



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市农产品集团股份有限公司及其全资子公司深圳市
海吉星投资管理股份有限公司拟股权转让涉及
云南东盟国际农产品物流有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中评报字[2022]第(资)015号

(共2册, 第1册)

二零二二年六月十六日

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

深圳市福田区侨香三道国华大厦28G

电话(Tel): (86-755) 82933840, 82933843 传真(Fax): 82933771

邮政编码(Postcode): 518040

Email: szzxpg@163.com

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 绪言.....	5
二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
三、 评估目的.....	10
四、 评估对象和评估范围.....	10
五、 价值类型.....	14
六、 评估基准日.....	14
七、 评估依据.....	14
八、 评估方法.....	18
九、 评估程序实施过程和情况.....	23
十、 评估假设.....	24
十一、 评估结论.....	26
十二、 特别事项说明.....	28
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	30
十四、 资产评估报告日.....	30
资产评估报告附件	32

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受深圳市农产品集团股份有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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专业人员不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

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

五、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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

深圳市农产品集团股份有限公司及其全资子公司深圳市海吉星 投资管理股份有限公司拟股权转让涉及 云南东盟国际农产品物流有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告摘要

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司接受深圳市农产品集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对深圳市农产品集团股份有限公司及其全资子公司深圳市海吉星投资管理股份有限公司拟股权转让事宜涉及的云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益在 2022 年 1 月 31 日市场价值进行了评估。

一、评估目的

评估目的是为深圳市农产品集团股份有限公司及其全资子公司深圳市海吉星投资管理股份有限公司拟股权转让事宜涉及的云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是云南东盟国际农产品物流有限公司于评估基准日的全部权益价值；

评估范围是云南东盟国际农产品物流有限公司申报经审计的于评估基准日的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 1 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论

经综合分析最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益评估价值为 14,124.77 万元（大写：壹亿肆仟壹佰贰拾肆万柒仟柒佰元正），评估增值 9,583.54 万元，增值率 211.03%。

本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

七、评估结论使用有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2022 年 1 月 31 日至 2023 年 1 月 30 日。

八、特别事项说明

（一）特别事项及本次评估处理方式

1、云南东盟国际农产品生产加工基地项目于 2008 年 6 月 16 日获得政府批复，概算总投资 10 亿元项目总用面积约 1000 亩。实际项目规划用地面积 263 亩（不含绿化用地面积），即 17.53 万平方米，建筑面积 30.8 万平方米，截至评估基准日（2022 年 1 月 31 日），云南东盟国际农产品生产加工基地项目于 2011~2012 获得的建设用地规划许可证和建设工程规划许可证已过期，第 20 号厂房建筑面积 2,631.23 平方米主体已完工，其余项目均未开始动工。

2、根据昆明市国土资源局经济技术开发区分局 2019 年 7 月 19 日出具的《闲置土地调查通知书》，对云南东盟国际农产品物流有限公司于 2010 年通过出让方式取得位于经开区新加坡产业园区 II-1-5 号地块、II-1-3-1 号地块进行闲置土地调查，截止评估基准日，上述闲置土地调查尚未有认定结论。

本次评估未考虑上述事项可能对评估结果的影响。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

提请报告使用者在使用本报告的评估结论时，应关注本报告正文中载明的“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

深圳市农产品集团股份有限公司及其全资子公司深圳市海吉星 投资管理股份有限公司拟股权转让涉及 云南东盟国际农产品物流有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告正文

中评报字[2022]第(资)015号

一、绪言

深圳市农产品集团股份有限公司：

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司接受贵公司的委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对深圳市农产品集团股份有限公司及其全资子公司深圳市海吉星投资管理股份有限公司拟股权转让事宜涉及的云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益在2022年1月31日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告

使用人概况

(一) 委托人概况

企业名称：深圳市农产品集团股份有限公司；

统一社会信用代码：91440300192179163P；

类型：股份有限公司(上市)；

住所：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：黄伟；

注册资本：169696.4131 万人民币；

成立日期：1989 年 01 月 14 日；

营业期限：1989 年 01 月 14 日至长期；

经营范围：一般经营项目是：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)。许可经营项目是无。

(二) 被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：云南东盟国际农产品物流有限公司

统一社会信用代码：91530100550133211Q；

类型：其他有限责任公司；

住所：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：尹世军；

注册资本：10000.0000 万人民币；

成立日期：2010 年 03 月 01 日；

营业期限：2010 年 03 月 01 日至长期；

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)。

2. 历史沿革及股权结构情况

(1) 公司简介

公司系由深圳市农产品集团股份有限公司和深圳市海吉星投资管理股份有限公

司共同以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 15,000.00 万元，于 2010 年 3 月取得由云南省昆明市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

(2) 公司设立 (2010 年 3 月)

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳市农产品集团股份有限公司	货币	12,750.00	2,550.00	85.00%
2	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	货币	2,250.00	450.00	15.00%
合计			15,000.00	3,000.00	100.00%

2011 年 10 月 10 日，云南东盟国际农产品物流有限公司收到股东第二期出资款 7,000.00 万元，其中：深圳市农产品集团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。实缴出资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳市农产品集团股份有限公司	货币	12,750.00	8,500.00	85.00%
2	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	货币	2,250.00	1,500.00	15.00%
合计			15,000.00	10,000.00	100.00%

(3) 第一次增资扩股 (2012 年 2 月)

2012 年 2 月，根据《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，云南东盟国际农产品物流有限公司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。增资扩股后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额	实缴出资比例
1	深圳市农产品集团股份有限公司	货币	12,750.00	51.00%	8,500.00	49.26%
2	深圳市海吉星投资管理股份有限	货币	2,250.00	9.00%	1,500.00	8.70%

	公司					
3	深圳市英龙建安(集团)有限公司	货币	10,000	40.00%	7,255.00	42.04%
合计			25,000.00	100.00%	17,255.00	100.00%

(4) 第一次减少注册资本(2015年1月)

根据《股东会决议》，同意云南东盟国际农产品物流有限公司减少注册资本为10,000万元，各股东按股权比例减资，减资后，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳市农产品集团股份有限公司	货币	5,100.00	5,100.00	51.00%
2	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	货币	900.00	900.00	9.00%
3	深圳市英龙建安(集团)有限公司	货币	4,000	4,000	40.00%
合计			10,000.00	10,000.00	100.00%

(5) 第一次股权转让(2019年6月)

根据《股东会决议》，同意将深圳市英龙建安(集团)有限公司持有云南东盟国际农产品物流有限公司40%的股权转让于深圳市农产品集团股份有限公司，即截止评估基准日股权转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳市农产品集团股份有限公司	货币	9,100.00	9,100.00	91.00%
2	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	货币	900.00	900.00	9.00%
合计			10,000.00	10,000.00	100.00%

3. 企业机构设置情况

公司现有人员7名。公司董事长兼总经理由成都农产品中心批发市场责任有限公司董事长兼任；副总经理1名；财务部经理由成都农产品中心批发市场责任有限公司财务部部长兼任，出纳1名；工程部副经理1名；散工2名。

4. 经营状况

云南东盟国际农产品物流有限公司主要从事“昆明东盟国际农产品加工基地”项目的投资、建设。主要涉及办公楼、标准厂房、研发楼的经营与销售。目前“昆明东盟国际农产品加工基地”项目尚处于建设阶段，其中云南东盟国际农产品生产加工基地的20#厂房建设已完工，并已进行工程结算，但尚未验收且未交付使用，其他建设项目尚未实际开展。

5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/1/31
流动资产	322.11	337.13	377.98	371.28
非流动资产	13,291.22	13,067.41	12,882.24	12,867.15
资产总额	13,613.33	13,404.54	13,260.22	13,238.43
流动负债	7,991.24	8,328.63	8,679.18	8,697.20
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	7,991.24	8,328.63	8,679.18	8,697.20
股东权益	5,622.09	5,075.91	4,581.04	4,541.23
利润表项目	2019年	2020年	2021年	2022年1月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-586.75	-545.92	-494.87	-39.77
利润总额	-589.82	-546.18	-494.87	-39.77
净利润	-589.82	-546.18	-494.87	-39.77
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	-	无保留意见
审计机构	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)	-	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

(2) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

(3) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	5%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额
6	土地使用税	9元/平米	实际占用的土地面积

(4) 税收优惠政策:无。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为深圳市农产品集团股份有限公司，被评估单位为云南东盟国际农产品物流有限公司；深圳市农产品集团股份有限公司直接和间接持有云南东盟国际农产品物流有限公司 100% 股权。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因深圳市农产品集团股份有限公司及其全资子公司深圳市海吉星投资管理股份有限公司拟转让云南东盟国际农产品物流有限公司股权事宜，委托深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司对该经济行为涉及云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为深圳市农产品集团股份有限公司及其全资子公司深圳市海吉星投资管理股份有限公司拟股权转让事宜涉及的云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是云南东盟国际农产品物流有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是云南东盟国际农产品物流有限公司申报经审计的于评估基准日全部资产和负债。

截至评估基准日 2022 年 1 月 31 日，云南东盟国际农产品物流有限公司会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“信会师报字[2022]第

ZL21772号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	371.28
非流动资产	12,867.15
其中：可供出售金融资产	0.00
持有至到期投资	0.00
长期应收款	0.00
长期股权投资	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	4.99
在建工程	5,932.09
工程物资	0.00
固定资产清理	0.00
生产性生物资产	0.00
油气资产	0.00
无形资产	6,917.47
开发支出	0.00
商誉	0.00
长期待摊费用	12.60
递延所得税资产	0.00
其他非流动资产	0.00
资产总计	13,238.43
流动负债	8,697.20
非流动负债	-
负债总计	8,697.20
净资产（所有者权益）	4,541.23

本次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）评估范围中主要资产状况及特点

◆ 流动资产

1. 其他应收款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 318.32 万元，主要为散装水泥专项基金、新型墙体专项费、代垫款、押金及保证金。

◆ 实物资产

实物资产为固定资产、在建工程等。主要位于云南省昆明市呈贡区洛羊街道景明北路与鸿翔路交叉口公司内。

1. 固定资产

固定资产账面原值 82.72 万元，账面净值 4.99 万元，包括机器设备、车辆、电子办公设备等。

(1) 机器设备

机器设备账面原值 1.64 万元，账面净值 0.06 万元，共 2 项（2 台套），主要为模斯跑步机、海尔冰柜等，购置启用时间均在 2014 年至 2016 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(2) 车辆

车辆账面原值 56.93 万元，账面净值 2.85 万元，共 2 项（共 2 辆），主要为日常办公经营用的车辆，包括别克牌 SGM6527AT、东风日产牌 DFL6460VECF，购置启用时间均在 2010 年，均未发生过重大交通事故，且正常行驶中。

(3) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 17.88 万元，账面净值 0.89 万元，共 18 项（共 26 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机、扫描仪、投影机和佳能数码单反相机等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在 2010 年至 2018 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(4) 办公及其他设备

办公及其他设备账面原值 6.27 万元，账面净值 1.19 万元，共 12 项（共 20 台套），主要为华帝空气能热水器、台球桌、乒乓球、灶具等，购置启用时间均在 2010 年至 2019 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

2. 在建工程

在建工程账面价值 5,932.09 万元，包括土建工程，其核算内容为前期及报建工程费、勘察、设计费等前期费用等，项目位于云南省昆明市呈贡区经济技术开发区“昆明东盟国际农产品加工基地”项目；截至评估基准日上述资产处于停建状态。

在建工程取得权证状况如下：

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
1	批复	昆发改审批办（2008）58 号	总面积：1000 亩；	昆明市发展和改革委员会
2	建设用地规划许可证	昆规条件（2010）0091 号	总用地：106.18 亩；M-工业用地；容积率≤1.3；建筑密度≤35；绿地率：≥15 且≤20；	昆明市国土资源局
3	建设用地规划许可证	昆规条件（2010）0092 号	总用地：219.96 亩；M-工业用地；容积率≤1.3；建筑密度≤35；绿地率：≥15 且≤20；	昆明市国土资源局
4	建设工程规划许可证	（建筑工程）建字第 530101201200488 号	云南东盟国际农产品生产加工基地（西地块）	昆明市规划局
5	建设工程规划许可证	（建筑工程）建字第 530101201200485 号	云南东盟国际农产品生产加工基地（东地块）	昆明市规划局

6	建筑工程施工许可证	昆经施(2015)26号	云南东盟国际农产品生产加工基地(东地块)20#厂房项目	
---	-----------	--------------	-----------------------------	--

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

(1) 办公软件

纳入本次评估范围的办公软件共计 1 项, 原始入账价值 1.20 万元, 账面净值 0.10 万元, 主要为工程造价软件, 分别于 2012 年 12 月购置取得。

(2) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 2 宗, 原始入账价值 8,952.20 万元, 账面净值 6,917.37 万元, 宗地位于云南省昆明市经开区新加坡产业园的土地使用权, 取得权证状况如下:

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m ²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	J2009-105号地块	昆国用(2010)第00576	昆明经开区新加坡产业园II-1-5号地块	出让	工业用地	60,850.38	2010年9月22日	2060年9月22日	云南东盟国际农产品物流有限公司
2	J2009-108号地块	昆国用(2010)第00577	昆明经开区新加坡产业园II-1-3-1#地块	出	工业用地	114,690.09	2010年9月22日	2060年9月22日	云南东盟国际农产品物流有限公司
合计						175,540.47			

➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。截止评估基准日, 地上建有 20#厂房等。

➤ 他项权利状况

截至评估基准日, 上述宗地未设置抵押、担保等他项权利。

2. 账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中, 资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报, 除上述记录的资产外, 企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

