

上海地产农业投资发展有限公司协议转让与“食当家” 业务相关资产和负债所涉及的部分资产评估报告

共 1 册/第 1 册

卷号：沪财瑞评报（2016）1198 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托方为本次评估使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2016 年 12 月 26 日

评估报告目录

第一部分 资产评估师声明	1
第二部分 评估报告摘要	2
第三部分 评估报告正文	4
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估过程	12
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	16
第四部分 附件	18

资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

（二）评估对象涉及的资产及负债清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

（三）我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

（四）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

（五）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海地产农业投资发展有限公司协议转让与“食当家”

业务相关资产和负债所涉及的部分资产评估报告

沪财瑞评报（2016）1198 号

摘 要

一、委托方：上海新弘生态农业有限公司、上海地产农业投资发展有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有单位：上海地产农业投资发展有限公司

四、评估目的：协议转让与“食当家”业务相关的资产和负债

五、评估基准日：2016 年 9 月 30 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海地产农业投资发展有限公司拟转让的与“食当家”业务相关资产和负债，评估范围为评估对象涉及的流动资产、固定资产、长期待摊费用和流动负债。产权持有单位申报的于评估基准日评估申报表列示的资产账面金额 12,400,223.96 元，负债账面金额为 12,433,890.12 元，资产和负债净额账面金额为 -33,666.16 元。此外产权持有单位申报的账面未记录的无形资产—注册商标及域名也一并纳入本次评估范围。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用成本法对委估资产进行评估测算，得出评估

对象的价值。

九、评估结论：经评估，评估对象在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的委估资产评估价值为 12,636,290.38 元（大写：壹仟贰佰陆拾叁万陆仟贰佰玖拾元叁角捌分），委估负债评估价值为 12,433,890.12 元（大写：壹仟贰佰肆拾叁万叁仟捌佰玖拾元壹角贰分）。资产和负债净额评估值为 202,400.26 元（大写：贰拾万零贰仟肆佰元贰角陆分）。

十、评估结论使用有效期：自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

（1）对纳入本次评估范围的存货和固定资产及产权持有单位申报的账面未记录的无形资产，其评估价值均为含税价。此外，本次资产转让后，委估的存货和固定资产仍在产权持有单位向上海元德蔬果专业合作社租赁的位于勤益路 79 号加工中心内存放及使用，委估资产以现有用途不变并原地持续使用为假设前提。

（2）产权持有单位申报的长期待摊费用账面值 238,807.80 元，是向上海元德蔬果专业合作社租赁简易保鲜储藏设备的摊销余额。该设备租赁期自 2014 年 7 月至 2019 年 9 月止。根据产权持有单位提供的相关协议，产权持有单位将“食当家”业务相关的资产和负债转让后，该租赁权益将同时转到受让方名下。本次对长期待摊费用评估是基于上述前提得出。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。



2016 年 12 月 26 日

上海地产农业投资发展有限公司协议转让与“食当家”

业务相关资产和负债所涉及的部分资产评估报告

沪财瑞评报(2016)1198号

正文

上海新弘生态农业有限公司、上海地产农业投资发展有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海地产农业投资发展有限公司拟协议转让“食当家”业务相关的资产和负债在2016年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方一：上海新弘生态农业有限公司

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

住 所：上海市崇明县城桥镇寒山寺路358号106-4室（上海崇明现代农业园区）

注册资本：人民币1000万元整

法定代表人：姜维

经营范围：生态农业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，实业投资，商务咨询，投资咨询，绿化工程施工、设计，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），会务服务，展览展示服务，企业管理咨询，农作物种植收购，水域滩涂养殖（取得许可证件后方可从事经营活动），苗木种植，绿化养护，肥料、不再分包装种子的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经营期限：2013年8月27日至2043年8月26日

(二) 委托方二（即产权持有单位）：上海地产农业投资发展有限公司

公司类型：有限责任公司（国内合资）

住 所：上海市崇明县陈家镇前裕公路199号13幢D室

注册资本：人民币 10000 万元整

法定代表人：杜佳超

经营范围：实业投资，农作物、花卉、苗木种植销售，水域及滩涂养殖（取得许可证后方可从事经营活动），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），农业科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，能源投资，食用农产品销售；批发兼零售：预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）生猪产品零售；牛羊肉品零售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经营期限：2012 年 09 月 12 日至不约定期限

