

深圳市农产品股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳前海农迈天下电子商务有限公司
股东全部权益价值

评估说明

鹏信资评报字[2018]第 S062 号
评估基准日：2017 年 12 月 31 日
评估报告日：2018 年 1 月 12 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, Fijing 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

第一章	评估说明使用范围声明.....	1-1
第二章	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2-1
一、	委托人及被评估企业（或者产权持有单位）概况	2-2
二、	关于经济行为的说明.....	2-4
三、	关于评估对象与评估范围的说明.....	2-4
四、	关于评估基准日的说明.....	2-5
五、	可能影响评估工作的重大事项说明.....	2-5
六、	资产负债情况说明.....	2-5
七、	资料清单.....	2-5
第三章	资产评估说明	3-1
第一节	资产评估说明有关释义.....	3-1
第二节	评估对象与评估范围说明.....	3-2
一、	评估对象与评估范围内容.....	3-2
二、	实物资产分布情况及特点.....	3-2
三、	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.....	3-2
四、	申报评估的表外资产情况.....	3-4
五、	引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况	3-4
第三节	资产核实总体情况说明.....	3-5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	3-5
二、	影响资产核实的事项及处理方法.....	3-5
三、	核实结论.....	3-6
第四节	资产基础法评估技术说明.....	3-7
一、	流动资产评估技术说明.....	3-7
二、	固定资产——各类设备评估技术说明.....	3-8
三、	其他无形资产的评估技术说明.....	3-10
四、	流动负债的评估技术说明.....	3-10
五、	资产基础法评估结果.....	3-11
第五节	评估结论及分析.....	3-12
一、	资产基础法评估结果.....	3-12
二、	股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑.....	3-12

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》，委托人和被评估企业（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》（委托人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，委托人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

二〇一八年一月十二日



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收购所涉及的深圳前海农迈天下电子商务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》,委托人和被评估企业(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人和被评估企业(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(原件由委托人直接向国家有关监管机构报送)。

一、委托人及被评估企业（或者产权持有单位）概况

（一）委托人概况

委托人简明工商信息如下：

公司名称	深圳市农产品股份有限公司（以下简称「农产品」）
证券简称	农产品
证券代码	000061
法定代表人	蔡颖
注册资本	169,696.4131 万人民币
公司注册地址	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
办公地址	深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦东座 13 楼
统一社会信用代码	91440300192179163P
有限公司成立日期	1989 年 1 月 14 日
股份公司成立日期	1993 年 5 月 4 日
挂牌时间	1997 年 1 月 10 日
企业类型	上市股份有限公司
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）。
经营期限	自 1989 年 1 月 14 日起至 2039 年 1 月 14 日止

（二）被评估企业概况

1. 被评估企业简明工商信息

公司名称	深圳前海农迈天下电子商务有限公司（以下简称「农迈天下」）
法定代表人	陈励玮
注册资本	2,000 万人民币
公司注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
办公地址	深圳市福田区沙头街道泰然十路创新科技广场二期东座 1302 室
统一社会信用代码	91440300311717033H
有限公司成立日期	2014 年 09 月 10 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	网站及相关业务系统开发及经营；计算机软硬件技术开发；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；



	信息咨询、企业管理咨询、物流信息咨询（不含限制项目）；初级农产品的批发；在网上从事商贸活动（不含限制项目）。坚果、干果、鲜果、农产品的批发兼零售；预包装食品的销售（不含冷藏冷冻食品）。
经营期限	2014 年 9 月 10 日至无固定期限

2. 被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

「农迈天下」于 2014 年 9 月 10 日经深圳市市场监督管理局核准注册成立，是由深圳市农产品股份有限公司、深圳市欣农时代科技有限公司、迈普通信技术股份有限公司共同出资组建的有限责任公司，并取得统一社会信用代码为 91440300311717033H 的《企业法人营业执照》。「农迈天下」注册资本为人民币 2,000.00 万元，其中：深圳市农产品股份有限公司出资人民币 1,100.00 万元，出资比例为 55%；迈普通信技术股份有限公司出资人民币 800.00 万元，出资比例为 40%；深圳市欣农时代科技有限公司出资人民币 100.00 万元，出资比例为 5%。

2015 年 4 月 28 日，「农迈天下」进行股权变更，迈普通信技术股份有限公司将持有公司 40% 的股权转让给成都迈普创业投资合伙企业（有限合伙），本次股权转让后，「农迈天下」股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	注册资本	比例
深圳市农产品股份有限公司	1,100.00	55.00
成都迈普创业投资合伙企业（有限合伙）	800.00	40.00
深圳市欣农时代科技有限公司	100.00	5.00
合计	2,000.00	100.00

