

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

拟进行股权收购所涉及的

云南东盟国际农产品物流有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

鹏信资评报字[2019]第 S001 号

评估基准日：2018 年 10 月 31 日

评估报告日：2019 年 02 月 20 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

传真 (Fax) : +86755-8242 0222

直线 (Dir) : +86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) : 518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



评估报告目录

目录

声明	1
资产评估报告摘要	1
评估报告正文	1
一、 委托人、被评估企业和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人	1
二、 评估目的	4
三、 评估对象和评估范围	4
四、 价值类型及其定义	6
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程 and 情况	15
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	20
十三、 评估报告日	21
评估报告附件	23

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定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、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

五、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



深圳市农产品集团股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
云南东盟国际农产品物流有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2019]第 S001 号

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

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

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

二、评估对象与范围：本次评估对象为「云南东盟」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「云南东盟」申报的于评估基准日业经审计的全部资产以及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

三、评估基准日：2018 年 10 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法对「云南东盟」股东全部权益价值进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值。

六、评估结论：

1. 采用资产基础法评估的「云南东盟」股东全部权益于评估基准日的评估值为：13,554.16 万元人民币。

2. 采用收益法评估的「云南东盟」股东全部权益于评估基准日的评估值为：13,670.00 万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：「云南东盟」股东全部权益价值于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为：13,554.16 万元人民币（大写：人民币壹亿叁仟伍佰伍拾肆万壹仟陆佰元整）。



资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日）有效。



深圳市农产品集团股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
云南东盟国际农产品物流有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2019]第 S001 号

深圳市农产品集团股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购所涉及的云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益于 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

委托人简明工商信息如下：

公司名称	深圳市农产品集团股份有限公司（简称「农产品」）
证券简称	农产品
证券代码	000061
法定代表人	何建锋
注册资本	人民币 169,696.4131 万元
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 05 月 04 日
挂牌时间	1997 年 01 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	云南东盟国际农产品物流有限公司（简称「云南东盟」）
法定代表人	张扬波
注册资本	人民币 10,000.00 万元
公司注册地址	云南省昆明经开区信息产业基地春漫大道 16 号管委会办公楼副楼 3 楼
办公地址	云南省昆明经开区信息产业基地春漫大道 16 号管委会办公楼副楼 3 楼
统一社会信用代码	91530100550133211Q
有限公司成立日期	2010 年 3 月 1 日
企业类型	其他有限责任公司
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）
经营期限	长期

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

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

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

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

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

截至评估基准日2016年12月31日，「云南东盟」领取了统一社会信用代码为：91530100550133211Q的《企业法人营业执照》，注册资本为10,000.00万元人民币，实收资本为10,000.00万元人民币。

「云南东盟」于评估基准日2018年10月31日的股权结构如下表所示：

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

3. 被评估企业主要产品及服务

「云南东盟」主要从事“昆明东盟国际农产品物流中心”项目的投资、建设。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物流中心”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主体工程建设已完工，并已进行工程结算，但尚未验收且未交付使用。公司拟定的经营业务尚未实际开展。

4. 被评估企业截至评估基准日两年又一期的简明财务状况

「云南东盟」历史年度资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2018-10-31	2017-12-31	2016-12-31
流动资产	305.11	690.99	1,386.65
非流动资产	13,402.87	13,311.64	13,394.99
其中：固定资产	29.74	42.97	62.07
在建工程	5,856.58	5,597.45	5,431.25
无形资产	7,500.54	7,650.04	7,829.44
长期待摊费用	16.01	19.56	20.61
递延所得税资产	-	1.62	1.62
其他非流动资产	-	-	50.00
资产合计	13,707.98	14,002.63	14,781.64
流动负债	7,510.68	7,274.45	7,423.02
非流动负债	-	-	-
负债合计	7,510.68	7,274.45	7,423.02
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
股东权益合计	6,197.30	6,728.18	7,358.62

「云南东盟」历史年度利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2018 年 1~10 月	2017 年	2016 年
一、营业收入	-	1.61	8.36
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	117.03	141.24	141.30
销售费用	-	-	-
管理费用	355.39	409.20	460.52
财务费用	54.70	88.67	45.05
资产减值损失	0.02	-4.99	-
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	-529.26	-632.51	-638.51
加：营业外收入	-	0.12	1.00
减：营业外支出	-	0.06	0.25
三、利润总额	-529.26	-632.44	-637.76
减：所得税费用	-	-	260.10
四、净利润	-529.26	-632.44	-897.87

注：上表数据业经审计，本次评估系在该审计基础上进行的。

5.委托人和被评估企业之间的关系

委托人是被评估企业的控股股东。

（三）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

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

二、评估目的

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

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「云南东盟」的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为「云南东盟」申报的于评估基准日业经审计的全部资产及相关负债。「云南东盟」申报的账面资产总额 13,707.98 万元、账面负债总额 7,510.68 万元、账面净资产总额 6,197.30 万元。「云南东盟」申报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	3,051,137.46	流动负债	75,106,752.62
非流动资产	134,028,675.18	非流动负债	-
其中：固定资产	297,368.94	负债总计	75,106,752.62
在建工程	58,565,820.60		
无形资产	75,005,360.64		
长期待摊费用	160,125.00		
递延所得税资产	-	净 资 产	61,973,060.02
资产总计	137,079,812.64		

上述资产与负债数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2019]第ZE10001号《云南东盟国际农产品物流有限公司清产核资专项审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

截至评估基准日，「云南东盟」主要资产为土地使用权、在建工程和设备类资产。

1. 土地使用权的法律权属情况和基本状况

「云南东盟」本次申报的土地使用权共两宗，具体指位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区新加坡工业园 II-1-5 号地块（又名 J2009-105）和新加坡工业园 II-1-3-1#号地块（又名 J2009-108），土地面积合计为 175,540.47 平方米，为“昆明东盟国际农产品物流中心”项目用地。其中：

J2009-105 地块土地使用权面积 60,850.38 平方米，宗地号为 216-0606-0041，与 J2009-108 地块相接，已取得昆国用（2010）第 00576 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为「云南东盟」，土地使用权用途为工业，土使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，登记机构为昆明市人民政府。

J2009-108 地块土地使用权面积 114,690.09 平方米，宗地号为 216-0606-0055，与 J2009-105 相接，已取得昆国用（2010）第 00577 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为云南东盟国际农产品物流有限公司，土地使用权用途为工业，土使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，登记机构为昆明市人民政府。

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

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

2. 在建工程基本状况

「云南东盟」本次申报的在建工程具体指位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区“昆明东盟国际农产品物流中心”建设项目中的主体工程 20 号厂房，开工日期为 2015 年 6 月 9 日，于 2016 年 4 月 12 日完工，并已进行工程结算，装修工程尚未完工。截至评估基准日，20 号厂房尚未验收且未交付使用。

3. 主要设备的相关情况

申报的设备类资产分为运输设备和办公设备。其中：

运输设备共 4 辆通用运输车辆，包括别克旅行车 1 辆、东风日产奇俊越野车 1 辆、起亚牌越野车 1 辆，丰田普拉多越野车 1 辆，购置日期为 2010 年至 2013 年期间。现场勘查时，车辆外观及内饰保养较好，启动未见异常，行驶中车辆无异响，各仪表盘显示未见异常。运输设备均办理了相应的机动车行驶证并按规定进行了审验。

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

（四）申报评估的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

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

（五）申报评估的表外资产情况

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

（六）引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产负债未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

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

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值的理由为：从评估目的看，本次评估目的是为委托人提供交易对价参考意见，属于正常的市场经济行为，按市场价值交易能够为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，



即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本公司提请评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2018 年 10 月 31 日。

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

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

六、评估依据

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

（一）行为依据

1. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》（合同书编号：PXAL-A/S2018-A071）。

2. 深圳市农产品集团股份有限公司党委会深农党纪要[2018]45 号。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号公布）。

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十三号公布）。

4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大

会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正;1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正,2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过;根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正,2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正;根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订,2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布)。

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

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

8.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三) 准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43号)。
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)。
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31号)。
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号)。
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)。
- 6.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号)。
- 7.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)。
- 8.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)。
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

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

2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。

3.被评估企业提供的国有土地使用权证、机动车行驶证、设备购置发票等产权证明文件的复印件。

4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1.被评估企业提供的与其经营有关的资料和财务会计记录及财务报告。

2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。

3.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。

4.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。

5.同花顺 iFinD 资讯金融终端。

6.有关价格目录或报价资料。

7.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

8.与本次评估有关的其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1.被评估企业提供的资产评估申报表。

2.立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2019]第 ZE10001 号《云南东盟国际农产品物流有限公司清产核资专项审计报告》。

3.其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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

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

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」预期经营环境相对稳定，在一定的假设条件下，「云南东盟」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。

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

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

4. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、预付账款和其他应收款。

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

（3）应收款项：包括预付账款和其他应收款。

对其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。对预付款项具体分析形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

（4）其他流动资产：系待抵扣增值税进项税，以核实后的账面值作为评估值。

5. 非流动资产

（1）固定资产—各类设备

设备类资产采用成本法评估，其评估值计算公式如下：

评估值=重置价值×综合成新率

1) 对于不需要安装调试的通用设备，其重置价值和成新率的估算方法

通用设备的重置价值=该设备的购置价

综合成新率=理论成新率

2) 对于通用运输设备, 其重置价值和成新率的估算方法

通用运输设备重置价值=该设备的购置价+车辆购置税+牌照等费用

综合成新率=现场勘察打分法成新率×50%+理论成新率×50%

理论成新率按孰低原则确定, 取里程法成新率与年限法成新率的较低者, 其中:

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \times 100\%; \quad \text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

根据国家现行有关税收政策, 上述设备购置价款均为不包括增值税税款在内。

(2) 在建工程

本次申报的在建工程为「云南东盟」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, 考虑到该项目开工时间距离评估基准日较近, 且工程建设正常施工, 工程款项正常支付, 经查其实际支付工程款项中不存在不合理费用, 故本次评估按核实后的账面值同时考虑合理资金成本后确定评估值。

(3) 无形资产—土地使用权

土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法评估。

市场法模型如下:

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

r为还原利率
t为待估宗地剩余年限

基准地价系数修正是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就被评估宗地条件与个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,对照基准地价修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在评估基准日市场价值的方法。其评估值计算公式如下:

宗地地价 = Σ 基准地价 $\times$ 各用途土地面积 $\times$ 各用途用地类型修正 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 其他修正系数

(4) 无形资产—其他无形资产

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

(5) 长期待摊费用

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

6. 各类负债

对企业负债的评估,主要是进行审查核实,评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实,确认其真实性后,以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

(三) 收益法应用概要

本次评估选用现金流量折现法中有限年期的企业自由现金流折现模型,其概要如下。

企业价值评估的基本模型为:

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

数学模型: $V_{OE} = V_{En} - V_{IBD}$ (式 7-1)

式 7-1 中: V_{OE} ——表示股东全部权益价值

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{IBD} ——表示付息债务价值。

企业整体价值 V_{En} 的模型为:

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值

数学模型: $V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA}$ (式 7-2)

式 7-2 中: V_{En} ——表示企业整体价值

V_{OA} ——表示经营性资产价值。

V_{CO} ——表示溢余资产价值

V_{NOA} ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值 V_{OA} 采用以下自由现金流量折现模型进行评估:

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 7-3})$$

式 7-3 中: V_{OA} ——表示经营性资产价值, 本次评估具体指房地产销售业务

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量, $i=1,2,\dots,n$

r ——表示折现率

n ——表示预测期

i ——表示预测期第 i 年

m ——表示当评估基准日所在的月数(唯当评估基准日为年末时, $m=0$)

第 i 年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi} \quad (\text{式 7-4})$$

式 7-4 中: F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量, $i=1,2,\dots,n$

P_i ——表示预测期第 i 年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第 i 年预计的利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{wi} ——表示预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率 r 利用加权平均资本成本模型(WACC)计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 7-5})$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 7-6})$$

式 7-5 和式 7-6 中:

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率(取长期国债利率)

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d ：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与评估基准日相近的市场利率。

无风险报酬率 r_f ：本次评估用长期国债利率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

市场风险溢价 MRP ：根据 Stern School of Business 的 AswathDamodaran 的研究，市场风险溢价 MRP 与市场所在的国家或地区的市场完善成度相关，假定美国的市场风险溢价（Country Risk Premiums，用 CRP 表示）为零即并以此为基础，综合考虑其他国家或地区的市场完善程度、历史风险数据的完备情况及其可靠性、主权债务评级等因素而对其他国家或地区市场相对于美国市场的风险进行估计。

权益的系统风险系数 β_e ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1 - T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 7-7})$$

式 7-7 中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c ：综合考虑「南京康星」在融资条件、资本流动性以及项目所处开发阶段、企业经营业务、产品和地区的分布、房地产开发规模等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险确定。

溢余资产价值 V_{CO} ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，或评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。结合本次评估项目的具体情况，本次评估将其他流动资产、递延所得税资产、在建工程中的 20 号厂房主体工程、板房建造成本、苗木及种植养护费、评估基准日未付工程款及费用以及其他应付款中的内部往来款作为溢余资产考虑。

非经营性资产价值 V_{NOA} ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。本次评估不存在非经营性资产。

（四）评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确评估业务基本事项

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

（二）签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签署资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目负责人和评估小组成员。由项目负责人编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

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

（五）收集评估资料

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

（六）评定估算并形成评估结论

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

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

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

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

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

3. 资产持续经营假设

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

（二）评估外部环境的假设

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

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

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

4. 对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

5. 假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

（三）评估对象和范围方面的假设

1. 被评估企业未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并继续保持现有的经营管理模式经营。同时假设现有的管理、经营范围、业务方向、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、经营范围、业务方向、技术团队对被评估企业无重大影响。



2. 评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3. 评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平；企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

4. 假设被评估企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

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

6. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

7. 假设企业预测年度现金流为均匀发生。

8. 假设企业未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（四）有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

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

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「云南东盟」于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 13,707.98 万元，评估值 21,064.84 万元，评估增值 7,356.86 万元，增值率 53.67%；总负债账面价值 7,510.68 万元，评估值 7,510.68 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值 6,197.30 万元，评估值 13,554.16 万元，评估增值 7,356.86 万元，增值率 118.71%。

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	305.11	306.61	1.50	0.49
非流动资产	13,402.87	20,758.23	7,355.36	54.88
其中：固定资产	29.74	63.63	33.89	113.95
在建工程	5,856.58	6,283.78	427.20	7.29
无形资产	7,500.54	14,394.81	6,894.27	91.92

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期待摊费用	16.01	16.01	-	-
资产总计	13,707.98	21,064.84	7,356.86	53.67
流动负债	7,510.68	7,510.68	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	7,510.68	7,510.68	-	-
净 资 产	6,197.30	13,554.16	7,356.86	118.71

即：采用资产基础法评估的「云南东盟」股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为：13,554.16 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。

评估增减值主要原因为：

- 1、流动资产评估增值：账面上计提的其他应收款坏账准备评估为零；
- 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：项目所在地近年来土地市场价格上涨；

（二）收益法评估结果

采用收益法评估的「云南东盟」股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为 13,670.00 万元，相对于评估基准日的账面值 6,197.30 万元，增值 7,472.70 万元，增值率 120.58%。

（三）评估结果的确定

资产基础法评估结果 13,554.16 元，收益法评估结果 13,670.00 万元，收益法较资产基础法评估值差异 115.84 万元，差异率 0.85%。

“昆明东盟国际农产品物流中心”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 1,000 亩。实际项目规划用地面积 326.16 亩，即 21.74 万平方米，建筑面积 30.8 万平方米，截至评估基准日（2018 年 10 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，该项目无最新的设计、规划、销售方案，该项目未来建设存在不确定性。

经综合分析，评估师认为资产基础法的数据质量优于收益法，更能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即「云南东盟」股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为：13,554.16 万元人民币（大写：人民币壹亿叁仟伍佰伍拾肆万壹仟陆佰元整）

本次评估「云南东盟」的股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑股权流动性等因素对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

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

(一) 引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中,不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)

本次评估中,未发现被评估企业存在担保及其或有负债(或有资产)。

房屋租赁情况:「云南东盟」目前的办公用房为租赁取得。根据「云南东盟」介绍,企业将于2018年12月末搬迁至其位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区新加坡工业园的自有房屋中办公。

(三) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中,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。

(四) 重大合同、重大诉讼事项

本次评估中,未发现被评估企业存在重大诉讼事项。

(五) 产权瑕疵事项

纳入评估范围内的资产,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。

(六) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中,未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(七) 重大期后事项

本次评估中,未发现被评估企业存在其他重大期后事项。

(八) 评估程序受到限制的情况

1.本次评估中,资产评估师未对各类设备、在建工程(房屋建筑物)于评估基准日的技术性能和参数做技术检测,资产评估师假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

2.对评估对象所涉及的相关资产之内部结构、品质、功效等以及在正常条件下无法观察的实物资产或构成实物资产的某个部分(如埋藏在地下的基础、管线等),我们均视同是正常存在、持有并使用,但我们对此并不提供任何保证。

(九) 其他需要说明的事项

1.本次评估「云南东盟」股东全部权益于评估基准日之市场价值时,未考虑股权流动性等因素对评估结论的影响。

2. 本公司注意到:

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

(2) 2012年,「云南东盟」将其位于云南东盟国际物流园内建造成本为人民币464,625.31元的板房交由深圳市英龙建安(集团)有限公司使用,并办理了资产移交手续,但深圳市英龙建安(集团)有限公司并未向「云南东盟」支付板房的资产对价。对该项建造成本,本次评估按零处理

(3) 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1,000亩。实际项目规划用地面积326.16亩,即21.74万平方米,建筑面积30.8万平方米,截至评估基准日(2018年10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2631.23平方米主体已完工,其余项目均未开始动工。

本次评估未考虑上述事项可能对评估结果的影响。

3. 采用收益法评估时,有关「云南东盟」未来盈利预测的数据主要由「云南东盟」经营管理层提供;本公司的责任是在上述盈利预测的基础上,结合「惠利百通」的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对其进行合理性分析、判断。评估机构对「云南东盟」盈利预测的利用,不是对「云南东盟」未来盈利能力的保证。