（三）委托方与产权持有单位的关系

本次评估委托方——上海新弘生态农业有限公司是委托方二（即产权持有单位）——上海地产农业投资发展有限公司拟转让“食当家”业务相关的资产及负债的意向收购方。

（四）其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为协议转让与“食当家”业务相关的资产及负债。

根据上海地产（集团）有限公司 2016 年 12 月 20 日《关于同意转让“食当家”业务的批复》（沪地产（2016）257 号）、上海地产农业投资发展有限公司 2016 年 11 月 18 日《关于转让“食当家”业务的经济行为的请示》（沪地产农投（2016）17 号）、上海市滩涂造地有限公司 2016 年 10 月 18 日《总经理办公会议纪要》，本次评估目的为满足上海地产农业投资发展有限公司拟将与“食当家”业务相关的资产及负债转让给上海新弘生态农业有限公司的需要，对涉及的相关资产和负债进行价值估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海地产农业投资发展有限公司拟转让的与“食当家”业务相关的资产和负债，评估范围为评估对象涉及的流动资产、固定资产、长期待摊费用和流动负

债。与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下。

资 产 类 型	账面金额（元）
货币资金	7,579,261.19
预付账款	18,797.67
其他应收款	3,399,909.00
存货	859,100.76
固定资产净额	304,347.54
长期待摊费用	238,807.80
资产总额	12,400,223.96
预收账款	12,433,890.12
负债总额	12,433,890.12
合计	-33,666.16

资产负债的类型、帐面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

（1）存货

存货账面值为 859,100.76 元，系库存商品，主要包括蔬菜、水果、酒类等共 204 项。

（2）固定资产

固定资产—机器设备账面原值 222,285.04 元，账面净值 156,055.76 元，包括流水线、空压机、冰柜等共 17 台，启用于 2015 年 3 月至 2016 年 1 月。

固定资产—车辆账面原值 111,223.36 元，账面净值 95,374.03 元，系一辆金杯汽车，启用于 2015 年 11 月。

固定资产—电子设备账面原值 144,150.53 元，账面净值 52,917.75 元，主要是电脑、办公桌、空调等共 32 台/张。启用于 2012 年 12 月至 2016 年 1 月。

经清查，产权持有单位固定资产—设备维护保养情况良好，均能正常使用，无盘亏情况。

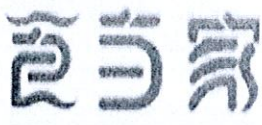
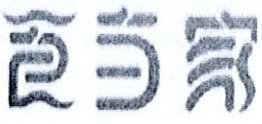
（3）长期待摊费用

长期待摊费用账面净值 238,807.80 元，系向上海元德蔬果专业合作社租赁简易保鲜储藏设备的摊销余额。

（4）无形资产

产权持有单位申报的账面未记录的无形资产为注册商标及域名，具体情况如下：

1、产权持有单位申报的账面未记录的 4 项注册商标，纳入评估范围。具体如下：

序号	商标名称或图形	类别	核定使用商品/服务项目	注册号	有效期
1		31	树木；谷（谷类）；植物；甲壳动物（活的）；活动物；新鲜水果；鲜食用菌；新鲜蔬菜；植物种子；动物食品	13984512	2015 年 3 月 14 日至 2025 年 3 月 13 日
2		35	为零售目的在通讯媒体上展示商品；广告设计；广告；特许经营的商业管理；通过网站提供商业信息；组织商业或广告展览；商业管理辅助；替他人推销；市场营销；人事管理咨询	13984537	2014 年 3 月 14 日至 2024 年 3 月 13 日
3		35	为零售目的在通讯媒体上展示商品；广告设计；广告；特许经营的商业管理；通过网站提供商业信息；组织商业或广告展览；商业管理辅助；替他人推销；市场营销；人事管理咨询	13984546	2015 年 3 月 14 日至 2025 年 3 月 13 日
4		31	树木；谷（谷类）；植物；活动物；甲壳动物（活的）；新鲜水果；鲜食用菌；新鲜蔬菜；植物种子；动物食品	13984496	2015 年 3 月 14 日至 2025 年 3 月 13 日

2、域名

产权持有单位申报的账面未记录的域名 2 个，具体情况如下：

域名名称	权利人	注册日期	权利存续期限
shidangjia.com	上海地产农业投资发展有限公司	2013.8.19	2025.8.19
shidangjia.com.cn	上海地产农业投资发展有限公司	2016.7.18	2026.7.18

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2016 年 9 月 30 日;

(二) 确定本评估基准日的主要理由是根据上海地产农业投资发展有限公司 2016 年 11 月 18 日《关于转让“食当家”业务的经济行为的请示》(沪地产农投(2016)17 号)中明确的时点要求,以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准及其他参数、依据均为评估基准日有效的标准、依据。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号)
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第五号)
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令)
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国资委第 12 号令)
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)
- 7、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估(2012)468 号)

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号)
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号)
- 3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号)
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号)
- 6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)

- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）
- 8、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）
- 10、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）
- 12、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）
- 13、企业会计准则

（三）经济行为依据

- 1、上海地产（集团）有限公司 2016 年 12 月 20 日《关于同意转让“食当家”业务的批复》（沪地产（2016）257号）
- 2、上海地产农业投资发展有限公司 2016 年 11 月 18 日《关于转让“食当家”业务的经济行为的请示》（沪地产农投（2016）17号）
- 3、上海市滩涂造地有限公司 2016 年 10 月 18 日《总经理办公会议纪要》

（四）权属依据

- 1、上海地产农业投资发展有限公司营业执照
- 2、上海地产农业投资发展有限公司无形资产权利证书
- 3、上海地产农业投资发展有限公司车辆行驶证
- 4、各类交易合同

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社）
- 2、《2016 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 4、委托方和产权持有单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 5、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

综合考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，本次选用成本法进行评估。

评估方法的具体应用

(1) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于存货，评估人员经现场盘点了解存货购置日期、毁损情况，核对库存数量。由于存货周转性强，本次评估按接近期购入库存商品的含税价确认评估单价。计算方式：
评估值=评估单价×数量

(2) 关于机器设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

① 机器设备

重置全价主要根据资产评估的替代原则，采用市场询价方法对同类或功能相似替代型的全新设备目前的市场价格进行询问，综合考虑国内运杂费及安装调试费等组成确定。

对非标设备或难以询价的设备，在市场寻找相同或具有可比性的参照物、调整不同因素，确定重置价值。

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，主要采取物价指数法调整得到重置价值。

企业国产设备重置全价的计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装费+间接费用

其中：设备购置价为该设备的全新市价。

安装调试费费率视不同情况，按设备基价的百分比确定。

国内运杂费费率根据设备的单价大小、体积重量及设备采购地所处地区交通条件选定，按设备基价的 0.5%~10% 确定。

间接费用主要为项目总体设计费、管理费、人员培训费、资金成本等。

② 运输车辆

重置全价=车辆购置价+购置税+其他费用

车辆购置价：通过市场询价，查询有关价格资料确定，运输车辆的运杂费不计。

其中：车辆购置税为不含税购置价的 10%，其他费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印、车船税等，小型车辆一般为 1,000.00 元/辆。

③ 电子设备

这些设备均系独立单台套设备，故设备购置价通过市场询价，查询有关价格资料，按评估基准日市场购置价逐一加以确定重置全价。

考虑到本次评估目的为资产转让，视同销售行为，故所有市场购置价均为含税价。

2) 设备综合成新率的确定

综合成新率一般采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 使用年限法成新率 × 加权系数 + 技术观察法成新率 × 加权系数

其中：使用年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

或：使用年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对于运输车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后通过现场勘察确定观察成新率，对理论成新率和技术观察成新率以不同的权重，确定车辆的综合成新率。

(3) 无形资产的评估

纳入评估范围的系产权持有单位申报的账面未记录的无形资产-其他无形资产包括 4 个注册商标和 2 个域名。

本次委估的商标注册后无单独销售产品，该商标并非企业核心竞争力的组成部分，亦对企业盈利无关键性贡献；本次委估的域名中 shidangjia.com.cn 目前仅作为结算平台和支付通道，其域名本身并无对外招商、宣传和广告能力，该域名并非企业核心竞争力的组成部分，亦对企业盈利无关键性贡献，不存在超额收益。因此采用重置成本法来确定无形资产价值。

成本法的计算公式:

评估值 = 无形资产重置成本 × (1 - 贬值率)

(4) 长期待摊费用的评估

长期待摊费用主要系上海元德蔬果专业合作社租赁简易保鲜储藏设备的摊销余额。本次评估根据账面原值和剩余受益期限确定评估值。

(5) 关于预收账款的评估

关于预收账款, 根据企业提供的明细表, 以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分三个阶段实施。

(一) 评估准备阶段

2016 年 10 月 24 日, 委托方就本次评估工作与上海财瑞资产评估有限公司进行了初步沟通。上海财瑞资产评估有限公司与委托方就本次评估目的、评估基准日、评估范围和评估对象等问题协商一致, 并签署了资产评估业务约定合同, 制定出资资产评估工作计划。

(二) 现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2016 年 10 月 26 日至 10 月 28 日。主要工作如下:

首先, 清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据委托方提供的资产清查评估明细表, 进行核对, 主要核对委估资产的名称、规格型号等; 收集委估资产的有关产权资料。

其次, 实地勘察。对委估资产的实际使用情况进行较详细的勘察, 走访委估资产的管理维护人员及使用人员。对委估资产的位置、环境等进行调查, 并按现场调查记录表做详细记录, 形成现场勘察表。