(六) 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

本次评估中，引用立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“信会师报字[2022]第 ZL21772 号”**无保留意见**的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

六、评估基准日

评估基准日为 2022 年 1 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，1991年；2020年国务院令第732号修订）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号，1992年07月18日）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001年12月31日）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第709号，2011年1月8日修订）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号，2013年5月10日）；
12. 《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，2006年12月12日）；
13. 《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，2009年9月11日）；
14. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订）；
15. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第7次会议决定修改）；
16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正）；
17. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正）；
18. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019年01月02日）；

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订）；

21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号，2019年3月20日）；

22. 《中华人民共和国契税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2020年8月11日）；

23. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第645号，2013年12月7日第3次修订）；

24. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第7次会议通过）；

25. 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及其他配套法规；

26. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2019年12月4日）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号，2019年1月1日）；

9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号,2017年10月1日);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号,2017年10月1日);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号,2017年10月1日);
12. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号,2017年10月1日);
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,2017年10月1日);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号,2017年10月1日);
16. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第76号,2014年7月23日)。

(三) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程;
2. 房屋所有权证或不动产权证书;
3. 机动车行驶证;
4. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同;
5. 其他有关产权证明。

(四) 取价依据

1. 国家有关部门发布的资料
 - (1) 《机动车强制报废标准》(2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过,并经发展改革委、公安部、环境保护部同意);
 - (2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,国土资厅发〔2015〕12号,2015年12月1日);
 - (3) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014,国土资厅发〔2015〕12号,2015年12月1日);
2. 资产评估机构收集的资料
 - (1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);
 - (2) 《机电产品报价手册》(2021年);

- (3) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- (4) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

(五) 其他依据

1. 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司与深圳市农产品集团股份有限公司及其全资子公司深圳市海吉星投资管理股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“中项评委字（2022）第（资）005号”；
2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

(二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评

估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 资产基础法

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。

2. 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3. 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况的分析，云南东盟国际农产品物流有限公司预期经营环境相对稳定，在一定的假设条件下，云南东盟国际农产品物流有限公司的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

2. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位待抵扣进项税额等，以核实后账面价值确定评估值。

3. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

4. 在建工程

本次评估在建工程为云南东盟国际农产品物流有限公司名下“昆明东盟国际农产

品物流中心”项目中尚未完工的农产品生产加工基地，考虑到该项目资产有相关人员管理，工程款项已按进度支付，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。

5. 无形资产

无形资产包括土地使用权、其他无形资产等。

5.1 土地使用权

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用市场比较法、基准地价修正系数法进行评估。

(1) 市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，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宗地交易实例进行对照比较、并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别，修正得出待估宗地评估价值。基本公式如下：

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

式中：P—待估宗地价格

P' —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

(2) 基准地价修正系数法

基准地价系数修正法是按照所在地基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。基本公式如下：

$$P(Po - Kf) \times (1 + \sum Ki) \times Kn \times Kt \times Kp \times Ks$$

式中：Po—级别基准地价

$\sum Ki$ —宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_n —一年期修正系数

K_t —估价期日修正系数

K_p —宗地位置偏离度修正系数

K_s —宗地形状与面积修正数

K_f —开发程度修正数

5.2 其他无形资产

对于外购的工程造价软件，资产评估专业人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置成本确定评估价值。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

7. 负债

主要为应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

■ 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

(一) 计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C1 + C2 - C3 \quad \text{公式二}$$

上式中：E—股东全部权益价值

V—企业价值

D—付息债务评估价值

P—经营性资产评估价值

C1—溢余资产评估价值

C2—非经营性资产评估价值

C3—非经营性负债评估价值

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中： R_t —明确预测期的第 t 期的自由现金流

t—明确预测期期数 1, 2, 3, ···, n

r—折现率

R_{n+1} —永续期企业自由现金流

g—永续期的增长率，本次评估 $g=0\%$

n—明确预测期第末年

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 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；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，

评估结果应进行相应的调整。

（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

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础

3. 资产现状使用假设

资产现状使用假设是指评估时需根据被评估资产按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）一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

（三）本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；
4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化；
5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）资产基础法评估结果

总资产评估价值 22,821.98 万元，总负债评估价值 8,697.20 万元，股东全部权益评估价值 14,124.77 万元，评估增值 9,583.54 万元，增值率 211.03%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	371.28	372.93	1.65	0.44
非流动资产	12,867.15	22,449.04	9,581.89	74.47
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	-	-
持有至到期投资	0.00	0.00	-	-
长期应收款	0.00	0.00	-	-
长期股权投资	0.00	0.00	-	-
投资性房地产	0.00	0.00	-	-
固定资产	4.99	20.37	15.38	308.22
在建工程	5,932.09	7,745.43	1,813.34	30.57
工程物资	0.00	0.00	-	-
固定资产清理	0.00	0.00	-	-

生产性生物资产	0.00	0.00	-	-
油气资产	0.00	0.00	-	-
无形资产	6,917.47	14,670.64	7,753.17	112.08
开发支出	0.00	0.00	-	-
商誉	0.00	0.00	-	-
长期待摊费用	12.60	12.60	-	-
递延所得税资产	0.00	0.00	-	-
其他非流动资产	0.00	0.00	-	-
资产总计	13,238.43	22,821.98	9,583.55	72.39
流动负债	8,697.20	8,697.20	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	8,697.20	8,697.20	-	-
净资产（所有者权益）	4,541.23	14,124.77	9,583.54	211.03

评估增减值变动原因分析：

- 1、其他应收账款评估增值：本次评估核实了各项明细，主要为散装水泥专项基金、新型墙体专项费、押金及保证金，经分析，不存在坏账风险；
- 2、设备评估增值：评估中考虑的设备经济使用年限长于企业会计折旧年限；
- 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：随着当地社会经济的不断发展，项目所在地周边配套设备的日趋完善，加之土地是稀缺资源，受供求关系的影响，导致土地市场价格上涨。

（二）收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 10,088.54 万元，评估增值 5,547.31 万元，增值率 122.15%。

（三）评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 4,036.24 万元，差异率为 40%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

2. 收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到股东全部权益的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影

响。这也是资产基础法与收益法评估结果存在差异的主要原因。

3. 因收益法对云南东盟国际农产品物流有限公司未来收入、成本预测存在较大的不确定性，因此选定以资产基础法评估结果作为云南东盟国际农产品物流有限公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

(四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益评估价值 14,124.77 万元，评估增值 9,583.54 万元，增值率 211.03%。

本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

十二、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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“信会师报字[2022]第 ZL21772 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

纳入评估范围内的资产，权属资料完整，不存在证载权利人与实际使用者名称不符的情况。资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

本次评估中，未发现被评估单位存在法律、经济纠纷等未决事项。

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

本次评估中，未发现被评估单位存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(五) 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，评估基准日至资产评估报告日之间不存在重大事项影响评估结论。

(六) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

本次评估，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

(七) 评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

本次评估，无评估程序受限的情况。

(八) 其他需要说明的事项。

1、云南东盟国际农产品生产加工基地项目于 2008 年 6 月 16 日获得政府批复，概算总投资 10 亿元项目总用面积约 1000 亩。实际项目规划用地面积 263 亩（不含绿化用地面积），即 17.53 万平方米，建筑面积 30.8 万平方米，截至评估基准日（2022 年 1 月 31 日），云南东盟国际农产品生产加工基地项目于 2011~2012 获得的建设用地规划许可证和建设工程规划许可证已过期，第 20 号厂房建筑面积 2,631.23 平方米主体已完工，其余项目均未开始动工。

2、根据昆明市国土资源局经济技术开发区分局 2019 年 7 月 19 日出具的《闲置土地调查通知书》，对云南东盟国际农产品物流有限公司于 2010 年通过出让方式取得位于经开区新加坡产业园区 II-1-5 号地块、II-1-3-1 号地块进行闲置土地调查，截止评估基准日，上述闲置土地调查尚未有认定结论。

本次评估未考虑上述事项可能对评估结果的影响。

(九) 本次评估结论，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(十) 本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(十一) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费

用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期：自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2022 年 1 月 31 日至 2023 年 1 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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。

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

(五) 本评估项目的委托人涉及上市公司，依据相关规定，只有履行上市公司评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2022 年 6 月 16 日。

(此页无正文)

深圳市中项资产评估房地产土地估价有
限公司

资产评估师:

资产评估师:

中国·深圳

二零二二年六月十六日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人和被评估单位的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、资产评估机构法人营业执照副本
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十一、资产评估委托合同
- 十二、资产评估明细表



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市农产品集团股份有限公司及其全资子公司深圳市海
吉星投资管理股份有限公司拟股权转让涉及
云南东盟国际农产品物流有限公司
股东全部权益价值
资产评估说明

中评报字[2022]第(资)015号

(共2册, 第2册)

二零二二年六月十六日

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司
深圳市福田区侨香三道国华大厦 28G
电话(Tel): (86-755) 82933840, 82933843 传真(Fax): 82933771
邮政编码(Postcode): 518040 Email: szzxpg@163.com

资产评估说明目录

第一章	关于资产评估说明使用范围的声明.....	1
第二章	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三章	评估对象与评估范围说明.....	3
	一、评估对象与评估范围.....	3
	二、评估范围中主要资产状况及特点.....	4
	三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	5
	四、企业申报的表外资产的类型、数量.....	6
	五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）.....	6
第四章	资产核实总体情况说明.....	7
	一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
	二、影响资产核实的事项及处理方法.....	7
	三、核实结论.....	8
第五章	评估技术说明.....	9
	第一节 评估方法选择.....	9
	第二节 资产基础法.....	12
	◆ 流动资产.....	12
	◆ 固定资产—设备类.....	14
	◆ 在建工程.....	23
	◆ 无形资产—土地使用权.....	24
	◆ 无形资产—其他无形资产.....	43
	◆ 长期待摊费用.....	43
	◆ 负债.....	44
	第三节 收益法.....	48
第六章	评估结论及分析.....	66

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

第一章 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供委托人及被评估单位、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明

此部分由委托人及被评估单位撰写，具体内容详见附件一。

第三章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 评估对象

评估对象是云南东盟国际农产品物流有限公司于评估基准日股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是云南东盟国际农产品物流有限公司申报经审计的于评估基准日全部资产和负债。

截至评估基准日 2022 年 1 月 31 日，云南东盟国际农产品物流有限公司会计报表经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为“信会师报字[2022]第 ZL21772 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	371.28
非流动资产	12,867.15
其中：可供出售金融资产	0.00
持有至到期投资	0.00
长期应收款	0.00
长期股权投资	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	4.99
在建工程	5,932.09
工程物资	0.00
固定资产清理	0.00
生产性生物资产	0.00
油气资产	0.00
无形资产	6,917.47
开发支出	0.00
商誉	0.00
长期待摊费用	12.60
递延所得税资产	0.00
其他非流动资产	0.00
资产总计	13,238.43
流动负债	8,697.20
非流动负债	-
负债总计	8,697.20
净资产(所有者权益)	4,541.23

本次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、评估范围中主要资产状况及特点

◆ 流动资产

1. 其他应收款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 318.32 万元，主要为散装水泥专项基金、新型墙体专项费、代垫款、押金及保证金。

◆ 实物资产

实物资产为固定资产、在建工程等。主要位于云南省昆明市呈贡区洛羊街道景明北路与鸿翔路交叉口公司内。

1. 固定资产

固定资产账面原值 82.72 万元，账面净值 4.99 万元，包括机器设备、车辆、电子办公设备等。

(1) 机器设备

机器设备账面原值 1.64 万元，账面净值 0.06 万元，共 2 项（2 台套），主要为模斯跑步机、海尔冰柜等，购置启用时间均在 2014 年至 2016 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(2) 车辆

车辆账面原值 56.93 万元，账面净值 2.85 万元，共 2 项（共 2 辆），主要为日常办公经营用的车辆，包括别克牌 SGM6527AT、东风日产牌 DFL6460VECF，购置启用时间均在 2010 年，均未发生过重大交通事故，且正常行驶中。

(3) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 17.88 万元，账面净值 0.89 万元，共 18 项（共 26 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机、扫描仪、投影机和佳能数码单反相机等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在 2010 年至 2018 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(4) 办公及其他设备

办公及其他设备账面原值 6.27 万元，账面净值 1.19 万元，共 12 项（共 20 台套），主要为华帝空气能热水器、台球桌、乒乓球、灶具等，购置启用时间均在 2010 年至 2019 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

2. 在建工程

在建工程账面价值 5,932.09 万元，包括土建工程，其核算内容为前期及报建工程费、勘察、设计费等前期费用等，项目位于云南省昆明市呈贡区经济技术开发区“昆明

东盟国际农产品加工基地”项目；截至评估基准日上述资产处于停建状态。在建工程取得权证状况如下：

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
1	批复	昆发改审批办（2008）58号	总面积：1000亩；	昆明市发展和改革局
2	建设用地规划许可证	昆规条件（2010）0091号	总用地：106.18亩；M-工业用地；容积率≤1.3；建筑密度≤35；绿地率：≥15且≤20；	昆明市国土资源局
3	建设用地规划许可证	昆规条件（2010）0092号	总用地：219.96亩；M-工业用地；容积率≤1.3；建筑密度≤35；绿地率：≥15且≤20；	昆明市国土资源局
4	建设工程规划许可证	（建筑工程）建字第530101201200488号	云南东盟国际农产品生产加工基地（西地块）	昆明市规划局
5	建设工程规划许可证	（建筑工程）建字第530101201200485号	云南东盟国际农产品生产加工基地（东地块）	昆明市规划局
6	建筑工程施工许可证	昆经施（2015）26号	云南东盟国际农产品生产加工基地（东地块）20#厂房项目	