4. 尽管本公司对「云南东盟」所在行业及企业的资源优势、运营模式和盈利模式进行了必要的尽职调查,对被评估企业的未来发展趋势也进行了充分分析,但我们仅仅是评估方法的专业人士,不是行业专业技术人员或技术专家。我们无法预见未来可能出现的各种技术创新,无法对新兴技术的出现对被评估企业所在行业及其盈利能力造成的冲击进行预测。

十二、评估报告使用限制说明

1. 使用范围:资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的,且仅供委托人、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。

2. 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。



3.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。

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

十三、评估报告日

本公司资产评估师刘俊、石永刚于 2019 年 02 月 20 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

（以下无正文）



(本页无正文，为评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师: 刘俊
47100009

二〇一九年二月二十日

资产评估师: 石永刚
4700022



评估报告附件

- 附件一：与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二：被评估企业专项审计报告；
- 附件三：委托人和被评估企业法人营业执照；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六：签名资产评估师的承诺函；
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件八：资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件九：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件十：资产评估明细表。



附件一：与评估目的相对应的经济行为文件

深圳市农产品集团股份有限公司党委会议纪要

深农党纪要〔2018〕45号

签发人：何建锋

深农集团党委 2018 年第 45 次会议 纪 要

时间：2018 年 11 月 26 日下午 3: 00

地点：时代科技大厦 13 楼海吉星会议室

议题：

1-10、略

11、审议关于集团受让云南东盟国际农产品物流有限公司 40% 股权立项的事项

12-15、略

会议内容：

1-10、略

11、审议关于集团受让云南东盟国际农产品物流有限公司 40% 股权立项的事项

为解决云南东盟国际农产品物流有限公司（以下简称“云南东盟公司”）面临的各项问题，会议原则同意在资产评估基础上受让深圳市英龙建安（集团）有限公司（以下简称“英龙公司”）持有的云南东盟公司 40% 股权立项。

会议请薛彤副总裁牵头，加快推进云南东盟公司 40% 股权受让工



作。同时，确保该事项按规定履行资产评估、专家论证会、董事会及股东大会等有关程序。

12-15、略

参会人员：何建锋、黄明、台冰、陈小华、张键

列席人员：沈骅、杜鹏、薛彤、张磊、江疆

请假人员：曹宇（参加市国资委党委巡察整改情况督察工作）

主持人：何建锋

记录人：卢佳敏

发：集团党委成员、其他副总裁、财务总监、董事会秘书、参会单位。存档。

深圳市农产品集团股份有限公司党工部

2018年12月11日印发



附件二：被评估企业评估基准日专项审计报告

云南东盟国际农产品物流有限公司

清产核资专项审计报告

信会师报字[2019]第 ZE10001 号

深圳市农产品集团股份有限公司：

我们接受贵公司的委托，对云南东盟国际农产品物流有限公司（以下简称“云南东盟”）截止 2018 年 10 月 31 日的资产负债表、2018 年 1-10 月的利润表进行清查并出具清产核资报告。现报告如下：

一、清产核资目的、范围

此次清产核资是根据贵公司的委托，对云南东盟截止 2018 年 10 月 31 日的资产和负债进行清查审计。本清产核资报告的主要目的为贵公司对云南东盟的资产拟进行处置事项作参考。

二、清产核资的依据及程序

我们的清产核资工作主要依据《中国注册会计师审计准则》、《企业会计准则》、《国有企业资产清产核资工作规程》、及其他与清产核资相关的法律、法规的规定来进行的。在清产核资过程中，我们结合云南东盟的实际情况，实施了包括盘点、询证等我们认为必要的清产核资程序。

三、清产核资单位的责任

建立健全内部控制制度，提供与本次清产核资有关的真实、完整的会计资料，保护资产的安全完整是云南东盟管理层的责任。由于注册会计师的工作是采取事后重点抽查的方法，加上云南东盟内部控制制度固有的局限性和其他客观因素制约，难免存在清产核资范围中某些重要的方面反映失实，而注册会计师有可能在工作中未发现的情况，因此，审计责任并不能替代、减轻或免除云南东盟及其管理层的会计责任。

四、我们的责任

1. 按照国家有关国有企业清产核资规定的要求进行工作，出具清产核资报告。
2. 对出具的清产核资报告的真实性和合法性负责。

五、公司基本情况

(一)公司注册地址及注册信息

云南东盟国际农产品物流有限公司（以下简称“云南东盟”或“公司”）系由深圳市农产品

集团股份有限公司、深圳市海吉星投资管理股份有限公司和深圳市英龙建安（集团）有限公司共同出资组建，于 2010 年 3 月 1 日经云南省昆明市工商行政管理局核准成立，并取得统一社会信用代码为 91530100550133211Q 的企业法人营业执照。截止 2018 年 10 月 31 日，公司注册资本为人民币 10,000.00 万元。

法定代表人：张扬波

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

(二)经营范围

许可经营项目：“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。

六、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量；在此基础上，编制财务报表。

(二)持续经营

公司自报告期末起 12 个月不存在对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

七、重要会计政策、会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二)会计期间

本报告的报告期自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日止。

(三)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四)现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(五)应收票据及应收账款

应收票据及应收账款包括应收账款、其他应收款。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：公司将期末余额为人民币 100 万元及以上的应收账款，期末余额 50 万元及以上的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
保证金、押金组合	如无客观证据表明发生了减值，按固定比例 0.5% 计提	缴纳的各类保证金及押金
合并范围内关联方组合	如无客观证据表明发生了减值，不计提坏账准备	本公司合并范围内关联方之间形成的应收账款
账龄组合	账龄分析法	应收款项账龄

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

① 采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	0.5	0.5
1-2 年	7	7
2-3 年	10	10
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额

进行计提。

4. 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(六) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	平均年限法	10	5	9.5
运输设备	平均年限法	8	5	11.88
电子设备	平均年限法	5	5	19
办公及其他设备	平均年限法	5	5	19

3、固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

4、固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(七)在建工程

1.在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

2.在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(八)借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支

付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(九)无形资产

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，公司的无形资产主要为计算机软件。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性

质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

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
土地使用权	50	土地使用年限
软件使用权	10	预计可使用寿命

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(十)长期资产减值

公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相

应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

(十一)长期待摊费用

1.摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2.摊销年限

类别	摊销年限
电缆通道租赁	20 年
房屋租金	1 年

(十二)职工薪酬

1.短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2.离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一

项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十三)政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、确认时点

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （一）企业能够满足政府补助所附条件；
- （二）企业能够收到政府补助。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递

延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(十四)递延所得税资产

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(十五)租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1、经营性租赁会计处理

(1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊。

(十六)重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定对合并财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的合并报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	董事会	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 0 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 4,416,191.91 元； 调增“其他应收款”本期金额 0 元； 调增“其他应付款”本期金额 0 元； 调增“固定资产”本期金额 0 元；
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	董事会	调减“管理费用”本期金额 0 元，
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	董事会	“设定受益计划变动额结转留存收益”本期金额 0 元，上期金额 0 元。

2. 会计估计变更

本报告期重要会计估计未发生变更。

八、税项

(一)公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

税种	计税依据	税率
增值税	应税服务收入	5%、16%、17%
城市维护建设税	实际缴纳流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税税额	2%
土地使用税	实际占用的土地面积	8 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

九、清产核资结果

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一)截止 2018 年 10 月 31 日的资产、负债清查结果如下:

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	资产损益金额	扣除资产损益后金额
流动资产	3,009,859.60	41,277.86	3,051,137.46		3,051,137.46
非流动资产	132,249,020.92	1,779,654.26	134,028,675.18		134,028,675.18
资产合计	135,258,880.52	1,820,932.12	137,079,812.64		137,079,812.64
流动负债	73,264,258.16	1,842,494.46	75,106,752.62		75,106,752.62
非流动负债					
负债合计	73,264,258.16	1,842,494.46	75,106,752.62		75,106,752.62

1、货币资金

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	资产损益金额	扣除资产损益后金额
现金	1,280.40	-	1,280.40	-	1,280.40
银行存款	218,838.96		218,838.96	--	218,838.96
合计	220,119.36	--	220,119.36	--	220,119.36

2、预付账款

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	资产损益金额	扣除资产损益后金额
昆明经济技术开发区管理委员会办公室		17,343.04	17,343.04		17,343.04
朱加文		2,100.00	2,100.00		2,100.00
周荣芳		5,214.00	5,214.00		5,214.00
候阳		11,200.00	11,200.00		11,200.00
合计		35,857.04	35,857.04		35,857.04

注: 以上款项性质均为房屋租金。调整原因: 已支付的2018年10月份以后的租金为跨期

事项，与本期无关，因此调整。

3、其他应收款

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	资产损益金额	扣除资产损益后金额
其他应收款	2,586,474.81	5,580.00	2,592,054.81		2,592,054.81
减：坏账准备	14,833.15	159.18	14,992.33		14,992.33
其他应收款净额	2,571,641.66	5,420.82	2,577,062.48		2,577,062.48

注：调整说明（1）公司多计提员工叶尤山备用金5,580.00元，导致其他应收款—叶尤山期末余额为借方负数，因此冲回。（2）云南山泉水桶押金160.00元账龄已达5年以上，预计无法收回，全额补提坏账，因公司之前已按照“保证金、押金组合如无客观证据表明发生了减值，按固定比例0.5%计提”的会计政策计提了0.82元的坏账，因此本期审计补提坏账159.18元。

其他应收款按照款项性质净值列示如下：

款项性质	期末余额
押金、保证金及担保金	2,555,300.78
代垫款	10,893.69
备用金	10,868.01
合计	2,577,062.48

注：押金、保证金及担保金中含应收昆明市财政局昆明经济技术开发区财政分局的期末净值2,452,332.30元，账龄5年以上，为政府依法收取的散装水泥专项基金、新型墙体专项费等保证金，待公司农产品加工基地项目整体验收后退回。项目进展情况详见本报告“（七）其他重要事项说明”。

4、其他流动资产

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	资产损益金额	扣除资产损益后金额
待抵扣进项税额	218,098.58	--	218,098.58	--	218,098.58
合计	218,098.58	--	218,098.58	--	218,098.58

5、固定资产

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	资产损益金额	扣除资产损益后金额
原值：					
运输设备	1,351,983.00		1,351,983.00		1,351,983.00
电子设备	183,744.67		183,744.67		183,744.67
机械设备	16,420.00		16,420.00		16,420.00
办公及其他设备	33,528.00		33,528.00		33,528.00

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	资产损益金额	扣除资产损益后金额
原值合计	1,585,675.67		1,585,675.67		1,585,675.67
累计折旧:					
运输设备	1,102,167.66		1,102,167.66		1,102,167.66
电子设备	142,628.75		142,628.75		142,628.75
机械设备	11,658.72		11,658.72		11,658.72
办公及其他设备	31,851.60		31,851.60		31,851.60
累计折旧合计	1,288,306.73		1,288,306.73		1,288,306.73
净值:					
运输设备	249,815.34		249,815.34		249,815.34
电子设备	41,115.92		41,115.92		41,115.92
机械设备	4,761.28		4,761.28		4,761.28
办公及其他设备	1,676.40		1,676.40		1,676.40
净值合计	297,368.94		297,368.94		297,368.94

注：公司期末无闲置或未办妥产权的固定资产。

6、在建工程

工程名称	账面金额		调整金额		调整后金额		资产清查损益		扣除资产清查损益后金额	
	原值	减值	原值	减值	原值	减值	原值	减值	原值	减值
云南东盟国际农产品生产加工基地一期项目（东地块 20# 厂房）	56,734,486.04		1,831,334.56		58,565,820.60				58,565,820.60	
合计	56,734,486.04		1,831,334.56		58,565,820.60				58,565,820.60	

在建工程明细如下：

序号	项目	账面金额	调整金额	调整后金额	资产损益金额	扣除资产损益后金额
1	前期及报建工程费	29,658,603.91	619,023.07	30,277,626.98		30,277,626.98
2	勘察、设计费	11,151,711.88	730,590.99	11,882,302.87		11,882,302.87
3	咨询服务费	318,057.27		318,057.27		318,057.27
4	监理审计费	112,561.12	*	112,561.12		112,561.12
5	建筑安装工程费	5,950,221.96	470,334.90	6,420,556.86		6,420,556.86
6	基础设施费	1,245,496.20	8,750.00	1,254,246.20		1,254,246.20
7	开发间接费	8,297,833.70	2,635.60	8,300,469.30		8,300,469.30
合计		56,734,486.04	1,831,334.56	58,565,820.60		58,565,820.60

注：公司以付款为在建工程入账依据。调整事项主要为按照合同进度补提在建工程入账金额 1,819,948.96 元，分别对应“应付账款”金额 1,813,883.49 元、“其他应付款”金额 6,065.47 元；剩余调整事项为补提昆明供电局电缆通道租赁费在 2018 年 1-10 月的摊销金额 8,750.00 元及资本化职工薪酬 2,635.6 元。

7、无形资产

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	资产损益金额	扣除资产损益后金额
原值:					
软件	12,000.00		12,000.00		12,000.00
土地使用权	89,521,996.36		89,521,996.36		89,521,996.36
原值合计	89,533,996.36		89,533,996.36		89,533,996.36
累计摊销:					
软件	7,100.00		7,100.00		7,100.00
土地使用权	14,521,535.72		14,521,535.72		14,521,535.72
累计摊销合计	14,528,635.72		14,528,635.72		14,528,635.72
净值:					
软件	4,900.00		4,900.00		4,900.00
土地使用权	75,000,460.64		75,000,460.64		75,000,460.64
净值合计	75,005,360.64		75,005,360.64		75,005,360.64

注：公司期末无闲置或未办妥产权的无形资产。

8、长期待摊费用

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	资产损益金额	扣除资产损益后金额
昆明供电局电缆通道租赁费	168,875.00	-8,750.00	160,125.00		160,125.00
房屋租金	26,736.80	-26,736.80	0.00		0.00
合计	195,611.80	-35,486.80	160,125.00	0.00	160,125.00

注：调整事由分别为补提昆明供电局电缆通道租赁费在 2018 年 1-10 月的摊销金额、按照会计政策调整房屋租金摊销金额。

9、递延所得税资产

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	资产损益金额	扣除资产损益后金额
坏账准备	16,193.50	-16,193.50	0.00	--	0.00

注：账面金额 16,193.50 元系以前年度因其他应收款计提坏账准备而确认的递延所得税资产，鉴于公司目前处于累计亏损状态，暂无转回可能，不应确认递延所得税资产，因此调整。

10、应付账款

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
昆明奥杰瑞电梯有限公司	16,100.00		16,100.00		16,100.00
湖北宏鑫建设集团有	609,568.03		609,568.03		609,568.03

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
限公司云南分公司					
北京中鸿建筑工程设计有限公司	1,782,299.80	152,830.99	1,935,130.79		1,935,130.79
深圳市英龙建安(集团)有限公司	106,840.59		106,840.59		106,840.59
深圳市农产品股份有限公司	75,000.00	12,500.00	87,500.00		87,500.00
深圳市建筑科学研究院有限公司		577,760.00	577,760.00		577,760.00
云南万象建设工程有限公司		490,862.08	490,862.08		490,862.08
云南阳光山水景观园艺工程有限公司		516,230.42	516,230.42		516,230.42
昆明禹泰工程造价咨询事务所有限公司		76,200.00	76,200.00		76,200.00
合计	2,589,808.42	1,826,383.49	4,416,191.91		4,416,191.91

注：调整事由：1、补提2018年10月份深圳市农产品集团股份有限公司收取的财务管理费用12,500.00元。2、其他调整事项原因详见“九、（一）6、在建工程”说明。

应付账款按款项性质列示如下：

款项性质	期末余额
工程款	4,312,591.91
设备采购款	16,100.00
其他	87,500.00
合计	4,416,191.91

11、应付职工薪酬

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
短期薪酬	163,117.86	8,000.00	171,117.86		171,117.86
离职后福利-设定提存计划	102.84	2,045.50	2,148.34		2,148.34
合计	163,220.70	10,045.50	173,266.20		173,266.20

注：调整事由为补提员工五险一金和福利费。

12、应交税费

税费项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
土地使用税	117,027.60		117,027.60		117,027.60

税费项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
个人所得税	2,083.53		2,083.53		2,083.53
合计	119,111.13		119,111.13		119,111.13

13、其他应付款

款项性质	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
减资款	57,550,000.00		57,550,000.00		57,550,000.00
押金及保证金	17,423.57	6,065.47	23,489.04		23,489.04
往来款	12,311,785.99		12,311,785.99		12,311,785.99
代垫款	482,906.66		482,906.66		482,906.66
其他	30,001.69		30,001.69		30,001.69
合计	70,392,117.91	6,065.47	70,398,183.38		70,398,183.38

注：调整应付施工方已完工合同的质保金。

金额较大的往来款明细如下：

单位名称	期末余额	款项性质
深圳市农产品集团股份有限公司	26,350,000.00	减资款
深圳市海吉星投资管理股份有限公司	4,650,000.00	减资款
深圳市英龙建安（集团）有限公司	26,550,000.00	减资款
合计	57,550,000.00	

(二)截止 2018 年 10 月 31 日，所有者权益清查结果如下：

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
实收资本	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00
资本公积	3,055,000.00		3,055,000.00		3,055,000.00
未分配利润	-41,060,377.64	-21,562.34	-41,081,939.98		-41,081,939.98
少数股东权益					
所有者权益合计	61,994,622.36	-21,562.34	61,973,060.02		61,973,060.02

(三)2018 年 1-10 月的经营情况

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
一、营业收入					
减：营业成本					
税金及附加	1,170,270.00		1,170,270.00		1,170,270.00
销售费用					
管理费用	3,582,395.41	-7,290.34	3,575,105.07		3,575,105.07
财务费用	534,518.20	12,500.00	547,018.20		547,018.20
资产减值损失		159.18	159.18		159.18