3. 被评估企业截至评估基准日及前两年的简明财务状况

「农迈天下」截至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

科目/年度	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 10 月 31 日
流动资产	743.49	307.51	135.29
非流动资产	70.42	58.57	22.73
其中：固定资产	39.76	28.73	13.35
无形资产	8.04	7.21	9.38
递延所得税资产	22.63	22.63	
资产合计	813.91	366.07	158.02
流动负债	180.67	1,634.56	2,844.62
非流动负债			
负债合计	180.67	1,634.56	2,844.62
所有者权益合计	633.24	-1,268.48	-2,686.61

「农迈天下」截至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	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月
一、营业收入	5.09	179.72	22.92
减：营业成本	284.46	758.26	455.13
营业税金及附加	0.00	0.58	0.62
销售费用	615.59	1,242.22	847.80
管理费用	305.70	179.41	202.02
财务费用	-13.93	27.58	92.22
资产减值损失			2.01
加：投资收益			182.19
二、营业利润	-1,186.73	-2,028.34	-1,394.69
加：营业外收入	0.15	77.07	1.15
减：营业外支出	0.40	0.45	1.95
三、利润总额	-1,186.98	-1,951.72	-1,395.50
减：所得税费用			22.63
四、净利润	-1,186.98	-1,951.72	-1,418.12

注：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）深圳分所出具的大华审字[2017]010209 号《审计报告》和大华核字[2018]010114 号《清产核资专项审计报告》。

4. 委托方和被评估企业之间的关系

「农产品」是「农迈天下」的控股股东。

二、关于经济行为的说明

「农产品」拟收购「农迈天下」股权，为此，「农产品」委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对「农迈天下」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。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「农迈天下」的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为「农迈天下」申报于评估基准日的全部资产及相关负债。「农迈天下」申报评估的经审计的账面资产总额 158.02 万元、账面负债总额 2,844.62 万元、账面净资产总额-2,686.61 万元。「农迈天下」申报评估的资产负债表如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	1,352,850.07	流动负债	28,446,244.07
非流动资产	227,334.68	非流动负债	-



项 目	账面值	项 目	账面值
其中：固定资产	133,498.29	负债总计	28,446,244.07
无形资产	93,836.39		
资产总计	1,580,184.75	净 资 产	-26,866,059.32

1. 上述资产与负债数据业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，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。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。该基准日由委托人确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 「农迈天下」不存在对评估结果产生重大影响的其他事项。

2. 「农迈天下」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. 「农迈天下」除向评估机构声明的事项外没有其他没有抵押、担保事项。

六、资产负债情况说明

「农迈天下」为配合此次资产评估，于 2017 年 11 月 13 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「农迈天下」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。

七、资料清单

「农迈天下」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. 「农迈天下」的营业执照及简介，验资报告 and 公司章程等法律性文件。
3. 「农迈天下」的会计报表、审计报告及生产经营统计资料。
4. 与本次资产评估范围相关的设备购置合同和购置发票等产权证明文件的复印件。
5. 「农迈天下」出具的承诺函及声明书。
6. 其他与资产评估相关的资料。

(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：2018.1.9



(本页无正文)

被评估企业：深圳前海农迈天下电子商务有限公司

负责人：



日期：2018年10月9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、「农迈天下」	指：	深圳前海农迈天下电子商务有限公司。
评估对象	指：	深圳前海农迈天下电子商务有限公司股东全部权益。
评估基准日	指：	2017 年 10 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「农迈天下」的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为「农迈天下」申报于评估基准日的全部资产及相关负债。「农迈天下」申报评估经审计的账面资产总额 158.02 万元、账面负债总额 2,844.62 万元、账面净资产总额-2,686.61 万元。「农迈天下」申报评估的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	1,352,850.07	流动负债	28,446,244.07
非流动资产	227,334.68	非流动负债	-
其中：固定资产	133,498.29	负债总计	28,446,244.07
无形资产	93,836.39		
资产总计	1,580,184.75	净 资 产	-26,866,059.32

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)审计，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，「农迈天下」实物资产为设备类资产。

申报评估的电子设备有 110 项，主要是电脑、复印机、打印机、空调等办公设备，设备购置年限集中在 2014~2017 年期间。现场勘查时，办公设备的使用情况未见异常。