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

（1）办公软件

纳入本次评估范围的办公软件共计1项，原始入账价值1.20万元，账面净值0.10万元，主要为工程造价软件，分别于2012年12月购置取得。

（2）土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计2宗，原始入账价值8,952.20万元，账面净值6,917.37万元，宗地位于云南省昆明市经开区新加坡产业园的土地使用权，取得权证状况如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m ²	取得日期	终止日期	记载权利人
1	J2009-105号地块	昆国用（2010）第00576	昆明经开区新加坡产业园II-1-5号地块	出让	工业用地	60,850.38	2010年9月22日	2060年9月22日	云南东盟国际农产品物流有限公司
2	J2009-108号地块	昆国用（2010）第00577	昆明经开区新加坡产业园II-1-3-1#地块	出	工业用地	114,690.09	2010年9月22日	2060年9月22日	云南东盟国际农产品物流有限公司
合计						175,540.47			

➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。截止评估基准日，宗地内建有 20#厂房。

➤他项权利状况

截至评估基准日，上述宗地未设置抵押、担保等他项权利。

2. 账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

四、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示被评估单位对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，被评估单位承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额 (或者评估价值)

本次评估中，引用立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“信会师报字[2022]第 ZL21772 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

第四章 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

(一) 核实人员组织

接受资产评估委托后，依据国家有关部门的法律规定和准则要求，资产评估专业人员根据纳入评估范围的资产负债类型、数量、分布状况及特点等，指导被评估单位填报《资产评估申报明细表》，组成不同评估专业工作小组，与被评估单位共同制定了详细的现场清查实施计划，于2022年2月14日至2月16日进入现场，采取了观察、访谈、实地调查、查询、函证、复核等方式对纳入评估范围的各项资产负债进行了必要的清查核实。

(二) 实施时间和过程

1. 指导被评估单位财务与相关资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的《资产评估申报明细表》、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估单位提供的《资产评估申报明细表》

资产评估专业人员通过了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后审查各类《资产评估申报明细表》，检查有无填写不全、错填、漏填、资产项目填写不明确等现象，并要求被评估单位人员及时更正。

3. 现场实地勘察

资产评估专业人员依据《资产评估申报明细表》，对申报资产负债进行清点和现场勘察，针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4. 补充、修改和完善《资产评估明细表》

根据现场实地勘察结果，进一步完善《资产评估申报明细表》，以做到账、表、实相符。

5. 核实产权证明文件

对纳入评估范围的各项资产产权进行调查，以确认做到产权清晰。

二、影响资产核实的事项及处理方法

经清查核实，未发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经清查核实，纳入评估范围内的资产未重、未漏，其他各项资产权属清晰，不存在其他盘盈、盘亏和报废事项。根据清查情况，按照目前的会计制度和会计准则，未对申报的资产和负债进行调整，达到资产评估准则的要求。

第五章 评估技术说明

第一节 评估方法选择

一、评估方法选择的依据

(一)《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(二)《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

(三)《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

(四)《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

二、评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

(一) 资产基础法

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。

(二) 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（三）市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

三、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（一）资产基础法适用性分析

考虑被评估单位的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

（二）收益法适用性分析：

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况的分析，云南东盟国际农产品物流有限公司预期经营环境相对稳定，在一定的假设条件下，云南东盟国际农产品物流有限公司的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

（三）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同

时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据本次评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

第二节 资产基础法

◆流动资产

一、评估范围

纳入评估范围的流动资产在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	257,404.81
交易性金融资产	0.00
应收票据	0.00
应收账款	0.00
预付账款	0.00
应收利息	0.00
应收股利	0.00
其他应收款	3,183,233.88
存货	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00
其他流动资产	272,160.74
流动资产合计	3,712,799.43

二、评估过程

(一) 准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估资料清单和评估申报明细表标准格式，按照资产评估准则的要求，指导企业填写流动资产评估明细表；

(二) 现场调查阶段

1. 根据企业提供的流动资产评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符；

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项流动资产的形成原因、计账原则等情况；

3. 对流动资产原始凭据抽样核查，并对数额较大的债权款项进行了函证，确保债权情况属实。

(三) 评定估算阶段

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；

2. 到现场进行查验、函证等核实工作；

3. 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
5. 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估技术说明。

三、评估方法

根据被评估单位提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

(一) 货币资金

货币资金账面价值 257,404.81 元，由库存现金、银行存款组成。

1. 库存现金

库存现金账面价值 2,480.40 元，存放在单位财务部门保险柜中，均为人民币。资产评估专业人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。库存现金以盘点核实后的账面价值确定评估值。

2. 银行存款

银行存款账面价值 254,924.41 元，共 3 个银行账户，均为人民币账户。资产评估专业人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后的账面价值确定评估值。

经评估，货币资金评估价值为 257,404.81 元。

(二) 其他应收款

其应收账款账面余额 3,199,752.15 元，坏账准备 16,518.27 元，账面价值 3,183,233.88 元，主要为散装水泥专项基金、新型墙体专项费、代垫款、押金及保证金等款项。

对其他应收款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证

或业务发生时的相关凭证)，对关联单位其他应收款进行相互核对，以证实其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

资产评估专业人员在对上述其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失。

本次评估核实了各项明细，主要为散装水泥专项基金、新型墙体专项费、押金及保证金，经分析，不存在坏账风险，故其他应收款评估价值为 3,199,752.15 元，对计提的坏账准备评估为零，评估预计风险损失为零。

(三) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 272,160.74 元。主要为被评估单位待抵扣的进项税等。

资产评估专业人员在核实无误的基础上，通过了解被评估单位适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实被评估单位的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，被评估单位税款且金额与申报数相符。其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

经评估，其他流动资产评估价值为 272,160.74 元。

四、评估结论及分析

经评估，流动资产评估结果见下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	257,404.81	257,404.81	-	-
交易性金融资产	0.00	0.00	-	-
应收票据	0.00	0.00	-	-
应收账款	0.00	0.00	-	-
预付账款	0.00	0.00	-	-
应收利息	0.00	0.00	-	-
应收股利	0.00	0.00	-	-
其他应收款	3,183,233.88	3,199,752.15	16,518.27	0.52
存货	0.00	0.00	-	-
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	-	-
其他流动资产	272,160.74	272,160.74	-	-
流动资产合计	3,712,799.43	3,729,317.70	16,518.27	0.44

◆ 固定资产—设备类

一、评估范围

纳入评估范围的固定资产—设备类包括机器设备、车辆、电子设备、办公及其他设

备。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项目名称	数量（项）	账面原值	账面净值
机器设备	2	16,420.00	640.00
车辆	2	569,303.00	28,465.15
电子设备	26	178,800.67	8,853.90
办公及其他设备	20	62,656.00	11,944.60
合计	50	827,179.67	49,903.65

（一）实物状况

（1）机器设备

机器设备账面原值 1.64 万元，账面净值 0.06 万元，共 2 项（2 台套），主要为模斯跑步机、海尔冰柜等，购置启用时间均在 2014 年至 2016 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

（2）车辆

车辆账面原值 56.93 万元，账面净值 2.85 万元，共 2 项（共 2 辆），主要为日常办公经营用的车辆，包括别克牌 SGM6527AT、东风日产牌 DFL6460VECF，购置启用时间均在 2010 年，均未发生过重大交通事故，且正常行驶中。

（3）电子办公设备

电子办公设备账面原值 17.88 万元，账面净值 0.89 万元，共 18 项（共 26 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机、扫描仪、投影机和佳能数码单反相机等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在 2010 年至 2018 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

（4）办公及其他设备

办公及其他设备账面原值 6.27 万元，账面净值 1.19 万元，共 12 项（共 20 台套），主要为华帝空气能热水器、台球桌、乒乓球、灶具等，购置启用时间均在 2010 年至 2019 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

（二）账面价值构成

为不含税购置价及其他费用等构成。

（三）折旧及计提减值政策

被评估单位计提折旧采用平均年限法。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	机器设备	10	5	9.50
2	车辆	8	5	11.88
3	电子设备	5	5	19.00
4	办公及其他设备	5	5	19.00

二、评估过程

(一) 准备阶段

1. 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2. 资产评估专业人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

(二) 现场调查阶段

1. 现场清点设备，主要通过向设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

2. 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

3. 对评估范围内的设备的产权进行核查，如：抽查重大设备的购置合同、发票、车辆行驶证等。

(三) 评估测算阶段

资产评估专业人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

(四) 设备评估说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定，撰写设备评估技术说明。

三、评估方法

被评估单位为一般纳税人，根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对正常使用的机器设备按现有用途原地继续使用的假设前提下，采用重置成本法进行评估。

◆重置成本法

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、前期费用及期间费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

即：评估净值=评估原值×综合成新率

注：重置成本为更新重置成本

（一）机器设备

1. 重置成本

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置成本=设备购置价格+运杂费—可抵扣的增值税进项税

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置成本。

2. 综合成新率

对大型、关键设备，采用观察成新率和年限成新率按权重确定：

综合成新率=观察成新率×60%+年限成新率×40%

①观察成新率

观察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定观察成新率。

②年限成新率

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

（2）对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据经济使用

年限，结合维修保养情况，以年限成新率确定综合成新率。

3. 评估价值

评估价值=重置成本×综合成新率

(二) 车辆

1. 重置成本

车辆重置成本按同型或同类车辆的不含税购置价、车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置成本=车辆购置价/(1+适用增值税税率)+车辆购置税+其他相关费用

其中，车辆购置税为车辆的不含税购置价的 10%；其他相关费用包括牌照费等。

2. 综合成新率

采用综合成新率的方法，其公式：

综合成新率=理论成新率×40%+观察成新率×60%

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程

观察成新率按现场观察情况进行打分。

3. 评估价值

评估价值=重置成本×综合成新率

(三) 电子办公设备

1. 重置成本

电子办公设备多为企业办公用电脑、打印机等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以不含税购置价确定。

2. 综合成新率

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

3. 评估价值

评估价值=重置成本×综合成新率

四、评估结论及分析

经评估，固定资产—设备类评估结果详见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	16,420.00	640.00	11,946.00	3,433.00	-4,474.00	2,793.00	-27.25	436.41
车辆	569,303.00	28,465.15	514,787.00	145,541.00	-54,516.00	117,075.85	-9.58	411.30
电子设备	178,800.67	8,853.90	138,215.00	38,529.00	-40,585.67	29,675.10	-22.70	335.16
办公及其他设备	62,656.00	11,944.60	54,894.00	16,244.00	-7,762.00	4,299.40	-12.39	35.99
合计	827,179.67	49,903.65	719,842.00	203,747.00	-107,337.67	153,843.35	-12.98	308.28

评估增减值变动原因分析如下：

固定资产—设备类会计折旧年限与经济寿命年限存在差异；

五、评估依据

- (一) 《资产评估明细申报表》；
- (二) 设备购置合同、发票、财务凭证等资料；
- (三) 车辆行驶证；
- (四) 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- (五) 《机动车强制报废标准》（2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意）；
- (六) 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议）；
- (七) 《机电产品报价手册》（2020 年）；
- (八) 资产评估专业人员现场勘查记录资料及询价记录。

六、评估案例

案例一：模斯跑步机（机器设备评估明细表第 1 项）

(一) 概况

资产编号：02022-499-201410-0001；

规格型号：8642D；

启用日期：2014 年 10 月；

数量：1 台；

账面原值：12,800.00 元；

账面净值：640.00 元；

（二）重置成本

1. 设备购置价

通过查阅该设备的购置合同和相关报价资料，并向生产厂家询价，目前同规格型号设备的价格的不含税购置价为 8,761.00 元，。

（三）综合成新率

综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

1. 年限成新率

该设备 2014 年 10 月启用，至评估基准日已使用 7.26 年，经济寿命年限为 10 年。

2. 观察成新率

观察成新率：根据现场勘察以及相关人员的介绍，设备较少使用，经分析确定观察成新率为 30%。

3. 综合成新率

综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

年限成新率			观察成新率%	综合成新率%
设备耐用年限	已使用年限	年限成新率%		
10	7.26	27	30	29

（四）评估价值

评估价值=重置成本×综合成新率

=8,761.00 ×29%

= 2,541.00（元）（取整）

案例二：别克牌 SGM6527AT（车辆评估明细表第 1 项）

（一）概况

车辆型号：别克牌 SGM6527AT；

车牌号码：云 A.848YM；

启用时间：2010 年 3 月；

账面原值：309,533.00 元；

账面净值：15,476.65 元；

已行驶里程：148,401.00 公里；

(二) 重置成本

1. 车辆购置价

从互联网上及有关汽车销售市场等渠道询价中查询，目前该款型号车辆的市场售价为 288,000.00 元。

2. 车辆购置税费

车辆购置税=车辆购置价/（1+增值税税率）×10%

3. 其他费用

牌照费及杂费 500.00 元。

4. 重置成本

车辆重置成本计算表

序号	名称	计算公式	金额（元）
(1)	车辆购置费	询价确定	288,000.00
(2)	车辆购置附加税	(1) ÷ 1.13 × 10%	25486.7
(3)	牌照费及杂费	调查确定	500.00
(4)	可抵扣增值税	(1) ÷ 1.13 × 13%	33,133.00
重置成本		(1) + (2) + (3) - (4)	280,854.00

