

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： 4747020050202100879

资产评估报告名称： 深圳市农产品集团股份有限公司拟进行股权收购
所涉及的深圳市农产品融资担保有限公司股东全
部权益资产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资评报字[2021]第S130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： 梁剑(资产评估师)、曾谦(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



深圳市农产品集团股份有限公司

拟进行股权收购所涉及的

深圳市农产品融资担保有限公司

股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2021]第 S130 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2020 年 12 月 31 日

资产评估报告日: 2021 年 9 月 30 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

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

电话 (Tel): +86755-8240 6288

传真 (Fax): +86755-8242 0222

直线 (Dir): +86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode): 518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）的有关规定，本国有资产评估报告共分3册装订，包括资产评估报告（第1册）、评估说明（第2册）和评估明细表（第3册）。

资产评估报告（第1册）目录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	1
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	26
资产评估报告附件	28

评估说明（第2册）目录

评估说明由《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估企业编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和资产评估师编写的《资产评估说明》三个部分构成，本目录仅列示相关目录内容，内容所对应页码详见第2册。

第一部分 评估说明使用范围声明

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

- 一、委托人和被评估企业概况
- 二、关于经济行为的说明
- 三、关于评估对象与评估范围的说明
- 四、关于评估基准日的说明
- 五、可能影响评估工作的重大事项说明
- 六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明
- 七、资料清单

第三部分 资产评估说明

- 第一章 评估对象与评估范围说明
- 第二章 资产核实情况总体说明
- 第三章 评估技术说明—资产基础法应用
- 第四章 评估结论及分析



评估明细表（第3册）目录

本评估明细表目录仅列示目录内容，内容所对应页码详见第3册。

资产评估结果汇总表（万元）

资产评估申报分类汇总表

流动资产汇总表

银行存款清查评估明细表

应收账款清查评估明细表

其他应收款清查评估明细表

非流动资产汇总表

长期股权投资清查评估明细表

固定资产清查评估明细表

流动负债汇总表

预收账款清查评估明细表

应付职工薪酬清查评估明细表

应交税费清查评估明细表

其他应付款清查评估明细表

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

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

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、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。

七、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。

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。

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
深圳市农产品融资担保有限公司
股东全部权益
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2021]第 S130 号

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」拟进行股权收购所涉及的 深圳市农产品融资担保有限公司（以下简称「农产品担保」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产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「农产品担保」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。

二、评估对象：本次评估对象为「农产品担保」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「农产品担保」申报的于评估基准日的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法

六、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「农产品担保」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「农产品担保」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：**22,004.70 万元**（大写：人民币贰亿贰仟零肆万柒仟元整）。

评估结论使用有效期：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 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日）有效。

七、特别事项说明摘要：

1. 本资产评估报告所载评估结论，未考虑股权流动性因素可能对股东全部权益价值的影响。

2. 根据「农产品担保」提供的《二〇二一年度第一次临时股东会决议》（深农担保[2021]01 号），会议审议了《关于向股东分配未分配利润的议案》，各股东



于 2021 年 1 月 18 日以电子邮件形式接到通知，2021 年 2 月 3 日及之前以通讯表决方式进行了表决，议案表决结果 100%通过。经股东会审议同意按 2020 年期末股本 12,500 万元，向全体股东按持股比例分配现金股利 7,500 万元，剩余未分配利润留待以后分配。本次评估未考虑上述事项可能对评估结论造成的影响。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



深圳市农产品集团股份有限公司
拟进行股权收购所涉及的
深圳市农产品融资担保有限公司
股东全部权益
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2021]第 S130 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（“本公司”）接受 贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权收购所涉及的 深圳市农产品融资担保有限公司股东全部权益于 2020 年 12 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（以下简称「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	169,696.413 万元人民币
公司注册地址	深圳市罗湖区东晓街道布吉路 1019 号农产品批发市场第一层
办公地址	广东省深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦 13 楼
统一社会信用代码	91440300192179163P
成立日期	1989 年 1 月 14 日
企业类型	股份有限公司（上市）
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	1989 年 1 月 14 日 至 2039 年 1 月 14 日

（二）被评估企业概况

1. 被评估企业于评估基准日的基本信息

公司名称	深圳市农产品融资担保有限公司（以下简称「农产品担保」）
法定代表人	陈群
注册资本	12,500.00 万元人民币
公司注册地址	深圳市南山区粤海街道沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C 座 10 楼 01 号
办公地址	深圳市南山区粤海街道沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C 座 10 楼 01 号
统一社会信用代码	91440300692535945G
成立日期	2009 年 8 月 3 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	为企业及个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保；兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（凭有效的融资性担保机构经营许可证经营）。
经营期限	2009 年 8 月 3 日至 2029 年 8 月 3 日

2. 被评估企业简介

「农产品担保」是深圳市国资局直管上市公司——深圳市农产品集团股份有限公司的控股企业，成立于 2009 年 8 月，主要经营商铺按揭贷款担保、商铺经营权质押小额银行委托贷款等业务，专为解决「农产品」旗下大型农产品批发市场和大宗农产品电子交易市场个体商户经营性周转资金融资难的问题。公司主要业务系为企业及个人提供贷款担保业务和委托银行贷款业务，面向的客户为农产品旗下批发市场的优质经营户。

3. 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）「农产品担保」于 2009 年 8 月 3 日设立时的股权结构

深圳市农产品担保有限公司（「农产品担保」曾用名）设立于 2009 年 8 月 3 日，由深圳市农产品股份有限公司（「农产品」曾用名）、深圳市盈达投资有限公司（以下简称「盈达投资」）、深圳市粤华企业有限公司（以下简称「粤华企业」）、深圳市辰凰投资有限公司（以下简称「辰凰投资」）共同出资组建，注册资本为 5,000.00 万元，并于登记之日起两年内分期缴足。第一次实缴资本中：「农产品」以货币出资 1,000.00 万元；「盈达投资」以货币出资 750 万元；「粤华企业」以货币出资 500 万元；「辰凰投资」以货币出资 250 万元。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）于 2009 年 7 月 20 日出具了深皇嘉所验字[2009]第 171 号《验资报告》，审验了此次出资的实收资本情况。

「农产品担保」设立时，各股东出资额和出资比例（股权结构）如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	2,000.00	40%	1,000.00	20%
2	深圳市盈达投资有限公司	1,500.00	30%	750.00	15%
3	深圳市粤华企业有限公司	1,000.00	20%	500.00	10%
4	深圳市辰凰投资有限公司	500.00	10%	250.00	5%
合 计		5,000.00	100%	2,500.00	50%

(2) 2010 年 9 月，第二次认缴

2010 年 9 月 8 日，「农产品担保」收到全体股东缴纳的第二期注册资本合计人民币 2,500.00 万元。其中，「农产品」以货币出资 1,000.00 万元、「盈达投资」以货币出资 750 万元、「粤华企业」以货币出资 500 万元、「辰凰投资」以货币出资 250 万元。连同第一期出资，「农产品担保」共收到全体股东缴纳的注册资本实收金额为人民币 5,000.00 万元。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）于 2010 年 9 月 9 日出具了深皇嘉所验字[2010]第 180 号《验资报告》，审验了此次出资的实收资本情况。

此次认缴后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	2,000.00	40%	2,000.00	40%
2	深圳市盈达投资有限公司	1,500.00	30%	1,500.00	30%
3	深圳市粤华企业有限公司	1,000.00	20%	1,000.00	20%
4	深圳市辰凰投资有限公司	500.00	10%	500.00	10%
合 计		5,000.00	100%	5,000.00	100%

(3) 2011 年 4 月，第一次股权转让及第一次增资

2011 年 4 月 7 日，根据相关股权转让协议，「粤华企业」将其持有「农产品担保」20%的股权以 1,006.00 万元的价格转让给深圳市睿德信投资管理有限公司（以下简称「睿德信投资」），另外「睿德信投资」又以货币新增出资额 250 万元。

2011 年 4 月 12 日，经「农产品担保」股东会决议，「农产品担保」决定增资 7,500.00 万元。其中，「农产品」以货币出资 3,000.00 万元，新增自然人股东陈群以货币出资 500 万元；吴瑞霞出资 100 万元；新增股东上海景林创业投资中心（有限合伙）（以下简称「景林创业」）以货币出资 1,650.00 万元；深圳市英龙置业有限公司（以下简称「英龙置业」）出资 2,000.00 万元。经上述增资后，「农产品担保」注册资本总额变更为 12,500.00 万元。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）于 2011 年 4 月 26 日出具了深皇嘉所验字[2011]第 096 号《验资报告》，审验了此次出资的实收资本情况。

本次增资和股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：



金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市英龙置业有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
3	上海景林创业投资中心（有限合伙）	1,650.00	13.2%	1,650.00	13.2%
4	深圳市盈达投资有限公司	1,500.00	12%	1,500.00	12%
5	深圳市睿德信投资管理有限公司	1,250.00	10%	1,250.00	10%
6	陈群	500.00	4%	500.00	4%
7	深圳市辰凰投资有限公司	500.00	4%	500.00	4%
8	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

（4）2011年6月，第一次企业名称变更

2011年6月21日，公司名称由“深圳市农产品担保有限公司”变更为“深圳市农产品融资担保有限公司”。

（5）2012年9月，第二次股权转让

2012年9月，根据相关股权转让协议，「辰凰投资」将其持有「农产品担保」2%的股权以250万元的价格转让给受让方郑彩霞；将其持有「农产品担保」2%的股权以250万元的价格转让给受让方林作恒。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市英龙置业有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
3	上海景林创业投资中心（有限合伙）	1,650.00	13.2%	1,650.00	13.2%
4	深圳市盈达投资有限公司	1,500.00	12%	1,500.00	12%
5	深圳市睿德信投资管理有限公司	1,250.00	10%	1,250.00	10%
6	陈群	500.00	4%	500.00	4%
7	林作恒	250.00	2%	250.00	2%
8	郑彩霞	250.00	2%	250.00	2%
9	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

（6）2014年9月，第三次股权转让

2014年9月，根据相关股权转让协议，「景林创业」将其持有「农产品担保」13.2%的股权以1,800万元的价格转让给「盈达投资」。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市盈达投资有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
3	深圳市英龙置业有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
4	深圳市睿德信投资管理有限公司	1,250.00	10%	1,250.00	10%
5	陈群	500.00	4%	500.00	4%
6	林作恒	250.00	2%	250.00	2%
7	郑彩霞	250.00	2%	250.00	2%
8	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(7) 2016 年 5 月，第四次股权转让

2016 年 5 月，根据相关股权转让协议，自然人股东陈群将其持有「农产品担保」4%的股权以 500 万元的价格转让给「粤华企业」。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市盈达投资有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
3	深圳市英龙置业有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
4	深圳市浚信投资管理有限公司	1,250.00	10%	1,250.00	10%
5	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%
6	林作恒	250.00	2%	250.00	2%
7	郑彩霞	250.00	2%	250.00	2%
8	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

注：「农产品担保」股东深圳市睿德信投资管理有限公司于 2014 年 10 月 9 日变更公司名称，公司名称变更为深圳市浚信投资管理有限公司（以下简称「浚信投资」）。2016 年 6 月，「农产品担保」完成上述股东名称变更登记。

(8) 2017 年 1 月，第五次股权转让

2017 年 1 月，根据相关股权转让协议，自然人股东郑彩霞将其持有「农产品担保」2%的股权以 275 万元的价格转让给受让方陈君然；「浚信投资」将其持有「农产品担保」10%的股权以 1,375 万元的价格转让给受让方陈君然；自然人股东林作恒将其持有「农产品担保」2%的股权以 275 万元的价格转让给受让方陈君然。此时新增自然人股东陈君然投资资本为 1,750 万元，占「农产品担保」注册资本的 14%。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市盈达投资有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
3	深圳市英龙置业有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
4	陈君然	1,750.00	14%	1,750.00	14%
5	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%
6	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(9) 2017年3月，第六次股权转让

2017年3月，根据相关股权转让协议，「英龙置业」将其持有「农产品担保」16%的股权以2,200万元的价格转让给深圳市坪环商业管理有限公司(以下简称「坪环商业」)。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市盈达投资有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
3	深圳市坪环商业管理有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
4	陈君然	1,750.00	14%	1,750.00	14%
5	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%
6	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(10) 2017年4月，第七次股权转让

2017年4月，根据相关股权转让协议，「盈达投资」将其持有「农产品担保」9.2%的股权以1,265万元的价格转让给「坪环商业」；将其持有「农产品担保」16%的股权以2,200万元的价格转让给自然人股东陈君然。至此，自然人股东陈君然投资总金额为3,750万元，占「农产品担保」注册资本的30%；「坪环商业」投资总金额为3,150万元，占「农产品担保」注册资本的25.2%。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	陈君然	3,750.00	30%	3,750.00	30%
3	深圳市坪环商业管理有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
4	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%



序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
5	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(11) 2018 年 7 月，第八次股权转让

2018 年 7 月，根据相关股权转让协议，自然人股东陈君然将其持有「农产品担保」30%的股权以 4,125 万元的价格转让给东莞市鸿成投资有限公司（以下简称「鸿成投资」）。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	东莞市鸿成投资有限公司	3,750.00	30%	3,750.00	30%
3	深圳市坪环商业管理有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
4	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%
5	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

注：「鸿成投资」为陈君然 100%控股子公司。

(12) 「农产品担保」于 2020 年 9 月 23 日的股权结构

「农产品担保」股东深圳市农产品股份有限公司名称变更为深圳市农产品集团股份有限公司；股东东莞市鸿成投资有限公司名称变更为东莞市鸿成投资集团有限公司。2020 年 9 月，「农产品担保」完成上述股东名称变更登记。

本次工商变更后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

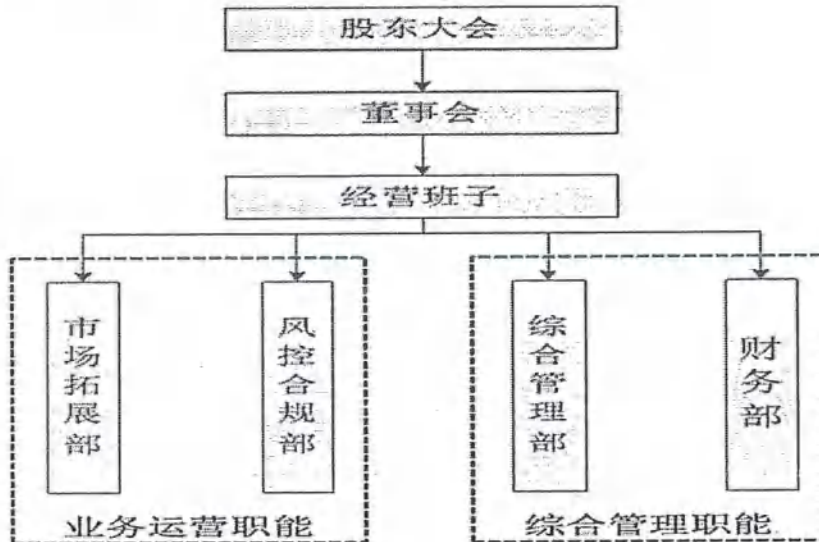
序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品集团股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	东莞市鸿成投资集团有限公司	3,750.00	30%	3,750.00	30%
3	深圳市坪环商业管理有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
4	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%
5	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(13) 「农产品担保」于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的股权结构

截至评估基准日，「农产品担保」股东及其股权结构情况与 2020 年 9 月 23 日相比未发生变化。

4. 被评估企业目前的经营管理结构

截至评估基准日,「农产品担保」企业组织结构图如下:

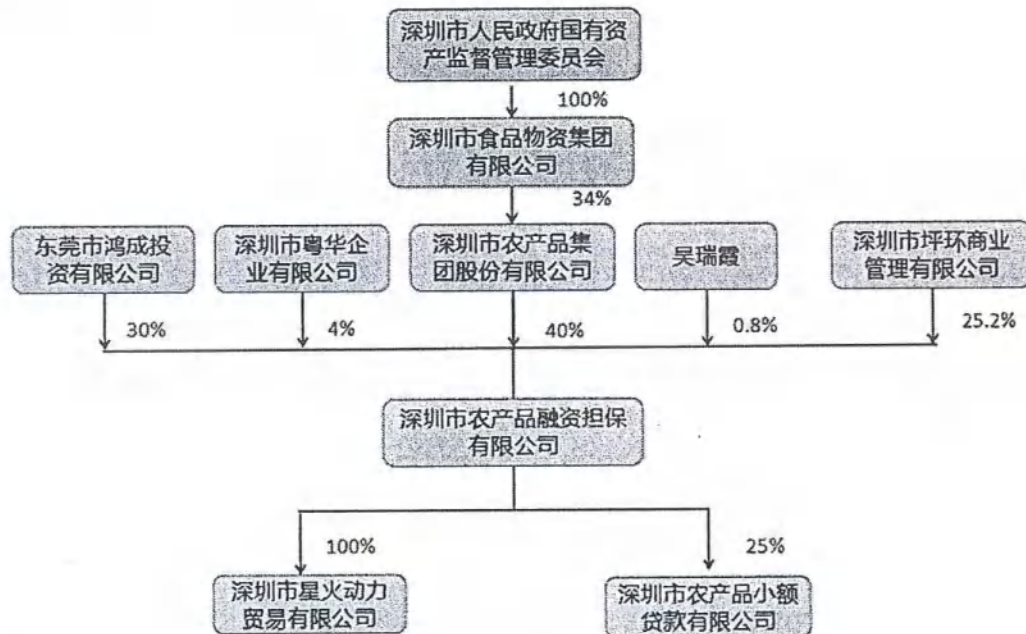


主要部门与岗位职责

部门		主要职责
综合管理部		负责全公司日常行政事务管理;负责公司办公会议及有关重要活动的组织安排,做好会议纪要整理,根据需要按会议决定发文;负责办公设施的管理;负责公司人力资源管理方针、政策、制度和公司组织机构设置、部门工作职责、人员编制与岗位说明书的制定、实施及检讨、改善、修订;根据公司发展规划,制定人力资源招聘、培训计划并组织实施。
财务部		部门的主要职责是根据董事会的决议和企业经营目标,组织建立各项财务制度,疏通融资渠道,把控担保业务风险,对财务核算工作和资金运作进行总体控制,同时,对企业财务状况进行监控,及时作出财务分析并编制财务预测报告,为经营决策提供依据,维护投资方及员工的权益,保证经营目标的实现。目前由总经理直接领导,工作直接向总经理及董事会负责。
风控合规部	授信审批职能	参与客户经理的贷前调查;授信审批;跟进审批结论,出具审批决议;审订客户经理制作的合同,需要时参与合同签订环节监督操作;放款及还款信息核对;掌握客户的还款情况,对逾期客户根据风控需要,启动复查;就贷款流程过程中的涉及风控的事项进行审核;信贷分析;行业相关数据采集;合规检查;法律文本的咨询和编撰;组织专业知识培训;工作汇报。每月发布《审批报告》、《行业信息采集报告》、《合规检查报告》、《月度部门会议及培训纪要》。
	贷后管理职能	负责规范和加强信贷业务发生后的信贷管理,有效防范和控制信贷业务全过程风险,确保信贷资金安全,提高经营效益;负责公司贷款发放或其他信贷业务发生后直至本息收回或信用结束全过程的信贷管理。包括信贷审批条件的落实、贷款跟踪检查、信贷风险监管与预警、贷款本息回收、不良信贷资产管理、信贷档案管理工作内容。
市场拓展部		负责完成公司下达的业绩指标;负责根据公司整体业务发展规划,制定并组织实施市场拓展及客户关系部的整体计划及策略,实现部门市场拓展目标;实时观察市场动态,对业务创新及优化具有建议权;配合产品部门完成业务产品的创新工作;配合公司其他部门完成相关工作;协助贷后管理部对整体贷款不良率、逾期率及风险资产率达到优秀水平即 $M \leq 1\%$ 、 $N \leq 3\%$ 、 $L \leq 2\%$;提高员工素质与业务能力,增强公司凝聚力。

5. 被评估企业股权架构及控制关系

截至评估基准日,「农产品担保」股权结构图如下:



6. 被评估企业控股及参股公司情况

截至评估基准日,「农产品担保」名下共有控股及参股公司两家,其中:全资子公司1家(未实缴出资),参股公司1家。

(1) 深圳市星火动力贸易有限公司

深圳市星火动力贸易有限公司简明工商信息如下:

公司名称	深圳市星火动力贸易有限公司(以下简称「星火贸易」)
法定代表人	王聪
注册资本	10.00 万元人民币
公司注册地	深圳市南山区粤海街道沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C 座 10 楼 03 号
统一社会信用代码	91440300088419470H
成立日期	2014 年 3 月 3 日
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
经营范围	国内贸易(不含专营、专卖、专控商品);经营进出口业务;投资兴办实业(具体项目另行申报);投资管理、投资咨询、投资顾问(不含限制项目)。
经营期限	2014 年 3 月 3 日至 无固定期限
持股比例	「农产品担保」持有其 100% 的股权

注:截至评估基准日,「农产品担保」尚未履行出资义务。

(2) 深圳市农产品小额贷款有限公司

深圳市农产品小额贷款有限公司简明工商信息如下:



公司名称	深圳市农产品小额贷款有限公司（以下简称「小额贷款」）
法定代表人	张磊
注册资本	10,000.00 万元人民币
公司注册地	深圳市南山区沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C 座 10 楼 02 号
统一社会信用代码	91440300056192398P
成立日期	2012 年 10 月 22 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。
经营期限	2012 年 10 月 22 日 至 2032 年 10 月 22 日
持股比例	「农产品担保」持有其 25% 的股权

7. 被评估企业主要产品及服务

「农产品担保」主要经营业务系为企业及个人提供贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保等融资性担保，兼营诉讼保全担保，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询，财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（凭有效的融资性担保机构经营许可证经营）。

8. 被评估企业截至评估基准日近三年的简明财务状况

「农产品担保」历史年度简要资产负债表（母公司报表）如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
流动资产	14,773.77	13,653.97	18,765.79
非流动资产	5,290.95	4,630.99	3,451.30
其中：持有至到期投资			
长期股权投资	3,699.41	3,866.62	3,217.18
投资性房地产			
固定资产	39.51	32.13	24.23
无形资产			
商誉			
长期待摊费用	41.95	25.09	11.32
递延所得税资产	1,510.08	707.15	198.56
资产总计	20,064.72	18,284.96	22,217.09
流动负债	5,268.05	602.15	229.89
非流动负债	-	-	
负债总计	5,268.05	602.15	229.89
净资产	14,796.67	17,682.81	21,987.19

「农产品担保」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	2018 年度	2019 年度	2020 年度
一、营业总收入	3,605.05	2,337.57	600.50

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
二、营业成本			-
提取担保赔偿准备金	-359.59	-939.44	
税金及附加	23.10	13.81	3.16
业务管理费	1,576.33	814.74	243.59
财务费用			
资产减值损失	2,918.18	-1,206.35	-4,039.71
加：公允价值变动收益			
投资收益	232.70	647.21	508.35
汇兑损益			
二、营业利润	-320.26	4,302.02	4,901.81
加：营业外收入	23.16		
减：营业外支出	0.18		
三、利润总额	-297.28	4,302.02	4,901.81
减：所得税	-678.56	1,415.88	597.43
四、净利润	381.27	2,886.14	4,304.39

注：2018 年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（2020）第 ZL10408 号《审计报告》；2019 年和 2020 年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（2021）第 ZL30001 号《审计报告》。

9. 被评估企业主要会计政策和相关税费标准

（1）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（2）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（3）应收款项坏账准备

应收款项包括应收代偿款和其他应收款等。

1) 单项金额重大并单独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：期末余额为人民币 100 万元及以上的应收账款。

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应收款项

A 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
账龄组合	账龄分析法	应收款项账龄
合并范围内关联方组合	不计提坏账	合并范围内关联单位之间形成的应收款项
合并范围外关联方组合	如无客观证据表明发生了减值，按固定比例 0.5% 计提	合并范围外关联单位之间形成的应收款项
应收代偿款组合	按五级分类计提坏账准备	应向被担保客户收回的代偿本金及利息

B 计提方法

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	0.50	0.50
1~2 年	7.00	7.00
2~3 年	10.00	10.00
3~4 年	50.00	50.00
4~5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

针对应收代偿款组合，采用五级分类计提坏账准备。

账龄	应收账款计提比例 (%)	备注
正常	0.00	
关注	2.00	
次级	25.00	可上下浮动 20%
可疑	50.00	可上下浮动 20%
损失	100.00	

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「农产品担保」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) 贷款及贷款减值准备

「农产品担保」按实际发放贷款金额入账。期末，按照规定的利率及已放贷时间计提发放贷款应收利息，确认利息收入。

「农产品担保」于每年年度终了，对发放贷款进行全面检查，如果有迹象表明发放贷款账面价值高于其可收回金额的，按五级分类计提相应的减值准备，各类计提比例如下：

贷款状态	减值计提比例（%）
正常	0.00
关注	2.00
次级	25.00
可疑	50.00
损失	100.00

如存在客观证据表明，「农产品担保」将无法按贷款的原有条款收回款项，公司可根据贷款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。

（5）固定资产

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

项 目	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	8	5.00	11.88
电子设备	5	5.00	19.00
办公及其他设备	5	5.00	19.00

（6）税项

主要税种及税率：

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	应税服务收入	6%、5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

10.委托人和被评估企业之间的关系

「农产品担保」系委托人「农产品」控股子公司，同时，也是委托人拟进行股权收购的标的公司。

（三）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

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「农产品担保」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「农产品担保」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「农产品担保」申报的于评估基准日的全部资产及相关负债。

委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 被评估企业申报的表内资产和负债

「农产品担保」申报的表内总资产账面值为 22,217.09 万元、总负债账面值为 229.89 万元、股东全部权益账面值为 21,987.19 万元。下表系「农产品担保」申报的资产负债表。

金额单位：人民币万元

资产	2020-12-31	负债和股东权益	2020-12-31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	18,311.65	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	135.42	应付账款	-
预付款项	-	预收款项	5.43
应收利息	-	应付职工薪酬	75.05
应收股利	-	应交税费	116.79
其他应收款	318.72	应付利息	-
存货	-	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	32.63
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	-
流动资产合计	18,765.79	流动负债合计	229.89
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产	-	长期借款	-
持有至到期投资	-	应付债券	-
发放贷款及垫款	-	长期应付款	-
长期股权投资	3,217.18	专项应付款	-
投资性房地产	-	预计负债	-
固定资产	24.23	递延所得税负债	-
在建工程	-	其他非流动负债	-
工程物资	-	非流动负债合计	-
固定资产清理	-	负债合计	229.89
生产性生物资产	-	所有者权益(或股东权益)：	
油气资产	-	实收资本(或股本)	12,500.00
无形资产	-	资本公积	-
开发支出	-	减：库存股	-
商誉	-	盈余公积	1,516.93
长期待摊费用	11.32	一般风险准备	-
递延所得税资产	198.56	未分配利润	7,970.27



资产	2020-12-31	负债和股东权益	2020-12-31
其他非流动资产	-	外币报表折算差额	-
非流动资产合计	3,451.30	归属于母公司股东权益	21,987.19
		少数股东权益	-
		股东权益合计	21,987.19
资产总计	22,217.09	负债和股东权益总计	22,217.09

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（2021）第 ZL30001 号《审计报告》，本次评估是在该审计基础上进行的。

（二）申报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：「农产品担保」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。

（三）被评估企业申报的其他表外资产和负债

被评估企业承诺：「农产品担保」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其他的表外资产及负债。

（四）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

「农产品担保」申报的主要实物资产为设备类资产。

「农产品担保」申报的运输设备为 1 辆别克商务车，购置于 2018 年 8 月；申报的电子及办公设备 102 项，包括电脑、打印机、路由器、交换机、保险柜、投影仪和办公家具等。

现场勘察时，除少量办公设备存在超期服役或待报废状况外，其余资产于现场勘察时的使用状况未见异常。

「农产品担保」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。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、价值类型

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。

（一）本次评估的价值类型及其定义

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「农产品担保」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。

（二）价值类型的选择说明

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 2020 年 12 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。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、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）经济行为依据

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/S2021-A061）。

2. 《深圳市农产品集团股份有限公司会议纪要》（深农总纪（2021）9 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第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，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；根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）。

3.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2008年10月28日中华人民共和国主席令第五号公布)。

4.《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;2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)。

5.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过,2003年5月27日中华人民共和国国务院令 第378号公布)。

6.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第32号公布)。

7.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令 第12号公布)。

8.《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)。

9.《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)。

10.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,财政部、国家税务总局,2016年3月23日)。

11.《融资担保公司监督管理条例》(国务院令 第683号,2017年6月21日国务院第177次常务会议通过)。

12.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三) 评估准则依据

- 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[2018]36号)。
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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[2018]38号)。
- 7.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)。
- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
- 9.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。

11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。

12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1.委托人和被评估企业的《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.被评估企业提供的机动车行驶证、重要设备购置合同或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他资料。

（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.《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。

6.同花顺 iFinD 资讯金融终端。

7.有关价格目录或报价资料。

8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

9.与本次评估有关的其他参考资料。

（六）其他参考资料

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（2021）第 ZL30001号《审计报告》。

3.其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

（二）评估方法的选择理由

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。

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。

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

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

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。

随着《融资担保公司监督管理条例》（国务院令 第 683 号）及《融资担保业务经营许可证管理办法》、《融资担保责任余额计量办法》、《融资担保公司资产比例管理办法》和《银行业金融机构与融资担保公司业务合作指引》等四项配套制度的发布与实施，国家对融资担保行业的监管日趋细化。「农产品担保」原以 P2P 融资担保业务及自有资金委托银行贷款业务作为主要业务，目前公司 P2P 业务清退，平台已注销，丧失了该业务渠道；另外，公司以前年度开展的大额委托贷款业务也已基本结清。在评估基准日条件下，「农产品担保」未来业务模式和产品结构、业务拓展能否顺利进行尚具有不确定性。基于上述情况，我们认为在评估基准日条件下对「农产品担保」的未来收益和风险进行预测存在较大不确定性，故本次不适宜采用收益法评估。

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

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，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、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（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

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

公开市场假设是假定评估对象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. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

（二）评估外部环境假设

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。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）对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