再次, 通过市场询价, 搜集价格资料。

最后, 依据所搜集的资料, 对评估对象进行因素分析、评定估算, 得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）提交报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室及总经理分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作。同时将初步评估结果与委托方进行了审核沟通。在审核工作结束后，项目组对评估报告进行修改完善，出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 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；
3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
4. 被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
5. 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 评估人员所依据的对比资产、交易数据等均真实可靠；
7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
8. 评估范围仅以产权持有单位提供的资产清查评估申报表为准；
9. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值。

十、评估结论

1、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，经实施必要的资产评估程序，采用成本法得出评估对象在评估基准日

2016年9月30日的委估资产评估价值为12,636,290.38元（大写：壹仟贰佰陆拾叁万陆仟贰佰玖拾元叁角捌分），委估负债评估价值为12,433,890.12元（大写：壹仟贰佰肆拾叁万叁仟捌佰玖拾元壹角贰分）。资产和负债净额评估价值为202,400.26元（大写：贰拾万零贰仟肆佰元贰角陆分）

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	7,579,261.19	7,579,261.19		
预付账款	18,797.67	18,797.67		
其他应收款	3,399,909.00	3,399,909.00		
存货净额	859,100.76	984,642.50	125,541.74	14.61
固定资产	304,347.54	389,942.65	85,595.11	28.12
无形资产		11,623.56	11,623.56	
长期待摊费用	238,807.80	252,113.81	13,306.01	5.57
资产总计	12,400,223.96	12,636,290.38	236,066.42	1.90
预收账款	12,433,890.12	12,433,890.12		
负债总计	12,433,890.12	12,433,890.12		
净额	-33,666.16	202,400.26	236,066.42	701.20

评估结论详细情况见评估明细表

2、评估结果与账面值变动情况及原因分析

（1）存货评估增值14.61%，是由于存货评估单价按含税价评估所致。

（2）固定资产—设备增值28.12%，主要是由于：1、账面折旧速度快于设备实际磨损程度所致；2、本次设备重置全价均为含税价。

（3）无形资产增值11,623.56元，系将产权持有单位申报的账面未记录的无形资产纳入评估范围所致。

（4）长期待摊费用增值5.57%，是由于按合同约定的租赁期计算受益期导致评估增值。

十一、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能

评定估算的有关事项:

(1) 对纳入本次评估范围的存货和固定资产及产权持有单位申报的账面未记录的无形资产, 其评估价值均为含税价。此外, 本次资产转让后, 委估的存货和固定资产仍在产权持有单位向上海元德蔬果专业合作社租赁的位于勤益路 79 号加工中心内存放及使用, 委估资产以现有用途不变并原地持续使用为假设前提。

(2) 产权持有单位申报的长期待摊费用账面值 238,807.80 元, 是向上海元德蔬果专业合作社租赁简易保鲜储藏设备的摊销余额。该设备租赁期自 2014 年 7 月至 2019 年 9 月止, 根据产权持有单位提供的相关协议, 产权持有单位将“食当家”业务相关的资产和负债转让后, 该租赁权益将同时转到受让方名下。本次对长期待摊费用评估是基于上述前提得出。

以上事项, 提请报告使用者注意。

(二) 上海地产农业投资发展有限公司在提供资料时未作特殊说明的, 而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托方或产权持有单位在使用本评估报告为评估目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估人员与委托方、产权持有单位确无任何特殊利益关系, 评估人员在评估过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规, 以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经核准或者备案, 评估结论不得被使用。

(四) 未征得评估机构同意, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估结论的使用有效期为一年, 自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 12 月 26 日。

谨此报告

(此页无正文)



法定代表人：孙磊



首席评估师：沈丰

资产评估师：周 瑾



资产评估师：童 佳



2016年12月26日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、上海地产(集团)有限公司 2016 年 12 月 20 日《关于同意转让“食当家”业务的批复》(沪地产(2016)257 号)、上海地产农业投资发展有限公司 2016 年 11 月 18 日《关于转让“食当家”业务的经济行为的请示》(沪地产农投(2016)17 号)、上海市滩涂造地有限公司 2016 年 10 月 18 日《总经理办公会议纪要》
- 二、上海新弘生态农业有限公司营业执照
- 三、上海地产农业投资发展有限公司营业执照
- 四、上海地产农业投资发展有限公司车辆行驶证、注册商标证、域名证书
- 五、上海新弘生态农业有限公司承诺函
- 六、上海地产农业投资发展有限公司承诺函
- 七、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 八、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 九、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十、本项目评估人员周镇、童佳资质证书
- 十一、资产评估业务约定书