筑物编号为 20#厂房），第 J2009-108 号宗地上种植有约 30,000 平方米的苗木（在在建工程科目核算），该苗木未来主要用途是用于建成后的“昆明东盟国际农产品物流中心”园区内的绿化工程。

2、在建工程基本状况

「云南东盟」本次列报评估的在建工程为位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区的“昆明东盟国际农产品物流中心”建设项目，其中：云南东盟国际农产品生产加工基地项目中的主体工程 20#厂房，开工日期为 2015 年 6 月 9 日，于 2016 年 4 月 12 日完工，并已进行工程结算，尚未验收，未交付使用。项目尚在建设中。

3、主要设备的相关情况

设备类资产分为运输设备和办公设备。其中：

申报评估的运输设备车辆共 4 辆，包括别克旅行车 1 辆车、东风日产奇俊越野车 1 辆、起亚牌越野车 1 辆，丰田普拉多越野车 1 辆，购置日期为 2010 年至 2013 年期间。现场勘查时，车辆外观及内饰保养较好，启动正常，行驶中车辆无异响，各仪表盘正常显示，均办理了相应的机动车行驶证并按规定进行了审验。

申报评估的办公设备共 25 项，包括电脑、空调、冰箱、打印机、数码相机、跑步机等；设备购置年限集中在 2010~2016 年期间。现场勘查时，办公设备的使用情况未见异常。

（四）申报评估的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

「云南东盟」承诺：「云南东盟」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

（五）申报评估的表外资产情况

「云南东盟」承诺：「云南东盟」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

（六）引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产负债未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

本次评估基准日是 2017 年 7 月 31 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准(包括但不限于:价格、税率、费率、汇率、存贷款利率)均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一) 行为依据

1.委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》(约定书编号:PXAL-A/S2016-A015)。

2.本次评估目的所对应的经济行为已经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准,批准文号为深国资委函[2017]894号。

(二) 法律依据

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,自2016年12月1日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订;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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正,2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布)。

3.《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,2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布)。

4.《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过;根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正;1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订;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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正,2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过;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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正,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;根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订,2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布)。

6.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令第538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令第666号发布)。

7.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布)。

8.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三) 准则依据

- 1.《资产评估准则》(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—评估程序》(中评协〔2017〕31号)。
- 4.《资产评估执业准则—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—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)。
- 8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2017〕36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.《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。
- 13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)。
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据

1.委托方和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。

2.委托方和被评估企业的工商登记信息资料。

3.被评估企业提供的国有土地使用权证、重要设备购置合同、购置发票等产权证明文件的复印件。

4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1.被评估企业提供的与其经营有关的资料和财务会计记录及财务报告。

2.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。

- 3.有关价格目录或报价资料。
- 4.评估人员现场调查记录及收集的其他相关信息资料。
- 5.与本次评估有关的其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
2. 自自大华会计师事务所（特殊普通合伙人）深圳分所出具的大华核字[2017]010175号《云南东盟国际农产品物流有限公司清产核资专项审计报告》。
- 3.其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

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。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业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。

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资产基础法。评估方法选择理由如下:

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司;非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开,缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例,故本次评估不宜采用市场法评估。

「云南东盟」主要从事“昆明东盟国际农产品物流中心”项目的投资、建设,截至本次评估基准日,“昆明东盟国际农产品物流中心”正在建设中。「云南东盟」的主要资产为土地使用权,由于土地使用权较大(两宗地合计土地面积为 175,540.47 平方米),其未来续建投资成本和续建周期存在较大不确定性,导致无法对「云南东盟」未来收益进行合理预测,故本次评估不宜采用收益法。

「云南东盟」有完整的会计记录信息,纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰,相关资料较为齐备,能够合理评估各项资产、负债的价值,适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析,本次评估确定采用资产基础法进行评估。基于「云南东盟」的主要资产为土地使用权(两宗地合计土地面积为 175,540.47 平方米),本次评估对土地使用权分别采用市场法和基准地价修正法进行评估。

（二） 资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1、 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1)货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2)应收款项：其他应收款。

对其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

(3)存货：为外购的产成品，现场勘察时未见实物，评估为零。

(4)其他流动资产：系待抵扣增值税进项税，以核实后的账面值作为评估值。

2、 非流动资产

（1） 固定资产——各类设备

设备类资产采用成本法评估，其评估值计算公式如下：

评估值=重置价值×综合成新率

（2） 在建工程

本次列报评估的在建工程为「云南东盟」“昆明东盟国际农产品物流中心”项目中云南东盟国际农产品生产加工基地，考虑到委托评估的资产开工时间距离评估基准日较近，且工程建设正常施工，工程款项正常支付，经查其实际支付工程款项中不存在不合理费用，故本次评估按核实后的账面值同时考虑合理资金成本后确定评估值。

（3） 无形资产——土地使用权

土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法评估，市场法模型如下：

		交易情况修正	估价期日修正	区域因素修正	个别因素修正	年期修正系数
待估宗地价格	=	比较实例宗地价格 × $\frac{\text{待估宗地估价情况指数(正常交易)}}{\text{比较实例发生时的交易情况指数}}$	× $\frac{\text{估价期日的价格指数}}{\text{比较案例实际交易日的价格指数}}$	× $\frac{\text{待估宗地区域条件因素指数}}{\text{比较案例区域条件因素指数}}$	× $\frac{\text{待估宗地个别条件因素指数}}{\text{比较案例个别条件因素指数}}$	× $\frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$
	=	比较实例宗地价格 × $\frac{100}{\text{比较案例相对于待估宗地估价情况(正常交易情况)的指数}}$	× $\frac{100}{\text{估价基准日相对于比较案例交易发生日的价格指数}}$	× $\frac{100}{\text{比较案例区域条件因素相对于待估宗地区域因素指数}}$	× $\frac{100}{\text{比较案例个别条件因素相对于待估宗地个别因素指数}}$	× $\frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$
	=	比较实例宗地价格 × $\frac{100}{\text{以正常买卖情况或待估宗地估价情况指数为100时,确定比较交易实例发生时的情况指数}}$	× $\frac{100}{\text{以买卖当时的价格指数为100时,确定估价期日的价格指数}}$	× $\frac{100}{\text{以待估宗地的区域因素条件指数为100,确定比较实例宗地的区域因素条件指数}}$	× $\frac{100}{\text{以待估宗地的个别因素条件指数为100时,确定比较实例宗地的个别因素条件指数}}$	× $\frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$
						r为还原利率 t为待估宗地剩余年限

基准地价系数修正法评估值的基本公式如下：

$$V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

本次评估结果的确定取市场比较法的测算结果作为待估宗地的评估值。

(4) 无形资产——其他无形资产

其他无形资产为外购的工程造价软件，评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解发生日期、预计使用年限和已摊销年限以及基准日后尚存受益期，以经核实后的账面摊余价值确定评估值。

(5) 长期待摊费用

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益日期，按核实后的账面摊余价值确定评估值。

(6) 递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，根据相应资产或负债的评估情况，递延所得税资产评估为零。

3、各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

（三） 评估结果的确定方法

本次评估采用资产基础法对「云南东盟」的股东全部权益价值进行评估，并形成最终评估结果。

八、 评估程序实施过程 and 情况

（一） 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二） 签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托方签署资产评估业务约定书。

（三） 编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四） 现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五） 收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、设备（根据资产类型而定）的市场价格信息、行业信息等。

（六） 评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七） 编制和提交评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上撰写评估报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托方提交评估报告。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一） 基本假设

1、 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条

件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易,从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的,而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用,或者在有所改变的基础上使用,相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 评估外部环境的假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设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。

(三) 评估对象和范围方面的假设

1. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

2. 评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准,未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(四) 有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、 评估结论

我们认为,除评估报告所载明的特别事项说明外,在「云南东盟」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下,评估结果如下:

采用资产基础法评估的「云南东盟」股东全部权益价值于评估基准日 2017 年 7 月 31 日的评估值为:13,498.28 万元。其中,资产总额账面值 14,922.30 万元,评估值 21,411.41 万元,评估增值 6,489.11 万元,增值率 43.49%;负债总额账面值 7,913.12 万元,评估值 7,913.12 万元,评估增值 0.00 万元,增值率 0.00%;净资产账面值 7,009.18 万元,评估值 13,498.28 万元,评估增值 6,489.10 万元,增值率 92.58 %。具体评估结果如下表所示:

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
-----	------	------	-----	------

流动资产	1,373.82	1,375.33	1.51	0.11
非流动资产	13,548.48	20,036.08	6,487.60	47.88
其中：固定资产	50.79	79.22	28.43	55.98
无形资产	7,724.79	13,868.34	6,143.55	79.53
在建工程	5,705.58	6,021.20	315.62	5.53
长期待摊费用	17.33	17.33	-	-
资产总计	14,922.30	21,411.41	6,489.11	43.49
流动负债	7,913.12	7,913.12	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	7,913.12	7,913.12	-	-
净 资 产	7,009.18	13,498.28	6,489.10	92.58

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为：

- 1、流动资产评估增值：账面上的计提的其他应收款坏账准备按零值计算；
- 2、设备评估增值：主要系评估中考虑的设备经济使用年限长于「云南东盟」企业会计折旧年限；
- 3、在建工程评估增值：考虑了在建工程合理的资金成本；
- 4、土地使用权评估增值：项目所在地近年来土地市场价格上涨。

十一、 特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

1、本报告所载评估结论未考虑股权流动性对评估结果的影响。

2、本公司注意到：

(1) 「云南东盟」的股东深圳市英龙建安（集团）有限公司于 2015 年 5 月 13 日将其持有「云南东盟」40%的股权，质押给深圳市农产品融资担保有限公司。

(2) 2012 年 1 月，「云南东盟」的股东「农产品」、深圳市海吉星投资管理股份有限公司及深圳市英龙建安（集团）有限公司签订增资协议，协议约定对「云南东盟」增资至人民币 25,000.00 万元，增资人民币 10,000.00 万元，由深圳市英龙建安（集团）有限公司认缴，占注册资本比例为 40.00%。2012 年 2 月，深圳市英龙建安（集团）有限公司实缴人民币 7,560.50 万元，其中计入实收资本人民币 7,255.00 万元，计入资本公积人民币 305.50 万元，尚欠缴实收资本人民币 2,745.00 万元、资本公积人民币 115.59 万元。2015 年 1 月 26 日，经「云南东盟」第七次股东会决议，公司注册资本由人民币 25,000 万元减少为人民币 10,000 万元，各股东同比例减资，其中深圳市英龙建安（集团）有限公司出资人民币 4,000 万元，深圳市英龙建安（集团）有限公司认缴的注册资本已全部缴清，尚欠缴增资协议中规定的资本公积人民币 115.59 万元。

(3) 2012 年「云南东盟」将其于云南东盟国际物流园修建的建造成本为人民币 464,625.31 元的板房交由深圳市英龙建安（集团）有限公司使用，并办理了移交手续，但深圳市英龙建安（集团）有限公司并未向「云南东盟」支付板房的对价。

本次评估未考虑上述事项可能对评估结果的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。
3. 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 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。
5. 评估报告所载评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估报告的使用有效期自评估基准日 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日止。

十三、 评估报告日

本公司资产评估师石永刚、刘俊于 2017 年 10 月 23 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

(本页无正文，为评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 法定代表人：

中国·深圳

资产评估师：

二〇一七年十月二十三日

资产评估师：

评估报告附件

- 附件一：经济行为依据；
- 附件二：委托方及被评估企业营业执照(复印件)；
- 附件三：委托方及被评估企业承诺函；
- 附件四：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)；
- 附件五：被评估企业于评估基准日专项审计报告；
- 附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)；
- 附件八：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；
- 附件九：签字资产评估师承诺函；
- 附件十：签字资产评估师资格证书(复印件)；
- 附件十一：资产评估项目评估明细表。



附件一：经济行为依据



附件二：委托方及被评估企业营业执照(复印件)



附件三：委托方及被评估企业承诺函



附件四：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)



附件五：被评估企业于评估基准日专项审计报告



附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)



附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)



附件八：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)

附件九：签字资产评估师承诺函

资产评估师承诺函**深圳市农产品股份有限公司：**

受 贵公司的委托,本公司对 贵公司拟进行股权转让之经济行为所涉及的云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估,并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估前提条件下,我们承诺如下:

- 1、 具备相应的执业资格。
- 2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、 对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、 评估结论合理。
- 7、 评估工作未受到干扰并独立运行。

资产评估师:

资产评估师:

二〇一七年十月二十三日



附件十：签字资产评估师资格证书(复印件)



附件十一：资产评估项目评估明细表

深圳市农产品股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

云南东盟国际农产品物流有限公司

股东全部权益价值

评估说明

鹏信资评报字[2017]第 S087 号

评估基准日：2017 年 7 月 31 日

评估报告日：2017 年 10 月 23 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

http://www.pengxin.com

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com

评估说明目录

目录

第一章	评估说明使用范围声明.....	1
第二章	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	1
	一、 委托方概况.....	2
	二、 被评估企业概况.....	2
	三、 关于经济行为的说明	4
	四、 关于评估对象与评估范围的说明	5
	五、 关于评估基准日的说明	5
	六、 可能影响评估工作的重大事项说明.....	5
	七、 资产及负债清查情况和结果说明	5
	八、 资料清单	5
第三章	资产评估说明	1
	第一节 资产评估说明有关释义	1
	第二节 评估对象与评估范围说明	2
	一、 评估对象与评估范围内容	2
	二、 实物资产分布情况及特点	2
	三、 企业申报的账面记录的无形资产情况.....	3
	四、 企业申报的表外资产的类型和数量.....	3
	五、 引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况.....	3
	第三节 资产核实总体情况说明	4
	一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	4
	二、 影响资产核实的事项及处理方法	5
	三、 核实结论	5
	第四节 资产基础法评估技术说明	6
	一、 流动资产评估技术说明	6
	二、 固定资产——各类设备评估技术说明	7
	三、 在建工程的评估技术说明	10
	四、 土地使用权评估技术说明	11
	五、 其他无形资产评估技术说明	26



