



深圳市果莱贸易有限公司

拟进行股权转让所涉及的

深圳市益民食品联合有限公司

股东全部权益价值

评估报告

鹏信资评报字[2017]第 S012 号

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

评估报告日：2017 年 2 月 28 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

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

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



评估报告目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	1
评估报告正文	1
一、委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者	1
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	3
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	12
评估报告附件	14

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的相关规定以及我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》相关约定，恪守独立、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、评估对象和评估范围所涉及的有关经济主体之资产、负债清单、相关财务数据、相关经营数据或与经营有关的资料、评估对象及其相关的资产之法律权属资料等均由委托方、被评估企业及其有关经济主体（以下统称“资料提供者”）申报或提供并经其签章或其他方式确认；我们形成的专业意见和评估报告在很大程度上依赖资料提供者所提供的资料，该等资料之真实性、合法性、完整性和有效性是资料提供者的责任，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、除按照我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》收取约定的评估服务费用外，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、我们已经履行了包括对评估报告中的评估对象及其所涉及的主要资产进行相应现场调查在内的必要评估程序；现场调查的方式包括现场询问、发函函证、现场核对、现场监盘、现场观察、现场查阅等；除委托方和相关当事方向我们特别说明外，对评估对象及其所涉及的相关资产之内部结构、品质、功效等以及在正常条件下无法观察的实物资产或构成实物资产的某个部分（如埋藏在地下的基础、管线等），我们均视同是正常存在、持有并使用，但我们对此并不提供任何保证。

五、我们已对评估对象及其所涉及的相关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查验，并对已关注和查验的法律权属状况进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善法律权属以满足出具评估报告的要求；对评估对象及其所涉及的相关资产之法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围和能力，因此，我们不对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属提供任何保证。

六、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。

七、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告的使用有效期自评估基准日 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日止。

八、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

九、资产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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

深圳市果菜贸易有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳市益民食品联合有限公司
股东全部权益价值

评估报告摘要

鹏信资评报字[2017]第 5012 号

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

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 深圳市果菜贸易有限公司（以下简称「果菜贸易」）的委托，就「果菜贸易」拟进行股权转让之经济行为所涉及的 深圳市益民食品联合有限公司（以下简称「益民食品」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「果菜贸易」拟进行股权转让，为此，「果菜贸易」委托本公司对「益民食品」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象及评估范围：本次评估对象为「益民食品」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「益民食品」的全部资产以及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

三、评估基准日：2016 年 10 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：采用资产基础法对「益民食品」的股东全部权益进行评估。

六、评估结论：

我们认为，「益民食品」在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和持续经营的评估假设条件下，采用资产基础法评估的「益民食品」股东全部权益的市场价值为 5,505.83 万元人民币（大写金额：人民币伍仟伍佰零伍万捌仟叁佰元整）。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件及其对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告的使用有效期自评估基准日 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日止。

深圳市果菜贸易有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳市益民食品联合有限公司
股东全部权益价值

评估报告正文

鹏信资评报字[2017]第 5012 号

深圳市果菜贸易有限公司：

本公司接受 贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权转让所涉及的 深圳市益民食品联合有限公司股东全部权益于 2016 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

委托方名称：深圳市果菜贸易有限公司（以下简称「果菜贸易」）

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 123 号百货广场大厦西座九楼

法定代表人：余更荣

注册资本：13,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 1982 年 8 月 20 日至 2032 年 6 月 10 日