（五）对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

（六）有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

（七）其他假设条件

1.除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

2.对各类资产的数量,我们进行了抽查核实,并在此基础上进行评估。对下列资产的数量,我们按以下方法进行计量:①对货币资金,我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据;②对债权债务,我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

十、评估结论

采用资产基础法评估的「农产品担保」于评估基准日2020年12月31日的评估结果如下:

总资产账面价值22,217.09万元,评估值22,234.59万元,评估增值17.51万元,增值率0.08%;总负债账面价值229.89万元,评估值229.89万元,评估增值0.00万元,增值率0.00%;净资产账面价值21,987.19万元,评估值22,004.70万元,评估增值17.51万元,增值率0.08%。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	18,765.79	18,765.79	-	-
非流动资产	3,451.30	3,468.81	17.51	0.51
其中:长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,217.18	3,233.37	16.19	0.50
固定资产	24.23	25.55	1.32	5.45
长期待摊费用	11.32	11.32	-	-
递延所得税资产	198.56	198.56	-	-
资产总计	22,217.09	22,234.59	17.51	0.08
流动负债	229.89	229.89	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	229.89	229.89	-	-
净资产	21,987.19	22,004.70	17.51	0.08

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:

金额单位:人民币万元

项目	增(减)值	增(减)率	主要增(减)值原因
长期股权投资	16.19	0.50%	长期投资采用权益法核算,被投资单位评估值高于企业确认的账面价值。
固定资产	1.32	5.45%	评估考虑的设备经济年限长于企业会计折旧年限。

综上所述,我们认为,除评估报告所载明的特别事项说明外,在「农产品担保」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下,「农产品担保」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币:22,004.70万元(大写:人民币贰亿贰仟零肆万柒仟元整)。

本资产评估报告所载评估结论,未考虑股权流动性因素可能对股东全部权益

价值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，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。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

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）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中，未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估中，未发现评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估中，未发现评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，「农产品担保」作为原告，涉及的有关金融借款合同纠纷、诉讼事项见下表：

序号	被告	标的金额 (万元)	管辖法院	案号	执行情况
1	魏炳坚、黄秋娥	39.26	广东省惠州市中级人民法院	(2018)粤13执263号	执行无财产，已全额计提坏账。
2	常州深宝茶仓电子商务有限公司	500.00	广东省深圳市福田区人民法院	(2016)粤0304民初15008号	尚未申请强制执行，已全额计提坏账。

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

本次评估中，未发现被评估企业存在担保及其或有负债（或有资产）。

房屋租赁情况如下：

「农产品担保」及其子公司均不持有房产，办公用房为租赁取得。

根据「农产品担保」及其子公司提供的房屋租赁合同及相关情况介绍，租赁合同的出租方为「农产品」；且租赁合同均设有违约条款，可以有效降低出租方解除合同的违约风险，合同同时约定了优先续租权条款，可以有效确保「农产品担保」及其子公司经营的持续稳定性。

同时，「农产品担保」及其子公司对租赁房屋并无特殊技术性或强制性要求，目前其经营场所周边地区类似房产租赁市场活跃、供应充分，可替代性强，预期

现有租赁合同是否解除对「农产品担保」的经营不构成实质性影响。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据「农产品担保」提供的《二〇二一年度第一次临时股东会决议》（深农担保[2021]01号），会议审议了《关于向股东分配未分配利润的议案》，各股东于2021年1月18日以电子邮件形式接到通知，2021年2月3日及之前以通讯表决方式进行了表决，议案表决结果100%通过。经股东会审议同意按2020年期末股本12,500万元，向全体股东按持股比例分配现金股利7,500万元，剩余未分配利润留待以后分配。本次评估未考虑上述事项可能对评估结论造成的影响。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估中，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。

（九）其他需要说明的事项

本次评估，对「农产品担保」的参股子公司深圳市农产品小额贷款有限公司（以下简称「小额贷款」，「农产品担保」持有其25%的股权）采用了收益法、资产基础法进行评估，并以资产基础法的评估结果作为「小额贷款」股东全部权益的评估结论。

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

同时，尽管本公司对「小额贷款」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「小额贷款」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，无法对新兴技术或监管政策的出现对「小额贷款」所在行业及其盈利能力造成的冲击进行预测。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：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2020年12月31日至2021年12月30日）有效。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：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规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

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

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师梁剑、曾谦于 2021 年 9 月 30 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

(本页无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二一年九月三十日

资产评估师:

梁剑



资产评估师:

梁谦





资产评估报告附件

- 附件一：与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）；
- 附件二：被评估企业经审计财务报表（复印件）；
- 附件三：委托人和被评估企业的营业执照（复印件）；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件七：签名资产评估师的承诺函；
- 附件八：资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 附件九：资产评估机构的营业执照（复印件）；
- 附件十：签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）。



附件一：与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）

深圳市农产品集团股份有限公司 会议纪要

深农总纪〔2021〕9号

深圳市农产品集团股份有限公司办公室

2021年3月16日

2021年第九次总裁办公会议纪要

时间：2021年3月16日

地点：时代科技大厦13楼海吉星会议室

议题



一、略

二、审议关于集团拟收购担保公司其他股东持有的60%股权

投资事项的立项请示

战略规划与投资管理总部汇报关于集团拟收购担保公司其他股东持有的 60%股权投资事项的立项请示。

根据深圳市国资委要求，深农集团应进一步研究金融板块战略定位，结合监管政策及行业发展趋势，充分研判担保公司、小贷公司的商业模式，理顺股权关系。目前，深农集团持有小贷公司 85%股权，持有担保公司 40%股权，担保公司持有小贷公司 25%股权，两家公司股权存在关联。由于国有股东和民营股东在担保、小贷两家公司的战略发展和利益诉求不一致，严重制约公司的发展。现经过集团多次协调，全体股东一致认同理顺公司股权关系，可接受集团公司转让或收购股权方案。

为高效整合集团金融服务资源，聚焦支持集团主业，会议原则同意对收购担保公司其他股东持有的 60%股权投资事项立项。

会议要求，一是要对股权收购事项进行可行性研究，充分评估收购投资风险，加快推进立项后续相关工作；二是确定收购意向后，应成立专项工作小组，深入研究股权收购具体事项；三是应充分考虑担保公司跟集团部分下属企业之间的关联性，由沈骅副总裁沟通协调担保公司相关股东与集团公司合作开展的基地业务事项。

三、略

主持：黄 明

参会：沈 骅 薛 彤 郭大群 张 磊

列席：曹 宇 台 冰 江 疆

请假：徐 宁（出差）

会议记录：方浩俊





附件二：被评估企业审计财务报表（复印件）

深圳市农产品融资担保有限公司
合并资产负债表
2020年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	五(一)	183,116,523.60	102,370,868.41
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			
应收账款	五(二)	1,354,230.57	9,639,896.85
预付款项	五(三)		2,900.00
其他应收款	五(四)	3,186,698.49	2,801,582.72
委托贷款	五(五)		32,529,968.52
持有代售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五(六)		128,675.76
流动资产合计		187,657,452.66	147,473,892.26
非流动资产:			
可供出售金融资产	五(七)		1,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五(八)	32,171,831.73	32,664,522.56
投资性房地产			
固定资产	五(九)	242,309.97	715,381.05
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五(十)		98,850.58
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(十一)	113,227.84	4,037,212.04
递延所得税资产	五(十二)	1,985,633.28	7,071,528.13
其他非流动资产			
非流动资产合计		34,513,002.82	45,587,494.36
资产总计		222,170,455.48	193,061,386.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市农产品融资担保有限公司
合并资产负债表（续）
2020 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
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			
应付账款			
预收款项	五（十三）	54,259.07	54,259.07
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬	五（十四）	750,505.57	739,518.88
应交税费	五（十五）	1,167,872.81	4,957,377.58
其他应付款	五（十六）	326,726.84	765,843.33
应付手续费及佣金			
未到期责任准备金	五（十七）		493,102.74
担保赔偿准备金			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,299,364.29	7,010,101.60
非流动负债：			
保险合同准备金			
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			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		2,299,364.29	7,010,101.60
所有者权益：			
实收资本	五（十八）	125,000,000.00	125,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（十九）	15,169,288.84	10,771,510.15
一般风险准备			
未分配利润	五（二十）	79,701,802.35	44,188,881.63
归属于母公司所有者权益合计		219,871,091.19	179,960,391.78
少数股东权益			6,090,893.24
所有者权益合计		219,871,091.19	186,051,285.02
负债和所有者权益总计		222,170,455.48	193,061,386.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市农产品融资担保有限公司
母公司资产负债表
2020 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		183,116,458.77	91,505,229.43
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			
应收账款	十三(一)	1,354,230.57	9,639,896.85
预付款项			2,900.00
其他应收款	十三(二)	3,187,198.49	2,802,082.72
委托贷款			32,529,968.52
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			59,598.43
流动资产合计		187,657,887.83	136,539,675.95
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
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	十三(三)	32,171,831.73	38,666,222.56
投资性房地产			
固定资产		242,309.97	321,277.88
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		113,227.84	250,918.12
递延所得税资产		1,985,633.28	7,071,528.13
其他非流动资产			
非流动资产合计		34,513,002.82	46,309,946.69
资产总计		222,170,890.65	182,849,622.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市农产品融资担保有限公司
母公司资产负债表（续）
2020年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
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			
应付账款			
预收款项		54,259.07	54,259.07
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		750,505.57	739,518.88
应交税费		1,167,872.81	4,526,518.96
其他应付款		326,305.84	208,126.85
未到期责任准备金			493,102.74
担保赔偿准备金			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,298,943.29	6,021,526.50
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		2,298,943.29	6,021,526.50
所有者权益：			
实收资本		125,000,000.00	125,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		15,169,288.84	10,864,903.72
未分配利润		79,702,658.52	40,963,192.42
所有者权益合计		219,871,947.36	176,828,096.14
负债和所有者权益总计		222,170,890.65	182,849,622.64

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市农产品融资担保有限公司
合并利润表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		10,735,505.79	32,459,038.73
其中: 担保费收入	五(二十三)	1,764.15	986,205.42
手续费收入		11,726.42	4,444,059.90
利息收入			8,045,028.38
咨询费收入			474,752.35
罚息收入		5,991,542.08	10,171,175.20
租金收入		4,730,473.14	8,337,817.48
二、营业总成本		6,373,778.09	4,414,838.47
提取担保赔偿准备金	五(二十三)		-9,394,353.22
税金及附加	五(二十四)	64,601.72	201,862.00
业务管理费	五(二十五)	6,309,176.37	13,607,329.69
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	五(二十六)	1,172,695.07	1,672,131.45
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		2,007,309.17	1,672,131.45
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五(二十七)	40,397,092.75	12,063,484.47
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-457,650.08	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		45,473,865.44	41,779,816.18
加: 营业外收入	五(二十八)	500,040.00	
减: 营业外支出	五(二十九)	155.20	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		45,973,750.24	41,779,816.18
减: 所得税费用	五(三十)	5,982,942.75	15,048,781.84
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		39,990,807.49	26,731,034.34
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		39,990,807.49	26,731,034.34
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		39,910,699.41	25,663,089.70
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		80,108.08	1,067,944.64
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		39,990,807.49	26,731,034.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		39,910,699.41	25,663,089.70
归属于少数股东的综合收益总额		80,108.08	1,067,944.64
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

本期发生同一控制下企业合并的, 被合并方在合并前实现的净利润为: _____ 元, 上期被合并方实现的净利润为: _____ 元。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳市农产品融资担保有限公司
母公司利润表
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三(四)	6,005,032.65	23,375,720.85
其中: 担保费收入		1,764.15	986,205.42
手续费收入		11,726.42	4,173,311.85
利息收入			8,045,028.38
咨询费收入			
罚息收入		5,991,542.08	10,171,175.20
二、营业总成本	十三(四)	2,467,495.77	-1,108,863.60
提取担保赔偿准备金			-9,394,353.22
税金及附加		31,555.91	138,077.54
业务管理费		2,435,939.86	8,147,412.08
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	十三(五)	5,083,509.21	6,472,131.45
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		2,007,309.17	6,472,131.45
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		40,397,092.75	12,063,484.47
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		49,018,138.84	43,020,200.37
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		49,018,138.84	43,020,200.37
减: 所得税费用		5,974,287.62	14,158,827.98
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		43,043,851.22	28,861,372.39
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		43,043,851.22	28,861,372.39
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
七、综合收益总额		43,043,851.22	28,861,372.39
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

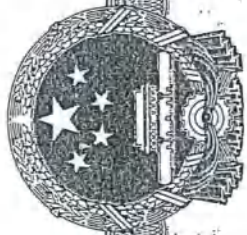
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



附件三：委托人和被评估企业的营业执照（复印件）



营业执照

(副本)

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 股份有限公司

法定代表人 黄伟

成立日期 1989年01月14日

住

所

深圳市罗湖区东晓街道布吉路1019号农产品批发市场第一层

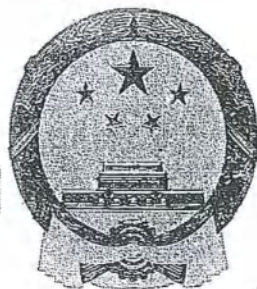
重要提示

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企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2021年09月02日



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300692535945G

名称 深圳市农产品融资担保有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市南山区粤海街道沙河西路1809号深圳湾科技生态园2栋C座10楼01号
法定代表人 陈群
成立日期 2009年08月03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

2017年04月11日





附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）

单位活期存款账户明细

账号: 41034100040001834

户名: 深圳市农产品融资担保有限公司

币种: 人民币 (CNY)

起止日期: 2020年12月01日 -- 2020年12月31日

序号	账务日期	摘要	凭证号码	凭证内容	借方发生额	贷方发生额	余额
1	20201207	转取	0		-30.00	0.00	83,747,299.50
2	20201221	批量结息	0		0.00	314,424.07	84,196,723.57
3	20201225	转存	0		0.00	50,000,000.00	134,156,723.57
4	20201226	转取	0		-75.00	0.00	134,156,648.57
5	20201229	转存	0		0.00	18,000,000.00	152,156,648.57
6	20201230	转存	0		0.00	13,500,000.00	165,656,648.57
7	20201230	转存	0		0.00	7,066,090.51	172,722,739.08 ✓

设备编号: 2015072952876158

打印时间: 2021-01-27 16:00:40

第1页, 共1页

单位活期存款账户明细

账号: 41000500040022377

户名: 深圳市农产品融资担保有限公司

币种: 人民币 (CNY)

起止日期: 2020年12月01日 — 2020年12月31日

序号	账务日期	摘要	凭证号	凭证内容	借方发生额	贷方发生额	余额
1	20201201	转存	0		0.00	3,600.00	9,452,027.16
2	20201203	费用外收	29		20.00	0.00	9,452,007.16
3	20201205	转取	0		100.00	0.00	9,452,837.16
4	20201207	转取	0		416.22	0.00	9,452,390.94
5	20201207	转取	0		45.00	0.00	9,452,345.94
6	20201217	转取	0		400.00	0.00	9,451,945.94
7	20201221	批量结息	0		0.00	21,533.70	(0297) 9,473,479.64
8	20201222	转取	0		117.00	0.00	9,473,362.64
9	20201222	转取	0		12,203.01	0.00	9,461,159.63
10	20201222	转取	0		4,919.85	0.00	9,456,239.78
11	20201222	费用外收	0		5.00	0.00	9,456,234.78
12	20201225	公共缴费	0		13,836.45	0.00	9,442,398.33
13	20201226	转取	0		75.00	0.00	9,442,323.33
14	20201231	转存	0		0.00	91,119.75	9,533,443.08
15	20201231	转存	0		0.00	2,176.93	9,535,620.01
16	20201231	转存	0		0.00	6,006.67	9,541,626.68
17	20201231	转取	0		1,640.20	0.00	9,539,986.48
18	20201231	转取	0		1,047.00	0.00	9,538,939.48
19	20201231	转取	0		10,203.01	0.00	9,528,736.47
20	20201231	转取	0		17,398.13	0.00	9,511,338.34
21	20201231	转取	0		191,351.48	0.00	9,319,986.86
22	20201231	转取	0		160,000.00	0.00	9,159,986.86
23	20201231	转取	0		460,000.00	0.00	8,699,986.86
24	20201231	汇款退回	0		0.00	1,640.20	8,701,627.06
25	20201231	汇款退回	0		0.00	1,047.00	8,702,674.06
26	20201231	转取	0		1,640.20	0.00	8,701,033.86
27	20201231	转取	0		1,047.00	0.00	8,699,986.86 ✓



中国农业银行

AGRICULTURAL BANK OF CHINA

银行询证函回函

出具日期：2021年01月07日

证明编号：41034101202101070002

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

贵单位编号为2《银行询证函》一份。

截至2020年12月31日（即“函证基准日”），深圳市农产品融资担保有限公司与我行的往来业务列示如下：

银行存款

户名称	银行账号	币种	利率(%)	账户类型	账户余额	是否属于 资金归集 (资金池 或其他资 金管理) 账户	起始日期	终止日期	是否存在 冻结、担 保或其他 使用限制 (如是， 请注明)	备注
深圳市农产品融资担保有限公司	41034100040001834	CNY	0.3	一般存款 账户	172722739.08					

银行借款

借款人名称	借款账号	币种	余额	借款日期	到期日期	利率(%)	抵(质)押品/担保人	备注
-------	------	----	----	------	------	-------	------------	----

3. 自2020年01月01日起至2020年12月31日期间内注销的银行存款账户

账户名称	银行账号	币种	注销账户日
------	------	----	-------

4. 贵公司作为委托人的委托贷款

户名称	银行结算账号	资金借入方	币种	利率(%)	余额	贷款起止日期	备注
-----	--------	-------	----	-------	----	--------	----

5. 贵公司作为借款人的委托贷款

账户名称	银行结算账号	资金借出方	币种	利率(%)	余额	贷款起止日期	备注
------	--------	-------	----	-------	----	--------	----

6. 贵公司为其他单位提供的、以我行为担保受益人的担保

被担保人	担保方式	币种	担保余额	担保到期日	担保合同编号	备注
无	无		0.00	20201231	无	无

第1页，共3页

说明：

- 1、此证明加盖经办机构“业务专用章”有效，复印、涂改无效；
- 2、此证明如为多页，缺页或多页均无效；
- 3、此证明不能转让，不得用于质押，不得代替存单（卡、折等）作为取款凭证；
- 4、此证明仅用于所载明之用途，不得用于其他任何用途，且我行不承担任何形式的担保责任。



扫描全能王 创建



中国农业银行

AGRICULTURAL BANK OF CHINA

银行询证函回函

出具日期: 2021年01月07日

证明编号: 41034101202101070002

我行向贵公司提供的担保(如保函业务、备用信用证业务等)

担保人	担保方式	币种	担保金额	担保到期日	担保合同编号	备注
-----	------	----	------	-------	--------	----

贵公司为出票人且由我行承兑而尚未支付的银行承兑汇票

银行承兑汇票号码	结算账户账号	币种	票面金额	出票日	到期日	抵(质)押品
----------	--------	----	------	-----	-----	--------

贵公司向我行已贴现而尚未到期的商业汇票

商业汇票号码	承兑人名称	币种	票面金额	出票日	到期日	贴现日	贴现率(%)	贴现净额
--------	-------	----	------	-----	-----	-----	--------	------

10、贵公司为持票人且由我行托收的商业汇票

商业汇票号码	承兑人名称	币种	票面金额	出票日	到期日
--------	-------	----	------	-----	-----

11、贵公司为申请人、由我行开具的、未履行完毕的不可撤销信用证

信用证号码	受益人	币种	信用证金额	到期日	未使用金额
-------	-----	----	-------	-----	-------

12、贵公司与我行之间未履行完毕的外汇买卖合约

类别	合约号码	我行卖出币种	我行买入币种	未履行的合约买卖金额	汇率	交收日期
无	无			0	0	20201231

13、贵公司存放于我行托管的证券或其他产权文件

证券或其他产权文件名称	证券代码或产权文件编号	数量	币种	金额
无	无	0		0

14、贵公司购买的由我行发行的未到期银行理财产品

产品名称	产品类型(封闭式/开放式)	币种	持有份额	产品净值	购买日	到期日	是否被用于担保或存在其他使用限制
------	---------------	----	------	------	-----	-----	------------------

第 2 页, 共 3 页

说明:

- 1、此证明加盖经办机构“业务专用章”有效, 复印、涂改无效;
- 2、此证明如为多页, 缺页或多页均无效;
- 3、此证明不能转让, 不得用于质押, 不得代替存单(卡、折等)作为取款凭证;
- 4、此证明仅用于所载明之用途, 不得用于其他任何用途, 且我行不承担任何形式的担保责任。



扫描全能王 创建



中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA
银行询证函回函

出具日期: 2021年01月07日

证明编号: 41034101202101070002

其他

资金归集(资金池或其他资金管理)账户具体信息

资金提供机构名称 (即拨入资金的具 体机构)	资金提供机 构账号	资金使用机构名称 (即向该具体机构拨 出资金)	资金使用机构账 号	币种	截至函证基准日拨入或拨出资金 余额(拨出填列正数, 拨入填列 负数)	备注
无	无	无	无		0.00	无

上述信息仅依据被审计单位在本签章机构的信息填写, 特此回复。

经办人:

陈菊珍

复核人: 余小红

第 3 页, 共 3 页

说明:

- 1、此证明加盖经办机构“业务专用章”有效, 复印、涂改无效;
- 2、此证明如为多页, 缺页或多页均无效;
- 3、此证明不能转让, 不得用于质押, 不得代替存单(卡、折等)作为取款凭证;
- 4、此证明仅用于所证明之用途, 不得用于其他任何用途, 且我行不承担任何形式的担保责任。



扫描全能王 创建



中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA
银行询证函回函

出具日期: 2021年01月13日

证明编号: 41000501202101130001

立信会计师事务所(特殊普通合伙)

贵收到编号为1《银行询证函》一份。

截至2020年12月31日(即“函证基准日”),深圳市农产品融资担保有限公司与我行的往来业务列示如下:

银行存款

户名称	银行账号	币种	利率(%)	账户类型	账户余额	是否属于 资金归集 (资金池 或其他资 金管理) 账户	起始日期	终止日期	是否存在 冻结、担 保或其他 使用限制 (如是, 请注明)	备注
深圳市农产品 融资担保有限 公司	41000500040 022377	CNY	0.3	基本存款 账户	8699986.86	无			无	

银行借款

借款人名称	借款账号	币种	余额	借款日期	到期日期	利率(%)	抵(质)押品/担保 人	备注
-------	------	----	----	------	------	-------	----------------	----

3. 自2020年01月01日起至2020年12月31日期间内注销的银行存款账户

账户名称	银行账号	币种	注销账户日
------	------	----	-------

4. 贵公司作为委托人的委托贷款

账户名称	银行结算账号	资金借入方	币种	利率(%)	余额	贷款起止日期	备注
------	--------	-------	----	-------	----	--------	----

5. 贵公司作为借款人的委托贷款

账户名称	银行结算账号	资金借出方	币种	利率(%)	余额	贷款起止日期	备注
------	--------	-------	----	-------	----	--------	----

6. 我行向贵公司提供的担保(如保函业务、备用信用证业务等)

被担保人	担保方式	币种	担保金额	担保到期日	担保合同编号	备注
------	------	----	------	-------	--------	----

7. 贵公司为出票人且由我行承兑而尚未支付的银行承兑汇票

第1页,共2页

说明:

- 1、此证明加盖经办机构“业务专用章”有效,复印、涂改无效;
- 2、此证明如为多页,缺页或多页均无效;
- 3、此证明不得转让,不得用于质押,不得代替存单(卡、折等)作为取款凭证;
- 4、此证明仅用于所证明之用途,不得用于其他任何用途,且我行不承担任何形式的担保责任。



扫描全能王 创建



中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA
银行询证函回函

出具日期: 2021年01月13日

证明编号: 41000501202101130001

汇票号码	结算账户账号	币种	票面金额	出票日	到期日	抵(质)押品
------	--------	----	------	-----	-----	--------

贵公司向我行已贴现而尚未到期的商业汇票

汇票号码	承兑人名称	币种	票面金额	出票日	到期日	贴现日	贴现率(%)	贴现净额
------	-------	----	------	-----	-----	-----	--------	------

贵公司为持票人且由我行托收的商业汇票

汇票号码	承兑人名称	币种	票面金额	出票日	到期日
------	-------	----	------	-----	-----

贵公司为申请人,由我行开具的、未履行完毕的不可撤销信用证

信用证号码	受益人	币种	信用证金额	到期日	未使用金额
-------	-----	----	-------	-----	-------

1. 贵公司存放于我行托管的证券或其他产权文件

证券或其他产权文件名称	证券代码或产权文件编号	数量	币种	金额
无	无	0		0

12. 贵公司购买的由我行发行的未到期银行理财产品

产品名称	产品类型(封闭式/开放式)	币种	持有份额	产品净值	购买日	到期日	是否被用于担保或存在其他使用限制
------	---------------	----	------	------	-----	-----	------------------

13. 其他

上述信息仅依据被审计单位在本签章机构的信息填写,特此回复。

经办人: 陈斌

复核人: 贺均阳

第 2 页, 共 2 页

说明:

- 1、此证明加盖经办机构业务专用章有效, 复印、涂改无效;
- 2、此证明如为多页, 缺页或多页均无效;
- 3、此证明不能转让, 不得用于质押, 不得代替存单(卡、折等)作为取款凭证;
- 4、此证明仅用于所证明之用途, 不得用于其他任何用途, 且我行不承担任何形式的担保责任。



扫描全能王 创建



附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函

资产评估委托人承诺函

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 深圳市农产品融资担保有限公司的股东全部权益价值进行评估。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。

资产评估委托人：深圳市农产品集团股份有限公司

法定代表人



年 月 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 委托你公司对该经济行为所涉及的本公司的股东全部权益价值进行评估。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、对涉及评估的各项资产、负债的清查、核实全面准确真实。
- 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： 深圳市农产品融资担保有限公司

法定代表人：



年 月 日



附件六：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估资产账面价值与评估结论存在差异的情况及评估增减值主要原因如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增（减） 值	增（减） 率	主要增（减）值原因
长期股权投资	3,217.18	3,233.37	16.19	0.50 %	长期投资采用权益法核算，被投资单位评估值高于企业确认的账面价值。
固定资产	24.23	25.55	1.32	5.45%	评估考虑的设备经济年限长于企业会计折旧年限。

附件七：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，我们对 贵公司拟进行股权收购所涉及的 深圳市农产品融资担保有限公司股东全部权益之市场价值，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告所载的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

梁剑
资产评估师
梁剑
47210030

资产评估师：

曾廉
资产评估师
曾廉
65020007

2021 年 9 月 30 日



附件八：资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）

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

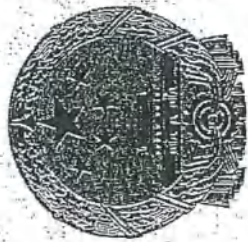
2017年10月27日

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：0200076009

发证时间：二〇一五年二月

序列号：000142



附件九：资产评估机构的营业执照（复印件）



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





附件十：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：梁剑

性别：男

登记编号：47210030

单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2021-03-05

年检信息：2021年登记

(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：



打印日期：2021-05-07

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：曾谦

性别：女

登记编号：65020007

单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2002-07-02

年检信息：通过（2020-06-03）



（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：



打印日期：2020-06-10

本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》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

深圳市农产品融资担保有限公司

股东全部权益价值

评估说明

鹏信资评报字[2021]第 S130 号

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

资产评估报告日：2021 年 9 月 30 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

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

电话 (Tel) : +86755-8240 6288

传真 (Fax) : +86755-8242 0222

直线 (Dir) : +86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) : 518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）的有关规定，本国有资产评估报告共分3册装订，包括资产评估报告（第1册）、评估说明（第2册）和评估明细表（第3册）。

评估说明（第2册）目录

第一部分 评估说明使用范围声明	1-1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2-1
一、委托人和被评估企业概况	2-1
（一）委托人概况	2-1
（二）被评估企业概况	2-1
（三）委托人与被评估企业的关系	2-13
二、关于经济行为的说明	2-13
三、关于评估对象与评估范围的说明	2-13
（一）被评估企业申报的表内资产及相关负债	2-13
（二）申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况	2-15
（三）被评估企业申报的其他表外资产和负债	2-15
四、关于评估基准日的说明	2-15
五、可能影响评估工作的重大事项说明	2-15
（一）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况、调账情况	2-15
（二）影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项	2-15
（三）抵（质）押及其或有负债/资产的性质、金额及其对应资产负债情况	2-15
六、资产负债情况说明	2-15
七、资料清单	2-15
第三部分 资产评估说明	3-1
第一章 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
（一）被评估企业申报的表内资产和负债	3-2
（二）申报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
（三）被评估企业申报的其他表外资产和负债	3-3
（四）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	3-3
二、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况	3-3
第二章 资产核实情况总体说明	3-4
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	3-4
（一）流动资产核实情况	3-4
（二）长期股权投资核实情况	3-4
（三）设备核实情况	3-4
（四）长期待摊费用的核实情况	3-4
（五）递延所得税资产核实情况	3-4
（六）各项负债的核实情况	3-5
（七）业务和经营调查	3-5
二、影响资产核实的事项及处理方法	3-5
三、核实结论	3-5
（一）资产核实结论	3-5
（二）资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度	3-5
（三）权属资料不完善等权属不清晰的资产	3-5
（四）企业申报的账外资产的核实结论	3-6



第三章 评估技术说明-资产基础法应用	3-7
一、流动资产评估技术说明	3-7
(一) 货币资金	3-7
(二) 应收账款和其他应收款	3-7
二、非流动资产评估技术说明	3-8
(一) 发放贷款及垫款	3-8
(二) 长期股权投资	3-8
(三) 固定资产	3-34
(四) 长期待摊费用	3-37
(五) 递延所得税资产	3-37
三、流动负债评估技术说明	3-38
(一) 预收账款和其他应付款	3-38
(二) 应付职工薪酬	3-38
(三) 应交税费	3-38
四、资产基础法评估结果	3-38
(一) 评估结果	3-38
(二) 评估增减值主要原因说明	3-39
第四章 评估结论及分析	3-40
一、评估结论	3-40
二、股东全部权益价值的溢价(或者折价)、流动性的考虑	3-40



第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本评估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，不得见诸公开媒体。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估企业编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共三部分内容。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