六、	长期待摊费用的评估技术说明	26
七、	其他非流动资产的评估技术说明	27
八、	各类负债的评估技术说明	27
九、	资产基础法评估结果	27
第五节	评估结论及分析	29

第一章 评估说明使用范围声明

一、根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号、2008年11月28日中国资产评估协会发布；中评协[2011]230号、2011年12月30日中国资产评估协会修订），本公司编制《评估说明使用范围声明》和《资产评估说明》，委托方和被评估企业（或者产权持有单位）共同编写了《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。本公司将这三部分内容以章节的形式汇编成《评估说明》（以下简称“本说明”），即第一章《评估说明使用范围声明》（由本公司编制），第二章《企业关于进行资产评估有关事项的说明》（委托方和被评估企业或者产权持有单位共同编写），第三章《资产评估说明》（由本公司编制）。

二、本说明仅向企业国有资产监督管理机构或评估目的所对应的经济行为所涉及的国家有关监管机构或部门（以下统称“国家有关监管机构”）提供，并且仅限于国家有关监管机构使用。因此，委托方应当按照国家有关监管机构的要求及时向国家有关监管机构报送本说明。

三、除前款和法律法规另有特别规定外，本说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

（本页以下无正文）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一七年十月二十三日

第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市农产品股份有限公司的委托，就深圳市农产品股份有限公司拟进行股权转让之经济行为所涉及的云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。根据企业国有资产评估有关法律法规和《企业国有资产评估报告指南》，委托方和被评估企业（或者产权持有单位）共同编写了本说明的第二章即《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，因此，本章以下内容为委托方和被评估企业（或者产权持有单位）共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之影印件（原件由委托方直接向国家有关监管机构报送）。

一、委托方概况

委托方名称：深圳市农产品股份有限公司（以下简称「农产品」）

注册地址：深圳市罗湖区东晓街道布吉路 1019 号农产品批发市场第一层

法定代表人：蔡颖

注册资本：169,696.4131 万元人民币

经济性质：上市股份有限公司

经营期限：50 年（自 1989 年 1 月 14 日起至 2039 年 1 月 14 日）

经营范围：开发、建设、经营、管理农产品批发市场（农产品批发市场的营业执照需另行申办），经营管理市场租售业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营农产品、水产品的批发、连锁经营和进出口业务（具体经营需另行办理营业执照）；为农产品批发市场提供配套的招待所、小卖部、食店、运输、装卸、仓储、包装（具体项目营业执照另行申报）；从事信息咨询（（不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需审批的项目）、物业管理、酒店管理；自有物业租赁：市场投资、投资兴办实业（具体项目另行申报）。

二、被评估企业概况

（一）企业基本情况

1、注册情况

企业名称：云南东盟国际农产品物流有限公司（以下简称「云南东盟」）

注册地址：云南省昆明经开区信息产业基地春漫大道 16 号管委会办公楼副楼 3 楼

法定代表人：张扬波

注册资本：10,000 万元人民币

经济性质：其他有限责任公司

经营期限：长期

经营范围：“昆明东盟国际农产品物流中心”项目的投资、建设；国内贸易、物资供销；货物进出口（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）

企业于 2010 年 3 月 1 日在昆明市工商行政管理局进行工商登记。

2、股东情况

评估基准日「云南东盟」的各股东出资及持股比例如下：

	投资方名称	出资额（万元）	持股比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,100.00	51%
2	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	900.00	9%
3	深圳市英龙建安（集团）有限公司	4,000.00	40%
	合计	10,000.00	100%

（二）企业历史沿革

「云南东盟」于 2010 年 3 月 1 日经昆明市工商行政管理局核准成立，由深圳市农产品股份有限公司和深圳市海吉星投资管理股份有限公司共同出资组建，并领取注册号为 530100000022006 号企业法人营业执照，注册资本为 15,000.00 万元人民币，首期出资 3,000.00 万元，其中：深圳市农产品股份有限公司认缴出资人民币 12,750.00 万元，占注册资本的 85%，首期出资人民币 2,550.00 万元；深圳市海吉星投资管理股份有限公司认缴出资人民币 2,250.00 万元，占注册资本的 15%，首期出资人民币 450.00 万元。

2011 年 10 月 10 日，「云南东盟」收到股东第二期出资款 7,000 万元，其中：深圳市农产品股份有限公司二期出资额 5,950.00 万元，深圳市海吉星投资管理股份有限公司二期出资额 1,050.00 万元。两次出资后，深圳市农产品股份有限公司出资人民币 8,500.00 万元，占注册资本的 56.67%，占累计实收资本 85%；深圳市海吉星投资管理股份有限公司出资人民币 1,500.00 万元，占注册资本的 10%，占累计实收资本 15%；至此，「云南东盟」实收资本为 10,000.00 万元，占注册资本的 66.67%。

2012 年 2 月，经「云南东盟」股东会决议同意，增加注册资本 10,000.00 万元，并通过公开征集方式引进战略投资者。本次增资全部由深圳市英龙建安（集团）有限公司认缴，2012 年 2 月 14 日「云南东盟」收到深圳市英龙建安（集团）有限公司出资额人民币 7,560.50 万元，其中 7,255.00 万元计入实收资本，305.5 万元计入资本公积。本次增资后，「云南东盟」注册资本为 25,000.00 万元，实收资本为 17,255.00 万元，其中：深圳市农产品股份有限公司出资人民币 8,500.00 万元，占注册资本的 51%，占累计实收资本 49.26%；深圳市海吉星投资管理股份有限公司出资人民币 1,500.00 万元，占注册资本的 9%，占累计实收资本 8.69%；深圳市英龙建安（集团）有限公司出资人民币 7,255.00 万元，占注册资本的 40%，占累计实收资本 42.05%。

2015 年 1 月 26 日，经「云南东盟」第七次股东会决议同意，「云南东盟」注册资本由原来的 25,000.00 万元人民币减少为 10,000.00 万元人民币，各股东按股权比例减资。减资后，深圳市农产品股份有限公司出资 5,100.00 万元，占注册资本的 51%；深圳市海吉星投资管理股份有限公司出资 900.00 万元，占注册资本的 9%；深圳市英龙建安（集团）有限公司出资人民币 4,000.00 万元，占注册资本的 40%。

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，「云南东盟」领取了统一社会信用代码为：91530100550133211Q 的《企业法人营业执照》，注册资本为 10,000.00 万元人民币，实收资本为 10,000.00 万元人民币，股东及股权比例未发生变化。其中：股东深圳市英龙建安（集团）有限公司于 2015 年 5 月 13 日将持有「云南东盟」40%的股权，质押给深圳市农产品融资担保有限公司。

（三）企业历史财务资料

「云南东盟」评估基准日及前两年经审计的简要资产负债表如下：

金额单位：人民币万元：

项目/年度	2017 年 7 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	1,373.82	1,386.65	1,394.13
非流动资产	13,548.48	13,394.99	13,644.18
其中：固定资产	50.79	62.07	81.48

项目/年度	2017 年 7 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
在建工程	5,705.58	5,431.25	5,223.15
无形资产	7,724.79	7,829.44	8,008.85
长期待摊费用	17.33	20.61	18.99
递延所得税资产	-	1.62	261.72
其他非流动资产	50.00	50.00	50.00
资产合计	14,922.30	14,781.64	15,038.31
流动负债	7,913.12	7,423.02	6,781.82
非流动负债	-	-	-
负债合计	7,913.12	7,423.02	6,781.82
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
股东权益合计	7,009.18	7,358.62	8,256.49

「云南东盟」评估基准日及前两年经审计的损益表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2017 年 1-7 月	2016 年	2015 年
一、营业收入	1.61	8.36	1.60
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	82.73	141.30	0.00
销售费用	-	-	-
管理费用	221.06	460.52	480.33
财务费用	50.61	45.05	-14.91
资产减值损失	-4.97	-	-8.01
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	-347.82	-638.51	-455.81
加：营业外收入	-	1.00	0.04
减：营业外支出	-	0.25	3.97
三、利润总额	-347.82	-637.76	-459.74
减：所得税费用	1.62	260.10	44.46
四、净利润	-349.44	-897.87	-504.20

（四）企业产品及经营状况

「云南东盟」主要从事“昆明东盟国际农产品物流中心”项目的投资、建设；国内贸易、物资供销；货物进出口。目前“昆明东盟国际农产品物流中心”正在建设中，其中云南东盟国际农产品生产加工基地的主体工程建设已完工，并已进行工程结算，尚未验收，未交付使用。公司的经营业务尚未开展。

三、关于经济行为的说明

本次评估系对「云南东盟」于 2017 年 7 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「农产品」拟转让其持有「云南东盟」股权时了解其市场价值之参考。

本次评估目的所对应的经济行为已经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准,批准文号为深国资委函[2017]894号。

四、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为:「云南东盟」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「云南东盟」申报的截至2017年7月31日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经大华会计师事务所(特殊普通合伙人)深圳分所对其进行审计并出具了大华核字[2017]010175号《云南东盟国际农产品物流有限公司清产核资专项审计报告》。具体资产类型如下表所示:

金额单位:人民币元

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	13,738,192.37	流动负债	79,131,248.77
非流动资产	135,484,822.82	非流动负债	-
其中:固定资产	507,885.88	负债总计	79,131,248.77
在建工程	57,055,776.65		
无形资产	77,247,910.29		
长期待摊费用	173,250.00		
资产总计	149,223,015.19	净 资 产	70,091,766.42

五、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为2017年7月31日。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

- 1、「云南东盟」不存在对评估结果产生重大影响的其他事项;
- 2、「云南东盟」除已向评估机构声明的事项外没有其他影响生产活动和财务状况的重大合同和重大诉讼事项。
- 3、除已向评估机构声明的事项外没有其他没有抵押、担保事项。

七、资产及负债清查情况和结果说明

「云南东盟」为配合此次资产评估,于2017年9月25日成立了以财务经理为清查主要负责人,各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组,和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的评估人员一起对「云南东盟」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

清查结果为:1)账实相符;2)各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

八、资料清单

「云南东盟」已向深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司提供下述资料:

- 1、资产评估清查申报明细表。
- 2、「云南东盟」的营业执照和公司章程等法律性文件。
- 3、有关会计报表、审计报告资料。
- 4、与本次资产评估范围相关的土地使用权证、机动车行驶证、重点设备的购置发票等产权证明文件。
- 5、与本次资产评估范围相关的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及等资料。
- 6、「云南东盟」出具的承诺函及声明书。
- 7、其他与资产评估相关的资料。

(以下无正文)

(本页无正文)

委托方：深圳市农产品股份有限公司

负责人：

日期：2017 年 月 日

(本页无正文)

被评估企业：云南东盟国际农产品物流有限公司

负责人：

日期：2017 年 月 日



第三章 资产评估说明

本章由执行本评估项目的签字资产评估师编写。

第一节 资产评估说明有关释义

以下释义仅针对本章即《资产评估说明》有关词条之简称或说明或解释。

委托方、「农产品」	指：	深圳市农产品股份有限公司。
被评估企业、「云南东盟」	指：	云南东盟国际农产品物流有限公司。
评估对象	指：	云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益
评估基准日	指：	2017 年 7 月 31 日。
评估人员、我们	指：	执行本次评估业务的资产评估师及相关工作人员的统称。
本公司	指：	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。
万元、元	指：	人民币万元、人民币元（特别注明除外）。

第二节 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「云南东盟」的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为「云南东盟」申报的于评估基准日的全部资产及相关负债。「云南东盟」申报评估的账面资产总额资产总额账面值为 14,922.30 万元，负债总额账面值 7,913.12 万元，净资产账面值 7,009.18 万元。具体资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	13,738,192.37	流动负债	79,131,248.77
非流动资产	135,484,822.82	非流动负债	-
其中：固定资产	507,885.88	负债总计	79,131,248.77
在建工程	57,055,776.65		
无形资产	77,247,910.29		
长期待摊费用	173,250.00		
资产总计	149,223,015.19	净 资 产	70,091,766.42

1、上述资产与负债数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙人）深圳分所出具的大华核字[2017]010175 号《云南东盟国际农产品物流有限公司清产核资专项审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

2、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。

二、实物资产分布情况及特点

截至评估基准日，「云南东盟」主要资产为土地使用权、在建工程和设备类资产。

1、土地使用权的法律权属情况和基本状况

「云南东盟」本次列报评估的土地使用权为“昆明东盟国际农产品物流中心”项目的两宗用地，总用地面积为 175,540.47 平方米。

宗地一土地使用权面积 60,850.38 平方米，位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区新加坡工业园 II-1-5 号地块，宗地号为 216-0606-0041（宗地编号 J2009-105 号），与宗地二相接，已取得昆国用（2010）第 00576 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为云南东盟国际农产品物流有限公司，土地使用权用途为工业，土使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，登记机构为昆明市人民政府。截至评估基准日，该地块土地开发程度已完成“五通一平”。

宗地二土地使用权面积 114,690.09 平方米，位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区新加坡工业园 II-1-3-1#地块，宗地号为 216-0606-0055（宗地编号 J2009-108 号），与宗地一

相接，已取得昆国用（2010）第 00577 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为云南东盟国际农产品物流有限公司，土地使用权用途为工业，土使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，登记机构为昆明市人民政府。截至评估基准日，该地块土地开发程度已完成“五通一平”。