经营范围：一般经营项目：新鲜蔬菜、干鲜果品、副食品、肉类、禽产品、水产品、干货、冻品、针纺织品、百货、电子产品、家用电器、日用杂品、工艺美术品、珍珠、建筑材料、金属材料、陶瓷制品、饲料、饲料添加剂、化工产品（不含危险化学品物品）、植物生长调节剂的销售；蔬菜、花卉种子或种苗的批发、零售；化肥、农药、农膜（只限果菜生产用）的零售；农机设备、干冷仓库的租赁；兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；自有物业租赁；信息咨询（不含金融、保险、证券和银行业务及其他限制项目）；农产品种植、养殖的技术开发及其相关的技术服务；昆虫诱捕器及诱芯的销售；病虫害防治；国内贸易、从事货物及技术的进出口业务；佣金代理（拍卖除外）；摄影服务；仓储服务（不含危险化学品物品）；包装服务；设计、制作代理、发布广告；会议及展览服务；计算机网络技术开发；软件开发；软件设计；技术转让、技术咨询服务。许可经营项目：预包装食品批发（仅限分公司经营、执照另行申办）；豆类、油料、薯类、蔬菜、食用菌、园艺作物、花卉、中药材、水果的种植（仅限分公司经营、执照另行申办）；批发、零售粮油制品、休闲食品、保健食品、奶制品、茶叶、饮料、调味剂、酒类产品。

「果菜贸易」是深圳市农产品股份有限公司下属的全资子公司，深圳市益民食品联合有限公司是「果菜贸易」之参股公司。

(二) 被评估企业概况

1、被评估企业简明工商信息

被评估企业名称：深圳市益民食品联合有限公司（以下简称「益民食品」）

注册地址：深圳市龙岗区南湾街道丹竹头工业区盛宝路 12 号

法定代表人：林春红

注册资本：5,000 万元人民币

经济性质：有限责任公司

经营期限：自 1992 年 7 月 3 日起至 2042 年 7 月 3 日止

经营范围：一般经营项目：兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务（法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）；自由物业租赁；国内贸易。许可经营项目：生产、加工豆制品，豆奶及果菜汁饮料，副食品，烧腊制品；普通货运、货物专用运输（冷藏保鲜）。

「益民食品」于 1992 年 7 月 3 日在深圳市市场监督管理局进行工商登记。注册号：440301102993393。

2、股东情况

评估基准日「益民食品」的各股东出资及持股比例如下：

投资方名称	出资额	占股比例
深圳市果菜贸易公司	1,800.00 万元	36.00%
深圳市深港通果菜运输有限公司	200.00 万元	4.00%
深圳市福荫食品集团有限公司	3,000.00 万元	60.00%
合计	5,000.00 万元	100.00%

3、企业历史财务资料

「益民食品」评估基准日及前两年的简要资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2016-10-31	2015-12-31	2014-12-31
流动资产	511.06	2,797.05	2,921.40
非流动资产	11,554.36	9,646.89	9,749.44
其中：固定资产	10,972.60	5,477.22	5,567.48
在建工程	17.64	3,596.13	3,596.13
无形资产	544.57	555.58	567.87
递延所得税资产	19.55	17.96	17.96
资产合计	12,065.43	12,443.94	12,670.84
流动负债	7,883.55	8,449.09	8,270.92
非流动负债	1,563.88	1,569.22	1,575.63
负债合计	9,447.42	10,018.31	9,846.55
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
股东权益合计	2,618.00	2,425.63	2,824.29

「益民食品」评估基准日及前两年的损益表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2016年10月	2015年	2014年
一、业务收入	735.32	1,082.12	850.80
营业成本	404.04	545.14	649.57
营业税金及附加	54.73	-	0.05
销售费用	201.80	133.15	105.29
管理费用	655.17	449.80	140.86
财务费用	25.08	289.39	289.42
资产减值损失	47.78	22.64	16.10
二、营业利润	-653.28	-357.99	-350.49
营业外收入	862.13	7.50	16.37
营业外支出	18.07	41.57	1.20
三、利润总额	190.79	-392.06	-335.31
所得税费用	-1.58		
四、净利润	192.37	-392.06	-335.31

4、企业主营业务情况

「益民食品」为食品加工工业，主要从事豆制品的生产、流通。目前公司主要从事加工豆制品等生产经营活动。

(三) 资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

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

二、评估目的

「果菜贸易」拟进行股权转让，为此，「果菜贸易」委托本公司对「益民食品」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「益民食品」的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为「益民食品」于评估基准日的全部资产及相关负债。「益民食品」申报评估的账面资产总额账面值为 12,065.43 万元，负债总额账面值 9,447.42 万元，净资产账面值 2,618.00 万元。「益民食品」具体资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	5,110,645.58	流动负债	78,835,489.87
非流动资产	115,543,637.35	非流动负债	15,638,759.79