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
加：公允价值变动收益					
投资收益					
资产处置收益					
其他收益					
二、营业利润	-5,287,183.61	-5,368.84	-5,292,552.45		-5,292,552.45
加：营业外收入					
减：营业外支出					
三、利润总额	-5,287,183.61	-5,368.84	-5,292,552.45		-5,292,552.45
减：所得税费用					
四、净利润	-5,287,183.61	-5,368.84	-5,292,552.45		-5,292,552.45

1、税金及附加

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
土地使用税	1,170,270.00		1,170,270.00		1,170,270.00
合计	1,170,270.00		1,170,270.00		1,170,270.00

2、管理费用

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
职工薪酬	985,667.58	7,409.90	993,077.48		993,077.48
业务招待费	511,798.09	-5,580.00	506,218.09		506,218.09
中介服务费	20,000.00		20,000.00		20,000.00
固定资产折旧	75,239.20		75,239.20		75,239.20
无形资产摊销	1,495,033.10		1,495,033.10		1,495,033.10
租赁费	167,305.84	-9120.24	158,185.60		158,185.60
办公费	39,167.90		39,167.90		39,167.90
差旅费	136,405.30		136,405.30		136,405.30
其他	151,778.40		151,778.40		151,778.40
合计	3,582,395.41	-7,290.34	3,575,105.07		3,575,105.07

注：调整事由分别为补提职工薪酬 7,409.90 元、冲回多计提的业务招待费 5,580.00 元以及调整房屋租金 9,120.24 元。

3、财务费用

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
利息支出	442,910.91		442,910.91		442,910.91
减：利息收入	22,142.71		22,142.71		22,142.71
手续费	113,750.00	12,500.00	126,250.00		126,250.00
合计	534,518.20	12,500.00	547,018.20		547,018.20

注：调整事由为补提2018年10月深圳市农产品集团股份有限公司收取的财务管理费用。

4、资产减值损失

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
坏账准备		159.18	159.18		159.18
合计		159.18	159.18		159.18

注：调整事由详见“九、（一）3、其他应收款”说明。

(四)资产损失清查情况

截止清产核资基准日（2018年10月31日），未发现被清查单位未处理的资产损失。

(五)账外资产清查情况

截止清产核资基准日（2018年10月31日），未发现被清查单位存在账外资产。

(六)或有负债清查情况

截止清产核资基准日（2018年10月31日），未发现被清查单位存在或有负债。

(七)其他重要事项说明

1、关于云南东盟国际农产品生产加工基地项目的后续建设问题

公司的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，项目总用地面积约1000亩。实际项目规划用地面积326.16亩，即21.74万平方米，建筑面积30.8万平方米，计划建成共计75栋建筑。公司于2011年9月2日获得建设用地规划许可证，2012年1月7日获得建设工程规划许可证，上述规划许可证有效期均为1年，均已过期。按照《土地管理法》和《城乡规划法》相关规定，无建设用地规划许可证的用地责任人或单位属非法用地，房地产商的售房行为也属非法，不能领取房地产权属证件；无建设工程规划许可证的拟建单位，其工程建筑是违章建房，不能领取房地产权属证件。

截止清产核资基准日（2018年10月31日），上述规划许可证已过期。

截止清产核资基准日（2018年10月31日），计划建设的75栋建筑中，仅有第20#厂房此1栋厂房（建筑面积2631.23平方米）已基本完工（主体、外立面、第2-5层楼已装修完毕），9栋施工图纸审图合格但未开工，剩余65栋无图纸未开工。第20#厂房的建筑面积占整个项目即30.8万平方米的比例为0.85%。由于股权问题、市场前景问题，项目后期是否会有大变动、是否继续进行均未知。

2、关于深圳市英龙建安（集团）有限公司欠缴增资款问题

2012年1月，公司的股东深圳市农产品股份有限公司（于2018年11月21日更名为“深

圳市农产品集团股份有限公司，以下简称“农产品”）、深圳市海吉星投资管理股份有限公司及英龙建安（集团）有限公司（以下简称“英龙公司”）签订增资协议，协议约定对云南东盟原注册资本人民币 15,000.00 万元增资至人民币 25,000.00 万元，其中英龙公司认缴人民币 10,000.00 万元，占注册资本比例为 40.00%，认购价为 10,421.09 万元（认购价以云南东盟经评估后的资产净值为依据，其中 10,000.00 万元作为注册资本，剩余溢价部分 421.09 万元作为资本公积）。2012 年 2 月，英龙公司实缴人民币 7,560.50 万元，其中计入实收资本人民币 7,255.00 万元，计入资本公积人民币 305.50 万元，尚欠缴实收资本人民币 2,745.00 万元、资本公积人民币 115.59 万元。2015 年 1 月 26 日，经云南东盟第七次股东会决议，公司注册资本由人民币 25,000.00 万元减少为人民币 10,000.00 万元，各股东同比例减资后，其中英龙建安出资额为人民币 4,000.00 万元，英龙公司认缴的注册资本已全部缴清。截至 2018 年 10 月 31 日，英龙公司尚欠缴增资协议中规定的资本公积人民币 115.59 万元。

3、关于云南东盟国际物流园修建的板房移交问题

2012 年云南东盟将其于云南东盟国际物流园修建的建造成本为人民币 464,625.31 元的板房交由英龙公司使用，并办理了移交手续，但英龙公司并未向云南东盟支付板房的对价。

附件：

- 1、2018 年 10 月 31 日的资产负债表
- 2、2018 年 1-10 月利润表
- 3、主要清产核资明细清单

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：毛彦波

毛彦波

二〇一八年十二月十日

云南东盟国际农产品物流有限公司

资产负债表

2018年10月31日

单位: 人民币元

资产	账面价值	调整金额	调整后金额	资产清查损益	扣除资产清查损益后金额
流动资产:					
货币资金	220,119.36		220,119.36	--	220,119.36
结算备付金			--	--	--
拆出资金			--	--	--
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据及应收账款			--	--	--
预付款项		35,857.04	35,857.04	--	35,857.04
应收保费			--	--	--
应收分保账款			--	--	--
应收分保合同准备金					
其他应收款	2,571,641.66	5,420.82	2,577,062.48	--	2,577,062.48
买入返售金融资产					
存货			--	--	--
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产			--	--	--
其他流动资产	218,098.58		218,098.58	--	218,098.58
流动资产合计	3,009,859.60	41,277.86	3,051,137.46	--	3,051,137.46
非流动资产:					
发放贷款及垫款			--	--	--
可供出售金融资产			--	--	--
持有至到期投资			--	--	--
长期应收款			--	--	--
长期股权投资			--	--	--
投资性房地产			--	--	--
固定资产	297,368.94		297,368.94	--	297,368.94
在建工程	56,734,486.04	1,831,334.56	58,565,820.60	--	58,565,820.60
生产性生物资产			--	--	--
油气资产			--	--	--
无形资产	75,005,360.64		75,005,360.64	--	75,005,360.64
开发支出			--	--	--
商誉			--	--	--
长期待摊费用	195,611.80	-35,486.80	160,125.00	--	160,125.00
递延所得税资产	16,193.50	-16,193.50	--	--	--
其他非流动资产			--	--	--
非流动资产合计	132,249,020.92	1,779,654.26	134,028,675.18	--	134,028,675.18
资产总计	135,258,880.52	1,820,932.12	137,079,812.64	--	137,079,812.64

云南东盟国际农产品物流有限公司

资产负债表(续)

2018年10月31日

单位:人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	账面价值	调整金额	调整后金额	资产清查损益	扣除资产清查损益后金额
流动负债:					
短期借款	--	--	--	--	--
向中央银行借款					
吸收存款及同业存放					
拆入资金					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	--	--	--	--	--
衍生金融负债	--	--	--	--	--
应付票据及应付账款	2,589,808.42	1,826,383.49	4,416,191.91	--	4,416,191.91
预收款项			--	--	--
卖出回购金融资产款			--	--	--
应付手续费及佣金			--	--	--
应付职工薪酬	163,220.70	10,045.50	173,266.20	--	173,266.20
应交税费	119,111.13		119,111.13	--	119,111.13
其他应付款	70,392,117.91	6,065.47	70,398,183.38	--	70,398,183.38
应付分保账款	--	--	--	--	--
保险合同准备金	--	--	--	--	--
代理买卖证券款	--	--	--	--	--
代理承销证券款	--	--	--	--	--
持有待售负债	--	--	--	--	--
一年内到期的非流动负债	--	--	--	--	--
其他流动负债			--	--	--
流动负债合计	73,264,258.16	1,842,494.46	75,106,752.62	--	75,106,752.62
非流动负债:					
长期借款	--	--	--	--	--
应付债券	--	--	--	--	--
长期应付款	--	--	--	--	--
长期应付职工薪酬	--	--	--	--	--
预计负债	--	--	--	--	--
递延所得税负债	--	--	--	--	--
递延收益			--	--	--
非流动负债合计	--	--	--	--	--
负债合计	73,264,258.16	1,842,494.46	75,106,752.62	--	75,106,752.62
所有者权益(或股东权益):					
实收资本	100,000,000.00	--	100,000,000.00	--	100,000,000.00
资本公积	3,055,000.00	--	3,055,000.00	--	3,055,000.00
减:库存股	--	--	--	--	--
专项储备	--	--	--	--	--
盈余公积			--	--	--
未分配利润	-41,060,377.64	-21,562.34	-41,081,939.98	--	-41,081,939.98
归属于母公司股东权益合计	61,994,622.36	-21,562.34	61,973,060.02	--	61,973,060.02
少数股东权益			--	--	--
所有者权益(或股东权益)合计	61,994,622.36	-21,562.34	61,973,060.02	--	61,973,060.02
负债和所有者权益(或股东权益)总计	135,258,880.52	1,820,932.12	137,079,812.64	--	137,079,812.64

云南东盟国际农产品物流有限公司

利润表

2018年1-10月



项目	账面价值	调整金额	调整后金额	清查损益	扣除清查损益后金额
一、营业收入			-	-	-
减：营业成本			-	-	-
税金及附加	1,170,270.00		1,170,270.00	-	1,170,270.00
销售费用	-		-	-	-
管理费用	3,582,395.41	-7,290.34	3,575,105.07	-	3,575,105.07
财务费用	534,518.20	12,500.00	547,018.20	-	547,018.20
资产减值损失		159.18	159.18	-	159.18
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-
投资收益			-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
其他收益	-	-	-	-	-
二、营业利润	-5,287,183.61	-5,368.84	-5,292,552.45	-	-5,292,552.45
加：营业外收入			-	-	-
其中：非流动资产处置利得		-	-	-	-
减：营业外支出		-	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-	-
三、利润总额	-5,287,183.61	-5,368.84	-5,292,552.45	-	-5,292,552.45
减：所得税费用			-	-	-
四、净利润	-5,287,183.61	-5,368.84	-5,292,552.45	-	-5,292,552.45
归属于母公司所有者的净利润	-5,287,183.61	-5,368.84	-5,292,552.45	-	-5,292,552.45
少数股东损益			-	-	-
五、每股收益：	-	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-	-
六、其他综合收益	-	-	-	-	-
七、综合收益总额	-5,287,183.61	-5,368.84	-5,292,552.45	-	-5,292,552.45



附件三：委托人和被评估企业法人营业执照



营业执照

统一社会信用代码 91440300192179163P

名称 深圳市农产品集团股份有限公司
类型 上市股份有限公司
住所 深圳市罗湖区东晓街道布吉路101号农产品批发市场第一层
法定代表人 何建锋
成立日期 1989年01月14日



重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2018年11月24日





营业执照

(副本) 1/1

注册号530100000022006

名称 云南东盟国际农产品物流有限公司
类型 非自然人投资或控股的有限责任公司
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 陈颖
注册资本 10000万元整
成立日期 2010年3月1日
经营期限 长期



经营范围 “昆明东盟国际农产品物流中心”项目的投资、建设；国内贸易、物资供销；货物进出口(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)***



登记机关



2015年 2 月 25 日



附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料

昆 国用 (2010) 第 00576 号

土地使用权人	云南东盟国际农产品物流有限公司				
座 落	昆明经开区新加坡产业园 II 1-5 号地块				
地 号	216-0606-0041	图 号	2757.00-508.76		
地类 (用途)	工业用地	取得价格	495.02 元/平方米		
使用权类型	出让	终止日期	2060年9月22日		
使用权面积	60850.38 M ²	其 中	独用面积	60850.38 M ²	M ²
			分摊面积	空白	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

昆明市 人民政府 (章)
2010 年 12 月 23 日

登 记 机 关

证书照晒机构



宗地图

所在图幅号



昆明市国土资源局经济技术开发区分局 土地登记权属界线审核章			
用地单位	云南昆明川内电子科技股份公司		
用途	工业	用地面积	60350.33M ²
审核	杨仕清	日期	2010年10月27日

北京市图书馆
 朝阳区图书馆
 藏书
 2012.10.21
 附件不装订在书内
 北京市图书馆

1:2000

测量员：邹朝斌
绘图员：袁樱妮

昆 国用 (2010) 第 00577 号

土地使用权人	云南东盟国际农产品物流有限公司				
座 落	新加坡产业园 II 1-3 地块				
地 号	216-0606-0053	图 号	2737.00 507.00 1737.		
地类 (用途)	工业用地	取得价格	495.01 元/㎡ 方米		
使用权类型	出让	终止日期	2060年01月22日		
使用权面积	114600.00 M ²	其 中	独用面积	114600.00 M ²	
			分摊面积	空白 M ²	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

昆明市 人民政府 (章)
2010 年 12 月 23 日

登记机关

证书监制机关



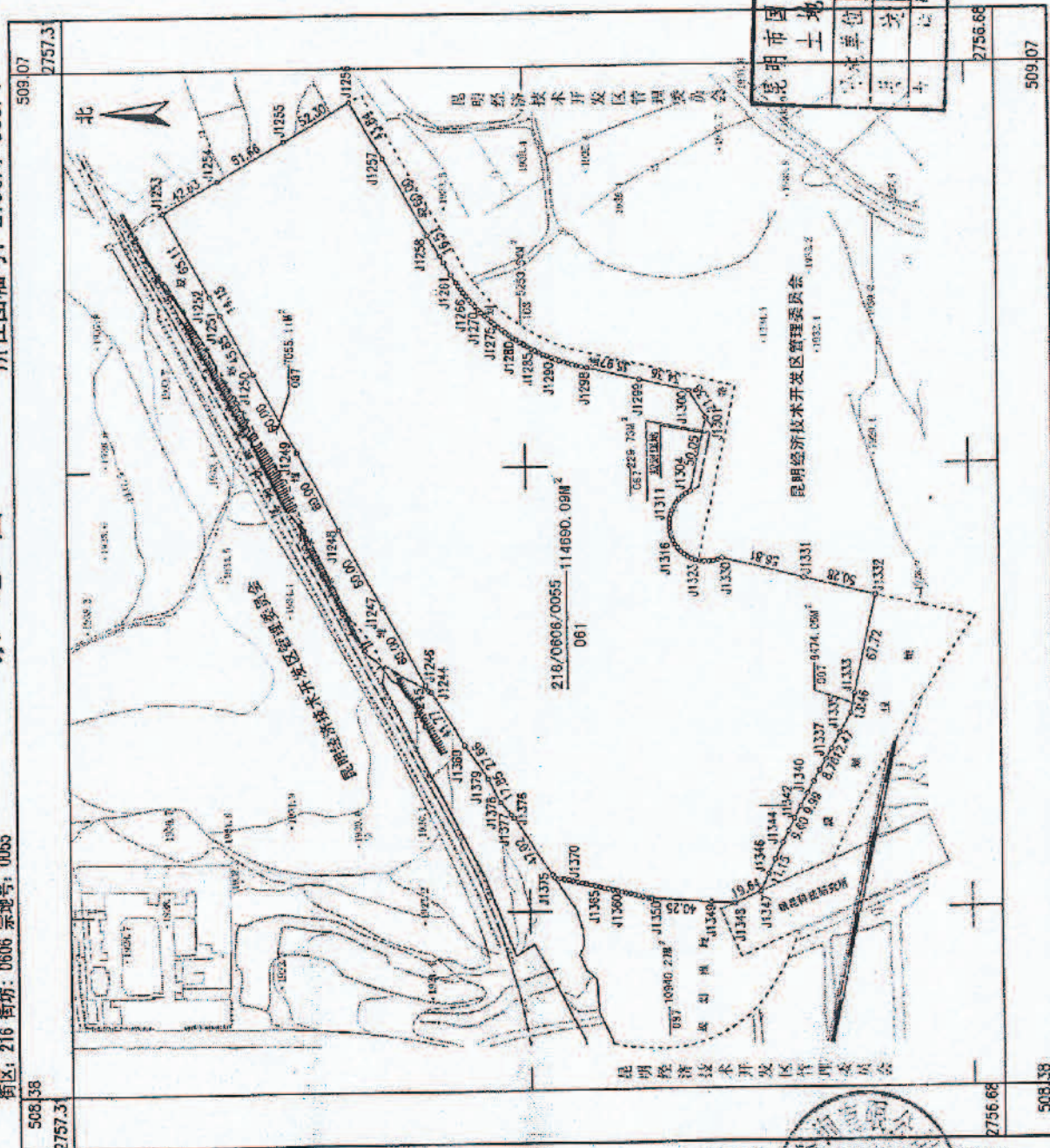
Nº



座落: 新加坡产业园II-1-3-14地块
街区: 216 街坊: 0606 宗地号: 0055

所在图幅号: 2756.7-508.4

座落: 新加坡产业园II-1-3-14地块
街区: 216 街坊: 0606 宗地号: 0055



昆明騰泓科技諮詢有限公司

测量员：刘仁建
绘图员：胡义军
检查员：王守军

1:3000

2010年09月数字化测图
2004年昆明坐标系
1985国家高程基准
1996版图式

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

车辆类型
Vehicle Type

小型越野客车

号牌号码
Plate No. 云A848YN

所有人
Owner

云南东盟国际农产品物流有限公司

住址
Address

云南省昆明市官渡区穿金路1111号

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

东风日产牌DFL6460JECF

云南省昆明

车辆识别代号
VIN

LGSM2BE43AS005198

市公安局交

发动机号码
Engine No.