“关于进行资产评估有关事项的说明”由深圳市农产品集团股份有限公司和深圳市农产品融资担保有限公司依照《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）第六章第三十七条之规定共同编写。

一、委托人和被评估企业概况

（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（以下简称「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	169,696.413 万元人民币
公司注册地址	深圳市罗湖区东晓街道布吉路 1019 号农产品批发市场第一层
办公地址	广东省深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦 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
企业类型	股份有限公司（上市）
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	1989 年 1 月 14 日 至 2039 年 1 月 14 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	深圳市农产品融资担保有限公司（以下简称「农产品担保」）
法定代表人	陈群
注册资本	12,500.00 万元人民币
公司注册地址	深圳市南山区粤海街道沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C 座 10 楼 01 号
办公地址	深圳市南山区粤海街道沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C 座 10 楼 01 号
统一社会信用代码	91440300692535945G
成立日期	2009 年 8 月 3 日
企业类型	有限责任公司



经营范围	为企业及个人提供贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保；兼营诉讼保全担保、履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（凭有效的融资性担保机构经营许可证经营）。
经营期限	2009年8月3日至2029年8月3日

2. 被评估企业简介

「农产品担保」是深圳市国资局直管上市公司——深圳市农产品集团股份有限公司的控股企业，成立于2009年8月，主要经营商铺按揭贷款担保、商铺经营权质押小额银行委托贷款等业务，专为解决「农产品」旗下大型农产品批发市场和大宗农产品电子交易市场个体商户经营性周转资金融资难的问题。公司主要业务系为企业及个人提供贷款担保业务和委托银行贷款业务，面向的客户为农产品旗下批发市场的优质经营户。

3. 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) 「农产品担保」于2009年8月3日设立时的股权结构

深圳市农产品担保有限公司（「农产品担保」曾用名）设立于2009年8月3日，由深圳市农产品股份有限公司（「农产品」曾用名）、深圳市盈达投资有限公司（以下简称「盈达投资」）、深圳市粤华企业有限公司（以下简称「粤华企业」）、深圳市辰凰投资有限公司（以下简称「辰凰投资」）共同出资组建，注册资本为5,000.00万元，并于登记之日起两年内分期缴足。第一次实缴资本中：「农产品」以货币出资1,000.00万元；「盈达投资」以货币出资750万元；「粤华企业」以货币出资500万元；「辰凰投资」以货币出资250万元。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）于2009年7月20日出具了深皇嘉所验字[2009]第171号《验资报告》，审验了此次出资的实收资本情况。

「农产品担保」设立时，各股东出资额和出资比例（股权结构）如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	2,000.00	40%	1,000.00	20%
2	深圳市盈达投资有限公司	1,500.00	30%	750.00	15%
3	深圳市粤华企业有限公司	1,000.00	20%	500.00	10%
4	深圳市辰凰投资有限公司	500.00	10%	250.00	5%
合计		5,000.00	100%	2,500.00	50%

(2) 2010年9月，第二次认缴

2010年9月8日，「农产品担保」收到全体股东缴纳的第二期注册资本合计人民币2,500.00万元。其中，「农产品」以货币出资1,000.00万元、「盈达投资」以货币出资750万元、「粤华企业」以货币出资500万元、「辰凰投资」以货币出资250万元。连同第一期出资，「农产品担保」共收到全体股东缴纳的注册资本实收金额为人民币5,000.00万元。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）于 2010 年 9 月 9 日出具了深皇嘉所验字[2010]第 180 号《验资报告》，审验了此次出资的实收资本情况。

此次认缴后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	2,000.00	40%	2,000.00	40%
2	深圳市盈达投资有限公司	1,500.00	30%	1,500.00	30%
3	深圳市粤华企业有限公司	1,000.00	20%	1,000.00	20%
4	深圳市辰凰投资有限公司	500.00	10%	500.00	10%
合 计		5,000.00	100%	5,000.00	100%

（3） 2011 年 4 月，第一次股权转让及第一次增资

2011 年 4 月 7 日，根据相关股权转让协议，「粤华企业」将其持有「农产品担保」20%的股权以 1,006.00 万元的价格转让给深圳市睿德信投资管理有限公司（以下简称「睿德信投资」），另外「睿德信投资」又以货币新增出资额 250 万元。

2011 年 4 月 12 日，经「农产品担保」股东会决议，「农产品担保」决定增资 7,500.00 万元。其中，「农产品」以货币出资 3,000.00 万元，新增自然人股东陈群以货币出资 500 万元；吴瑞霞出资 100 万元；新增股东上海景林创业投资中心（有限合伙）（以下简称「景林创业」）以货币出资 1,650.00 万元；深圳市英龙置业有限公司（以下简称「英龙置业」）出资 2,000.00 万元。经上述增资后，「农产品担保」注册资本总额变更为 12,500.00 万元。

深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）于 2011 年 4 月 26 日出具了深皇嘉所验字[2011]第 096 号《验资报告》，审验了此次出资的实收资本情况。

本次增资和股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市英龙置业有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
3	上海景林创业投资中心（有限合伙）	1,650.00	13.2%	1,650.00	13.2%
4	深圳市盈达投资有限公司	1,500.00	12%	1,500.00	12%
5	深圳市睿德信投资管理有限公司	1,250.00	10%	1,250.00	10%
6	陈群	500.00	4%	500.00	4%
7	深圳市辰凰投资有限公司	500.00	4%	500.00	4%
8	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(4) 2011年6月，第一次企业名称变更

2011年6月21日，公司名称由“深圳市农产品担保有限公司”变更为“深圳市农产品融资担保有限公司”。

(5) 2012年9月，第二次股权转让

2012年9月，根据相关股权转让协议，「辰凰投资」将其持有「农产品担保」2%的股权以250万元的价格转让给受让方郑彩霞；将其持有「农产品担保」2%的股权以250万元的价格转让给受让方林作恒。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市英龙置业有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
3	上海景林创业投资中心（有限合伙）	1,650.00	13.2%	1,650.00	13.2%
4	深圳市盈达投资有限公司	1,500.00	12%	1,500.00	12%
5	深圳市睿德信投资管理有限公司	1,250.00	10%	1,250.00	10%
6	陈群	500.00	4%	500.00	4%
7	林作恒	250.00	2%	250.00	2%
8	郑彩霞	250.00	2%	250.00	2%
9	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(6) 2014年9月，第三次股权转让

2014年9月，根据相关股权转让协议，「景林创业」将其持有「农产品担保」13.2%的股权以1,800万元的价格转让给「盈达投资」。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市盈达投资有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
3	深圳市英龙置业有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
4	深圳市睿德信投资管理有限公司	1,250.00	10%	1,250.00	10%
5	陈群	500.00	4%	500.00	4%
6	林作恒	250.00	2%	250.00	2%
7	郑彩霞	250.00	2%	250.00	2%
8	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(7) 2016 年 5 月，第四次股权转让

2016 年 5 月，根据相关股权转让协议，自然人股东陈群将其持有「农产品担保」4%的股权以 500 万元的价格转让给「粤华企业」。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市盈达投资有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
3	深圳市英龙置业有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
4	深圳市浚信投资管理有限公司	1,250.00	10%	1,250.00	10%
5	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%
6	林作恒	250.00	2%	250.00	2%
7	郑彩霞	250.00	2%	250.00	2%
8	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

注：「农产品担保」股东深圳市睿德信投资管理有限公司于 2014 年 10 月 9 日变更公司名称，公司名称变更为深圳市浚信投资管理有限公司（以下简称「浚信投资」）。2016 年 6 月，「农产品担保」完成上述股东名称变更登记。

(8) 2017 年 1 月，第五次股权转让

2017 年 1 月，根据相关股权转让协议，自然人股东郑彩霞将其持有「农产品担保」2%的股权以 275 万元的价格转让给受让方陈君然；「浚信投资」将其持有「农产品担保」10%的股权以 1,375 万元的价格转让给受让方陈君然；自然人股东林作恒将其持有「农产品担保」2%的股权以 275 万元的价格转让给受让方陈君然。此时新增自然人股东陈君然投资资本为 1,750 万元，占「农产品担保」注册资本的 14%。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市盈达投资有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
3	深圳市英龙置业有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
4	陈君然	1,750.00	14%	1,750.00	14%
5	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%
6	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(9) 2017年3月，第六次股权转让

2017年3月，根据相关股权转让协议，「英龙置业」将其持有「农产品担保」16%的股权以2,200万元的价格转让给深圳市坪环商业管理有限公司（以下简称「坪环商业」）。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	深圳市盈达投资有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
3	深圳市坪环商业管理有限公司	2,000.00	16%	2,000.00	16%
4	陈君然	1,750.00	14%	1,750.00	14%
5	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%
6	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(10) 2017年4月，第七次股权转让

2017年4月，根据相关股权转让协议，「盈达投资」将其持有「农产品担保」9.2%的股权以1,265万元的价格转让给「坪环商业」；将其持有「农产品担保」16%的股权以2,200万元的价格转让给自然人股东陈君然。至此，自然人股东陈君然投资总金额为3,750万元，占「农产品担保」注册资本的30%；「坪环商业」投资总金额为3,150万元，占「农产品担保」注册资本的25.2%。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	陈君然	3,750.00	30%	3,750.00	30%
3	深圳市坪环商业管理有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
4	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%
5	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(11) 2018年7月，第八次股权转让

2018年7月，根据相关股权转让协议，自然人股东陈君然将其持有「农产品担保」30%的股权以4,125万元的价格转让给东莞市鸿成投资有限公司（以下简称「鸿成投资」）。

本次股权转让后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	东莞市鸿成投资有限公司	3,750.00	30%	3,750.00	30%
3	深圳市坪环商业管理有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
4	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%
5	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

注：「鸿成投资」为陈君然 100%控股子公司。

(12) 「农产品担保」于 2020 年 9 月 23 日的股权结构

「农产品担保」股东深圳市农产品股份有限公司名称变更为深圳市农产品集团股份有限公司；股东东莞市鸿成投资有限公司名称变更为东莞市鸿成投资集团有限公司。2020 年 9 月，「农产品担保」完成上述股东名称变更登记。

本次工商变更后，「农产品担保」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

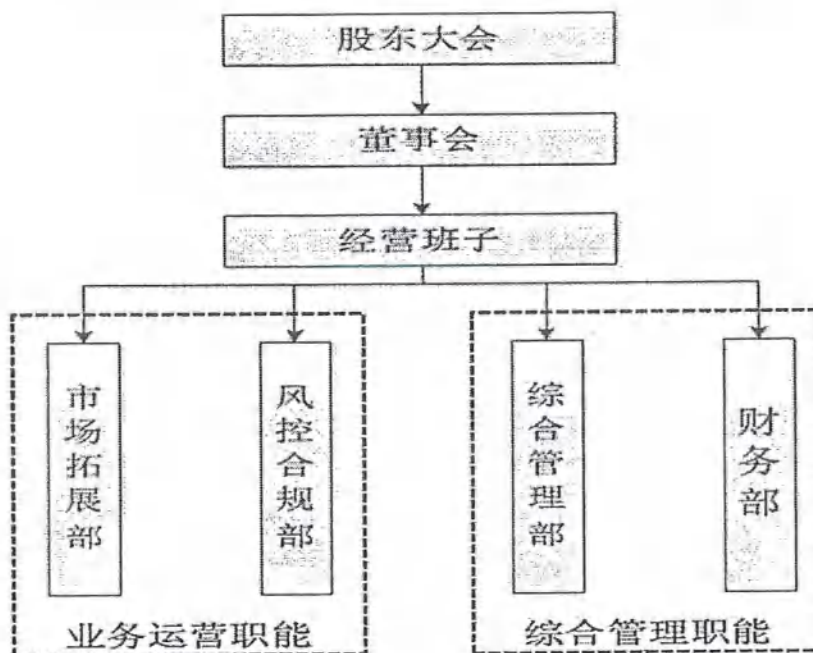
序号	股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	占注册资本比例
1	深圳市农产品集团股份有限公司	5,000.00	40%	5,000.00	40%
2	东莞市鸿成投资集团有限公司	3,750.00	30%	3,750.00	30%
3	深圳市坪环商业管理有限公司	3,150.00	25.2%	3,150.00	25.2%
4	深圳市粤华企业有限公司	500.00	4%	500.00	4%
5	吴瑞霞	100.00	0.8%	100.00	0.8%
合 计		12,500.00	100%	12,500.00	100%

(13) 「农产品担保」于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的股权结构

截至评估基准日，「农产品担保」股东及其股权结构情况与 2020 年 9 月 23 日相比未发生变化。

4. 被评估企业经营管理结构

截至评估基准日，「农产品担保」企业组织结构图如下：

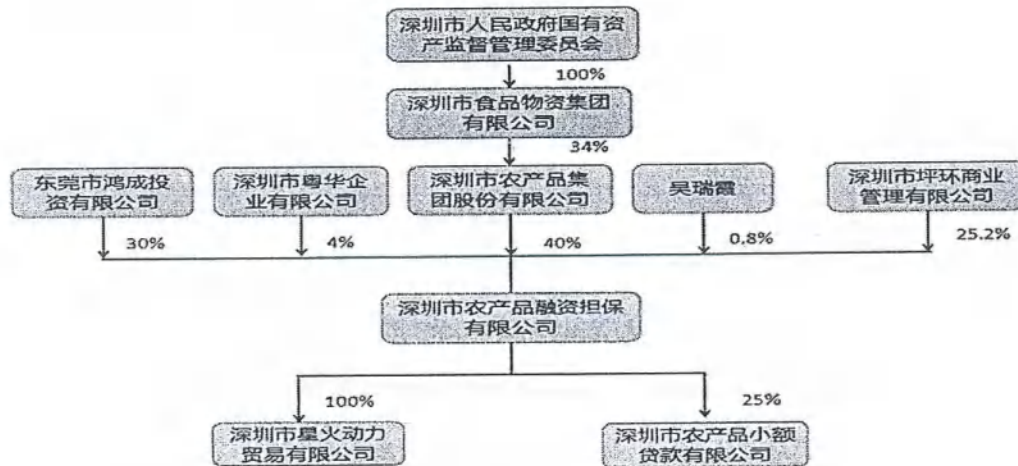


主要部门与岗位职责

部门		主要职责
综合管理部		负责全公司日常行政事务管理；负责公司办公会议及有关重要活动的组织安排，做好会议纪要整理，根据需要按会议决定发文；负责办公设施的管理；负责公司人力资源管理方针、政策、制度和公司组织机构设置、部门工作职责、人员编制与岗位说明书的制定、实施及检讨、改善、修订；根据公司发展规划，制定人力资源招聘、培训计划并组织实施。
财务部		部门的主要职责是根据董事会的决议和企业经营目标，组织建立各项财务制度，疏通融资渠道，把控担保业务风险，对财务核算工作和资金运作进行总体控制，同时，对企业财务状况进行监控，及时作出财务分析并编制财务预测报告，为经营决策提供依据，维护投资方及员工的权益，保证经营目标的实现。目前由总经理直接领导，工作直接向总经理及董事会负责。
风控合规部	授信审批职能	参与客户经理的贷前调查；授信审批；跟进审批结论，出具审批决议；审订客户经理制作的合同，需要时参与合同签订环节监督操作；放款及还款信息核对；掌握客户的还款情况，对逾期客户根据风控需要，启动复查；就贷款流程过程中的涉及风控的事项进行审核；信贷分析；行业相关数据采集；合规检查；法律文本的咨询和编撰；组织专业知识培训；工作汇报。每月发布《审批报告》、《行业信息采集报告》、《合规检查报告》、《月度部门会议及培训纪要》。
	贷后管理职能	负责规范和加强信贷业务发生后的信贷管理，有效防范和控制信贷业务全过程风险，确保信贷资金安全，提高经营效益；负责公司贷款发放或其他信贷业务发生后直至本息收回或信用结束全过程的信贷管理。包括信贷审批条件的落实、贷款跟踪检查、信贷风险监管与预警、贷款本息回收、不良信贷资产管理、信贷档案管理工作内容。
市场拓展部		负责完成公司下达的业绩指标；负责根据公司整体业务发展规划，制定并组织市场拓展及客户关系部的整体计划及策略，实现部门市场拓展目标；实时观察市场动态，对业务创新及优化具有建议权；配合产品部门完成业务产品的创新工作；配合公司其他部门完成相关工作；协助贷后管理部对整体贷款不良率、逾期率及风险资产率水平达到优秀水平即 $M \leq 1\%$ 、 $N \leq 3\%$ 、 $L \leq 2\%$ ；提高员工素质与业务能力，增强公司凝聚力。

5. 被评估企业股权架构及控制关系

截至评估基准日，「农产品担保」股权结构图如下：



6. 被评估企业控股及参股公司情况

截至评估基准日，「农产品担保」名下共有控股及参股公司两家，其中：全资子公司 1 家（未实缴出资），参股公司 1 家。

（1） 深圳市星火动力贸易有限公司

深圳市星火动力贸易有限公司简明工商信息如下：

公司名称	深圳市星火动力贸易有限公司（以下简称「星火贸易」）
法定代表人	王聪
注册资本	10.00 万元人民币
公司注册地址	深圳市南山区粤海街道沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C 座 10 楼 03 号
统一社会信用代码	91440300088419470H
成立日期	2014 年 3 月 3 日
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理、投资咨询、投资顾问（不含限制项目）。
经营期限	2014 年 3 月 3 日至 无固定期限
持股比例	「农产品担保」持有其 100% 的股权

注：截至评估基准日，「农产品担保」尚未履行出资义务。

（2） 深圳市农产品小额贷款有限公司

深圳市农产品小额贷款有限公司简明工商信息如下：

公司名称	深圳市农产品小额贷款有限公司（以下简称「小额贷款」）
法定代表人	张磊
注册资本	10,000.00 万元人民币

公司注册地址	深圳市南山区沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C 座 10 楼 02 号
统一社会信用代码	91440300056192398P
成立日期	2012 年 10 月 22 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。
经营期限	2012 年 10 月 22 日 至 2032 年 10 月 22 日
持股比例	「农产品担保」持有其 25% 的股权

7. 被评估企业主要产品及服务

「农产品担保」主要经营产品系为企业及个人提供贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保等融资性担保，兼营诉讼保全担保，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询，财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（凭有效的融资性担保机构经营许可证经营）。

8. 被评估企业截至评估基准日近三年的简明财务状况

「农产品担保」历史年度简要资产负债表（母公司报表）如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
流动资产	14,773.77	13,653.97	18,765.79
非流动资产	5,290.95	4,630.99	3,451.30
其中：持有至到期投资			
长期股权投资	3,699.41	3,866.62	3,217.18
投资性房地产			
固定资产	39.51	32.13	24.23
无形资产			
商誉			
长期待摊费用	41.95	25.09	11.32
递延所得税资产	1,510.08	707.15	198.56
资产总计	20,064.72	18,284.96	22,217.09
流动负债	5,268.05	602.15	229.89
非流动负债	-	-	
负债总计	5,268.05	602.15	229.89
净资产	14,796.67	17,682.81	21,987.19

「农产品担保」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	2018 年度	2019 年度	2020 年度
一、营业总收入	3,605.05	2,337.57	600.50
二、营业成本			-
提取担保赔偿准备金	-359.59	-939.44	

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
税金及附加	23.10	13.81	3.16
业务管理费	1,576.33	814.74	243.59
财务费用			
资产减值损失	2,918.18	-1,206.35	-4,039.71
加：公允价值变动收益			
投资收益	232.70	647.21	508.35
汇兑损益			
二、营业利润	-320.26	4,302.02	4,901.81
加：营业外收入	23.16		
减：营业外支出	0.18		
三、利润总额	-297.28	4,302.02	4,901.81
减：所得税	-678.56	1,415.88	597.43
四、净利润	381.27	2,886.14	4,304.39

注：2018 年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（2020）第 ZL10408 号《审计报告》；2019 年和 2020 年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（2021）第 ZL30001 号《审计报告》。

9. 执行的主要会计政策

（1） 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（2） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（3） 应收款项坏账准备

应收款项包括应收代偿款和其他应收款等。

1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项的确认标准：将期末余额为人民币 100 万元及以上的应收账款。

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应收款项

A 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
账龄组合	账龄分析法	应收款项账龄
合并范围内关联方组合	不计提坏账	合并范围内关联单位之间形成的应收款项
合并范围外关联方组合	如无客观证据表明发生了减值, 按固定比例 0.5% 计提	合并范围外关联单位之间形成的应收款项
应收代偿款组合	按五级分类计提坏账准备	应向被担保客户收回的代偿本金及利息

B 计提方法

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	0.50	0.50
1~2 年	7.00	7.00
2~3 年	10.00	10.00
3~4 年	50.00	50.00
4~5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

针对应收代偿款组合, 采用五级分类计提坏账准备。

账龄	应收账款计提比例 (%)	备注
正常	0.00	
关注	2.00	
次级	25.00	可上下浮动 20%
可疑	50.00	可上下浮动 20%
损失	100.00	

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「农产品担保」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) 贷款及贷款减值准备

「农产品担保」按实际发放贷款金额入账。期末, 按照规定的利率及已放贷时间计提发放贷款应收利息, 确认利息收入。

「农产品担保」于每年年度终了, 对发放贷款进行全面检查, 如果有迹象表明发放贷款账面价值高于其可收回金额的, 按五级分类计提相应的减值准备, 各类计提比例如下:

贷款状态	减值计提比例 (%)
正常	0.00
关注	2.00
次级	25.00
可疑	50.00
损失	100.00

如存在客观证据表明,「农产品担保」将无法按贷款的原有条款收回款项,公司可根据贷款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。

(5) 固定资产

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下:

项 目	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
运输设备	8 年	5.00	11.88
电子设备	5 年	5.00	19.00
办公及其他设备	5 年	5.00	19.00

(6) 税项

主要税种及税率:

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	应税服务收入	6%、5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托人与被评估企业的关系

「农产品担保」系委托人「农产品」控股子公司,同时,也是委托人拟进行股权收购的标的公司。

二、关于经济行为的说明

「农产品」拟收购「农产品担保」的股权,为此,「农产品」委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对「农产品担保」股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次委托评估的评估对象为「农产品担保」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「农产品担保」于评估基准日的全部资产及相关负债。

(一) 被评估企业申报的表内资产及相关负债

「农产品担保」申报的表内总资产账面值为 22,217.09 万元、总负债账面值为 229.89 万元、股东全部权益账面值为 21,987.19 万元。下表系「农产品担保」申报

的资产负债表。

金额单位：人民币万元

资产	2020-12-31	负债和股东权益	2020-12-31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	18,311.65	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	135.42	应付账款	-
预付款项	-	预收款项	5.43
应收利息	-	应付职工薪酬	75.05
应收股利	-	应交税费	116.79
其他应收款	318.72	应付利息	-
存货	-	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	32.63
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	-
流动资产合计	18,765.79	流动负债合计	229.89
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产	-	长期借款	-
持有至到期投资	-	应付债券	-
发放贷款及垫款	-	长期应付款	-
长期股权投资	3,217.18	专项应付款	-
投资性房地产	-	预计负债	-
固定资产	24.23	递延所得税负债	-
在建工程	-	其他非流动负债	-
工程物资	-	非流动负债合计	-
固定资产清理	-	负债合计	229.89
生产性生物资产	-	所有者权益（或股东权益）：	
油气资产	-	实收资本（或股本）	12,500.00
无形资产	-	资本公积	-
开发支出	-	减：库存股	-
商誉	-	盈余公积	1,516.93
长期待摊费用	11.32	一般风险准备	-
递延所得税资产	198.56	未分配利润	7,970.27
其他非流动资产	-	外币报表折算差额	-
非流动资产合计	3,451.30	归属于母公司股东权益	21,987.19
		少数股东权益	-
		股东权益合计	21,987.19
资产总计	22,217.09	负债和股东权益总计	22,217.09

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（2021）第 ZL30001 号《审计报告》，本次评估是在该审计基础上进行的。

（二）申报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：「农产品担保」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。

（三）被评估企业申报的其他表外资产和负债

被评估企业承诺：「农产品担保」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其他的表外资产及负债。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是 2020 年 12 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。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况、调账情况

「农产品担保」未进行过清产核资或根据资产评估进行调账的情况。

（二）影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

截至评估基准日，「农产品担保」作为原告，涉及的有关金融借款合同纠纷、诉讼事项见下表：

序号	被告	标的金额 (万元)	管辖法院	案号	执行情况
1	魏炳坚、黄秋娥	39.26	广东省惠州市中级人民法院	(2018)粤13执263号	执行无财产，已全额计提坏账。
2	常州深宝茶仓电子商务有限公司	500.00	广东省深圳市福田区人民法院	(2016)粤0304民初15008号	尚未申请强制执行，已全额计提坏账。

（三）抵（质）押及其或有负债/资产的性质、金额及其对应资产负债情况

「农产品担保」无抵（质）押及其或有负债/资产的情况。

六、资产负债情况说明

「农产品担保」为配合此次资产评估，于 2021 年 3 月 31 日成立了以财务经理为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组，和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的评估人员一起对「农产品担保」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

除另有说明外，清查结果为：1）账实相符；2）各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

七、资料清单

「农产品担保」已向深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司提供下述资料：

1. 资产评估清查申报明细表；
2. 「农产品担保」及其控股、参股公司的营业执照及简介，验资报告和公司章程等法律性文件；
3. 「农产品担保」及其控股、参股公司的会计报表、审计报告及生产经营统计资料；
4. 与本次资产评估范围相关的重点设备的购置发票、机动车行驶证、付款凭证等产权证明文件的复印件；
5. 「农产品担保」参股公司「小额贷款」提供的未来年度盈利预测；
6. 「农产品担保」出具的承诺函及声明书；
7. 其他与资产评估相关的资料。

(以下无正文)

(本页无正文，为委托人签署页)

委托人全称：深圳市农产品集团股份有限公司

法定代表人签名：

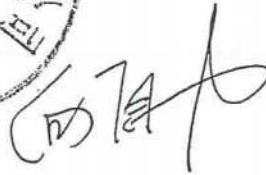


日期： 年 月 日

(本页无正文，为委托人签署页)

被评估企业全称：深圳市农产品融资担保有限公司

法定代表人签名：



日期： 年 月 日



第三部分 资产评估说明

“资产评估说明”由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”，“我们”）及其签字资产评估师编写。“资产评估说明”是申请备案核准资产评估业务的必备材料。

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，本资产评估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，不得见诸公开媒体。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次委托评估的评估对象为「农产品担保」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「农产品担保」于评估基准日的全部资产及相关负债。

(一) 被评估企业申报的表内资产和负债

「农产品担保」申报的表内总资产账面值为 22,217.09 万元、总负债账面值为 229.89 万元、股东全部权益账面值为 21,987.19 万元。下表系「农产品担保」申报的资产负债表。

金额单位：人民币万元

资产	2020-12-31	负债和股东权益	2020-12-31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	18,311.65	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	135.42	应付账款	-
预付款项	-	预收款项	5.43
应收利息	-	应付职工薪酬	75.05
应收股利	-	应交税费	116.79
其他应收款	318.72	应付利息	-
存货	-	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	32.63
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	-
流动资产合计	18,765.79	流动负债合计	229.89
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产	-	长期借款	-
持有至到期投资	-	应付债券	-
发放贷款及垫款	-	长期应付款	-
长期股权投资	3,217.18	专项应付款	-
投资性房地产	-	预计负债	-
固定资产	24.23	递延所得税负债	-
在建工程	-	其他非流动负债	-
工程物资	-	非流动负债合计	-
固定资产清理	-	负债合计	229.89
生产性生物资产	-	所有者权益（或股东权益）：	
油气资产	-	实收资本（或股本）	12,500.00
无形资产	-	资本公积	-
开发支出	-	减：库存股	-

资产	2020-12-31	负债和股东权益	2020-12-31
商誉	-	盈余公积	1,516.93
长期待摊费用	11.32	一般风险准备	-
递延所得税资产	198.56	未分配利润	7,970.27
其他非流动资产	-	外币报表折算差额	-
非流动资产合计	3,451.30	归属于母公司股东权益	21,987.19
		少数股东权益	-
		股东权益合计	21,987.19
资产总计	22,217.09	负债和股东权益总计	22,217.09

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（2021）第 ZL30001 号《审计报告》，本次评估是在该审计基础上进行的。

（二）申报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：「农产品担保」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。

（三）被评估企业申报的其他表外资产和负债

被评估企业承诺：「农产品担保」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其他的表外资产及负债。

（四）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

「农产品担保」申报的主要实物资产为设备类资产。

申报的运输设备为 1 辆别克商务车，购置于 2018 年 8 月；申报的电子及办公设备 102 项，包括电脑、打印机、路由器、交换机、保险柜、投影仪和办公家具等。

现场勘察时，除少量办公设备存在超期服役或待报废状况外，其余资产于现场勘察时的使用状况未见异常。

「农产品担保」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。

二、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

第二章 资产核实情况总体说明

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 2021 年 3 月 31 日至 2021 年 4 月 5 日。

现场调查过程大致分为三个阶段:第一阶段对评估申报明细表,进行初步审核,了解被评估资产的概况;第二阶段进行现场核实和抽盘/监盘工作,对评估申报明细表中与实际不符的项目经被评估企业确认后修正完善;第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下:

(一) 流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证,对非实物性流动资产进行了核实。其中:取得银行存款余额调节表,并(或与会计师共同)对银行存款和大额应收类账款进行函证或其他替代程序(如核对相关合同、抽查相关会计凭证等),在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额。

(二) 长期股权投资核实情况

通过向被评估企业收集相关的投资协议、股权转让文件以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料或者通过企业工商信息查询互联网平台查询被投资单位的工商信息;调查被评估企业有关长期股权投资的会计处理政策;与评估申报表进行核对,核实其账面价值、投资比例是否相符。

(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) 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。

(五) 递延所得税资产核实情况

根据评估申报明细表所列项目内容,针对各项递延所得税资产形成的具体原因,检查相关资料,并核查账面余额的正确性。

（六）各项负债的核实情况

负债科目包括预收款项、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。

（七）业务和经营调查

主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

1. 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
2. 了解企业历史年度各项产品及服务的营业额及其变化，分析营业收入变化的原因；
3. 了解企业历史年度成本的构成及其变化；
4. 了解企业主要其他业务收入的构成，分析其对企业利润的贡献情况；
5. 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
6. 收集了解企业各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
7. 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
8. 了解企业的税收及其他优惠政策；
9. 收集被评估企业行业有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
10. 了解企业的溢余资产（负债）和非经营性资产（负债）的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估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。