项 目	账面值	项 目	账面值
其中：固定资产	109,726,017.23	负债总计	94,474,249.66
在建工程	176,410.27		
无形资产	5,445,745.59		
递延所得税资产	195,464.26	净 资 产	26,180,033.27
资产总计	120,654,282.93		

注：上述会计报表业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三） 纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

截至评估基准日，「益民食品」主要资产为房地产和设备类资产。

1、房屋建筑物

「益民食品」申报评估的房地产按房屋用途可分为生产性工业房地产和福利性安居房两类。其中：

工业房地产位于深圳市龙岗区南湾办事处丹竹头工业区盛宝路和丹白路西北侧，占地面积 10,007.58M²，地上建筑面积约 18,800M²，系「益民食品」于 2007 年至 2009 年期间自建取得。包括生产厂房两栋、宿舍一栋、锅炉房及水泵房、污水处理站、消防水池和生产水池以及室外道路及绿化、围墙与大门等配套设施。该等建筑物于 2007 年 10 月 28 日开工，与 2010 年 9 月投入试生产。其中：生产厂房 A：建筑面积 7,493 M²，5 层框架结构，桩基础；生产厂房 B：建筑面积 8,921M²，其中地上 5 层（建筑面积 7,360M²），地下 1 层（建筑面积 1,561M²），框架结构，桩基础；宿舍楼建筑面积 3,688M²，6 层框架结构，桩基础；锅炉房为单层框架结构，建筑面积 190.9M²，地下设置水泵房，建筑面积 148.5M²；污水处理房框架及钢结构，地上建筑面积 73M²，地下污水处理池 238M²；消防水池及生产水池面积 334M²。

建筑装饰标准为：厂房外墙面砖、内墙乳胶漆或瓷片；楼地面花岗岩（生产区）或地砖（楼梯间），铝合金窗，天棚乳胶漆（公共）、彩钢板（走廊）或瓷片（生产区顶棚防酸雾）；设烟感、温感和自动喷淋装置，集中通风、配设 4 部 3 吨电梯（A 厂房 3 部，B 厂房 1 部）。其中厂房 A 内部以铝合金隔断分割为若干生产区域。宿舍楼外墙面砖、内墙及天棚乳胶漆，铝合金窗，楼地面铺设地砖，洗手间设陶瓷卫生洁具及洗手盆；锅炉房、污水处理房外墙面砖、内墙及天棚刷白、水泥砂浆地面，铝合金窗。

现场勘察时，生产厂房 A 除层 1 层、3 层和 5 层部分出租外，大部分未投入生产；生产厂房 B 目前空置。宿舍楼少量自用，大部分空置。

福利性安居房共 5 套住宅，分别位于深圳市福田区梅林二村（两套）和梅林四村（三套），系「益民食品」于 1992 年 12 月向深圳市住宅局购买取得的非市场商品房，建筑面积合计 407.35M²。

梅林二村地处福田区梅华路，由深圳市住宅局开发，深圳市莲花物业管理有限公司提供物业服务。小区占地面积 69,000M²，共 17 栋多层住宅，多为 6 层板式框架结构，外墙马赛克及涂料，内墙及天棚乳胶漆，铝合金窗。总户数 560 户，容积率 0.8，绿化率 35%，设置地面停车位 150 个，于 1996 年办理入伙手续。

梅林四村位于福田区梅林路与中康路交汇处，南临莲花北住宅区，北接中康公园和梅龙山，西近梅林水库和市政府大型住宅梅林一村。该小区由深圳市莲花地产公司开发，由深圳

市莲花物业管理有限公司提供物业服务。小区占地面积 42,730 M²,容积率 2.6,由 15 栋多层住宅组成,多为 8 层板式框架结构,外墙马赛克及涂料,内墙及天棚乳胶漆,铝合金窗。小区共 2800 户,绿化率约 10%,设置地面停车位 400 个,于 1997 年 1 月竣工。