被评估宗地的四至：东临晨农商务，近景明北路、南至鸿翔路及厂房、西至奥斯迪（昆明）电子商务交易产业园、北至空地；宗地形状为不规则多边形。

现场勘查时，其中第 J2009-105 号宗地上已建有一栋建筑物（建筑物编号为 20#厂房），第 J2009-108 号宗地上种植有约 30,000 平方米的苗木（在在建工程科目核算），该苗木未来主要用途是用于建成后的“昆明东盟国际农产品物流中心”园区内的绿化工程。

2、在建工程基本状况

「云南东盟」本次列报评估的在建工程为位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区的“昆明东盟国际农产品物流中心”建设项目，其中：云南东盟国际农产品生产加工基地项目中的主体工程 20#厂房，开工日期为 2015 年 6 月 9 日，于 2016 年 4 月 12 日完工，并已进行工程结算，尚未验收，未交付使用。项目尚在建设中。

3、主要设备的相关情况

设备类资产分为运输设备和办公设备。其中：

申报评估的运输设备车辆共 4 辆，包括别克旅行车 1 辆车、东风日产奇俊越野车 1 辆、起亚牌越野车 1 辆，丰田普拉多越野车 1 辆，购置日期为 2010 年至 2013 年期间。现场勘查时，车辆外观及内饰保养较好，启动正常，行驶中车辆无异响，各仪表盘正常显示，均办理了相应的机动车行驶证并按规定进行了审验。

申报评估的办公设备共 25 项，包括电脑、空调、冰箱、打印机、数码相机、跑步机等；设备购置年限集中在 2010~2016 年期间。现场勘查时，办公设备的使用情况未见异常。

三、企业申报的账面记录的无形资产情况

「云南东盟」承诺：「云南东盟」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

四、企业申报的表外资产的类型和数量

「云南东盟」承诺：「云南东盟」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

五、引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产负债未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

第三节 资产核实总体情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业按照本公司与委托方签订的《资产评估服务约定书》约定的资产评估范围申报拟进行评估的资产/负债并准备相应的资料；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场调查计划进行资产核查。评估组实施现场调查的主要工作期间为 2017 年 9 月 25 日至 2017 年 9 月 29 日。现场调查过程大致分为三个阶段：第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实工作，对评估申报明细表中与实际不符的项目经被评估企业确认后进行修改完善；第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下：

（一）流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。其中：对现金进行了监盘，并根据监盘的结果推算评估基准日的现金金额；取得银行存款余额调节表，并对银行存款和大额应收类账款进行函证或其他替代程序（如核对相关合同、抽查相关会计凭证等），在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额。

（二）不动产的核实情况

不动产为土地使用权（在无形资产科目中核算）。

取得不动产有关的购建资料（包括但不限于购建合同、付款凭证）以及需要办理产权登记的有关权属证明资料，现场调查了解不动产的地理位置、周边环境、现实状况、使用情况以及被评估企业有关不动产的会计处理政策，并与评估申报明细表进行核对。

（三）设备核实情况

根据被评估企业提供的各类设备评估申报明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填或填报信息不全的部分，要求企业核对、填齐改正。核实内容主要包括：设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况和维护保养情况以及相关的会计处理政策。

（四）除土地使用权外的其他无形资产核实情况

根据评估申报明细表所列项目内容，调查其形成方式，并收集相关的购置合同、发票等资料，调查了解原始入账价值的构成和相关的会计处理政策。

（五）长期待摊费用的核实情况

对长期待摊费用，主要查阅了相关费用支出的原始凭证及相关文件，调查了解原始入账价值和相关的会计处理政策。

（六）递延所得税资产核实情况

根据评估申报明细表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相

关资料，并核查账面余额的正确性。

(七) 各项负债的核实情况

负债科目包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否与审定后的金额一致，抽查核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

- 1、所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
- 2、清查范围仅以被评估企业提供的资产清单为准，未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。
- 3、对有产权证的资产如土地使用权的面积仅按产权证登记的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。
- 5、由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、核实结论

通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「云南东盟」提供的资产评估申报表基本相一致。。

第四节 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

「云南东盟」申报评估的各项流动资产，包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。上述资产于评估基准日账面价值如下表所示（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面价值
货币资金	10,537,957.79
其他应收款	3,018,085.81
减：坏账准备	15,102.55
其他应收账款净额	3,002,983.26
其他流动资产	197,251.32
流动资产合计	13,738,192.37

（一）货币资金

货币资金以经核实后的账面价值为评估值。其中现金（存放于财务部保险柜）以盘点数为基准来核实评估基准日的现金存量，并以核实值作为评估值。银行存款在核实账面价值、银行对账单余额及余额调节表的基础上，以核实值作为评估值。

货币资金账面价值 10,537,957.79 元，评估值 10,537,957.79 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

（二）其他应收款

其他应收款总额为 3,018,085.81 元，企业计提坏账准备 15,102.55 元，账面净额 3,002,983.26 元，主要是押金、保证金等。

关于应收类账款的评估，我们根据「云南东盟」的有关会计记录进行抽查核实（包括核对有关会计凭证和会计记录）。其中：对其他应收款项分析了其发生时间、发生原因。

各种应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值：

对于未发现有确凿证据表明款项无法收回的，按全部应收款项额计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

其他应收款净额账面价值 3,002,983.26 元，评估值 3,018,085.81 元，评估增值 15,102.55 元，增值率 0.50%。

（三）其他流动资产

列报评估的其他流动资产账面价值 197,251.32 元，为待抵扣的增值税进项税款，按核实的账面价值作为评估值。

二、固定资产——各类设备评估技术说明

（一）各类设备的基本情况

「云南东盟」本次列报评估的设备分为运输设备和办公设备，简要情况如下表所示（金额单位人民币元）：

科目名称	账面价值	
	原值	净值
运输设备	1,351,983.00	433,620.87
办公设备	233,692.67	74,265.01
合计	1,585,675.67	507,885.88

「云南东盟」申报评估的运输设备车辆共 4 辆，包括别克旅行车 1 辆车、东风日产奇俊越野车 1 辆、起亚牌越野车 1 辆，丰田普拉多越野车 1 辆，购置日期为 2010 年至 2013 年期间。现场勘查时，车辆外观及内饰保养较好，启动正常，行驶中车辆无异响，各仪表盘正常显示，均办理了相应的机动车行驶证并按规定进行了审验。

「云南东盟」申报评估的办公设备共 25 项，包括电脑、空调、冰箱、打印机、数码相机、跑步机等；设备购置年限集中在 2010~2016 年期间。现场勘查时，办公设备的使用情况未见异常。

（二）各类设备的评估方法

对各类设备均采用成本法评估。

成本法数学模型为：评估值=重置价值×综合成新率

1、不需要安装的电子设备的重置价值和成新率的估算方法

重置价值=设备购买价-可以抵扣的增值税

综合成新率=理论成新率

2、通用运输设备重置价值和成新率的估算方法

重置价值=不含税车辆购置价+车辆附加费+牌照费等

综合成新率：按照行驶里程和使用年限法孰低原则

（三）评估示例

1、别克商务车

例 1：	车辆评估明细表 1 项；	设备名称：别克商务车
	车辆牌号：云 A7Q808	登记权利人：「云南东盟」
	规格型号：SGM6527AT	生产厂家：上海通用
	购置日期：2010 年 4 月	启用日期：2010 年 4 月
	账面原值：309,533.00 元	账面净值：39,981.13 元

1) 基本状况

SGM6527AT 别克商务车为「云南东盟」主要办公用车之一，其主要参数为：排量 3.0L；外形尺寸：5213×1847×1745(mm)；最高车速：168 km/h；最大功率：131KW；总质量：：2529(Kg)；环保标准：国 IV 。

2) 重置价值的计算

SGM6527AT 别克商务车目前已停产。经网上查阅汽车行情类似车型的别克商务车，目前市场报价为人民币 249,900.00 元。考虑到车型的技术性差异、外形尺寸等因素，本次评估功能性差异取 10%，则 SGM6527AT 别克商务车目前市场购置价取人民币 224,900.00 元(取整)，计算车辆购置附加费 10%，证照费 500.00 元，车辆重置价值的计算如下表所示：

现购入价格 (JG1)	224,900
车辆购置税 (JG2)	19,222.2
牌照及手续费(JG3)	500
其他设备及装饰费用(JG4)	0
重置价值 JG= JG1+ JG2+ JG3+ JG4=	取整为 244,600

3) 成新率的估算

该车辆经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用 6 年 8 个月；经济行驶里程为 500,000Km，目前已行驶 117,604 Km，按照行驶里程和使用年限法孰低原则：

使用年限理论成新率 = $[(180 \text{ 个月} - 87 \text{ 个月}) / 180 \text{ 个月}] \times 100\% = 50\%$ (取整)

行驶里程理论成新率 = $[(500,000 \text{ Km} - 127,000 \text{ Km}) / 500,000 \text{ Km}] \times 100\% = 75\%$

4) 评估值的计算

评估值 = 重置价值 × 成新率

= 244,600.00 元 × 50%

= 122,300.00 元

其他运输设备评估值的计算与该设备相似，运输设备的经济使用年限一般取 10-15 年。

2、模斯跑步机

例 2:	电子设备评估明细表 25 项；	设备名称：模斯跑步机
	规格型号：8642D	生产厂家：美国
	购置日期：2014 年 10 月	启用日期：2014 年 10 月
	账面原值：12,800.00 元	账面净值：6,111.89 元

1) 基本状况

8642D 模斯跑步机主要参数为：

控制面板：蓝屏背光 LCD 显示

程序控制：五种预设程控模式+2 种使用者自定+HRC 心率程式

马达功率：DC3.0HP

速度范围：0.8—16KM

心跳测量：手握心率（实时心率显示）

坡度控制：电动扬升

踏板：高量度、宽踏板

跑步面积：495×1540MM

净重/毛重：98/110KG

机器尺寸：1980×820×1290MM

扶手：U型

使用者承重：120KG

特色：低车身设计、专利沙滩跑台、悬吊式避震系统、厚实踏板、快速键功能。

2) 重置价值的计算

经网上查询，目前 8642D 模斯跑步机的市场报价为人民币 8,000.00 元，则：设备的重置价值为：8,000.00 元。

3) 成新率的估算

该设备 2014 年 10 月正式启用，根据评估人员的现场勘查，设备运行状态良好，完全可达到设计的技术指标。评估人员根据《资产评估常用数据与参数手册》第二版第三章和经验判断，确定该设备的经济寿命年限为 6 年，该设备至评估基准日已使用 2 年 2 个月，尚可使用 3 年 10 个月，则：

年限法成新率=(尚可使用年限/经济寿命年限)×100%

= (39 个月/72 个月) ×100%

=54% (取整)

4) 评估值的计算

评估值=重置价值×成新率

=8,000.00 元×54%

=4,320.00 元

其他电子设备评估值的计算与该设备相似，电子设备经济使用年限一般取 5-10 年。

(四) 各类设备的评估结果

「云南东盟」各类设备账面净值 507,885.88 元，评估值 792,176.00 元，评估增值 284,290.12 元，增值率 55.98 %。

增值原因主要系评估中考虑的设备经济使用年限长于「云南东盟」企业会计折旧年限。

三、在建工程的评估技术说明

(一) 资产概况

「云南东盟」本次列报评估的在建工程为位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区的“昆明东盟国际农产品物流中心”建设项目，其中：云南东盟国际农产品生产加工基地项目中的主体工程 20#厂房，开工日期为 2015 年 6 月 9 日，于 2016 年 4 月 12 日完工，并已进行工程结算，未验收，未交付使用。项目尚在建设中。

在建工程账面值为 57,055,776.65 元，其中：前期及报建工程费、勘察、设计费用、咨询服务费、监理审计费、20 号厂房主体施工和基础设施费和开发间接费用合计 55,201,411.82 元；苗木及种植养护费合计 1,854,364.83 元。

(二) 评估方法及过程

1、工程建设施工费用的评估

本次申报评估的在建工程的工程建设施工费用账面价值共 55,201,411.82 元，考虑到委托评估的工程开工时间距离评估基准日较近，且工程建设正常施工，工程款项正常支付，经查其实际支付工程款项中不存在不合理费用，故本次评估按核实后的账面值同时考虑合理资金成本后确定评估值。具体过程见下表：

序号	在建工程价格构成	计算公式或说明	企业审计后账面值（元）
一	合计	(1+2+3+4+5+6+7)	55,201,411.82
1	前期及报件工程费	《云南东盟国际农产品生产加工基地 20#厂房工程结算审核说明》内的“工程结算汇总表”	27,756,670.11
2	勘察、设计费用	同 1	11,217,221.66
3	咨询服务费	同 1	318,057.27
4	监理审计费	同 1	112,561.12
5	20 号厂房主体施工	同 1	7,011,330.12
6	基础设施费	同 1	1,085,786.13
7	开发间接费用	同 1	7,699,785.41
二	资金占用成本	已投入费用产生资金成本（一*利率*开发周期/2(本项目已开工时间为 2.15 年)）	2,823,671.00
三	在建工程评估价值	[一+二]	58,025,082.82

2、苗木及种植养护费的评估

第 J2009-108 号宗地上种植有约 30,000 平方米的苗木（在在建工程科目核算）账面价值共 1,854,364.83 元，该苗木未来主要用途是用于建成后的“昆明东盟国际农产品物流中心”园区内的绿化工程。故本次评估以历史发生的成本为基础考虑利息费用对上述苗木进行评估，确认评估值。

苗木及种植养护费评估结果如下表（金额单位：人民币元）

资金投入时间	成本金额	评估值	增值
2014 年 4 月	181,102.34	211,269.00	30,166.66
2014 年 5 月	452,755.84	526,090.00	73,334.16
2014 年 12 月	924,784.42	1,045,266.00	120,481.58
2016 年 11 月	55,557.76	57,342.00	1,784.24
2016 年 1 月	123,615.52	132,726.00	9,110.48
2017 年 1 月	116,548.95	119,345.00	2,796.05
合计	1,854,364.83	2,092,038.00	237,673.17