(三) 综合成新率

1. 理论成新率

(1) 行驶里程成新率

该车辆到评估基准日已行驶 148,401.00 公里，根据四部委联合发布《机动车强制报废标准规定》确定车辆行驶里程。

(2) 年限成新率

该车辆 2010 年 3 月启用，至评估基准日已使用 11.93 年，经济寿命年限为 15 年。综上所述，理论成新率按照使用年限成新率和行驶里程成新率孰低原则确定。

2. 观察成新率

根据现场勘察以及相关人员介绍，对该车辆评分如下：

序号	项目	技术状态	标准分	评估分
1	发动机和变速器	发动机动力性能和加速性良好	30	10
2	车架底盘	车架底盘无变形损坏，减震性良好，无漏油	15	3
3	操纵系统	转向及各种仪表正常，灵活可靠	20	6

4	制动系统	刹车制动性能稳定	15	5
5	车身	表面光泽良好	10	3
6	前后桥	工作正常	10	3
合计			100	30

3. 综合成新率

综合成新率=年限成新率（或行驶里程成新率）×40%+观察成新率×60%

预计寿命年限	年限成新率%	寿命里程(公里)	行驶里程成新率%	理论成新率% (年限与里程孰低原则)	观察成新率%	综合成新率%
15	20	600,000	75	20	30	26

(四) 评估价值

评估价值= 280,854.00×26%

= 73,022.00（元）（取整）

案例三：联想台式计算机（电子设备评估明细表第2项）

（一）概况

型号：M5393；

制造厂家：联想；

启用时间：2011年10月；

数量：4台；

账面原值：13,600.00元；

账面净值：680.00元。

（二）重置成本

经市场询价，确定该设备的单台购置价为3,500.00元，不含税价为3,097.25元，该设备不需要安装。

（三）综合成新率

该电子设备已使用10.26年，根据现场观察以及与被评估单位人员访谈，该设备预计还可以使用2年，则：

综合成新率=尚可使用年限/(已经使用年限+尚可使用年限)

=2/(10.26+2)

=16%

（四）评估价值

评估价值=3,097.25×4×16%

= 1,982.00（元）（取整）

办公及其他设备与电子设备评估方法类似，本次评估就不再举例介绍。

◆在建工程

一、评估范围

在建工程账面价值 5,932.08 万元，包括土建工程，其核算内容为前期及报建工程费、勘察、设计费等前期费用等，项目位于云南省昆明市呈贡区经济技术开发区“昆明东盟国际农产品加工基地”项目；截至评估基准日上述资产处于停建状态。

在建工程取得权证状况如下：

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
1	批复	昆发改审批办（2008）58号	总面积：1000亩；	昆明市发展和改革局
2	建设用地规划许可证	昆规条件（2010）0091号	总用地：106.18亩；M-工业用地；容积率≤1.3；建筑密度≤35；绿地率：≥15且≤20；	昆明市国土资源局
3	建设用地规划许可证	昆规条件（2010）0092号	总用地：219.96亩；M-工业用地；容积率≤1.3；建筑密度≤35；绿地率：≥15且≤20；	昆明市国土资源局
4	建设工程规划许可证	（建筑工程）建字第530101201200488号	云南东盟国际农产品生产加工基地（西地块）	昆明市规划局
5	建设工程规划许可证	（建筑工程）建字第530101201200485号	云南东盟国际农产品生产加工基地（东地块）	昆明市规划局
6	建筑工程施工许可证	昆经施（2015）26号	云南东盟国际农产品生产加工基地（东地块）20#厂房项目	

截至评估基准日上述资产均已停建，未来不确定是否继续按原规划建设。

二、评估过程

（一）检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与会计报表在建工程账面价值是否一致；

（二）现场实地调查工程实际状况，核实是否按照合同条款执行；

（三）通过现场调查了解，确定评估方法，测算在建工程评估价值；

（四）撰写在建工程评估技术说明。

三、评估方法

在建工程的账面价值为 59,320,865.33 元，根据被评估单位提供的财务资料至评估基准日止该项目工程款均为已发生的成本，对于在建工程，我司评估人员了解了其业务

内容，实际发生的时间，了解其预计完工日期、完工进度和比例，本次采用核实后的账面值同时考虑合理资金成本后确定评估值。因在建工程相关费用发生时间较长，本次评估采用 5 年期贷款市场报价利率（LPR）4.6%来核算资金成本，根据被评估单位提供的财务资料，经测算，在建工程的评估值为 77,454,283.80 元。

四、评估结论及分析

经评估，在建工程评估价值 77,454,283.80 元，评估增值 18,133,418.47 元，增值率 30.57 %。

评估增减值变动原因分析：

在建工程账面价值中包含合理的资金成本，故形成评估增值。

◆无形资产—土地使用权

一、评估范围

纳入评估范围的无形资产—土地使用权原始入账价值 8,952.20 万元，账面价值 6,917.37 万元，宗地位于云南省昆明市经开区新加坡产业园，取得权证状况如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m ²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	J2009-105号地块	昆国用(2010)第00576	昆明经开区新加坡产业园II-1-5号地块	出让	工业用地	60,850.38	2010年9月22日	2060年9月22日	云南东盟国际农产品物流有限公司
2	J2009-108号地块	昆国用(2010)第00577	昆明经开区新加坡产业园II-1-3-1#地块	出	工业用地	114,690.09	2010年9月22日	2060年9月22日	云南东盟国际农产品物流有限公司
合计						175,540.47			

➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“五通一平”，指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。地上建有 20#厂房等。

➤ 他项权利状况

截至评估基准日，上述宗地未设置抵押、担保等他项权利。

➤ 账面价值构成

为土地出让金、契税、印花税及土地开发费等。

➤ 摊销政策

摊销采用平均摊销法。按资产类别、预计使用寿命，确定资产的年摊销率如下：

类别	摊销年限(年)	年摊销率(%)
土地使用权	50	2

二、评估过程

(一) 资产评估专业人员首先对无形资产—土地使用权的入账价值进行清理，填列评估基准日的原始入账价值和账面价值。

(二) 对照申报表，收集国有土地使用权权属证明。

(三) 收集了待估宗地所在地区基准地价文件、市场成交案例等，作为估价依据。

(四) 实地勘察，调查影响宗地地价的因素。

(五) 依据实地勘察，评估宗地价值。

三、评估方法

(一) 评估方法的选择

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。

待估宗地位于云南省昆明市经开区新加坡工业园区内，近期类似土地出让案例较多，可以采用市场比较法进行评估；

待估宗地位于昆明市基准地价范围内，基准地价自 2019 年 1 月 1 日公布实施，可以采用基准地价系数修正法进行评估；

云南省征地补偿标准文件充分、清晰，于 2015 年公布，时间间隔较长，故不采用成本逼近法进行评估；

待估宗地前期规划已经过期，不适用剩余法评估。

待估宗地所在区域无类似出租情况，不适用收益还原法评估。

经资产评估专业人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法、基准地价修正系数法进行评估。

(二) 具体评估方法

◆市场比较法

市场比较法是在求取待估宗地的价格时，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宗地交易实例进行对照比较、并根据后者已知的价格，参照该宗地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别，修正得出待估宗地评估价值。基本公式如下：

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

式中：P—待估宗地价格

P' —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—待估宗地基准日地价指数/比较实例交易日期地价指数

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

◆基准地价修正系数法（公示地价系数修正法）

基准地价系数修正法是按照所在地基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。基本公式如下：

$$P=P_o \times (1+\sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s + K_f$$

式中：P_o—级别基准地价

$\sum K_i$ —宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_n—年期修正系数

K_t—估价期日修正系数

K_p—宗地位置偏离度修正系数

K_s—宗地形状与面积修正数

K_f—开发程度修正数

四、评估原则

（一）合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合

法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

（二）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（三）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（四）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（五）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（六）预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决

定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

（七）最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

（八）报酬递增递减原则

在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，任一要素的继续增加，其收益却不会响应成比例增加，这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

五、土地价格影响因素分析

（一）一般因素

1、地理位置及概况

昆明地处中国西南地区、云贵高原中部，具有“东连黔桂通沿海，北经川渝进中原，南下越老达泰柬，西接缅甸连印巴”的独特区位，处在南北国际大通道和以深圳为起点的第三座东西向亚欧大陆桥的交汇点，是中国面向东南亚、南亚开放的门户城市，位于东盟“10+1”自由贸易区经济圈、大湄公河次区域经济合作圈、泛珠三角区域经济合作圈的交汇点。

2、行政区划

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。

3、社会经济状况

2021年2021上半年，昆明工业经济运行平稳，规模以上工业增加值累计同比增长6.1%，与全省持平，增幅比一季度和1—5月分别回升0.3和2.5个百分点。受煤矿关闭、东川矿难等影响，采矿业大幅下降22.1%；制造业增长6.5%；电力、热力、燃气及

水的生产和供应业增长 23.2%，三大门类“两增一降”。

1—6 月，全市六大支柱产业实现工业增加值同比增长 9.4%，占全部规模以上工业增加值的比重达 83.1%，拉动全市规模以上工业增加值增长 7.6 个百分点。其中，电力、热力的生产和供应业同比增长最快，为 24.8%。

烟草行业发挥了“稳定器”作用，全市烟草工业和非烟工业分别拉动全市工业增长 2.8 和 3.3 个百分点。非烟工业增幅比 1—3 月回升 2.4 个百分点，增长加快。中央省属企业增长较好，市属企业降幅收窄。全市主要工业产品产量“增少降多”，其中，饲料、硫酸、十种有色金属实现了增长，但卷烟、铁矿石原矿、磷矿石、水泥、商品混凝土、钢材出现下降。

固定资产投资扭负为正

在基础设施投资较快增长，房地产投资进度加快、降幅收窄的带动下，全市固定资产投资形势好转，扭负为正。2021 上半年，全市规模以上固定资产投资完成 1342.65 亿元，同比增长 2.2%，增速分别比 1 季度和 1—5 月提高 3.8 和 9.5 个百分点。

全市规模以上固定资产投资施工项目 985 个，其中，亿元以上施工项目 563 个。新开工项目 475 个，其中，新开工亿元以上项目 118 个。

第一产业投资快速增长，二、三产业投资增速回升。第一产业投资 12.91 亿元，同比增长 53.3%。第二产业投资 241.92 亿元，同比下降 1.6%，其中：工业投资完成 241.92 亿元，同比下降 1.6%。第三产业投资 1087.82 亿元，同比增长 2.7%，其中：基础设施投资完成 268.85 亿元，同比增长 22.8%；房地产投资完成 606.7 亿元，同比下降 3.3%。与一季度相比，全市第二产业投资降幅收窄 5.1 个百分点；第三产业投资增长扭负为正，增幅回升 3.2 个百分点。

全市重点行业投资冷热不均，增长较快的行业有：电力、热力、燃气及水的生产和供应业、租赁和商务服务业、水利、环境和公共设施管理业、教育。增长下降的行业为采矿业、制造业、交通运输、仓储和邮政业。

消费品市场缓中趋升

2021 上半年，全市社会消费品零售总额完成 885.8 亿元，同比增长 4.1%，比一季度和 1—5 月分别提高 3.1 和 1.8 个百分点，消费品市场缓中趋升。主要表现在，城镇市场主导，乡村市场提速。城镇实现零售额 850.52 亿元，同比增长 4%；乡村实现零售额 35.28 亿元，同比增长 8.9%，比 1—3 月提高 1.7 个百分点。商品零售和餐饮收入平

稳增长。

限额以上单位商品销售保持平稳，刚需类商品增长稳定，其中粮油、食品类增长 8.9%；服装、鞋帽、针纺织品类增长 3.9%；日用品类增长 6.2%。传统消费热点降温，其中金银珠宝类增长 7.2%；家用电器和音像制品类增长 0.9%；汽车类与去年同期持平。

此外，饮料类、中西药品类、建筑及装潢材料类等其他商品增长较快。

财政收支小幅下降

2021 上半年，全市地方公共财政预算收入完成 218.75 亿元，地方公共财政预算支出完成 244.75 亿元，同比分别下降 1.5%和 8.5%。民生支出保障较好，其中社会保障和就业支出增长 23.6%，医疗卫生与计划生育支出增长 24.2%，文化体育与传媒支出增长 10.3%。

全市金融运行总体平稳，6 月末，全市金融机构人民币存款余额 11639.98 亿元，比年初新增存款 991.11 亿元，同比增长 4.9%。金融机构人民币贷款余额 11486.11 亿元，比年初新增贷款 1008.44 亿元，同比增长 17.9%。其中，住户贷款增长 13.6%；非金融企业及机关团体贷款增长 19.1%。

出口同比增长 43.4%

2021 上半年，全市进出口总额 58.87 亿美元，同比下降 8.3%。其中，出口 45.21 亿美元，同比增长 43.4%，比一季度回落 87.9 个百分点。进口 13.66 亿美元，同比下降 58.2%，降幅比 1 季度收窄 6.1 个百分点。全市新批外商投资项目 34 户，比去年同期增加 15 户。实际利用外资 9.56 亿美元，同比下降 9.8%。

旅游市场发展平稳

在旅游市场方面，全市 2021 上半年共接待国内外游客 3046.86 万人次，实现旅游业总收入 336.17 亿元，同比均实现两位数增长。国内旅游发展平稳，2021 上半年共接待国内游客 2997.5 万人次，实现国内旅游收入 325.6 亿元。但海外旅游市场延续下降趋势。