三、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

截至评估基准日，「农迈天下」未反映在资产负债表中的无形资产主要指「农迈天下」名下的软件著作权、域名和商标。

1. 软件著作权

序号	软件全称	登记号	证书号	登记日期	首次发表日期	取得方式
1	农迈天下 V3.6.1	2017SRE000022	软著登字第 E0000052 号	2017-2-13	未发表	原始取得
2	农迈天下 (ios 版) V3.6.1	2017SRE000019	软著登字第 E0000049 号	2017-2-13	2016-11-4	原始取得



序号	软件全称	登记号	证书号	登记日期	首次发表日期	取得方式
3	农迈天下 Web 展示系统 V1.0	2017SR297730	软著登字第 1883014 号	2017-6-21	未发表	原始取得
4	农迈天下 ERP 管理系统 V1.0	2017SR297723	软著登字第 1883007 号	2017-6-21	未发表	原始取得
5	产销帮 V3.0	2017SRE000021	软著登字第 E0000051 号	2017-2-13	2016-11-25	原始取得
6	产销帮 (iso 版) V3.0	2017SRE000020	软著登字第 E0000050 号	2017-2-13	未发表	原始取得

2. 域名

「农迈天下」名下登记有 1 项域名，具体情况如下：

序号	域名注册人	域名	网站备案/许可证号
1	深圳前海农迈天下电子商务有限公司	www.nmtx.com	粤 ICP 备 14076522 号

3. 商标

「农迈天下」名下共有 53 项专利，其中 1 项正在申请中。具体情况如下：

序号	商标名称	所有权人	注册号/申请号	类别	取得时间
1	聚农惠	「农迈天下」	16044455	35	2016-4-21
2	聚农惠	「农迈天下」	15576408	38	2015-12-14
3	聚农惠	「农迈天下」	15576408	42	2015-12-14
4	聚农会	「农迈天下」	16044339	31	2016-4-21
5	聚农会	「农迈天下」	16044534	41	2016-4-7
6	聚农会	「农迈天下」	16044282	16	2016-4-7
7	聚农会	「农迈天下」	16044494	35	2016-4-21
8	农迈天下 NMTX	「农迈天下」	16044391	31	2016-4-7
9	农迈天下 NMTX	「农迈天下」	15576485	35	2015-12-14
10	产销邦	「农迈天下」	16858076	9	2016-6-28
11	产销邦	「农迈天下」	16858077	16	2016-6-28
12	产销邦	「农迈天下」	16858082	42	2016-6-28
13	产销邦	「农迈天下」	16858081	40	2016-6-28
14	产销邦	「农迈天下」	16858078	29	2016-6-28
15	产销邦	「农迈天下」	16858079	31	2016-6-28
16	产销邦	「农迈天下」	16858080	35	2016-6-28
17	产销帮	「农迈天下」	16858074	16	2016-6-28
18	产销帮	「农迈天下」	16858069	42	2016-6-28
19	产销帮	「农迈天下」	16858070	40	2016-6-28
20	产销帮	「农迈天下」	16858071	35	2016-6-28
21	产销帮	「农迈天下」	16858072	31	2016-6-28
22	产销帮	「农迈天下」	16858073	29	2016-6-28
23	产销帮	「农迈天下」	16858075	9	2016-6-28
24	农迈天下	「农迈天下」	17964862	9	2016-11-7
25	农迈天下	「农迈天下」	17964980	16	2016-11-7
26	农迈天下	「农迈天下」	17965139	20	2016-11-7
27	农迈天下	「农迈天下」	17965466	31	2016-11-7
28	农迈天下	「农迈天下」	17965879	35	2016-11-7
29	农迈天下	「农迈天下」	17965986	36	2016-11-7



序号	商标名称	所有权人	注册号/申请号	类别	取得时间
30	农迈天下	「农迈天下」	17966058	38	2016-11-7
31	农迈天下	「农迈天下」	17966194	40	2016-11-7
32	农迈天下	「农迈天下」	17975807	42	2016-11-7
33	农迈天下	「农迈天下」	17975932	43	2016-11-7
34	图形	「农迈天下」	17976316	9	2016-12-14
35	图形	「农迈天下」	17976476	20	2016-11-7
36	图形	「农迈天下」	17976512	16	2016-11-7
37	图形	「农迈天下」	17976919	35	2016-11-7
38	图形	「农迈天下」	17977036	38	2016-11-7
39	图形	「农迈天下」	17977104	39	2016-11-7
40	图形	「农迈天下」	17977172	41	2016-11-7
41	图形	「农迈天下」	17977185	40	2016-11-7
42	图形	「农迈天下」	17977316	43	2016-11-7
43	图形	「农迈天下」	17976537	29	2017-1-14
44	图形	「农迈天下」	17976620	30	2017-1-14
45	图形	「农迈天下」	17976703	31	2017-1-14
46	农迈天下	「农迈天下」	17976067	44	2017-1-14
47	图形	「农迈天下」	17976261	5	2017-1-14
48	农迈天下	「农迈天下」	17965187	29	2017-1-14
49	农迈天下	「农迈天下」	17965341	30	2017-1-14
50	图形	「农迈天下」	17977217	42	申请中
51	图形	「农迈天下」	17977281	44	2017-1-14
52	农迈天下	「农迈天下」	17966306	41	2017-1-14
53	图形	「农迈天下」	17976978	36	2017-1-14