本次在建工程评估采用的贷款利率为 4.75%。

（三）在建工程评估结果

「云南东盟」申报的在建工程账面值为 57,055,776.65 元，计提在建工程减值准备 0 元，在建工程账面净额 57,055,776.65 元，本次评估值为 60,211,975.82 元，评估增值 3,156,199.17 元，增值率 5.53%。

四、土地使用权评估技术说明

（一）资产概况

「云南东盟」本次列报评估的土地使用权为位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区新加坡工业园 II-1-5 号地块（J2009-105 地块）和新加坡工业园 II-1-3-1#号地块（J2009-108 地块）的两宗用地，土地面积合计为 175,540.47 平方米，账面原值合计 89,521,996.36 元，账面净值合计 77,241,510.29 元。账面值是按成本法入账。

（二）产权状况

1、土地登记状况

宗地 1：根据委托人提供的昆国用（2010）第 00576 号《国有土地使用证》记载，土地权利人为云南东盟国际农产品物流有限公司，座落于新加坡工业园 II-1-5 号地块，宗地号为 216-0606-0041（宗地编号 J2009-105 号），地类（用途）为工业用地，取得价格为 495.02 元/平方米，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，土地使用权面积为 60,850.38 平方米，其中独用面积为 60,820.38 平方米，土地登记日期为 2010 年 12 月 23 日，登记机构为昆明市人民政府。

宗地 2：根据委托人提供的昆国用（2010）第 00577 号《国有土地使用证》记载，土地权利人为云南东盟国际农产品物流有限公司，座落于新加坡工业园 II-1-3-1#地块，宗地号为 216-0606-0055（宗地编号 J2009-108 号），地类（用途）为工业用地，取得价格为 495.01

元/平方米，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，土地使用权面积为 114,690.09 平方米，其中独用面积为 114,690.09 平方米。土地登记日期为 2010 年 12 月 23 日，登记机构为昆明市人民政府。

被评估宗地四至：东临晨农商务，近景明北路、南至鸿翔路及厂房、西至奥斯迪（昆明）电子商务交易产业园、北至空地；宗地形状为不规则多边形。

2、土地权利状况

（1）土地使用权类型

2010 年 11 月 10 日，「云南东盟」与昆明市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号为 CR53 昆明市 2010128，电子监管号为 5301002010B01609），通过挂牌方式取得被评估宗地，宗地编号为 J2009-105 号，宗地坐落于新加坡产业园 II-1-5#地块，其土地性质为工业用地；土地使用权出让价款为人民币 30,122,400 元，平均每平方米人民币为 495.02 元；该宗地于 2010 年 12 月 23 日取得了《国有土地使用证》。

2010 年 11 月 10 日，「云南东盟」与昆明市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号为 CR53 昆明市 201019，电子监管号为 5301002010B01617），通过挂牌方式取得被评估宗地，宗地编号为 J2009-108 号，宗地坐落于新加坡产业园 II-1-3-1#地块，其土地性质为工业用地；土地使用权出让价款为人民币 56,7732,200 元，平均每平方米人民币为 495.01 元；该宗地于 2010 年 12 月 23 日取得了《国有土地使用证》。

（2）土地使用年期

根据被评估企业提供的昆国用（2010）第 00576 号《国有土地使用证》及昆国用（2010）第 00577 号《国有土地使用证》，土地使用权终止日期均为 2060 年 9 月 22 日，至评估基准日已使用 6.82 年，剩余土地使用权年限为 43.18 年。

（3）他项权利

根据被评估企业提供的相关资料，于评估基准日被评估宗地未拖欠土地出让费用，亦未设定抵押等他项权利。

3、土地利用状况

经评估人员现场勘查，被评估宗地为两宗相邻土地，宗地形状不规则，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内部分土地已平整，大部分宗地内长有杂草，其中第 J2009-105 号宗地上已建有一栋建筑物（建筑物编号为 20#厂房），第 J2009-108 号宗地上种植有约 30,000 平方米经济林木。

根据被评估企业提供的《昆明市国有建设用地使用权出让规划条件》（昆规条件（2010）0091 号，发证时间：2010 年 6 月 17 日，发证机构：昆明市规划局）记载：新加坡产业园 II-1-5#地块（J2009-105）总用地面积为 70,790.02 平方米（其中净用地面积为 60,850.38 平方米为工业用地，其他用地包含道路用地 8,201.92 平方米，绿地 1,732.72 平方米，不参与指标计算），净用地建筑容量控制指标为容积率 ≤ 1.3 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ， $15\% \leq$ 绿地率 $\leq 20\%$ ，地上建筑面积 $\leq 79,105.49$ 平方米。

根据被评估企业提供的《昆明市国有建设用地使用权出让规划条件》（昆规条件（2010）0092 号，发证时间：2010 年 6 月 17 日，发证机构：昆明市规划局）记载：新加坡产业园 II-1-3-1#地块（J2009-108）总用地面积为 146,642.8 平方米（其中净用地面积为 114,690.09

平方米为工业用地，其他用地包含道路用地 5,253.54 平方米，绿地 26,699.17 平方米，不参与指标计算），净用地建筑容量控制指标为容积率 ≤ 1.3 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ， $15\% \leq$ 绿地率 $\leq 20\%$ ，地上建筑面积 $\leq 149,097.11$ 平方米。

（三）评估方法

根据被评估宗地的产权状况、开发状况、所收集的市场资料等情况，本次评估采用市场比较法及基准地价系数修正法，评估方法简介如下：

市场比较法是指在求取一宗待估宗地的市场价值时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该宗地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地于评估基准日市场价值的方法。

其计算公式为：待估宗地评估值=可比实例宗地价格 $\times$ 待估宗地情况指数/可比实例宗地情况指数 $\times$ 待估宗地估价期日地价指数/可比实例宗地估价期日地价指数 $\times$ 待估宗地区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数 $\times$ 待估宗地个别因素条件指数/可比实例宗地个别因素条件指数。

基准地价系数修正法是利用级别或区域基准地价评估宗地地价时，基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

其基本公式如下：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

（四）地价影响因素及市场背景分析

影响待估宗地市场价值的因素有一般因素、区域因素及个别因素。一般因素是指影响土地价值带有普遍性和共同性的因素，区域因素是指待估宗地所在城镇内部区域条件对土地价值影响的因素，个别因素是指待估宗地土地本身的条件对地价影响的因素。

（1）一般因素

昆明地处云贵高原中部，北与凉山彝族自治州相连，西南与玉溪市、东南与红河哈尼族彝族自治州毗邻，西与楚雄彝族自治州接壤，东与曲靖市交界，是滇中城市群的核心圈、亚洲 5 小时航空圈的中心，国家一级物流园区布局城市之一。总面积为 21,473 平方公里。

昆明市下辖 7 个市辖区、1 个县级市、3 个县、3 个自治县。昆明市人民政府驻呈贡区锦绣大街 1 号。

2015 年末昆明市全市常住人口 667.7 万人。其中，城镇常住人口 467.7 万人，占常住人口比重为 70.05%。人口自然增长率 5.98‰；户籍总人口 555.57 万人。其中，城镇人口 317.71 万人，占户籍人口比重为 57.2%。

昆明市人口以汉族为主，占全市常住人口的 86.16%。各少数民族人口占全市常住人口的 13.84%，万人以上的少数民族有 8 个，即彝族 391,337 人，占总人口的 7.7%、回族 146,922 人，占总人口的 2.9%、白族 71,443 人，占总人口的 1.4%、苗族 45,013 人，占总人口的 0.89%、傈僳族 17,289 人，占总人口的 0.34%、壮族 13,835 人，占总人口的 0.27%、傣族 13,101 人，占总人口的 0.27%、哈尼族 10,649 人，占总人口的 0.21%。全年出生人口 58,796 人，人口自然增长率为 6.23‰。

(2) 区域因素

1、区域概况

被评估宗地位于云南省呈贡区，隶属于昆明经济技术开发区。

昆明经开区地处昆明老城区、呈贡新区、昆明长水国际机场三角区域中心，国批面积 11.8 平方公里（含出口加工区 2 平方公里），实际管辖面积 156.6 平方公里，下辖阿拉、洛羊两个街道办事处，辖区总人口约 17.7 万人，常住人口约 13.5 万人，共有社区居委会 16 个，居民小组 73 个。

现园区已开发建成面积超过 20 平方公里，初步形成了以开发区管理服务中心为核心，信息产业基地、出口加工区等“一核、七园”的发展格局，集聚了以装备制造、光电子、生物医药、食品饮料和烟草加工及配套等为主导的产业集群。在西部国家级经济技术开发区中排名第 3 位，已经跃居西部开发区上游水平。

2、交通条件

2.1、公路

昆明经开区位于昆明市公路交通枢纽位置，昆石（至石林）、昆玉（至玉溪）、贵昆路（至贵阳）、昆洛路等高速路及国道穿区而过，是连接滇西、滇东、滇南以及省外和国外的重要交通枢纽位置。距昆明市区 4 公里。从昆明沿公路可直接抵达中（国）老（挝）边境磨憨口岸（国家一级口岸）、中（国）越（南）边境河口口岸（国家一级口岸）、中（国）缅（甸）瑞丽口岸（国家一级口岸）。以昆明为中心的 200 公里半径范围内的公路，全部实现了高等级化。

2.2、铁路

云南省形成以昆明为中心的铁路网，主要有贵昆铁路、成昆铁路、南昆铁路、昆大铁路、滇越铁路等铁路干线。开发区距昆明两大铁路客货枢纽中心—昆明南站 4 公里，昆明东站 2 公里。

南昆铁路（南宁—昆明）、昆河铁路（昆明至河口）穿区而过。

昆明东部铁路货运站（昆明铁路货运中心）距本区 5 公里；王家营铁路货运站和正在规划建设中的呈贡王家营国际物流中心距本区信息产业基地 5 公里。

2.3、航空

昆明国际机场为中国重要国际机场之一。开通直航香港、澳门、新加坡、仰光、吉隆坡、汉城、大阪等国际（地区）航线 8 条，国内航线 70 多条，开发区距离昆明国际机场仅 1.8 公里。规划中的新机场距本区 15 公里。

云南省湄公河水运已具备开航条件，货物可通过水路运到东盟五国。为沿岸地区输出当地产品和输入外地商品的交通动脉，起着产品集散作用。

2.4、港口

经南昆铁路，从广西的北海港或防城港出海，经贵昆铁路，至广东湛江港出海，也可至上海港出海或经滇越铁路至越南海防港出海。

2.5、五百公里经济圈

根据经济学五百公里经济圈理论，经开区所处地域的覆盖范围不但有云南、四川、贵州、广西、湖南，同时还包含了越南、泰国、老挝、缅甸、柬埔寨。扩大了企业的发展空间，采购及销售范围。

3、基础和公用设施条件

昆明经开区紧紧围绕“以大项目带动大配套，以大配套促进大招商”的基础设施建设思路，以信息产业基地为中心，以出口加工区、王家营物流片区等专业园区开发为龙头，以重点道路建设为重心的综合管线等配套设施建设为载体，加快推进基础设施建设，积极做好土地征用收储，经济发展承载和保障能力持续增强。目前已建成信息产业基地 33#路、出口加工区 3#路、王家营物流片区呈荣大道东段等顺利完工，总里程超过 18 公里；利用德国贷款建设的倪家营污水处理与再生水利用工程进入试运行阶段，信息产业基地 32#路电力通道、33#路通讯管道等配套工程交付使用，园区供水、供电、通讯能力不断增强；昆明铁路枢纽、贵昆路改扩建工程征地拆迁全面展开，地铁 6 号线项目拆迁工作全部完成，为园区开发提供了基本保障。

4、环境条件

呈贡区东南方和东北方都是高山，东部和西部为阳宗海和滇池，地势东部高，西部低。呈贡区海拔 1775~820 米之间，境内最高为梁王山主峰，海拔 2820 米。

呈贡气候宜人，属低纬度高原季风型，光照充足，年平均日照时数 2200 小时，年均温度 14.7℃，最冷月均温度 7.7℃，最高气温月均温 20.6℃，全年无霜期 285 天，全年平均降雨 789.6 毫米，冬无严寒，夏无酷暑，气候温和。

呈贡境内东界为长江水系和珠江水系分水岭地带，主要有梁王河等 5 条季节河，均属长江水系河流。总长 99.1 公里，径流面积 429 平方公里，年均径流量 1.02 万立方米。境内地下水分布广泛，储量丰富，湖泊有阳宗海 6 平方公里、滇池 75 平方公里水域。阳宗海为珠江水系。

5、规划限制

根据《昆明经济技术开发区控制性详细规划》，未来昆明经济技术开发区将形成：“一区八片多轴多心”的空间结构。

其中一区：整个规划区，即昆明经济技术开发区；八片：经开区划分的八个片区，即牛街庄鸣泉片区、羊甫片区、信息产业基地、洛羊片区、大冲片区、普照海子片区、黄土坡片区、清水片区。多轴：沿主要对外交通和片区联系道路形成的多条产业发展轴；多心：包括

城市综合中心、工业产业中心、物流仓储中心、绿化景观中心、商务办公组团和居住服务组团。

产业布局包括：牛街庄鸣泉片区：商贸、金融服务业；羊甫片区：出口加工和珠宝加工产业；信息产业基地：电子信息产业、行政中心；洛羊片区：商贸、物流产业；大冲片区：先进装备制造产业；普照海子片区：科研、商贸物流产业；清水片区：有色金属新材料及生物医药产业；黄土坡片区：产业服务区。

用地布局将进一步优化上位规划，根据经开区的实际发展要求，进行合理调整，其中居住用地增加 63.28 公顷，公共服务设施及商业服务业设施用地增加 131.84 公顷，产业用地减少 316.18 公顷，绿地与广场用地增加 504.08 公顷，道路与交通设施用地增加 273.63 公顷，公用设施用地增加 20.29 公顷，城市建设用地增加 676.94 公顷。

