

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020050201900014

资产评估报告名称： 深圳市果菜贸易有限公司 拟进行股权收购所涉及的 云南天露高原果蔬有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资评报字[2019]第011号

资产评估机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 石永刚(资产评估师)、刘俊(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



深圳市果菜贸易有限公司

拟进行股权收购所涉及的

云南天露高原果蔬有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

鹏信资评报字[2019]第 011 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2018 年 11 月 30 日

评估报告日: 2019 年 1 月 28 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼

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

电话 (Tel) : +86755-8240 6288

传真 (Fax) : +86755-8242 0222

直线 (Dir) : +86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) : 518026



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	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	12
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程 and 情况	20
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	24
十二、 评估报告使用限制说明	26
十三、 评估报告日	26
评估报告附件	28

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。



深圳市果菜贸易有限公司
拟进行股权收购所涉及的
云南天露高原果蔬有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2019]第 011 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果菜贸易有限公司（以下简称「果菜贸易」）的委托，就「果菜贸易」拟进行股权收购所涉及的云南天露高原果蔬有限公司（以下简称「云南天露」）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：「果菜贸易」拟进行股权收购，为此，「果菜贸易」委托本公司对「云南天露」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「云南天露」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「云南天露」申报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 11 月 30 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「云南天露」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「云南天露」股东全部权益于评估基准日的评估值为：3,551.67 万元人民币。

2. 采用收益法评估的「云南天露」股东全部权益于评估基准日的评估值为：3,760.00 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：「云南天露」股东全部权益价值于评估基准日 2018 年 11 月 30 日的市场价值为：3,551.67 万元人民币（大写：人民币叁仟伍佰伍拾壹万陆仟柒佰元整）。

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 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日）有效。



深圳市果菜贸易有限公司
拟进行股权收购所涉及的
云南天露高原果蔬有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2019]第 011 号

深圳市果菜贸易有限公司：

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天露高原果蔬有限公司股东全部权益于 2018 年 11 月 30 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	深圳市果菜贸易有限公司（简称「果菜贸易」）
法定代表人	余更荣
注册资本	人民币 13,000 万元
公司注册地址	深圳市罗湖区深南东路 123 号百货广场大厦西座九楼
统一社会信用代码	91440300192173351G
公司成立日期	1982 年 8 月 20 日
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般经营项目：新鲜蔬菜、干鲜果品、副食品、肉类、禽产品、水产品、干货、冻品、针纺织品、百货、电子产品、家用电器、日用杂品、工艺美术品、珍珠、建筑材料、金属材料、陶瓷制品、饲料、饲料添加剂、化工产品（不含危险化学品）、植物生长调节剂的销售；蔬菜、花卉种子或种苗的批发、零售；化肥、农药、农膜（只限果菜生产用）的零售；农机设备、干冷仓库的租赁；豆类、油料、薯类、蔬菜、食用菌、园艺作物、花卉、中药材、水果的种植（仅限分公司经营、执照另行申办）；兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；自有物业租赁；信息咨询（不含金融、保险、证券和银行业务及其他限制项目）；农业科学研究与试验发展，相关技术开发、转让、咨询、检测、推广、培训服务；昆虫诱捕器及诱芯的销售；病虫害防治；国内贸易、从事货物及技术的进出口业务；佣金代理（拍卖除外）；摄影服务；仓储服务（不含危险化学品）；包装服务；设计、制作代理、发布广告；会议及展览服务；计算机网络技术开发；软件开发；软件设计。许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：罐头食品；预包装食品批发；批发、零售；粮油制品、保健食品、奶制品、茶叶、饮料、调味剂、酒类批发。
经营期限	1982 年 8 月 20 日至 2032 年 6 月 10 日



(二) 被评估企业概况

1. 被评估企业简明工商信息

公司名称	云南天露高原果蔬有限公司（简称「云南天露」）
法定代表人	余更荣
注册资本	人民币 8,100.00 万元
公司注册地址	云南省红河州泸西县中枢镇太阳坡
办公地址	云南省红河州泸西县中枢镇太阳坡
统一社会信用代码	915325270698151443
有限公司成立日期	2013 年 05 月 08 日
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	果蔬种植、蔬菜初加工；农副产品技术咨询、开发及销售；包装物、化肥、农膜及农机具购销；货物进出口、技术进出口；国内贸易；基地开发、市场开发、建设及管理；中草药批发销售（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	2013 年 05 月 08 日至 2043 年 05 月 08 日

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

(1) 「云南天露」于 2013 年 5 月 8 日设立时的股权结构

2013 年 5 月 8 日，「云南天露」经泸西县市场监督管理局登记成立，由红河帮达实业有限公司和自然人赵家清共同出资人民币 118 万元设立。其中红河帮达实业有限公司出资 68 万元，占注册资本总额的 57.63%；赵家清出资 50 万元，占注册资本总额的 42.37%。该等注册资本业经蒙自赢洲会计师事务所审验，并出具蒙赢会所验字[2013]第 145 号验资报告验证。

「云南天露」设立时的股东出资额和出资比例（股权结构）如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	红河帮达实业有限公司	68.00	57.63%
2	赵家清	50.00	42.37%
	合计	118.00	100.00%

(2) 2013 年 7 月 28 日，第一次股权转让及增资

1) 2013 年 7 月 28 日，经「云南天露」股东会决议和相关《股权转让协议》，红河帮达实业有限公司将持有「云南天露」28%和 3.63%的股权分别转让给深圳市果菜贸易有限公司和深圳市绿园农业开发有限公司；赵家清将持有「云南天露」22.37%和 20%股权分别转让给深圳市绿园农业开发有限公司和深圳市乡土投资有限公司。

经此次股权转让后，「云南天露」股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市果菜贸易有限公司	33.04	28%
2	红河帮达实业有限公司	30.68	26%
3	深圳市绿园农业开发有限公司	30.68	26%



序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
4	深圳市乡土投资有限公司	23.60	20%
	合计	118.00	100.00%

2) 同意公司增加注册资本, 由原人民币 118 万元增加至 1,000 万元。新增注册资本 882 万元由深圳市果菜贸易有限公司、红河帮达实业有限公司、深圳市绿园农业开发有限公司、深圳市乡土投资有限公司按上述股权受让后的持股比例出资, 并办理了工商登记变更。

经此次增资扩股后, 「云南天露」股权结构如下表所示:

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市果菜贸易有限公司	280.00	28%
2	红河帮达实业有限公司	260.00	26%
3	深圳市绿园农业开发有限公司	260.00	26%
4	深圳市乡土投资有限公司	200.00	20%
	合计	1,000.00	100.00%

(3) 2014 年 11 月 24 日, 第二次增资

2014 年 11 月 24 日, 经「云南天露」股东会决议, 同意公司注册资本由原人民币 1,000 万元增加至 3,000 万元。新增注册资本 2,000 万元由原股东按持股比例出资, 并办理了工商登记变更。

经此次增资扩股后, 「云南天露」股权结构如下表所示:

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市果菜贸易有限公司	840.00	28%
2	红河帮达实业有限公司	780.00	26%
3	深圳市绿园农业开发有限公司	780.00	26%
4	深圳市乡土投资有限公司	600.00	20%
	合计	3,000.00	100.00%

(4) 2017 年 1 月 23 日, 第三次增资

2017 年 1 月 23 日, 经「云南天露」股东会决议, 同意公司注册资本由原人民币 3,000 万元增加至 8,100 万元。新增注册资本 5,100 万元由新增股东中国农发重点建设基金有限公司以出资, 并办理了工商登记变更。

经此次增资扩股后, 「云南天露」股权结构如下表所示:

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市果菜贸易有限公司	840.00	10.37%
2	红河帮达实业有限公司	780.00	9.63%
3	深圳市绿园农业开发有限公司	780.00	9.63%
4	深圳市乡土投资有限公司	600.00	7.41%
5	中国农发重点建设基金有限公司	5,100.00	62.96%
	合计	8,100.00	100.00%

(5) 「云南天露」于评估基准日 2018 年 11 月 30 日的股权结构

「云南天露」于评估基准日 2018 年 11 月 30 日经泸西县市场监督管理局登记的股权结构与上表相同。

根据 2016 年 6 月 6 日中国农发重点建设基金有限公司、深圳市果菜贸易有限公司、泸西县人民政府以及「云南天露」签订的投资协议：中国农发重点建设基金有限公司以货币增资「云南天露」形式提供人民币借款 5,100.00 万元，用于云南省红河州泸西县滇东南农产品集散交易与物流中心建设项目；「云南天露」负责运用此借款进行项目建设，项目建设期为 2016 年 6 月至 2017 年 1 月；项目建设期届满后，通过「云南天露」减少注册资本的方式由中国农发重点建设基金有限公司收回资本金。中国农发重点建设基金有限公司项目投资期为项目完工日起 9.67 年，项目年投资收益为 1.2%，以投资完成日起算。

按上述方式计算，「云南天露」于评估基准日 2018 年 11 月 30 日股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市果菜贸易有限公司	840.00	28%
2	红河帮达实业有限公司	780.00	26%
3	深圳市绿园农业开发有限公司	780.00	26%
4	深圳市乡土投资有限公司	600.00	20%
	合计	3,000.00	100.00%

3. 评估企业控股及参股公司情况

截至评估基准日，「云南天露」拥有 4 家控股子公司和 1 家参股公司，具体情况如下：

序号	公司名称	公司简称	级次	设立时间	注册资本（万元）	持股比例	子公司类型
1	红河肥当家农资有限公司	「肥当家」	一级	2014 年 07 月 03 日	50.00	30%	有限责任公司
2	云南天露包装制品有限公司	「天露包装」	一级	2015 年 01 月 26 日	1,000.00	40%	有限责任公司
3	泸西县阿味种养殖农民专业合作社	「阿味合作社」	一级	2014 年 12 月 26 日	118.00	32.88%	农民专业合作社
4	泸西县桃园果蔬产销农民专业合作社	「桃园合作社」	一级	2014 年 12 月 26 日	108.00	27.78%	农民专业合作社
5	云南天露高原茶业有限公司	「天露茶业」	一级	2015 年 12 月 08 日	100.00	100%	有限责任公司

(1) 云南天露包装制品有限公司

公司名称	云南天露包装制品有限公司（简称「天露包装」）
法定代表人	余更荣
注册资本	1,000.00 万人民币
实收资本	770.00 万人民币
公司注册地	云南省红河州泸西县中枢镇太阳坡
统一社会信用代码	91532527329272108E
成立日期	2015 年 01 月 26 日
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）



经营范围	包装箱销售；果蔬冷藏服务。（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）。
股权结构	「云南天露」持有其 40%的股权，出资额占实收资本比例为 52%。

（2）泸西县阿味种养殖农民专业合作社

公司名称	泸西县阿味种养殖农民专业合作社（简称「阿味合作社」）
法定代表人	马小九
注册资本	118.00 万人民币
公司注册地	泸西县白水镇红杏村委会
统一社会信用代码	93532527329150848K
成立日期	2014 年 12 月 26 日
企业类型	农民专业合作社
经营范围	果蔬种植、畜禽养殖及销售；为本社成员做好产前、产中、产后的各项服务，提供种植养殖技术培训，技术交流和信息咨询服务（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）
股权结构	「云南天露」持有其 32.88%的股权

（3）泸西县桃园果蔬产销农民专业合作社

公司名称	泸西县桃园果蔬产销农民专业合作社（简称「桃园合作社」）
法定代表人	马波
注册资本	108.00 万人民币
公司注册地	泸西县白水镇桃园村民委员会
统一社会信用代码	9353252732915075X0
成立日期	2014 年 12 月 26 日
企业类型	农民专业合作社
经营范围	果蔬种植及销售；为本社成员提供种植技术培训、技术交流和信息咨询服务（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）
股权结构	「云南天露」持有其 27.78%的股权