075E93B

通警察支队

注册日期
Register Date

2010-12-16

发证日期
Issue Date

2010-12-16

云A848YN 检验有效期至2014年12月云A(60)

云A848YN 检验有效期至2017年12月云A(60)

云A848YN 检验有效期至2016年12月云A(60)

云A848YN 检验有效期至2017年12月云A(60)



中华人民共和国机动车行驶证

号牌号码

Plate No.

所有人

Owner

住所/地址

Address

使用性质

Use Character

云A061AP

车辆识别代号

VIN

发动机号码

Engine No.

注册日期

Register Date

发证日期

Issue Date

2013-06-04

2013-06-04

云A061AP 检验有效期至2017年06月云A(99)

云A061AP 检验有效期至2019年06月云A(99)



中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No.

云A2321A

车辆类型
Vehicle Type

小型普通客车

所有人
Owner

云南东盟国际农产品物流有限公司

住址
Address

云南省昆明市官渡区经开区经开一路3号科技创意园2310-13室

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

起亚牌YQZ4415A

云南省昆明

车辆识别代号
VIN

L1D1AA14060944959

市公安局交

发动机号码
Engine No.

B5099534

通警察支队

注册日期
Register Date

2011-07-12

发证日期
Issue Date

2011-07-12

云A2321A 检验有效期至2019年07月云A(39)



云A2321A 检验有效期至2018年07月云A(39)

云A2321A 检验有效期至2015年07月云A(39)

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No.

车辆类型
Vehicle Type

所有人
Owner

住址
Address

使用性质
Use Character

品牌型号
Model

云南省昆明
市公安局交
通警察支队

车辆识别代号
VIN

发动机号码
Engine No.

02010190

注册日期
Register Date

2016-04-01

发证日期
Issue Date

2016-04-01

云 A7Q808 检验有效期至 2014 年 04 月云 A(06)

云 A7Q808 检验有效期至 2016 年 04 月云 A(呈贡)

云 A7Q808 检验有效期至 2017 年 04 月云 A(99)

云 A7Q808 检验有效期至 2018 年 04 月云 A(99)

1561V 呈贡 2016 年 04 月 01 日





附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函

资产评估委托方承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司:

因 股权收购 事宜, 我公司委托你公司对该经济行为所涉及的 云南东盟国际农产品物流有限公司 的资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估, 我公司承诺如下, 并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批;
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告;
- 3、不干预评估工作。

委托方: 深圳市农产品集团股份有限公司

法定代表人:



2019年1月16日

被评估企业承诺函

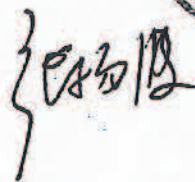
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司:

因 股权收购 事宜, 深圳市农产品集团股份有限公司 特委托你公司对该经济行为所涉及的本公司资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估, 我公司承诺如下, 并承担相应的法律责任:

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整, 保证所提供的材料对有关重大事项揭示充分;
- 2、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有; 提供的资产权属证明文件合法有效;
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;
- 4、不干预评估工作。

被评估企业: 云南东盟国际农产品物流有限公司

法定代表人:



2018年12月5日

附件六：签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

深圳市农产品集团股份有限公司：

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

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

资产评估师：

刘俊



资产评估师：

石永刚



二〇一九年二月二十日



附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案[2017]003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间 1998 年 12 月 21 日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会

2017 年 10 月 27 日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017 年 10 月 31 日印发



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 深圳市

鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财资[2015]89号 证书编号：02000076009

发证时间：2015年12月22日

序列号：000142





附件八：资产评估机构法人营业执照副本



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福
景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 05 月 27 日





附件九：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘俊

性别：男

登记编号：47100009

单位名称：深圳市鹏信资产评估土地
房地产估价有限公司



初次登记时间：2010-04-09



年检信息：通过 (2018-05-10)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月11日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：石永刚

性别：男

登记编号：47000224

单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司



初次登记时间：1998-06-12



年检信息：通过 (2018-05-10)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月11日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



附件十：资产评估明细表

云南东盟国际农产品物流有限公司

资产评估明细表目录

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

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2018年10月31日

表1

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	300.99	305.11	306.61	0.49
非流动资产	2	13,224.90	13,402.87	7,355.36	54.88
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	29.74	29.74	33.89	113.95
无形资产	8	7,500.54	7,500.54	6,894.27	91.92
在建工程	9	5,673.45	5,856.58	427.20	7.29
长期待摊费用	10	19.56	16.01	-	-
递延所得税资产	11	1.62	-	-	-
资产总计	12	13,525.89	13,707.98	7,356.86	53.67
流动负债	13	7,326.43	7,510.68	-	-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	7,326.43	7,510.68	-	-
净资产	16	6,199.46	13,554.16	7,356.86	118.71

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年10月31日

表2

金额单位：人民币元

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

序号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	3,009,859.60	3,051,137.46	3,066,129.79	14,992.33	0.49
2	货币资金	220,119.36	220,119.36	220,119.36	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-	-
6	减：坏账准备	-	-	-	-	-
7	应收账款净额	-	-	-	-	-
8	预付账款	-	36,857.04	36,857.04	-	-
9	应收利息	-	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-	-
11	其他应收款	2,586,474.81	2,592,054.81	2,592,054.81	-	-
12	减：坏账准备	14,833.15	14,992.33	-	-14,992.33	-100.00
13	其他应收款净额	2,571,641.66	2,577,062.48	2,592,054.81	14,992.33	0.58
14	存货	-	-	-	-	-
15	减：存货跌价准备	-	-	-	-	-
16	存货净额	-	-	-	-	-
17	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
18	其他流动资产	218,098.58	218,098.58	218,098.58	-	-
19	二、非流动资产合计	132,249,020.92	134,028,675.18	207,582,283.46	73,553,608.28	54.88
20	可供出售金融资产	-	-	-	-	-
21	持有至到期投资	-	-	-	-	-
22	长期应收款	-	-	-	-	-
23	长期股权投资	-	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-	-
25	固定资产原值	1,585,675.67	1,585,675.67	1,252,700.00	-332,975.67	-21.00
26	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
27	设备类	1,585,675.67	1,585,675.67	1,252,700.00	-332,975.67	-21.00
28	土地使用权	-	-	-	-	-
29	固定资产净值	297,368.94	297,368.94	636,275.00	338,906.06	113.97
30	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
31	设备类	297,368.94	297,368.94	636,275.00	338,906.06	113.97
32	土地使用权	-	-	-	-	-
33	固定资产净额	297,368.94	297,368.94	636,275.00	338,906.06	113.97
34	在建工程	56,734,486.04	58,565,820.60	62,837,783.46	4,271,962.86	7.29
35	工程物资	-	-	-	-	-
36	固定资产清理	-	-	-	-	-
37	生产性生物资产	-	-	-	-	-
38	油气资产	-	-	-	-	-
39	无形资产	75,005,360.64	75,005,360.64	143,943,200.00	68,937,839.36	91.92
40	其中：土地使用权	75,000,460.64	75,000,460.64	143,943,200.00	68,942,739.36	91.92
41	开发支出	-	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-	-
43	长期待摊费用	195,611.80	160,125.00	160,125.00	-	-
44	递延所得税资产	15,193.50	-	-	-	-
45	其他非流动资产	-	-	-	-	-
46	三、资产总计	135,258,880.52	137,079,812.64	210,648,413.25	73,568,600.61	53.67
47	四、流动负债合计	73,264,258.16	75,106,752.62	75,106,752.62	-	-
48	短期借款	-	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-	-
51	应付账款	2,589,808.42	4,416,191.91	4,416,191.91	-	-
52	预收款项	-	-	-	-	-
53	应付职工薪酬	163,220.70	173,266.20	173,266.20	-	-
54	应交税费	119,111.13	119,111.13	119,111.13	-	-
55	应付利息	-	-	-	-	-
56	应付股利	-	-	-	-	-
57	其他应付款	70,392,117.91	70,398,183.38	70,398,183.38	-	-
58	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-
59	其他流动负债	-	-	-	-	-
60	五、非流动负债合计	-	-	-	-	-
61	长期借款	-	-	-	-	-
62	应付债券	-	-	-	-	-
63	长期应付款	-	-	-	-	-
64	专项应付款	-	-	-	-	-
65	预计负债	-	-	-	-	-
66	递延所得税负债	-	-	-	-	-
67	其他非流动负债	-	-	-	-	-
68	六、负债总计	73,264,258.16	75,106,752.62	75,106,752.62	-	-
69	七、净资产	61,994,622.36	61,973,060.02	135,541,660.63	73,568,600.61	118.71

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2018年10月31日

表3

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	220,119.36	220,119.36	220,119.36	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-	-
3-4	减：坏账准备	-	-	-	-	-
3-4	应收账款净额	-	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	35,857.04	35,857.04	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-	-
3-8	其他应收款	2,586,474.81	2,592,054.81	2,592,054.81	-	-
3-8	减：坏账准备	14,833.15	14,992.33	-	-14,992.33	-100.00
3-8	其他应收款净额	2,571,641.66	2,577,062.48	2,592,054.81	14,992.33	0.58
3-9	存货	-	-	-	-	-
3-9	减：存货跌价准备	-	-	-	-	-
3-9	存货净额	-	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	218,098.58	218,098.58	218,098.58	-	-
3	流动资产合计	3,009,859.60	3,051,137.46	3,066,129.79	14,992.33	0.49

被评估单位填表人：代从忠

填表日期：2018年12月3日

评估人员：陈燕

货币资金—银行存款清查评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

表3-1-2
金额单位：人民币元

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

序号	开户银行	账号	币种	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率%	备注
1	中国农业银行昆明世纪城支行	24200801040007782	人民币	3,002.56	3,002.56	3,002.56	-	
2	中国建设银行昆明华都支行	53001615356052500448	人民币	215,266.03	215,266.03	215,266.03	-	
3	富滇行昆明分行经开区支行	927021010001236652	人民币	570.37	570.37	570.37	-	
合 计				218,838.96	218,838.96	218,838.96	-	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2018年12月3日

评估人员：陈燕

其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

表3-8
金额单位：人民币元

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率%	备 注
1	深圳市农产品股份有限公司	押金保证金	2015/02	3年以上	18,000.00	18,186.40	18,186.40	-	
2	周芳蓉	押金保证金	2013/08	3年以上	1,600.00	1,600.00	1,600.00	-	
3	昆明经济技术开发区管理服务中心	押金保证金	2013/01	3年以上	50,000.00	50,000.00	50,000.00	-	
4	昆明市财政局昆明经济技术开发区财政分局	押金保证金	2012/12	3年以上	2,466,214.72	2,466,214.72	2,466,214.72	-	
5	昆明清源自来水有限责任公司	押金保证金	2013/06	3年以上	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-	
6	云南山泉公司	押金保证金	2014/07	3年以上	160.00	160.00	160.00	-	
7	邵阳	备用金	2018/03	1年内	71,000.00	11,000.00	11,000.00	-	
8	叶尤山	备用金	2018/02	1年内	-5,580.00	-	-	-	
9	韦华亮	备用金	2018/03	1年内	-60,000.00	-	-	-	
10	湖北宏鑫建设集团有限公司	承包金	2016/12	1至2年	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-	
11	王众鑫	代垫款	2015/12	2至3年	186.40	-	-	-	
12	深圳市农产品集团股份有限公司（结算中心）	往来款	2018/10	1年内	10,893.69	10,893.69	10,893.69	-	
	小 计				2,586,474.81	2,592,054.81	2,592,054.81	-	
	减：坏账准备				14,833.15	14,992.33	-	-100.00	
	其他应收款净额				2,571,641.66	2,577,062.48	2,592,054.81	0.58	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2018年12月3日

评估人员：陈燕

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2018年10月31日

表4

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-	-
4-3	减：坏账准备	-	-	-	-	-
4-3	长期应收款净额	-	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-	-
4-4	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-
4-4	长期股权投资净额	-	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-	-
4-5	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
4-5	投资性房地产净额	-	-	-	-	-
4-6	固定资产	297,368.94	297,368.94	636,275.00	338,906.06	113.97
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	297,368.94	297,368.94	636,275.00	338,906.06	113.97
4-7	在建工程	56,734,486.04	58,565,820.60	62,837,783.46	4,271,962.86	7.29
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	56,734,486.04	58,565,820.60	62,837,783.46	4,271,962.86	7.29
4-8	工程物资	-	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-	-
4-10	减：生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产净额	-	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-	-
4-11	减：油气资产减值准备	-	-	-	-	-
4-11	油气资产净额	-	-	-	-	-
4-12	无形资产	75,005,360.64	75,005,360.64	143,948,100.00	68,942,739.36	91.92
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	75,005,360.64	75,005,360.64	143,948,100.00	68,942,739.36	91.92
4-13	开发支出	-	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-	-
4-14	减：商誉减值损失	-	-	-	-	-
4-14	商誉净额	-	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	195,611.80	160,125.00	160,125.00	-	-
4-16	递延所得税资产	16,193.50	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-	-
4	非流动资产合计	132,249,020.92	134,028,675.18	207,582,283.46	73,553,608.28	54.88

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2018年12月3日

评估人员：陈燕 李兴南

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2018年10月31日

表4-6
金额单位：人民币元

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

编号	科目名称	企业账面值		审计后账面值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	1,585,675.67	297,368.94	1,585,675.67	297,368.94	1,252,700.00	636,275.00	-332,975.67	338,906.06	-21.00	113.97
4-6-4	固定资产—机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产—车辆	1,351,983.00	249,815.34	1,351,983.00	249,815.34	1,070,900.00	585,097.00	-281,083.00	335,281.66	-20.79	134.21
4-6-6	固定资产—电子设备	233,692.67	47,553.60	233,692.67	47,553.60	181,800.00	51,178.00	-51,892.67	3,624.40	-22.21	7.62
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	1,585,675.67	297,368.94	1,585,675.67	297,368.94	1,252,700.00	636,275.00	-332,975.67	338,906.06	-21.00	113.97
	减：固定资产减值准备										
4-6	固定资产净额	1,585,675.67	297,368.94	1,585,675.67	297,368.94	1,252,700.00	636,275.00	-332,975.67	338,906.06	-21.00	113.97

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2018年12月3日

评估人员：李兴南

在建工程—土建工程清查评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司
表4-7-1
金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积(m²)	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率%	备注
1	前期及报建工程费							27,339,613.77	27,339,613.77	27,339,613.77	-	
2	勘察、设计费							11,151,711.88	11,151,711.88	11,151,711.88	-	
3	咨询服务费							318,057.27	318,057.27	318,057.27	-	
4	监理审计费							112,561.12	112,561.12	112,561.12	-	
5	基础设施费							1,245,496.20	1,245,496.20	1,245,496.20	-	
6	开发间接费							8,297,833.70	8,297,833.70	8,297,833.70	-	
7	建筑安装工程费(20号厂房主体施工)	框架结构	2,631.23	2015/07	2016/04	完工	95.00%	5,950,221.96	5,950,221.96	5,950,221.96	-	
8	1-7项合计资金成本							-	-	4,371,200.00	100.00	
9	板房建造成本							464,625.31	464,625.31	-	-100.00	
10	评估基准日未付工程款及费用(20号厂房装修工程)							1,315,104.14	1,315,104.14	1,315,104.14	-	
11	苗木及种植养护费						100.00%	1,854,364.83	2,370,595.25	2,735,983.42	15.41	
	合 计							56,734,486.04	58,565,820.60	62,837,783.46	7.29	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2018年12月3日

评估人员：李兴南

无形资产——土地使用权清查评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

表4-12-1
金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2018年12月3日

评估人员：李兴南

长期待摊费用清查评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

表4-15
金额单位：人民币元

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	企业账面值	审计后账面值	尚存受益月数	评估价值	增值率(%)	备注
1	昆明供电局电缆通道租赁费	2014/02	210,000.00	240	168,875.00	160,125.00	183	160,125.00	-	
2	宿舍房租	2016/12			26,736.80	-		-	-	
合 计					195,611.80	160,125.00		160,125.00	-	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2018年12月3日

评估人员：陈燕

应付账款清查评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

表5-4
金额单位：人民币元

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备注
1	昆明奥杰瑞电梯有限公司	2016/05	电梯采购款	16,100.00	16,100.00	16,100.00	
2	湖北宏鑫建设集团有限公司云南分公司	2015/05	工程款	609,568.03	609,568.03	609,568.03	
3	北京中鸿建筑设计有限公司	2015/08	工程款	1,782,299.80	1,935,130.79	1,935,130.79	
4	深圳市英龙建安（集团）有限公司	2015/10	工程款	106,840.59	106,840.59	106,840.59	
5	深圳市农产品集团股份有限公司（结算中心）	2018/09	财务管理费用	75,000.00	87,500.00	87,500.00	
6	深圳市建筑科学研究院有限公司	2018/10	工程款		577,760.00	577,760.00	
7	云南万象建设工程有限公司	2018/10	装修款		490,862.08	490,862.08	
8	云南阳光山水景观园艺工程有限公司	2018/10	苗木款		516,230.42	516,230.42	
9	昆明禹泰工程造价咨询事务所有限公司	2018/10	工程款		76,200.00	76,200.00	
	合 计			2,589,808.42	4,416,191.91	4,416,191.91	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2018年12月3日

评估人员：陈燕

应付职工薪酬清查评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

表5-6

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	部门或内容	发生日期	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2018/10	91,758.70	99,758.70	99,758.70	
2	社会保险费	2015/12	994.70	994.70	994.70	
3	住房公积金	2015/12	4,560.00	4,560.00	4,560.00	
8	设定提存计划	2015/12	102.84	2,148.34	2,148.34	
9	工会经费和职工教育经费	2015/12	65,804.46	65,804.46	65,804.46	
	合 计		163,220.70	173,266.20	173,266.20	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2018年12月3日