6、区域土地利用状况

昆明经开区始终坚持滚动发展、少占耕地、有偿使用和工业用地为主的原则，高度重视土地的规划、管理和利用，开发一片、建设一片、收效一片，已初步形成了信息产业基地、光电子产业基地、出口加工区等“一核七园”的空间发展格局。

7、产业集聚度

经过二十年的发展，昆明经开区经济社会发展取得了显著的成绩。特别是“十一五”期间，经开区步入了快速发展的轨道，实现了园区经济社会的跨越式发展。工业强区深入实施，经济实力不断增强。“十一五”期间，全区累计实现生产总值 337 亿元、工业增加值 206.8 亿元、地方财政一般预算收入 25.1 亿元、出口总额达 12.7 亿美元。大项目、大投资方略扎实推进，招商引资实现突破。“十一五”期间，全区累计引进内资 366.3 亿元，实际利用外资 5.26 亿美元，中国兵器、统一食品、云锡股份、昆明航空等一大批质量高、效益好的优质项目相继落户。园区建设全面提速，载体功能不断提升。“十一五”期间，累计完成固定资产投资 228.1 亿元；完成基础设施投资 40.6 亿元；各专业园区建设全面展开，信息产业基地、光电子产业基地初具规模，昆明出口加工区顺利封关运行，形成了“一区多园”的发展格局。统筹城乡发展能力持续增强，科教文卫事业全面发展，民生事业稳步推进。不断完善城市功能，探索建立公共服务体系；不断完善社会保障制度，建立社会救助体系；不断推进全域城市化进程，妥善安置失地农民；不断创新社会管理，推动农村向城市社区转型、农民向城市居民转变，切实让经开区 14 万群众共享开发区发展的成果。

目前，昆明经开区已开发建成面积超过 20 平方公里，初步形成了以开发区管理服务中心为核心，信息产业基地、出口加工区等“一核、七园”的发展格局，集聚了以装备制造、光电子、生物医药、食品饮料和烟草加工及配套等为主导的产业集群，综合经济实力已经跃居西部开发区上游水平。

(3) 个别因素

被评估宗地为云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区新加坡工业园 II-1-5 号地块（J2009-105 地块）及新加坡工业园 II-1-3-1#号地块（J2009-108 地块）共两宗工业用地，土地面积合计为 175,540.47 平方米。

土地使用权人均为云南东盟国际农产品物流有限公司，座落于昆明市经开区新加坡产业园，宗地 1 宗地编号为 J2009-105，土地面积 60,850.38 平方米，土地用途为工业用地，土地权属来源为出让；宗地 1 宗地编号为 J2009-108，土地面积 114,690.09 平方米，土地用途为工业用地，土地权属来源为出让。

土地使用年期均为 50 年，土地使用权终止年限均为 2060 年 9 月 22 日。至评估基准日已使用 6.82 年，剩余土地使用权年限为 43.18 年。开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内部分土地已平整，大部分宗地内已长有杂草，其中第 J2009-105 号宗地上已建有一栋建筑物（建筑物编号为 20#厂房），第 J2009-108 号宗地上种植有约 30,000 平方米经济林木。

被评估宗地的四至：东临晨农商务，近景明北路、南至鸿翔路及厂房、西至奥斯迪（昆明）电子商务交易产业园、北至空地；宗地形状为不规则多边形，水文和地质状况良好，地势较平坦，土地承载力较好。

待估宗地规划用途均为工业用地，位于昆明市经开区，该区域内水、电、通讯等基础设施和公共配套较齐全。其周边有星长征汽车产业基地、昆明统一企业食品有限公司、鸿翔一心堂药业集团等工业园，有名盛世界等住宅小区，有家家用超市等商业物业，生活配套设施和公共配套设施较齐全。

（五）评估示例

以宗地 1（昆明经开区新加坡工业园 II-1-5 号地块（J2009-105 地块）为例说明如下：

A、市场比较法测算过程

市场比较法是指在求取一宗待估宗地的市场价值时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该宗地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地于评估基准日市场价值的方法。

其计算公式为：待估宗地评估值 = 可比实例宗地价格 × 待估宗地情况指数 / 可比实例宗地情况指数 × 待估宗地估价期日地价指数 / 可比实例宗地估价期日地价指数 × 待估宗地区域因素条件指数 / 可比实例区域因素条件指数 × 待估宗地个别因素条件指数 / 可比实例宗地个别因素条件指数。

1、可比实例选择

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- ①用途类型相同或相近
- ②交易类型相同
- ③属于正常交易
- ④区域及个别条件相近
- ⑤统一价格基础

选择三个已发生交易，且用途与待估地块相同或相近的实例，以他们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取得待估宗地的价值。三宗实例土地使用权具体状况如下：

实例 A：地块位于昆明市呈贡区云南云上云信息化有限公司工业用地项目（呈贡区雨花东南片区东南部），与待估宗地位置较近，具有可比性，其土地面积 77,080.69 平方米，用

途为工业用地，容积率 1.5，土地使用权年限 50 年，土地开发程度为“五通一平”，2016 年 6 月 13 日挂牌出让成交，地面地价为 794.00 元/平方米。

实例 B：地块位于昆明市呈贡区昆明浪潮云计算产业园开发投资有限公司工业用地项目（呈贡区万溪冲地块），与待估宗地位置较近，具有可比性，其土地面积 19,984.38 平方米，用途为工业用地，容积率 1.5，土地使用权年限为 50 年，土地开发程度为“五通一平”，2016 年 2 月 26 日挂牌出让成交，地面地价为 795.00 元/平方米。

实例 C：地块位于昆明市呈贡区中国移动通信集团云南有限公司工业用地项目（呈贡区万溪冲），与待估宗地位置较近，具有可比性，其土地面积 19,984.38 平方米，用途为工业用地，容积率 1.5，土地使用权年限为 50 年，土地开发程度为“五通一平”，2016 年 7 月 14 日挂牌出让成交，地面地价为 794.00 元/平方米。

2、比较因素选择

根据待估宗地的用地条件，影响土地使用权价值的主要因素有：

(1)交易情况：是否为正常、公开、正常的交易；

(2)交易日期：确定地价指数；

(3)个别因素：主要指宗地形状、用地类型、平整状况、宗地面积等；

(4)区域因素：主要有基础设施完善度、公用设施完善度，道路通达度、交通便捷度、环境条件、商服繁华度和地区级别及城市规划等；

(5)其他因素：容积率、土地剩余使用年限等。

3、编制比较因素条件说明表

根据待估宗地与可比实例的比较因素，分别编制比较因素条件描述表和比较因素条件说明表，详见下表。

表 1

表（1）：比较因素条件描述表					
影响因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
土地位置		昆明经开区新加坡产业园 II-1-5 号地块	云南云上云信息化有限公司工业用地项目（呈贡区雨花东南片区东南部）	昆明浪潮云计算产业园开发投资有限公司工业用地项目（呈贡区万溪冲地块）	中国移动通信集团云南有限公司工业用地项目（呈贡区万溪冲）
交易地面价格(元/㎡)		待估	794	795	794
交易时间		2017/7/31	2016/6/13	2016/2/26	2016/7/14
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年期(年)		43.18	50	50	50
容积率		1.30	1.50	1.50	1.50
区域因素	基础设施完善度	区域内通上下水、通电、通路、通讯等基础设施较完善	区域内通上下水、通电、通路、通讯等基础设施完善	区域内通上下水、通电、通路、通讯等基础设施完善	区域内通上下水、通电、通路、通讯等基础设施完善

表（1）：比较因素条件描述表

表（1）：比较因素条件描述表					
影响因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C	
素	公用设施完备度	位于云南经开区，各配套设施较完善，公用设施完备度较高	位于云南呈贡区，临城市中心区较近，各配套设施完善，公用设施完备度高	位于云南呈贡区，临城市中心区较近，各配套设施完善，公用设施完备度高	位于云南呈贡区，临城市中心区较近，各配套设施完善，公用设施完备度高
	道路通达度	临鸿翔路、距景明北路较近，道路通达度较高	临兴园路，距离云南大学近，道路通达度高	临万溪公路等道路，道路通达度较高	临万溪公路等道路，道路通达度较高
	交通便捷程度	交通便捷度较高，距景明北路较近，有公交站点在附近经过	交通便捷，临兴园路及公交站点	交通便捷度高，临万溪公路及公交站点	交通便捷度高，临万溪公路及公交站点
	环境条件	位于经开区，周边工业物业大部分为高新技术产业，环境条件较好	位于呈贡区，距离云南大学较近，环境较好	位于呈贡区，周边工业物业大部分为无污染企业，环境较好	位于呈贡区，周边工业物业大部分为无污染企业，环境较好
	工业集聚程度	位于经开区，周边工业物业较多，工业集聚度较高	位于呈贡区，周边纯工业物业较少，工业集聚度一般	位于呈贡区，周边纯工业物业较少，工业集聚度一般	位于呈贡区，周边纯工业物业较少，工业集聚度一般
个别因素	土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
	宗地面积(m ²)	60850.38	77,080.69	19,984.38	78,941.52
	宗地形状	为多边形，不规则	为多边形，较规则	为多边形，较规则	为多边形，较规则
	规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平

表 2

（表 2）待估宗地与比较案例因素条件说明

（表 2）待估宗地与比较案例因素条件说明					
	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C	
土地位置	昆明经开区新加坡产业园 II-1-5 号地块	云南云上云信息技术有限公司工业用地项目（呈贡区雨花东南片区东南部）	昆明浪潮云计算产业园开发投资有限公司工业用地项目（呈贡区万溪冲地块）	中国移动通信集团云南有限公司工业用地项目（呈贡区万溪冲）	
交易地面价格(元/ m ²)	待估	794	795	794	
交易时间	2017/7/31	2016/6/13	2016/2/26	2016/7/14	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
土地使用年期(年)	43.18	70	70	70	
容积率	1.30	1.50	1.50	1.50	
区域因素	基础设施完善度	较完善	完善	完善	完善
	公用设施完备度	较高	高	高	高
	道路通达度	较高	高	较高	较高
	交通便捷程度	较便捷	便捷	便捷	便捷
	环境条件	较好	较好	较好	较好

(表 2) 待估宗地与比较案例因素条件说明					
		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
	工业集聚程度	较高	一般	一般	一般
	土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
个别因素	宗地面积(m ²)	面积较大, 对土地开发无不良影响	面积较大, 对土地开发无不良影响	面积适中, 对土地整体开发有利	面积较大, 对土地开发无不良影响
	宗地形状	不规则	较规则	较规则	较规则
	规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平

4、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与可比实例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表。比较因素说明如下:

(1) 交易情况修正

待估宗地和三个可比案例的交易情况均为正常, 以待估宗地的交易情况指数为 100, 三个可比案例的交易情况指数均为 100。

(2) 交易日期

本次评估基准日为 2017 年 7 月 31 日, 三个可比案例的交易时间分别为 2016 年 6 月 13 日、2016 年 2 月 26 日和 2016 年 7 月 14 日, 根据中国城市地价动态监测网统计昆明市工业用地地价水平如下:

交易日期	2016 年第 2 季度	2016 年第 3 季度	2016 年第 4 季度	2017 年第 1 季度	2017 年第 2 季度
地价水平	679	684	689	696	696

以待估宗地地价水平为 100, 则实例 A、B、C 的相对地价水平为 97、97 和 98。

(3)容积率: 昆明市工业用地的基准容积率为 1.0, 本次评估将工业用地容积率的容积率分为 1.0-1.3; 1.3-1.5; >1.5 三个等级, 容积率每增加或降低一个等级, 其容积率修正指数增加或降低 2。

(4)年期修正

年期修正系数的测算公式如下所示:

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

K——年期修正系数;

r——土地还原率, 取 5%;

M——待估宗地剩余使用年限;

N——工业用地法定最高年限;

待估宗地土地用途为工业, 剩余使用年限为 43.18 年, 三个可比案例的剩余使用年限均为 50 年, 代入上述公式中, 可得待估宗地和三个可比案例的年期修正分别为 0.966、1.0000、1.0000 和 1.0000。

(5)区域因素修正

区域因素主要有基础设施完善度、公用设施完善度，道路通达度、交通便捷度、环境条件和工业集聚度。

①基础设施完善度：将基础设施完善度分为完善、较完善、一般、较差四个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

②公用设施完善度：将公用设施完善度分为完善、较完善、一般、较差四个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 3。

③道路通达度：将道路通达度分为完善、较完善、一般、较差四个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 5。

④交通便捷度：将交通便捷度分为便捷、较便捷、一般、较差四个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 3。

⑤环境条件：将环境条件分为优、较优、一般、较差四个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

⑥工业集聚度：将工业集聚度分为低、较低、一般、较高、高五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 5。

(6)个别因素修正

①土地用途：待估宗地为工业用地，可比实例 A、B、C 与之相同，故土地用途修正指数分别为 100、100、100、100。

②宗地面积：将宗地面积大小主要划分为面积较大(小)但对土地整体开发无不利影响、面积适中且有利于土地开发、面积过大(过小)对土地开发有一定的影响三个等级，以待估宗地为 100，每个级别指数相差 3。

③宗地形状：将宗地形状分为规则、较规则、不规则三个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

④规划限制：将规划限制分为优、较优、无限制、有一定、限制较大的限制四个等级，故以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 3。

⑤土地开发程度：

本次待估宗地土地开发程度为“五通”，可比案例 A、B、C 亦均为“五通”，以待估宗地为 100，可比实例的指数均为 100。

5、编制因素比较修正系数表确定地价

表 3

(表 3) 待估宗地与比较案例因素条件指数				
-	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间	100	97	97	98
交易情况	100	100	100	100
土地使用年期(年)	96.2	100	100	100
容积率	100	96	96	96