（4）云南天露高原茶业有限公司

公司名称	云南天露高原茶业有限公司（简称「天露茶业」）
法定代表人	余更荣
注册资本	100.00 万人民币
公司注册地	云南省红河哈尼族彝族自治州泸西县太阳坡滇东农产品交易中心
统一社会信用代码	91532527MA6K3QTP2P
成立日期	2015 年 12 月 08 日
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	茶叶、农副产品购销。（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）
股权结构	「云南天露」持有 100%的股权

（5）红河肥当家农资有限公司

公司名称	红河肥当家农资有限公司（简称「肥当家」）
------	----------------------



法定代表人	赵家清
注册资本	50.00 万人民币
公司注册地	云南省红河州泸西县中枢镇太阳坡
统一社会信用代码	91532527309570642H
成立日期	2014 年 07 月 03 日
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
经营范围	化肥、生物有机肥、生物喷淋肥、微生物肥料、复合微生物肥料、复合（混）肥料、叶面肥料、营养液、植物生长调节剂、喷滴灌管道、管材、遮阴网、农产品（仅限农产品初级）加工、销售；农机器具、农用机械的销售和维修；水电工程安装施工；种养殖技术及新品种的研发；农林开发及林业种植；农业信息咨询服务部；农用交易市场的投资与开发；对观光旅游的开发。（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）。
股权结构	「云南天露」持有 30% 的股权

注：「云南天露」上述长期投资单位「天露包装」、「阿味合作社」与「桃园合作社」自成立至评估基准日期间均未开展经营业务；全资子公司「天露茶业」未注资且未开展经营活动；参股子公司「肥当家」正在办理公司工商注销手续。

4. 被评估企业主要产品及服务

「云南天露」的主要经营业务为蔬菜种植基地开发、市场开发、建设及管理。主要收入来源于蔬菜种植基地租赁收入和农副产品交易市场租赁收入。

5. 被评估企业截至评估基准日两年又一期的简明财务状况

「云南天露」历史年度资产负债表（母公司报表）如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2018 年 11 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	1,088.14	2,109.05	5,596.03
非流动资产	19,693.47	19,218.57	15,853.38
其中：长期股权投资	484.09	487.82	663.80
投资性房地产	2,242.88	2,325.34	-
固定资产	9,435.84	7,653.39	3,260.56
在建工程	2,439.63	3,724.50	6,680.40
生产性生物资产	16.31	-	-
无形资产	4,110.70	4,196.43	5,202.22
长期待摊费用	164.02	31.11	46.39
其他非流动资产	800.00	800.00	-
资产合计	20,781.61	21,327.62	21,449.41
流动负债	8,292.63	6,680.43	6,498.53
非流动负债	11,041.10	12,571.52	7,100.00
负债合计	19,333.73	19,251.96	13,598.53
实收资本	3,000.00	3,000.00	8,100.00
股东权益合计	1,447.89	2,075.66	7,850.89



「云南天露」历史年度利润表（母公司报表）如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2018 年 1~11 月	2017 年	2016 年
一、营业收入	2,632.53	3,159.70	2,336.42
减：营业成本	2,297.44	2,509.45	1,812.35
营业税金及附加	6.71	11.89	0.50
销售费用	10.47	29.84	70.57
管理费用	494.78	402.88	476.27
财务费用	442.34	361.74	-0.12
资产减值损失	19.89	6.96	0.46
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-3.73	-0.89	-
资产处置收益	-4.76	-	-
其他收益	24.77	31.83	-
二、营业利润	-622.81	-132.12	-23.62
加：营业外收入	1.12	4.30	86.28
减：营业外支出	6.08	1.27	101.04
三、利润总额	-627.78	-129.08	-38.38
减：所得税费用	-	0.19	-
四、净利润	-627.78	-129.27	-38.38

注：上表 2017 年和 2018 年数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的大华核字[2019]010178 号《云南天露高原果蔬有限公司清产核资专项审计报告》，包含合营单位泸西第一洗葱厂及制冰厂名下核算的资产账面价值按照「云南天露」投资比例计算的分摊额。本次评估系在该审计基础上进行的。

6. 委托人和被评估企业之间的关系

委托人是被评估企业的收购对象。

（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

「果菜贸易」拟进行股权收购，为此，「果菜贸易」委托本公司对「云南天露」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「云南天露」的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为「云南天露」申报的于评估基准日的全部资产及相关负债。「云南天露」申报的账面资产总额 20,757.68 万元、账面负债总额 19,309.80 万元、账面净资产总额 1,447.89 万元。「云南天露」申报的简明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	10,416,931.46	流动负债	82,686,992.14
非流动资产	197,159,901.49	非流动负债	110,410,983.93
其中：长期股权投资	4,840,913.40	负债总计	193,097,976.07
投资性房地产	22,428,775.21		
固定资产	93,414,635.67		
在建工程	24,396,257.45		
生产性生物资产	163,082.15		
无形资产	41,106,980.75		
长期待摊费用	1,640,248.58		
其他非流动资产	9,169,008.28	净 资 产	14,478,856.88
资产总计	207,576,832.95		

上述资产与负债数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华核字[2019]010178 号《云南天露高原果蔬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

「云南天露」申报的主要资产包括存货、投资性房地产、房屋建筑物、构筑物、设备类资产、在建工程、生产性生物资产和土地使用权。

1. 土地使用权的法律权属情况和基本状况

本次评估范围内的土地使用权共 4 宗，均为「云南天露」名下交易中心项目一期建设用地，其法律权属情况和基本状况分别下表所示：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	年期	面积 (m ²)
泸国用(2014)第 000622 号	GLX(2013)-27 号	泸西县中枢镇桃笑村委会上村村民小组	2013/12/20	其他商服用地	40	33,601.02
云(2018)泸西县不动产权第 0002667 号	GLX(2015)-01 号	泸西县中枢镇太阳坡	2015/4/15	其他商服用地	40	10,928.35
泸西县(2018)用字第 31 号	GLX(2015)-06 号	泸西县中枢镇太阳坡	2016/7/30	其他商服用地	40	5,712.79
云(2018)泸西县不动产权第 0002536 号	GLX(2016)-09 号	泸西县中枢镇太阳坡	2016/7/30	其他商服用地	40	9,420.87
合 计						59,666.03

截至评估基准日，泸国用(2014)第 000622 号土地使用权已抵押。

2. 投资性房地产的法律权属情况和基本状况

「云南天露」申报的投资性房地产位于云南省红河哈尼族彝族自治州泸西县中枢镇太阳坡「云南天露」名下交易中心一期项目建设用地之上，包括交易中心一期项目 1~9 区及零售区商铺，建筑面积合计 10,927.45 m²，建筑特征主要为钢结构，外墙及屋顶彩钢板，卷帘门，混凝土地面。

该等投资性房地产主要用于租赁经营，截至评估基准日的租赁情况如下表所示：

区域	经营类型	面积 (m ²)	商铺间数	配套及自用	出租间数	出租率
1 区	水果批发	1,404.00	26	0	26	100.00%
2 区	冻品批发	810.00	15	0	15	100.00%
2N 区	百货	86.00	4	0	4	100.00%
3 区	土豆批发	780.50	19	0	19	100.00%
4 区	物流业务	674.00	13	0	10	76.92%
5A 区	副食、水果	1,359.00	39	0	39	100.00%
5B 区	副食、蔬菜	1,368.00	37	0	37	100.00%
5C 区	餐饮小吃	189.00	21	0	21	100.00%
6A 区	干货百货	1,365.00	29	0	29	100.00%
6B 区	干货百货	1,347.50	29	0	29	100.00%
7 区	干货百货	567.00	14	0	12	85.71%
8 区	餐饮小吃	84.00	2	0	2	100.00%
零售区		153.00	17	0	15	88.24%

其中：9 区为交易中心一期地面停车位。原作为临时摊位对外出租，截至评估基准日该项业务已停止。

交易中心一期项目 1~9 区及零售区商铺所占用的宗地共 3 宗，分别取得了泸国用（2014）第 000622 号和泸西县（2018）用字第 31 号《国有土地使用权证》、云（2018）泸西县不动产权第 0002667 号《不动产权证书》，土地面积合计 50,245.16 m²，土地性质为其他商服用地。申报的投资性房地产一固白育苗厂，所占用宗地系通过租赁方式取得。

截至评估基准日，「云南天露」申报的投资性房地产尚未办理产权登记。

3. 房屋建筑物的法律权属情况和基本状况

「云南天露」申报的房屋建筑物包括：位于云南省红河哈尼族彝族自治州泸西县中枢镇太阳坡「云南天露」名下交易中心一期的宿舍、冷库、仓库以及办公楼、交易中心 4 栋，建筑面积合计 16,210.82 m²；位于云南省红河哈尼族彝族自治州泸西县金马镇的井不干冷库，建筑面积 509.00 m²。其中：交易中心一期宿舍、冷库、仓库、井不干冷库为钢结构、外墙及屋顶为彩钢板，混凝土地面；办公楼、交易中心 4 栋为框架结构、外墙抹灰、内墙乳胶漆、地面铺设花岗岩。

「云南天露」申报的房屋建筑物所占用的土地使用权涉及两宗建设用地，分别取得了泸国用（2014）第 000622 号《国有土地使用权证》和云（2018）泸西县不动产权第 0002536 号《不动产权证书》，土地面积合计 43,024.89 m²，土地性质为其他商服用地。

截至评估基准日,「云南天露」申报的房屋建筑物尚未办理产权登记。

4. 构筑物的法律权属情况和基本状况

「云南天露」申报的构筑物主要指位于云南省红河哈尼族彝族自治州泸西县固白、桃园卫民、挨来、民主、白水、巨木等村民委员会的蔬菜种植基地中的喷灌系统和狮头鹅养殖基地项目中的配套设施。

截至评估基准日,「云南天露」申报的构筑物未办理产权登记。

5. 在建工程的法律权属情况和基本状况

「云南天露」申报的在建工程主要为交易中心市场二期项目、民主基地水电工程、路面硬化工程、井不干冷库工程、交易中心一期5栋工程等。

其中交易中心一期5栋工程于2016年7月开工,建筑面积9,924.36 m²,截至评估基准日工程尚未完工。

6. 主要设备的相关情况

申报的机器设备共68项,包括空压机、潜水泵、变压器、起重机、地磅称等,机器设备的购置年限集中在2014~2018年期间。

申报的办公设备共66项,主要是电脑、打印机、彩电、保险箱、投影仪、空调等办公用设备及办公家具,设备购置年限集中在2014~2018年期间。现场勘查时,6台打印机处于待报废状态。

申报的运输设备共11项,包括北京现代ix35汽车1辆、江淮商务车1辆、福瑞达面包车1辆、长安金牛星面包车1辆、洒水车1辆、叉车1辆、摩托车5辆,运输设备的购置年限集中在2014~2016年期间。

除另有说明外,现场勘察时设备资产的使用情况未见异常。

「云南天露」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》等产权证明文件的复印件。

7. 生产性生物资产的相关情况

「云南天露」申报的生产性生物资产为2017年8月购入的狮头鹅种鹅,目前用于孵化饲养试验。

8. 存货的相关情况

「云南天露」申报的存货分为原材料和产成品(库存商品),除库龄较长的种子、农药和肥料外,均为生产经营所需的正常储备。

「云南天露」已提供了与被评估资产相关的存货盘点表、购置合同、付款凭证等产权证明文件的复印件。

（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：「云南天露」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：「云南天露」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 11 月 30 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/P2018-A295）。

2. 深圳市果菜贸易有限公司经营领导班子会议纪要。

（二）法律依据

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

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

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

4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布）。

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

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

年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 第 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 第 666 号发布）。