三、核实结论

（一）资产核实结论

通过资产清查，资产清查结果与「农产品担保」提供的资产评估申报表基本相一致。

（二）资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

通过资产清查，资产核实结果记录与账面一致。

（三）权属资料不完善等权属不清晰的资产

此次评估，未发现权属资料不完善等权属不清晰的资产。



(四) 企业申报的账外资产的核实结论

「农产品担保」未申报其他账外资产。

第三章 评估技术说明——资产基础法应用

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。

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次「农产品担保」之企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

一、流动资产评估技术说明

流动资产包括「农产品担保」申报的货币资金、应收账款和其他应收款。

（一）货币资金

货币资金账面价值为 183,116,458.77 元，主要为银行存款。

评估人员在现场调查过程中收集、查阅了「农产品担保」的银行对账单、银行余额调节表，并同会计师对相关银行账户进行函证核实；以核实后的金额作为银行存款的评估值。

经上述评估程序后，「农产品担保」申报的货币资金的账面值为 183,116,458.77 元，评估值为 183,116,458.77 元，评估无增减值变动。

（二）应收账款和其他应收款

1. 应收账款

应收账款账面余额为 3,044,504.85 元，坏账准备为 1,690,274.28 元，账面价值为 1,354,230.57 元，共计 7 笔，为应收客户的代偿款。

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

其他应收款计提的坏账准备为 1,690,274.28 元，本次评估参照审计计提的坏账准备确认评估的风险损失。

应收账款账面价值 1,354,230.57 元，评估价值为 1,354,230.57 元，评估无增减值变动。

2. 其他应收款

其他应收款账面余额为 3,243,566.49 元，坏账准备 56,368.00 元，账面价值为 3,187,198.49 元，主要是代垫款、应收利息、股利、保证金及押金等。

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，查阅原始凭证及相关合同，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。

其他应收款计提的坏账准备为 56,368.00 元，本次评估参照审计计提的坏账准备确认评估的风险损失。

其他应收款账面价值为 3,187,198.49 元，评估价值为 3,187,198.49 元，评估无增减变动。

二、非流动资产评估技术说明

非流动资产包括「农产品担保」申报的发放贷款及垫款、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

(一) 发放贷款及垫款

「农产品担保」本次列报的委托贷款账面原值 6,195,890.83 元，计提的坏账准备为 6,195,890.83 元，账面净值 0.00 元。本次评估核查了该等应收款的发生时间、业务内容及账务记录。原值部分本次以核实审定后账面价值为准。

委托贷款计提的坏账准备为 6,195,890.83 元，本次评估参照审计计提的坏账准备确认评估的风险损失。

发放贷款及垫款账面价值为 0.00 元，评估价值为 0.00 元，评估无增减变动。

(二) 长期股权投资

1. 长期股权投资的基本情况

长期股权投资账面价值为 32,171,831.73 元，长期股权投资单位共两家，包括控股公司 1 家、参股公司 1 家，具体情况详见下表。

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面值
1	深圳市星火动力贸易有限公司	2014/03	100.00%	0.00
2	深圳市农产品小额贷款有限公司	2012/06	25.00%	32,171,831.73
合 计				32,171,831.73
减：长期股权投资减值准备				-
长期股权投资净额				32,171,831.73

注：根据「星火贸易」公司章程及相关工商登记信息显示，「星火贸易」注册资本为 10 万元人民币。截至评估基准日，「农产品担保」尚未履行出资义务。

2. 长期股权投资的评估方法

对被投资单位正常经营的深圳市农产品小额贷款有限公司，采用资产基础法和收益法对被投资企业进行企业价值评估，以被投资企业评估后的股东全部权益乘以投资方持股比例确定长期股权投资的评估价值。

深圳市星火动力贸易有限公司尚未实质运营，本次采用资产基础法评估。

长期股权投资主要核实长期股权投资项目的有关详细内容，如投资日期、投资种类、原始投资额、截至评估基准日余额、投资收益计算方法和历史收益额、长期投资占被投资企业实收资本的比例和所有者权益的比例，相关会计核算方法等。判断其投出和收回金额计算的正确性和合理性，判断被投资企业资产负债表的准确性。

3. 深圳市星火动力贸易有限公司

(1) 公司概况

公司名称	深圳市星火动力贸易有限公司（以下简称「星火贸易」）
法定代表人	王聪
注册资本	10.00 万元人民币
公司注册地址	深圳市南山区粤海街道沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C 座 10 楼 03 号
统一社会信用代码	91440300088419470H
成立日期	2014 年 3 月 3 日
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理、投资咨询、投资顾问（不含限制项目）。
经营期限	2014 年 3 月 3 日 至 无固定期限
持股比例	「农产品担保」持有其 100% 的股权

(2) 资产清查情况

「星火贸易」资产清查情况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	64.83	流动负债	921.00
非流动资产	-	非流动负债	-
		负债总计	921.00
资产总计	64.83	净资产	-856.17

具体评估方法及过程参见「农产品担保」评估说明第三章中流动资产及流动负债技术说明，在此不再赘述。

(3) 「星火贸易」评估结论

采用资产基础法评估的「星火贸易」评估结果如下表所示：



金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	64.83	64.83	-	-
非流动资产	-	-	-	-
资产总计	64.83	64.83	-	-
流动负债	921.00	921.00	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	921.00	921.00	-	-
净 资 产	-856.17	-856.17	-	-

「农产品担保」对「星火贸易」100%的股权投资于评估基准日（2020年12月31日）的评估结果为： $-856.17 \times 100\% = -856.17$ 元。

4. 深圳市农产品小额贷款有限公司

(1) 公司概况

公司名称	深圳市农产品小额贷款有限公司（以下简称「小额贷款」）
法定代表人	张磊
注册资本	10,000.00 万元人民币
公司注册地址	深圳市南山区沙河西路 1809 号深圳湾科技生态园 2 栋 C 座 10 楼 02 号
统一社会信用代码	91440300056192398P
成立日期	2012 年 10 月 22 日
企业类型	有限责任公司
经营范围	专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。
经营期限	2012 年 10 月 22 日 至 2032 年 10 月 22 日
持股比例	「农产品担保」持有其 25% 的股权

(2) 资产清查情况

「小额贷款」历史年度简要资产负债表如下：

单位：人民币万元

项目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
流动资产	945.44	4,198.49	404.77
非流动资产	23,357.86	19,511.11	24,686.79
其中：发放贷款及垫款	23,035.88	19,159.25	24,322.06
持有至到期投资			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	6.13	14.32	13.28
无形资产			
商誉			
长期待摊费用	70.37	11.47	
递延所得税资产	245.48	326.06	351.44



项目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总计	24,303.29	23,709.60	25,091.56
流动负债	11,905.55	10,578.81	12,157.84
非流动负债	-	-	-
负债总计	11,905.55	10,578.81	12,157.84
净资产	12,397.74	13,130.79	12,933.72

「小额贷款」截至评估基准日近三年利润表如下：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业总收入	4,302.82	2,838.69	2,592.25
减：营业成本	1,456.75	681.12	556.73
税金及附加	28.85	18.96	17.53
销售费用	340.23	354.35	322.59
管理费用	521.45	809.62	721.82
财务费用	-3.80	-32.01	-49.43
资产减值损失	716.55	113.42	-83.70
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其他收益			0.74
二、营业利润	1,242.79	893.23	1,107.46
加：营业外收入	1.80	0.34	
减：营业外支出	0.83	0.04	
三、利润总额	1,243.77	893.54	1,107.46
减：所得税	311.47	160.49	304.54
四、净利润	932.29	733.05	802.92

2018 年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 ZE10420 号《审计报告》；2019 年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(2020)第 ZL10049 号《审计报告》；2020 年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(2021)第 ZLXXX 号《审计报告》。本次评估系在该等审计基础上进行的。

(3) 资产基础法评估技术说明

1) 货币资金

货币资金账面价值为 3,378,145.25 元，主要为银行存款。

评估人员在现场调查过程中收集、查阅了「小额贷款」的银行对账单、银行余额调节表，并同会计师对相关银行账户进行函证核实；以核实后的金额作为银行存款的评估值。

经上述评估程序后，「农产品担保」申报的货币资金的账面值为 3,378,145.25 元，评估值为 3,378,145.25 元，评估无增减值变动。

2) 预付账款、应收利息和其他应收款

A 预付账款

预付款项账面价值为 218,908.15 元,为预付的法律顾问费、交通费、装修款、家具采购款和数据咨询服务费等。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证,验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上,根据被评估企业申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额,与该公司财务人员及相关人员进行了交谈,由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况,评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求,具体分析了预付款项形成的原因,根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

预付款项账面价值为 218,908.15 元,评估价值为 218,908.15 元,无增减值变动。

B 应收利息

应收利息账面余额为 178,280.02 元,坏账准备 64,380.00 元,账面价值为 113,900.02 元,为对发放的贷款及垫款计提的利息。

评估人员在对应收利息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,查阅原始凭证及相关贷款合同,具体分析应收利息形成的原因、贷款的本金、利息归属期间及欠款方信用情况,本次评估以核实审计后账面价值确定为评估价值。

应收利息预计的风险损失为 64,380.00 元,本次评估参照审计后的坏账准备预计坏账损失。

应收利息账面价值为 113,900.02 元,评估价值为 113,900.02 元,无增减值变动。

C 其他应收款

其他应收款账面余额为 379,287.32 元,坏账准备 42,533.36 元,账面价值为 336,753.96 元,主要是代垫诉讼费、安全保证金、房屋租赁押金等。

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,本次评估以核实审计后账面价值确定为评估价值。

其他应收款预计的风险损失为 42,533.36 元,本次评估参照审计后的坏账准备预计坏账损失。

其他应收款账面价值为 336,753.96 元,评估价值为 336,753.96 元,无增减值变动。

3) 发放贷款及垫款

「小额贷款」本次列报的发放贷款及垫款账面原值 261,984,364.62 元,计提的坏账准备为 18,763,776.91 元,账面净值 243,220,587.71 元,主要为短期贷款及长

期贷款。本次评估核查了该等应收款的发生时间、业务内容及账务记录，并同会计师对金额较大的款项发函询证。原值部分本次以核实审定后账面价值为准。

发放贷款及垫款预计的风险损失为 18,763,776.91 元，本次评估参照审计后的坏账准备预计坏账损失。

发放贷款及垫款账面价值为 243,220,587.71 元，评估价值为 243,220,587.71 元，无增减值变动。

4) 固定资产——各类设备评估技术说明

A 各类设备的基本情况

「小额贷款」申报的主要实物资产为设备类资产，均为电子及办公设备。

申报的电子及办公设备共 33 项，包括服务器、电脑、复印机、路由器、交换机、文件柜、投影仪和办公家具等。

现场勘察时，除少量办公设备存在超期服役或待报废状况外，其余资产于现场勘察时的使用状况未见异常。

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

B 各类设备的评估方法和评估案例

对电子办公设备采用成本法评估，计算公式如下：

评估值 = 重置价值 × 成新率

具体评估方法及过程参见「农产品担保」评估说明第三章中固定资产——各类设备评估技术说明，在此不再赘述。

C 各类设备的评估结果

「小额贷款」各类设备账面净值 132,841.38 元，评估值 133,903.00 元，评估增值 1,061.62 元，增值率 0.80 %。增值原因：评估考虑的设备经济使用年限长于企业会计折旧年限。

5) 递延所得税资产技术说明

本次评估范围内的递延所得税资产是计提的坏账准备所造成暂时性纳税差异，账面价值为 3,514,428.34 元。

本次评估以核实后的账面值确认评估值，递延所得税资产评估值为 3,514,428.34 元。

6) 流动负债技术说明

「小额贷款」申报的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款和其他流动负债。上述负债在评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
短期借款	-	应付利息	-
交易性金融负债	-	应付股利（应付利润）	10,000,000.00
应付票据	-	其他应付款	87,902,546.56
应付账款	23,970.00	一年内到期的非流动负债	-
预收账款	2,433,371.56	其他流动负债	16,797,182.82
应付职工薪酬	1,999,392.01		
应交税费	2,421,948.37	流动负债合计	121,578,411.32

A 应付账款、预收账款和其他应付款

应付账款系应付设计费、商品采购款等。

预收账款系预收的利息，其他应付款主要是股东借款、应付保证金和业务奖金等。本次评估查阅了应付账款、预收账款及其他应付款项的凭证，并同会计师对金额较大的款项发函询证。以核实后的账面值确认评估值。

B 应付职工薪酬

评估人员对「小额贷款」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。

C 应交税费

应交税费主要为应交的增值税、城建税及教育费附加、个人所得税、企业所得税等。应交税费以核实后的账面值作为评估值。

D 应付股利

应付股利为「小额贷款」拟向全体股东分配的 2019 年股利，以核实后账面值作为评估值。

E 其他流动负债

其他流动负债为「小额贷款」计提的担保赔偿准备金，账面价值为 16,797,182.82 元。以核实后的账面值确认评估值。

F 流动负债评估结果

「小额贷款」流动负债账面值 121,578,411.32 元，评估值 121,578,411.32 元，评估无增减值变动。

7) 评估结果

采用资产基础法评估的「小额贷款」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	增值额	增值率%
流动资产	1	404.77	404.77	-	-
非流动资产	2	24,686.79	24,686.89	0.10	-
其中：发放贷款及垫款	3	24,322.06	24,322.06	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产	5	-	-	-	-
固定资产	6	13.28	13.39	0.11	0.83
无形资产	7	-	-	-	-
商誉	8	-	-	-	-
长期待摊费用	9	-	-	-	-
递延所得税资产	10	351.44	351.44	-	-
资产总计	11	25,091.56	25,091.66	0.10	-
流动负债	12	12,157.84	12,157.84	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	12,157.84	12,157.84	-	-
净资产	15	12,933.72	12,933.82	0.10	-

(4) 收益法评估技术说明

1) 「小额贷款」主要产品及服务

「小额贷款」成立于2012年10月，注册资本为10,000.00万元。主要经营小额贷款业务，为农产品流通商户及中小微企业提供小额贷款服务。

2) 「小额贷款」所在行业状况及发展前景

A 「小额贷款」所在行业

根据《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2017)，「小额贷款」属于金融业(J)——货币金融服务(J66)——其他非货币银行服务(J6639)。根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司行业分类指引(2012年修订)》，「小额贷款」所属行业为金融业(J)——货币金融服务(J66)。根据全国股份转让系统发布的《挂牌公司管理型分类》，「小额贷款」所处行业属于金融业(J)——货币金融服务(J66)——其他非货币银行服务(J6639)。

B 行业相关政策分析

a 行业主管部门和监管体系

小额贷款公司的主管部门包括地方政府金融办公室、工商行政管理部门、中国人民银行和中国银监会及其地方分支机构，行业自律性组织为各地的小额贷款行业协会。

中国人民银行和中国银监会及其各地分支机构负责小额贷款公司的经营规范、利率管理、资金管理等业务规则制定相关的政策法规，并对其贷款、利率等相关业务合法合规性进行监督和管理。

根据《中华人民共和国银行业监督管理法》，银监会负责对在国内成立的银行业金融机构实行监督和管理。银监会的主要职责包括：制定有关银行业金融机构监管的规章制度和办法；审批银行业金融机构及分支机构的设立、变更、终止及其业务范围；对银行业金融机构实行现场和非现场监管，依法对违法违规行为进行查处；审查银行业金融机构高级管理人员任职资格；负责统一编制全国银行数据、报表，并按照国家有关规定予以公布；会同有关部门提出存款类金融机构紧急风险处置意见和建议；负责国有重点银行业金融机构监事会的日常管理工作等。银监会及其

派出机构通过现场和非现场检查对银行业金融机构进行监管，并有权对违反有关法律法规的银行业金融机构命令其纠正或进行惩罚。银监会在各地的派出机构在银监会的授权范围内，履行监督管理职责。

中国银行业监督管理委员会、中国人民银行《关于小额贷款公司试点的指导意见》（银监发[2008]23号）规定：“中国人民银行对小额贷款公司的利率、资金流向进行跟踪监测，并将小额贷款公司纳入信贷征信系统”；“凡是省级政府能明确一个主管部门（金融办或相关机构）负责对小额贷款公司的监督管理，并愿意承担小额贷款公司风险处置责任的，方可在本省（区、市）的县域范围内开展组建小额贷款公司试点。”

地方政府授权其金融办公室作为小额贷款公司的主管部门，负责当地小额贷款公司监督管理工作，负责拟定小额贷款公司管理办法，对小额贷款公司的业务经营情况进行监督管理；地方工商行政管理部门负责依法办理小额贷款公司的设立登记、变更登记、注销登记和年检等相关工作。

b 主要法律法规及行业政策

融资性担保行业的主要法律法规及政策如下：

文件名	发文单位	颁布时间	相关内容
关于小额贷款公司试点的指导意见（银监发[2008]23号）	银监会、中国人民银行	2008年5月	界定小额贷款公司的性质，对包括公司设立、资金运用、监督管理等事项提出了指导性规定。
关于小额贷款公司执行《金融企业财务规则》的通知（财金[2008]185号）	财政部	2008年7月	规定小额贷款公司执行《金融财务规则》、《金融企业呆账核销管理办法》、《银行抵债资产管理办法》等相关金融财务管理制度。
《深圳市小额贷款公司试点管理暂行办法》（深府（2011）135号）	深圳市人民政府	2011年9月	规定小额贷款公司应遵循市场化、差异化、特色化发展道路，服务于深圳市经济社会发展战略全局，立足于加快转变经济发展方式和推动产业转型升级，合理把握信贷服务的产业导向，优先重点支持实体经济、新兴产业、社会民生、创业就业等领域。
《关于金融支持小微企业发展的实施意见》（国办发[2013]87号）	国务院办公厅	2013年8月	继续坚持“两个不低于”的小微企业金融服务目标，在风险总体可控的前提下，确保小微企业贷款增速不低于各项贷款平均水平、增量不低于上年同期水平。
《深圳市金融业发展“十三五”规划》	深圳市人民政府金融发展服务办公室	2016年11月	强化金融服务实体经济发展的基本功能，加快包括小额贷款在内的各业态发展，健全适应实体经济投融资需求的金融支持体系，促进金融业从单纯资金要素保障向综合服务功能转变等。
《深圳市推进普惠金融发展实施方案（2016-2020年）》	深圳市人民政府金融发展服务办公室	2017年6月	普惠金融是指立足机会平等要求和商业可持续性原则，以可负担的成本为有金融服务需求的社会各阶层和群体提供适当、有效的

文件名	发文单位	颁布时间	相关内容
			金融服务。发展普惠金融，是推动共享发展、增进社会公平和谐的必然要求，是建设金融强市和全面建成小康社会的重要内容。
《关于进一步深化小微企业金融服务的意见》（银发〔2018〕162号）	人民银行、银保监会、证监会、发展改革委、财政部	2018年6月	加大货币政策支持力度，引导金融机构聚焦单户授信500万元及以下小微企业信贷投放。加大财税政策激励，提高金融机构支小积极性。大力拓宽多元化融资渠道，优化营商环境，严厉打击骗贷骗补等违法违规行为。
《扶持金融业发展若干措施》（深府规〔2018〕26号）	深圳市人民政府	2019年1月	积极稳妥推进小额贷款公司试点，努力营造小额贷款行业良好发展环境。辖区小额贷款公司参照银行类金融机构执行相应的财务核算、呆（坏）账计提和风险拨备等制度；有关部门对小额贷款公司商事登记、资产核销、土地房产抵押及动产和其他权利质押等，按照金融机构性质给予同等待遇；设立3年以上且运营规范的小额贷款公司（含政策发布之前在深设立的小额贷款公司），实收资本在5亿元（含）以上的，可参照金融企业一级分支机构申请租房补贴，补贴总额不超过100万元。
《关于促进深圳市供应链金融发展的意见》	深圳市人民政府金融发展服务办公室	2019年1月	支持供应链金融专业化经营。引导金融机构建立专门的供应链金融产品、风控、考核等制度支持体系，开发适合制造业供应链融资特征的信息系统。鼓励银行业金融机构发起设立供应链金融专营机构、事业部和特色分支机构。

c 行业基本情况分析

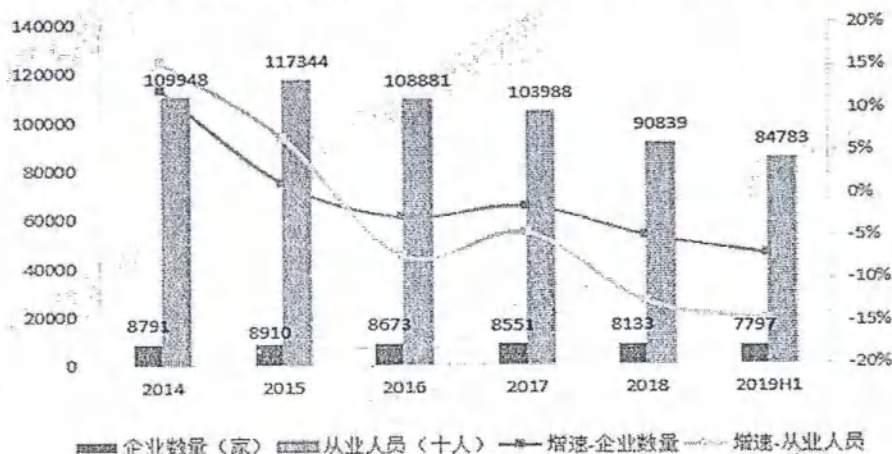
小额贷款公司是指由自然人、企业法人与其他社会组织投资设立，不吸收公众存款，经营小额贷款业务的有限责任公司或股份有限公司。它按照市场化原则进行经营，贷款利率上限放开，但不得超过司法部门规定的上限，下限为人民银行公布的贷款基准利率的0.9倍，具体浮动幅度按照市场原则自主确定。

a 全国市场发展状况

自2008年《关于小额贷款公司试点的指导意见》出台后，小额贷款公司经历了一轮快速成长期；2017年，《关于小额贷款公司有关税收政策的通知》与《小额贷款公司网络小额贷款业务风险专项整治实施方案》出台，为促进小额贷款公司进一步发展提供了政策依据；2019年7月，央行会同相关部门起草《金融控股公司监督管理试行办法（征求意见稿）》，明确了监管范围，严格了市场准入和股东资质，强化资金来源真实性和资金运用合规性等。

在金融严监管下,盲目扩张的小贷行业面临洗牌和分化,偏离普惠业务初衷的小额贷款公司面临挑战。据央行发布《2019年上半年小额贷款公司统计数据报告》显示,截至2019年6月末,全国共有小额贷款公司7,797家,较年初减少336家;从业人员数量虽没有跌破8万人大关,但较年初减少了6,056人。

图表2: 2014-2019年小贷公司机构数量及从业人员走势(单位:家,人)



数据来源: 中央银行 前瞻产业研究院

2018年6月以来,全国范围内小额贷款公司的实收资本与贷款余额呈现双降态势。据统计,2019年上半年全国小额贷款公司的贷款余额9,241亿元,较年初减少309亿元;实收资本8,235亿元,较年初减少128亿元。贷款余额不升反降,显示经营困境。

图表3: 2014-2019年小贷公司实收资本与贷款余额走势(单位:亿元)



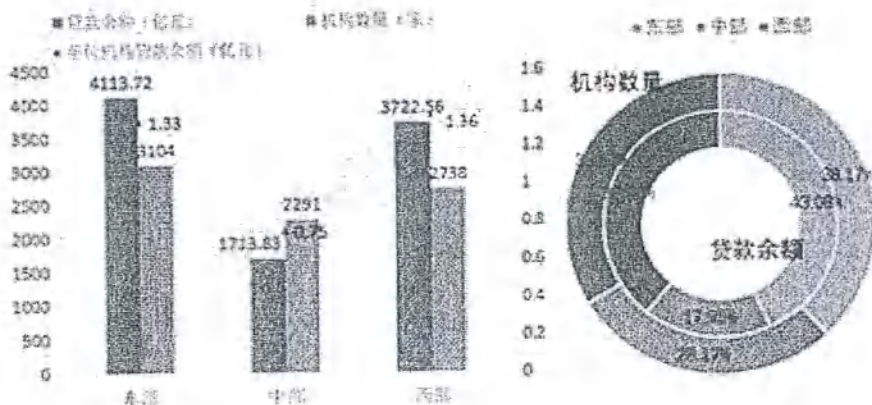
数据来源: 前瞻产业研究院

截至2018年底,各地区小额贷款公司数量最多的前五名省份分别是江苏省574家、辽宁省499家、吉林省488家、广东省460家、安徽省436家;小额贷款公司贷款余额最多的前五名分别是:重庆1,582.78亿元、江苏804.46亿元、广东773.41亿元、浙江649.02亿元、四川557.17亿元。

从公布的31个省市统计数据来看,中国东西部地区小额贷款公司规模相对较大。2018年东西部地区贷款余额占全国比重分别为43%和39%,企业数量占全国

比重分别为 38%和 34%。虽然从贷款余额和企业数量上来看，西部地区均不及东部地区，但从单位机构贷款余额上来看，西部较东部 0.03 亿元的微弱优势。

截止至2018年底中国小额贷款公司地区分布情况



数据来源：前瞻产业研究院

b 深圳市场发展现状

自深圳开展对小额贷款公司试点工作以来，始终坚持把服务实体经济作为出发点和落脚点，以发展普惠金融更好地服务实体经济为目的，以防范风险为底线，以深化改革为动力，无论是机构数量、实收资本、贷款余额和经营利润等都保持了稳定的发展和增长，体现出理性、稳健和规范发展的良好态势。

截至 2019 年 6 月末，深圳市共有 132 家小额贷款公司开业，占同期全国机构总数 7,680 家的 1.72%，相较 2018 年末的 1.59%上涨约 0.13%，显示深圳小额贷款公司的生存能力、核心竞争力相对较高，对市场前景相对看好；累计注册资本金 379.33 亿元，相较 2018 年末的 357.79 亿元出现增长（平均注册资本金 2.87 亿元，相较 2018 年的 2.61 亿元出现增长），占同期全国实收资本金总数 8,170 亿元的 4.64%，相较 2018 年末的 4.28%上涨 0.36%，显示深圳小额贷款公司的资金使用效率、资本充足率较高，也同时反映出小额贷款公司外部融资环境仍然欠佳；期末贷款余额 389.16 亿元，占同期全国贷款余额总数 9,288 亿元的 4.19%，相较 2018 年末的 4.23%下降 0.04%，显示深圳小额贷款公司放贷规模有所下降、清收不良贷款力度有所加强。

受宏观经济形势增长趋缓以及深圳受中美贸易战冲击较大的影响，2019 年深圳小额贷款公司在全中国小额贷款公司出现“两减两降”的背景下，信贷规模也出现了一定程度的下降，但风险控制和营收规模仍然保持较高的水平；2019 年深圳小额贷款公司 70%以上的放贷资金主要用于中小微企业生产经营性活动，消费类金融占比不到 30%，实现了服务实体经济的要求。全行业表内业务单笔贷款平均金额为 5 万元左右，单笔贷款均额不断降低，增强了有效金融供给的力度和强度，体现了“小额、分散”原则，资金渗透度高、受益面大、普惠性强，符合中央提出的供给侧结构性改革的要求。按 2018 年新报表口径统计全行业不良贷款率（含次级、可疑和损失 3 大类）为 5.79%，相较 2018 年末的 4.98%增长 0.81%。尽管不良贷款

率相较 2017 年、2018 年继续增加（相较 2017 年末翻倍增加），但实质上表明深圳小额贷款公司风险防控能力和不良资产处置能力得到了提升。

c 被评估企业所处细分行业发展状况

「小额贷款」自成立以来，主营业务紧紧围绕和依托「农产品」旗下国内前十的“海吉星”农产品批发市场分布于全国部分重要节点地区网络体系内的经营商户短期、小额资金周转需求，推出切合实际的小额贷款产品和提供高效、优质的金融服务，并针对经营商户产业链上下游从事种植养殖、生产、加工、存储、物流配送、零售等业态经营者初步设计、创新、维护适用的金融产品。

农产品批发市场是以粮油、畜禽肉、禽蛋、水产、蔬菜、水果、茶叶、香辛料、花卉、棉花、天然橡胶等农产品及其加工品为交易对象，为买卖双方提供长期、固定、公开的批发交易设施设备，并具备商品集散、信息公示、结算、价格形成等服务功能的交易场所。按交易商品的种类范围，农产品批发市场分为综合型批发市场和专业型批发市场两种；按农产品市场的城乡区位分布，农产品批发市场可分为产地农产品批发市场、销地农产品批发市场和集散地农产品批发市场三种类型；按农产品批发环节关系，农产品批发市场分为一级批发市场、二级批发市场和三级批发市场。

目前，全国交易额过亿元的农产品批发市场占总数量的比例达到 80%，基本构成了一个覆盖城乡、连接产地和销区的农产品流通核心网络体系。农产品批发市场在供给侧改革中承担着重要作用：农产品批发市场是与电商结合度最好的环节，新型农业组织、农产品批发市场与电商的充分结合，可以极大促进农产品充分进入流通领域，带动农村经济的发展；农产品批发市场在食品安全链条中处于重要位置，可以建立完善的产品追溯体系，发挥市场承上启下的作用，实现来源可追溯、去向可查证、责任可追究；从国际上看，农产品批发市场是一个生命力很长的业态，我国是农产品生产流通消费大国，市场具有长期存在的必然性。根据农业部门预测，2019 年我国农产品物流总额将达 3.86 万亿元，2020 年我国农产品物流总额将突破 4 万亿元，并预测在 2023 年我国农产品物流总额将达到了 4.53 万亿元左右，2019~2023 年均复合增长率约为 4.08%。