注：根据被评估企业的说明，上述商标均由「农迈天下」用于商品、商品包装、商品交易文书上、网站、APP 以及广告宣传、展览以及其他商业活动中。

「农迈天下」承诺：除以上未反映在资产负债表中的无形资产，「农迈天下」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、申报评估的表外资产情况

被评估企业承诺：除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外，「农迈天下」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

本次评估无引用其他评估机构出具的报告结论。

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人签订的《资产评估委托合同》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 11 月 13 日至 2017 年 11 月 17 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,了解被评估资产的概况;第二阶段进行现场核实和抽盘/监盘工作,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修正完善;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及银行对账单,对大额应收类账款核对相关合同、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) 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。

(三) 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。

(四) 各项负债的核实情况

负债科目包括应付职工薪酬、应交税费、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评估明细表为准，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.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「农迈天下」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

(一) 货币资金

货币资金均为银行存款，账面价值为 40,089.82 元，币种为人民币。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产，经逐项核实，各未达账项均非坏账，不影响所有者权益（净资产）。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行存款以核实后账面价值确定评估价值。

(二) 应收类账款

应收类账款包括：应收账款、预付账款和其他应收款等。

1. 应收账款

应收账款账面余额为 95,947.15 元，坏账准备为 0.00 元，账面价值为 95,947.15 元，为应收客户的货款。

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。应收账款原值部分本次以核实审定后账面价值为准。

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。

应收账款账面价值为 95,947.15 元，评估价值为 95,947.15 元，无增减值变动。

2. 预付账款

预付款项账面价值为 144,864.26 元，为预付的货款和租赁费等。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估企业申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

预付款项账面价值为 144,864.26 元，评估价值为 144,864.26 元，无增减值变动。

3. 其他应收款

其他应收款账面余额为 887,952.03 元, 坏账准备 20,121.49 元, 账面价值为 867,830.54 元, 主要是押金、备用金及内部往来等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上, 向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况, 查阅原始凭证, 具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况, 并对公司欠款单位发函询证, 判断欠款的可收回性。本次评估以核实审计后账面价值确定为评估价值。

对于评估基准日无确凿证据表明无法收回, 仅依据谨慎性原则按照账龄计提的坏账准备评估为零。

其他应收款账面价值为 867,830.54 元, 评估价值为 867,830.54 元, 增值额为 20,121.49 元。增值原因系评估将并无明显证据表明无法收回, 仅依据谨慎性原则按照账龄计提的坏账准备评估为零。

(三) 存货

存货账面价值为 48,271.00 元, 计提跌价准备为 0.00 元, 存货净额 48,271.00 元, 全部为库存商品。

库存商品为外购用于销售的内蒙古黑金刚土豆。由于「农迈天下」近年为亏损状态, 本次评估按账面值确定评估值。

(四) 其他流动资产

「农迈天下」申报的其他流动资产为待抵扣税金, 账面价值为 155,847.30 元。以核实后账面价值确定评估价值。

二、固定资产——各类设备评估技术说明

(一) 资产概况

「农迈天下」设备类资产账面原值为 576,699.91 元, 账面净值为 133,498.29 元。包括打印机、电脑、空调、电视、复印机、照相机、服务器等 110 项, 放置于「农迈天下」办公区域内, 设备购置于 2014 年 10 月至 2017 年 7 月间, 现场勘察时其使用情况未见异常。

(二) 产权状况

「农迈天下」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

(三) 设备的评估方法

对于设备资产采用成本法评估。

成本法数学模型为: 评估值=重置价值×综合成新率

1. 不需要安装的关键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 x40%+现场观察打分成新率 x60%

理论成新率和现场观察打分成新率的估算方法同上。

2. 除上述设备以外的其他设备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

上述计算公式中，设备购置价主要通过市场询价、直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、《机电产品报价手册》、相关专业网站发布的价格信息等，并考虑其价格可能浮动因素确定。