评估人员：陈燕

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

表5-10

被评估单位：云南东盟国际农产品物流有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	深圳市英龙建安（集团）有限公司	2014/10	押金及保证金	15,423.57	15,423.57	15,423.57	
2	湖北宏鑫建设集团有限公司	2015/10	押金及保证金	2,000.00	2,660.60	2,660.60	
3	基本养老保险	2018/10	代收代扣职工款项	4,318.90	4,318.90	4,318.90	
4	基本医疗保险	2018/10	代收代扣职工款项	345.99	345.99	345.99	
5	失业保险	2018/10	代收代扣职工款项	617.12	617.12	617.12	
6	住房公积金	2018/10	代收代扣职工款项	2,658.00	2,658.00	2,658.00	
7	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	2015/05	减资款	4,650,000.00	4,650,000.00	4,650,000.00	
8	深圳市农产品集团股份有限公司	2015/05	减资款	26,350,000.00	26,350,000.00	26,350,000.00	
9	深圳市英龙建安（集团）有限公司	2015/05	减资款	26,550,000.00	26,550,000.00	26,550,000.00	
10	深圳市农产品集团股份有限公司（结算中心）	2017/05	往来款	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	
11	深圳市农产品集团股份有限公司	2018/05	审计费	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
12	深圳市农产品集团股份有限公司（结算中心）	2018/10	利息	311,785.99	311,785.99	311,785.99	
13	昆明朗鑫航空服务有限公司	2015/05	客户结算款	2,652.60	2,652.60	2,652.60	
14	深圳市农产品股份有限公司	2015/09	暂收款	27,349.09	27,349.09	27,349.09	
15	深圳市农产品集团股份有限公司	2018/10	代垫款	454,966.65	454,966.65	454,966.65	
16	云南铭驰装饰工程有限公司	2018/10	保证金	-	5,404.87	5,404.87	
合 计				70,392,117.91	70,398,183.38	70,398,183.38	

被评估单位填表人：代从忠
填表日期：2018年12月3日

评估人员：陈燕

深圳市农产品集团股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
云南东盟国际农产品物流有限公司
股东全部权益价值

评估说明

鹏信资评报字[2019]第 S001 号
评估基准日：2018 年 10 月 31 日
评估报告日：2019 年 02 月 20 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号（彩田路口）福景大厦中座十四楼
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) : +86755-8240 6288
直线 (Dir) : +86755-8240 3555
<http://www.pengxin.com>

传真 (Fax) : +86755-8242 0222
邮政编码 (Postcode) : 518026
Email: px@pengxin.com

评估说明目录

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	2-5
三、	关于评估对象与评估范围的说明	2-5
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、未来经营和收益状况预测说明	2-6
七、	资料清单	2-6
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	3-3
四、	企业申报的表外资产的类型和数量	3-3
五、	引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况	3-4
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	3-6
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、	在建工程的评估技术说明	3-11
四、	无形资产的评估技术说明	3-12
五、	其他非流动资产的评估技术说明	3-24
六、	流动负债的评估技术说明	3-24
七、	资产基础法评估结果	3-25
第五节	收益法评估技术说明	3-26
一、	收益法应用概要及相关假设条件	3-26
二、	宏观、区域经济因素简析	3-29
三、	被评估企业截至评估基准日两年又一期的简明财务状况	3-32
四、	经营性资产、溢余资产和非经营性资产	3-33
五、	被评估企业的未来经营收益预测	3-33
六、	折现率的估计	3-39
七、	被评估企业股东全部权益价值的估算	3-41
八、	评估值分析	3-41
第六节	评估结论及分析	3-42
一、	资产基础法评估结果	3-42
二、	收益法评估结果	3-42
三、	评估结果的确定	3-42
四、	股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑	3-43

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

二〇一九年二月二十日

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集团股份有限公司的委托,就深圳市农产品集团股份有限公司拟进行股权收购之经济行为所涉及的云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

根据企业国有资产评估有关法律法规和《企业国有资产评估报告指南》,委托人和被评估企业(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	深圳市农产品集团股份有限公司（简称「农产品」）
证券简称	农产品
证券代码	000061
法定代表人	何建锋
注册资本	人民币 169,696.4131 万元
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 05 月 04 日
挂牌时间	1997 年 01 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	云南东盟国际农产品物流有限公司（简称「云南东盟」）
法定代表人	张扬波
注册资本	人民币 10,000.00 万元
公司注册地址	云南省昆明经开区信息产业基地春漫大道 16 号管委会办公楼副楼 3 楼
办公地址	云南省昆明经开区信息产业基地春漫大道 16 号管委会办公楼副楼 3 楼
统一社会信用代码	91530100550133211Q
有限公司成立日期	2010 年 3 月 1 日
企业类型	其他有限责任公司
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）
经营期限	长期

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

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

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

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

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

截至评估基准日2016年12月31日，「云南东盟」领取了统一社会信用代码为：91530100550133211Q的《企业法人营业执照》，注册资本为10,000.00万元人民币，实收资本为10,000.00万元人民币。

「云南东盟」于评估基准日2018年10月31日的股权结构如下表所示：

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

3. 被评估企业主要产品及服务

「云南东盟」主要从事“昆明东盟国际农产品物流中心”项目的投资、建设；国内贸易、物资供销；货物进出口。目前“昆明东盟国际农产品物流中心”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主体工程建设已完工，并已进行工程结算，但尚未验收且未交付使用。公司拟定的经营业务尚未实际开展。

4. 被评估企业截至评估基准日两年又一期的简明财务状况

「云南东盟」历史年度资产负债表如下（金额单位：人民币万元）：

项目/年度	2018-10-31	2017-12-31	2016-12-31
流动资产	305.11	690.99	1,386.65
非流动资产	13,402.87	13,311.64	13,394.99
其中：固定资产	29.74	42.97	62.07
在建工程	5,856.58	5,597.45	5,431.25
无形资产	7,500.54	7,650.04	7,829.44
长期待摊费用	16.01	19.56	20.61
递延所得税资产	-	1.62	1.62
其他非流动资产	-	-	50.00
资产合计	13,707.98	14,002.63	14,781.64
流动负债	7,510.68	7,274.45	7,423.02
非流动负债	-	-	-
负债合计	7,510.68	7,274.45	7,423.02
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
股东权益合计	6,197.30	6,728.18	7,358.62

「云南东盟」历史年度利润表如下（金额单位：人民币万元）：

项目/年度	2018 年 1~10 月	2017 年	2016 年
一、营业收入	-	1.61	8.36
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	117.03	141.24	141.30
销售费用	-	-	-
管理费用	355.39	409.20	460.52
财务费用	54.70	88.67	45.05
资产减值损失	0.02	-4.99	-
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	-529.26	-632.51	-638.51
加：营业外收入	-	0.12	1.00
减：营业外支出	-	0.06	0.25
三、利润总额	-529.26	-632.44	-637.76
减：所得税费用	-	-	260.10
四、净利润	-529.26	-632.44	-897.87

注：上表数据业经审计，本次评估系在该审计基础上进行的。

二、关于经济行为的说明

「农产品」拟进行股权收购，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「云南东盟」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

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「云南东盟」的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为「云南东盟」申报于评估基准日业经审计的全部资产及相关负债。「云南东盟」申报的账面资产总额 13,707.98 万元、账面负债总额 7,510.68 万元、账面净资产总额 6,197.30 万元。「云南东盟」申报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	3,051,137.46	流动负债	75,106,752.62
非流动资产	134,028,675.18	非流动负债	-
其中：固定资产	297,368.94	负债总计	75,106,752.62
在建工程	58,565,820.60		
无形资产	75,005,360.64		
长期待摊费用	160,125.00		
递延所得税资产	-	净 资 产	61,973,060.02
资产总计	137,079,812.64		

1. 上述资产与负债数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2019]第 ZE10001 号《云南东盟国际农产品物流有限公司清产核资专项审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

2. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2018 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. 「云南东盟」不存在对评估结果产生重大影响的其他事项。

2. 「云南东盟」除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. 「云南东盟」除已向评估机构声明的事项外没有其他没有抵押、担保事项。

(本页无正文)

委托方：云南不盟国际农产品物流有限公司

负责人：



日期：2019年1月16日

云南不盟国际农产品物流有限公司

(本页无正文)

被评估企业：云南东盟国际农产品物流有限公司

负责人：



日期：2019 年 1 月 16 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。

委托人、「农产品」	指：	深圳市农产品集团股份有限公司。
被评估企业、「云南东盟」	指：	云南东盟国际农产品物流有限公司。
评估对象	指：	云南东盟国际农产品物流有限公司股东全部权益
评估基准日	指：	2018 年 10 月 31 日。
财政部	指：	中华人民共和国财政部。
中评协	指：	中国资产评估协会。
国家统计局	指：	中华人民共和国国家统计局。
同花顺 iFind	指：	浙江核新同花顺网络信息股份有限公司提供的 iFind 资讯金融终端和经济/金融数据或资讯。
评估人员、我们	指：	执行本次评估业务的资产评估师及相关工作人员的统称。
本公司	指：	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。
万元、元	指：	人民币万元、人民币元（特别注明除外）。

第二节 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为云南东盟国际农产品物流有限公司（「云南东盟」）的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为「云南东盟」申报的于评估基准日业经审计的全部资产及相关负债。「云南东盟」申报的账面资产总额 13,707.98 万元、账面负债总额 7,510.68 万元、账面净资产总额 6,197.30 万元。下表系「云南东盟」申报的资产负债表。

金额单位：人民币元

项 目	账 面 值	项 目	账 面 值
流动资产	3,051,137.46	流动负债	75,106,752.62
非流动资产	134,028,675.18	非流动负债	-
其中：固定资产	297,368.94	负债总计	75,106,752.62
在建工程	58,565,820.60		
无形资产	75,005,360.64		
长期待摊费用	160,125.00		
递延所得税资产	-	净 资 产	61,973,060.02
资产总计	137,079,812.64		

1. 上述资产与负债数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2019]第 ZE10001 号《云南东盟国际农产品物流有限公司清产核资专项审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

2. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、实物资产分布情况及特点

截至评估基准日，「云南东盟」主要资产为土地使用权、在建工程和设备类资产。

1. 土地使用权的法律权属情况和基本状况

「云南东盟」本次申报的土地使用权共两宗，具体指位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区新加坡工业园 II-1-5 号地块（又名 J2009-105）和新加坡工业园 II-1-3-1#号地块（又名 J2009-108），土地面积合计为 175,540.47 平方米，为“昆明东盟国际农产品物流中心”项目用地。其中：

J2009-105 地块土地使用权面积 60,850.38 平方米，宗地号为 216-0606-0041，与 J2009-108 地块相接，已取得昆国用（2010）第 00576 号《国有土地使用证》，

证载土地使用权人为「云南东盟」，土地使用权用途为工业，土使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，登记机构为昆明市人民政府。

J2009-108 地块土地使用权面积 114,690.09 平方米，宗地号为 216-0606-0055，与 J2009-105 相接，已取得昆国用（2010）第 00577 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为云南东盟国际农产品物流有限公司，土地使用权用途为工业，土使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，登记机构为昆明市人民政府。

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

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

2. 在建工程基本状况

「云南东盟」本次申报的在建工程具体指位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区“昆明东盟国际农产品物流中心”建设项目中的主体工程 20 号厂房，开工日期为 2015 年 6 月 9 日，于 2016 年 4 月 12 日完工，并已进行工程结算，装修工程尚未完工。截至评估基准日，20 号厂房尚未验收且未交付使用。

3. 主要设备的相关情况

申报的设备类资产分为运输设备和办公设备。其中：

运输设备共 4 辆通用运输车辆，包括别克旅行车 1 辆、东风日产奇俊越野车 1 辆、起亚牌越野车 1 辆，丰田普拉多越野车 1 辆，购置日期为 2010 年至 2013 年期间。现场勘查时，车辆外观及内饰保养较好，启动未见异常，行驶中车辆无异响，各仪表盘显示未见异常。运输设备均办理了相应的机动车行驶证并按规定进行了审验。

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

三、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

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

四、企业申报的表外资产的类型和数量

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



五、引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产负债未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

第三节 资产核实总体情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业按照本公司与委托人签订的《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 2018 年 12 月 5 日至 2018 年 12 月 10 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、盈利预测表进行初步审核，了解被评估资产的概况；第二阶段进行现场核实和勘查，对评估申报明细表及盈利预测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和对账单，对银行存款和大额应收类账款进行核对相关合同、抽查相关会计凭证等，在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额。

（二）不动产的核实情况

不动产主要系土地使用权（在无形资产科目中核算）。

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

（三）设备核实情况

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

（四）除土地使用权外的其他无形资产核实情况

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

（五）长期待摊费用的核实情况

对长期待摊费用，主要查阅了相关费用支出的原始凭证及相关文件，调查了

解原始入账价值和相关的会计处理政策。

(六) 各项负债的核实情况

负债科目包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、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「云南东盟」提供的资产评估申报表基本相一致。

第四节 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 货币资金

货币资金账面价值为 220,119.36 元, 包括库存现金 1,280.40 元、银行存款 218,838.96 元。

1. 库存现金

库存现金账面价值 1,280.40 元, 存放于该公司的财务室。评估人员对库存现金进行了核实。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额, 推算后余额与评估基准日余额核对相符, 现金以核实后账面价值确定评估价值。

现金账面价值为 1,280.40 元, 评估价值为 1,280.40 元。

2. 银行存款

银行存款账面价值为 218,838.96 元, 币种分别为人民币。开户行分别为中国农业银行昆明世纪城支行、中国建设银行昆明华都支行和、富滇行昆明分行经开区支行等。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)。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 218,838.96 元, 评估价值为 218,838.96 元, 无增减值变动。

(二) 预付账款

预付账款主要指预付的房屋租赁费, 账面值 35,857.04 元。

对预付款项具体分析了形成的原因, 按核实后的账面价值确定评估值。

(三) 其他应收款

其他应收款账面余额为 2,592,054.81 元, 坏账准备 14,992.33 元, 账面价值为 2,577,062.48 元, 主要是关联方的往来款、备用金、保证金押金等。

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, 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 2,577,062.48 元, 评估价值为 2,592,054.81 元, 增值额为 14,992.33 元, 增值率为 0.58%, 增值原因为账面计提的其他应收款坏账准备评估为零。

(四) 其他流动资产

其他流动资产账面值为 218,098.58 元, 为待抵扣的增值税进项税款, 本次评估以核实审计后账面价值确定为评估价值。

二、固定资产——各类设备评估技术说明

(一) 资产概况

「云南东盟」设备资产分为运输设备和其他设备, 简要情况如下表所示:

科目名称	账面价值(元)	
	原值	净值
机器设备		
运输设备	1,351,983.00	249,815.34
其他设备	233,692.67	47,553.60
合计	1,585,675.67	297,368.94

运输设备共 4 辆通用运输车辆, 包括别克旅行车 1 辆、东风日产奇俊越野车 1 辆、起亚牌越野车 1 辆, 丰田普拉多越野车 1 辆, 购置日期为 2010 年至 2013 年期间。现场勘查时, 车辆外观及内饰保养较好, 启动未见异常, 行驶中车辆无异响, 各仪表盘显示未见异常。运输设备均办理了相应的机动车行驶证并按规定进行了审验。

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

(二) 产权状况

「云南东盟」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、《机动车行驶证》及其年检记录等产权证明文件的复印件。

(三) 各类设备的评估方法

对于各类设备均采用成本法评估。

成本法数学模型为: 评估值=重置价值×综合成新率

1. 通用运输设备的重置价值和成新率的估算方法

重置价值=不含税车辆购置价+车辆附加费+牌照费等

综合成新率=现场勘察打分法成新率×50%+理论成新率×50%

理论成新率按孰低原则确定，取里程法成新率与年限法成新率的较低者，其中：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \times 100\% ; \text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

2. 除上述设备以外的其他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

上述计算公式中，设备购置价主要通过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；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

(四) 通用运输设备评估示例

例 1:	车辆评估明细表 1 项;	设备名称: 别克商务车
	车辆牌号: 云 A7Q808	登记权利人: 「云南东盟」
	规格型号: SGM6527AT	生产厂家: 上海通用
	购置日期: 2010 年 4 月	启用日期: 2010 年 4 月
	账面原值: 309,533.00 元	账面净值: 15,476.65 元

1. 设备概述

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

2. 重置价值的估算

SGM6527AT 别克商务车目前已停产。经网上查阅汽车行情，类似车型的别克商务车，目前市场报价为人民币 239,370.00 元（不含税）。考虑到车型的技术性差异、外形尺寸等因素，本次评估功能性差异取 10%，则 SGM6527AT 别克商务车目前市场购置价取人民币 215,430.00 元（取整），计算车辆购置附加费 10%，证照费 500.00 元，车辆重置价值的计算如下表所示：

现购入价格（JG1）	215,430
车辆购置税（JG2）	21,543
牌照及手续费（JG3）	500
重置价值 JG= JG1+ JG2+ JG3+ JG4=	237,500

3. 综合成新率的估算

(1) 理论成新率

该车辆经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用 8 年 6 个月；经济行驶里程为 600,000Km，目前已行驶 139,689Km，按照行驶里程和使用年限法孰低原则：

使用年限理论成新率= $[(180 \text{ 个月}-102 \text{ 个月}) / 180 \text{ 个月}] \times 100\% = 43\%$ （取整）

行驶里程理论成新率= $[(600,000\text{Km}-139,689\text{Km}) / 600,000\text{Km}] \times 100\% = 77\%$

(2) 技术分析法成新率

技术分析法成新率的计算过程如下表所示：

部 位	技术状态	标准分	评估分
发动机	各系统运行基本正常	30	18
底盘	传动系、行驶系、制动系基本正常，变速箱噪音正常	30	12
车身	车厢内陈旧，外观尚好	20	5
电气设备	正常使用	20	7
合 计		100	42