(二) 区域因素

1、区域概况

呈贡区是云南省昆明市下属的一个市辖区，为昆明市政府驻地。呈贡区位于云南省滇池东岸，距昆明主城区 12 公里，是通往滇东、滇南的重要枢纽，辖区面积 461 平方

公里，下辖龙城、斗南、吴家营、雨花、洛龙、乌龙、马金铺、大渔、洛羊和七甸 10 个街道。其中，马金铺、大渔、洛羊和七甸 4 个街道分别委托昆明高新技术开发区、滇池旅游度假区、经济技术开发区和阳宗海风景名胜区管理。目前，呈贡规划控制面积 160 平方公里，有人口 40 万。

2、环境交通

(1) 公路

昆明市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、中(国)越(南)边境河口口岸、中(国)缅(甸)瑞丽口岸。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) 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。

(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 18 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。

(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。

(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、市政基础设施

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，以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，年平均温度 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 7896 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 991 公里，径流面积 429 平方公里，年均径流量 102 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、产业聚集状况

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 251 亿元、出口总额达 127 亿美元。大项目、投资方扎实推进，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 2281 亿元；完成基础设施投资 406 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。

6、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 6328 公顷，公共服务设施及商业服务业设施用地增加 13184 公顷产业用地减少 31618 公顷绿地与广场用地增加 50408 公顷，道路与交通设施用地增加 27363 公顷，公用设施用地增加 2029 公顷，城市建设用地增加 67694 公顷。

(三) 个别因素

待估宗地相互连接形成一块完整土地。

1. 宗地临路状况

待估宗地临景明北路和鸿翔路，为区域交通主干道，临路状况能满足生产、办公的需要。

2. 宗地面积

待估宗地用途为工业，证载面积为 175,540.47 m²，其中 J2009-105 号地块为 60,850.38 m²；J2009-108 号地块为 114,690.09 m²。评估面积为 175,540.47 m²，宗地面积对土地利用无不良影响，对地价水平无影响。

3. 宗地形状

待估宗地形状较规则，对土地利用无影响。

4. 土地开发程度

待估宗地土地实际开发程度均为红线内外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。

5. 地质条件

待估宗地区域，无不良地质现象，对地价无明显影响。

六、地价定义

待估宗地在评估基准日为国有建设用地使用权，土地所有权属国家，土地使用权属于被评估单位。

在评估基准日，土地用途、开发程度、使用年期等定义如下表：

序号	土地权证号	土地用途		开发程度		剩余使用年期		价格类型		容积率	
		实际	评估设定	实际	评估设定	实际	评估设定	实际	评估设定	实际	评估设定
1	昆国用(2010)第00576	工业	工业	五通一平	五通一平	38.67	38.67	出让使用权	出让使用权	1.3	1.3
2	昆国用(2010)第00577	工业	工业	五通一平	五通一平	38.67	38.67	出让使用权	出让使用权	1.3	1.3

七、评估结论及分析

经评估，无形资产—土地使用权评估结果如下：

序号	土地权证号	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	昆国用(2010)第00576	31,033,841.91	23,947,781.32	50,854,822.75	26,907,041.43	112.36
2	昆国用(2010)第00577	58,488,154.45	45,225,950.23	95,850,579.71	50,624,629.48	111.94
合计		89,521,996.36	69,173,731.55	50,854,822.75	26,907,041.43	112.36

评估增减值变动原因分析：

待估土地使用权取得时间较早，昆明市经开区新加坡工业园区工业用地地价有所增长，故形成评估增值。

七、评估依据

1. 《资产评估明细申报表》；
2. 国有土地使用权证书、国有土地使用权出让合同；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
7. 《城镇土地估价规程》；
8. 《城镇土地分等定级规程》；
9. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》；
10. 《云南省土地管理条例》；
11. 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及其他配套法规；
12. 昆明市自然资源局发布的基准地价等方面的资料；
13. 资产评估专业人员收集的昆明市土地价格信息；
14. 中国土地市场网；
15. 资产评估专业人员现场调查、收集的其他资料。

八、评估案例

案例 昆国用(2010)第00576(土地使用权评估明细表第1项)

(一) 市场比较法

1. 比较实例选择

通过调查，资产评估专业人员选择了与估价对象用途相同或相近、在同一供需圈的比较案例，并对各比较案例的具体情况进行比较。选取比较案例情况如下：

可比案例	位置	土地用途	土地面积 (m ²)	成交时间	容积率	地面地价 (元/m ²)
案例 A	昆明经济技术开发区 大冲工业园区	工业用地	35,734.93	2020年6月 24日	1.0-2.0	804.00
案例 B	昆明经济技术开发区 大冲工业园区 1-19-4#	工业用地	34,285.00	2019年9月 21日	1.0-2.0	774.00
案例 C	昆明经济技术开发区 大冲工业片区 JK-QS-3-02-00#地块	工业用地	31,602.01	2019年8月 4日	1.0-2.0	802.00

2. 比较因素的选择

根据影响地价的主要因素，结合待估宗地与比较实例的差异情况，选择比较因素：

- A. 交易时间：选择合适的地价指数，进行交易期日修正；
- B. 交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；
- C. 土地使用年限：指土地使用有效年限；
- D. 区域因素：主要有工业聚集程度、基础配套设施、交通便利程度、周围土地利用状况、环境状况等；
- E. 个别因素：主要有宗地面积、宗地形状、临路状况等。

根据选取比较案例信息，建立比较因素说明表，如下：

项目名称		待估宗地	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
比较因素	位置	新加坡产业园	大冲工业园区	大冲工业园区	大冲工业园区
	宗地面积 (平方米)	60850.38	35734.93	34285.00	31602.01
	成交价格 (地面地价)	---	804	774	802
	价格类型	市场价格	市场价格	市场价格	市场价格
	交易日期	2022年1月31日	2020年6月	2019年9月	2019年8月
	土地用途	工业	工业	工业	工业
	交易情况	---	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
	土地剩余使用年期	38.67年	48.39年	47.64年	47.50年
	道路通达度	靠近鸿翔路，距离昆明南站约4.5公里，距离地铁站2.1公里，周边路网较多，道路通达度较好	靠近鸿翔路，距离昆明南站约4.4公里，距离地铁站2.3公里，周边路网较多，道路通达度较好	靠近鸿翔路，距离昆明南站约4.4公里，距离地铁站2.3公里，周边路网较多，道路通达度较好	靠近鸿翔路，距离昆明南站约4.4公里，距离地铁站2.3公里，周边路网较多，道路通达度较好
区域因素	距长途汽车站距离 (米)	距昆明南站汽车客运中心约4.5公里，距长途汽车站距离较近	距昆明南站汽车客运中心约4.4公里，距长途汽车站距离较近	距昆明南站汽车客运中心约4.4公里，距长途汽车站距离较近	距昆明南站汽车客运中心约4.4公里，距长途汽车站距离较近
	产业集聚度	周边工厂较多，产业集聚度较好	周边工厂较多，产业集聚度较好	周边工厂较多，产业集聚度较好	周边工厂较多，产业集聚度较好

	基础设施状况	宗地红线外五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯）	宗地红线外五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯）	宗地红线外五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯）	宗地红线外五通（通路、通上水、通下水、通电、通讯）
	公用设施完备度	区域内学校、医院、银行、邮局、菜场等设施配套一般，公用设施完备度一般	区域内学校、医院、银行、邮局、菜场等设施配套一般，公用设施完备度一般	区域内学校、医院、银行、邮局、菜场等设施配套一般，公用设施完备度一般	区域内学校、医院、银行、邮局、菜场等设施配套一般，公用设施完备度一般
	规划前景	位于呈贡区洛羊街道，规划前景一般	位于呈贡区洛羊街道，规划前景一般	位于呈贡区洛羊街道，规划前景一般	位于呈贡区洛羊街道，规划前景一般
	区域规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
	环境优劣度	一般	一般	一般	一般
个别因素	容积率	1.30	2	2	2
	宗地面积	宗地面积为 60850.38 平方米，对土地利用有利	宗地面积为 35734.93 平方米，对土地利用一般	宗地面积为 34285 平方米，对土地利用一般	宗地面积为 31602.01 平方米，对土地利用一般
	宗地形状	形状较规则，对土地利用较为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状较规则，对土地利用较为有利
	宗地内规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
	宗地地质条件	地质较好，承载力较好	地质较好，承载力较好	地质较好，承载力较好	地质较好，承载力较好
	临路状况	靠近鸿翔路，周边路网较多，临路状况好	靠近鸿翔路，周边路网较多，临路状况一般	靠近鸿翔路，周边路网较多，临路状况一般	靠近鸿翔路，周边路网较多，临路状况一般
	宗地内开发程度	宗地内已建有建筑物	土地基本平整	土地基本平整	土地基本平整

3. 差异因素分析及修正

交易日期：本次评估基准日为 2022 年 1 月 31 日，比较案例出让日期分别为 2020 年 6 月、2019 年 9 月和 2019 年 8 月，须进行期日修正。由于待估宗地所在地市地价指数未公布，本次评估参考中国城市地价动态监测网西南地区工业用地地价指数进行修正，地价指数具体如下：

年度.季	工业
2019 第四季度	0.00%
2020 第一季度	0.15%
2020 第二季度	0.00%
2020 第三季度	0.00%
2020 第四季度	0.00%
2021 第一季度	0.15%
2021 第二季度	0.14%
2021 第三季度	0.14%
2021 第四季度	0.00%

来源：中国城市地价动态监测网

待估宗地与比较案例交易情况、土地用途均相同，故不需进行修正。

待估宗地容积率根据出让合同约定为 1.3，比较案例容积率为 1.0~2.0，工业项目满足生产需要即可，容积率对土地价格影响甚微，因此不进行容积率修正。

待估宗地和比较案例工业聚集程度、基础配套设施、交通便利程度、周围土地利用状况、环境状况、宗地面积、宗地形状等相关区位及个别因素根据待估宗地于可比案例实际情况进行修正。

土地使用年期：可比案例可使用年限分别为 48.39 年、47.64 年、47.50 年，待估宗地尚可使用年限为 38.67 年。

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

其中：r—土地还原利率 5.45%

n—宗地剩余使用年限

m—法定最高出让年限

比较因素条件指数表				
项目名称比较因素	比较标的物	比较实例		
	估价对象土地	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
---	分数	打分	打分	打分
成交价格(地面地价)	---	804	774	802
所占权重	---	1/3	1/3	1/3
交易日期	2022 年 1 月 31 日	2020 年 6 月	2019 年 9 月	2019 年 8 月
交易期日调整系数	1	0.9957	0.9942	0.9942
土地用途调整系数	100	100	100	100
交易情况修正系数	100	100	100	100
土地使用年期修正系数	0.9375	1	1	1
区域因素	道路通达度	100	100	100
	距长途汽车站距离(米)	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100
	规划前景	100	100	100
	区域规划限制	100	100	100
环境优劣度	100	100	100	
小计	100	1.00	1.00	1.00
个别因素	容积率	100	100	100
	宗地面积	100	96	96
	宗地形状	100	100	100
	宗地内规划限制	100	100	100
	宗地地质条件	100	100	100
	临路状况	100	96	96
	宗地内开发程度	100	100	100
小计	100	1.09	1.09	1.09

根据上述因素分析，建立比较因素条件指标表，如下：

4. 比较因素修正系数表

成交价格(地面地价)		804	774	802
交易期日调整系数		1.0043	1.0058	1.0058
土地用途调整系数		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年期修正系数		0.9375	0.9375	0.9375
区域因素修正	道路通达度	1.0000	1.0000	1.0000
	距长途汽车站距离(米)	1.0000	1.0000	1.0000
	产业集聚度	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施状况	1.0000	1.0000	1.0000
	公用设施完备度	1.0000	1.0000	1.0000
	规划前景	1.0000	1.0000	1.0000
	区域规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正	环境优劣度	1.0000	1.0000	1.0000
	容积率	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地面积	1.0417	1.0417	1.0417
	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地内规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地地质条件	1.0000	1.0000	1.0000
	临路状况	1.0417	1.0417	1.0417
	宗地内开发程度	1.0000	1.0000	1.0000
		1.0217	1.0232	1.0232
比准价格(元/m ²)		821	792	821
市场比较法最终单价(元/m²)		811		

5. 宗地单价

运用市场比较法测算得到的价格分别为 821 元/m²、792 元/m²、821 元/m²，案例价格较相近，因此采用三个案例简单算数平均数的结果为 811 元/m²。

(二) 基准地价系数修正法

1. 基准地价内涵

基准地价基准日：2019 年 1 月 1 日；

土地开发程度：III 级区域为“五通一平”（通供水、通排水、通电、通讯、通路及宗地内场地平整）。

土地使用年期：工业用地 50 年。

2. 土地级别及基准地价

待估宗地位于昆明市经开区新加坡工业园区，在基准地价范围内，本次评估参照昆明市工业 III 级基准地价确定，即为 397.00 元/m²。

3. 年期修正系数

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

其中：r—土地还原利率 5.45%

n—宗地剩余使用年限

m—法定最高出让年限

待估宗地是 2010 年 9 月 22 日取得土地使用证，使用权类型为出让用地，土地用途为工业用地，使用年限为 50 年，则年期修正系数：

$$[1 - 1 / (1 + 5.45\%)^{38.67}] / [1 - 1 / (1 + 5.45\%)^{50}] = 0.9375$$

4. 期日修正系数

本次评估基准日为 2022 年 1 月 31 日，基准地价基准日为 2019 年 1 月 31 日，须进行期日修正。本次评估根据中国城市地价动态监测网昆明地区工业用地地价指数进行修正，地价指数具体如下：