不可避免的是，我国农产品流通领域总体发展现状依然粗放，主要体现在，商户：由于每笔农产品价格根据不同种类、采购量、合作关系等定价，导致各个交易环节价格不透明；物流：冷链基础设施不完善，整体贸易过程中商品损耗达 20~30%；金融：国家对涉及农商户放贷政策非常积极，但由于缺乏房产抵押等能力，无法达到授信条件，经营者基本缺乏金融机构支持。但是，整个国内农产品流通领域出现的新业态，以及城市规划及区域功能的确定，很大程度影响并改变着区域内农产品流通结构，农产品大流通格局及产业整合将是必然的发展趋势。目前作为农产品流通领域核心环节的农产品批发市场，功能发挥仍然不足、总体效率较低，对农产品市场的供求调节作用较弱，在新环境下的发展及升级将迎接重要的挑战。近几年，全国农产品批发市场建设已开始进入由量变到质变发展的重要转型期。农产品批发市场利用集群效应，有利于充分开展“互联网+农业”等业务，对于农产品供应链上中下游企业普遍遇到“融资难、融资贵”的经营难题，可以通过与相关核心企业合作，利用数据共享等方式，深刻了解中小微企业和个体工商户经营情况，提供多种有针对性的金融服务，包括农产品供应链金融就是一条切实可行的路径。

农产品供应链金融是以相关产业链为依托,以各交易环节为重点,以风险管理为基础,以实现多赢为目标,将金融服务在农产品供应链全面铺开的模式。互联网技术的成熟催生了供应链金融的高效运转,提升了服务效率,其数据获取能力和后台模型分析能力,可以快速了解企业资金需求特点和风险识别,满足小金额、批量化、周期快的业务特点。农产品流通环节年超5万亿的交易量带来真实金融需求,保证了从放贷资金切入形成交易闭环的可行性,采用互联网技术对经营者动态经营数据进行实时监控,贷款机构掌握已有的小额信贷信用评级技术、微贷技术、现金流分析技术,并把更加先进的风险防控技术引入到普惠金融服务当中,通过借鉴交叉验证机制、质押动态定价技术,以及借助互联网及大数据分析技术,可以将放贷机构整体风险控制到最低。同时,通过农产品批发市场可以开展线下推广及实现风险资产快速处置,实际切入解决经销商资金需求,培养了用户黏性及忠诚度。

「农产品」所属“海吉星”品牌作为全国农产品流通领域的龙头企业,业务广泛触及场内经营商户的上下游渠道,基于农产品批发市场网络体系,“海吉星金融”平台以传统的融资服务叠加互联网金融,融入到农产品供应链的产、供、销多个环节,提高对“三农”的服务效率。「小额贷款」是“海吉星”金融服务体系中非常重要的一环,其依托「农产品」旗下全国农产品批发市场网络体系和经营商户的真实交易背景,开展农产品供应链金融服务成为必然选择。

D 行业壁垒

a 政策壁垒

由于行业定位模糊,混乱经营的现状,各地政府根据当地实际情况制定不同的小额贷款管理办法,比如规定小贷公司发起人资质、支持农业的比例、经营范围、利率上限等。小额贷款的审批机构为各地金融办,根据申请文件进行评估并做出批准与否的决定,政策导向较为明显,因此小额贷款公司的行业壁垒主要是各地政府政策。

b 区域壁垒

根据现行管理规定,小额贷款公司的经营范围限于其注册地,如需在注册地之外的区域开展业务须设立分支机构,由于各地方对小额贷款公司设立分支机构的标准较高,因此,注册资金规模较大、业务规范的公司可实现跨区域经营,众多小额贷款公司的经营范围只限于其注册地。

c 资金壁垒

小额贷款公司的资金壁垒较高,较大的资本规模与初始资本投入成为了小额贷款行业的资本进入壁垒,除各地方对小额贷款公司法定最低注册资本要求外,经营数据、发起人资本情况均与资本规模密切相关,全国小额贷款公司平均注册资本为1亿元,资本实力已经成为小额贷款公司的核心竞争力之一。

E 行业的周期性、季节性和区域性

a 行业的周期性

小额贷款行业受宏观经济的影响较大,金融业的发展反映了国民经济总体的发展水平,同时与宏观经济政策和货币政策密切相关,因此,行业周期与宏观经济周期一致。

b 行业的季节性

小额贷款公司受季节性影响较小,由于客户多数集中在制造业、商贸业和个体工商户等行业,因此受企业经营规律影响,每年一季度和三季度企业需开始采购原材料和进行生产,资金的需求量大,小额贷款公司该段时期的贷款金额相对较大。

c 行业的区域性

由于小额贷款公司管理体制和监管政策均有各地方政府制定,且小额贷款公司对其本地经济状况和客户信用情况比较了解,资金规模较大的小额贷款可在异地设立分支机构,但大部分小额贷款公司的经营和管理仅限于注册地,呈现出较强区域性的特征。

F 影响行业发展的有利和不利因素

a 有利因素

I 政策支持

国家和地方政府非常关注民间融资借贷的问题,特别是推广普惠金融服务,解决中小微企业和个体工商户“融资难、融资贵”问题,国家和地方政策出台了一系列扶持政策和措施,使得小额贷款公司和其他金融机构相比享有一些特殊的政策支持。

II 行业需求旺盛

随着宏观政策和经济结构的调整,民营经济和中小企业发展迅速,是我国数量最大,最具创新活力的企业群体,已经成为经济发展的重要组成部分。受宏观经济环境影响,我国银行整体信贷额度紧张,且中小企业、个体工商户、“三农”经济主体的经营规模小,在申请贷款上抵押担保不足、信用度较低,很难符合银行贷款条件,但其对资金需求较为迫切,而小额贷款公司实行小额、分散的原则,门槛较低,方式灵活,手续简便,放款及时,能切实解决庞大的小微企业群体的资金短缺问题,顺应了市场需求。

III 能够有效整合民间资本

改革开放以来,中国民营经济得到了空前发展,在民间形成的巨大的资金存量,但受各种政策限制和各种因素影响,民间资本缺乏正规的资金运作途径,小额贷款公司使这一问题得到了一个有效的解决途径。

IV 业务精简高效,具有很强的灵活性

申请小额借贷的群体大多数都处于急需资金的状态,小额贷款公司业务精简和效率提升,对贷款客户有着巨大的吸引力和更有效的帮助,小额贷款公司也可以实现成本降低。

小额贷款公司有着相对灵活的贷款利率和经营地点,对借还款等业务的办理环节安排也较为灵活,贷款发放前需要的信息收集成本和发放后必要的管理成本都不是很高,避免了资金的不必要浪费。

b 不利因素

I 业务单一，经营风险较大

目前小额贷款公司业务品种单一，只是从事贷款业务，如要经营票据、资产转让、委托贷款等业务，需要当地主管部门批准，因此，利息收入成为了大多数小额贷款公司的主要收入来源，收入易受国家利率政策的波动影响，在我国利率市场化改革的大背景下，银行利率的松动将直接影响小额贷款公司的盈利水平。

同时，小额贷款公司经营规模较小，公司治理、风险控制、评估系统和业务流程不够健全，并且客户对象多为信用级次较低，风险评估难的“三农”企业和小微企业，不良贷款率控制难度大。受制于贷款规模小且无法扩展，其风险拨备的比例实际上是参照银行业的现行规定，因此小额贷款公司风险远大于银行业，如果出现风险造成损失，拨备难以覆盖资产，将导致其无法持续正常经营。

II 融资困难且成本较高

小额贷款公司的经营模式是只能发放贷款，不能吸收存款，资金来源紧张，流动性差。根据相关法律法规，小额贷款公司严禁非法或变相非法吸收公众存款和非法集资，获取资金的通道包括银行融资、同业拆借、金融交易所和股东投入，同时还会发生一般工商企业都会遇到的银行惜贷的情况，多种因素共同影响，导致小额贷款公司融资困难且成本偏高。

G 行业发展趋势

a 小额贷款公司发展趋势

对小额信贷资金需求者来说，能获得贷款的机会比承担高利率更加重要。由于缺乏贷款的抵押品，没有规范的财务报表，小额信贷资金需求者往往被排除在银行类金融机构之外，很难有获得信贷服务的机会。同时，由于小额信贷资金需求者需要的大部分是短期资金，周转很快，实际承担的利率比收益率要低很多，小额信贷资金需求者愿意同时也有能力承担较高的利率水平。近些年来，市场小额贷款需求不断扩大，行业发展相对比较混乱，随着监管政策的陆续出台，小额贷款的热度呈现逐渐下降的趋势。

自2008年5月中国人民银行、银监会发布《关于小额信贷公司试点的指导意见》以来，我国的小额贷款公司数量呈现快速发展趋势，2015年达到历史最高峰值8,910家，在2016~2019年呈现明显下降趋势；国内小额贷款行业从业人员增长趋势与企业数量增长趋势正相关，呈先增后减态势；国内小额贷款公司实收资本整体呈现增长趋势，2015年达到历史最高峰值8,459.39亿元，2016~2018年呈现波动变化先减后增，2019年因机构退出较多，实收资本规模出现明显下降；小额贷款公司贷款余额呈现波动式上升趋势，2014~2016年行业贷款余额保持在9,000~9,500亿元区间，2017~2019年行业贷款余额保持在9,500~10,000亿元区间。2019年小额贷款公司在机构数量、从业人员、实收资本、贷款余额出现“双减双降”的情况，表明小额贷款公司已出现分化、调整的格局，正规、合法经营且能发展、创新特色金融服务的小额贷款公司仍有较为广阔的生存空间。

2017年12月8日P2P网络借贷风险专项整治工作领导小组办公室向各地区“网贷整治办”及小额贷款公司监管部门下发了《小额贷款公司网络小额贷款业务

风险专项整治实施方案》，对网络小贷审批权限、经营资质、股权管理、表内及资产证券化融资、综合实际利率、贷款范围等多个方面进行整治，按合规、整改、取缔三类分类处置，小额贷款公司的互联网业务开展受到很大程度的限制，非自有资金的放贷业务规模大大萎缩，为正规、合法经营的小额贷款公司拓展了发展空间。

2019年10月28日深圳市金融监督管理局为进一步加强深圳市小额贷款公司的监督管理，决定于2019年下半年对深圳市部分小额贷款公司合规经营情况开展现场检查工作。检查范围包括公司内部治理规范性、资金来源、业务开展情况、内控制度、催收情况、分支机构设立、变更的合规性、高管人员情况、资金来源情况和结构、信贷管理情况、财务状况、贷款用途等。特别是严控小额贷款公司准入，对拟设立小额贷款公司的注册资本、高管人员资质及其主发起人的净资产、净利润、累计纳税额、出资比例、资产负债率等指标将设立较高的准入门槛。对于小额贷款公司的审批将建立联合评审制度，联合评审会根据申请人的申报情况及相关部门的反馈意见，经过综合研究、筛选和评估，形成最终审定决议。该等举措将使深圳小额贷款公司更加规范、健康发展，风险防控能力亦将显著提高。

b 农产品批发市场发展趋势

按照2016年12月31日中共中央国务院《关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业发展新动能的若干意见》的精神，随着我国现代化进程的高速发展，农业供给侧改革和农产品去库存问题凸显，传统农产品批发市场业态和交易模式已成为制约农产品快速流通、保障食品品质 and 安全的瓶颈；现代农产品流通领域大数据化应用，农产品批发市场的现代化提升改造和规划外迁，成为重大课题之一。线上和线下服务平台建设和技术应用，已是现代农产品流通发展大势所趋。

商务部、中国农业发展银行《关于共同推进农产品和农村市场体系建设的通知》（商建函[2017]153号）提出紧密结合国家“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带、中部崛起、西部大开发等区域发展战略，按照“政府引导、市场运作、协调配合、统筹兼顾”的原则，充分发挥商务部组织协调优势和中国农业发展银行政策性金融优势，合力推进农产品和农村市场体系建设，加快构建全国农产品流通骨干网络，发展农产品和农村流通新业态，在保障市场供应、促进食品安全、助力扶贫攻坚、服务“三农”发展等方面发挥积极作用。具体措施包括支持农产品市场及仓储物流设施建设、支持公益性农产品市场体系建设、支持农产品冷链物流体系建设、支持农产品追溯体系建设、支持农产品和农村流通新业态发展等几个方面。

基于以上政策要求，未来我国的现代农产品物流产业有市场需要、有政府政策支持、有龙头企业推动、有冷链标准化和互联网技术保障支撑，行业将具有非常广阔的发展前景和深远的社会意义。为与时俱进，传统农产品批发市场向现代农产品批发市场转型是必然的发展趋势。随着市场经济体制的日益健全，信息化进程的推进，目前国内农产品批发市场已经呈现出功能综合化、品种多样化、交易简便化、产品安全化、建设标准化的发展态势。传统农产品批发市场向现代农产品批发市场转型进而最终发展为智慧型农产品批发市场具有必然性，其中电子商务、高端物流配送以及城市总部和交易商服务中心、农批市场、批发商的一体化发展，将线上线下融合，共同实现向前端生产基地后端零售及消费者的服务和功能延伸，实现实体贸易、服务、调研及线上和线下的互动结合，将成为涉农产品流通领域的归宿，如果农产品批发市场发展应对科学、合理以及跟上时代发展步伐，仍将使得其可以继续保持农产品流通的主渠道地位不变，甚至整体实力得到加强和倍增。此外，根据

国家统一战略规划，以及向欧美等发达国家看齐，农产品批发市场的未来发展方向也包括向国家重要的公益性事业转型。

未来，随着农产品批发市场线上和线下服务平台建设和技术应用，以及公益性农产品市场体系建设、农产品冷链物流体系建设、农产品追溯体系建设的普及，加上政府政策支持、龙头企业推动、冷链标准化引领和互联网技术保障支撑的作用，必将推进大数据化应用，为在农产品批发市场内广泛开展小额贷款服务奠定坚实的基础。

3) 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，是指与「小额贷款」长远发展要求相适应，能够形成核心竞争力的资产或经济资源。

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。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。

本次评估对经营性资产采用收益法估值。结合前述对被评估企业盈利能力和资产、负债结构的分析，本次收益法评估采用个别会计报表口径。

评估人员通过对「小额贷款」的经营业务及模式进行分析后认为，除下列非经营性资产外，「小额贷款」其余资产及负债均属于经营性资产。

金额单位：人民币万元

科目	往来单位名称	业务内容	日期	金额
其他应收款	深圳市农产品集团股份有限公司等	押金、保证金	2019/12	1.99
递延所得税资产		坏账准备产生的递延所得税资产	2020/12	351.44
应付股利	深圳市农产品集团股份有限公司等	应付股利	2020/08	-1,000.00
其他应付款	陈成锋	跟投保证金	2015/02	-1.50
合计				-648.07

4) 「小额贷款」的未来经营收益预测

A 主营业务收入与成本预测

a 主营业务收入预测

「小额贷款」历史年度营业收入如下表所示：

金额单位：人民币万元



项目	2018 年	2019 年	2020 年
利息收入	4,302.82	2,838.69	2,592.25
合计	4,302.82	2,838.69	2,592.25

「小额贷款」收入主要来源于利息收入。2017 年 12 月 P2P 网络借贷风险专项整治工作领导小组办公室向各地区“网贷整治办”及小额贷款公司监管部门下发了《小额贷款公司网络小额贷款业务风险专项整治实施方案》，对网络小贷审批权限、经营资质、股权管理、表内及资产证券化融资、综合实际利率、贷款范围等多个方面进行整治，按合规、整改、取缔三类分类处置。「小额贷款」的互联网业务逐渐开始整改、清理，非自有资金的放贷业务规模逐渐萎缩，2018 年、2019 年、2020 年的平均贷款余额分别为 29,780.22 万元、21,845.49 万元和 22,965.55 万元，其中 2020 年常规业务平均贷款余额约 20,900 万元，绿色公寓和电商大楼按揭贷款业务平均余额约 2,000 万元。

本次评估对「小额贷款」营业收入预测时，主要以历史财务数据为基础，在不考虑权益资本变动的前提下，绿色公寓和电商大楼业务平均贷款余额每年减少约 1,000 万元，常规业务平均贷款余额相应增加。

「小额贷款」未来年度营业收入预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
平均贷款余额	24,000.00	25,000.00	25,500.00	26,000.00	26,000.00
利息收入	3,038.68	3,195.75	3,247.64	3,299.06	3,286.79
营业收入	3,038.68	3,195.75	3,247.64	3,299.06	3,286.79

b 主营业务成本预测

「小额贷款」主营业务成本主要为融资成本，为便于分析理解，评估预测时将融资成本纳入财务费用考虑。

B 税金及附加预测

「小额贷款」的税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。未来年度税金及附加具体预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
税金及附加	17.75	19.02	19.22	19.45	19.57

c 销售费用预测

销售费用主要由销售人员销售提成、宣传广告费、担保赔偿准备金和其他费用构成。

报告期「小额贷款」销售费用构成如下表所示：

金额单位：人民币万元



序号	项目/年度	2018 年	2019 年	2020 年
一	付现销售费用			
1	销售提成	-	170.20	74.13
2	提取的担保赔偿准备	203.34	177.03	231.61
3	宣传广告费	17.15	0.77	4.78
4	咨询服务费	119.75	0.90	-
5	其他费用	-	5.45	12.06
二	非付现销售费用			
	折旧摊销	-	-	-
三	营业费用合计	340.23	354.35	322.59
	销售费用/销售收入	7.91%	12.48%	12.44%

对于销售提成和宣传广告费等变动费用，本次评估参照历史年度该等变动费用构成及其与营业收入的比率，并结合被评估企业营业收入预测情况进行估算。担保赔偿准备按平均贷款余额的 1%计提，以担保余额的 10%为限差额计提。担保赔偿准备属于非付现费用，在预测企业未来经营现金流时应予以加回。未来年度销售费用预测结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	付现销售费用					
1	销售提成	91.16	95.87	97.43	98.97	98.60
2	担保赔偿准备	240.00	250.00	255.00	175.28	0.00
3	宣传广告费	6.08	6.39	6.50	6.60	6.57
4	其他费用	12.18	12.43	12.68	12.93	13.19
二	非付现销售费用					
	折旧摊销	-	-	-	-	-
三	营业费用合计	349.42	364.69	371.60	293.78	118.37
	销售费用/ 销售收入	11.50%	11.41%	11.44%	8.91%	3.60%

D 管理费用预测

管理费用主要由管理人员工资薪酬、办公通讯费、租赁及物业费、交通差旅费、业务招待费、中介机构服务费和其他管理费用等构成。

报告期「小额贷款」管理费用构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年度	2018 年	2019 年	2020 年
一	付现管理费用			
1	职工薪酬	340.34	600.96	529.26
2	办公通讯费	4.85	8.46	17.39
3	交通差旅费	7.11	2.87	0.82

序号	项目/年度	2018 年	2019 年	2020 年
4	业务招待费	7.01	6.13	7.86
5	车辆使用费	7.68	-	-
6	租赁及物业费	105.59	116.44	127.76
7	中介机构服务费	18.15	14.07	17.33
8	其他费用	3.81	4.21	6.38
9	研发费用	-	2.84	-
二	非付现管理费用			
1	折旧	1.70	3.55	3.55
2	摊销	25.22	50.07	11.47
三	管理费用合计	521.45	809.62	721.82
	管理费用/销售收入	12.12%	28.52%	27.85%

对于人力资源费，本次评估参照被评估企业历史年度管理人员数量及薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估企业人力资源规划进行估算；租赁及物业费根据租赁合同，考虑类似物业近年来的价格上涨趋势并参考企业的经营计划预测；办公通讯费、交通差旅费及其他付现管理费用，也将随着企业规模的扩大而相应增加。其他付现管理费用主要在历史付现管理费用的分析基础上，考虑未来企业发展规划进行预测。未来年度管理费用预测结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	付现管理费用					
1	职工薪酬	534.55	539.90	545.30	550.75	550.75
2	办公通讯费	10.00	10.50	11.00	11.50	12.00
3	交通差旅费	1.00	2.00	2.20	2.42	2.54
4	业务招待费	7.94	8.09	8.26	8.42	8.59
5	租赁及物业费	68.34	62.64	65.32	68.13	71.09
6	中介机构服务费	17.67	18.03	18.39	18.75	19.13
7	其他费用	6.45	6.51	6.58	6.64	6.71
二	非付现管理费用					
1	折旧	8.65	10.67	8.66	6.88	8.75
2	摊销	6.73	8.98	6.85	6.85	6.85
三	管理费用合计	661.33	667.31	672.55	680.36	686.41
	管理费用/ 销售收入	21.76%	20.88%	20.71%	20.62%	20.88%

E 资产减值损失预测

资产减值损失主要为账面计提坏账准备而产生。本次评估参照历史年度资产减值损失与营业收入的比率，并结合被评估企业历史坏账情况，按营业收入的 1% 进行估算未来年度的实际损失。

「小额贷款」未来年度资产减值损失预测如下表所示：

金额单位：人民币万元



项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
资产减值损失	30.39	31.96	32.48	32.99	32.87

F 财务费用预测

财务费用主要包括利息收入、利息支出和手续费等。截至评估基准日,「小额贷款」现有股东借款 8,500 万元,本次评估对财务费用预测时,假设「小额贷款」未来年度保持现有借款规模,相关利率参考实际利率进行测算。利息收入、手续费及其他费用不予考虑。

「小额贷款」未来年度财务费用预测如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
利息支出	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71
财务费用	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71

G 营业外收支

「小额贷款」历史年度营业外收支主要为其他收支,属于非经常性损益,故本次评估对营业外收支不予考虑。

H 所得税费用预测

「小额贷款」企业所得税税率为 25%。本次收益法评估时,未来年度企业所得税率按 25%计算。

I 折旧摊销及资本性支出预测

a 折旧摊销预测

本次评估在预测折旧时,主要考虑现有设备类资产的折旧和更新上述固定资产后的折旧。

具体测算时,根据每项资产的账面值、会计折旧摊销年限和企业会计中的残值率来预计折旧;对于永续期的折旧摊销,按照每项资产的年折旧摊销额年金现值系数折算为年金。

未来年度折旧摊销预测如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
固定资产折旧	8.65	10.67	8.66	6.88	8.75
长期资产摊销	6.73	8.98	6.85	6.85	6.85

b 资本性支出预测

本次评估在测算资本性支出时,主要考虑现有设备的更新支出。

对存量固定资产的更新支出,根据「小额贷款」的资产结构和固定资产的经济使用年限进行。其中:对预测期内需要更新的资产,假设其于经济使用年限到期后

进行更新；对于预测期外需要更新的资产，本次评估根据未来年度应当安排的资本性支出总额折算为年金。

综上所述，未来年度的资本支出如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
资本支出	60.73	-	21.06	28.15	17.62

J 营运资金增加额预测

营运资金是指在企业经营活动中获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金净增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力新增或减少的营运资金。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

营运资金=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款-预收账款

通过对被评估企业经营情况的调查，以及经审计的历史经营性资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，经综合分析后确定各项营运资产和营运负债的周转率，计算得到未来经营期内各年度的经营性应收款项以及应付款项等及其增加额。假设永续期「小额贷款」的经营规模已达到稳定水平，不需要再追加营运资金，故永续期净营运资金变动预测额为零。

期初营运资金=评估基准日流动资产-流动负债-与购建长期资产相关的预付款项+应收账款和其他应收款坏账准备。

未来年度「小额贷款」营运资金预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营运资金增加额	503.70	8.99	3.38	8.51	10.16

K 企业自由现金流预测

根据上述测算过程，「小额贷款」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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
一、营业收入	3,038.68	3,195.75	3,247.64	3,299.06	3,286.79	3,286.79
减：营业成本	-	-	-	-	-	-
税金及附加	17.85	19.02	19.24	19.46	19.59	19.60
销售费用	349.42	364.69	371.60	293.78	118.37	118.37
管理费用	661.33	667.31	672.55	680.36	686.41	690.34

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
财务费用	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71	554.71
资产减值损失	30.39	31.96	32.48	32.99	32.87	32.87
加：公允价值变动收益						
投资收益						
汇兑收益						
二、营业利润	1,424.97	1,558.07	1,597.07	1,717.76	1,874.85	1,870.91
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	1,424.97	1,558.07	1,597.07	1,717.76	1,874.85	1,870.91
减：所得税费用	356.24	389.52	399.27	429.44	468.71	467.73
四、净利润	1,068.73	1,168.55	1,197.80	1,288.32	1,406.14	1,403.18
加：折旧	8.65	10.67	8.66	6.88	8.75	10.56
摊销	6.73	8.98	6.85	6.85	6.85	8.98
风险准备金	240.00	250.00	255.00	175.28	-	-
五、经营现金流	1,324.12	1,438.20	1,468.32	1,477.34	1,421.74	1,422.72
减：资本性支出	60.73	-	21.06	28.15	17.62	17.01
营运资金追加额	503.70	8.99	3.38	8.51	10.16	-
六、股权资本净现金流	759.69	1,429.21	1,443.87	1,440.68	1,393.96	1,405.70
加：付息债务费用×(1-所得税税率)	416.03	416.03	416.03	416.03	416.03	416.03
七、投资资本现金流	1,175.73	1,845.24	1,859.90	1,856.71	1,809.99	1,821.74

5) 折现率的估计

A 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 3.2798%，故选用 3.2798%为无风险报酬率 R_f 。

B 市场风险溢价 MRP 的估计

MRP 为市场风险溢价 (marketriskpremium)。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 AswathDamodaran 所统计的各国家市场风险溢价水平作为参考。

AswathDamodaran 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 (CountryRiskPremium)。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'sInvestorsService 所统计的国家金融等级排名 (longtermrating) 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 5.53%,我国的国家风险溢价为 0.68% (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 6.21%。

C 权益的系统风险系数 β 的估计

β 系数是指投资者投资某公司所获报酬率的变动情况与股票市场平均报酬率的变动情况的相关系数。 β 系数的具体计算过程是: A) 计算股票市场的收益率和个别收益率。估算时股票市场的收益率以创业板指数一个期间的变化来计算。个别收益率以单个公司某期间股票收盘价的变化来计算; B) 得出上述各期期间的收益率后,在某期期间段以股票市场的收益率为 x 轴,以单个公司个别收益率为 y 轴,得出一系列散点; C) 对上述散点进行回归拟合得出一元线性回归方程,该回归方程的斜率即为该单个公司的 β 系数。

取沪深两市其他金融业 5 家上市公司以 2018 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 31 日按周统计的市场价格,得到可比公司的平均无杠杆贝塔 $\beta_u=0.6574$ 。

「小额贷款」付息债务价值为 8,500 万元,根据被评估企业的资本结构换算的 $\beta = \beta_u \times [1 + D/E \times (1 - T)] = 0.9560$ 。

D 个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c 的估计

「小额贷款」是非上市公司,我们通过计算已上市的参照企业的平均风险在消除了资本结构的差异后来衡量「小额贷款」的风险,这还需分析「小额贷款」相比参照公司所具有的特有风险以确定企业特有风险补偿率。

企业特定风险调整系数 r_c 的确定需要考虑以下几方面因素:企业规模;企业所处经营阶段;历史经营情况;企业的财务风险;主要产品所处发展阶段;企业经营业务、产品和地区的分布;企业内部管理及控制机制;对主要客户及供应商的依赖等等。

综合考虑,特定风险调整系数取 1%。

E 权益资本成本 r_e 的计算

$$r_e = r_f + MRP \times \beta + r_c = 10.22\%$$

F 付息债务成本 r_d 的估计

如前所述,「小额贷款」有息负债为 8,500 万元,该等借款的平均贷款利率为 6.53%,故债务资本成本 r_d 为 6.53%。

G 折现率 r 的计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) = 8.21\%$$

6) 「小额贷款」股东全部权益价值的估算

A 「小额贷款」经营性资产价值 V_{OA} 的计算

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}} = 22,533.92 \text{ 万元}$$

B 「小额贷款」溢余资产及非经营性资产价值的计算

科目	业务内容	金额	评估值
其他应收款	押金、保证金	1.99	1.99
递延所得税资产	坏账准备产生的递延所得税资产	351.44	351.44
应付股利	应付股利	-1,000.00	-1,000.00
其他应付款	跟投保证金	-1.50	-1.50
合计		-648.07	-648.07

C 「小额贷款」整体价值 V_{En}

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} = 21,890.00 \text{ 万元（取整）}$$

D 「小额贷款」付息债务价值 V_{IBD}

根据前面所述，有息负债为 8,500 万元，故「小额贷款」付息债务价值为 8,500 万元。

E 「小额贷款」股东全部权益价值 V_{OE}

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} = 13,390.00 \text{ 万元}$$

则「小额贷款」股东全部权益价值为 13,390.00 万元。

(5) 评估结论

1) 资产基础法评估结果

「小额贷款」资产基础法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	增值额	增值率%
流动资产	1	404.77	404.77	-	-
非流动资产	2	24,686.79	24,686.89	0.10	-
其中：发放贷款及垫款	3	24,322.06	24,322.06	-	-

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
持有至到期投资	4	-	-	-	-
投资性房地产	5	-	-	-	-
固定资产	6	13.28	13.39	0.11	0.83
无形资产	7	-	-	-	-
商誉	8	-	-	-	-
长期待摊费用	9	-	-	-	-
递延所得税资产	10	351.44	351.44	-	-
资产总计	11	25,091.56	25,091.66	0.10	-
流动负债	12	12,157.84	12,157.84	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	12,157.84	12,157.84	-	-
净资产	15	12,933.72	12,933.82	0.10	-

即：采用资产基础法评估的「小额贷款」股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为 12,933.82 万元，相对于评估基准日的账面值 12,933.72 万元，增值 0.1 万元，增值 0.00%。

2) 收益法评估结果

采用收益法评估的「小额贷款」的股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为 13,390.00 万元，相对于评估基准日的账面值 12,933.72 万元，增值 456.28 万元，增值率 3.53%。

3) 评估结论

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。

「农产品担保」对「小额贷款」25%的股权投资于评估基准日（2020 年 12 月 31 日）的评估结果为： $12,933.82 \times 25\% = 3,233.46$ 万元。

5. 长期股权投资的评估结果

根据上述方法，得出各项长期股权投资的评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	审计后账面值	评估价值	增值率%
1	深圳市星火动力贸易有限公司	2014/03	100.00%	0.00	-0.09	-100
2	深圳市农产品小额贷款有限公司	2012/06	25.00%	3,217.18	3,233.46	0.51
合 计				3,217.18	3,233.37	0.50

(三) 固定资产

1. 资产概况

「农产品担保」设备资产分为运输设备和电子设备，简要情况如下表所示：

科目名称	账面价值（元）	
	原值	净值
运输设备	243,934.22	176,344.18
电子设备	518,787.68	65,965.79
合 计	762,721.90	242,309.97