（四）评估示例

固定资产—电子设备清查评估明细表第 79 项

设备名称： 电脑

规格型号： Apple iMac 21.5 英寸一体机

生产厂家： 苹果

启用时间： 2016 年 2 月

账面原值： 10,988.00 元

账面净值： 4,364.75 元

1. 设备概述

Apple iMac21.5 英寸一体机是苹果一体化电脑，四核 Core i5 处理器/8GB 内存/1TBMNDY2CH/A，配置第 7 代 intel 处理器，图形处理技术较快，21.5 英寸显示器，大容量的 Fusion Drive，2GB 独立显卡。

2. 重置价值的估算

经在京东商城网上查询，Apple iMac 21.5 英寸一体机报价为 9,899.00 元（含税），运输费用由卖方承担，则设备的重置价值为：

重置价值=设备本体价格-增值税进项税

=9,899.00 元/1.17=8,460.00 元（取整）

3. 综合成新率的估算

该设备 2017 年 2 月正式启用，根据《资产评估常用数据与参数手册》第二版第三章中的有关资料，确定该设备的经济寿命年限为 5 年，至基准日已经使用 1 年 8 个月，则：

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= (\text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (40 \text{ 个月} / 60 \text{ 个月}) \times 100\% = 67\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

4. 评估价值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 8,460.00 \text{ 元} \times 67\% = 5,668.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

其它电子设备评估方法与此类似，根据设备种类的区别，经济使用年限分别取 5~8 年。

(五) 设备的评估结果

「农迈天下」设备资产账面净值 133,498.29 元，评估值 284,671.00 元，评估增值 151,172.71 元，增值率 113.24%。增值原因主要系评估中考虑的设备经济使用年限长于「农迈天下」的会计折旧年限。

三、其他无形资产的评估技术说明

「农迈天下」列报评估的其他无形资产账面值为 93,836.39 元，共 8 项，为外购的易订货专业版软件和商标注册费等。其他无形资产账面值为该等无形资产购入价的摊销余额，以核实后的账面值确认评估值。

四、流动负债的评估技术说明

「农迈天下」申报评估的流动负债包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。上述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	科目名称	账面价值
短期借款	-	应付利息	-
交易性金融负债	-	应付股利（应付利润）	-
应付票据	-	其他应付款	27,192,376.41
应付账款	-	一年内到期的非流动负债	-
预收款项	-	其他流动负债	-
应付职工薪酬	1,211,776.83		
应交税费	42,090.83	流动负债合计	28,446,244.07

(一) 其他应付款评估说明

其他应付款主要是应付深圳市农产品股份有限公司结算中心的借款及利息等，本次评估查阅了相关合同及其他应付款项的凭证。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「农迈天下」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个人所得税和印花税，以核实后的账面值作为评估值。

（四）流动负债评估结果

「农迈天下」流动负债账面值 28,446,244.07 元，评估值 28,446,244.07 元，无增减变动。

五、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「农迈天下」于评估基准日 2017 年 10 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 158.02 万元，评估值 175.15 万元，评估增值 17.13 万元，增值率 10.84%。总负债账面价值 2,844.62 万元，评估值 2,844.62 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。净资产账面价值 -2,686.61 万元，评估值 -2,669.48 万元，评估增值 17.13 万元，增值率 0.64%。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	135.29	137.30	2.01	1.49
非流动资产	22.73	37.85	15.12	66.52
其中：固定资产	13.35	28.47	15.12	113.26
无形资产	9.38	9.38	-	-
资产总计	158.02	175.15	17.13	10.84
流动负债	2,844.62	2,844.62	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,844.62	2,844.62	-	-
净 资 产	-2,686.61	-2,669.48	17.13	0.64

即：采用资产基础法评估的「农迈天下」的股东全部权益于评估基准日 2017 年 10 月 31 日的市场价值为：0.00 万元。

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。

第五节 评估结论及分析

＜明的特别事项说明外，在「农迈天下」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：

一、资产基础法评估结果

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	135.29	137.30	2.01	1.49
非流动资产	22.73	37.85	15.12	66.52
其中：固定资产	13.35	28.47	15.12	113.26
无形资产	9.38	9.38	-	-
资产总计	158.02	175.15	17.13	10.84
流动负债	2,844.62	2,844.62	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,844.62	2,844.62	-	-
净 资 产	-2,686.61	-2,669.48	17.13	0.64

即：采用资产基础法评估的「农迈天下」的股东全部权益于评估基准日 2017 年 10 月 31 日的市场价值为：0.00 万元。

二、股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑

本次评估「农迈天下」股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。