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

8.其他相关法律、法规和规范性文件。

（三） 准则依据

- 1.《资产评估准则—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、重要设备购置合同和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. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华核字[2019]010178号《云南天露高原果蔬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和资产基础法。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以及「云南天露」的经营情况等分析,「云南天露」目前运行正常,其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定,相关收益的历史数据能够获取,在一定的假设条件下,「云南天露」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。

「云南天露」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:

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

(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; 外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

(2) 应收款项: 包括应收账款、预付款项和其他应收款。

对应收账款、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了形成的原因, 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) 存货: 包括原材料和产成品(库存商品)。

对于存货, 本公司根据企业提供的存货清单, 核实有关购置发票、会计凭证以及相关合同, 了解了存货的保管、内部控制制度。

对近期购入的原材料, 账面单价与市场价接近, 以核实后的账面值确认评估值; 对于产成品(库存商品), 以核实后的账面值确认评估值; 对于库龄较长的原材料中已过期的种子、农药和肥料等以可变现净值确定评估值; 存货跌价准备评估为零。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资

对正在办理工商注销的红河肥当家农资有限公司, 按审计后的账面值保留。

对云南天露包装制品有限公司, 采用同一评估基准日对被投资单位进行企业价值评估, 以被投资单位评估后的股东全部权益乘以「云南天露」工商登记的持股比例(40%)确定长期股权投资的评估价值。

对企业性质为农民专业合作社的长期股权投资(涉及「阿味合作社」和「桃园合作社」), 按照农民专业合作社章程中约定的成员权益份额, 即以相应成员账户中记载的出资额和公积金份额, 以及专业合作社接受国家财政直接补助和其他人捐赠形成的财产平均量化到成员的份额, 计算长期股权投资的评估价值。

对「云南天露」全资设立的云南天露高原茶业有限公司, 鉴于股东尚未履行出资义务, 「天露茶业」未开展经营活动且未形成相关资产及负债, 本次对该项长期股权投资评估值为零。

(2) 投资性房地产

投资性房地产视项目具体情况，采用成本法或收益法评估。其中：

对申报的交易中心一期项目 1~9 区及零售区商铺采用收益法评估。

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计被评估房地产未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。

净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

租赁收入指有效毛租金收入。有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入；维修费、管理费、保险费和有关税费参照估价时点市场上类似房地产的一般费用水平确定。

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/M²）

A 为每单位出租面积的年纯收益

r 为出租物业的折现率

t 为预期的收益年限

对申报的固白育苗工厂采用成本法评估，其评估值计算公式如下：

房屋建筑物的评估值=该项房屋建筑物的重置价值×综合成新率

房屋建筑物的重置价值=前期费用+建筑安装综合造价+其他费用+资金成本

房屋建筑物的综合成新率=现场勘察打分成新率×60%+理论成新率×40%

现场观察打分成新率是通过现场观察被评估房屋的结构、装修和设备，并对结构进行评分，各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率，即：

现场勘察打分成新率=结构部分评分×权重+装修部分评分×权重+设备部分评分×权重

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

(3) 固定资产—房屋建筑物及构筑物

房屋建筑物及构筑物视项目的具体情况，采用成本法或收益法评估。成本法、收益法的计算公式参照前述投资性房地产评估中的相关内容。

采用成本法评估时，对非主要房屋建筑物或不便采用打分法估算的构筑物，成新率按理论成新率估计。

(4) 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：

某项设备的评估值=该设备的重置价值×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

通用运输设备的重置价值=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。

(5) 在建工程

申报的在建工程均为土建工程。对其中购建时间距评估基准日较为接近的建设项目，按核实后的账面值作为评估值；对于交易中心一期5栋工程未出租部分采用收益法评估，并扣减未付工程款；对于交易中心一期5栋工程中已签署长期租约的部分，按照租赁期内实际已收款项（其他非流动负债）扣税后计算评估值。

(6) 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，以经核实后的账面摊余价值确定评估值，或视其他相关资产的评估情况在本科目内评估值为零。

3. 各类负债

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

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

式 7-3 中： V_{OA} ——表示评估基准日经营性资产价值

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

F_n ——表示预测期末年即第*n*年预计的自由现金流量

r ——表示折现率

n ——表示预测期

i ——表示预测期第*i*年

g ——表示永续期（自预测期结束后即第*n*+1年起至永续年）各年的自由现金流量预计的年平均增长率

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同期商业贷款利率。

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「云南天露」的资产规模、经营模式、农产品市场的交易量、服务特点、市场的区位交通条件、辐射范

围以及市场竞争等因素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，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

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。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。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 V_{IBD} ：采用成本法评估。

（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（根据资产类型而定）的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算并形成评估结论

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「云南天露」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「云南天露」于评估基准日 2018 年 11 月 30 日的评估结论如下：

总资产账面价值 20,757.68 万元，评估值 22,415.91 万元，评估增值 1,658.23 万元，增值率 7.99%；总负债账面价值 19,309.80 万元，评估值 18,864.24 万元，评估增值 -445.56 万元，增值率 -2.31 %；净资产账面价值 1,447.89 万元，评估值 3,551.67 万元，评估增值 2,103.78 万元，增值率 145.30%。评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,041.69	1,053.17	11.48	1.10
非流动资产	19,715.99	21,362.74	1,646.75	8.35
其中：长期股权投资	484.09	392.12	-91.97	-19.00
投资性房地产	2,242.88	3,955.87	1,712.99	76.37
固定资产	9,341.46	12,910.65	3,569.19	38.21
无形资产	4,110.70	-	-4,110.70	-100.00
在建工程	2,439.63	3,131.87	692.24	28.37
长期待摊费用	164.02	39.02	-125.00	-76.21
其他非流动资产	916.90	916.90	-	-
资产总计	20,757.68	22,415.91	1,658.23	7.99
流动负债	8,268.70	8,268.70	-	-
非流动负债	11,041.10	10,595.54	-445.56	-4.04
负债总计	19,309.80	18,864.24	-445.56	-2.31
净 资 产	1,447.89	3,551.67	2,103.78	145.30

即：采用资产基础法评估的「云南天露」股东全部权益于评估基准日 2018 年 11 月 30 日的市场价值为：3,551.67 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：账面上计提的应收款项的坏账准备评估为零；
2. 长期投资的减值：控股子公司评估值低于按权益法确认的账面值；
3. 设备评估减值：主要系机器设备——冷库、制冰池、真空预冷机系统安装的评估值在房屋建筑物评估值中考虑；
4. 投资性房地产增值：采用收益法评估时，考虑了投资性房地产预期市场租金的增长；
5. 房屋建筑物评估增值：采用成本法评估时，房屋建筑物及构筑物的建造成本较资产购建时有所提高，导致重置价值较账面原值有所增长，房屋建筑物及构筑物的会计折旧年限短于评估中考虑的经济使用年限；采用收益法评估时，考虑了房屋建筑物预期市场租金的增长；

6.在建工程评估增值：与房屋建筑物评估增值原因相同；

7.长期待摊费用评估减值：冷库维修费已在相应资产的评估值中考虑；

8.其他非流动负债的减值：对无需支付的政府补贴按未来结转营业外收入时所需承担的企业所得税计算评估值。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估的「云南天露」股东全部权益于评估基准日 2018 年 11 月 30 日的市场价值为 3,760.00 万元，相对于评估基准日的账面值 1,447.89 万元，增减值 2,312.11 万元，增值率 159.69%。

（三）评估结果的确定

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

鉴于本次评估目的，考虑不同评估方法使用的数据数量和质量等因素，我们认为资产基础法评估的途径能够客观、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：「云南天露」股东全部权益于评估基准日 2018 年 11 月 30 日的市场价值为：3,551.67 万元人民币（大写：人民币叁仟伍佰伍拾壹万陆仟柒佰元整）。

本次评估「云南天露」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）。

（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，除申报的房屋建筑物及地上构筑物未办理产权登记外，其余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，但不评估对象的法律权属任何形式的保证。

（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存货、设备、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「云南天露」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。

2. 根据「云南天露」提供的相关资料，其名下泸国用（2014）第 000622 号《国有土地使用权证》所涉及的土地使用权，已抵押给中国农业发展银行泸西县支行，取得贷款 8,000 万元人民币，抵押期限为 2015 年 3 月 27 日至 2020 年 3 月 26 日。评估基准日该笔借款的账面余额为 3,000 万元人民币。本次评估未考虑该抵押事项可能对评估结果的影响。

3. 采用收益法评估时，有关「云南天露」未来盈利预测的数据主要由「云南天露」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「云南天露」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「云南天露」盈利预测的利用，不是对「云南天露」未来盈利能力的保证。

4. 本次评估对「云南天露」之长期股权投资「天露包装」采用资产基础法评估时，按「天露包装」评估后的股东全部权益乘以「云南天露」工商登记的持股比例（40%）计算该长期股权投资的评估值。截至评估基准日，「云南天露」实缴出资额 400 万，占公司实收注册资本 770 万的 52%。

5. 本公司注意到：「云南天露」于评估基准日经泸西县市场监督管理局登记的注册资为人民币 8,100 万元。根据 2016 年 6 月 6 日中国农发重点建设基金有限公司、深圳市果菜贸易有限公司、泸西县人民政府以及「云南天露」签订的投资协议：中国农发重点建设基金有限公司以货币增资「云南天露」形式提供人民币借款 5,100.00 万元，用于云南省红河州泸西县滇东南农产品集散交易与物流中心建



设项目；「云南天露」负责运用此借款进行项目建设，项目建设期为 2016 年 6 月至 2017 年 1 月；项目建设期届满后，通过「云南天露」减少注册资本的方式由中国农发重点建设基金有限公司收回资本金。中国农发重点建设基金有限公司项目投资期为项目完工日起 9.67 年，项目年投资收益为 1.2%，以投资完成日起算。按上述方式计算，则「云南天露」于评估基准日的注册资本为人民币 3,000 万元。

本次评估，根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华核字[2019]010178 号《云南天露高原果蔬有限公司清产核资专项审计报告》，对「云南天露」的注册资本按人民币 3,000 万元的口径估算。

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、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

本公司资产评估师石永刚、刘俊于 2019 年 1 月 28 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:

王永刚



二〇一九年一月二十八日

资产评估师:

刘俊





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：被评估企业于评估基日专项审计报告；
- 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；



附件一：与评估目的相对应的经济行为文件

深圳市果菜贸易有限公司经营领导班子会议纪要



时间：2018年12月4日 15点30分

地点：果菜公司会议室

主持：董事长兼总经理余更荣

出席：党委书记兼常务副总经理赵绪萍，党委副书记兼纪委书记潘秀玲，副总经理张伟林，副总经理陈思，副总经理刘志道，财务总监彭秀华，总经理助理马发正

列席：深港通公司经理黄志忠，总办主任杨昉，工程部经理李重甲

记录：总经理办公室主任杨昉

一、略

二、略

三、略

四、略

五、略

六、略

七、略

八、略

九、 审议对天露公司股份增持的事宜

经与会领导讨论决定，同意果菜对天露的股份由 28% 增持至 60%，并成立工作小组，按照总公司对股份增持的授权流程及要求准备相关资料并上报审批。

十、 略

十一、 略



附件二：被评估企业于评估基准日专项审计报告

云南天露高原果蔬有限公司

清产核资专项审计报告

大华核字[2019]010178 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

云南天露高原果蔬有限公司

清产核资专项审计报告

(截止 2018 年 11 月 30 日)

目 录	页 次
一、 清产核资专项审计报告	1-32
二、 附件	
1、 资产负债表	1-2
2、 利润表	3
3、 主要清产核资明细表	4-49



云南天露高原果蔬有限公司 清产核资专项审计报告

大华核字[2019]010178 号

深圳市果菜贸易有限公司：

我们接受贵公司委托，对云南天露高原果蔬有限公司（以下简称“云南天露公司”或“公司”）以 2018 年 11 月 30 日为基准日的清产核资相关资料进行了专项审计。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，对云南天露公司截止 2018 年 11 月 30 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云南天露公司重组事宜。