来源：中国城市地价动态监测网

年度.季	工业
2019 第一季度	0.44%
2019 第二季度	0.00%
2019 第三季度	0.00%
2019 第四季度	0.00%
2020 第一季度	0.15%
2020 第二季度	0.00%
2020 第三季度	0.00%
2020 第四季度	0.00%
2021 第一季度	0.15%
2021 第二季度	0.14%
2021 第三季度	0.14%
2021 第四季度	0.00%

即期日修正系数确定为 1.0103。

5. 容积率修正系数

容积率对工业用地影响较小，故不进行容积率修正。

6. 区域及个别因素修正系数

基准地价为片区同级别土地的平均价格，采用基准地价系数修正法评估，需要考虑待估宗地因素及个别因素，根据基准地价修正体系，对照待估宗地的区域及个别条件，进行修正，确定区域及个别因素修正系数，详见下表：

综合因素修正系数表

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
修正系数	——	1.00	0.05	0.00	-0.75	-1.50
交通条件	距火车站距离	<1000m	1000~2000	2000~4000	4000~6000m	>6000m
修正系数	——	1.55	0.77	0.00	-1.16	-2.32
交通条件	距汽车站距离	<1000m	1000~2000	2000~3500	3500~5000m	>5000m
修正系数	——	1.55	0.77	0.00	-1.16	-2.32
交通条件	路网状况	毗邻主干道。可直接到达	距主干道<50m或通过次干道直接到达	通过次干道可直接到达或距次干道<100m	通过支路可直接到达或距次干道<100m	通过巷道可直接到达或距支路<100m
修正系数	——	1.55	0.77	0.00	-1.16	-2.32
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
修正系数	——	0.27	0.14	0.00	-0.20	-0.41
宗地条件	临路状况	临城市主干道	距主干道<200m，可通过次干道直接到达	距主干道200~500m，可通过次干道直接到达	通过支路可直接到达，距距次干道<500m	临小路或巷道，距次干道>500m
修正系数	——	0.82	0.41	0.00	-0.61	-1.23
宗地条件	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构成影响	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
修正系数	——	0.82	0.41	0.00	-0.61	-1.23
宗地条件	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	形状较不规则，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
修正系数	——	0.82	0.41	0.00	-0.61	-1.23

宗地条件	地形坡度	地形平坦，土地利用充分	地形平坦。土地可利用充分	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
修正系数	---	0.82	0.41	0.00	-0.61	-1.23
宗地条件	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，但需特殊处理
修正系数	---	0.82	0.41	0.00	-0.61	-1.23

综合因素修正系数表

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	较优	0.05
交通条件	距火车站距离	2000~4000	一般	0
	距汽车站距离	2000~3500	一般	0
	路网状况	通过次干道可直接到达或距次干道<100m	一般	0
规划条件	周围土地利用类型	工业	一般	0
宗地条件	临路状况	距主干道<200m，可通过次干道直接到达	较优	0.41
	宗地面积	宗地大小较适合土地利用类型	较优	0.41
	宗地形状	形状规则，土地可利用充分	较优	0.41
	地形坡度	地形坡度对土地利用无不良影响	一般	0
	地质	无不良地质现象	一般	0
合计	---			1.28

7. 土地开发程度差异修正

宗地开发程度与基准地价设定的开发程度一致，无需修正。

8. 宗地单价

基准地价	使用年期修正	期日修正	容积率修正	区域及个别因素修正	开发程度修正	宗地单价（元/m ² ）
397.00	0.9375	1.0103	1.0000	1.0128	0	381.00

（三）地价的确定

本次评估分别采用了市场法和基准地价系数修正法进行评估，市场法评估结果为836.00元/平方米，基准地价系数修正法的评估结果为381.00元/平方米。

两种评估方法的估值结果有较大差异。由于昆明市基准地价主要为政府行为作定价参考，因此不能准确反映待估宗地的市场价值。

综合考虑后，本次评估取市场法的评估结果作为待估宗地的最终评估单价，则：

宗地地面地价=811.00元/平方米，考虑交易契税和印花税后的待估宗地评估值为：

待估宗地的评估值=（811.00元/平方米×60,850.38平方米）×（1+3.05%）

= 50,854,822.75 (元)

◆无形资产—其他无形资产

一、评估范围

纳入评估范围的其他无形资产，具体如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	工程造价软件	2012年12月	12,000.00	1,000.00

摊销政策

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命(年)	依据
软件使用权	10	预计可使用寿命

二、评估过程

(一)资产评估专业人员首先对无形资产—其他无形资产的入账价值进行清理，填列评估基准日的原始入账价值和账面价值；

(二)收集与评估有关的产权、采购合同、法律法规文件、市场资料；

(三)通过了解无形资产—其他无形资产取得、使用等情况，确定评估方法，测算其评估价值；

(四)撰写无形资产—其他无形资产评估技术说明。

三、评估方法

资产评估专业人员核实购买发票、合同，并抽取相关凭证，核实账面的准确性，考虑到该造价软件购买时间较长，市场上类似软件很多均通过缴纳服务费的方式获取，经综合分析，本次评估，以核实后的账面值作为评估值。

四、评估结论及分析

无形资产—其他无形资产评估价值 1,000.00 元，无增减变动。

评估增减值变动原因分析：

◆长期待摊费用

一、评估范围

纳入评估范围的长期待摊费用，具体情况如下：

序号	费用名称或内容	形成日期	预计摊销月数	尚存受益月数	原始发生额	账面价值
1	供电局电缆通道租赁费	2014年2月	240	144	210,000.00	126,000.00

二、评估过程

- (一) 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
- (二) 到现场进行查验核实工作；
- (三) 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
- (四) 完成长期待摊费用评估结果汇总，撰写长期待摊费用评估技术说明。

三、评估方法

长期待摊费用为供电局电缆通道租赁费，经检查原始凭证和会计凭证，计算和会计处理无误。

经资产评估专业人员检查和分析判断，企业申报的长期待摊费用资产符合会计核算的规定，以清查核实后的账面价值确定评估值。

四、评估结论及分析

经评估，长期待摊费用评估价值 126,000.00 元。

◆ 负债

一、评估范围

纳入评估范围的负债在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
短期借款	0.00
应付票据	0.00
应付账款	4,608,719.36
预收款项	0.00
应付职工薪酬	184,978.16
应交税费	119,980.08
应付利息	0.00
应付股利	0.00
其他应付款	82,058,325.51
一年内到期的非流动负债	0.00
流动负债合计	86,972,003.11
长期借款	0.00
长期应付款	0.00
专项应付款	0.00

科目名称	账面价值
预计负债	0.00
递延所得税负债	0.00
其他非流动负债	0.00
非流动负债合计	0.00
负债合计	86,972,003.11

二、评估过程

(一) 准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估资料清单和评估申报明细表标准格式，按照资产评估准则的要求，指导企业填写负债评估明细表；

(二) 现场调查阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符；

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3. 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

(三) 评定估算阶段

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；

2. 到现场进行查验、函证等核实工作；

3. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；

4. 完成负债评估结果汇总，撰写负债评估技术说明。

三、评估方法

根据被评估单位提供的资产负债表、申报的负债各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

(一) 应付账款

应付账款账面价值 4,608,719.36 元，主要为各类工程款。

资产评估专业人员查阅了企业的购货合同及有关凭证，企业购入并已验收入库的材

料、商品等，均根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值)记入本科目，未发现漏记应付账款。以核实后账面价值确定评估值为 4,608,719.36 元。

(二) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 184,978.16 元，主要为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按规定应支付给职工的工资、社会保险费、工会经费、职工教育经费等。

资产评估专业人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经检查，财务处理正确，合乎公司规定的各项相应政策，以核实后账面价值确定评估值为 184,978.16 元。

(三) 应交税费

应交税费账面价值 119,980.08 元，主要为公司应交纳的各种税金，包括个人所得税、土地使用税等。

资产评估专业人员查阅了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误，以核实后账面价值确定评估值为 119,980.08 元。

(四) 其他应付款

其他应付款账面价值 82,058,325.51 元，核算内容是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要为应付其他单位的统借统还本金、减资款等。

资产评估专业人员查阅了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面价值确定评估值为 82,058,325.5 元。

四、评估结论及分析

经评估，纳入评估范围的负债在评估基准日评估价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款	0.00	0.00	-	-
应付票据	0.00	0.00	-	-
应付账款	4,608,719.36	4,608,719.36	-	-
预收款项	0.00	0.00	-	-
应付职工薪酬	184,978.16	184,978.16	-	-
应交税费	119,980.08	119,980.08	-	-
应付利息	0.00	0.00	-	-
应付股利	0.00	0.00	-	-
其他应付款	82,058,325.51	82,058,325.51	-	-
一年内到期的非	0.00	0.00	-	-



深圳市农产品集团股份有限公司及其全资子公司深圳市海吉星投资管理股份有限公司
拟股权转让涉及云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益价值
资产评估说明—评估结论及分析

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债				
流动负债合计	86,972,003.11	86,972,003.11	-	-
长期借款	0.00	0.00	-	-
长期应付款	0.00	0.00	-	-
专项应付款	0.00	0.00	-	-
预计负债	0.00	0.00	-	-
递延所得税负债	0.00	0.00	-	-
其他非流动负债	0.00	0.00	-	-
非流动负债合计	0.00	0.00	-	-
负债合计	86,972,003.11	86,972,003.11	-	-

第三节 收益法

一、 收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一) 收益法的定义和原理

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**。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(二) 收益法的应用前提

1. 评估对象的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量；
2. 评估对象拥有者获得预期收益所承担的风险可以被度量；
3. 评估对象预期获利年限可以被预测；

(三) 收益法选择的理由和依据

考虑被评估单位未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

(四) 模型的选取

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

(五) 计算公式

$$E=V-D$$

公式一

$$V=P+C1+C2-C3$$

公式二

上式中：E—股东全部权益价值

V—企业价值

D—付息债务评估价值

P—经营性资产评估价值

C1—溢余资产评估价值

C2—非经营性资产评估价值

C3—非经营性负债评估价值

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中： R_t —明确预测期的第 t 期的自由现金流

t—明确预测期期数 1, 2, 3, ···, n

r—折现率

 R_{n+1} —永续期企业自由现金流

g—永续期的增长率，本次评估 g=0%

n—明确预测期第末年

（六）收益年限的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

根据被评估单位实际运营情况，本评估报告假设被评估单位评估基准日后有限年期内经营，相应的收益期限为有限年期。

二、收益预测的假设条件

（一）一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；
3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；
4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响；
6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
7. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；
8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；
9. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特定假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；
2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；
3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；
4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化；
5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；
6. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；
7. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

8. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

9. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

三、影响被评估单位经营的宏观及区域经济因素

1. 昆明经济发展情况简析

2021 上半年，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻国家和省的各项决策部署和市委、市政府工作要求，坚持稳中求进工作总基调，着力推动高质量发展，扎实巩固疫情防控和经济社会发展成果，全市经济持续稳定恢复，生产需求持续改善，发展活力不断增强，新兴产业增势良好。

经济持续稳定恢复

根据地区生产总值统一核算结果，2021 上半年全市地区生产总值 3620.37 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.2%，两年平均增长 3.5%。

分产业看，第一产业增加值 126.54 亿元，同比增长 9.2%，两年平均增长 5.6%；第二产业增加值 1108.60 亿元，增长 7.8%，两年平均增长 2.9%；第三产业增加值 2385.23 亿元，增长 8.3%，两年平均增长 3.7%。

农业生产稳中有升农产品产量保持稳定

2021 上半年，农林牧渔业总产值 243.41 亿元，按可比价计算，增长 11.6%，较一季度加快 4.4 个百分点。其中，农业产值增长 10.1%，林业产值增长 15.5%，牧业产值增长 13.7%，渔业产值下降 9.5%，农林牧渔专业及辅助性活动产值增长 16.1%。农林牧渔业增加值增长 9.3%，较一季度加快 3.5 个百分点。

粮食、蔬菜、花卉、水果等主要作物生产良好，生猪产能全面恢复，鲜切花产量 31.39 亿枝，蔬菜产量 152.84 万吨。

工业生产稳定增长新兴产业增势良好

2021 上半年，全市规模以上工业增加值同比增长 12.7%，两年平均增长 4.4%，年均增速比一季度加快 0.8 个百分点。从工业三大门类看，采矿业增加值增长 18.3%，两年

平均增长 7.7%；制造业增长 7.8%，两年平均增长 2.5%；电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 43.3%，两年平均增长 15.2%。

重点产业支撑稳定。全市 38 个工业大类行业中有 28 个行业同比增长，行业增长面为 73.7%。七大重点行业增加值合计增长 12.9%，拉动全市规模以上工业增加值增长 10.7 个百分点。其中烟草制品业增长 8.0%，两年平均增长 5.4%；化学原料及化学制品制造业增长 9.8%，两年平均增长 7.1%；医药制造业增长 10.9%，两年平均下降 2.6%；冶金工业增长 10.1%，两年平均增长 3.7%；装备制造业增长 32.5%，两年平均增长 14.6%；石油、煤炭及其他燃料加工业下降 11.0%，降幅较一季度收窄 7.6 个百分点，两年平均下降 8.7%；电力、热力的生产和供应业增长 65.0%，较一季度加快 25.7 个百分点，两年平均增长 22.5%。