申报的运输设备为 1 辆别克商务车，购置于 2018 年 8 月。

申报的电子及办公设备 102 项，包括电脑、打印机、路由器、交换机、保险柜、投影仪和办公家具等。

现场勘察时，除少量办公设备存在超期服役或待报废状况外，其余资产于现场勘察时的使用状况未见异常。

2. 产权状况

「农产品担保」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。

3. 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。

4. 通用运输设备的评估示例

车辆评估明细表 1 项；	设备名称：别克商务车 GL8
车辆牌号：粤 B066QA	登记权利人：「农产品担保」
规格型号：SGM6522UAA1	生产厂家：上汽通用

购置日期：2018 年 8 月	启用日期：2018 年 8 月
账面原值：243,934.22 元	账面净值：176,344.18 元

(1) 设备概述

别克商务车为「农产品担保」主要办公用车。其主要参数为：排量 1998ml；外形尺寸：5203×1878×1811 (mm)；最高车速：205km/h；最大功率转速：5400r/min (rpm)；最大扭矩：350Nm；最大功率：191kW。

(2) 重置价值的估算

经网上查阅汽车行情，别克 GL8 目前市场报价为人民币 203,500.00 元（不含税）。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)	203,500.00
车辆购置税 (JG2)	20,400.00
牌照及手续费 (JG3)	500.00
重置价值 JG= JG1+ JG2+ JG3+ JG4=	224,400.00

(3) 综合成新率的估算

该车辆经济使用年限为 15 年，截至评估基准日已使用 2 年 4 个月；经济行驶里程为 600,000Km，目前已行驶 32,000Km，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 = $[(180 - 28) / 180] \times 100\% = 84\%$ (取整)

行驶里程理论成新率 = $[(600,000 - 32,000) / 600,000] \times 100\% = 94\%$ (取整)

根据孰低原则，该车辆成新率取 84%。公司用车正常维护，购置时间较近，成新率不做技术性调整，综合成新率取 84%。

(4) 评估值的计算

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

= 224,000.00 × 84%

= 188,496.00 元

5. 通用电子设备评估示例

电子设备评估明细表 23 项	设备名称：联想电脑
规格型号：T4900D	生产厂家：联想
购置日期：2018-06	启用日期：2018-06
账面原值：3,750.00 元	账面净值：1,968.60 元

(1) 设备概述

该设备用于「农产品担保」的办公服务，电脑配置为：系统：Windows10；处理器：Intel I5；硬盘容量 500G；电源功率：180W；显示器尺寸：21.5 英寸。设备安装在公司财务部。

(2) 重置价值的估算

经在京东商城网上查询,联想 T4900D 电脑的市场报价为(不含税): 3,400.00 元/台,不考虑安装费用,设备体积小,运输成本忽略不计,则设备的重置价值为: 3,400.00 元。

(3) 综合成新率的估算

根据《资产评估常用数据与参数手册》,该设备经济耐用年限为 5 年,至评估基准日已使用 2 年 6 个月,则:

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\% \\ &= (60 - 30) / 60 \times 100\% \\ &= 50\%\end{aligned}$$

(4) 评估值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 3,400.00 \times 50\% \\ &= 1,700 \text{ 元}\end{aligned}$$

其他电子设备评估方法与此类似,根据设备种类的区别,经济使用年限分别取 5~6 年。

6. 各类设备的评估结果

「农产品担保」各类设备账面净值 242,309.97 元,评估值 255,492.00 元,评估增值 13,182.03 元,增值率 5.44 %。

增值原因主要系评估考虑的设备经济年限长于企业会计折旧年限。

(四) 长期待摊费用

申报的长期待摊费用共 6 项,为「农产品担保」装修、工程设计、家具、视频会议系统的摊销余额,原始发生额为 688,450.81 元,账面价值 113,227.84 元,预计摊销期均为 60 个月。

评估人员收集了长期待摊费用明细账、支付凭证和其他相关资料等,核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与评估明细表是否相符。核实结果账、表金额相符。评估人员核实相关工程合同,核对摊销期限及余额。根据经济目的实现后企业能享受的相关权益确定评估值。

长期待摊费用评估值为 113,227.84 元,评估无增减值。

(五) 递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产是计提的坏账准备所造成暂时性纳税差异,账面价值为 1,985,633.28 元。

本次评估按评估中确认的坏账损失进行估计,递延所得税资产评估值为 1,985,633.28 元。

三、流动负债评估技术说明

流动负债包括「农产品担保」申报评估的预收账款、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如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
短期借款	-	应付利息	-
交易性金融负债	-	应付股利（应付利润）	-
应付票据	-	其他应付款	326,305.84
应付账款	-	一年内到期的非流动负债	-
预收账款	54,259.07	其他流动负债	-
应付职工薪酬	750,505.57		
应交税费	1,167,872.81	流动负债合计	2,298,943.29

（一）预收账款和其他应付款

预收款项为预收的法院执行款和管理费，其他应付款主要是应付往来款、保证金和业务提奖等。

本次评估查阅了预收账款和其他应付款项的相关凭证。以核实后的账面值确认评估值。

（二）应付职工薪酬

评估人员对「农产品担保」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

应交税费主要为应交的增值税、城建税及教育费附加、个人所得税、企业所得税等。

应交税费以核实后的账面值作为评估值。

四、资产基础法评估结果

（一）评估结果

采用资产基础法评估的「农产品担保」于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 22,217.09 万元，评估值 22,234.59 万元，评估增值 17.50 万元，增值率 0.08%；总负债账面价值 229.89 万元，评估值 229.89 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值 21,987.19 万元，评估值 22,004.70 万元，评估增值 17.50 万元，增值率 0.08 %。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	18,765.79	18,765.79	-	-



项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	3,451.30	3,468.81	17.51	0.51
其中：长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,217.18	3,233.37	16.19	0.50
固定资产	24.23	25.55	1.32	5.45
长期待摊费用	11.32	11.32	-	-
递延所得税资产	198.56	198.56	-	-
资产总计	22,217.09	22,234.59	17.50	0.08
流动负债	229.89	229.89	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	229.89	229.89	-	-
净 资 产	21,987.19	22,004.70	17.51	0.08

即：采用资产基础法评估的「农产品担保」的股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为：22,004.70 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。

（二）评估增减值主要原因说明

金额单位：人民币万元

项目	增（减）值	增（减）率	主要增（减）值原因
长期股权投资	16.19	0.50 %	长期投资采用权益法核算，被投资单位评估值高于企业账面值。
固定资产	1.32	5.45%	评估考虑的设备经济年限长于企业会计折旧年限。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

采用资产基础法评估的「农产品担保」于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 22,217.09 万元，评估值 22,234.59 万元，评估增值 17.50 万元，增值率 0.08%；总负债账面价值 229.89 万元，评估值 229.89 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值 21,987.19 万元，评估值 22,004.70 万元，评估增值 17.50 万元，增值率 0.08 %。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	18,765.79	18,765.79	-	-
非流动资产	3,451.30	3,468.81	17.51	0.51
其中：长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,217.18	3,233.37	16.19	0.50
固定资产	24.23	25.55	1.32	5.45
长期待摊费用	11.32	11.32	-	-
递延所得税资产	198.56	198.56	-	-
资产总计	22,217.09	22,234.59	17.50	0.08
流动负债	229.89	229.89	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	229.89	229.89	-	-
净资产	21,987.19	22,004.70	17.50	0.08

即：采用资产基础法评估的「农产品担保」的股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为：22,004.70 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。

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「农产品担保」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「农产品担保」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：22,004.70 万元（大写：人民币贰亿贰仟零肆万柒仟元整）。

二、股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑

本次评估「农产品担保」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。

本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》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

深圳市农产品融资担保有限公司

股东全部权益价值

评估明细表

鹏信资评报字[2021]第 S130 号

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

资产评估报告日：2021 年 9 月 30 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号（彩田路口）福景大厦中座十四楼

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

电话 (Tel) :+86755-8240 6288

传真 (Fax) :+86755-8242 0222

直线 (Dir) :+86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) :518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

深圳市农产品融资担保有限公司

资产评估明细表

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

资产评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2020年12月31日

表1
金额单位：人民币万元

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

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	18,765.79	18,765.79	-	-
非流动资产	2	3,451.30	3,468.81	17.51	0.51
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	3,217.18	3,233.37	16.19	0.50
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	24.23	25.55	1.32	5.45
无形资产	8	-	-	-	-
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	11.32	11.32	-	-
递延所得税资产	11	198.56	198.56	-	-
资产总计	12	22,217.09	22,234.59	17.50	0.08
流动负债	13	229.89	229.89	-	-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	229.89	229.89	-	-
净 资 产	16	21,987.19	22,004.70	17.51	0.08

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：2020年12月31日

表2

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	187,657,887.83	187,657,887.83	187,657,887.83	-	-
2	货币资金	183,116,458.77	183,116,458.77	183,116,458.77	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-	-
5	应收账款	3,044,504.85	3,044,504.85	1,354,230.57	-1,690,274.28	-55.52
6	减：坏账准备	1,690,274.28	1,690,274.28	-	-1,690,274.28	-100.00
7	应收账款净额	1,354,230.57	1,354,230.57	1,354,230.57	0.00	0.00
8	预付账款	-	-	-	-	-
9	应收利息	-	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-	-
11	其他应收款	3,243,566.49	3,243,566.49	3,187,198.49	-56,368.00	-1.74
12	减：坏账准备	56,368.00	56,368.00	-	-56,368.00	-100.00
13	其他应收款净额	3,187,198.49	3,187,198.49	3,187,198.49	-	-
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	-	-	-	-	-
19	二、非流动资产合计	34,513,002.82	34,513,002.82	34,688,050.72	175,047.90	0.51
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	32,171,831.73	32,171,831.73	32,333,697.61	161,865.88	0.50
24	投资性房地产	-	-	-	-	-
25	固定资产原值	762,721.90	762,721.90	655,480.00	-97,241.90	-12.75
26	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
27	设备类	762,721.90	762,721.90	655,480.00	-97,241.90	-12.75
28	土地使用权	-	-	-	-	-
29	固定资产净值	242,309.97	242,309.97	255,492.00	13,182.03	5.44
30	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
31	设备类	242,309.97	242,309.97	255,492.00	13,182.03	5.44
32	土地使用权	-	-	-	-	-
33	固定资产净额	242,309.97	242,309.97	255,492.00	13,182.03	5.44
34	在建工程	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
40	其中：土地使用权	-	-	-	-	-
41	开发支出	-	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-	-
43	长期待摊费用	113,227.84	113,227.84	113,227.84	-0.00	-0.00
44	递延所得税资产	1,985,633.28	1,985,633.28	1,985,633.28	-0.00	-0.00
45	其他非流动资产	-	-	-	-	-
46	三、资产总计	222,170,890.65	222,170,890.65	222,345,938.55	175,047.90	0.08
47	四、流动负债合计	2,298,943.29	2,298,943.29	2,298,943.29	-	-
48	短期借款	-	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-	-
51	应付账款	-	-	-	-	-
52	预收款项	54,259.07	54,259.07	54,259.07	-	-
53	应付职工薪酬	750,505.57	750,505.57	750,505.57	-	-
54	应交税费	1,167,872.81	1,167,872.81	1,167,872.81	-	-
55	应付利息	-	-	-	-	-
56	应付股利	-	-	-	-	-
57	其他应付款	326,305.84	326,305.84	326,305.84	-	-
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	2,298,943.29	2,298,943.29	2,298,943.29	-	-
69	七、净资产	219,871,947.36	219,871,947.36	220,046,995.26	175,047.90	0.08

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表3

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

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%
3-1	货币资金	183,116,458.77	183,116,458.77	183,116,458.77	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-	-
3-4	应收账款	3,044,504.85	3,044,504.85	1,354,230.57	-1,690,274.28	-55.52
3-4	减：坏账准备	1,690,274.28	1,690,274.28	-	-1,690,274.28	-100.00
3-4	应收账款净额	1,354,230.57	1,354,230.57	1,354,230.57	0.00	0.00
3-5	预付账款	-	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-	-
3-8	其他应收款	3,243,566.49	3,243,566.49	3,187,198.49	-56,368.00	-1.74
3-8	减：坏账准备	56,368.00	56,368.00	-	-56,368.00	-100.00
3-8	其他应收款净额	3,187,198.49	3,187,198.49	3,187,198.49	-	-
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	-	-	-	-	-
3	流动资产合计	187,657,887.83	187,657,887.83	187,657,887.83	-	-

被评估单位填表人：王瑜

评估人员：朱文帝

填表日期：2021/3/31

货币资金—银行存款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-1-2
金额单位：人民币元

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	中国农业银行深圳分行营业部	41000500040022377	人民币	8,699,986.86	8,699,986.86	8,699,986.86	-	
2	中国农业银行深圳分行免税支行	41034100040001834	人民币	172,722,739.08	172,722,739.08	172,722,739.08	-	
3	中国建设银行深圳分行营业部	44201501100052516450	人民币	250,048.93	250,048.93	250,048.93	-	
4	中国招商银行深圳分行笋岗支行	755917578510201	人民币	663,889.25	663,889.25	663,889.25	-	
5	北京银行深圳分行营业部	00392518000120102013858	人民币	779,794.65	779,794.65	779,794.65	-	
合 计				183,116,458.77	183,116,458.77	183,116,458.77	-	

被评估单位填表人：王瑜
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-8
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	企业账面值	企业坏账准备	审计后账面值	审计后坏账准备	评估价值	增值率%	备 注
1	深圳市福田区诚信达办公设备商行	押金	2016/10	3年以上	3,000.00	15.00	3,000.00	15.00	2,985.00	-0.50	
2	深圳市南山区住房和建设局	押金	2017/11	3年以上	14,026.80	70.13	14,026.80	70.13	13,956.67	-0.50	
3	深圳市农产品集团股份有限公司	保证金	2015/12	3年以上	524,319.64	2,621.60	524,319.64	2,621.60	521,698.04	-0.50	
4	深圳市农产品小额贷款有限公司	代垫款	2020/02	1年内	97,670.84	6,836.96	97,670.84	6,836.96	90,833.88	-7.00	
5	刘晓伟	代垫受理费	2019/03	1至2年	9,200.00	644.00	9,200.00	644.00	8,556.00	-7.00	
6	刘桂连	代垫诉讼费	2019/04	1至2年	17,852.00	1,249.64	17,852.00	1,249.64	16,602.36	-7.00	
7	郑健生	代垫款	2016/05	3年以上	15,918.00	12,734.40	15,918.00	12,734.40	3,183.60	-80.00	
8	沈阳北大营海鲜市场管理有限公司	代垫保全费	2019/09	1至2年	5,000.00	350.00	5,000.00	350.00	4,650.00	-7.00	
9	陈正茂	代垫款	2018/12	1至2年	1,306.69	91.47	1,306.69	91.47	1,215.22	-7.00	
10	深圳市星火动力贸易有限公司	代垫款	2018/11	2至3年	500.00	50.00	500.00	50.00	450.00	-10.00	
11	深圳市正立农业科技发展有限公司	代垫诉讼费	2019/05	1至2年	24,804.00	1,736.28	24,804.00	1,736.28	23,067.72	-7.00	
12	深圳市农产品小额贷款有限公司	应收股利	2019/12	1至2年	2,500,000.00	-	2,500,000.00	-	2,500,000.00	-	
13	常州深宝茶仓电子商务有限公司	应收利息	2013/03	3年以上	29,968.52	29,968.52	29,968.52	29,968.52	-	-100.00	
							-	-	-	-	
							-	-	-	-	
	小 计				3,243,566.49		3,243,566.49	-	3,187,198.49	-1.74	
	减：坏账准备				56,368.00		56,368.00	-	-	-100.00	
	其他应收款净额				3,187,198.49		3,187,198.49	-	3,187,198.49	-	

评估人员：朱文帝

被评估单位填表人：王瑜
填表日期：2021/3/31

非流动资产清查评估汇总表

表4
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

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%
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	6,195,890.83	6,195,890.83	-	-6,195,890.83	-100.00
4-3	减：坏账准备	6,195,890.83	6,195,890.83	-	-6,195,890.83	-100.00
4-3	长期应收款净额	-	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	32,171,831.73	32,171,831.73	32,333,697.61	161,865.88	0.50
4-4	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-
4-4	长期股权投资净额	32,171,831.73	32,171,831.73	32,333,697.61	161,865.88	0.50
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	242,309.97	242,309.97	255,492.00	13,182.03	5.44
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	242,309.97	242,309.97	255,492.00	13,182.03	5.44
4-7	在建工程	-	-	-	-	-
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	-	-	-	-	-
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	113,227.84	113,227.84	113,227.84	-0.00	-0.00
4-16	递延所得税资产	1,985,633.28	1,985,633.28	1,985,633.28	-0.00	-0.00
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-	-
4	非流动资产合计	34,513,002.82	34,513,002.82	34,688,050.72	175,047.90	0.51

被评估单位填表人：王瑜
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝 梁剑

长期股权投资清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-4

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率%	备注
1	深圳市农产品小额贷款有限公司	2012/06	25.00%	32,171,831.73	32,171,831.73	32,334,553.78	0.51	
2	深圳市星火动力贸易有限公司	2014/03	100.00%	-	-	-856.17	100.00	
合 计				32,171,831.73	32,171,831.73	32,333,697.61	0.50	
减：长期股权投资减值准备				-	-	-	-	
长期股权投资净额				32,171,831.73	32,171,831.73	32,333,697.61	0.50	

被评估单位填表人：王瑜
填表日期：2021/3/31

评估人员：梁剑

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表4-6
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

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	762,721.90	242,309.97	762,721.90	242,309.97	665,480.00	255,492.00	-97,241.90	13,182.03	-12.75	5.44
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	243,934.22	176,344.18	243,934.22	176,344.18	224,400.00	188,496.00	-19,534.22	12,151.82	-8.01	6.89
4-6-6	固定资产-电子设备	518,787.68	65,965.79	518,787.68	65,965.79	441,080.00	66,996.00	-77,707.68	1,030.21	-14.98	1.56
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	762,721.90	242,309.97	762,721.90	242,309.97	665,480.00	255,492.00	-97,241.90	13,182.03	-12.75	5.44
	减：固定资产减值准备										
4-6	固定资产净额	762,721.90	242,309.97	762,721.90	242,309.97	665,480.00	255,492.00	-97,241.90	13,182.03	-12.75	5.44

被评估单位填表人：王瑜
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-6-6

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	计量 单位	数量	购置 日期	企业账面价值		评估后账面价值		评估价值		增值率 %	备注
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率%		
1	04002-601-201204-0001	联想电脑	启天W7150+19LCD	台	1	2012/4/10	3,450.00	172.5	3,450.00	172.50	3,100.00	5	155.00	-10.14
2	04002-601-201205-0001	联想电脑	W7150	台	1	2012/5/1	3,750.00	187.5	3,750.00	187.50	3,100.00	5	155.00	-17.33
3	04002-601-201205-0002	联想电脑	W7150	台	1	2012/5/1	3,750.00	187.5	3,750.00	187.50	3,100.00	5	155.00	-17.33
4	04002-601-201211-0001	联想电脑	W7300	台	1	2012/11/1	3,450.00	172.5	3,450.00	172.50	3,100.00	5	155.00	-10.14
5	04002-601-201211-0002	联想电脑	W7300	台	1	2012/11/1	3,450.00	172.5	3,450.00	172.50	3,100.00	5	155.00	-10.14
6	04002-601-201212-0001	联想电脑	扬天M6880	台	1	2012/12/1	5,150.00	257.5	5,150.00	257.50	4,400.00	5	220.00	-14.56
7	04002-601-201212-0002	联想电脑	启天M7300	台	1	2012/12/1	3,450.00	172.5	3,450.00	172.50	3,100.00	5	155.00	-10.14
8	04002-601-201302-0001	联想电脑		台	1	2013/2/28	3,450.00	172.5	3,450.00	172.50	3,100.00	5	155.00	-10.14
9	04002-601-201408-0001	联想电脑		台	1	2014/8/18	2,900.00	145	2,900.00	145.00	2,700.00	8	216.00	48.97
10	04002-601-201410-0001	联想电脑		台	1	2014/10/20	3,450.00	172.5	3,450.00	172.50	3,100.00	10	310.00	79.71
11	04002-601-201603-0001	联想电脑M600		台	1	2016/3/14	6,888.00	344.4	6,888.00	344.40	6,200.00	10	620.00	80.02
12	04002-601-201604-0002	联想电脑		台	1	2016/4/14	3,380.00	255.52	3,380.00	225.52	3,100.00	10	310.00	37.46
13	04002-601-201608-0008	联想电脑	W490C	台	5	2016/6/28	18,589.73	1858.97	18,589.73	1,858.97	15,000.00	10	1,600.00	-13.93
14	04002-601-201607-0017	金客源电脑		台	1	2016/7/12	4,898.00	571.61	4,898.00	571.61	4,300.00	10	430.00	-24.77
15	04002-601-201608-0018	戴尔台式电脑i5459		台	1	2016/8/12	6,081.20	811	6,081.20	811.00	5,600.00	10	560.00	-30.95
16	04002-601-201608-0019	宝安山特UPS蓄电池		台	1	2016/8/12	2,600.00	346.84	2,600.00	346.84	2,400.00	12	240.00	-30.80
17	04002-601-201608-0020	联想电脑M490C15		台	1	2016/8/12	3,717.05	495.51	3,717.05	495.51	3,500.00	12	420.00	-15.24
18	04002-601-201612-0023	联想电脑	T6900c配19.5寸	台	1	2016/12/29	3,914.53	939.49	3,914.53	939.49	3,600.00	20	720.00	-23.36
19	04002-601-201707-0001	电脑	T4900	台	4	2017/7/31	13,534.18	4748.29	13,534.18	4,748.29	12,400.00	32	3,968.00	-16.43
20	04002-601-201709-0003	联想电脑	T4900配19.5寸	台	2	2017/9/26	7,435.90	2843.04	7,435.90	2,843.04	6,900.00	35	2,415.00	-15.09
21	04002-601-201712-0005	联想电脑	T4900配19.5寸	套	2	2017/12/27	7,435.90	3197.26	7,435.90	3,197.26	5,900.00	40	2,760.00	-13.68
22	04002-601-201712-0006	联想电脑	T4900配19.5寸	套	2	2017/12/27	7,435.90	3197.26	7,435.90	3,197.26	6,900.00	40	2,760.00	-13.68
23	04002-601-201806-0006	联想电脑	T4900	套	1	2018/6/29	3,750.00	1968.5	3,750.00	1,968.50	3,400.00	50	1,700.00	-13.61
24	04002-602-201806-0006	企业级硬盘	西部数据2000GB7.2mm4 128MB缓存企业级硬盘	套	6	2018/6/21	18,280.60	1828.24	18,280.60	1,828.24	15,000.00	10	1,500.00	-18.00
25	04002-602-201806-0009	服务器硬盘SAS		块	1	2018/6/28	1,614.53	161.39	1,614.53	161.39	1,350.00	10	135.00	-16.35
26	04002-603-201908-0001	笔记本电脑		台	1	2019/8/31	19,999.00	999.95	19,999.00	999.95	1,000.00	10	100.00	53.85
27	04002-604-201107-0001	佳能一体机	LR2500	台	1	2009/12/23	1,300.00	65	1,300.00	65.00	1,000.00	10	100.00	71.53
28	04002-604-201211-0001	一体机	妙MFC-7220黑白激光多功	台	1	2012/11/1	1,749.00	87.45	1,749.00	87.45	1,500.00	10	150.00	100.00
29	04002-605-201509-0001	佳能激光打印机	佳能6018	台	1	2015/9/18	999.00	99.90	999.00	99.90	600.00	5	30.00	100.00
30	04002-605-201803-0001	惠普打印机		台	1	2018/3/27	1,802.50	860.68	1,802.50	860.68	1,600.00	45	720.00	-16.35
31	04002-609-201311-0001	飞鱼V2560路由器		台	1	2013/11/27	5,830.00	291.5	5,830.00	291.50	5,500.00	5	275.00	-5.66
32	04002-609-201606-0005	服务器硬盘		个	1	2016/6/27	1,614.53	161.39	1,614.53	161.39	1,550.00	10	155.00	-3.96
33	04002-609-201606-0010	48口全千兆网络交换机		台	1	2016/6/28	5,897.44	589.78	5,897.44	589.78	5,500.00	25	1,375.00	133.14
34	04002-609-201606-0011	16口POE交换机		台	1	2016/6/28	2,333.33	233.33	2,333.33	233.33	2,000.00	25	500.00	114.34
35	04002-609-201606-0013	飞鱼无线AP/AC		台	7	2016/6/28	4,280.00	428.18	4,280.00	428.18	4,100.00	10	410.00	-4.25
36	04002-609-201805-0005	AC22+显示器		台	1	2018/5/30	800.00	407.23	800.00	407.23	750.00	48	360.00	-11.60
37	04002-609-201807-0007	希捷移动硬盘5英寸		台	1	2018/7/27	1,089.00	589.04	1,089.00	589.04	1,000.00	51	510.00	-13.42
38	04002-703-201109-0001	文件柜		个	1	2011/9/30	730.00	36.5	730.00	36.50	630.00	5	32.00	-12.33
39	04002-703-201111-0002	文件柜	双节柜,灰白185*85*39	个	1	2011/11/6	650.00	32.5	650.00	32.50	630.00	5	32.00	-1.54
40	04002-703-201210-0001	文件柜		个	2	2012/10/9	1,320.00	61	1,320.00	61.00	1,100.00	5	55.00	-9.84
41	04002-703-201606-0004	档案柜	爱西门哑光铁柜90*41*18	立方米	15	2016/6/21	19,526.50	1952.74	19,526.50	1,952.74	16,500.00	25	4,625.00	136.85
42	04002-703-201804-0003	文件柜	FDX-A/D-35H2W11	个	9	2018/4/27	3,420.00	1687.2	3,420.00	1,687.20	3,150.00	55	1,733.00	-2.71
43	04002-723-201608-0021	艾谱保险		台	1	2016/8/26	6,145.00	819.16	6,145.00	819.16	5,800.00	28	819.16	-8.25
44	04002-728-201606-0014	施耐德微型摄像机		台	1	2016/6/28	6,240.00	624	6,240.00	624.00	5,800.00	10	580.00	-7.05
45	04002-799-201107-0001	联想电脑	M6900	台	1	2009/8/24	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
46	04002-799-201107-0003	联想电脑	M6900	台	1	2009/8/24	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
47	04002-799-201107-0005	联想电脑	M6900	台	1	2009/9/3	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88

二手车

固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日: 2020年12月31日

金额单位: 人民币元

被评估单位: 深圳市农产品股份有限公司

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	计量 单位	数量	购置 日期	企业账面价值		评估后账面价值		评估价值		增值率 %	备注
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值	
48	04002-799-201107-0006	联想电脑	M6900	台	1	2009/9/3	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
49	04002-799-201107-0008	联想电脑	M6900	台	1	2010/2/4	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
50	04002-799-201107-0010	联想电脑	M6900	台	1	2010/2/4	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
51	04002-799-201107-0011	联想电脑	M6900	台	1	2010/3/18	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
52	04002-799-201107-0012	联想电脑	M6900	台	1	2010/4/21	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
53	04002-799-201107-0013	联想电脑	M7150	台	1	2010/4/21	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
54	04002-799-201107-0015	联想电脑	M7150	台	1	2010/6/21	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
55	04002-799-201107-0016	联想电脑	M7150	台	1	2010/6/21	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
56	04002-799-201107-0017	联想电脑	M6900	台	1	2010/7/20	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
57	04002-799-201107-0018	联想电脑	M7150	台	1	2011/1/31	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
58	04002-799-201107-0019	联想电脑	M7150	台	1	2011/1/31	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
59	04002-799-201107-0020	联想电脑	M7150	台	1	2011/1/31	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
60	04002-799-201107-0021	联想电脑	M7150	台	1	2011/1/31	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
61	04002-799-201107-0022	联想电脑	M7150	台	1	2011/4/1	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
62	04002-799-201107-0023	联想电脑	M7150	台	3	2011/4/1	11,550.00	577.5	11,550.00	577.50	9,600.00	5	480.00	-16.88
63	04002-799-201107-0025	联想电脑	M7150	台	1	2011/4/1	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
64	04002-799-201107-0027	联想电脑	M7150	台	1	2011/5/1	4,600.00	230	4,600.00	230	3,200.00	5	160.00	-30.43
65	04002-799-201107-0028	联想电脑	M7150	台	1	2011/5/1	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
66	04002-799-201107-0029	联想电脑	M7150	台	1	2011/6/1	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
67	04002-799-201107-0031	联想电脑	M7150	台	1	2011/6/1	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
68	04002-799-201107-0032	联想电脑	BMC-8002B	个	1	2009/8/24	1,715.00	85.75	1,715.00	85.75	1,600.00	5	80.00	-6.71
69	04002-799-201107-0033	联想电脑	富甲JMT2321	个	1	2009/8/27	2,490.00	124.5	2,490.00	124.50	2,300.00	5	115.00	-7.63
70	04002-799-201107-0034	联想电脑	4150	台	1	2009/8/25	2,900.00	145	2,900.00	145.00	2,650.00	5	133.00	-8.28
71	04002-799-201107-0041	联想电脑	索尼一体机	台	1	2010/10/26	6,237.00	311.85	6,237.00	311.85	6,000.00	5	300.00	-3.80
72	04002-799-201107-0042	联想电脑	CANON IXU210	台	1	2010/11/14	3,749.00	187.45	3,749.00	187.45	3,300.00	5	165.00	-11.98
73	04002-799-201107-0043	联想电脑	LO-630针式	台	1	2011/1/31	1,998.00	99.9	1,998.00	99.90	1,600.00	5	80.00	-19.92
74	04002-799-201107-0058	联想电脑	CRV-100U	台	5	2011/3/8	1,735.50	86.78	1,735.50	86.78	1,500.00	5	75.00	-13.57
75	04002-799-201107-0069	联想电脑	身份证阅读器	台	1	2011/4/20	8,000.00	400	8,000.00	400.00	7,200.00	5	360.00	-10.00
76	04002-799-201107-0070	联想电脑	联想一体机	台	1	2011/9/30	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
77	04002-799-201109-0001	联想电脑	M7150	台	1	2011/9/30	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
78	04002-799-201109-0003	联想电脑	M7150	台	1	2011/9/30	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
79	04002-799-201109-0004	联想电脑	DVP3800	台	1	2011/9/30	399.00	19.95	399.00	19.95	320.00	5	16.00	-19.80
80	04002-799-201109-0005	联想电脑	LCD-60E77A	台	1	2011/9/30	9,000.00	450	9,000.00	450.00	8,000.00	5	400.00	-11.11
81	04002-799-201109-0006	联想电脑	电脑桌+电脑椅+电源插座	批	1	2011/9/30	1,146.00	57.3	1,146.00	57.30	1,000.00	5	50.00	-12.74
82	04002-799-201109-0007	联想电脑	沙发+茶几+电视柜+书柜	批	1	2011/9/30	2,502.00	125.1	2,502.00	125.10	2,400.00	5	120.00	-4.08
83	04002-799-201110-0001	联想电脑	M7150	台	1	2011/10/31	3,850.00	192.5	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
84	04002-799-201110-0002	联想电脑	M7150	台	1	2011/10/31	3,400.00	170	3,400.00	170.00	3,100.00	5	155.00	-8.82
85	04002-799-201110-0003	联想电脑	M7150	台	1	2011/10/31	4,310.00	215.5	4,310.00	215.50	3,500.00	5	175.00	-18.79
86	04002-799-201110-0004	联想电脑	M7150	台	1	2011/10/31	4,500.00	225	4,500.00	225.00	3,500.00	5	175.00	-22.22
87	04002-799-201111-0001	联想电脑	抽水色80.8*40*80	个	1	2011/11/6	275.00	13.75	275.00	13.75	250.00	5	13.00	-5.45
88	04002-799-201111-0002	联想电脑	联想台式机	张	1	2011/11/6	795.00	39.8	795.00	39.80	750.00	5	38.00	-4.52
89	04002-799-201112-0002	联想电脑	联想一体机	台	1	2011/12/1	1,089.00	104.45	1,089.00	104.45	1,000.00	5	50.00	-13.83
90	04002-799-201203-0002	联想电脑	联想一体机	台	2	2012/3/1	6,900.00	345	6,900.00	345.00	6,300.00	5	315.00	-8.70
91	04002-799-201208-0002	联想电脑	联想一体机	台	1	2012/8/1	1,500.00	75	1,500.00	75.00	1,400.00	5	70.00	-6.67
92	04002-799-201311-0001	联想电脑	联想一体机	台	1	2013/11/27	2,599.00	129.95	2,599.00	129.95	1,800.00	5	90.00	-30.74
93	04002-799-201404-0001	联想电脑	联想一体机	个	1	2014/4/17	35,978.00	1798.9	35,978.00	1,798.90	34,500.00	5	1,725.00	-4.11
94	04002-799-201606-0003	联想电脑	联想一体机	台	1	2016/6/20	1,538.46	153.9	1,538.46	153.90	1,400.00	9	125.00	-18.13