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，我们结合贵公司的实际情况，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贵公司管理层的责任。由于注册会计师的工作是采取事后重点抽查的方法，加上贵公司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予发现的情况，因此，审计责任并不能替代、减轻或免除贵公司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。由于注册会计师的工作是采取事后重点抽查的方法，加上云南天露公司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予发现的情况，因此，清产核资责任并不能替代、减轻或免除贵公司的会计责任。

五、公司基本情况

(一) 公司注册地址及注册信息

云南天露公司于 2013 年 5 月由深圳市果菜贸易有限公司、红河帮达实业有限公司、深圳市绿园农业开发有限公司、深圳市乡土投资有限公司共同组建，现持有统一社会信用代码为 915325270698151443 的营业执照。截止 2018 年 11 月 30 日，公司注册资本为人民币 3,000.00 万元。

法定代表人：余更荣

公司注册地址：云南省红河州泸西县中枢镇太阳坡

(二) 经营范围

果蔬种植、蔬菜初加工；农副产品技术咨询、开发及销售；包装物、化肥、农膜及农机具购销；货物进出口、技术进出口；国内贸易；基地开发、市场开发、建设及管理；中草药批发销售（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）

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) 清产核资基准日

本报告的清产核资基准日为 2018 年 11 月 30 日。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四)合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

公司确认共同经营中利益份额中与公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，公司全额确认该损失。

公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，公司按承担的份额确认该部分损失。

公司对共同经营不享有共同控制, 如果公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的, 仍按上述原则进行会计处理, 否则, 应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(五) 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。

(六) 应收款项

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: 金额在 100.00 万元以上(含)。

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
关联方组合	对该组合单独进行减值测试, 如有客观证据表明发生了减值, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账。如经测试未发生减值, 不计提坏账准备	关联单位之间形成的应收款项
备用金组合	不计提坏账准备	根据业务性质, 认定无信用风险, 主要为员工备用金
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项, 公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计, 参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

(2) 组合中采用账龄分析法计提坏账准备的计提方法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	0.5	0.5
1—2 年	7	7
2—3 年	10	10
3—5 年	80	80

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
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。

(七) 存货

1. 存货的分类

存货是指公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、产成品（库存商品）等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品及包装物均采用一次转销法摊销。

(八) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和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长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，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长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。公司与联营企业、合营企

业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。

公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,经过上述处理,按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的,按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的,公司在扣除未确认的亏损分担额后,按与上述相反的顺序处理,减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后,恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资,因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额,调整长期股权投资的账面价值,并计入当期营业外收入。

公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资,或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资,因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,在编制个别财务报表时,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(2) 权益法核算转公允价值计量

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的, 处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算, 其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(3) 成本法转权益法

公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的, 在编制个别财务报表时, 处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(4) 成本法转公允价值计量

公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的, 在编制个别财务报表时, 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理, 其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资, 其账面价值与实际取得价款之间的差额, 应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资, 在处置该项投资时, 采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础, 按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况, 将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- (4) 一项交易单独看是不经济的, 但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的, 不属于一揽子交易的, 区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

(1) 在个别财务报表中, 对于处置的股权, 其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按权益法核算, 并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整; 处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的, 改按《企业会计准则第 22 号——金融工

具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

(九) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	20-45	5	4.75-2.11
土地使用权	40	--	2.5

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或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。

(十) 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. 固定资产初始计量

公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-45	5	4.75-2.11
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
办公及电子设备	年限平均法	5	5	19.00
运输设备	年限平均法	8-10	5	11.88-9.50
蔬果基地设备	年限平均法	20	5	4.75

(2) 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；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 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。

(十一) 在建工程

1. 在建工程初始计量

公司自行建造的在建工程按实际成本计价,实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成,包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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全部支出,作为固定资产的入账价值。所建造的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。

(十二) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十三) 生物资产

1. 生物资产分类

公司的生物资产为生产性生物资产种鹅。

生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- (1) 企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- (2) 与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- (3) 该生物资产的成本能够可靠地计量。

2. 生物资产初始计量

公司取得的生物资产，按照取得时的成本进行初始计量。外购生物资产的成本包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。投资者投入的生物资产，按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为生物资产的入账价值，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

3. 生物资产后续计量

(1) 后续支出

自行繁殖的生产性生物资产的成本，按照其达到预计生产经营目的前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定。生物资产在达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用等后续支出计入当期损益。

(2) 生产性生物资产折旧

公司对达到预定生产经营目的的生产性生物资产，采用年限平均法按期计提折旧。公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，确定其使用寿命和预计净残值；并在年度终了，对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

公司生产性生物资产的预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值	年折旧率
种鹅	3	--	33.33%

(3) 生物资产处置

生物资产转变用途后的成本按转变用途时的账面价值确定；生物资产出售、毁损、盘亏时，将其处置收入扣除账面价值及相关税费后的余额计入当期损益。

4. 生物资产减值

公司至少于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额

低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。

(十四) 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，包括土地使用权。

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。

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	依据
土地使用权	40 年	合同约定的土地出让年限

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，本报告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。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

(十五) 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）。

(十六) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指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（年）
装修费	3
冷库维修费	10
其他	10

(十七) 职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

(十八) 收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

公司销售冰瓶、冰块、农产品在售出货物同时收取货款时确认收入。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

公司批发市场及农业基地租赁按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租赁金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租收入的实现。公司批发市场及农业基地租赁收入金额按“附注七、（二十一）经营租赁”的原则确定。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，已经发生的劳务成本并预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认收入。

（十九）政府补助

1. 类型

政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划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. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十)递延所得税资产

递延所得税资产根据资产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，递延所得税资产按照预期收回该资产期间的适用税率计量。

1. 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。

该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(二十一)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，在整个租赁期间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配。

(二十二)重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未发生变更。

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
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；提供有形动产租赁服务	17%/16%
	其他应税销售服务行为	6%/5%
	简易计税方法	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二)税收优惠政策及依据

根据 2016 年 1 月 13 日财税[2016]1 号文件，对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用的房产、土地，2018 年度暂免征收房产税和城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税和城镇土地使用税。

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 11 月 30 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	24,023,379.65	(13,141,933.00)	10,881,446.65	--	10,881,446.65
非流动资产	189,702,834.07	7,231,856.68	196,934,690.75	--	196,934,690.75
资产合计	213,726,213.72	(5,910,076.32)	207,816,137.40	--	207,816,137.40

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
流动负债	100,350,000.22	(17,423,703.63)	82,926,296.59	—	82,926,296.59
非流动负债	38,909,952.55	71,501,031.38	110,410,983.93	—	110,410,983.93
负债合计	139,259,952.77	54,077,327.75	193,337,280.52	—	193,337,280.52

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	693.29	2,019.14	2,712.43	—	2,712.43
银行存款	871,524.17	—	871,524.17	—	871,524.17
合计	872,217.46	2,019.14	874,236.60	—	874,236.60

调整事项为按照《企业会计准则-合营安排》调整共同经营项目。

2、应收账款

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
应收账款	2,932,528.98	448,031.75	3,380,560.73	—	3,380,560.73
减：坏账准备	15,136.84	46,722.97	61,859.81	—	61,859.81
应收账款净额	2,917,392.14	401,308.78	3,318,700.92	—	3,318,700.92

调整事项为共同经营项目及按照会计政策计提坏账准备。

3、预付款项

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
租金	3,775,799.09	1,189,837.22	4,965,636.31	—	4,965,636.31
电费	286,969.38	—	286,969.38	—	286,969.38
工程款	5,940,000.00	(5,940,000.00)	—	—	—
设备款	1,457,000.00	(1,457,000.00)	—	—	—
中介服务费	250,000.00	(250,000.00)	—	—	—
其他	96,080.58	120,060.41	216,140.99	—	216,140.99
合计	11,805,849.05	(6,337,102.37)	5,468,746.68	—	5,468,746.68

调整事项主要为将支付的短期租金从长期待摊费用重分类调整至预付款项1,185,354.31元、已投入使用的设备预付款转入固定资产6,797,000.00元、挂账的费用调整损益250,000.00元、预付的工程款转入在建工程600,000.00元等。

4、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	7,444,169.49	(7,035,343.09)	408,826.40	—	408,826.40
减：坏账准备	9,749.67	63,499.37	73,249.04	—	73,249.04
其他应收款净额	7,434,419.82	(7,098,842.46)	335,577.36	—	335,577.36

调整事项主要为将预付的征地款从其他应收款重分类调整至其他非流动资产8,000,000.00元,结转水电费收入成本调增其他应收款964,256.91元等。

其他应收款按照款项性质列示如下:

款项性质	期末余额
备用金	275,130.00
保证金	95,715.00
水电费	23,889.00
往来款	14,092.40
合计	408,826.40

5、存货

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
账面余额:					
库存商品	546,809.68	(440,729.11)	106,080.57	—	106,080.57
原材料	446,691.50	(161,524.07)	285,167.43	—	285,167.43
账面余额合计	993,501.18	(602,253.18)	391,248.00	—	391,248.00
存货跌价准备:					
库存商品	—	—	—	—	—
原材料	—	138,025.52	138,025.52	—	138,025.52
存货跌价准备合计	—	138,025.52	138,025.52	—	138,025.52
存货净值:					
库存商品	546,809.68	(440,729.11)	106,080.57	—	106,080.57
原材料	446,691.50	(299,549.59)	147,141.91	—	147,141.91
净值合计	993,501.18	(740,278.70)	253,222.48	—	253,222.48

调整事项主要为将种鹅从存货-库存商品调整至生产性生物资产217,442.87元、将存货中核算的生产性生物资产后续支出费用化调减存货223,286.24元、按照会计政策计提存货跌价准备138,025.52元及对已领用的周转材料一次性摊销178,745.84元等。

6、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	—	630,962.61	630,962.61	—	8,077.37
合计	—	630,962.61	630,962.61	—	8,077.37

调整事项为将待抵扣进项税额从应交税费借方余额重分类调整至其他流动资产。

7、长期股权投资

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
投资成本	5,938,000.00	(1,100,000.00)	4,838,000.00	--	4,838,000.00
损益调整	--	2,913.40	2,913.40	--	2,913.40
长期股权投资 账面价值	5,938,000.00	(1,097,086.60)	4,840,913.40	--	4,840,913.40

调整事项为调整共同经营项目及按照权益法调整长期股权投资损益。

8、投资性房地产

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
投资性房地产原值:					
房屋建筑物	--	14,533,562.49	14,533,562.49	--	14,533,562.49
土地使用权	--	10,054,315.97	10,054,315.97	--	10,054,315.97
原值合计	--	24,587,878.46	24,587,878.46	--	24,587,878.46
累计折旧及摊销:					
房屋建筑物	--	1,300,219.97	1,300,219.97	--	1,300,219.97
土地使用权	--	858,883.28	858,883.28	--	858,883.28
累计折旧及摊销合计	--	2,159,103.25	2,159,103.25	--	2,159,103.25
投资性房地产净值:					
房屋建筑物	--	13,233,342.52	13,233,342.52	--	13,233,342.52
土地使用权	--	9,195,432.69	9,195,432.69	--	9,195,432.69
净值合计	--	22,428,775.21	22,428,775.21	--	22,428,775.21

调整事项为将已出租的房屋建筑物及对应的土地使用权进行重分类调整。

未办妥产权证书的投资性房地产情况:

项目	调整后金额	未办妥产权证书原因
交易中心一期	13,233,342.52	未完成竣工结算或土地未完成分宗
GLX(2015)-06号土地	1,586,249.90	因政府原因尚在办理中
合计	14,819,592.42	