据上表，技术分析法成新率取 42%

(3) 综合成新率

综合成新率= $50\% \times 43\% + 50\% \times 42\%$
 $= 43\%$ （取整）

4. 评估值的计算

评估值=重置价值×成新率
 $= 237,500.00 \text{ 元} \times 43\%$
 $= 102,125.00 \text{ 元}$

(五) 各类设备的评估结果

「云南东盟」各类设备账面净值 297,368.94 元，评估值 636,275.00 元，评估增值 338,906.06 元，增值率 113.97%。

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

三、在建工程的评估技术说明

(一) 资产概况

「云南东盟」本次申报的在建工程具体指位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区“昆明东盟国际农产品物流中心”建设项目中的主体工程 20 号厂房，开工日期为 2015 年 6 月 9 日，于 2016 年 4 月 12 日完工，并已进行工程结算，装修工程尚未完工。截至评估基准日，20 号厂房尚未验收且未交付使用。昆明东盟国际农产品物流中心项目尚在建设中。

在建工程账面值为 58,565,820.60 元，其中：前期及报建工程费、勘察、设计费用、咨询服务费、监理审计费、20 号厂房主体施工和基础设施费和开发间接费用合计 56,195,225.35 元；苗木及种植养护费合计 2,370,595.25 元。

(二) 评估方法及过程

1. 工程建设施工费用的评估

在建工程的建设工程施工费账面价值共计 55,730,600.04 元，考虑到该项目开工时间距离评估基准日较近，且工程建设正常施工，工程款项正常支付，经查其实际支付工程款项中不存在不合理费用，故本次评估按核实后的账面值同时考虑合理资金成本后确定评估值。

2. 板房建造成本的评估

2012 年，「云南东盟」将其位于云南东盟国际物流园内建造成本为人民币 464,625.31 元的板房交由深圳市英龙建安（集团）有限公司使用，并办理了资产移交手续，但深圳市英龙建安（集团）有限公司并未向「云南东盟」支付板房的资产对价，本次评估按零处理。

3. 苗木及种植养护费的评估

第 J2009-108 号宗地上种植有约 30,000 平方米的苗木，账面价值共计 2,370,595.25 元，该苗木未来主要用途系用于建成后“昆明东盟国际农产品物流中心”园区内的绿化工程。本次评估以历史发生的成本为基础，考虑合理资金成本确定评估值。

苗木及种植养护费评估结果如下表：

金额单位：人民币元

资金投入时间	成本金额	评估值	增值
2014 年 4 月	181,102.34	224,167.00	43,064.66
2014 年 5 月	452,755.84	558,207.00	105,451.16
2014 年 12 月	924,784.42	1,109,078.00	184,293.58
2016 年 11 月	55,557.76	60,842.00	5,284.24
2016 年 1 月	123,615.52	140,829.00	17,213.48
2017 年 1 月	116,548.95	126,630.00	10,081.05

资金投入时间	成本金额	评估值	增值
2018 年 10 月	516,230.42	516,230.42	0.00
合计	2,370,595.25	2,735,983.42	365,388.17

本次在建工程评估中，资金成本取评估基准日执行的 1~3 年期贷款利率。

(三) 在建工程评估结果

「云南东盟」申报的在建工程账面值为 58,565,820.60 元，计提在建工程减值准备 0.00 元，在建工程账面净额 58,565,820.60 元，本次评估值为 62,837,783.46 元，评估增值 4,271,962.86 元，增值率 7.29%。

四、无形资产的评估技术说明

(一) 土地使用权的评估技术说明

1. 土地使用权基本情况

「云南东盟」本次申报的土地使用权共两宗，具体指位于云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区新加坡工业园 II-1-5 号地块（又名 J2009-105）和新加坡工业园 II-1-3-1#号地块（又名 J2009-108），土地面积合计为 175,540.47 平方米，为“昆明东盟国际农产品物流中心”项目用地。土地使用权账面原值合计 89,521,996.36 元，截至评估基准日账面净值合计 75,000,460.64 元。

2. 产权及权益状况

J2009-105 地块土地使用权面积 60,850.38 平方米，宗地号为 216-0606-0041，与 J2009-108 地块相接，已取得昆国用（2010）第 00576 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为「云南东盟」，土地使用权用途为工业，土使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，登记机构为昆明市人民政府。

J2009-108 地块土地使用权面积 114,690.09 平方米，宗地号为 216-0606-0055，与 J2009-105 相接，已取得昆国用（2010）第 00577 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为云南东盟国际农产品物流有限公司，土地使用权用途为工业，土使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 9 月 22 日，登记机构为昆明市人民政府。

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

3. 现场勘察情况

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

4. 地价影响因素及市场背景分析

(1) 一般因素

1) 位置境域及概况

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

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

2018年上半年,昆明全市经济运行总体平稳、稳中向好,地区生产总值、工业、财政收入、社会消费等主要经济指标稳定增长。初步核算,2018年上半年完成地区生产总值2,221.16亿元,同比增长9.4%,增速分别高于全省0.2个、全国2.6个百分点。其中,第一产业增加值76.65亿元,增长5.7%;第二产业增加值794.59亿元,增长11.7%;第三产业增加值1,349.92亿元,增长8.0%。固定资产投资降幅收窄。昆明全市固定资产投资(不含农户)同比下降2.7%,降幅较1~5月收窄3.2个百分点。工业增速持续加快。昆明全市规模以上工业增加值同比增长18.0%,较上年同期提高9.5个百分点。服务业较快增长。2018年1~5月,昆明全市规模以上其他营利性服务业营业收入同比增长20.1%。2018年1~6月,商品房销售面积813.33万平方米,同比下降3.5%。2018年6月末,昆明全市金融机构(含外资)人民币存款余额13,779.32亿元,同比增长0.7%;昆明全市金融机构(含外资)人民币贷款余额15,490.45亿元,同比增长7.8%。2018年上半年昆明全市接待游客7231万人次,同比增长27.84%;实现旅游总收入958.3亿元,同比增长31.77%。社会消费稳定增长。昆明全市社会消费品零售总额完成1,266.58亿元,同比增长11.0%。昆明全市批发业、零售业销售额增长16.7%和10.9%,住宿业、餐饮业营业额增长9.2%和15.1%。财政收支质量提升。昆明全市一般公共预算收入完成316.30亿元,同比增长11.7%。昆明全市一般公共预算支出完成387.11亿元,增长3.3%。居民收入持续增长。上半年,昆明市城镇和农村常住居民人均可支配收入分别为20,408元和6,844元,同比分别增长8.4%和9.0%。对外开放成效明显。昆明全市实现进出口总额61.50亿美元,同比增长142.3%,实际利用外资4.78亿美元,引进市外资金622.55亿元。市场物价保持稳定。居民消费价格总水平累计上涨1.0%;工业生产者出厂价格累计上涨5.1%,购进价格累计上涨4.5%,2018年上半年各月价格指数总体平稳,约6成的行业大类出厂价格同比上涨。

(2) 区域因素

1) 区域概况

被评估宗地位于云南省昆明市呈贡区,隶属于昆明经济技术开发区。

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

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

2) 环境交通

A 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）緬（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。

B 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。

C 航空

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

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

D 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。

E 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的，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，年均温度 14.7℃，最冷月均温度 7.7℃，最高气温月均温 20.6℃，全年无霜期 285 天，全年平均降雨 789.6 毫米，冬无严寒，夏无酷暑，气候温和。

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

5) 产业集聚状况

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 25.1 亿元、出口总额达 12.7 亿美元。大项目、大投资方略扎实推进，招商引资实现突破。“十一五”期间，全区累计引进内资 366.3 亿元，实际利用外资 5.26 亿美元，中国兵器、统一食品、云锡股份、昆明航空等一大批质量高、效益好的优质项目相继落户。园区建设全面提速，载体功能不断提升。“十一五”期间，累计完成固定资产投资 228.1 亿元；完成基础设施投资 40.6 亿元；各专业园区建设全面展开，信息产业基地、光电子产业基地初具规模，昆明出口加工区顺利封关运行，形成了“一区多园”的发展格局。统筹城乡发展能力持续增强，科教文卫事业全面发展，民生事业稳步推进。不断完善城市功能，探索建立公共服务体系；不断完善社会保障制度，建立社会救助体系；不断推进全域城市化进程，妥善安置失地农民；不断创新社会管理，推动农村向城市社区转型、农民向城市居民转变，切实让经开区 14 万群众共享开发区发展的成果。

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

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 63.28 公顷，公共服务设施及商业服务业设施用地增加 131.84 公顷，产业用地减少 316.18 公顷，绿地与广场用地增加 504.08 公顷，道路与交通设施用地增加 273.63 公顷，公用设施用地增加 20.29 公顷，城市建设用地增加 676.94 公顷。

(3) 个别因素

被评估宗地为云南省昆明市呈贡区昆明经济开发区新加坡工业园 II-1-5 号地块(又名 J2009-105 地块)及新加坡工业园 II-1-3-1#号地块(又名 J2009-108 地块)共两宗工业用地，土地面积合计为 175,540.47 平方米。其中：J2009-105 号地块，土地面积 60,850.38 平方米，土地用途为工业用地，土地权属来源为出让；J2009-108 号地块，土地面积 114,690.09 平方米，土地用途为工业用地，土地权属来源为出让。

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

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

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

5. 土地使用权的评估方法

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

(1) 市场法

所谓市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物,针对影响资产价值的各项因素,将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整,再综合分析各项调整结果,确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

即在搜集可比交易案例的前提下,选择与被评估土地使用权用途类似、地段相近的近期内交易可比案例若干,与被评估土地使用权进行比较,对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后,求得修正后的比准价格,再采用简单算术平均法对比准价格进行平均处理,得到被评估土地使用权的评估单价,然后乘以该项土地使用权的土地面积即求得评估值。评估公式如下:

评估值=评估单价×土地面积

评估单价=(案例1比准单价+案例2比准单价+案例N比准单价)÷N

比准单价=可比案例交易单价×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

其评估模型如下:

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

r为还原利率
t为待估宗地剩余年限

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就被评估宗地区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,对照基准地价修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在评估基准日市场价值的方法。其基本计算公式为:

$$V=V1b \times (1+\sum K) \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

其中: V—待估宗地的市场价值

V1b—宗地所在区域的基准地价

$\sum K$ —某宗地影响地价因素总修正值(综合修正系数)

K1—用地类型系数

K2—期日修正系数

K3—土地使用年期修正系数

K4—土地容积率修正系数

K5—其他修正系数

6. 土地使用权的评估示例

(1) 市场法

1) 可比交易案例

本公司评估人员在搜集交易实例的基础上,决定选用以下三个案例作为可比交易实例,简要信息如下表所示:

地块编号	具体位置	出让面积 (m ²)	容积率	用途	成交价格 (万元)	成交 日期
KCC2017-10	昆明市呈贡区雨花东南片区东南部	20,105.64	>1.5 且 ≤2.5	工业	1,658.80	2018/1/25
KCC2017-11	昆明市呈贡区吴家营街道办事处万溪冲社区居委会规划 153 号路处	53,313.59	>1.5 且 ≤2.5	工业	4,718.23	2018/1/25
KCC2017-13	呈贡区万溪冲信息产业园区	34,473.00	>1.5 且 ≤2.5	工业	3,050.89	2018/1/25

选取的理由:

(a)是待估土地使用权的类似物业;(b)成交日期与评估基准日接近;(c)成交价格为正常价格。

选取可比实例后,对可比实例的成交价格进行了换算处理,建立价格可比基础,统一其表达方式和内涵。

2) 综合因素修正

项目内容		评估宗地	实例一	实例二	实例三
宗地 信息 摘要	宗地号	J2009-105 地块	KCC2017-10	KCC2017-11	KCC2017-13
	宗地位置	新加坡产业园	昆明市呈贡区 雨花东南片区 东南部	昆明市呈贡区 吴家营街道办 事处万溪冲社 区居委会规划 153 号路处	呈贡区万溪冲 信息产业园区
	宗地面积(M2)	60,850.38	20,105.64	53,313.59	34,473.00
	容积率	1.29	>1.5 且 ≤2.5	>1.5 且 ≤2.5	>1.5 且 ≤2.5
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
交易 价格	成交总价(元)	31,033,841.91	16,588,000.00	47,182,300.00	30,508,900.00
	地面地价 (元/M2)	510	825	885	885
交易 时间	成交日期	2010/09/23	2018/01/25	2018/01/25	2018/01/25

项目内容		评估宗地	实例一	实例二	实例三
房地产价格指数	实例交易日期价格指数	100	631	631	631
	评估基准日价格指数	100	635	635	635
	相对价格指数		101	101	101
交易情况	交易方式	公开市场	公开市场	公开市场	公开市场
	是否正常	标准	标准	标准	标准
土地年限	终止日期	2060/09/22	2068/01/24	2068/01/24	2068/01/24
	土地使用年限	41.89	50.00	50.00	50.00

交易情况，交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与待估土地使用权在某一方面差异结算为价格差异的百分率来修正可比实例价格。

交易情况修正：我们所选取的可比实例均为在昆明市国土资源和房屋管理局官方网站公告的交易实例，修正系数 100/100。

交易日期修正：本次评估基准日为 2018 年 10 月 31 日，三个可比案例的交易时间均为 2018 年 1 月 25 日，根据中国城市地价动态监测网统计西南区工业用地地价水平如下：

交易日期	2018 年第 1 季度	2018 年第 2 季度	2018 年第 3 季度
地价水平	631	632	635

区域因素和个别因素评价详见下表：

比较因素			评估对象		实例一		实例二		实例三	
			权重	分值	评价	分值	评价	分值	评价	分值
区域因素	产业基础	聚集规模	15%	100	较好	103	较好	100	较好	103
		工业配套（基础设施、动力等）	15%	100	相同	100	相同	100	相同	100
	交通便利程度	距车站港距离	10%	100	较好	103	较好	100	较好	103
		道路等级数量	10%	100	相同	100	相同	100	相同	100
		通达程度	10%	100	较好	103	较好	103	较好	103
	市场配合程度	原材料的配合	7%	100	相同	100	相同	100	相同	100
		销售市场配合	7%	100	较好	103	较好	103	较好	103
		劳动力来源	6%	100	相同	100	相同	100	相同	100
	自然地质环境	水文/气候	5%	100	相同	100	相同	100	相同	100
		地质/地形/地貌	5%	100	好	106	好	106	好	106
		环境质量	5%	100	相同	100	相同	100	相同	100
	规划	总体规划	5%	100	相同	100	相同	100	相同	100
			100%	100	合计	102	合计	101	合计	102
个别因素	基础设施状况	水电气通讯保证率	15%	100	相同	100	相同	100	相同	100
		与交通干道通达能力	15%	100	相同	100	相同	100	相同	100
		内部交通（道路铁路专	10%	100	相同	100	相同	100	相同	100

比较因素		评估对象		实例一		实例二		实例三	
		权重	分值	评价	分值	评价	分值	评价	分值
宗地状况	用地)								
	地质自然条件	5%	100	相同	100	相同	100	相同	100
	临路条件	10%	100	相同	100	相同	100	相同	100
	土地形状面积	20%	100	较次	97	较次	97	较次	97
	利用现状	5%	100	较好	103	较好	103	较好	103
	规划条件	5%	100	相同	100	相同	100	相同	100
	环境状况								
	周围土地利用类型	5%	100	相同	100	相同	100	相同	100
	未来土地规划用途	5%	100	相同	100	相同	100	相同	100
	其他								
	交易限制	5%	100	相同	100	相同	100	相同	100
		100%	100	合计	100	合计	100	合计	100

各因素修正情况如下表所示:

市场法计算模型	序号	修正因素	修正系数					
	1	交易情况修正	100/	100	100/	100	100/	100
	2	交易期日修正	101	/100	101	/100	101	/100
	3	区域因素修正	100/	102	100/	101	100/	102
	4	个别因素修正	100/	99	100/	100	100/	99
	5	使用年期修正	0.9598		0.9598		0.9598	
	6	比准价格	784		849		841	
	7	评估结果	权重	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
		评估土地单价	820					元/M2

即被评估土地使用权采用市场法评估的评估单价(土地单价)为 820.00 元/m²(取整)。

(2) 基准地价系数修正法

1) 公告基准地价的确定

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

2) 综合因素修正

按照《城镇土地估价规程》确定其区位影响因素及个别因素科目,在此基础上编制《区位因素及个别因素修正系数指标说明表》和《区位因素及个别因素修正系数表》。

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

工业用地修正系数说明表

工业用地修正系数说明表						
因素名称		优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集规模	产业聚集状况	周围集聚城市大型企业,形成一定规模	周围分布较多的工业企业,有集聚效应	周围工业企业分布较分散	周围工业企业分布分散	周围工业企业零星分布
交通条件	距火车站距离	距离<2000米	2000~4000米	4000~6000米	6000~8000米	>8000米
	距汽车站距离	距离<2000米	2000~4000米	4000~6000米	6000~8000米	>8000米
	路网状况	毗邻主干道,可直接到达	距主干道<50米或通过次干道直接到达	通过次干道可直接到达或距主干道<100米	通过支路可直接到达或距次干道<100米	通过巷道可以直接到达或距支路<100米
规划条件	周围土地利用类型	商业、工业	住宅、工业	工业	仓储	特殊用地
宗地条件	临路状况	临城市主干道	距主干道<200米,可通过次干道直接到达	距主干道<200-500米,可通过次干道直接到达	通过支路可直接到达或距次干道<500米	临小路或巷道距次干道>500米
	宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
	宗地形状	形状规则,土地利用充分	形状规则,土地可利用充分	形状较规则,形状对土地利用无不良影响	形状不规则,形状对土地利用有一定的不良影响	形状不规则,形状对土地利用影响较大
	地形坡度	地形平坦,土地利用充分	地形平坦,土地可利用充分	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
	地质			无不良地质现象	有不良地质现象,但无需特殊处理	有不良地质现象需要特殊处理
四级工业用地修正系数表						
因素名称		四级地(10%—10%)				
		优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集规模	产业聚集状况	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
交通条件	距火车站距离	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	距汽车站距离	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%