(表 3) 待估宗地与比较案例因素条件指数					
		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
区域因素	基础设施完善度	100	102	102	102
	公用设施完备度	100	102	102	102
	道路通达度	100	104	100	100
	交通便捷程度	100	103	103	103
	环境条件	100	100	100	100
	工业集聚程度	100	95	95	95
个别因素	土地用途	100	100	100	100
	宗地面积(m ²)	100	100	102	100
	宗地形状	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100

表 4

(表 4) 待估宗地与比较案例因素修正系数				
交易时间修正系数		1.0309	1.0309	1.0204
交易情况修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年期修正系数		0.9620	0.9620	0.9620
容积率修正系数		1.0417	1.0417	1.0417
区域因素	基础设施完善度	0.9804	0.9804	0.9804
	公用设施完备度	0.9804	0.9804	0.9804
	道路通达度	0.9615	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	0.9709	0.9709	0.9709
	环境条件	1.0000	1.0000	1.0000
	工业集聚程度	1.0526	1.0526	1.0526
	区域因素修正系数	0.9445	0.9823	0.9823
个别因素	土地用途	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地面积	1.0000	0.9804	1.0000
	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
	开发程度	1.0000	1.0000	1.0000
	个别因素修正系数	1.0000	0.9804	1.0000

6、确定宗地单价

(1)比准价格的确定

实例 A 的比准价格

实例 A 的比准价格

$$=794.00 \times 1.0309 \times 0.9620 \times 1.0417 \times 0.9445 \times 1.0000 = 775.00 \text{ 元/建筑平方米 (取整)}$$

实例 B 的比准价格

$$=795.00 \times 1.0309 \times 0.9620 \times 1.0417 \times 0.9823 \times 0.9804 = 791.00 \text{ 元/建筑平方米 (取整)}$$

实例 C 的比准价格

$$=794.00 \times 1.0204 \times 0.9620 \times 1.0417 \times 0.9823 \times 1.0000 = 798.00 \text{ 元/建筑平方米 (取整)}$$

(2)宗地价值的确定

运用市场比较法测算的三个比准价格差异较小,本次评估选取其算数平均值作为最终评估值,即:

$$\text{地面地价} = (775.00 + 791.00 + 798.00) \div 3 = 790 \text{ 元/平方米 (取整)}。$$

B、基准地价系数修正法测算过程

基准地价系数修正法是利用级别或区域基准地价评估宗地地价时,基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析,利用宗地地价修正系数,对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正,估算待估宗地客观价格的方法。

其基本公式如下:

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中: V: 土地价格

V_{1b} : 某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$: 宗地地价修正系数

K_j : 估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

1、昆明市基准地价成果介绍:

昆明市此次发布的基准地价,是在昆明市主城区规划区范围内,设定基准日为 2008 年 1 月 1 日,分别评估确定的相应用途法定最高年期土地使用权级别平均价格。

工业用地按法定最高土地使用权年限 50 年,在“六通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气及宗地红线内场地平整)、最末一级“三通一平”(宗地红线外通路、通电、通水及宗地红线内场地平整)条件下,平均容积率为 0.6 的完整土地使用权平均价格,其它条件为宗地地价修正系数表中的“一般”条件。

2、确定估价对象的基准地价

本次待估宗地位于昆明市经开区新加坡工业园,经查阅《昆明市基准地价(2008 年 9 月 1 日起开始执行)》及其工业用地分级图可知,待估宗地所在区域为四级工业用地,其基准地价为 421 元/平方米。

3、年期修正

年期修正系数的测算公式如下所示:

$$K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

K——年期修正系数;

r——土地还原率,取 5%;

M——待估宗地剩余使用年限;

N——工业用地法定最高年限；

待估宗地土地用途为工业，剩余使用年限为 43.18 年，代入上述公式中，可得待估宗地的年期修正分别为 0.966。

4、期日修正系数

基准地价内涵的基准日为 2008 年 09 月 01 日，而本次评估的基准日为 2017 年 7 月 31 日。估价人员查询昆明市的工业用地的地价水平情况编制地价水平表如下：

年期	2008 年	2009 年	· ·	2015 年	2016 年	2017 年 2 季度
地价水平	507	551	· ·	675	689_	_696

依据上述表格确定 2008 年至 2017 年 2 季度的地价水平指数为 1.372，由此本次评估的期日修正系数为 1.372。

5、区域因素及个别因素修正

根据《昆明市基准地价修正体系》，昆明市基准地价修正系数包括：产业聚集度、交通条件、规划条件、宗地条件等，其具体修正方式详见：《昆明市基准地价修正系数说明表》及《四级工业用地修正系数表》。

工业用地修正系数说明表						
因素名称		优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集规模	产业聚集状况	周围集聚城市大型企业，形成一定规模	周围分布较多的工业企业，有集聚效应	周围工业企业分布较分散	周围工业企业分布分散	周围工业企业零星分布
交通条件	距火车站距离	距离 <2000米	2000 - 4000米	4000 - 6000米	6000 - 8000米	> 8000米
	距汽车站距离	距离 <2000米	2000 - 4000米	4000 - 6000米	6000 - 8000米	> 8000米
	路网状况	毗邻主干道，可直接到达	距主干道 <50米或可通过次干道直接到达	通过次干道可直接到达或距主干道 <100米	通过支路可直接到达或距次干道 <100米	通过巷道可以直接到达或距支路 <100米
规划条件	周围土地利用类型	商业、工业	住宅、工业	工业	仓储	特殊用地
宗地条件	临路状况	临城市主干道	距主干道 <200米，可通过次干道直接到达	距主干道 <200-500米，可通过次干道直接到达	通过支路可直接到达或距次干道 <500米	临小路或巷道距次干道 > 500米
	宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
	宗地形状	形状规则，土地利用充分	形状规则，土地利用充分	形状较规则，形状对土地利用无不良影响	形状不规则，形状对土地利用有一定的不良影响	形状不规则，形状对土地利用影响较大
	地形坡度	地形平坦，土地利用充分	地形平坦，土地利用充分	地形坡度对土地利用无不良影响	地形坡度对土地利用有一定的不良影响	地形坡度对土地利用影响较大
	地质			无不良地质现象	有不良地质现象，但无需特殊处理	有不良地质现象需要特殊处理

四级工业用地修正系数表						
因素名称		四级地（10%—10%）				
		优	较优	一般	较差	劣
产业聚集规模	产业聚集状况	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
交通条件	距火车站距离	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	距汽车站距离	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	路网状况	1.82%	0.91%	0.00%	-0.91%	-1.82%
规划条件	周围土地利用类型	0.73%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.73%
宗地条件	临路状况	1.27%	0.64%	0.00%	-0.64%	-1.27%
	宗地面积	1.18%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	宗地形状	1.18%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	地形坡度	1.09%	0.55%	0.00%	-0.55%	-1.09%
	地质	1.64%	0.82%	0.00%	-0.82%	-1.64%

本次评估根据待估宗地具体情况，确定其具体修正值如下：

待估宗地地价影响因素修正值表				
因素名称		宗地状况	修正系数	指标档次
产业聚集规模	产业聚集状况	周围分布较多的工业企业，有集聚效应	0.18%	较优
交通条件	距火车站距离	距离 <2000米	0.36%	优
	距汽车站距离	4000—6000米	0.00%	一般
	路网状况	距主干道 <50米或通过次干道直接到达	0.91%	较优
规划条件	周围土地利用类	工业	0.00%	一般
宗地条件	临路状况	距主干道<200米,可通过次干道直接到达	0.64%	较优
	宗地面积	宗地大小 对土地利用不造成影响	0.00%	一般
	宗地形状	形状较规则，形状对土地利用无不良影响	0.00%	一般
	地形坡度	地形坡度对土地利用无不良影响	0.00%	一般
	地质	无不良地质现象	0.00%	一般
合计			2.09%	

由上表可知，待估宗地的修正系数为 2.09%。

4、地价的确定

根据计算公式：地面单价=基准地价×年期修正系数×期日修正系数×区域因素及个别因素修正，即：

$$=421 \times 0.966 \times 1.372 \times 1.0209 = 570 \text{ 元/平方米（取整）}$$

C、地价的确定

本次评估我们分别采用了市场比较法和公示地价系数修正法中的基准地价系数修正法进行测算，市场比较法测算的结果为 790 元/平方米，公示地价系数修正法中的基准地价系数修正法的测算结果为 570 元/平方米；

两种方法测算的结果有较大的差距，由于昆明市基准地价的基准日为 2008 年 9 月 1 日，与本次评估基准日为 2017 年 07 月 31 日，距离较久，其测算出价格虽有一定参考作用，但昆明市基准地价主要为政府行为作定价参考。其结果并未考虑项目未来的发展模式，因此不能准确反映待估宗地。

因此本次评估结果确定取市场比较法的测算结果作为待估宗地的最终评估单价，则：

宗地地面地价=790 元/平方米。

则宗地 1（昆明经开区新加坡工业园 II-1-5 号地块（J2009-105 地块）

宗地总价=地面地价×宗地面积=790 元/平方米×60,850.38 平方米=48,071,800.00 元（取整）。

则宗地 2（昆明经开区新加坡工业园 II-1-3-1#地块（J2009-108 地块）

宗地总价=地面地价×宗地面积=790 元/平方米×114,690.09 平方米=90,605,200.00 元（取整）。

（六）土地使用权评估结果

「云南东盟」申报评估的土地使用权原始入账价值合计 89,521,996.36 元，截至评估基准日账面价值合计为 77,241,510.29 元，本次评估值合计为 138,677,000.00 元，增值 61,435,489.71 元，增值率 79.54%。

增值原因主要系：

1、待估宗地位于云南省昆明市经开区，为云南省唯一集国家级经济技术开发区、国家出口加工区、国家科技兴贸创新基地和省级高新技术产业开发区于一体的多功能、综合性产业园区，其地理位置优越，政府相关部门对该区域发展较重视，为该区域经济的发展提供了机遇及较好的环境，从而使土地价值升值。

2、待估宗地土地使用权取得时间为 2010 年 9 月 23 日，至评估基准日期间，待估宗地所在区域内交通及其他相关配套设施得到较大改善，从而造成土地使用权评估增值。

五、其他无形资产评估技术说明

「云南东盟」申报评估的其他无形资产账面价值 6,400.00 元，为外购的工程造价软件。评估人员了解了资产的原始发生金额、摊销期、尚可使用年限及摊销办法，查核了账面记录。按核实后的账面价值作为评估值。

六、长期待摊费用的评估技术说明

「云南东盟」长期待摊费用账面价值为 173,250.00 元，系指昆明供电局电缆通道租赁费和宿舍房租。本公司抽查了待摊费用的原始凭证及相关文件、资料，了解费用支出和摊销方法，并对待摊费用的受益期进行了分析。长期待摊费用按核实后的值作为评估值。

七、其他非流动资产的评估技术说明

「云南东盟」其他非流动资产账面值为 500,000.00 元，为“农业银行安心快乐天天利滚利”理财产品，按核实后的值作为评估值。

八、各类负债的评估技术说明

「云南东盟」申报评估的流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下表所列（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
应付账款	4,030,852.98	其他应付款	74,818,108.39
应付职工薪酬	163,813.89		
应交税费	118,473.51	流动负债合计	79,131,248.77

（一）应付账款和其他应付款评估说明

应付账款主要是应付的工程款；其他应付款主要是应付股东的减资款、借款等。

本次评估查阅了应付、其他应付款项的凭证，对重要的项目进行了函证。

以核实后的账面值作为评估值。

（二）应付职工薪酬评估说明

评估人员对「云南东盟」应付职工薪酬的计提、发放或使用进行了核实。经核实结果无误。以核实后的账面值确认评估值。

（三）应交税费评估说明

应交税费主要为应交的土地使用税和个人所得税等。以核实后的账面值作为评估值。

（四）流动负债评估结果

「云南东盟」流动负债账面值 79,131,248.77 元，评估值 79,131,248.77 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

九、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「云南东盟」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估值为：13,498.28 万元。其中，资产总额账面值 14,922.30 万元，评估值 21,411.41 万元，评估增值 6,489.11 万元，增值率 43.49%；负债总额账面值 7,913.12 万元，评估值 7,913.12 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 7,009.18 万元，评估值 13,498.28 万元，评估增值 6,489.10 万元，增值率 92.58 %。具体评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,373.82	1,375.33	1.51	0.11
非流动资产	13,548.48	20,036.08	6,487.60	47.88

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其中：固定资产	50.79	79.22	28.43	55.98
无形资产	7,724.79	13,868.34	6,143.55	79.53
在建工程	5,705.58	6,021.20	315.62	5.53
长期待摊费用	17.33	17.33	-	-
资产总计	14,922.30	21,411.41	6,489.11	43.49
流动负债	7,913.12	7,913.12	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	7,913.12	7,913.12	-	-
净 资 产	7,009.18	13,498.28	6,489.10	92.58

即：采用资产基础法评估的「云南东盟」股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值为：13,498.28 万元（大写：人民币壹亿叁仟肆佰玖拾捌万贰仟捌佰元整）。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为：

- 1、流动资产评估增值：账面上的计提的其他应收款坏账准备按零值计算；
- 2、设备评估增值：主要系评估中考虑的设备经济使用年限长于「云南东盟」企业会计折旧年限；
- 3、在建工程评估增值：考虑了在建工程合理的资金成本；
- 4、土地使用权评估增值：项目所在地近年来土地市场价格上涨。

第五节 评估结论及分析

我们认为,「云南东盟」在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和持续经营的评估假设条件下,采用资产基础法评估的「云南东盟」股东全部权益于评估基准日 2017 年 7 月 31 日的市场价值为: 13,498.28 万元(大写: 人民币壹亿叁仟肆佰玖拾捌万贰仟捌佰元整)。