9、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
固定资产原值:					
房屋建筑物	22,193,752.66	6,150,501.14	28,344,253.80	--	28,344,253.80
机器设备	975,846.37	11,386,600.80	12,362,447.17	--	12,362,447.17
运输设备	487,769.89	5,701.74	493,471.63	--	493,471.63
办公及电子设备	734,058.11	5,550.14	739,608.25	--	739,608.25

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
蔬果基地设备	60,684,478.40	---	60,684,478.40	---	60,684,478.40
原值合计	85,075,905.43	17,548,353.82	102,624,259.25	---	102,624,259.25
累计折旧:					
房屋建筑物	1,634,126.34	(1,161,800.94)	472,325.40	---	472,325.40
机器设备	258,848.37	3,266,410.94	3,525,259.31	---	3,525,259.31
运输设备	173,161.74	3,521.74	176,683.48	---	176,683.48
办公及电子设备	247,447.97	4,844.98	252,292.95	---	252,292.95
蔬果基地设备	3,718,412.28	120,852.62	3,839,264.90	---	3,839,264.90
累计折旧合计	6,031,996.70	2,233,829.34	8,265,826.04	---	8,265,826.04
固定资产净值:					
房屋建筑物	20,559,626.32	7,312,302.08	27,871,928.40	---	27,871,928.40
机器设备	716,998.00	8,120,189.86	8,837,187.86	---	8,837,187.86
运输设备	314,608.15	2,180.00	316,788.15	---	316,788.15
办公及电子设备	486,610.14	705.16	487,315.30	---	487,315.30
蔬果基地设备	56,966,066.12	(120,852.62)	56,845,213.50	---	56,845,213.50
净值合计	79,043,908.73	15,314,524.48	94,358,433.21	---	94,358,433.21

调整事项主要为将已投入使用的机器设备及房屋建筑物从预付款项、在建工程调整至固定资产27,604,069.46元,已出租房屋建筑物调整至投资性房地产13,233,342.52元,调整共同经营项目943,797.54元等。

期末未办妥产权证书的固定资产情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	26,848,792.02	未完成竣工结算或土地未完成分宗

10、在建工程

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
市场一期5栋工程	27,602,343.44	(4,298,159.99)	23,304,183.45	---	23,304,183.45
井不干冷库工程	---	400,000.00	400,000.00	---	400,000.00
市场二期(土地平整费)	342,094.00	---	342,094.00	---	342,094.00
路面硬化工程	---	333,120.00	333,120.00	---	333,120.00
民主基地水电工程	16,860.00	---	16,860.00	---	16,860.00
市场一期4栋工程	23,511,551.16	(23,511,551.16)	---	---	---
合计	51,472,848.60	(27,076,591.15)	24,396,257.45	---	24,396,257.45

调整事项主要为将已投入使用的工程转入固定资产及将在建的工程款从预付款项调整至在建工程等。

11、生产性生物资产

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:					
种鹅	--	217,442.87	217,442.87	--	217,442.87
原值合计	--	217,442.87	217,442.87	--	217,442.87
累计折旧:					
种鹅	--	54,360.72	54,360.72	--	54,360.72
累计折旧合计	--	54,360.72	54,360.72	--	54,360.72
净值:					
种鹅	--	163,082.15	163,082.15	--	163,082.15
净值合计	--	163,082.15	163,082.15	--	163,082.15

调整事项为将种鹅从存货调整至生产性生物资产并计提折旧。

12、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:					
土地使用权	55,000,822.23	(10,054,315.97)	44,946,506.26	--	44,946,506.26
原值合计	55,000,822.23	(10,054,315.97)	44,946,506.26	--	44,946,506.26
累计摊销:					
土地使用权	4,698,408.79	(858,883.28)	3,839,525.51	--	3,839,525.51
累计摊销合计	4,698,408.79	(858,883.28)	3,839,525.51	--	3,839,525.51
净值:					
土地使用权	50,302,413.44	(9,195,432.69)	41,106,980.75	--	41,106,980.75
净值合计	50,302,413.44	(9,195,432.69)	41,106,980.75	--	41,106,980.75

调整事项为将已出租房屋建筑物对应的土地使用权调整至投资性房地产。

(1) 期末无闲置的无形资产;

(2) 期末未办妥产权的无形资产情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
GLX(2015)-06 号土地	3,819,006.64	尚在办理中
合计	3,819,006.64	

13、长期待摊费用

项目	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
冷库维修费	1,250,000.37	--	1,250,000.37	--	1,250,000.37
中大河高效节水设计费	270,000.13	--	270,000.13	--	270,000.13
上海红河优质农产品门店	120,248.08	--	120,248.08	--	120,248.08
四栋宿舍装修费	78,060.41	(78,060.41)	--	--	--
租入耕地	1,185,354.31	(1,185,354.31)	--	--	--
基地用水	42,000.00	(42,000.00)	--	--	--
合 计	2,945,663.30	(1,305,414.72)	1,640,248.58	--	1,640,248.58

调整事项为将受益期1年内的费用从长期待摊费用调整至预付款项。

14、其他非流动资产

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
征地预付款	--	8,000,000.00	8,000,000.00	--	8,000,000.00
合 计	--	8,000,000.00	8,000,000.00	--	8,000,000.00

调整事项为征地预付款从其他应收款调整至其他非流动资产。

15、短期借款

债权人名称	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
深圳市国君珠宝金饰有限公司	20,000,000.00	(20,000,000.00)	--	--	--
合 计	20,000,000.00	(20,000,000.00)	--	--	--

调整事项为将从其他单位借入的款项从短期借款调整至其他应付款。

16、应付账款

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
工程款	3,923,484.90	973,938.58	4,897,423.48	--	4,897,423.48
设备款	7,694,207.36	3,811,000.00	11,505,207.36	--	11,505,207.36
耕地租赁款	473,321.22	--	473,321.22	--	473,321.22
往来款	602,031.74	(602,031.74)	--	--	--
其他	126,679.40	15,587.86	142,267.26	--	142,267.26
合 计	12,819,724.62	4,198,494.70	17,018,219.32	--	17,018,219.32

调整事项主要为确认已完工工程应支付的款项及将应付账款中核算的往来款调整至其他应付款。

17、预收款项

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
预收租金	27,358,395.79	(26,726,923.60)	631,472.19	--	631,472.19
合计	27,358,395.79	(26,726,923.60)	631,472.19	--	631,472.19

调整事项主要为将预收期限1年以上的租金调整至递延收益。

18、应付职工薪酬

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
短期薪酬	--	73,103.67	73,103.67	--	73,103.67
合计	--	73,103.67	73,103.67	--	73,103.67

19、应交税费

税种	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
个人所得税	173.37	--	173.37	--	173.37
城市维护建设税	415.97	--	415.97	--	415.97
地方教育费附加	249.58	--	249.58	--	249.58
印花税	236.30	--	236.30	--	236.30
教育费附加	166.39	--	166.39	--	166.39
增值税	(824,347.10)	824,347.10	--	--	--
	(823,105.49)	824,347.10	1,241.61	--	1,241.61

调整事项为将待抵扣进项税调整至其他流动资产。

20、应付利息

债权人名称	账面金额	调整金额	调整后金额	损益金额	扣除损益后金额
深圳市田地蔬菜基地发展有限公司	9,599,866.68	--	9,599,866.68	--	9,599,866.68
中国农业发展银行	--	366,442.71	366,442.71	--	366,442.71
深圳市绿园农业开发有限公司	297,266.67	32,235.05	329,501.72	--	329,501.72
深圳市果菜贸易有限公司	308,933.33	--	308,933.33	--	308,933.33
红河帮达实业有限公司	299,866.67	--	299,866.67	--	299,866.67
深圳市乡土投资有限公司	220,666.67	--	220,666.67	--	220,666.67
深圳市国君珠宝金饰有限公司	--	120,000.00	120,000.00	--	120,000.00
中国农发重点建设基金有限公司	--	104,133.33	104,133.33	--	104,133.33
合计	10,726,600.02	622,811.09	11,349,411.11	--	11,349,411.11

调整事项为按照权责发生制原则补提的利息。

21、其他应付款

款项性质	账面金额	调整金额	调整后金额	损溢金额	扣除损溢后金额
关联方往来款	28,561,298.24	3,583,393.47	32,144,691.71	---	32,144,691.71
非关联方往来款	507,059.62	20,000,669.94	20,507,729.56	---	20,507,729.56
押金及保证金	1,200,027.42	400.00	1,200,427.42	---	1,200,427.42
合计	30,268,385.28	23,584,463.41	53,852,848.69	---	53,852,848.69

调整事项主要为按照合同约定补提应付非金融机构利息支出2,648,329.25元、应付其他单位拆借资金从短期借款重分类调整至其他应付款20,000,000.00元、将应付账款中核算的往来款重分类调整至其他应付款793,271.40元等。

22、长期借款

债权人名称	账面价值	调整金额	调整后金额	清查损溢	扣除清查损溢后金额
中国农业发展银行泸西县支行	30,000,000.00	---	30,000,000.00	---	30,000,000.00
合计	30,000,000.00	---	30,000,000.00	---	30,000,000.00

2015年3月25日，公司向中国农业发展银行泸西县支行借款人民币8,000.00万元，借款期限为2015年3月27日至2020年3月26日，借款利率为6.0375%，按照合同约定的还款日期分期归还贷款本金。截止2018年11月30日，借款本金余额为人民币3,000.00万元。公司以土地使用权作为抵押物，并由深圳市果菜贸易有限公司，余更荣提供连带责任担保。

23、长期应付款

债权人名称	借款时间	账面价值	调整金额	调整后金额	清查损溢	扣除清查损溢后金额
中国农发重点建设基金有限公司	2016年6月6日	---	44,000,000.00	44,000,000.00	---	44,000,000.00
合计		---	44,000,000.00	44,000,000.00	---	44,000,000.00

调整事项为将中国农发重点建设基金有限公司以增资形式转入的资金从实收资本调整至长期应付款，详见九、（八）。

24、递延收益

项目	账面价值	调整金额	调整后金额	清查损溢	扣除清查损溢后金额
中枢纽片区高效节水灌溉项目	5,174,757.29	765,957.62	5,940,714.91	---	5,940,714.91
递延租金	3,735,195.26	26,735,073.76	30,470,269.02	---	30,470,269.02
合计	8,909,952.55	27,501,031.38	36,410,983.93	---	36,410,983.93

调整事项主要为将预收期限 1 年以上的租金从预收款项调整至递延收益 26,735,073.76 元、调整以前年度与资产相关的政府补助及摊销 765,957.62 元。

(二)截止 2018 年 11 月 30 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	74,000,000.00	(44,000,000.00)	30,000,000.00	--	30,000,000.00
未分配利润	466,260.95	(15,987,404.07)	(15,521,143.12)	--	(15,521,143.12)
所有者权益合计	74,466,260.95	(59,987,404.07)	14,478,856.88	--	14,478,856.88

实收资本调整事项详见九(一)、23。

(三)2018 年 1-11 月的经营情况

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	24,782,253.99	1,543,087.73	26,325,341.72	--	26,325,341.72
减:营业成本	20,950,573.02	2,023,789.46	22,974,362.48	--	22,974,362.48
税金及附加	67,062.31	--	67,062.31	--	67,062.31
销售费用	41,333.97	63,385.39	104,719.36	--	104,719.36
管理费用	3,924,330.50	1,023,519.36	4,947,849.86	--	4,947,849.86
财务费用	16,115.87	4,407,244.34	4,423,360.21	--	4,423,360.21
资产减值损失	--	198,874.60	198,874.60	--	198,874.60
加:投资收益	130,748.67	(168,036.94)	(37,288.27)	--	(37,288.27)
资产处置收益	--	(47,639.81)	(47,639.81)	--	(47,639.81)
其他收益	--	247,709.04	247,709.04	--	247,709.04
二、营业利润	(86,413.01)	(6,141,693.13)	(6,228,106.14)	--	(6,228,106.14)
加:营业外收入	33,164.29	(21,998.57)	11,165.72	--	11,165.72
减:营业外支出	106,650.84	(45,824.95)	60,825.89	--	60,825.89
三、利润总额	(159,899.56)	(6,117,866.75)	(6,277,766.31)	--	(6,277,766.31)
减:所得税费用	--	--	--	--	--
四、净利润	(159,899.56)	(6,117,866.75)	(6,277,766.31)	--	(6,277,766.31)