工业用地修正系数说明表						
	路网状况	1.82%	0.91%	0.00%	-0.91%	-1.82%
规划条件	周围土地利用类型	0.73%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.73%
宗地条件	临路状况	1.27%	0.64%	0.00%	-0.64%	-1.27%
	宗地面积	1.18%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	宗地形状	1.18%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	地形坡度	1.09%	0.55%	0.00%	-0.55%	-1.09%
	地质	1.64%	0.82%	0.00%	-0.82%	-1.64%

根据待估宗地的实际情况,将影响待估宗地地价的各因素条件与《昆明市基准地价修正系数说明表》和《四级工业用地修正系数表》进行对照比较,得出《待估宗地影响因素条件说明及修正系数表》,则由此评估待估宗地影响因素总修正系数为 2.09%。详见下表:

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

3) 年期修正

年期修正系数的评估公式如下所示:

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

K——年期修正系数;

r——土地还原率,取 5%;

M——待估宗地剩余使用年限;

N——工业用地法定最高年限;

待估宗地土地用途为工业,剩余使用年限为 41.89 年,代入上述公式中,可得待估宗地的年期修正分别为 0.966。

4) 期日修正系数

待估宗地于 2010 年 9 月取得,我们查阅了《中国城市地价监测网》,至评估基准日期间西南地区工业用地地价指数,如下表所示:

时间	水平值	环比增长率	指数
2009	553	-1.89	128
2010	560	1.29	130
2011	585	4.63	136
2012	589	0.6	136
2013	603	2.42	140
2014	610	1.17	141
2015	614	0.64	142
2016	620	1.04	144
2017	629	1.44	146
2018.3	635	0.42	

依据上述表格确定 2010 年至 2018 年 3 季度的地价水平指数为 1.1339, 由此本次评估的期日修正系数为 1.1339。

5) 土地单价评估值的计算

土地单价=基准地价×综合因素修正×用地类型修正×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×其他修正系数

$$=465.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

7. 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 820.00 元/平方米, 基准地价系数修正法的评估结果为 465.00 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的基准日为 2008 年 9 月 1 日, 距本次评估基准日 (2018 年 10 月 31 日) 较久, 且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=820.00 元/平方米。

待估宗地的评估值=820.00 元/平方米×175,540.47 平方米

$$=143,943,200.00 \text{ 元 (取整)}$$

8. 土地使用权的评估结果

「云南东盟」土地使用权原始入账价值 89,521,996.36 元, 截至评估基准日账面值 75,000,460.64 元, 本次评估值 143,943,200.00 元, 增值率 91.92%。

增值原因主要系: 1) 待估宗地位于云南省昆明市经开区, 为云南省唯一集国家级经济技术开发区、国家出口加工区、国家科技兴贸创新基地和省级高新技术产业开发区于一体的多功能、综合性产业园区, 其地理位置优越, 政府相关部门对该区域发展较重视, 为该区域经济的发展提供了机遇及较好的环境, 从而使土地价值升值。2) 待估宗地土地使用权取得时间为 2010 年 9 月 23 日, 至评估

基准日期间，待估宗地所在区域内交通及其他相关配套设施得到较大改善，从而造成土地使用权评估增值。

（二）其他无形资产的评估技术说明

「云南东盟」申报的其他无形资产账面值 4,900.00 元，为外购的工程造价软件。评估人员了解了资产的原始发生金额、摊销期、尚可使用年限及摊销办法，查核了账面记录。按核实后的账面值作为评估值。

五、其他非流动资产——长期待摊费用的评估技术说明

「云南东盟」长期待摊费用账面值为 160,125.00 元，系指昆明供电局电缆通道租赁费和宿舍房租。本公司抽查了待摊费用的原始凭证及相关文件、资料，了解费用支出和摊销方法，并对待摊费用的受益期进行了分析。长期待摊费用按核实后的值作为评估值。

六、流动负债的评估技术说明

「云南东盟」申报的流动负债包括应付账款、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值和清查调整值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
应付账款	4,416,191.91	其他应付款	70,398,183.38
应付职工薪酬	173,266.20		
应交税费	119,111.13	流动负债合计	75,106,752.62

（一）应付账款、预收账款和其他应付款评估说明

应付账款主要是应付的工程款等；其他应付款主要是应付股东的减资款、借款等。

本次评估查阅了应付、其他应付款项的凭证。

以核实后的账面值作为评估值。

（二）应付职工薪酬评估说明

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

（三）应交税费评估说明

应交税费主要为应交的土地使用税和个人所得税。

应交税费以核实后的账面值作为评估值。

（四）流动负债评估结果

「云南东盟」流动负债账面值 75,106,752.62 元，评估值 75,106,752.62 元，

评估无增减值。

七、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「云南东盟」于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 13,707.98 万元，评估值 21,064.84 万元，评估增值 7,356.86 万元，增值率 53.67 %；总负债账面价值 7,510.68 万元，评估值 7,510.68 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值 6,197.30 万元，评估值 13,554.16 万元，评估增值 7,356.86 万元，增值率 118.71 %。

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	305.11	306.61	1.50	0.49
非流动资产	13,402.87	20,758.23	7,355.36	54.88
其中：固定资产	29.74	63.63	33.89	113.95
在建工程	5,856.58	6,283.78	427.20	7.29
无形资产	7,500.54	14,394.81	6,894.27	91.92
长期待摊费用	16.01	16.01	-	-
资产总计	13,707.98	21,064.84	7,356.86	53.67
流动负债	7,510.68	7,510.68	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	7,510.68	7,510.68	-	-
净 资 产	6,197.30	13,554.16	7,356.86	118.71

即：采用资产基础法评估的「云南东盟」股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为：13,554.16 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。

评估增减值主要原因为：

- 1、流动资产评估增值：账面上计提的其他应收款坏账准备评估为零；
- 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：项目所在地近年来土地市场价格上涨；

第五节 收益法评估技术说明

一、收益法应用概要及相关假设条件

(一) 评估对象

本次评估对象为：「云南东盟」的股东全部权益。

(二) 收益法所选用的相关数学模型

本次评估选用现金流量折现法中有限年期的企业自由现金流折现模型，其概要如下：

1. 股东全部权益价值的数学模型

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

数学模型： $V_{OE} = V_{En} - V_{IBD}$ (式 3-5-1)

式 3-5-1 中：

V_{OE} ——表示股东全部权益价值

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{IBD} ——表示付息债务价值。

2. 企业整体价值 V_{En} 的数学模型

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

数学模型： $V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA}$ (式 3-5-2)

式 3-5-2 中：

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{OA} ——表示经营性资产价值

V_{CO} ——表示溢余资产价值

V_{NOA} ——表示非经营性资产价值

3. 经营性资产价值 V_{OA} 的数学模型

经营性资产价值 V_{OA} 采用以下自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{n}{12}}} \quad (\text{式 3-5-3})$$

式 3-5-3 中:

V_{OA} —表示经营性资产价值

F_i —表示预测期第 i 年预计的自由现金流量, $i=1,2,\dots,n$

r —表示折现率

n —表示预测期

i —表示预测期第 i 年

m —表示当评估基准日所在的月数(唯当评估基准日为年末时, $m=0$)

第 i 年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi} \quad (\text{式 3-5-4})$$

式 3-5-4 中:

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量, $i=1,2,\dots,n$

P_i ——表示预测期第 i 年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第 i 年预计的利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{wi} ——表示预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率 r 利用加权平均资本成本模型 (WACC) 计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{BD}} + r_d \times \frac{V_{BD}}{V_E + V_{BD}} \times (1-T) \quad (\text{式 3-5-5})$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 3-5-6})$$

式 3-5-5 和式 3-5-6 中:

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率(取长期国债利率)

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率
 MRP ——表示市场风险溢价
 β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d ：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与评估基准日相近的市场利率。

无风险报酬率 r_f ：本次评估用长期国债利率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

市场风险溢价 MRP ：根据 Stern School of Business 的 AswathDamodaran 的研究，市场风险溢价 MRP 与市场所在的国家或地区的市场完善成度相关，假定美国的国家风险溢价（Country Risk Premiums，用 CRP 表示）为零即并以此为基础，综合考虑其他国家或地区的市场完善程度、历史风险数据的完备情况及其可靠性、主权债务评级等因素而对其他国家或地区市场相对于美国市场的风险进行估计。

权益的系统风险系数 β_e ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 3-5-7})$$

式 3-5-7 中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c ：综合考虑「云南东盟」在融资条件、资本流动性以及项目所处开发阶段、企业经营业务、产品和地区的分布、房地产开发规模等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险确定。

4. 溢余资产价值 V_{CO} 的估算方法

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，或评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。结合本次评估项目的具体情况，本次评估将其他流动资产、递延所得税资产、在建工程中的 20 号厂房主体工程、板房建造成本、苗木及种植养护费、评估基准日未付工程款及费用以及其他应付款中的内部往来款作为溢余资产考虑。

5. 非经营性资产价值 V_{NOA} 的估算方法

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。本次评估不存在非经营性资产。

6. 付息债务价值 V_{BD} 的估算方法

付息债务价值 V_{BD} 采用成本法评估。

（三）运用收益法所采用的假设条件

本次评估是建立在一系列假设前提基础上的。下面是其中一些主要的假设前提：

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

2、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

3、本次评估基于现有的国家法律、法规、税收政策以及金融政策，不考虑评估基准日可能发生的但在目前条件下无法预知的重大变化。

4、本次评估基于被评估企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，被评估企业的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。

5、本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机等。

6、本次评估未来收益预测，未考虑由于外汇市场的变化和波动的影响。

7、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

二、宏观、区域经济因素简析

（一）国家、地区经济形势及未来发展趋势

1. 宏观经济发展情况简析

2018 年上半年，我国经济继续稳定增长，经济结构继续优化升级，新动能持续显著成长，总体继续保持稳中向好的态势。

据国家统计局发布的信息，初步核算，上半年国内生产总值 418,961 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.8%。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，连续 12 个季度保持在 6.7%~6.9% 的区间。分产业看，第一产业增加值 22,087 亿元，同比增长 3.2%；第二产业增加值 169,299 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 227,576 亿元，增长 7.6%。

农业种植结构优化，生产形势较好。粮食种植结构调整，全国夏粮有望获得较好收成。农业供给侧结构性改革深化，棉花、大豆播种面积增加。畜牧业生产稳定。上半年，猪牛羊禽肉产量 3,995 万吨，同比增长 0.9%；其中，猪肉产量 2,614 万吨，增长 1.4%。生猪存栏 40,904 万头，同比下降 1.8%；生猪出栏 33,422 万头，增长 1.2%。

工业增长总体平稳，结构继续优化。经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 7.6%，集体企业下降 1.9%，股份制企业增长 6.7%，外商及港澳台商投资企业增长 6.2%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 1.6%，制造业增长 6.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 10.5%。高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 11.6% 和 9.2%，分别快于规模以上工业 4.9 和 2.5 个百分点。6

月份，规模以上工业增加值同比增长 6.0%。1~5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 27,298 亿元，同比增长 16.5%；规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.36%，比上年同期提高 0.35 个百分点。

服务业较快增长，新兴服务业蓬勃发展。上半年，全国服务业生产指数同比增长 8.0%，增速比一季度回落 0.1 个百分点，保持较快增速。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业保持较快增长。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 8.0%。1~5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 13.3%，比上年同期加快 0.2 个百分点；其中，战略性新兴产业、科技服务业和高技术服务业营业收入分别增长 18.1%、17.5%和 15.4%，分别比上年同期加快 2.4、5.0 和 4.5 个百分点。

居民消费和市场销售增势平稳，消费升级类商品较快增长。上半年，全国居民人均消费支出 9,609 元，同比名义增长 8.8%，比一季度加快 1.2 个百分点，扣除价格因素实际增长 6.7%，加快 1.3 个百分点。其中，城镇居民人均消费支出名义增长 6.8%，加快 1.1 个百分点；农村居民人均消费支出名义增长 12.2%，加快 1.2 个百分点。上半年，社会消费品零售总额 180,018 亿元，同比增长 9.4%，增速比一季度回落 0.4 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 154,091 亿元，增长 9.2%；乡村消费品零售额 25,927 亿元，增长 10.5%。按消费类型分，餐饮收入 19,457 亿元，增长 9.9%；商品零售 160,561 亿元，增长 9.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位家用电器和音像器材类、通讯器材类和化妆品类同比分别增长 10.6%、10.6%和 14.2%，分别比上年同期加快 0.2、0.5 和 2.9 个百分点。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 9.0%，比上月加快 0.5 个百分点。

固定资产投资平稳增长，民间投资和制造业投资回升。上半年，全国固定资产投资（不含农户）297,316 亿元，同比增长 6.0%，增速比一季度回落 1.5 个百分点。其中，民间投资 184,539 亿元，同比增长 8.4%，比上年同期加快 1.2 个百分点。分产业看，第一产业投资增长 13.5%；第二产业投资增长 3.8%，其中制造业投资增长 6.8%，增速连续三个月回升，比一季度加快 3.0 个百分点，比上年同期加快 1.3 个百分点；第三产业投资增长 6.8%，其中基础设施投资增长 7.3%。高技术制造业投资同比增长 13.1%，增速比全部投资快 7.1 个百分点。上半年，全国房地产开发投资 55,531 亿元，同比增长 9.7%。全国商品房销售面积 77,143 万平方米，增长 3.3%。全国商品房销售额 66,945 亿元，增长 13.2%。

居民收入稳定增长，就业形势稳中向好。上半年，全国居民人均可支配收入 14,063 元，同比名义增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 6.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 19,770 元，同比名义增长 7.9%，扣除价格因素实际增长 5.8%；农村居民人均可支配收入 7,142 元，同比名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 6.8%。城乡居民人均收入倍差 2.77，比上年同期缩小 0.02。全国居民人均可支配收入中位数 12,186 元，同比名义增长 8.4%。6 月份，全国城镇调查失业率为 4.8%，与上月持平，比上年同月下降 0.1 个百分点；31 个大城市城镇调查失业率为 4.7%，与上月持平，比上年同月下降 0.2 个百分点。二季度末，外出务工农村劳动力总量 18,022 万人，比上年同期增加 149 万人，增长 0.8%。外出务工劳动力月均收入 3,661 元，同比增长 7.5%。

居民消费价格温和上涨，工业品价格涨势平稳。上半年，全国居民消费价格

同比上涨 2.0%，涨幅比一季度回落 0.1 个百分点。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 1.4%，衣着上涨 1.1%，居住上涨 2.3%，生活用品及服务上涨 1.6%，交通和通信上涨 1.2%，教育文化和娱乐上涨 2.1%，医疗保健上涨 5.5%，其他用品和服务上涨 1.1%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.9%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点，环比下降 0.1%。上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 3.9%，涨幅比一季度扩大 0.2 个百分点；全国工业生产者购进价格同比上涨 4.4%。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 4.7%，涨幅比上月扩大 0.6 个百分点，环比上涨 0.3%；全国工业生产者购进价格同比上涨 5.1%，环比上涨 0.4%。

转型升级成效明显，新动能加快成长。经济结构继续优化。从产业结构看，上半年第三产业增加值增速比第二产业快 1.5 个百分点；占国内生产总值的比重为 54.3%，比上年同期提高 0.3 个百分点，高于第二产业 13.9 个百分点。从需求结构看，最终消费支出对经济增长的贡献率为 78.5%，高于资本形成总额 47.1 个百分点。新产业新产品快速成长。从工业结构看，上半年工业战略性新兴产业增加值同比增长 8.7%，比规模以上工业快 2.0 个百分点。新能源汽车产量同比增长 88.1%，工业机器人增长 23.9%，集成电路增长 15.0%。新消费蓬勃发展。从贸易结构看，上半年全国网上零售额 40,810 亿元，同比增长 30.1%。其中，实物商品网上零售额 31,277 亿元，增长 29.8%，占社会消费品零售总额的比重为 17.4%，同比提高 3.6 个百分点；非实物商品网上零售额 9,533 亿元，增长 30.9%。绿色发展稳步推进。从节能减排看，上半年单位国内生产总值能耗同比下降 3.2%。

总的来看，2018 年上半年国民经济延续总体平稳、稳中向好的发展态势，支撑经济迈向高质量发展的有利条件积累增多，为实现全年经济社会主要发展目标打下良好基础。但也要看到，外部环境不确定性增多，国内结构调整正处于攻关期。

2. 地区经济发展情况简析

2018 年上半年，昆明全市经济运行总体平稳、稳中向好，地区生产总值、工业、财政收入、社会消费等主要经济指标稳定增长。初步核算，2018 年上半年完成地区生产总值 2,221.16 亿元，同比增长 9.4%，增速分别高于全省 0.2 个、全国 2.6 个百分点。其中，第一产业增加值 76.65 亿元，增长 5.7%；第二产业增加值 794.59 亿元，增长 11.7%；第三产业增加值 1,349.92 亿元，增长 8.0%。固定资产投资降幅收窄。昆明全市固定资产投资（不含农户）同比下降 2.7%，降幅较 1~5 月收窄 3.2 个百分点。工业增速持续加快。昆明全市规模以上工业增加值同比增长 18.0%，较上年同期提高 9.5 个百分点。服务业较快增长。2018 年 1~5 月，昆明全市规模以上其他营利性服务业营业收入同比增长 20.1%。2018 年 1~6 月，商品房销售面积 813.33 万平方米，同比下降 3.5%。2018 年 6 月末，昆明全市金融机构（含外资）人民币存款余额 13,779.32 亿元，同比增长 0.7%；昆明全市金融机构（含外资）人民币贷款余额 15,490.45 亿元，同比增长 7.8%。2018 年上半年昆明全市接待游客 7231 万人次，同比增长 27.84%；实现旅游总收入 958.3 亿元，同比增长 31.77%。社会消费稳定增长。昆明全市社会消费品零售总额完成 1,266.58 亿元，同比增长 11.0%。昆明全市批发业、零售业销售额增长 16.7% 和 10.9%，住宿业、餐饮业营业额增长 9.2% 和 15.1%。财政收支质量提升。昆明全市一般公共预算收入完成 316.30 亿元，同比增长 11.7%。昆明全市一般公共预算支出完成 387.11 亿元，增长 3.3%。居民收入持续增长。上半年，昆明市