评估结论未考虑股权流动性对评估结果的影响。

本公司注意到:「云南东盟」的股东深圳市英龙建安(集团)有限公司于 2015 年 5 月 13 日将其持有「云南东盟」40%的股权,质押给深圳市农产品融资担保有限公司。本次评估未考虑该事项可能对评估结果的影响。

云南东盟国际农产品物流有限公司

资产评估明细表目录

表 格 名 称	表 格 编 号
资产评估结果汇总表（万元）	表1
资产评估结果分类汇总表	表2
流动资产清查评估汇总表	表3
货币资金—现金清查评估明细表	表3-1-1
货币资金—银行存款清查评估明细表	表3-1-2
其他应收款清查评估明细表	表3-8
存货清查评估汇总表	表3-9
存货—产成品(库存商品)清查评估明细表	表3-9-5
其他流动资产清查评估明细表	表3-11
非流动资产清查评估汇总表	表4
固定资产清查评估汇总表	表4-6
固定资产—车辆清查评估明细表	表4-6-5
固定资产—电子设备清查评估明细表	表4-6-6
在建工程清查评估汇总表	表4-7
在建工程—土建工程清查评估明细表	表4-7-1
无形资产清查评估汇总表	表4-12
无形资产—土地使用权清查评估明细表	表4-12-1
无形资产—其他无形资产清查评估明细表	表4-12-2
长期待摊费用清查评估明细表	表4-15
递延所得税资产清查评估明细表	表4-16
其他非流动资产清查评估明细表	表4-17
流动负债清查评估汇总表	表5
应付账款清查评估明细表	表5-4
应付职工薪酬清查评估明细表	表5-6
应交税费清查评估明细表	表5-7
其他应付款清查评估明细表	表5-10

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2017年7月31日

表1

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	1,368.88	1,373.82	1,375.33	1.51	0.11
非流动资产	2	13,553.39	13,548.48	20,036.08	6,487.60	47.88
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-	-	-
投资性房地产	6	-	-	-	-	-
固定资产	7	50.79	50.79	79.22	28.43	55.98
无形资产	8	7,724.79	7,724.79	13,868.34	6,143.55	79.53
在建工程	9	5,705.58	5,705.58	6,021.20	315.62	5.53
长期待摊费用	10	20.61	17.33	17.33	-	-
递延所得税资产	11	1.62	-	-	-	-
资产总计	12	14,922.26	14,922.30	21,411.41	6,489.11	43.49
流动负债	13	7,913.12	7,913.12	7,913.12	-	-
非流动负债	14	-	-	-	-	-
负债总计	15	7,913.12	7,913.12	7,913.12	-	-
净 资 产	16	7,009.14	7,009.18	13,498.28	6,489.10	92.58

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年7月31日

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	13,688,760.52	13,738,192.37	13,753,294.92	15,102.55	0.11
2	货币资金	10,537,957.79	10,537,957.79	10,537,957.79	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-	-
6	减：坏账准备	-	-	-	-	-
7	应收账款净额	-	-	-	-	-
8	预付账款	-	-	-	-	-
9	应收利息	-	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-	-
11	其他应收款	3,018,085.81	3,018,085.81	3,018,085.81	-	-
12	减：坏账准备	64,774.00	15,102.55	-	-15,102.55	-100.00
13	其他应收款净额	2,953,311.81	3,002,983.26	3,018,085.81	15,102.55	0.50
14	存货	239.60	-	-	-	-
15	减：存货跌价准备	-	-	-	-	-
16	存货净额	239.60	-	-	-	-
17	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
18	其他流动资产	197,251.32	197,251.32	197,251.32	-	-
19	二、非流动资产合计	135,533,878.12	135,484,822.82	200,360,801.82	64,875,979.00	47.88
20	可供出售金融资产	-	-	-	-	-
21	持有至到期投资	-	-	-	-	-
22	长期应收款	-	-	-	-	-
23	长期股权投资	-	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-	-
25	固定资产原值	1,585,675.67	1,585,675.67	1,327,920.00	-257,755.67	-16.26
26	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
27	设备类	1,585,675.67	1,585,675.67	1,327,920.00	-257,755.67	-16.26
28	土地使用权	-	-	-	-	-
29	固定资产净值	507,885.88	507,885.88	792,176.00	284,290.12	55.98
30	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
31	设备类	507,885.88	507,885.88	792,176.00	284,290.12	55.98
32	土地使用权	-	-	-	-	-
33	固定资产净额	507,885.88	507,885.88	792,176.00	284,290.12	55.98
34	在建工程	57,055,776.65	57,055,776.65	60,211,975.82	3,156,199.17	5.53
35	工程物资	-	-	-	-	-
36	固定资产清理	-	-	-	-	-
37	生产性生物资产	-	-	-	-	-
38	油气资产	-	-	-	-	-
39	无形资产	77,247,910.29	77,247,910.29	138,683,400.00	61,435,489.71	79.53
40	其中：土地使用权	77,241,510.29	77,241,510.29	138,677,000.00	61,435,489.71	79.54
41	开发支出	-	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-	-
43	长期待摊费用	206,111.80	173,250.00	173,250.00	-	-
44	递延所得税资产	16,193.50	-	-	-	-
45	其他非流动资产	500,000.00	500,000.00	500,000.00	-	-
46	三、资产总计	149,222,638.64	149,223,015.19	214,114,096.74	64,891,081.55	43.49
47	四、流动负债合计	79,131,248.77	79,131,248.77	79,131,248.77	-	-
48	短期借款	-	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-	-
51	应付账款	4,030,852.98	4,030,852.98	4,030,852.98	-	-
52	预收款项	-	-	-	-	-
53	应付职工薪酬	155,682.01	163,813.89	163,813.89	-	-
54	应交税费	118,473.51	118,473.51	118,473.51	-	-
55	应付利息	-	-	-	-	-
56	应付股利	-	-	-	-	-
57	其他应付款	74,826,240.27	74,818,108.39	74,818,108.39	-	-
58	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-
59	其他流动负债	-	-	-	-	-
60	五、非流动负债合计	-	-	-	-	-
61	长期借款	-	-	-	-	-
62	应付债券	-	-	-	-	-
63	长期应付款	-	-	-	-	-
64	专项应付款	-	-	-	-	-
65	预计负债	-	-	-	-	-
66	递延所得税负债	-	-	-	-	-
67	其他非流动负债	-	-	-	-	-
68	六、负债总计	79,131,248.77	79,131,248.77	79,131,248.77	-	-
69	七、净资产	70,091,389.87	70,091,766.42	134,982,847.97	64,891,081.55	92.58

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年7月31日

表3

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	10,537,957.79	10,537,957.79	10,537,957.79	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-	-
3-4	减：坏账准备	-	-	-	-	-
3-4	应收账款净额	-	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-	-
3-8	其他应收款	3,018,085.81	3,018,085.81	3,018,085.81	-	-
3-8	减：坏账准备	64,774.00	15,102.55	-	-15,102.55	-100.00
3-8	其他应收款净额	2,953,311.81	3,002,983.26	3,018,085.81	15,102.55	0.50
3-9	存货	239.60	-	-	-	-
3-9	减：存货跌价准备	-	-	-	-	-
3-9	存货净额	239.60	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	197,251.32	197,251.32	197,251.32	-	-
3	流动资产合计	13,688,760.52	13,738,192.37	13,753,294.92	15,102.55	0.11

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：陈燕

填表日期：2017年9月25日

货币资金—现金清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表3-1-1

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门	币种	外币账面金额	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率%	备注
1	公司财务部	人民币		1,280.40	1,280.40	1,280.40	-	
合 计				1,280.40	1,280.40	1,280.40	-	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2017年9月25日

评估人员：陈燕

货币资金—银行存款清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表3-1-2
金额单位：人民币元

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

序号	开户银行	账号	币种	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率%	备注
1	中国农业银行昆明世纪城支行	24200801040007782	人民币	9,994,465.03	9,994,465.03	9,994,465.03	-	
2	中国建设银行昆明华都支行	53001615356052500448	人民币	114,670.20	114,670.20	114,670.20	-	
3	中国建设银行昆明华都支行	53001615356049066666	人民币	427,000.00	427,000.00	427,000.00	-	
4	富滇行昆明分行经开区支行	927021010001236652	人民币	542.16	542.16	542.16	-	
合 计				10,536,677.39	10,536,677.39	10,536,677.39	-	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2017年9月25日

评估人员：陈燕

其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表3-8

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率%	备 注
1	马英	押金保证金	2011/12	3年以上	1,500.00	1,500.00	1,500.00	-	
2	周芳蓉	押金保证金	2013/08	3年以上	1,600.00	1,600.00	1,600.00	-	
3	段浩	押金保证金	2013/05	3年以上	1,500.00	1,500.00	1,500.00	-	
4	昆明经济技术开发区管理服务中心	押金保证金	2013/01	3年以上	50,000.00	50,000.00	50,000.00	-	
5	昆明市财政局昆明经济技术开发区财政分局	押金保证金	2012/12	3年以上	2,466,214.72	2,466,214.72	2,466,214.72	-	
6	昆明清源自来水有限责任公司	押金保证金	2013/06	3年以上	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-	
7	云南山泉公司	押金保证金	2014/07	3年以上	160.00	160.00	160.00	-	
8	云南电网公司昆明供电局	押金保证金	2014/08	2至3年	264,000.00	264,000.00	264,000.00	-	
9	昆明市人力资源和社会保障劳动监察支队	押金保证金	2015/06	2至3年	128,048.61	128,048.61	128,048.61	-	
10	邵阳	备用金	2017/01	1年内	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-	
11	苏春艳	备用金	2017/02	1年内	100.00	100.00	100.00	-	
12	王众鑫	代垫款	2015/12	1至2年	186.40	186.40	186.40	-	
13	湖北宏鑫建设集团有限公司	承包金	2016/12	1年内	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-	
14	深圳市农产品股份有限公司	押金保证金	2015/02	2至3年	18,000.00	18,000.00	18,000.00	-	
15	深圳市农产品股份有限公司	内部结算	2016/10	1年内	32,776.08	32,776.08	32,776.08	-	
小 计					3,018,085.81	3,018,085.81	3,018,085.81	-	
减:坏账准备					64,774.00	15,102.55	-	-100.00	
其他应收款净额					2,953,311.81	3,002,983.26	3,018,085.81	0.50	

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：陈燕

填表日期：2017年9月25日

存货清查评估汇总表

评估基准日：2017年7月31日

表3-9

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	-	-
3-9-2	原材料	-	-	-	-	-
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	-	-
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	-	-
3-9-5	产成品（库存商品）	239.60	-	-	-	-
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	-	-
3-9-7	发出商品	-	-	-	-	-
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	-	-
	存货合计	239.60	-	-	-	-
	减：存货跌价准备			-	-	-
3-9	存货净额	239.60	-	-	-	-

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：陈燕

填表日期：2017年9月25日

存货—产成品(库存商品)清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表3-9-5

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	企业账面值			审计后账面值			实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额	数量	单价	金额		单价	金额		
1					239.60	-	-	-	-	-	-	-	
合 计					239.60			-			-	-	

被评估单位填表人：代从忠
 填表日期：2017年9月25日

评估人员：陈燕

其他流动资产清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表3-11

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

序 号	项目或名称	发生日期	结算内容	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率%	备注
1	待抵增值税进项税金	2017/07	增值税	197,251.32	197,251.32	197,251.32	-	
合 计				197,251.32	197,251.32	197,251.32	-	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2017年9月25日

评估人员：陈燕

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年7月31日

表4

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-	-
4-3	减：坏账准备	-	-	-	-	-
4-3	长期应收款净额	-	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-	-
4-4	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-
4-4	长期股权投资净额	-	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-	-
4-5	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
4-5	投资性房地产净额	-	-	-	-	-
4-6	固定资产	507,885.88	507,885.88	792,176.00	284,290.12	55.98
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	507,885.88	507,885.88	792,176.00	284,290.12	55.98
4-7	在建工程	57,055,776.65	57,055,776.65	60,211,975.82	3,156,199.17	5.53
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	57,055,776.65	57,055,776.65	60,211,975.82	3,156,199.17	5.53
4-8	工程物资	-	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-	-
4-10	减：生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产净额	-	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-	-
4-11	减：油气资产减值准备	-	-	-	-	-
4-11	油气资产净额	-	-	-	-	-
4-12	无形资产	77,247,910.29	77,247,910.29	138,683,400.00	61,435,489.71	79.53
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	77,247,910.29	77,247,910.29	138,683,400.00	61,435,489.71	79.53
4-13	开发支出	-	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-	-
4-14	减：商誉减值损失	-	-	-	-	-
4-14	商誉净额	-	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	206,111.80	173,250.00	173,250.00	-	-
4-16	递延所得税资产	16,193.50	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	500,000.00	500,000.00	500,000.00	-	-
4	非流动资产合计	135,533,878.12	135,484,822.82	200,360,801.82	64,875,979.00	47.88

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：陈燕 肖志勇

填表日期：2017年9月25日

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年7月31日

表4-6

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	企业账面值		审计后账面值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	1,585,675.67	507,885.88	1,585,675.67	507,885.88	1,327,920.00	792,176.00	-257,755.67	284,290.12	-16.26	55.98
4-6-4	固定资产—机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产—车辆	1,351,983.00	433,620.87	1,351,983.00	433,620.87	1,160,800.00	718,140.00	-191,183.00	284,519.13	-14.14	65.61
4-6-6	固定资产—电子设备	233,692.67	74,265.01	233,692.67	74,265.01	167,120.00	74,036.00	-66,572.67	-229.01	-28.49	-0.31
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	1,585,675.67	507,885.88	1,585,675.67	507,885.88	1,327,920.00	792,176.00	-257,755.67	284,290.12	-16.26	55.98
	减：固定资产减值准备								-		-
4-6	固定资产净额	1,585,675.67	507,885.88	1,585,675.67	507,885.88	1,327,920.00	792,176.00	-257,755.67	284,290.12	-16.26	55.98