1、营业收入

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
主营业务收入	24,782,253.99	788,485.36	25,570,739.35	--	25,570,739.35
其他业务收入	--	754,602.37	754,602.37	--	754,602.37
合计	24,782,253.99	1,543,087.73	26,325,341.72	--	26,325,341.72

调整事项主要为调整共同经营项目、确认通过往来科目核算的市场水电费收入。

2、营业成本

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损溢金额	扣除损溢后金额
主营业务成本	20,795,924.10	2,016,255.31	22,812,179.41	--	22,812,179.41
其他业务成本	154,648.92	7,534.15	162,183.07	--	162,183.07
合计	20,950,573.02	2,023,789.46	22,974,362.48	--	22,974,362.48

调整事项主要为调整共同经营项目、补提与主营业务相关的资产折旧、通过往来科目核算的市场水电费成本等。

3、税金及附加

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损溢金额	扣除损溢后金额
印花税	39,295.00	--	39,295.00	--	39,295.00
城市维护建设税	11,303.65	--	11,303.65	--	11,303.65
地方教育费附加	6,782.20	--	6,782.20	--	6,782.20
教育费附加	4,521.46	--	4,521.46	--	4,521.46
土地使用税	3,030.00	--	3,030.00	--	3,030.00
车船税	2,130.00	--	2,130.00	--	2,130.00
合计	67,062.31	--	67,062.31	--	67,062.31

4、销售费用

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损溢金额	扣除损溢后金额
职工薪酬	38,030.38	34,621.22	72,651.60	--	72,651.60
广告宣传费	--	21,882.28	21,882.28	--	21,882.28
业务招待费	350.00	3,538.30	3,888.30	--	3,888.30
燃油费	2,260.59	1,481.99	3,742.58	--	3,742.58
办公费	389.00	589.36	978.36	--	978.36
差旅费	304.00	--	304.00	--	304.00
其他	--	1,272.24	1,272.24	--	1,272.24
合计	41,333.97	63,385.39	104,719.36	--	104,719.36

调整事项主要为调整共同经营项目、广告宣传费从管理费用重分类调整至销售费用。

5、管理费用

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损溢金额	扣除损溢后金额
职工薪酬	1,324,505.97	633,750.99	1,958,256.96	--	1,958,256.96
折旧、摊销	1,291,042.01	144,809.12	1,435,851.13	--	1,435,851.13
差旅、交通、运杂费	490,962.84	--	490,962.84	--	490,962.84
咨询、服务费	459,388.68	--	459,388.68	--	459,388.68
生产性生物资产后续支出	--	277,646.96	277,646.96	--	277,646.96

云南天露高原果蔬有限公司
2018 年 11 月 30 日
清产核资专项审计报告

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损溢金额	扣除损溢后金额
业务招待费	214,896.29	—	214,896.29	—	214,896.29
办公费	75,816.61	—	75,816.61	—	75,816.61
广告宣传费	21,882.28	(21,882.28)	—	—	—
其他	45,835.82	(10,805.43)	35,030.39	—	35,030.39
合计	3,924,330.50	1,023,519.36	4,947,849.86	—	4,947,849.86

调整事项主要为调整跨期的费用、生产性生物资产后续支出的费用化（详见九（一）、5）、共同经营项目等。

6、财务费用

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损溢金额	扣除损溢后金额
利息支出	—	4,406,472.70	4,406,472.70	—	4,406,472.70
减：利息收入	9,419.15	—	9,419.15	—	9,419.15
银行手续费	18,222.41	771.64	18,994.05	—	18,994.05
其他	7,312.61	—	7,312.61	—	7,312.61
合计	16,115.87	4,407,244.34	4,423,360.21	—	4,423,360.21

调整事项主要为按照权责发生制原则及合同约定计提应费用化的利息支出。

7、资产减值损失

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损溢金额	扣除损溢后金额
坏账损失	—	60,849.08	60,849.08	—	60,849.08
存货跌价损失	—	138,025.52	138,025.52	—	138,025.52
合计	—	198,874.60	198,874.60	—	198,874.60

调整事项为按照会计政策调整应确认的坏账损失及存货跌价损失。

8、投资收益

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损溢金额	扣除损溢后金额
权益法核算的长期股权投资收益	130,748.67	(168,036.94)	(37,288.27)	—	(37,288.27)
合计	130,748.67	(168,036.94)	(37,288.27)	—	(37,288.27)

调整事项为按照权益法调整应确认的投资收益。

9、资产处置收益

项目	账面金额	调整金额	调整后金额	损溢金额	扣除损溢后金额
固定资产处置损失	—	(47,639.81)	(47,639.81)	—	(47,639.81)
合计	—	(47,639.81)	(47,639.81)	—	(47,639.81)

调整事项为将固定资产处置损失从营业外支出重分类调整至资产处置收益。

10、其他收益

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
政府补助	---	247,709.04	247,709.04	---	247,709.04
合计	---	247,709.04	247,709.04	---	247,709.04

调整事项为与日常经营活动相关的政府补助从营业外收入调整至其他收益及调整递延收益摊销。

11、营业外收入

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
政府补助收入	22,000.00	(22,000.00)	---	---	---
违约赔偿收入	9,435.00	---	9,435.00	---	9,435.00
罚款收入	1,728.00	---	1,728.00	---	1,728.00
其他	1.29	1.43	2.72	---	2.72
合计	33,164.29	(21,998.57)	11,165.72	---	11,165.72

调整事项主要为政府补助收入重分类调整。

12、营业外支出

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
非流动资产处置损失	47,639.81	(47,639.81)	---	---	---
对外捐赠	54,000.00	---	54,000.00	---	54,000.00
其他	5,011.03	1,814.86	6,825.89	---	6,825.89
合计	106,650.84	(45,824.95)	60,825.89	---	60,825.89

调整事项主要为非流动资产处置损失重分类调整。

(四)所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
无形资产-土地使用权	26,086,349.57	参见九、(一)22 长期借款
投资性房地产-土地使用权	2,290,571.11	
合计	28,376,920.68	

(五)资产损失清查情况

截止清产核资基准日(2018 年 11 月 30 日)，未发现被清查单位未处理的资产损失。

(六)账外资产清查情况

截止清产核资基准日(2018 年 11 月 30 日)，未发现被清查单位存在账外资产。

(七)或有负债清查情况

截止清产核资基准日(2018 年 11 月 30 日),未发现被清查单位存在或有负债。

(八)其他重要事项说明

2016 年 6 月 6 日,中国农发重点建设基金有限公司(以下简称农发基金)、深圳市果菜贸易有限公司、泸西县人民政府以及公司签订投资协议,农发基金以货币增资公司形式提供借款 5,100.00 万元,用于云南省红河州泸西县滇东南农产品集散交易与物流中心建设项目,公司负责运用此增资借款进行项目建设,项目建设期为 2016 年 6 月至 2017 年 1 月。项目建设期届满后,通过公司减少注册资本的方式收回农发基金的资本金。农发基金项目投资期为项目完工日起 9.67 年,项目年投资收益为 1.2%,以投资完成日起算。截止 2018 年 11 月 30 日,借款本金余额为人民币 4,400.00 万元。此项目借款以泸西县城乡建设投资经营有限责任公司向农发基金提供连带责任保证担保。

附件:

- 1、2018 年 11 月 30 日的资产负债表
- 2、2018 年 1-11 月利润表
- 3、主要清产核资明细清单

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the first auditor.

中国注册会计师:

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the second auditor.

二〇一九年一月十日

云南天露高原果蔬有限公司

资产负债表

2018年11月30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	872,217.46	2,019.14	874,236.60	--	874,236.60
应收账款	2,917,392.14	401,308.78	3,318,700.92	--	3,318,700.92
预付款项	11,805,849.05	(6,337,102.37)	5,468,746.68	--	5,468,746.68
其他应收款	7,434,419.82	(7,098,842.46)	335,577.36	--	335,577.36
存货	993,501.18	(740,278.70)	253,222.48	--	253,222.48
其他流动资产	--	630,962.61	630,962.61	--	630,962.61
流动资产合计	24,023,379.65	(13,141,933.00)	10,881,446.65	--	10,881,446.65
非流动资产：					
长期股权投资	5,938,000.00	(1,097,086.60)	4,840,913.40	--	4,840,913.40
投资性房地产	--	22,428,775.21	22,428,775.21	--	22,428,775.21
固定资产	79,043,908.73	15,314,524.48	94,358,433.21	--	94,358,433.21
在建工程	51,472,848.60	(27,076,591.15)	24,396,257.45	--	24,396,257.45
生产性生物资产	--	163,082.15	163,082.15	--	163,082.15
无形资产	50,302,413.44	(9,195,432.69)	41,106,980.75	--	41,106,980.75
长期待摊费用	2,945,663.30	(1,305,414.72)	1,640,248.58	--	1,640,248.58
其他非流动资产	--	8,000,000.00	8,000,000.00	--	8,000,000.00
非流动资产合计	189,702,834.07	7,231,856.68	196,934,690.75	--	196,934,690.75
资产总计	213,726,213.72	(5,910,076.32)	207,816,137.40	--	207,816,137.40

云南天露高原果蔬有限公司

资产负债表（续）

2018年11月30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	20,000,000.00	(20,000,000.00)	---	---	---
应付账款	12,819,724.62	4,198,494.70	17,018,219.32	---	17,018,219.32
预收款项	27,358,395.79	(26,726,923.60)	631,472.19	---	631,472.19
应付职工薪酬	---	73,103.67	73,103.67	---	73,103.67
应交税费	(823,105.49)	824,347.10	1,241.61	---	1,241.61
应付利息	10,726,600.02	622,811.09	11,349,411.11	---	11,349,411.11
其他应付款	30,268,385.28	23,584,463.41	53,852,848.69	---	53,852,848.69
流动负债合计	100,350,000.22	(17,423,703.63)	82,926,296.59	---	82,926,296.59
非流动负债：					
长期借款	30,000,000.00	---	30,000,000.00	---	30,000,000.00
长期应付款	---	44,000,000.00	44,000,000.00	---	44,000,000.00
递延收益	8,909,952.55	27,501,031.38	36,410,983.93	---	36,410,983.93
非流动负债合计	38,909,952.55	71,501,031.38	110,410,983.93	---	110,410,983.93
负债合计	139,259,952.77	54,077,327.75	193,337,280.52	---	193,337,280.52
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本	74,000,000.00	(44,000,000.00)	30,000,000.00	---	30,000,000.00
未分配利润	466,260.95	(15,987,404.07)	(15,521,143.12)	---	(15,521,143.12)
归属于母公司股东权益合计	74,466,260.95	(59,987,404.07)	14,478,856.88	---	14,478,856.88
所有者权益（或股东权益）合计	74,466,260.95	(59,987,404.07)	14,478,856.88	---	14,478,856.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	213,726,213.72	(5,910,076.32)	207,816,137.40	---	207,816,137.40