多数产品产量实现增长，工业产销率较高。汽车同比增长 129.8%，金属切削机床增长 65.7%，农用氮、磷、钾化学肥料（折纯）增长 61.4%，粗钢增长 42.0%，饲料增长 41.2%，商品混凝土增长 30.3%，光学仪器增长 39.8%，卷烟增长 1.7%。1-6 月，工业产销率 101%，较一季度提升 3.6 个百分点。

新兴产业增长良好，企业效益不断改善。工业新兴产业增加值同比增长 19.6%，比全市工业增速高 6.9 个百分点，拉动全市工业增长 3.3 个百分点，占规模以上工业增加值的比重同比提高 0.9 个百分点。1-5 月，规模以上工业企业实现营业收入 2291.71 亿元，增长 21.7%，两年平均增长 5.4%；实现利润总额 144.56 亿元，增长 35.5%，两年平均增长 7.1%。

固定资产投资持续恢复民间投资活力较强

2021 上半年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 7.1%，两年平均增长 4.9%，年均增速比一季度加快 2.2 个百分点。其中民间投资增长 18.3%，占全市固定资产投资的比重达 58.6%。

分产业看，第一产业投资同比增长 89.6%，两年平均增长 43.4%；第二产业投资增长 14.7%，两年平均增长 4.1%；第三产业投资增长 5.7%，两年平均增长 4.7%。

分行业看，房地产投资增长 12.9%，工业投资增长 14.3%，农业投资增长 61.4%，水利投资增长 5.9%，卫生投资增长 18.3%，文化投资增长 47.2%，教育、交通、商贸投资分别下降 10.6%、18.1%、40.0%。

消费潜力稳步释放旅游市场快速恢复

2021 上半年，全市社会消费品零售总额 1556.08 亿元，同比增长 17.4%，两年平均增长 3.7%，年均增速比一季度加快 0.3 个百分点。

分城乡看，城镇零售额 1455.29 亿元，增长 17.2%；农村零售额 100.80 亿元，增长 19.5%。分消费形态看，商品零售 1268.73 亿元，增长 16.6%；餐饮收入 287.36 亿元，增长 20.7%。

大类商品销售形势较好。刚需类消费保持稳定，粮油食品类增长 7.8%，日用品类增长 13.7%；升级类消费较快增长，通讯器材类增长 28.7%，金银珠宝类增长 26.8%；

重点商品增势较好，石油及制品类增长 19.5%，汽车类增长 23.4%，中西药品类增长 9.3%。

网络零售保持高速增长，通过公共网络实现的商品销售增长 104.0%。

全市旅游接待总人数 7384.69 万人次，增长 64.5%，实现旅游业总收入 1001.36 亿元，增长 73.7%。

财政收支平稳向好重点领域支出保障有力

2021 上半年，全市一般公共预算收入完成 362.11 亿元，同比增长 12.0%，较一季度加快 7.1 个百分点。其中，税收收入 294.89 亿元，增长 19.0%；非税收入 67.22 亿元，下降 10.8%。

在主体税种中，国内增值税增长 7.2%，企业所得税增长 0.4%，城市维护建设税增长 1.2%，土地增值税增长 141.2%，个人所得税增长 15.7%。

全市一般公共预算支出完成 456.29 亿元，增长 6.8%。其中，一般公共预算服务支出增长 7.1%，教育支出增长 2.3%，社会保障和就业支出增长 11.8%，卫生健康支出增长 4.4%，科学技术支出增长 54.6%，住房保障支出增长 3.7%。

金融机构存款增长提速贷款保持两位数增长

6 月末，全市金融机构（含外资）人民币存款余额 16609.65 亿元，比年初增加 285.00 亿元，同比增长 4.7%，较一季度加快 2.0 个百分点。其中，住户存款 6338.47 亿元，增长 10.5%；非金融企业存款 5047.03 亿元，下降 5.3%。

全市金融机构（含外资）人民币贷款余额 20894.66 亿元，比年初增加 1146.75 亿元，增长 10.2%，较一季度回落 0.3 个百分点。其中，住户贷款 5443.10 亿元，增长 18.9%；企（事）业单位贷款 15359.83 亿元，增长 7.2%。

进出口贸易较快增长实际利用外资同比下降

全市进出口总额730.89亿元,同比增长93.7%。其中,出口409.59亿元,增长363.7%;进口321.30亿元,增长11.2%。

新批外商投资项目76户,比去年同期增加19户。实际利用外资1.91亿美元,下降8.1%。

总体来看,2021上半年全市经济运行稳定恢复、稳中加固。但也要看到,外部环境不确定不稳定因素仍然存在,工业、投资等主要指标呈现回落态势,服务业发展仍需提振,巩固稳定恢复发展的基础仍需努力。下阶段,要坚持贯彻落实省委、省政府昆明现场办公会精神,切实抓好稳增长政策措施落地落实、精准发力,促进产业培育升级,推进重点项目谋划和建设,加快释放内需潜力,推动经济运行稳中向好,为较好完成全年经济社会发展目标任务奠定坚实基础。

四、 被评估单位近年资产负债和经营业绩

资产负债及财务状况简表

金额单位:人民币万元

资产负债项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/1/31
流动资产	322.11	337.13	377.98	371.28
非流动资产	13,291.22	13,067.41	12,882.24	12,867.15
资产总额	13,613.33	13,404.54	13,260.22	13,238.43
流动负债	7,991.24	8,328.63	8,679.18	8,697.20
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	7,991.24	8,328.63	8,679.18	8,697.20
股东权益	5,622.09	5,075.91	4,581.04	4,541.23
利润表项目	2019年	2020年	2021年	2022年1月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-586.75	-545.92	-494.87	-39.77
利润总额	-589.82	-546.18	-494.87	-39.77
净利润	-589.82	-546.18	-494.87	-39.77
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	-	无保留意见
审计机构	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)	-	立信会计师事务所(特 殊普通合伙)

五、 评估计算及分析过程

（一）营业收入的预测

云南东盟国际农产品物流有限公司主要从事“昆明东盟国际农产品物流中心”项目的投资、建设。主要涉及办公楼、标准厂房、研发楼的经营与销售。

根据云南东盟国际农产品物流有限公司提供的截至评估基准日房地产开发建设方案，拟建房地产项目的建设指标如下：

序号	名称	单位	数量	备注
1	规划总用地面积	hm	22.44	(合 326.14 亩)
其中	规划净用地	m ²	175,540.47	
	S1 道路用地面积	m ²	13,455.46	
	G-绿地面积	m ²	28,436.89	
2	总建筑面积	m ²	308,276.77	
2-1	地下建筑面积	m ²	80,121.14	
2-2	地上建筑面积	m ²	228,155.70	
3	容积率		1.30	
4	建筑密度	%	26.85	
5	绿地率	%	15.64	
6	机动车停车位	辆	1,190.00	地上 158,地下 1032
7	建筑总高度	m	<24	

该项目涉及两宗土地，其中：J2009-105 地块分两期开发建设，建成后为云南东盟国际农产品物流有限公司自持物业经营；J2009-108 地块分三期开发建设，建成后用于销售。建设周期由 2022 年 2 月 28 日至 2024 年 12 月 31 日。预计于 2022 年 2 月 28 日全面具备建设条件并开工建设。

根据被评估企业提供的预测售价，评估人员经过市场调查，参考近期同类业态房地产的销售价格、考虑当地房地产市场的发展趋势，结合本项目的特点和销售体量规模，预测待售物业未来各期可能实现的销售收入如下：

金额单位：人民币元

项目/年度	2022 年 2-12 月	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	-	-	281,322,191.00	876,955,780.00

（二）营业成本的预测

按照云南东盟国际农产品物流有限公司提供的施工进度及成本预算，未来年度云南东盟国际农产品物流有限公司续建开发成本的现金流出（含税）如下表所示：

金额单位：人民币元

项目/年度	2022年2-12月	2023年	2024年	2025年
营业成本	110,979,637.00	221,959,274.00	221,959,274.00	-

(三) 税金及附加

云南东盟国际农产品物流有限公司现阶段缴纳的税金及附加主要有城市维护建设税、教育费附加等税费。被评估单位是增值税一般纳税人，增值税率为9%，对未来进行预测时，主要以被评估单位评估基准日后，现行税收政策作为基础，并假设未来不发生重大变化，城市维护建设税、教育费附加费率分别按应缴增值税的7%、3%、2%缴纳。

销售部分印花税：按照含税销售金额的0.05%计算；自持物业经营印花税：按照租金收入的0.1%。土地增值税根据相关规定，按房屋预售收入（不含税）的2.5%预缴，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

未来年度的税金及附加预测如下表所示：

金额单位：人民币元

项目/年度	2022年2-12月	2023年	2024年	2025年
税金及附加	-6,652,237.47	-13,314,007.20	19,294,847.51	73,175,603.72

(四) 销售费用

房地产开发企业的销售费用主要指房地产销售过程中所需支付的销售代理与广告等费用。根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测未来年度的销售费用如下表所示：

金额单位：人民币元

项目/年度	2022年2-12月	2023年	2024年	2025年
销售费用	-	-	5,626,444.00	11,344,879.00

(五) 管理费用

公司的管理费用主要包括折旧摊销、职工薪酬等。

被评估单位的管理费用以前年度数据见下表：

金额单位：人民币元

序号	项目/年度	2019年	2020年	2021年	2022年1-1月
一	变动费用				
1	职工薪酬	1,178,419.85	819,465.48	624,758.19	32,861.62
2	办公费	51,238.73	9,757.22	7,332.08	111.40
3	能源费用	0.00	0.00	0.00	419.52
4	通讯费	0.00	0.00	1,719.47	139.00
5	车辆使用费	121,802.78	0.00	24,780.18	1,583.96

序号	项目/年度	2019年	2020年	2021年	2022年1-1月
6	租赁费	20,500.00	10,500.00	-1,800.00	8,425.00
7	咨询费	215,000.00	324,575.48	320,754.73	0.00
8	业务招待费	170,331.26	39,251.93	21,870.77	0.00
9	差旅费	98,476.07	32,657.62	26,134.84	0.00
10	其他管理费用	15,233.40	15,483.67	0.00	0.00
11	快递费	0.00	0.00	874.55	0.00
12	交通费	0.00	0.00	19.83	0.00
13	水电费	0.00	0.00	4,889.62	0.00
二	固定费用				
1	固定资产折旧	1,889,610.06	93,242.90	37,249.49	522.10
	无形资产摊销		1,794,039.72	1,794,039.72	149,503.31
	长期待摊费用摊销		0.00	10,500.00	0.00
	管理费用合计	3,760,612.15	3,138,974.02	2,873,123.47	193,565.91

对于固定部分，主要是按照公司折旧及摊销会计政策剩余年限进行预测。

可变部分，我们首先分析了云南东盟国际农产品物流有限公司历史各项管理费用平均水平，预测未来年度的管理费用

管理费用预测情况如下表：

金额单位：人民币元

项目/年度	2022年2-12月	2023年	2024年	2025年
管理费用	850,345.84	1,326,051.55	1,338,324.83	1,350,720.85

(六) 营业外收支的预测

营业外收支主要是非确指的营业收支，属于非经常性损益，故不对营业外收支进行预测。

(七) 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

金额单位：人民币元

项目/年度	2022年2-12月	2023年	2024年	2025年
所得税费用	0.00	0.00	0.00	127,259,703.34

(八) 营运资金增加额预测

根据被评估单位的实际运营情况，其营运资金增加额主要为房地产开发费用，该部分已在营业成本中体现，不做重复评估，故不对营运资金增加额进行预测。

(九) 资本性支出、折旧、摊销的预测

1. 资本性支出

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。资本性支出主要由两部分组成：存量资产的正常更新支出(重置支出)、增量资产的资本性支出(扩大性支出)。

由于本次评估是在持续经营前提下预测未来收益，为了维持公司的持续经营能力，需要生产性固定资产进行更新以维持公司的生产经营需要，即更新资本性支出，由于本次预测未来收益期限是按无限期假设考虑的，所以本次的资本性支出采用如下思路测算：固定资产按折旧额补偿固定资产更新支出方式进行预测。预测年度资本性支出预测结果如下：

金额单位：人民币元

项目/年度	2022年2-12月	2023年	2024年	2025年
资本性支出	90,496.35	98,723.29	98,723.29	98,723.29

2. 折旧和摊销的预测

对于折旧的预测，主要根据企业维持现有经营能力的固定资产以及企业未来发展所需新增的固定资产，并扣减经济寿命期满的固定资产，结合国家及企业固定资产有关折旧计提政策，测算以后年度折旧的年限和每年的金额。固定资产折旧均按直线法预测。

折旧年限的确定是根据企业基准日资产状况和综合折旧年限确定的，具体为：机器设备、运输设备、电子设备及办公及其他设备分别为10年、8年、5年，资产的残值率均按5.00%确定。