固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-5-6
金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	企业账面值		审计后账面值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	净值	原值	成新率%		
95	04002-799-201606-0007	天花音响		套	1	2016/6/27	2016/6/27	2,400.00	240.00	2,400.00	240.00	2,000.00	10	-16.67	
96	04002-799-201606-0012	富士投影机幕		块	1	2016/6/28	2016/6/28	1,440.00	144.00	1,440.00	144.00	1,350.00	10	-6.25	
97	04002-799-201606-0015	门禁系统		批	1	2016/6/28	2016/6/28	6,045.00	604.50	6,045.00	604.50	5,000.00	10	-17.29	
98	04002-799-201606-0016	索尼投影机		套	1	2016/6/28	2016/6/28	10,460.00	1046.18	10,460.00	1,046.18	8,000.00	10	-23.53	
99	04002-799-201608-0022	货架		批	1	2016/8/31	2016/8/31	7,875.00	1050.00	7,875.00	1,050.00	7,200.00	28	92.00	
100	04002-799-201707-0004	办公家具		套	1	2017/7/31	2017/7/31	31,750.00	11138.89	31,750.00	11,138.89	30,000.00	43	15.81	
101	04002-799-201804-0002	屏风		块	16	2018/4/27	2018/4/27	10,880.00	5367.36	10,880.00	5,367.36	10,000.00	46	-14.30	
102	04002-799-201804-0004	吸尘器		台	1	2018/4/27	2018/4/27	439.00	216.60	439.00	216.60	400.00	46	-15.05	
		合 计						518,787.68	65,965.79	518,787.68	65,965.79	441,080.00		1.56	

被评估单位填表人：王瑜
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

递延所得税资产清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-16

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

金额单位：人民币元

序 号	内 容 或 名 称	取 得 日 期	企 业 账 面 值	审 计 后 账 面 值	评 估 价 值	备 注
1	坏账准备	2020/12	1,985,633.28	1,985,633.28	1,985,633.28	
合 计			1,985,633.28	1,985,633.28	1,985,633.28	

被评估单位填表人：王瑜
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表5

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-	-
5-4	应付账款	-	-	-	-	-
5-5	预收款项	54,259.07	54,259.07	54,259.07	-	-
5-6	应付职工薪酬	750,505.57	750,505.57	750,505.57	-	-
5-7	应交税费	1,167,872.81	1,167,872.81	1,167,872.81	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-	-
5-10	其他应付款	326,305.84	326,305.84	326,305.84	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-	-
5	流动负债合计	2,298,943.29	2,298,943.29	2,298,943.29	-	-

被评估单位填表人：王瑜

评估人员：朱文帝

填表日期：2021/3/31

预收款项清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-5
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

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	黄冬生	2018/12	预收管理费	5,230.35	5,230.35	5,230.35	
2	陈海生	2016/04	预收管理费	2,250.00	2,250.00	2,250.00	
3	蔡寅	2016/04	预收管理费	2,250.00	2,250.00	2,250.00	
4	曲威	2017/05	预收管理费	875.00	875.00	875.00	
5	邓灿伟	2019/01	预收管理费	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
6	深圳市新利发食品有限公司	2018/06	预收管理费	6,500.00	6,500.00	6,500.00	
7	惠州市七星一宝实业有限公司	2018/11	预收管理费	1,516.35	1,516.35	1,516.35	
8	深圳市创立得包装制品有限公司	2019/01	预收管理费	1,166.68	1,166.68	1,166.68	
9	湖南馨园生态农业科技有限公司	2018/07	预收管理费	433.34	433.34	433.34	
10	深圳市吉隆农业科技有限公司	2018/07	预收管理费	799.99	799.99	799.99	
11	蔡乌梅	2018/07	预收管理费	780.00	780.00	780.00	
12	马妙君	2018/07	预收管理费	780.00	780.00	780.00	
13	深圳市锋鑫旺食品有限公司	2019/01	预收管理费	4,161.35	4,161.35	4,161.35	
14	深圳市绿田进出口有限公司	2019/03	预收管理费	142.00	142.00	142.00	
15	高用斌	2019/03	预收管理费	234.01	234.01	234.01	
16	刘晓伟	2019/10	预收法院执行款	17,140.00	17,140.00	17,140.00	
	合 计			54,259.07	54,259.07	54,259.07	

被评估单位填表人：王瑜
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

应付职工薪酬清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-6

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

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	工资奖金及津补贴	2020/12	750,505.57	750,505.57	750,505.57	
	合 计		750,505.57	750,505.57	750,505.57	

被评估单位填表人：王瑜
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

应缴税费清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-7

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

编号	税务机关	发生日期	税费种类	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	深圳市南山税务局	2020/12	增值税	185,167.98	185,167.98	185,167.98	
2	深圳市南山税务局	2020/12	城市维护建设税	18,407.61	18,407.61	18,407.61	
3	深圳市南山税务局	2020/12	教育费附加	7,888.98	7,888.98	7,888.98	
4	深圳市南山税务局	2020/12	地方教育费附加	5,259.32	5,259.32	5,259.32	
5	深圳市南山税务局	2020/12	个人所得税	62,756.15	62,756.15	62,756.15	
6	深圳市南山税务局	2020/12	企业所得税	888,392.77	888,392.77	888,392.77	
合 计				1,167,872.81	1,167,872.81	1,167,872.81	

被评估单位填表人：王瑜

填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品融资担保有限公司

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	深圳亚力山大家具家居有限公司	2016/08	质量保证金	11,318.28	11,318.28	11,318.28	
2	代扣代收职工款项	2020/12	基本养老保险	10,113.20	10,113.20	10,113.20	
3	代扣代收职工款项	2021/01	基本医疗保险	2,821.06	2,821.06	2,821.06	
4	代扣代收职工款项	2021/01	补充医疗保险	351.90	351.90	351.90	
5	代扣代收职工款项	2021/01	失业保险	14,056.80	14,056.80	14,056.80	
6	深圳市农产品小额贷款有限公司	2019/08	代发业务奖金	94,842.33	94,842.33	94,842.33	
7	预提费用	2018/12	业务提奖	74,274.94	74,274.94	74,274.94	
8	暂收款	2020/04	暂收款	18,527.33	18,527.33	18,527.33	
9	广东万勤律师事务所	2020/12	律师费	100,000.00	100,000.00	100,000.00	
	合 计			326,305.84	326,305.84	326,305.84	

被评估单位填表人：王瑜
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

被评估企业股权投资单位之一

深圳市农产品小额贷款有限公司

资产评估明细表

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2020年12月31日

表1
金额单位：人民币万元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

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	404.77	404.77	-	-
非流动资产	2	24,686.79	24,686.89	0.10	-
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	13.28	13.39	0.11	0.83
无形资产	8	-	-	-	-
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	351.44	351.44	-	-
资产总计	12	25,091.56	25,091.66	0.10	-
流动负债	13	12,157.84	12,157.84	-	-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	12,157.84	12,157.84	-	-
净 资 产	16	12,933.72	12,933.82	0.10	-

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：2020年12月31日

表2

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	4,047,707.38	4,047,707.38	4,047,707.38	-0.00	-0.00
2	货币资金	3,378,145.25	3,378,145.25	3,378,145.25	-	-
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	218,908.15	218,908.15	218,908.15	-	-
9	应收利息	113,900.02	113,900.02	113,900.02	-0.00	-0.00
10	应收股利	-	-	-	-	-
11	其他应收款	379,287.32	379,287.32	336,753.96	-42,533.36	-11.21
12	减：坏账准备	42,533.36	42,533.36	-	-42,533.36	-100.00
13	其他应收款净额	336,753.96	336,753.96	336,753.96	-0.00	-0.00
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	-	-	-	-	-
19	二、非流动资产合计	246,867,857.43	246,867,857.43	246,868,919.05	1,061.62	0.00
20	可供出售金融资产	-	-	-	-	-
21	持有至到期投资	-	-	-	-	-
22	长期应收款	243,220,587.71	243,220,587.71	243,220,587.71	-	-
23	长期股权投资	-	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-	-
25	固定资产原值	292,298.66	292,298.66	279,250.00	-13,048.66	-4.46
26	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
27	设备类	292,298.66	292,298.66	279,250.00	-13,048.66	-4.46
28	土地使用权	-	-	-	-	-
29	固定资产净值	132,841.38	132,841.38	133,903.00	1,061.62	0.80
30	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
31	设备类	132,841.38	132,841.38	133,903.00	1,061.62	0.80
32	土地使用权	-	-	-	-	-
33	固定资产净额	132,841.38	132,841.38	133,903.00	1,061.62	0.80
34	在建工程	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
40	其中：土地使用权	-	-	-	-	-
41	开发支出	-	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-	-
43	长期待摊费用	-	-	-	-	-
44	递延所得税资产	3,514,428.34	3,514,428.34	3,514,428.34	0.00	0.00
45	其他非流动资产	-	-	-	-	-
46	三、资产总计	250,915,564.81	250,915,564.81	250,916,626.43	1,061.62	0.00
47	四、流动负债合计	121,578,411.32	121,578,411.32	121,578,411.32	-	-
48	短期借款	-	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-	-
51	应付账款	23,970.00	23,970.00	23,970.00	-	-
52	预收款项	2,433,371.56	2,433,371.56	2,433,371.56	-	-
53	应付职工薪酬	1,999,392.01	1,999,392.01	1,999,392.01	-	-
54	应交税费	2,421,948.37	2,421,948.37	2,421,948.37	-	-
55	应付利息	-	-	-	-	-
56	应付股利	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-
57	其他应付款	87,902,546.56	87,902,546.56	87,902,546.56	-	-
58	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-
59	其他流动负债	16,797,182.82	16,797,182.82	16,797,182.82	-	-
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	121,578,411.32	121,578,411.32	121,578,411.32	-	-
69	七、净资产	129,337,153.49	129,337,153.49	129,338,215.11	1,061.62	0.00

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表3

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

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	3,378,145.25	3,378,145.25	3,378,145.25	-	-
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	218,908.15	218,908.15	218,908.15	-	-
3-6	应收利息	113,900.02	113,900.02	113,900.02	-0.00	-0.00
3-7	应收股利	-	-	-	-	-
3-8	其他应收款	379,287.32	379,287.32	336,753.96	-42,533.36	-11.21
3-8	减：坏账准备	42,533.36	42,533.36	-	-42,533.36	-100.00
3-8	其他应收款净额	336,753.96	336,753.96	336,753.96	-0.00	-0.00
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	-	-	-	-	-
3	流动资产合计	4,047,707.38	4,047,707.38	4,047,707.38	-0.00	-0.00

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-8
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	企业账面价值	企业坏账准备	审计后账面价值	审计后坏账准备	评估价值	增值率%	备 注
1	惠州海吉星农产品国际物流有限公司	代垫房租押金	2020/05	1年内	2,000.00	10.00	2,000.00	10.00	1,990.00	-0.50	
2	深圳市农产品集团股份有限公司	安全保证金	2019/12	1至2年	18,000.00	90.00	18,000.00	90.00	17,910.00	-0.50	
3	深圳市农产品融资担保有限公司	代垫款	2020/03	1年内	94,842.33	6,638.96	94,842.33	6,638.96	88,203.37	-7.00	
4	林丰硕	代垫诉讼费	2018/03	2至3年	435.00	43.50	435.00	43.50	391.50	-10.00	
5	尤来章	代付诉讼费	2019/07	1至2年	13,750.00	9,722.50	13,750.00	9,722.50	4,027.50	-70.71	
6	张涛	代垫诉讼费	2017/08	3年以上	2,506.00	1,253.00	2,506.00	1,253.00	1,253.00	-50.00	
7	陈顺涛	代付诉讼费	2018/04	2至3年	99,610.40	9,961.04	99,610.40	9,961.04	89,649.36	-10.00	
8	陈顺鑫	代付诉讼费	2018/04	2至3年	45,610.40	4,561.04	45,610.40	4,561.04	41,049.36	-10.00	
9	深圳市雍景物业管理有限公司	代付诉讼费	2018/04	2至3年	8,705.84	870.58	8,705.84	870.58	7,835.26	-10.00	
10	郑珈熹	代付诉讼费	2018/04	2至3年	45,610.40	4,561.04	45,610.40	4,561.04	41,049.36	-10.00	
11	周浩男	代付诉讼、担保费	2018/09	2至3年	16,513.83	1,651.38	16,513.83	1,651.38	14,862.45	-10.00	
12	周惠君	代付诉讼、担保费	2018/09	2至3年	31,703.12	3,170.31	31,703.12	3,170.31	28,532.81	-10.00	
	小 计				379,287.32		379,287.32		336,753.96	-11.21	
	减：坏账准备				42,533.36		42,533.36		-	-100.00	
	其他应收款净额				336,753.96		336,753.96		336,753.96	-0.00	

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表4
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

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%
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	261,984,364.62	261,984,364.62	243,220,587.71	-18,763,776.91	-7.16
4-3	减：坏账准备	18,763,776.91	18,763,776.91	-	-18,763,776.91	-100.00
4-3	长期应收款净额	243,220,587.71	243,220,587.71	243,220,587.71	-	-
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	132,841.38	132,841.38	133,903.00	1,061.62	0.80
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	132,841.38	132,841.38	133,903.00	1,061.62	0.80
4-7	在建工程	-	-	-	-	-
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	3,514,428.34	3,514,428.34	3,514,428.34	0.00	0.00
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-	-
4	非流动资产合计	246,867,857.43	246,867,857.43	246,868,919.05	1,061.62	0.00

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-3

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	企业账面值	企业坏账准备	审计后账面值	审计后坏账准备	评估价值	增值率%	备 注
1	郑健生	短期贷款	2013/12	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	-	-100.00	损失
2	陈汉禹	短期贷款	2019/08	300,000.00		300,000.00	-	300,000.00	-	
3	许炎洪	短期贷款	2020/06	4,000,000.00		4,000,000.00	-	4,000,000.00	-	
4	冯全海	短期贷款	2013/12	77,777.79	77,777.79	77,777.79	77,777.79	-	-100.00	损失
5	罗俊鸿	短期贷款	2020/03	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
6	陈成锋	短期贷款	2020/05	199,400.00	199,400.00	199,400.00	199,400.00	-	-100.00	损失
7	姜磊	短期贷款	2020/03	139,000.00	139,000.00	139,000.00	139,000.00	-	-100.00	损失
8	李保君	短期贷款	2020/05	3,000,000.00		3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	
9	宋远营	短期贷款	2020/03	79,163.05	79,163.05	79,163.05	79,163.05	-	-100.00	损失
10	文红高	短期贷款	2020/05	3,000,000.00		3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	
11	谢国生	短期贷款	2020/03	500,000.00		500,000.00	-	500,000.00	-	
12	钟炳森	短期贷款	2020/05	1,030,303.02		1,030,303.02	-	1,030,303.02	-	
13	吴益群	短期贷款	2020/03	2,599,999.98		2,599,999.98	-	2,599,999.98	-	
14	罗浩龙	短期贷款	2020/05	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
15	徐细妹	短期贷款	2020/01	600,000.00		600,000.00	-	600,000.00	-	
16	黄国俊	短期贷款	2020/07	2,000,000.00		2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	
17	林燕慧	短期贷款	2020/12	400,000.00		400,000.00	-	400,000.00	-	
18	杨辉生	短期贷款	2020/04	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
19	刘庆林	短期贷款	2019/07	534,665.52	187,132.93	534,665.52	187,132.93	347,532.59	-35.00	次级
20	周建强	短期贷款	2020/07	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
21	李汉源	短期贷款	2020/06	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
22	蔡文光	短期贷款	2020/09	200,000.00		200,000.00	-	200,000.00	-	
23	何英	短期贷款	2020/04	166,666.64		166,666.64	-	166,666.64	-	
24	郑添海	短期贷款	2018/11	606,666.72	212,333.35	606,666.72	212,333.35	394,333.37	-35.00	次级
25	徐智波	短期贷款	2020/11	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
26	黄耀格	短期贷款	2020/10	2,000,000.00		2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	
27	吴伟标	短期贷款	2020/08	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
28	江锦淮	短期贷款	2020/05	4,000,000.00		4,000,000.00	-	4,000,000.00	-	
29	王红军	短期贷款	2020/09	3,000,000.00		3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	
30	郭振明	短期贷款	2020/01	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
31	黄明顺	短期贷款	2020/08	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-3
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	企业账面价值	企业坏账准备	审计后账面价值	审计后坏账准备	评估价值	增值率%	备 注
32	林丰硕	短期贷款	2016/12	29,369.79	29,369.79	29,369.79	29,369.79	-	-100.00	损失
33	郑来成	短期贷款	2020/05	700,000.00		700,000.00	-	700,000.00	-	
34	潘勇	短期贷款	2020/07	1,500,000.00		1,500,000.00	-	1,500,000.00	-	
35	尤来章	短期贷款	2016/05	2,368,800.00	1,194,400.00	2,368,800.00	1,184,400.00	1,184,400.00	-50.00	可疑
36	叶坚城	短期贷款	2020/11	450,000.00		450,000.00	-	450,000.00	-	
37	张涛	短期贷款	2016/06	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	-	-100.00	损失
38	郑文鑫	短期贷款	2020/09	600,000.00		600,000.00	-	600,000.00	-	
39	尹佑军	短期贷款	2019/11	500,000.00		500,000.00	-	500,000.00	-	
40	费德山	短期贷款	2019/11	1,950,000.00		1,950,000.00	-	1,950,000.00	-	
41	潘建哲	短期贷款	2019/12	2,000,000.00		2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	
42	郑月亮	短期贷款	2020/04	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
43	陈泳文	短期贷款	2020/05	3,500,000.00		3,500,000.00	-	3,500,000.00	-	
44	陈顺涛	短期贷款	2017/05	4,984,000.00	3,488,800.00	4,984,000.00	3,488,800.00	1,495,200.00	-70.00	可疑
45	陈顺鑫	短期贷款	2017/05	4,984,000.00	3,488,800.00	4,984,000.00	3,488,800.00	1,495,200.00	-70.00	可疑
46	深圳市顺景物业管理有限公司	短期贷款	2017/05	4,984,000.00	3,488,800.00	4,984,000.00	3,488,800.00	1,495,200.00	-70.00	可疑
47	郑珈熹	短期贷款	2017/05	4,984,000.00	3,488,800.00	4,984,000.00	3,488,800.00	1,495,200.00	-70.00	可疑
48	陈华先	短期贷款	2020/04	2,000,000.00		2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	
49	王学龙	短期贷款	2020/07	395,833.35		395,833.35	-	395,833.35	-	
50	陈志高	短期贷款	2020/01	900,000.00		900,000.00	-	900,000.00	-	
51	陈胜文	短期贷款	2020/04	500,000.00		500,000.00	-	500,000.00	-	
52	周浩男	短期贷款	2017/09	2,000,000.00	500,000.00	2,000,000.00	500,000.00	1,500,000.00	-25.00	可疑
53	周惠君	短期贷款	2017/09	4,000,000.00	1,800,000.00	4,000,000.00	1,800,000.00	2,200,000.00	-45.00	可疑
54	李嘉良	短期贷款	2020/12	2,500,000.00		2,500,000.00	-	2,500,000.00	-	
55	黄文才	短期贷款	2020/06	10,000,000.00		10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	
57	黄俊旺	短期贷款	2020/04	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
58	黄大锋	短期贷款	2020/03	500,000.00		500,000.00	-	500,000.00	-	
59	吴素文	短期贷款	2020/04	3,000,000.00		3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	
60	陈喜明	短期贷款	2020/03	3,000,000.00		3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	
62	黄朝贵	短期贷款	2020/03	900,000.00		900,000.00	-	900,000.00	-	
63	庄永锐	短期贷款	2020/04	1,200,000.00		1,200,000.00	-	1,200,000.00	-	
64	王之才	短期贷款	2020/12	4,000,000.00		4,000,000.00	-	4,000,000.00	-	

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-3

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	企业账面值	企业坏账准备	审计后账面值	审计后坏账准备	评估价值	增值率%	备 注
65	林仰好	短期贷款	2020/12	1,500,000.00		1,500,000.00	-	1,500,000.00	-	
66	张丽丽	短期贷款	2020/01	200,000.00		200,000.00	-	200,000.00	-	
67	王涛	短期贷款	2019/03	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
68	深圳市泰斗恒辉茶业贸易有限公司	短期贷款	2020/04	500,000.00		500,000.00	-	500,000.00	-	
69	黄溪镇	短期贷款	2020/03	400,000.00		400,000.00	-	400,000.00	-	
70	深圳鸿泰源贸易有限公司	短期贷款	2020/06	500,000.00		500,000.00	-	500,000.00	-	
71	高健	短期贷款	2020/05	2,000,000.00		2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	
72	惠州市来发商贸有限公司	短期贷款	2020/05	1,500,000.00		1,500,000.00	-	1,500,000.00	-	
73	惠州市丰惠隆贸易有限公司	短期贷款	2020/06	2,500,000.00		2,500,000.00	-	2,500,000.00	-	
74	深圳市青辉蔬菜贸易有限公司	短期贷款	2020/06	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
75	湖南绿园生态农业科技有限公司	短期贷款	2020/08	1,800,000.00		1,800,000.00	-	1,800,000.00	-	
76	深圳市东佳宝贸易有限公司	短期贷款	2020/07	1,500,000.00		1,500,000.00	-	1,500,000.00	-	
77	深圳市家乐盛食品有限公司	短期贷款	2020/08	3,000,000.00		3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	
78	黄江海	短期贷款	2020/09	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
79	深圳市金安达农业技术开发有限公司	短期贷款	2020/04	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
80	长沙华创农产品贸易有限公司	短期贷款	2020/07	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
81	黄华忠	短期贷款	2019/11	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
82	庞伟兴	短期贷款	2020/11	1,500,000.00		1,500,000.00	-	1,500,000.00	-	
83	巫欣松	短期贷款	2020/11	12,000,000.00		12,000,000.00	-	12,000,000.00	-	
84	李双双	短期贷款	2020/12	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
85	肖波	短期贷款	2019/12	2,112,500.00		2,112,500.00	-	2,112,500.00	-	
86	彭新华	短期贷款	2020/01	800,000.00		800,000.00	-	800,000.00	-	
87	黄新凯	短期贷款	2020/01	1,500,000.00		1,500,000.00	-	1,500,000.00	-	
88	李勤龙	短期贷款	2020/04	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
89	郑福山	短期贷款	2020/01	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
90	肖森泰	短期贷款	2020/01	300,000.00		300,000.00	-	300,000.00	-	
91	周金城	短期贷款	2020/01	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
92	陈光业	短期贷款	2020/03	1,300,000.00		1,300,000.00	-	1,300,000.00	-	
93	林茂盛	短期贷款	2020/04	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
94	莫国秋	短期贷款	2020/04	200,000.00		200,000.00	-	200,000.00	-	
95	黄伟光	短期贷款	2020/05	100,000.00		100,000.00	-	100,000.00	-	

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-3

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	企业账面价值	企业坏账准备	审计后账面价值	审计后坏账准备	评估价值	增值率%	备 注
96	江碧慧	短期贷款	2020/05	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
97	深圳市茶天便餐饮管理有限公司	短期贷款	2020/05	1,800,000.00		1,800,000.00	-	1,800,000.00	-	
98	陈木杰	短期贷款	2020/05	1,500,000.00		1,500,000.00	-	1,500,000.00	-	
99	陈锋	短期贷款	2020/06	2,000,000.00		2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	
100	陈伟潮	短期贷款	2020/06	300,000.00		300,000.00	-	300,000.00	-	
101	杨连胜	短期贷款	2020/06	2,000,000.00		2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	
102	黄锦利	短期贷款	2020/06	800,000.00		800,000.00	-	800,000.00	-	
103	吴纪建	短期贷款	2020/06	2,000,000.00		2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	
104	托富来(昆明)化工有限公司	短期贷款	2020/06	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
105	黄木洪	短期贷款	2020/07	3,000,000.00		3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	
106	陈帝协	短期贷款	2020/07	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
107	曾学彬	短期贷款	2020/07	5,000,000.00		5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	
108	林建浩	短期贷款	2020/07	2,000,000.00		2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	
109	张国进	短期贷款	2020/08	1,000,000.00		1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	
110	郑贵鹏	短期贷款	2020/08	600,000.00		600,000.00	-	600,000.00	-	
111	李宝顶	短期贷款	2020/09	500,000.00		500,000.00	-	500,000.00	-	
112	吴楷涛	短期贷款	2020/09	3,000,000.00		3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	
113	卢昌影	短期贷款	2020/10	10,000,000.00		10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	
114	詹填鑫	短期贷款	2020/10	2,000,000.00		2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	
115	杨历民	短期贷款	2020/10	300,000.00		300,000.00	-	300,000.00	-	
116	刘兴生	短期贷款	2020/11	1,500,000.00		1,500,000.00	-	1,500,000.00	-	
117	张千	短期贷款	2020/12	400,000.00		400,000.00	-	400,000.00	-	
118	深圳市泰斗恒辉茶叶贸易有限公司	短期贷款	2020/12	250,000.00		250,000.00	-	250,000.00	-	
119	朱小葆	长期借款	2014/07	73,269.37		73,269.37	-	73,269.37	-	
120	李保君	长期借款	2014/07	273,113.10		273,113.10	-	273,113.10	-	
121	曾春城	长期借款	2014/06	59,765.78		59,765.78	-	59,765.78	-	
122	吴松	长期借款	2014/06	16,070.01		16,070.01	-	16,070.01	-	
123	吴法凯	长期借款	2020/12	16,070.01		16,070.01	-	16,070.01	-	
124	郭双丽	长期借款	2020/08	1,183,995.60		1,183,995.60	-	1,183,995.60	-	
125	赵镇发	长期借款	2014/07	65,943.14		65,943.14	-	65,943.14	-	
126	郭碧焯	长期借款	2020/11	38,561.64		38,561.64	-	38,561.64	-	

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-3

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	企业账面值	企业坏账准备	审计后账面值	审计后坏账准备	评估价值	增值率%	备注
127	陈建彪	长期借款	2020/12	22,776.11		22,776.11	-	22,776.11	-	
128	廖志军	长期借款	2020/12	56,757.91		56,757.91	-	56,757.91	-	
129	李明生	长期借款	2020/12	18,822.59		18,822.59	-	18,822.59	-	
130	韦应斌	长期借款	2020/12	19,907.14		19,907.14	-	19,907.14	-	
131	林楚荣	长期借款	2020/12	33,012.56		33,012.56	-	33,012.56	-	
132	濮朝霞	长期借款	2020/12	16,174.80		16,174.80	-	16,174.80	-	
133	朱春敏	长期借款	2020/12	30,076.84		30,076.84	-	30,076.84	-	
134	刘创锐	长期借款	2020/12	27,113.21		27,113.21	-	27,113.21	-	
135	潘振义	长期借款	2020/12	38,885.87		38,885.87	-	38,885.87	-	
136	陈小东	长期借款	2020/12	32,243.88		32,243.88	-	32,243.88	-	
137	张强	长期借款	2020/12	22,769.19		22,769.19	-	22,769.19	-	
138	罗东如	长期借款	2020/12	40,602.21		40,602.21	-	40,602.21	-	
139	黄晓慧	长期借款	2020/12	19,280.82		19,280.82	-	19,280.82	-	
140	黄国俊	长期借款	2020/12	18,196.27		18,196.27	-	18,196.27	-	
141	杨裕雄	长期借款	2020/12	14,098.88		14,098.88	-	14,098.88	-	
142	肖锦松	长期借款	2020/12	65,144.08		65,144.08	-	65,144.08	-	
143	郑宝珍	长期借款	2020/12	37,477.09		37,477.09	-	37,477.09	-	
144	徐中昂	长期借款	2020/12	19,280.82		19,280.82	-	19,280.82	-	
145	黄晓屏	长期借款	2020/12	18,196.28		18,196.28	-	18,196.28	-	
146	王国华	长期借款	2020/12	34,843.23		34,843.23	-	34,843.23	-	
147	龙燕琪	长期借款	2020/12	13,893.03		13,893.03	-	13,893.03	-	
148	周建强	长期借款	2020/12	17,117.86		17,117.86	-	17,117.86	-	
149	韩旭丹	长期借款	2020/12	13,580.72		13,580.72	-	13,580.72	-	
150	陈钦德	长期借款	2020/12	14,815.35		14,815.35	-	14,815.35	-	
151	吴增锋	长期借款	2020/12	72,665.06		72,665.06	-	72,665.06	-	
152	王召	长期借款	2020/12	17,723.17		17,723.17	-	17,723.17	-	
153	黄建国	长期借款	2020/12	16,575.43		16,575.43	-	16,575.43	-	
154	王镇国	长期借款	2020/12	16,722.05		16,722.05	-	16,722.05	-	
155	唐学才	长期借款	2020/12	16,295.68		16,295.68	-	16,295.68	-	
156	宋志坚	长期借款	2020/12	18,019.76		18,019.76	-	18,019.76	-	
157	袁浩邨	长期借款	2020/12	24,026.36		24,026.36	-	24,026.36	-	