云南天露高原果蔬有限公司

利润表

2018年1-11月

单位：人民币元

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	24,782,253.99	1,543,087.73	26,325,341.72	--	26,325,341.72
减：营业成本	20,950,573.02	2,023,789.46	22,974,362.48	--	22,974,362.48
税金及附加	67,062.31	--	67,062.31	--	67,062.31
销售费用	41,333.97	63,385.39	104,719.36	--	104,719.36
管理费用	3,924,330.50	1,023,519.36	4,947,849.86	--	4,947,849.86
财务费用	16,115.87	4,407,244.34	4,423,360.21	--	4,423,360.21
资产减值损失	--	198,874.60	198,874.60	--	198,874.60
加：公允价值变动收益	--	--	--	--	--
投资收益	130,748.67	(168,036.94)	(37,288.27)	--	(37,288.27)
资产处置收益	--	(47,639.81)	(47,639.81)	--	(47,639.81)
其他收益	--	247,709.04	247,709.04	--	247,709.04
二、营业利润	(86,413.01)	(6,141,693.13)	(6,228,106.14)	--	(6,228,106.14)
加：营业外收入	33,164.29	(21,998.57)	11,165.72	--	11,165.72
减：营业外支出	106,650.84	(45,824.95)	60,825.89	--	60,825.89
三、利润总额	(159,899.56)	(6,117,866.75)	(6,277,766.31)	--	(6,277,766.31)
减：所得税费用	--	--	--	--	--
四、净利润	(159,899.56)	(6,117,866.75)	(6,277,766.31)	--	(6,277,766.31)
归属于母公司所有者的净利润	(159,899.56)	(6,117,866.75)	(6,277,766.31)	--	(6,277,766.31)
五、综合收益总额	(159,899.56)	(6,117,866.75)	(6,277,766.31)	--	(6,277,766.31)
归属于母公司所有者的综合收益总额	(159,899.56)	(6,117,866.75)	(6,277,766.31)	--	(6,277,766.31)



附件三：委托人和被评估企业法人营业执照



企业法人营业执照

副本

(副本)

注册号 440301104589820

名称 深圳市果菜贸易有限公司
 类型 有限责任公司 (法人独资)
 住所 深圳市罗湖区深南东路123号百货广场大厦西座九楼
 法定代表人 余更荣
 成立日期 一九八二年八月廿日



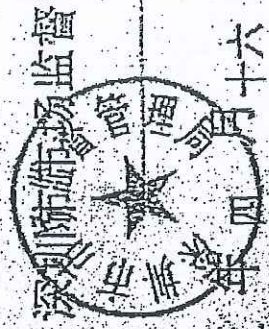
重要提示

1. 经营范围、经营方式和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. 注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。

3. 信息公示：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可事项等项目等有关事项及年报信息和其他信息，应当通过深圳市市场监督管理局信用信息公示平台（网址：www.szcredit.com.cn）查询。

登记机关 深圳前海深港现代服务业合作区市场监督管理局



二〇一三年四月十六日



营业执照

统一社会信用代码 915325270698151443

名称
类型
住所



云南天原果蔬有限公司

有限责任公司

云南省红河州泸西县中枢镇太阳坡

法定代表人 余更荣

注册资本 捌仟壹佰万元整

成立日期 2013年05月08日

营业期限 2013年05月08日 至 2043年05月08日

经营范围

果蔬种植、蔬菜初加工；农副产品技术咨询、开发及销售；包装物、化肥、农膜及农机具购销；货物进出口、技术进出口；国内贸易；基地开发、市场开发、建设及管理；中草药批发销售（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

2018

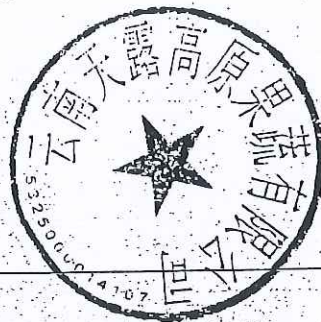




附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料

权利人	云南天露高原果蔬有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	泸西县中坝镇太阳坡				
不动产单元号	532527 101006 6500247 W000000000				
权利类型	国有建设用地使用权				
权利性质	出让				
用途	其他商服用地				
面积	10928.35m ²				
使用期限	2015年04月28日起2055年04月27日止				
权利其他状况					

业务编号: 2018001351



審核日期：2018年5月22日

土地使用权人	云南天露高原果疏有限公司		
座 落	泸西县中枢镇桃笑村委会上村村民小组		
地 号	532527101006GB00 001	图 号	
地类 (用途)	其它商服用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2054-02-24
使用权面积	33604.02 M ²	其 中	空白 M ²
			分摊面积 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。

泸西县 人民政府 (章)

2014年03月18日

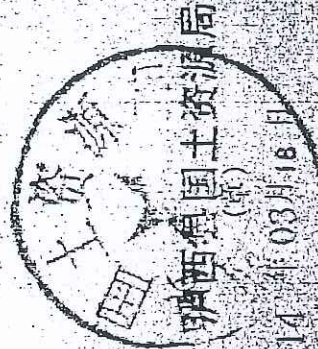
CHINA Highfield

记 事

附 图 粘 贴 线



登 记 机 关



2014年03月18日

建设用地批准书

沪西(县)[2018] 用字第 31 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定，本项建设用地业经有权机关批准，现准予使用土地。特发此书。

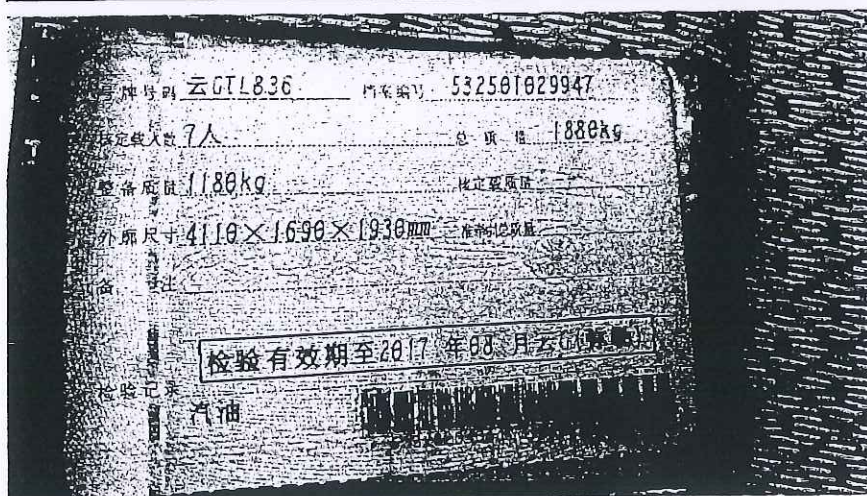
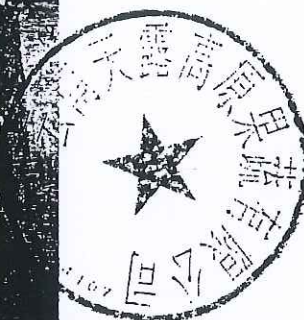
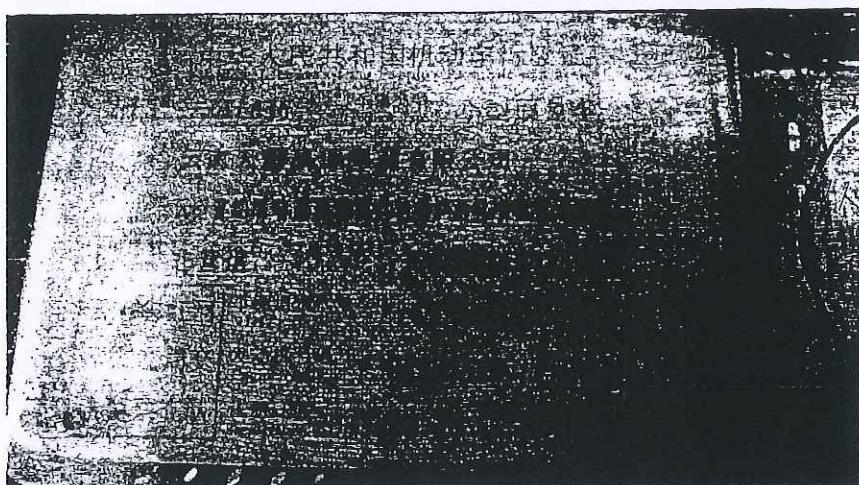
本批准书在颁发之日起至 2020 年 10 月 期间有效。

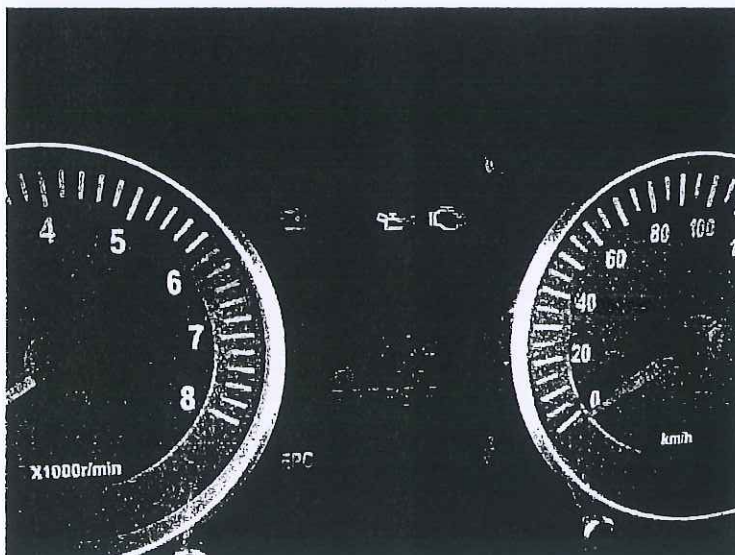
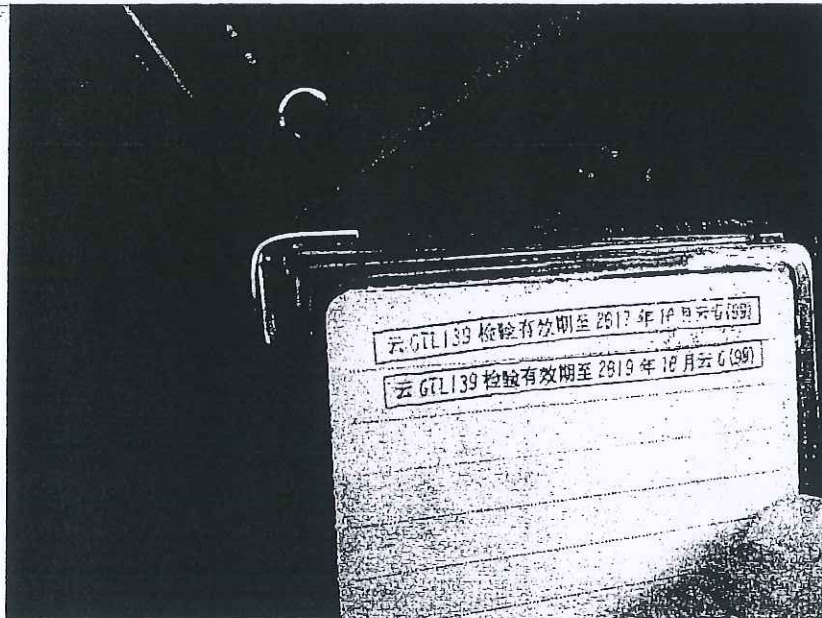
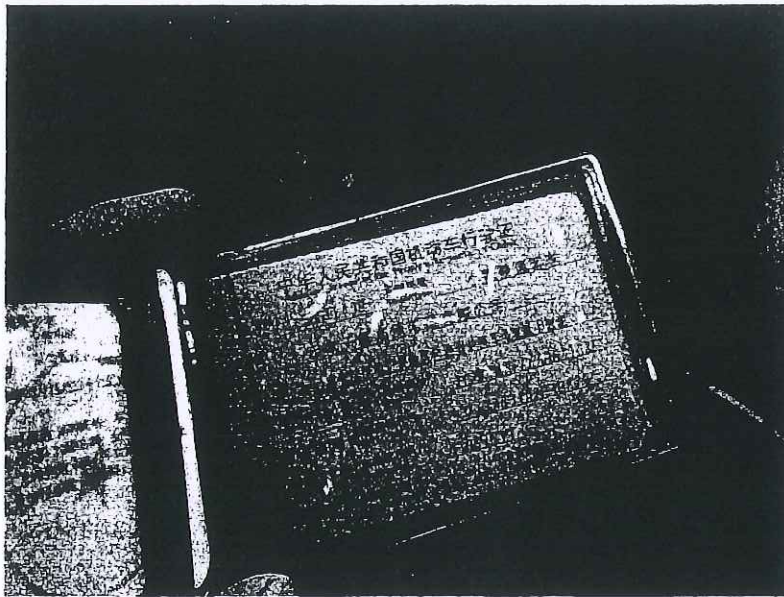
填发机关 沪西县国土资源局