对于摊销的预测、结合国家及企业长期待摊费用摊销政策，测算以后年度每年的摊销金额。

折旧、摊销预测如下表：

金额单位：人民币元

项目/年度	2022年2-12月	2023年	2024年	2025年
折旧摊销	90,496.35	98,723.29	98,723.29	98,723.29

(十) 预测期企业自由现金流量

企业自由现金流量计算公式：

企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资金追加额

金额单位：人民币元

项目	2022年2-12月	2023年	2024年	2025年
一、营业收入	-	-	281,322,191.00	876,955,780.00
减：营业成本	110,979,637.00	221,959,274.00	221,959,274.00	-
税金及附加	-6,652,237.47	-13,314,007.20	19,294,847.51	73,175,603.72
销售费用	-	-	5,626,444.00	11,344,879.00
管理费用	850,345.84	1,326,051.55	1,338,324.83	1,350,720.85
财务费用	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益				
投资收益				
汇兑收益				
二、营业利润	-105,177,745.37	-209,971,318.35	33,103,300.66	791,084,576.43
加：营业外收入				
减：营业外支出				
三、利润总额	-105,177,745.37	-209,971,318.35	33,103,300.66	791,084,576.43
减：所得税费用	-	-	-	127,259,703.34
四、净利润	-105,177,745.37	-209,971,318.35	33,103,300.66	663,824,873.09
加：折旧摊销	90,496.35	98,723.29	98,723.29	98,723.29
扣税后付息债务费用	-	-	-	-
五、经营现金流	-105,087,249.02	-209,872,595.05	33,202,023.95	663,923,596.38
减：资本性支出	90,496.35	98,723.29	98,723.29	98,723.29
其中：更新资本支出	90,496.35	98,723.29	98,723.29	98,723.29
追加资本支出	-	-	-	-
减：营运资金追加额				
六、企业自由现金流 (FCFF)	-105,177,745.37	-209,971,318.35	33,103,300.66	663,824,873.09

六、折现率的确定

折现率的选取

我们选择加权平均资本成本（WACC）作为折现率。

加权平均资本成本是将企业多种长期资金的风险和收益结合考虑确定的资金成本；企业长期资金来源包括股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等；债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿；加权平均成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本的成本进行加权平均计算得到资本成本。计算公式如下：

$$WACC = R_e \times [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E—权益的市场价值

D—债务的市场价值

R_e—权益资本成本

Rd—债务资本成本

T—被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

本次评估对目标企业的资本结构估算是从企业的经营战略出发，通过对市场价值中权益和债务的比率进行计算确定。

1.Re 权益资本成本

按照国际惯常作法，采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式为：

$$Re = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + Rc$$

其中：Rf—无风险报酬率

β —权益的系统风险系数

Rm—市场平均收益率

(Rm—Rf) 市场风险溢价

Rc—企业特有风险调整系数

1) 系统风险系数 β

根据 IFIND 资讯查询的与企业类似的沪深 A 股股票上市公司贝塔参数估计值计算确定，具体确定过程如下：

首先根据公布的类似上市公司 Beta 计算出各公司无财务杠杆的 Beta，然后得出无财务杠杆的平均 Beta 及上述计算的企业的目标资本结构 D/E，计算出目标企业的 Beta。

计算公式如下：

$$\beta L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta U$$

公式中： βL —有财务杠杆的 Beta

D/E—根据公布的类似上市公司债务与股权比率

βU —无财务杠杆的 Beta

T—所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

参照 IFIND 资讯，评估人员取仓储行业在评估基准日最近 5 年平均 β 值作为本次评估的 β 值，为： $\beta = 0.7769$ 。详见下图：

BETA计算器						
单公司Beta	行业Beta					
板块名称	仓储业					
筛选条件	未选择					
标的指数	沪深300					
收益率计算方法	普通收益率					
剔除财务杠杆(D/E)	不作剔除					
开始日期	2016-01-31					
截止日期	2022-01-31					
计算周期	周					
加权方式	算数平均					
调整Beta =	0.67 * 原始Beta + 0.33					
<input type="button" value="开始计算"/>						
初始板块共9支成分股，3支成分股未参与计算						
加权原始Beta	0.7769					
加权调整Beta	0.8505					
加权剔除财务杠杆原始Beta	0.0000					
加权剔除财务杠杆调整Beta	0.0000					
序号	证券代码	证券简称	最新收盘价	原始Beta	调整Beta	剔除财务杠杆原始
3	300240.SZ	飞力达	7.73	0.8022	0.8675	
4	600787.SH	中储股份	5.65	0.8268	0.8840	
5	600794.SH	保税科技	3.07	0.5180	0.6770	
6	603066.SH	首飞储存	8.48	0.7852	0.8561	

本次选取的仓储行业相关上市公司与被评估企业相比，结合企业实际情况及仓储行业相关上市公司资本结构，资本结构分别为股权 $E/(E+D)=92.79\%$ ，债权 $D/(D+E)=7.21\%$ 。

2) R_f 无风险报酬率

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。它们共同构成无风险利率。

参照 IFIND 资讯，取待偿期为 10 年以上国债到期利率加权平均值为 3.77%。

3) “ERP” ($R_m - R_f$) 市场风险溢价

股权风险收益率是投资者投资股票场所期望的超过无风险收益率的部分。借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，对中国股票市场相关数据进行研究后，按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP：

- 确定衡量股市整体变化的指数：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数。目前国内沪、深两市有许多指数，但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算美国 ERP 时选用标准普尔 500 (S&P500) 指数的经验，我们在估算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数。

- 收益率计算年期的选择：所谓收益率计算年期就是考虑到股票价格是随机波动的，存在不确定性，因此为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动，我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率，以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择 10 年为间隔期为计算 ERP 的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。

● 指数成份股的确定：沪深 300 指数的成份股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成份股，即当计算 2019 年 ERP 时采用 2019 年底沪深 300 指数的成份股。

● 数据的采集：本次 ERP 测算我们借助 Wind 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末的交易收盘价。由于成份股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，因此我们需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是 Wind 数据中的年末“复权”价。

年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

A. 算术平均值计算方法

设：每年收益率为 R_i ，则： $R_i = (P_i - P_{i-1}) / P_{i-1}$ ($i=1, 2, 3, \dots, N$)

式中： R_i 为第 i 年收益率， P_i 为第 i 年年末交易收盘价(复权)

设第 1 年到第 n 年的收益平均值为 A_n ，则：

$$A_n = \sum_{i=1}^n R_i / N$$

式中： A_n 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1, 2, 3, \dots, 9$ ， N 是计算每年 ERP 时的有效年限。

B. 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{P_i / P_1} - 1 \quad (i=2, 3, N)$$

式中： P_i 为第 i 年年末交易收盘价(后复权)

无风险收益率 R_f 的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率 R_f ，本次评估我们采用国债的到期收益率 (Yield to Maturate Rate) 作为无风险收益率。我们首先选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债，然后根据国债每年年末距到期日的剩余年限的长短将国债分为两部分，分别为每年年末距国债到期日剩余年限超过 5 年但少于 10 年的国债和每年年末距国债到期日剩余年限超过 10 年的国债，最后分别计算上述两类国债到期收益率的平均值作为每年年末的距到期剩余年限超过 10 年无风险收益率 R_f 和距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年的 R_f 。

C. 估算结论

将每年沪深 300 指数成份股收益算术平均值或几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年算术或几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重；每年 ERP 的估算分别采用如下方式：

算术平均值法： $ERP_i = A_i - R_{f_i}$ ($i=1, 2, \dots, N$)

几何平均值法： $ERP_i = C_i - R_{f_i}$ ($i=1, 2, \dots, N$)

估算后，由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，以及本次评估标的企业理论上的寿命期为无限年期，因此本次评估采用 10 年期以上的 $ERP=10.16\%$ 比较恰当。

4) R_c 企业特有风险调整系数

考虑企业生产经营与参照企业的优势和劣势，市场利率风险，通货膨胀风险和与市场与行业风险，确定企业个别风险调整系数 R_c 的测算详见下表：

项 目		风险值
1	企业规模	0.50%
2	企业所处经营阶段	0.50%
3	企业的财务风险	0.50%
4	主要产品所处发展阶段	0.10%
5	企业经营业务\产品和地区的分布	0.10%
6	公司内部管理及控制机制	0.10%
7	管理人员的经验和资历	0.10%
8	对主要客户及供应商的依赖	0.10%
合计		2.00%

根据以上数据测算结果，计算 R_e 为：

$$R_e = R_f + (R_m - R_f) \times \beta + R_c$$

权益资本成本为 14.12%。

2. R_d 债务资本成本

在中国，对债务资本成本的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。

目前在中国，只有极少数国营大型企业或国家重点工程项目才可以被批准发行公司债券。事实上，中国目前尚未建立起真正意义上的公司债券市场，尽管有一些公司债券是可以交易的。然而，另一方面，官方公布的贷款利率是可以得到的。事实上，现在有效的 5 年期以上贷款利率是 4.60%。本次评估采用该利率作为债务资本成本。

(一) 折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算 WACC 为：

$$\begin{aligned} WACC &= R_{ex} [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)] \\ &= 14.12\% \times 92.79\% + 4.60\% \times (1 - 25\%) \times 7.21\% \\ &= 13.35\% \end{aligned}$$

七、 经营性资产 (P)

综上所述，企业自由现金流量表如下：

预测期内各年自由现金流按年中流入考虑，营运资金的变动取零，然后将收益期内各年归属于公司的自由现金流按加权平均资本成本计算到 2021 年 8 月 31 日的现值，从而得出企业经营性资产的价值，计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_n}{r(1+r)^i} + N - D$$

其中：P 为评估值

A_i 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为折现率（资本化率）

i 为预测期

A_n 为无限年期的收益

N 为溢余资产及非生产性资产评估值

D 为非经营性负债务、付息债务

计算结果见下表：

金额单位：人民币元

项目/年份	2022 年 2-12 月	2023 年	2024 年	2025 年
企业自由现金流(FCFF)	-105,177,745.37	-209,971,318.35	33,103,300.66	663,824,873.09
折现率	13.35%			
距离基准日年限(期中折现)	0.46	1.42	2.42	3.42
折现系数	0.9475	0.8467	0.7531	0.6699
各年折现值	-99,286,443.81	-175,744,365.58	24,443,940.01	432,446,022.99
企业经营性资产价值	181,859,153.61			

八、 溢余资产 (C1)、非经营性资产 (C2) 和负债 (C3)

1. 溢余资产 (C1)

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。评估基准日云南东盟国际农产品物流有限公司无溢余资产。

2. 非经营性资产(C2)

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。

被评估单位的非经营性资产主要为其他应收款（应收深圳市农产品集团股份有限公司（结算中心）的代垫款为 711,191.03 元、应收深圳市农产品股份有限公司安全保证金 18,186.40 元）、其他流动资产—待抵扣进项税额 272,160.74 元，则被评估单位的非经营性资产评估值为 1,001,538.17 元。

3. 非经营性负债(C3)

非经营性负债是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的负债。

被评估单位无非经营性负债主要为其他应付款（与深圳市海吉星投资管理股份有限公司的减资款为 4,650,000.00 元、与深圳市农产品集团股份有限公司（结算中心）相关的往来款利息为 2,973,288.69 元），则被评估单位的非经营性负债评估值为 7,623,288.69 元。

九、 企业价值 (V)

$$V=P+C1+C2-C3$$

$$=181,859,153.61+0.00+1,001,538.17-7,623,288.69$$

$$= 175,237,403.09 \text{ (元)}$$

十、 付息负债 (D)

被评估单位有息负债主要为其他应付款（与深圳市农产品集团股份有限公司相关的统借统还本金 74,352,047.75 元），则被评估单位的有息负债评估值为 74,352,047.75 元。

十一、 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$$E=V-D$$

$$= 175,237,403.09 -74,352,047.75$$

$$= 100,885,355.34 \text{ (元)}$$

第六章 评估结论及分析

根据《中国资产评估准则》规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）资产基础法评估结果

总资产评估价值 22,821.98 万元，总负债评估价值 8,697.20 万元，股东全部权益评估价值 14,124.77 万元，评估增值 9,583.54 万元，增值率 211.03%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	371.28	372.93	1.65	0.44
非流动资产	12,867.15	22,449.04	9,581.89	74.47
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	-	-
持有至到期投资	0.00	0.00	-	-
长期应收款	0.00	0.00	-	-
长期股权投资	0.00	0.00	-	-
投资性房地产	0.00	0.00	-	-
固定资产	4.99	20.37	15.38	308.22
在建工程	5,932.09	7,745.43	1,813.34	30.57
工程物资	0.00	0.00	-	-
固定资产清理	0.00	0.00	-	-
生产性生物资产	0.00	0.00	-	-
油气资产	0.00	0.00	-	-
无形资产	6,917.47	14,670.64	7,753.17	112.08
开发支出	0.00	0.00	-	-
商誉	0.00	0.00	-	-
长期待摊费用	12.60	12.60	-	-
递延所得税资产	0.00	0.00	-	-
其他非流动资产	0.00	0.00	-	-
资产总计	13,238.43	22,821.98	9,583.55	72.39
流动负债	8,697.20	8,697.20	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	8,697.20	8,697.20	-	-
净资产（所有者权益）	4,541.23	14,124.77	9,583.54	211.03

评估增减值变动原因分析：

- 1、其他应收账款评估增值：本次评估核实了各项明细，主要为散装水泥专项基金、新型墙体专项费、押金及保证金，经分析，不存在坏账风险；
- 2、设备评估增值：评估中考虑的设备经济使用年限长于企业会计折旧年限；
- 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：随着当地社会经济的不断发展，项目所在地周边配套设施的日趋完善，加之土地是稀缺资源，受供求关系的影响，导致土地市场价格上涨。

(二) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 10,088.54 万元，评估增值 5,547.31 万元，增值率 122.15%。

(三) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 4,036.24 万元，差异率为 40%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

2. 收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到股东全部权益的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。这也是资产基础法与收益法评估结果存在差异的主要原因。

3. 因收益法对云南东盟国际农产品物流有限公司未来收入、成本预测存在较大的不确定性，因此选定以资产基础法评估结果作为云南东盟国际农产品物流有限公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

(四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益评估价值 14,124.77 万元，评估增值 9,583.54 万元，增值率 211.03%。

本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动

性对评估结论的影响。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

二零二二年六月十六日