城镇和农村常住居民人均可支配收入分别为 20,408 元和 6,844 元,同比分别增长 8.4%和 9.0%。对外开放成效明显。昆明全市实现进出口总额 61.50 亿美元,同比增长 142.3%,实际利用外资 4.78 亿美元,引进市外资金 622.55 亿元。市场物价保持稳定。居民消费价格总水平累计上涨 1.0%;工业生产者出厂价格累计上涨 5.1%,购进价格累计上涨 4.5%,2018 年上半年各月价格指数总体平稳,约 6 成的行业大类出厂价格同比上涨。

三、被评估企业截至评估基准日两年又一期的简明财务状况

「云南东盟」历史年度资产负债表如下(金额单位:人民币万元):

项目/年度	2018-10-31	2017-12-31	2016-12-31
流动资产	304.57	690.99	1,386.65
非流动资产	13,422.71	13,311.64	13,394.99
其中:固定资产	29.74	42.97	62.07
在建工程	5,872.14	5,597.45	5,431.25
无形资产	7,500.54	7,650.04	7,829.44
长期待摊费用	18.69	19.56	20.61
递延所得税资产	1.62	1.62	1.62
其他非流动资产	-	-	50.00
资产合计	13,727.29	14,002.63	14,781.64
流动负债	7,526.23	7,274.45	7,423.02
非流动负债	-	-	-
负债合计	7,526.23	7,274.45	7,423.02
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
股东权益合计	6,201.06	6,728.18	7,358.62

「云南东盟」历史年度利润表如下(金额单位:人民币万元):

项目/年度	2018 年 1~10 月	2017 年	2016 年
一、营业收入	-	1.61	8.36
减:营业成本	-	-	-
营业税金及附加	117.03	141.24	141.30
销售费用	-	-	-
管理费用	355.39	409.20	460.52
财务费用	54.70	88.67	45.05
资产减值损失	-	-4.99	-
加:公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	-527.12	-632.51	-638.51
加:营业外收入	-	0.12	1.00
减:营业外支出	-	0.06	0.25
三、利润总额	-527.12	-632.44	-637.76
减:所得税费用	-	-	260.10
四、净利润	-527.12	-632.44	-897.87

注：上表数据业经审计，本次评估系在该审计基础上进行的。

四、经营性资产、溢余资产和非经营性资产

根据企业的业务性质，按照收益法模型的口径，对评估基准日的资产负债表进行调整，将资产/负债划分为：

溢余资产/溢余负债——成本法评估、非经营性资产/非经营性负债——成本法评估、经营性资产/经营性负债——收益法（自由现金流量折现法）评估。

所谓经营性资产，结合本项目的具体情况，主要指房地产销售业务。

本次评估对经营性资产采用收益法估值。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。评估人员通过对「云南东盟」的经营业务及模式进行分析后认为，下表中的资产为溢余资产。

金额单位：人民币万元

溢余资产（账面价值万元）			
资产项目	金额	负债项目	金额
在建工程—建筑安装工程费	595.02	其他应付款—深圳市海吉星投资管理股份有限公司	465.00
在建工程—未付工程款及费用	147.06	其他应付款—深圳市农产品集团股份有限公司	2,635.00
在建工程—苗木及种植养护费	237.06	其他应付款—深圳市英龙建安（集团）有限公司	2,655.00
在建工程—板房建造成本	46.46	其他应付款—深圳市农产品集团股份有限公司（结算中心）	1,200.00
其他非流动资产—待抵扣增值税	21.81		
递延所得税资产	1.62		
小计	1,049.04	小计	6,955.00
合计			-5,905.96

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。

五、被评估企业的未来经营收益预测

（一）主营业务收入与成本预测

1. 主营业务收入预测

「云南东盟」主要从事“昆明东盟国际农产品物流中心”项目的投资、建设。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物流中心”尚处于建设阶段。

对“昆明东盟国际农产品物流中心”项目而言，其主营业务收入与经营活动产生的现金流入存在时间性差异。

按照会计准则的相关规定，只有在商品房在交付客户使用时，即已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，才能确认销售商品收入。

「云南东盟」的现金流，主要为房地产项目预售/销售回收款和未来自持物业的经营收益。对房地产开发项目中可售物业的销售价格和经营收入估算，主要依据基准日的销售价格，并考虑到尽管国家采取措施对房地产价格进行控制，但长期向上的趋势不改。并且随着市场逐步成熟，在更有效的市场和政策的引导之下，房价的波动会减小，未来基本保持平稳增长的走势。

根据被评估企业提供的未来销售方案，预计本项目可销售部分确认收入的年度为 2022 年；为简化计算，对自持物业单独计算其房地产的收益价值，将其折现至评估基准日，并扣减其房地产续建成本，最后并入企业价值评估中经营性资产的评估值。

根据「云南东盟」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	机动车停车泊位	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」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 2019 年至 2022 年。预计于 2019 年 2 月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市场价格及销售收入如下：

待售物业未来各期可能实现的市场价格

金额单位：人民币元

开盘时间	分期	可售面积 (m ²)	建设项目	当期平均售价(含税)				
				2018 年 11~12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
2021/8/31	一期	9,784.04	办公楼	4,700.00	5,076.00	5,482.08	5,920.65	6,394.30

开盘时间	分期	可售面积 (m ²)	建设项目	当期平均售价(含税)				
				2018年 11~12月	2019年	2020年	2021年	2022年
2021/10/31	二、三期	7,500.00	标准厂房	4,500.00	4,860.00	5,248.80	5,668.70	6,122.20
		12,552.60	研发中心	4,700.00	5,076.00	5,482.08	5,920.65	6,394.30
			办公楼	4,700.00	5,076.00	5,482.08	5,920.65	6,394.30
		99,220.56	标准厂房	4,500.00	4,860.00	5,248.80	5,668.70	6,122.20
			研发中心	4,700.00	5,076.00	5,482.08	5,920.65	6,394.30

待售物业未来各期可能实现的销售收入如下:

金额单位:人民币万元

开盘时间	分期	可销售面积 (㎡)	建设项目	当期预收账款（含税万元）——现金流入					小计
				2018年 11~12月	2019年	2020年	2021年	2022年	
2021/8/31	一期	9,784.04	办公楼	-	-		5,792.78	-	5,792.78
		27,500.00	标准厂房	-	-		6,235.57	0,101.63	16,337.20
		12,552.60	研发中心	-	-		7,431.95	-	7,431.95
2021/10/31	二、三期	-	办公楼	-	-		-	-	-
		99,220.56	标准厂房	-	-		39,371.64	8,223.44	57,595.08
		-	研发中心	-	-		-	-	-
合计		149,057.20	-	-	-	-	28,325.07	58,831.95	28,325.07

根据「云南东盟」分期开发方案和各期交付商品房时间表,预计本项目确认收入(不含税)的年度及金额如下:

金额单位:人民币万元

交付时间	分期	可销售面积	建设项目	当期销售收入（不含税万元）					小计
				2018 年 11~12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	
2022/9/30	一期	9,784.04	办公楼					5,266.17	5,266.17
		27,500.00	标准厂房					14,852.00	14,852.00
		12,552.60	研发中心					6,756.32	6,756.32
2022/12/31	二期、三期	-	办公楼					-	-
		99,220.56	标准厂房					52,359.17	52,359.17
		-	研发中心						
合计		149,057.20						79,233.66	79,233.66

2. 主营业务成本预测

对“昆明东盟国际农产品物流中心”项目而言,其主营业务成本的确认与经营活动产生的现金流出同样存在时间性差异。

主营业务成本的确认主要与当期销售收入匹配,但经营活动的现金流出主要与房地产开发项目的施工进度相关。根据企业提供的成本预算及项目总投资,假定分期开发成本中,除前期费用和土地整治成本以外,其余建设投资均按照施工进度均匀支出(基于谨慎性原则,不考虑工程造价结算审核的延期支付),且商品房建造成本根据历史年度建筑工程造价水平。

按照「云南东盟」提供的施工进度及成本预算,未来年度「云南东盟」续建开发成本的现金流出(含税)如下表所示:

金额单位：人民币万元

类别	项目	2018 年 11~12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	小计
按业务内容划分	土地整治		3,510.81				3,510.81
	前期费用		2,088.39	-	-	-	2,088.39
	综合造价+其他费用		4,715.41	20,059.15	24,126.76	3,016.89	51,918.21
	小计		10,314.61	20,059.15	24,126.76	3,016.89	57,517.41

根据「云南东盟」分期开发方案和各期交付商品房时间表，预计本项目确认主营业务成本的年度及金额如下：

金额单位：人民币万元

交付时间	分期	当期销售成本（不含税）					小计
		2018 年 11~12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	
2022/9/30	一期					10,527.88	10,527.88
2022/12/31	二、三期					20,674.71	20,674.71
合计						31,202.58	31,202.58

（二）税金及附加预测

城市建设维护税、教育费附加的纳税基础为增值税。根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的规定，对于增值税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。

税金及附加=当期缴纳增值税×税金及附加税率

根据相关规定，当期预缴增值税按不含税售楼款的 3% 计算；当期印花税按照含税销售金额的 0.05% 计算；土地增值税根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》财税（2016）43 号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预售收入（不含税）的 3.5% 计算，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，「云南东盟」税金及附加测算金额如下：

金额单位：人民币万元

税金及附加	2018 年 11~12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	小计
城市建设维护税	-	-		74.88	279.32	354.19
教育费附加	-	-		53.48	199.51	253.00
印花税	-	-		29.42	14.16	43.58
土地增值税	-	-		1,604.51	11,542.60	13,147.11
小计	-	-		1,762.28	12,035.59	13,797.87

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

另根据财税〔2016〕36 号文相关规定，转让房地产取得的收入为不含增值税收入，《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

土地增值税汇算清缴金额为 10,770.10 万元。

（三）销售费用预测

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：人民币万元

项目	2018 年 11~12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
销售费用		-	-	2,353.28	1,133.00

（四）管理费用预测

主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理支出，其中工程建设管理费，主要按续建投资成本的一定比例取值；其他管理费用根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况预测开发建设期间的管理费用水平，预测后续建设开发过程中的管理费用。

预测未来年度的管理费用如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 11~12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
管理费用	16.00	292.11	536.24	619.70	289.32

（五）财务费用预测

「云南东盟」财务费用对企业价值的影响可忽略不计，故未来年度不做预测。

（六）营业外收支

营业外收支指企业在经营业务以外所发生的带有偶然性的、非经常发生的业务收入或支出。预测期测算不予考虑。

（七）所得税费用预测

按照现行税法规定的所得税率测算。

「云南东盟」未来各年的所得税费用测算如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 11~12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
所得税费用					7,248.39

（八）营运资金增加额预测

本报告所定义的营运资金净增加额为：

营运资金净增加额=当期营运资金-上期营运资金

被评估企业截至评估基准日流动资产为 304.57 万元，经营性流动负债扣除不能用于企业资金周转的其他应付款中的内部往来款后金额为 571.23 万元，期初营运资金余额为-266.66 万元。

企业在房地产开发、销售期间内的营运资金按付现销售费用和管理费用之和占用一个月考虑。经营期末，收回垫付的营运资金。

则未来年度「云南东盟」营运资金增加额预测如下：

金额单位：人民币万元

目	2018 年 11~12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
营运资金追加额	304.47	276.11	244.13	-288.49	-247.75

（九）当期续建投资

当期续建投资为“昆明东盟国际农产品物流中心”项目未来年度分期投资的建设成本。根据「云南东盟」提供开发建设方案，本次评估按自持物业和可售物业分别预测其当期续建投资。具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 11~12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
自持物业当期续建投资		1,887.66	6,924.70	8,328.90	1,041.47
可售物业当期续建投资		3,580.43	13,134.45	15,797.87	1,975.42
合计		5,468.09	20,059.15	24,126.76	3,016.89

注：为简化计算，对自持物业单独计算其房地产的收益价值，并扣除其当期续建投资后，将其折现至评估基准日，最后并入企业价值评估中经营性资产的评估值。

（十）企业自由现金流预测

根据上述测算过程，「云南东盟」未来年度的企业自由现金流如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 11~12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、营业收入					79,233.66
减：营业成本				-	31,202.58
营业税金及附加				1,762.28	12,035.59
销售费用				2,353.28	1,133.00
管理费用	16.00	292.11	536.24	619.70	289.32
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(亏损以“-”号填列)	-16.00	-292.11	-536.24	-4,735.26	34,573.16
加：营业外收入					
减：营业外支出					
三、利润总额	-16.00	-292.11	-536.24	-4,735.26	34,573.16
减：所得税费用					7,248.39
四、净利润	-16.00	-292.11	-536.24	-4,735.26	27,324.78
加：营业成本					31,202.58
减：营业收入					79,233.66
加：当期售楼款(含税)				58,831.95	28,325.07
减：当期续建投资(含税)		3,580.43	13,134.45	15,797.87	1,975.42
减：当期缴纳增值税				1,069.67	3,990.26
加：折旧					
摊销					
五、经营现金流	-16.00	-3,872.54	-13,670.69	37,229.15	1,653.11
减：优先股股利					
资本性支出					
营运资金追加额	304.47	276.11	244.13	-288.49	-247.75
加：新发行债务净收入					
六、股权资本净现金流	-320.47	-4,148.66	-13,914.82	37,517.64	1,900.85
七、债权人净现金流					
八、投资资本现金流(FCFF)	-320.47	-4,148.66	-13,914.82	37,517.64	1,900.85

六、折现率的估计

(一) 无风险利率 r_f 的估计

据同花顺查询的中国固定国债收益率曲线显示，于评估基准日，10 年期的国债到期收益率为 3.5086%，故选用 3.5086% 为无风险报酬率 R_f 。

(二) 市场风险溢价MRP的估计

MRP为市场风险溢价(market risk premium)。市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低(或无风险)的债券市场所得到的风险补偿。它的基本计算方法是市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。我国的资本市场属于新兴市场,其无论是在市场的发展历史、各项法规的设置、市场的成熟度和投资者的理性化方面均存在不足。这就导致了我国的资本市场经常出现较大幅度的波动,整体的市场风险溢价水平较难确定。在本次评估中,我们采用美国金融学家 Aswath Damodaran 所统计的各国家市场风险溢价水平作为参考。

Aswath Damodaran 统计的市场风险溢价包括两方面,即成熟的金融市场风险溢价(采用美国股票市场的历史风险溢价水平)加上由于国别的不同所产生的国家风险溢价(Country Risk Premium)。国家的风险溢价的确定是依据美国的权威金融分析公司 Moody's Investors Service 所统计的国家金融等级排名(long term rating)和此排名的波动程度来综合考虑一个国家的金融风险水平。

据统计,美国股票市场的历史风险溢价为 6.00%,我国的国家风险溢价为 1.05% (依据 Moody's Investors Service 最近一期对我国的主权债务评级来确定),综合的市场风险溢价水平为 7.05%。

(三) 权益的系统风险系数 β 的估计

取沪深两市房地产开发上市公司以 2016 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 31 日按周统计的市场价格,得到历史 $\beta_t = 1.3288$, 调整 $\beta_t = 1.2203$, 可比公司的无杠杆贝塔 $\beta_u = 0.7902$ 。

(四) 个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c 的估计

综合考虑到「云南东盟」在公司融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险,设公司特性风险调整系数 $r_c = 1\%$

(五) 权益资本成本 r_e 的计算

$$r_e = r_f + MRP \times \beta + r_c = 10.08\%$$

(六) 折现率 r 的计算

「云南东盟」无有息债务,故折现率为 10.08%

七、被评估企业股东全部权益价值的估算

(一) 被评估企业经营性资产价值 V_{OA} 的计算

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{n}{12}}}$$
$$= 19,559.34 \text{ 万元}$$

(二) 被评估企业溢余资产价值 V_{CO} 的计算

如前所述,被评估企业非经营性资产涉及的在建工程和其他应付款的评估方法参照资产基础法中对应的评估方法,则被评估企业非经营性资产评估值为-5,869.71万元。

(三) 被评估企业非经营性资产价值 V_{NOA} 的计算

被评估企业不存在非经营性资产。

(四) 被评估企业股东全部权益价值 V_{OE}

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} = 19,559.34 - 5,885.26 = 13,670.00 \text{ 万元 (取整)}$$

八、评估值分析

根据收益法评估结果,「华侨城实业」股东全部权益价值的评估值为13,670.00万元,较账面净资产增值7,472.69万元,增值率120.58%。

第六节 评估结论及分析

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

一、资产基础法评估结果

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	305.11	306.61	1.50	0.49
非流动资产	13,402.87	20,758.23	7,355.36	54.88
其中：固定资产	29.74	63.63	33.89	113.95
无形资产	7,500.54	14,394.81	6,894.27	91.92
在建工程	5,856.58	6,283.78	427.20	7.29
长期待摊费用	16.01	16.01	-	-
资产总计	13,707.98	21,064.84	7,356.86	53.67
流动负债	7,510.68	7,510.68	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	7,510.68	7,510.68	-	-
净 资 产	6,197.30	13,554.16	7,356.86	118.71

即：采用资产基础法评估的「云南东盟」股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为：13,554.16 万元。

二、收益法评估结果

采用收益法评估的「云南东盟」股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为 13,670.00 万元，相对于评估基准日的账面值 6,197.30 万元，增值额 7,472.70 万元，增值率 120.58%。

三、评估结果的确定

资产基础法评估结果 13,554.16 元，收益法评估结果 13,670.00 万元，收益法较资产基础法评估值差异 115.84 万元，差异率 0.85%。

“昆明东盟国际农产品物流中心”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 1,000 亩。实际项目规划用地面积 326.16 亩，即 21.74 万平方米，建筑面积 30.8 万平方米，截至评估基准日（2018 年 10 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，该项目无最新的设计、规划、销售方案，该项目未来建设存在不确定性。

经综合分析，评估师认为资产基础法的数据质量优于收益法，更能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即

「云南东盟」股东全部权益于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值为：
13,554.16 万元人民币（大写：人民币壹亿叁仟伍佰伍拾肆万壹仟陆佰元整）。

四、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「云南东盟」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。