1585675.67 507885.88

被评估单位填表人：代从忠

-

0.00

评估人员：肖志勇 陈燕

填表日期：2017年9月25日

固定资产—车辆清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表4-6-5

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆 牌号	车辆名称	规格型号	生产 厂家	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	已行驶里程 (公里)	企业账面值		审计后账面值		评估价值			增值率 %	备注
										原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	云A7Q808	别克牌商务车	SGM6527AT小型普通客车	上海通用	辆	1	2010/04	2010/04	127009	309,533.00	39,981.13	309,533.00	39,981.13	244,600.00	50	122,300.00	205.89	
2	云A848YN	东风日产奇俊越野车	DFL6460VECF 2.5L XL 豪华版 4WD	东风日产	辆	1	2010/12	2010/12	154525	259,770.00	56,689.40	259,770.00	56,689.40	207,400.00	55	114,070.00	101.22	
3	云A2321A	起亚牌越野车 小型客车	YQZ6440A 智跑	东风悦达	辆	1	2011/07	2011/07	123770	198,698.00	57,125.84	198,698.00	57,125.84	143,900.00	60	86,340.00	51.14	
4	云A061AP	丰田小型越野客车	SCT6492E5普拉多4.0L	丰田	辆	1	2013/06	2013/06	157361	583,982.00	279,824.50	583,982.00	279,824.50	564,900.00	70	395,430.00	41.31	
合 计										1,351,983.00	433,620.87	1,351,983.00	433,620.87	1,160,800.00		718,140.00	65.61	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2017年9月25日

评估人员：陈燕

评估基准日：2017年7月31日

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	企业账面值		审计后账面值		评估价值			增值率 %	备注
								原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	迪堡保险柜	美国UL标准机械锁	迪堡	个	1	2010/06	2010/06	2,449.00	122.45	2,449.00	122.45	2,250.00	10	225.00	83.75	
2	迪堡保险柜	G1-410	迪堡	个	1	2014/10	2014/10	1,099.00	142.00	1,099.00	142.00	1,000.00	53	530.00	273.24	
3	联想台式计算机	M5393	联想	台	4	2011/10	2011/10	13,600.00	680.00	13,600.00	680.00	6,000.00	10	600.00	-11.76	
4	联想电脑	F328	联想	台	5	2012/01	2012/01	17,250.00	896.60	17,250.00	896.60	7,500.00	10	750.00	-16.35	
5	苹果电脑		苹果	台	2	2012/03	2012/03	19,320.00	1,080.78	19,320.00	1,080.78	11,600.00	10	1,160.00	7.33	
6	联想电脑	联想F5005	联想	台	1	2015/12	2015/12	3,600.00	2,517.00	3,600.00	2,517.00	3,200.00	67	2,144.00	-14.82	
7	组装电脑	组装	组装	台	1	2015/12	2015/12	4,900.00	3,425.98	4,900.00	3,425.98	4,400.00	67	2,948.00	-13.95	
8	组装电脑	组装	组装	台	1	2015/12	2015/12	4,900.00	3,425.98	4,900.00	3,425.98	4,400.00	67	2,948.00	-13.95	
9	联想笔记本电脑	E47A	联想	台	1	2011/10	2011/10	4,400.00	220.00	4,400.00	220.00	2,500.00	10	250.00	13.64	
10	Apple苹果笔记本电脑	MacBook Air 11寸	苹果	台	1	2014/10	2014/10	6,288.00	812.31	6,288.00	812.31	6,000.00	44	2,640.00	225.00	
11	笔记本电脑	Thinkpodx250	联想	台	1	2015/12	2015/12	6,400.00	4,474.73	6,400.00	4,474.73	5,800.00	67	3,886.00	-13.16	
12	笔记本电脑	ThinkpodE455	联想	台	1	2015/12	2015/12	4,250.00	2,971.49	4,250.00	2,971.49	3,800.00	67	2,546.00	-14.32	
13	佳能复印机	2420D	佳能	台	1	2010/12	2010/12	17,000.00	850.00	17,000.00	850.00	7,000.00	10	700.00	-17.65	
14	HP打印机	2055D	惠普	台	1	2010/12	2010/12	2,500.00	125.00	2,500.00	125.00	1,000.00	10	100.00	-20.00	
15	HP打印机	5200L	惠普	台	1	2010/12	2010/12	6,200.00	310.00	6,200.00	310.00	2,500.00	10	250.00	-19.35	
16	打印机	VOM-T98	佳能	台	1	2011/11	2011/11	2,380.00	119.00	2,380.00	119.00	1,000.00	10	100.00	-15.97	
17	VPN（远程网络）	woc-1150		台	1	2013/07	2013/07	13,800.00	3,188.57	13,800.00	3,188.57	13,800.00	20	2,760.00	-13.44	按5年摊销
18	投影机	EPSON CB-956H	爱普生	台	1	2016/11	2016/11	6,666.67	5,185.15	6,666.67	5,185.15	6,670.00	88	5,870.00	13.21	
19	海尔冰柜	BC/BD-629HK	海尔	台	1	2016/02	2016/02	3,620.00	2,594.39	3,620.00	2,594.39	3,300.00	75	2,475.00	-4.60	
20	佳能单反机	1100D	佳能	台	2	2011/04	2011/04	9,600.00	287.73	9,600.00	287.73	5,600.00	10	560.00	94.63	
21	佳能数码单反相机	5DSR	佳能	台	1	2015/11	2015/11	47,300.00	31,422.14	47,300.00	31,422.14	45,00				

评估人员：陈燕

在建工程清查评估汇总表

评估基准日：2017年7月31日

表4-7

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
4-7-1	在建工程-土建工程	57,055,776.65	57,055,776.65	60,211,975.82	3,156,199.17	5.53
4-7-2	在建工程-设备安装工程	-	-	-	-	-
	在建工程合计	57,055,776.65	57,055,776.65	60,211,975.82	3,156,199.17	5.53
	减：在建工程减值准备	-	-		-	-
4-7	在建工程净额	57,055,776.65	57,055,776.65	60,211,975.82	3,156,199.17	5.53

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：肖志勇 陈燕

填表日期：2017年9月25日

在建工程—土建工程清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表4-7-1

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	建筑面积(m ²)	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率%	备注
1	前期及报建工程费						27,756,670.11	27,756,670.11	27,756,670.11	-	
2	勘察、设计费用						11,217,221.66	11,217,221.66	11,217,221.66	-	
3	咨询服务费						318,057.27	318,057.27	318,057.27	-	
4	监理审计费						112,561.12	112,561.12	112,561.12	-	
5	20号厂房主体施工	2600	2015/07	2016/04	完工	95.00%	7,011,330.12	7,011,330.12	7,011,330.12	-	
6	基础设施费						1,085,786.13	1,085,786.13	1,085,786.13	-	
7	开发间接费用						7,699,785.41	7,699,785.41	7,699,785.41	-	
8	1-7项合计资金成本								2,918,526.00	100.00	
9	苗木及种植养护费						1,854,364.83	1,854,364.83	2,092,038.00	12.82	
合 计							57,055,776.65	57,055,776.65	60,211,975.82	5.53	

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：肖志勇

填表日期：2017年9月25日

无形资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年7月31日

表4-12

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	77,241,510.29	77,241,510.29	138,677,000.00	61,435,489.71	79.54
4-12-2	无形资产-其他无形资产	6,400.00	6,400.00	6,400.00	-	-
	无形资产合计	77,247,910.29	77,247,910.29	138,683,400.00	61,435,489.71	79.53
	减：无形资产减值准备				-	-
4-12	无形资产净额	77,247,910.29	77,247,910.29	138,683,400.00	61,435,489.71	79.53

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：肖志勇 陈燕

填表日期：2017年9月25日

无形资产—土地使用权清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表4-12-1

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面 积 (m ²)	原始入账价值	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率(%)	备注
1	昆国用（2010）第00576号	新加坡产业园农产品加工基地	J2009-105地块（新加坡产业园 II-1-5）	2010/09	工业	50	五通一平	60850.38	31,033,841.91	26,740,827.10	26,740,827.10	48,071,800.00	79.77	
2	昆国用（2010）第00577号	新加坡产业园农产品加工基地	J2009-108地块（新加坡产业园 II-1-3-1#）	2010/09	工业	50	五通一平	114690.09	58,488,154.45	50,500,683.19	50,500,683.19	90,605,200.00	79.41	
合 计										77,241,510.29	77,241,510.29	138,677,000.00	79.54	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2017年9月25日

评估人员：肖志勇

无形资产—其他无形资产清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表4-12-2

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计 使用年限	原始入账 价 值	企业账面值	审计后账面值	尚可使用 年限	评估价值	增值率(%)	备注
1	工程造价软件	2012/12	10	12,000.00	6,400.00	6,400.00	5.42	6,400.00	-	
合 计					6,400.00	6,400.00		6,400.00	-	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2017年9月25日

评估人员：陈燕

长期待摊费用清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表4-15

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	企业账面值	审计后账面值	尚存受益月数	评估价值	增值率(%)	备注
1	昆明供电局电缆通道租赁费	2014/02	210,000.00	240	179,375.00	173,250.00	198	173,250.00	-	
2	宿舍房租	2016/12			26,736.80	-				
合 计					206,111.80	173,250.00		173,250.00	-	

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：陈燕

填表日期：2017年9月25日

递延所得税资产清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表4-16

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

序 号	内容或名称	取得日期	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	计提其他应收款坏账准备	2014/12	16,193.50	-	-	
合 计			16,193.50	-	-	

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：陈燕

填表日期：2017年9月25日

其他非流动资产清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表4-17

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率(%)	备注
1	农业银行安心快乐天天利滚利	2014/12	500,000.00	500,000.00	500,000.00	-	
合 计			500,000.00	500,000.00	500,000.00	-	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2017年9月25日

评估人员：陈燕

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2017年7月31日

表5

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-	-
5-4	应付账款	4,030,852.98	4,030,852.98	4,030,852.98	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	155,682.01	163,813.89	163,813.89	-	-
5-7	应交税费	118,473.51	118,473.51	118,473.51	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-	-
5-10	其他应付款	74,826,240.27	74,818,108.39	74,818,108.39	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-	-
5	流动负债合计	79,131,248.77	79,131,248.77	79,131,248.77	-	-

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：陈燕

填表日期：2017年9月25日

应付账款清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表5-4

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	昆明奥杰瑞电梯有限公司	2016/10	采购款	16,100.00	16,100.00	16,100.00	
2	湖北宏鑫建设集团有限公司云南分公司	2015/12	工程款	1,946,889.12	1,946,889.12	1,946,889.12	
3	湖北宏鑫建设集团有限公司云南分公司	2017/07	工程款	77,350.67	77,350.67	77,350.67	
4	北京中鸿建筑工程设计有限公司	2015/12	工程款	1,883,672.60	1,883,672.60	1,883,672.60	
5	深圳市英龙建安（集团）有限公司	2015/12	工程款	106,840.59	106,840.59	106,840.59	
合 计				4,030,852.98	4,030,852.98	4,030,852.98	

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：陈燕

填表日期：2017年9月25日

应付职工薪酬清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表5-6

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	部门或内容	发生日期	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2017/07	89,877.55	98,009.43	98,009.43	
2	工会经费	2017/07	46,023.66	46,023.66	46,023.66	
3	职工教育经费	2017/07	19,780.80	19,780.80	19,780.80	
合 计			155,682.01	163,813.89	163,813.89	

被评估单位填表人：代从忠

评估人员：陈燕

填表日期：2017年9月25日

应交税费清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表5-7

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	征税机关	发生日期	税费种类	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	云南省昆明市经济开发区地方税务局	2017/07	土地使用税	117,027.30	117,027.30	117,027.30	
2	云南省昆明市经济开发区地方税务局	2017/07	个人所得税	1,446.21	1,446.21	1,446.21	
合 计				118,473.51	118,473.51	118,473.51	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2017年9月25日

评估人员：陈燕

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表5-10

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	湖北宏鑫建设集团有限公司	2015/05	押金及保证金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
2	员工基本养老保险	2017/07	代收代扣职工款项	4,216.42	-	-	
3	员工基本医疗保险	2017/07	代收代扣职工款项	891.99	-	-	
4	员工失业保险	2017/07	代收代扣职工款项	557.47	-	-	
5	员工住房公积金	2017/07	代收代扣职工款项	2,466.00	-	-	
6	昆明朗鑫航空服务有限公司	2016/01	客户结算款	2,652.60	2,652.60	2,652.60	
7	昆明市经济技术开发区管理服务中心	2016年	应付租金	95,386.72	95,386.72	95,386.72	
8	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	2015/02	减资款	4,650,000.00	4,650,000.00	4,650,000.00	
9	深圳市农产品股份有限公司	2015/02	减资款	26,350,000.00	26,350,000.00	26,350,000.00	
10	深圳市农产品股份有限公司	2017/06	往来款本金	17,000,000.00	17,000,000.00	17,000,000.00	
11	深圳市农产品股份有限公司	2017/07	往来款利息	65,858.31	65,858.31	65,858.31	
12	深圳市农产品股份有限公司	2017/07	应付代垫款	59,438.10	59,438.10	59,438.10	
13	深圳市农产品股份有限公司	2015/09	暂收款	27,349.09	27,349.09	27,349.09	
14	深圳市英龙建安（集团）有限公司	2015/12	押金及保证金	15,423.57	15,423.57	15,423.57	
15	深圳市英龙建安（集团）有限公司	2015/02	减资款	26,550,000.00	26,550,000.00	26,550,000.00	
合 计				74,826,240.27	74,818,108.39	74,818,108.39	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2017年9月25日

评估人员：陈燕