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-3
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	企业账面价值	企业坏账准备	审计后账面价值	审计后坏账准备	评估价值	增值率%	备 注
158	钟敏学	长期借款	2020/12	12,013.18		12,013.18	-	12,013.18	-	
159	赖泽受	长期借款	2020/12	26,934.44		26,934.44	-	26,934.44	-	
160	谢晨睿	长期借款	2020/12	18,854.08		18,854.08	-	18,854.08	-	
161	吴楠	长期借款	2020/12	23,070.25		23,070.25	-	23,070.25	-	
162	徐方奇	长期借款	2020/12	23,242.32		23,242.32	-	23,242.32	-	
163	范滕萌	长期借款	2020/12	16,602.13		16,602.13	-	16,602.13	-	
164	马晓军	长期借款	2020/12	13,467.22		13,467.22	-	13,467.22	-	
165	李越强	长期借款	2020/12	20,069.67		20,069.67	-	20,069.67	-	
166	陈志强	长期借款	2020/12	20,160.62		20,160.62	-	20,160.62	-	
167	王百慧	长期借款	2020/12	354,993.60		354,993.60	-	354,993.60	-	
168	黎邓发	长期借款	2020/12	33,283.75		33,283.75	-	33,283.75	-	
169	詹振杰	长期借款	2020/12	32,321.28		32,321.28	-	32,321.28	-	
170	郑英鹏	长期借款	2020/12	29,627.86		29,627.86	-	29,627.86	-	
171	罗石丰	长期借款	2020/12	18,519.47		18,519.47	-	18,519.47	-	
172	谢雪梅	长期借款	2020/12	18,854.08		18,854.08	-	18,854.08	-	
173	赵绪萍	长期借款	2020/12	26,934.44		26,934.44	-	26,934.44	-	
174	王惠英	长期借款	2014/12	62,065.92		62,065.92	-	62,065.92	-	
175	巫锦祥	长期借款	2014/12	52,147.20		52,147.20	-	52,147.20	-	
176	张乐乐	长期借款	2014/12	12,879.15		12,879.15	-	12,879.15	-	
177	张进超	长期借款	2014/12	36,797.58		36,797.58	-	36,797.58	-	
178	邓应龙	长期借款	2014/12	52,869.84		52,869.84	-	52,869.84	-	
179	黎石妙	长期借款	2014/12	64,328.86		64,328.86	-	64,328.86	-	
180	赵占国	长期借款	2014/12	36,797.58		36,797.58	-	36,797.58	-	
181	林菊	长期借款	2014/12	22,078.50		22,078.50	-	22,078.50	-	
182	黄晓明	长期借款	2014/12	30,340.34		30,340.34	-	30,340.34	-	
183	蒋晓敏	长期借款	2014/12	22,078.50		22,078.50	-	22,078.50	-	
184	钟兆周	长期借款	2014/12	53,321.26		53,321.26	-	53,321.26	-	
185	蔡文光	长期借款	2014/12	30,340.34		30,340.34	-	30,340.34	-	
186	谢萍	长期借款	2014/12	26,434.92		26,434.92	-	26,434.92	-	
187	张智杰	长期借款	2014/12	52,418.84		52,418.84	-	52,418.84	-	
188	覃丽丽	长期借款	2014/12	26,878.79		26,878.79	-	26,878.79	-	

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-3

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	企业账面价值	企业坏账准备	审计后账面价值	审计后坏账准备	评估价值	增值率%	备注
189	韦雪萍	长期借款	2014/12	26,805.35		26,805.35	-	26,805.35	-	
190	梁树华	长期借款	2015/07	32,583.65		32,583.65	-	32,583.65	-	
191	吴正启	长期借款	2014/12	20,238.61		20,238.61	-	20,238.61	-	
192	刘伟强	长期借款	2014/12	26,954.46		26,954.46	-	26,954.46	-	
193	张金水	长期借款	2014/12	51,030.02		51,030.02	-	51,030.02	-	
194	陈云英	长期借款	2014/12	39,451.02		39,451.02	-	39,451.02	-	
195	吴东伟	长期借款	2014/12	43,037.56		43,037.56	-	43,037.56	-	
196	肖颖	长期借款	2014/12	25,105.22		25,105.22	-	25,105.22	-	
197	黄典明	长期借款	2015/03	34,333.94		34,333.94	-	34,333.94	-	
198	刘树鹏	长期借款	2015/03	76,328.36		76,328.36	-	76,328.36	-	
199	吴秋鹏	长期借款	2015/04	42,045.92		42,045.92	-	42,045.92	-	
200	许燕珠	长期借款	2015/04	53,503.51		53,503.51	-	53,503.51	-	
201	吴惠蟾	长期借款	2015/04	53,503.48		53,503.48	-	53,503.48	-	
202	陈佩丽	长期借款	2015/08	157,328.53		157,328.53	-	157,328.53	-	
203	王珂珂	长期借款	2015/04	53,503.48		53,503.48	-	53,503.48	-	
204	林镇松	长期借款	2015/04	58,367.46		58,367.46	-	58,367.46	-	
205	黄梅茹	长期借款	2015/04	40,548.49		40,548.49	-	40,548.49	-	
206	周雪梅	长期借款	2015/04	31,615.70		31,615.70	-	31,615.70	-	
207	吴家金	长期借款	2015/04	24,319.79		24,319.79	-	24,319.79	-	
208	黄燕君	长期借款	2015/04	32,142.49		32,142.49	-	32,142.49	-	
209	林春松	长期借款	2015/04	29,183.73		29,183.73	-	29,183.73	-	
210	张玉玲	长期借款	2015/04	35,465.15		35,465.15	-	35,465.15	-	
211	刘磊	长期借款	2015/05	54,349.04		54,349.04	-	54,349.04	-	
212	郑永龙	长期借款	2015/05	62,113.22		62,113.22	-	62,113.22	-	
213	黄赐耀	长期借款	2015/05	85,186.36		85,186.36	-	85,186.36	-	
214	李年	长期借款	2015/05	133,394.39		133,394.39	-	133,394.39	-	
215	林文岸	长期借款	2015/05	37,120.94		37,120.94	-	37,120.94	-	
216	赖伟彬	长期借款	2015/05	56,937.06		56,937.06	-	56,937.06	-	
217	刘牡丹	长期借款	2015/05	56,937.06		56,937.06	-	56,937.06	-	
218	贺懿	长期借款	2015/05	56,937.06		56,937.06	-	56,937.06	-	
219	黄志雄	长期借款	2015/05	64,701.26		64,701.26	-	64,701.26	-	

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-3

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	企业账面值	企业坏账准备	审计后账面值	审计后坏账准备	评估价值	增值率%	备 注
220	张金道	长期借款	2015/05	85,186.36		85,186.36	-	85,186.36	-	
221	叶坚城	长期借款	2015/07	94,338.54		94,338.54	-	94,338.54	-	
222	吴东娜	长期借款	2015/07	47,169.27		47,169.27	-	47,169.27	-	
223	曾俊江	长期借款	2015/07	41,240.39		41,240.39	-	41,240.39	-	
224	李小蓉	长期借款	2015/07	34,626.98		34,626.98	-	34,626.98	-	
225	姚荣华	长期借款	2015/07	33,849.14		33,849.14	-	33,849.14	-	
226	曾俊生	长期借款	2015/07	41,240.39		41,240.39	-	41,240.39	-	
227	沈月明	长期借款	2015/07	31,741.38		31,741.38	-	31,741.38	-	
228	李成鹏	长期借款	2015/07	37,512.55		37,512.55	-	37,512.55	-	
229	钟卫安	长期借款	2015/07	64,877.51		64,877.51	-	64,877.51	-	
230	郑海涛	长期借款	2015/07	162,767.96		162,767.96	-	162,767.96	-	
231	陈少龙	长期借款	2015/07	80,796.26		80,796.26	-	80,796.26	-	
232	陈国明	长期借款	2015/07	31,741.38		31,741.38	-	31,741.38	-	
233	姚荣升	长期借款	2015/07	40,719.90		40,719.90	-	40,719.90	-	
234	胡草章	长期借款	2015/08	81,689.81		81,689.81	-	81,689.81	-	
235	朱长宏	长期借款	2015/08	198,343.60		198,343.60	-	198,343.60	-	
236	吴伟平	长期借款	2015/08	52,611.42		52,611.42	-	52,611.42	-	
237	虞苗	长期借款	2015/08	40,118.13		40,118.13	-	40,118.13	-	
238	林代美	长期借款	2015/09	90,824.64		90,824.64	-	90,824.64	-	
239	庄仲	长期借款	2015/09	45,212.65		45,212.65	-	45,212.65	-	
240	魏亚容	长期借款	2015/09	113,406.22		113,406.22	-	113,406.22	-	
241	江锦淮	长期借款	2015/09	347,095.14		347,095.14	-	347,095.14	-	
242	谢东华	长期借款	2015/09	63,629.37		63,629.37	-	63,629.37	-	
243	李江	长期借款	2015/09	34,239.13		34,239.13	-	34,239.13	-	
244	彭银月	长期借款	2015/09	37,351.80		37,351.80	-	37,351.80	-	
245	庄楚芹	长期借款	2015/10	108,380.16		108,380.16	-	108,380.16	-	
246	刘苏勤	长期借款	2015/10	39,838.67		39,838.67	-	39,838.67	-	
247	张子城	长期借款	2015/10	46,478.42		46,478.42	-	46,478.42	-	
248	谢芳腾	长期借款	2015/12	35,387.39		35,387.39	-	35,387.39	-	
249	兰双福	长期借款	2015/12	47,037.27		47,037.27	-	47,037.27	-	
250	张胜冠	长期借款	2015/12	39,737.74		39,737.74	-	39,737.74	-	

发放贷款及垫款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-3

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	企业账面价值	企业坏账准备	审计后账面价值	审计后坏账准备	评估价值	增值率%	备 注
251	黄汉潮	长期借款	2015/12	43,350.29		43,350.29	-	43,350.29	-	
252	于江波	长期借款	2016/01	73,462.32		73,462.32	-	73,462.32	-	
253	韩娜	长期借款	2016/01	88,154.78		88,154.78	-	88,154.78	-	
254	史荣东	长期借款	2016/01	59,744.96		59,744.96	-	59,744.96	-	
255	郑楚玲	长期借款	2016/01	86,210.40		86,210.40	-	86,210.40	-	
256	史少娟	长期借款	2016/01	3,461.98		3,461.98	-	3,461.98	-	
257	罗蔓如	长期借款	2016/03	2,007,772.32		2,007,772.32	-	2,007,772.32	-	
258	庄礼坡	长期借款	2016/04	340,567.16		340,567.16	-	340,567.16	-	
259	戴焕填	长期借款	2016/04	397,441.44		397,441.44	-	397,441.44	-	
260	郑少龙	长期借款	2016/04	107,956.08		107,956.08	-	107,956.08	-	
261	林映文	长期借款	2016/04	333,649.80		333,649.80	-	333,649.80	-	
262	郑少贤	长期借款	2016/04	316,357.25		316,357.25	-	316,357.25	-	
263	吕坚强	长期借款	2016/04	1,979,609.55		1,979,609.55	-	1,979,609.55	-	
264	吴美珊	长期借款	2016/04	157,023.78		157,023.78	-	157,023.78	-	
265	高康贵	长期借款	2016/05	128,667.75		128,667.75	-	128,667.75	-	
266	庄婢君	长期借款	2017/05	1,031,652.42		1,031,652.42	-	1,031,652.42	-	
267	周长富	长期借款	2018/08	499,517.31		499,517.31	-	499,517.31	-	
268	施淑慧	长期借款	2020/08	434,748.38		434,748.38	-	434,748.38	-	
	小 计			261,984,364.62		261,984,364.62		243,220,587.71	-7.16	
	减：坏账准备			18,763,776.91		18,763,776.91			-100.00	
	长期应收款净额			243,220,587.71		243,220,587.71		243,220,587.71	-	

评估人员：朱文帝

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表4-6
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

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	292,298.66	132,841.38	292,298.66	132,841.38	279,250.00	133,903.00	-13,048.66	1,061.62	-4.46	0.80
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	292,298.66	132,841.38	292,298.66	132,841.38	279,250.00	133,903.00	-13,048.66	1,061.62	-4.46	0.80
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	292,298.66	132,841.38	292,298.66	132,841.38	279,250.00	133,903.00	-13,048.66	1,061.62	-4.46	0.80
	减：固定资产减值准备										
4-6	固定资产净额	292,298.66	132,841.38	292,298.66	132,841.38	279,250.00	133,903.00	-13,048.66	1,061.62	-4.46	0.80

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-5-6
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司																
序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置 日期	企业账面值		审计后账面值		评估价值		增值率 %	备注	
								原值	净值	原值	净值	原值	成新率%			
1	04013-601-201212-0003	联想电脑		联想	台	1	2012/12/1	2012/12/1	3,450.00	172.50	3,450.00	172.50	3,200.00	5	160.00	-7.25
2	04013-601-201212-0004	联想电脑		联想	台	1	2012/12/1	2012/12/1	3,450.00	172.50	3,450.00	172.50	3,200.00	5	160.00	-7.25
3	04013-601-201212-0005	联想电脑		联想	台	1	2012/12/1	2012/12/1	3,850.00	192.50	3,850.00	192.50	3,200.00	5	160.00	-16.88
4	04013-601-201212-0006	联想电脑		联想	台	1	2012/12/1	2012/12/1	3,450.00	172.50	3,450.00	172.50	3,200.00	5	160.00	-7.25
5	04013-601-201212-0007	联想电脑		联想	台	1	2012/12/1	2012/12/1	3,450.00	172.50	3,450.00	172.50	3,200.00	5	160.00	-7.25
6	04013-601-201312-0001	联想电脑		联想	台	2	2013/12/31	2013/12/31	6,900.00	345.00	6,900.00	345.00	6,400.00	5	320.00	-7.25
7	04013-601-201401-0001	联想电脑		联想	台	1	2014/1/24	2014/1/24	3,450.00	172.50	3,450.00	172.50	3,200.00	5	160.00	-7.25
8	04013-601-201805-0001	联想电脑		联想	台	2	2018/5/29	2018/5/29	6,637.94	3,379.84	6,637.94	3,379.84	6,300.00	48	3,024.00	-10.53
9	04013-601-201805-0002	联想电脑		联想	台	1	2018/5/29	2018/5/29	3,318.97	1,689.92	3,318.97	1,689.92	3,300.00	48	1,584.00	-6.27
10	04013-601-202005-0002	台式电脑	扬天H900V	联想	台	2	2020/5/27	2020/5/27	7,345.13	6,531.03	7,345.13	6,531.03	7,000.00	88	6,160.00	-5.68
11	04013-601-202010-0004	台式电脑	戴尔T3	戴尔	台	1	2020/10/14	2020/10/14	3,538.94	3,426.88	3,538.94	3,426.88	3,500.00	96	3,360.00	-1.95
12	04013-602-201901-0001	服务器	HP DL388 Gen9	惠普	台	3	2019/1/31	2019/1/31	115,344.83	73,340.16	115,344.83	73,340.16	115,000.00	68	78,200.00	6.63
13	04013-602-202004-0001	服务器	戴尔T30	戴尔	台	1	2020/4/30	2020/4/30	4,628.32	4,335.20	4,628.32	4,335.20	4,600.00	87	4,002.00	-7.69
14	04013-603-201808-0004	笔记本电脑	Macbook Pro	苹果	台	1	2018/8/27	2018/8/27	23,496.55	13,079.71	23,496.55	13,079.71	21,000.00	53	11,130.00	-14.91
15	04013-603-201811-0005	小米平板电脑	小米4plus	小米	台	2	2018/11/27	2018/11/27	3,394.74	2,050.99	3,394.74	2,050.99	3,000.00	58	1,740.00	-15.16
16	04013-603-201812-0007	华为平板电脑	M3青春版	华为	台	2	2018/12/25	2018/12/25	4,300.00	2,666.08	4,300.00	2,666.08	4,000.00	60	2,400.00	-9.98
17	04013-603-201812-0008	笔记本电脑	联想V530S	联想	台	1	2018/12/29	2018/12/29	6,465.52	4,008.64	6,465.52	4,008.64	6,000.00	60	3,600.00	-10.19
18	04013-603-202005-0003	笔记本电脑	联想E490	联想	台	3	2020/5/27	2020/5/27	9,557.52	8,498.21	9,557.52	8,498.21	9,500.00	88	8,360.00	-1.63
19	04013-605-201910-0003	复印机和碎纸一体机			台	2	2019/10/30	2019/10/30	2,063.72	1,606.20	2,063.72	1,606.20	2,000.00	77	1,540.00	-4.12
20	04013-609-201811-0006	企业路由器	华三		台	1	2018/11/27	2018/11/27	3,103.45	1,874.95	3,103.45	1,874.95	2,900.00	58	1,682.00	-10.29
21	04013-610-201312-0001	投影仪	索尼投影机		台	1	2013/12/31	2013/12/31	9,700.00	485.00	9,700.00	485.00	9,000.00	5	450.00	-7.22
22	04013-699-201403-0001	显示器	三星(E1920)	三星	台	1	2014/3/31	2013/12/31	1,390.00	69.50	1,390.00	69.50	1,100.00	5	55.00	-20.86
23	04013-699-201404-0001	机房交换机			台	1	2014/4/23	2014/4/23	1,760.00	88.00	1,760.00	88.00	1,500.00	5	75.00	-14.77
24	04013-699-201805-0003	千兆交换机	HDC24		台	1	2018/5/29	2018/5/29	4,181.03	2,128.83	4,181.03	2,128.83	4,000.00	57	2,280.00	7.10
25	04013-701-201311-0002	大班桌			套	3	2013/11/27	2013/11/27	8,400.00	420.00	8,400.00	420.00	8,000.00	5	400.00	-4.76
26	04013-701-201311-0003	大班桌			套	5	2013/11/27	2013/11/27	11,500.00	575.00	11,500.00	575.00	11,000.00	5	550.00	-4.35
27	04013-701-201311-0004	文件柜(白木)			套	2	2013/11/27	2013/11/27	6,498.00	324.90	6,498.00	324.90	6,200.00	5	310.00	-4.59
28	04013-702-201412-0002	大班椅	德隆		件	1	2014/12/29	2014/12/29	3,200.00	160.00	3,200.00	160.00	3,000.00	5	6.25	-6.25
29	04013-703-201212-0001	文件柜			个	1	2012/12/1	2012/12/1	850.00	42.50	850.00	42.50	850.00	5	33.00	-22.35
30	04013-703-201212-0002	文件柜			个	2	2012/12/1	2012/12/1	1,396.00	69.80	1,396.00	69.80	1,100.00	5	55.00	-21.20
31	04013-726-201311-0001	冰箱	海尔冰箱	海尔	台	1	2013/11/27	2013/11/27	3,388.00	169.40	3,388.00	169.40	2,900.00	5	145.00	-14.40
32	04013-727-201411-0001	照相机	索尼相机		台	1	2014/11/13	2014/11/13	16,460.00	-	16,460.00	-	15,000.00	5	750.00	100.00
33	04013-799-201608-0001	健身车			辆	1	2016/8/26	2016/8/26	2,380.00	420.64	2,380.00	420.64	2,100.00	28	588.00	39.79
合 计																
									292,298.66	132,841.38	292,298.66	132,841.38	279,250.00		133,903.00	0.80

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31
评估人员：朱文帝

递延所得税资产清查评估明细表

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

评估基准日：2020年12月31日

表4-16

金额单位：人民币元

序 号	内 容 或 名 称	取 得 日 期	企 业 账 面 值	审 计 后 账 面 值	评 估 价 值	备 注
1	资产减值准备	2020/12	3,514,428.34	3,514,428.34	3,514,428.34	
合 计			3,514,428.34	3,514,428.34	3,514,428.34	

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表5

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-	-
5-4	应付账款	23,970.00	23,970.00	23,970.00	-	-
5-5	预收款项	2,433,371.56	2,433,371.56	2,433,371.56	-	-
5-6	应付职工薪酬	1,999,392.01	1,999,392.01	1,999,392.01	-	-
5-7	应交税费	2,421,948.37	2,421,948.37	2,421,948.37	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-
5-10	其他应付款	87,902,546.56	87,902,546.56	87,902,546.56	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	16,797,182.82	16,797,182.82	16,797,182.82	-	-
5	流动负债合计	121,578,411.32	121,578,411.32	121,578,411.32	-	-

被评估单位填表人：任妍

评估人员：朱文帝

填表日期：2021/3/31

应付账款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-4

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

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	深圳宋承城设计事务所有限公司	2020/12	设计费	9,250.00	9,250.00	9,250.00	
2	深圳市鹏城文具有限公司	2020/12	文具款	3,200.00	3,200.00	3,200.00	
3	深圳思源源投资发展有限公司	2020/12	商品采购款	11,520.00	11,520.00	11,520.00	
合 计				23,970.00	23,970.00	23,970.00	

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

预收款项清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-5

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

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	陈汉禹	2020/10	预收利息	6,550.00	6,550.00	6,550.00	
2	刘庆林	2020/12	预收利息	50,000.00	50,000.00	50,000.00	
3	范滕萌	2018/05	预收利息	72.11	72.11	72.11	
4	韦雪萍	2020/12	预收利息	2,324.39	2,324.39	2,324.39	
5	郑添海	2020/12	预收利息	50,235.31	50,235.31	50,235.31	
6	吴东娜	2020/12	预收利息	2,682.34	2,682.34	2,682.34	
7	陈泳文	2020/03	预收利息	453.00	453.00	453.00	
8	周浩男	2018/09	预收利息	1,486,219.99	1,486,219.99	1,486,219.99	
9	周惠君	2018/09	预收利息	834,000.00	834,000.00	834,000.00	
10	徐友军	2020/02	预收利息	700.00	700.00	700.00	
11	张丽丽	2020/02	预收利息	10.00	10.00	10.00	
12	张国进	2020/11	预收利息	124.42	124.42	124.42	
	合 计			2,433,371.56	2,433,371.56	2,433,371.56	

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

应付职工薪酬清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-6

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

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	工资奖金及津补贴	2020/12	1,999,392.01	1,999,392.01	1,999,392.01	
合 计			1,999,392.01	1,999,392.01	1,999,392.01	

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

应交税费清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-7

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

编号	征税机关	发生日期	税费种类	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	深圳市南山税务局	2020/12	增值税	146,830.74	146,830.74	146,830.74	
2	深圳市南山税务局	2020/12	城市维护建设税	8,876.32	8,876.32	8,876.32	
3	深圳市南山税务局	2020/12	教育费附加	3,804.13	3,804.13	3,804.13	
4	深圳市南山税务局	2020/12	地方教育费附加	2,536.08	2,536.08	2,536.08	
5	深圳市南山税务局	2020/12	个人所得税	71,799.95	71,799.95	71,799.95	
6	深圳市南山税务局	2020/12	企业所得税	2,188,101.15	2,188,101.15	2,188,101.15	
合 计				2,421,948.37	2,421,948.37	2,421,948.37	

被评估单位填表人：任妍

填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

应付股利（应付利润）清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-9

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

金额单位：人民币元

编号	投资单位名称（股东）	发生日期	利润所属期间	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	深圳市海吉星投资管理股份有限公司	2020/08	2019. 1. 1-2019. 12. 31	3, 500, 000. 00	3, 500, 000. 00	3, 500, 000. 00	
2	深圳市农产品融资担保有限公司	2020/08	2019. 1. 1-2019. 12. 31	2, 500, 000. 00	2, 500, 000. 00	2, 500, 000. 00	
3	深圳市农产品集团股份有限公司	2020/08	2019. 1. 1-2019. 12. 31	4, 000, 000. 00	4, 000, 000. 00	4, 000, 000. 00	
合 计				10, 000, 000. 00	10, 000, 000. 00	10, 000, 000. 00	

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

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	陈成峰	2015/02	其他保证金	15,000.00	15,000.00	15,000.00	
2	代扣代收职工款项	2020/12	基本养老保险	-15,119.84	-15,119.84	-15,119.84	
3	代扣代收职工款项	2020/12	基本医疗保险	-4,384.02	-4,384.02	-4,384.02	
4	代扣代收职工款项	2020/12	失业保险	-171.60	-171.60	-171.60	
5	代扣代收职工款项	2020/12	住房公积金	-18,899.91	-18,899.91	-18,899.91	
6	深圳市农产品集团股份有限公司（结算中心）	2018/10	往来款（本金）	85,000,000.00	85,000,000.00	85,000,000.00	
7	深圳市农产品集团股份有限公司（结算中心）	2020/12	往来款（利息）	1,131,472.21	1,131,472.21	1,131,472.21	
8	深圳市农产品集团股份有限公司（结算中心）	2020/12	财务咨询服务费	282,500.00	282,500.00	282,500.00	
9	深圳市农产品融资担保有限公司	2020/12	代垫款	97,670.84	97,670.84	97,670.84	
10	罗成兵	2020/12	代垫款	1,342.00	1,342.00	1,342.00	
11	预提费用	2020/06	业务提奖	1,361,293.46	1,361,293.46	1,361,293.46	
12	暂收款	2017/11	案件执行款	51,843.42	51,843.42	51,843.42	
	合 计			87,902,546.56	87,902,546.56	87,902,546.56	

被评估单位填表人：任妍
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

其他流动负债清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-12

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市农产品小额贷款有限公司

编号	户名（或结算对象）	发生日期	结算内容	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	担保赔偿准备金	2020/12	一般风险准备金	16,797,182.82	16,797,182.82	16,797,182.82	
合 计				16,797,182.82	16,797,182.82	16,797,182.82	

被评估单位填表人：任妍

填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

被评估企业股权投资单位之一

深圳市星火动力贸易有限公司

资产评估明细表

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表1

金额单位：人民币万元

被评估单位：深圳市星火动力贸易有限公司

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	0.01	0.01	-	-
非流动资产	2	-	-	-	-
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	-	-	-	-
无形资产	8	-	-	-	-
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	-	-	-	-
资产总计	12	0.01	0.01	-	-
流动负债	13	0.09	0.09	-	-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	0.09	0.09	-	-
净 产	16	-0.09	-0.09	-	-

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：2020年12月31日

被评估单位：深圳市星火动力贸易有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	64.83	64.83	64.83	-	-
2	货币资金	64.83	64.83	64.83	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-	-
6	减：坏账准备	-	-	-	-	-
7	应收账款净额	-	-	-	-	-
8	预付账款	-	-	-	-	-
9	应收利息	-	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-	-
11	其他应收款	-	-	-	-	-
12	减：坏账准备	-	-	-	-	-
13	其他应收款净额	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
19	二、非流动资产合计	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
26	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
27	设备类	-	-	-	-	-
28	土地使用权	-	-	-	-	-
29	固定资产净值	-	-	-	-	-
30	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
31	设备类	-	-	-	-	-
32	土地使用权	-	-	-	-	-
33	固定资产净额	-	-	-	-	-
34	在建工程	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
40	其中：土地使用权	-	-	-	-	-
41	开发支出	-	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-	-
43	长期待摊费用	-	-	-	-	-
44	递延所得税资产	-	-	-	-	-
45	其他非流动资产	-	-	-	-	-
46	三、资产总计	64.83	64.83	64.83	-	-
47	四、流动负债合计	921.00	921.00	921.00	-	-
48	短期借款	-	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-	-
51	应付账款	-	-	-	-	-
52	预收款项	-	-	-	-	-
53	应付职工薪酬	-	-	-	-	-
54	应交税费	-	-	-	-	-
55	应付利息	-	-	-	-	-
56	应付股利	-	-	-	-	-
57	其他应付款	921.00	921.00	921.00	-	-
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	921.00	921.00	921.00	-	-
69	七、净资产	-856.17	-856.17	-856.17	-	-

流动资产清查评估汇总表

被评估单位：深圳市星火动力贸易有限公司
 评估基准日：2020年12月31日
 表3
 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	64.83	64.83	64.83	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-	-
3-4	减：坏账准备	-	-	-	-	-
3-4	应收账款净额	-	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-	-
3-8	其他应收款	-	-	-	-	-
3-8	减：坏账准备	-	-	-	-	-
3-8	其他应收款净额	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
3	流动资产合计	64.83	64.83	64.83	-	-

被评估单位填表人：王瑜
 填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

流动负债清查评估汇总表

被评估单位：深圳市星火动力贸易有限公司
 评估基准日：2020年12月31日
 金额单位：人民币元
 表5

编 号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-	-
5-4	应付账款	-	-	-	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	-	-
5-7	应交税费	-	-	-	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-	-
5-10	其他应付款	921.00	921.00	921.00	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-	-
5	流动负债合计	921.00	921.00	921.00	-	-

被评估单位填表人：王瑜

填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-10

被评估单位：深圳市星火动力贸易有限公司

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	深圳市农产品融资担保有限公司	2019/12	代垫业务费用	500.00	500.00	500.00	
2	庄玉珠	2019/12	报销款	421.00	421.00	421.00	
合 计				921.00	921.00	921.00	

被评估单位填表人：王瑜
填表日期：2021/3/31

评估人员：朱文帝