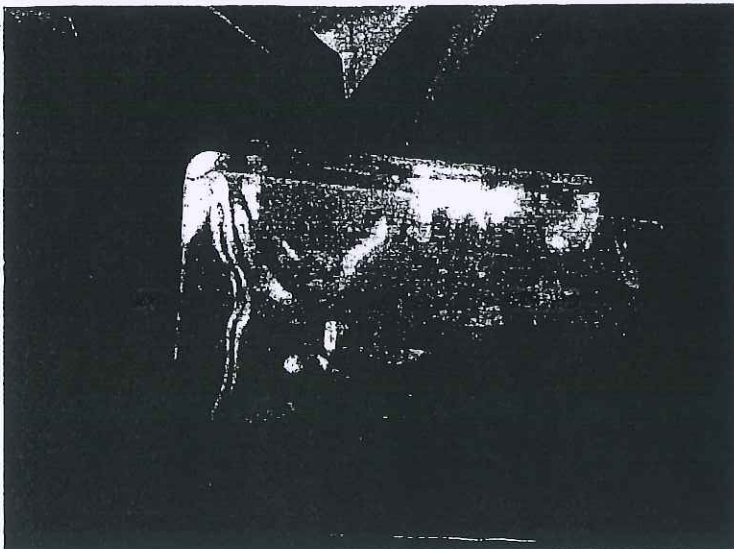
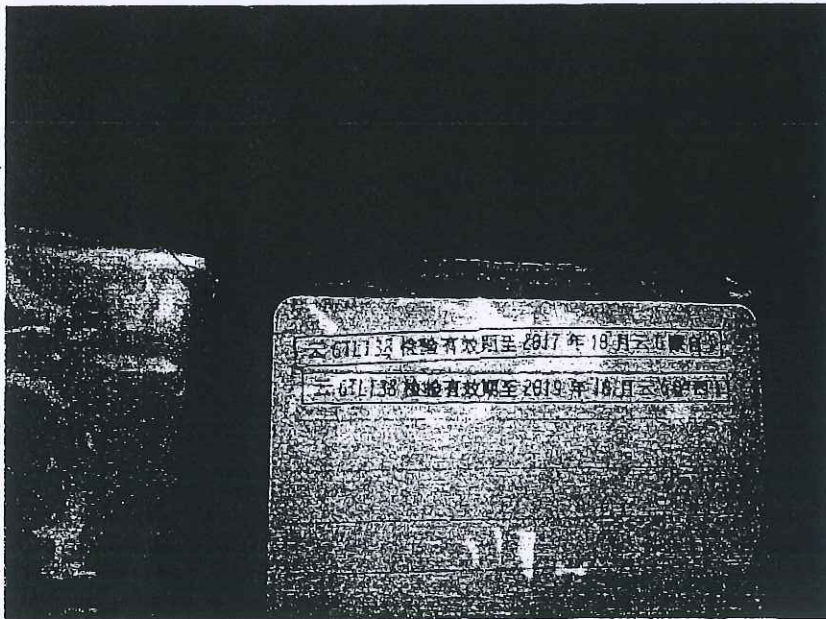
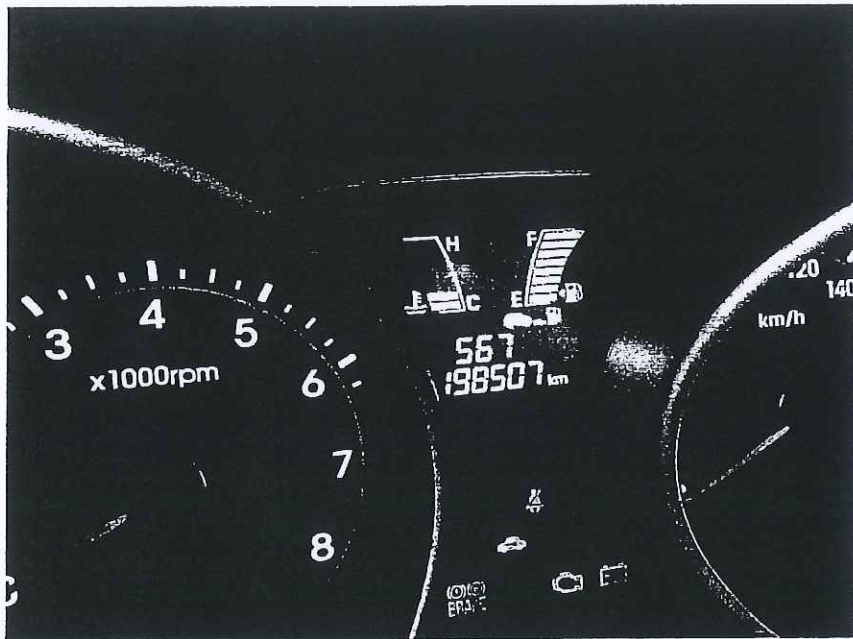
2018 年 4 月 26 日

用地单位名称	云南天露高原果蔬有限公司						
建设项目名称	GLX(2015)-06号						
批准用地机关及批准文号	沪政复(2016)89号						
批准用地面积	平方米		公顷		建筑物占地面积	平方米	
土地所有权性质	国有	土地取得方式	出让	土地用途	其他用途	其他用途	其他用途
坐落	泸西县中城镇太阳浪						
	东至界址北；南至界址北；						
	西至界址北；南至界址北；						
批准的建设工期	自 2017 年 6 月至 2019 年 6 月						月
本批准书有效期	自 2018 年 4 月至 2020 年 4 月						月
备注	④至界限以出让宗地图为准。						

Nº 0033369







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GTL186 车辆类型 Vehicle Type 小型面包车

所有人 Owner 云南天露高原果蔬有限公司

住址 Address 云南省红河哈尼族彝族自治州泸西县中枢镇太阳坡

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 昌河牌CH6391BA21

车辆识别代号 VIN LKCAA1AC1EC041149

发动机号码 Engine No. E028053-4

注册日期 Register Date 2014-11-07 发证日期 Issue Date 2014-11-07

云南省红河
州公安局交
通警察支队

号牌号码 云GTL186 档案编号 532500136176

核定载人数 7人 总质量 1670kg

整备质量 1042kg 核定载质量

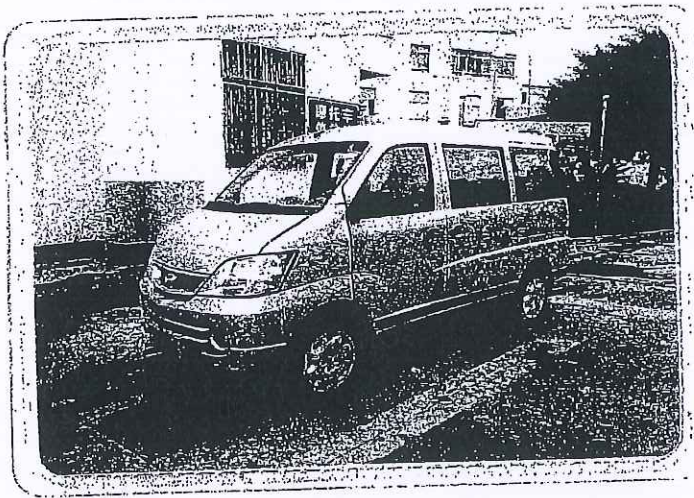
外廓尺寸 3868×1528×1848mm 准牵引总质量

备注

检验有效期至2016年11月云G(泸西)

检验记录 汽油

5-3-8-0-0-0-9-4-3-0-8-3-0

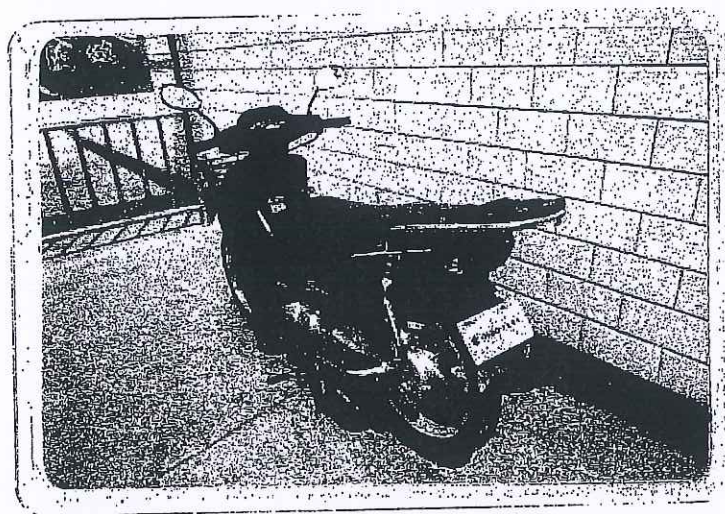


云GTL186 检验有效期至2018年11月云D(99)

云GTL186 检验有效期至2020年11月云G(99)

号牌号码	云C0S527	档案编号	
核定载人数	2人	总质量	243kg
整备质量	93kg	核定载质量	
外廓尺寸	1940×660×1110mm	准牵引总质量	
备注	强制报废期止: 2027-12-29		
检验记录	检验有效期至2016年12月云C(泸西)		
	汽油		
	 * 5 3 9 0 0 0 9 4 5 9 2 6 6 *		

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	云C0S527
车辆类型	普通二轮摩托车
所有人	云南天露高原果蔬有限公司
住址	云南省红河哈尼族彝族自治州泸西县永丰乡天田村
使用性质	非营运
品牌型号	中豪牌ZH110-23
车架识别代号	JS2WEAH205220825
发动机号码	1460115
注册日期	2014-12-23
发证日期	2014-12-23





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 云南天露高原果蔬有限公司 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: 深圳市果菜贸易有限公司



法定代表人:

A handwritten signature in black ink, written over the red circular stamp.

2018 年 12 月 11 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, 深圳市果菜贸易有限公司 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: 云南天露高原果蔬有限公司



法定代表人:



2018 年 12 月 10 日

附件六：签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

深圳市果菜贸易有限公司：

受 贵公司的委托，本公司对 贵公司拟进行股权收购所涉及的云南天露高原果蔬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：

石永刚



资产评估师：

刘俊



二〇一九年一月二十八日



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。

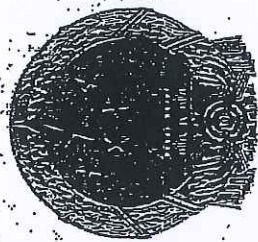
深圳市财政委员会
2017年10月27日

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
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。

深圳市



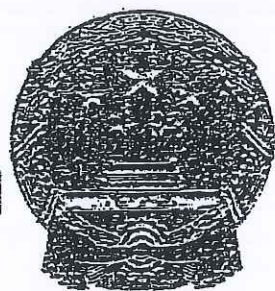
批准文号：财资[2015]89号 证书编号：0200076009

发证时间：2015年12月21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监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：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://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：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>