现场勘察时,上述房屋建筑物的使用情况未见异常。

2、土地使用权

「益民食品」申报的土地使用权位于深圳市龙岗区南湾办事处丹竹头工业区盛宝路和丹白路西北侧,占地面积 10,007.58M²。截至评估基准日,该宗地土地开发程度已达到“五通一平”,地面地上建筑面积约 18,800M²,系「益民食品」于 2007 年至 2009 年期间自建取得,用于「益民食品」生产基地。包括生产厂房两栋、宿舍一栋、锅炉房及水泵房、污水处理站、消防水池和生产水池以及室外道路及绿化、围墙与大门等配套设施。

3、设备类资产

机器设备共 45 项。包括豆浆设备、冷库设备、双螺杆杆水冷冷水机组、浸泡设备沥水筛、去杂槽、老豆腐自动生产设备、百页及香干设备等豆制品生产设备。设备购置年限集中在 2008 年~2015 年期间。现场勘查时,根据「益民食品」工作人员介绍,其主要生产设备自设备购置、安装调试、试运行后一直处于闲置状态,截止评估基准日已闲置 7 年。

运输设备共 11 辆。包括冷藏货车 10 辆、叉车 1 辆。车辆购置年限集中在 2010 年~2014 年期间。现场勘查时,车辆使用较频繁,按时年检。

电子设备共 80 项。包括电脑、空调、打印机、摄像机等办公设备及电子条码秤、高压清洗机分光光度仪、水分快速测定仪等检测仪器等。设备购置年限集中在 2009 年~2015 年期间。现场勘查时,部分设备已超过其同类设备经济使用年限,尚在使用;其余设备日常维护管理较好,使用情况未见异常。

设备类资产「益民食品」已提供了与被评估资产相关的《机动车行驶证》、主要设备的购买合同、发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

四、 价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

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

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

五、 评估基准日

本次评估基准日是 2016 年 10 月 31 日。

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

本次评估中所采用的取价标准(包括但不限于:价格、税率、费率、汇率、存贷款利率)

均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

六、 评估依据

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

（一） 行为依据

- 1、委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》（约定书编号：PXAL-A/S2016-A109）。

（二） 法律依据

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

- 2、《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）。

- 3、《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）。

- 4、其他相关法律、法规和规范性文件。

（三） 准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）。
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）。
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。
- 4、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）。
- 5、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）。
- 6、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）。
- 7、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）。
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）。
- 9、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）。
- 10、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。
- 11、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）。
- 12、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）。

13、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。

(四) 权属依据

- 1、委托方和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》等法律性资料。
- 2、委托方和被评估企业的工商登记信息资料。
- 3、被评估企业提供的《不动产权证书》。
- 4、其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 定价依据

- 1、被评估企业提供的财务会计记录及财务报告。
- 2、有关价格目录或报价资料。
- 3、评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 4、与本次评估有关的其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2、信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的XYZH/2016SZA40786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

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

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

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

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

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

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

鉴于「益民食品」近年来均为亏损，评估基准日条件下预测其未来收益存在较大不确定

性，故本次评估不适宜采用收益法。

「益民食品」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。

（二） 资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1、 流动资产—货币资金的评估

「益民食品」申报的流动资产为货币资金，具体指银行存款。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

2、 非流动资产—房屋建筑物

1) 成本法

采用成本法评估时，房屋建筑物评估值不包含建筑物所占用的土地使用权价值。

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估房屋评估值的评估方法。其计算公式为：

评估值=重置价值×成新率

重置价值=前期费用+综合造价+其他费用+资金成本

2) 市场法

市场法是将评估房地产与在近期已经发生交易的类似案例加以比较对照，从类似物业交易的已知价格，修正得出被评估房地产客观合理价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式：

$$P1 = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估物业的评估价格

P1—待估物业比准价格

P'—可比交易实例价格

$$A\text{--交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B-\text{交易日期修正系数}=\frac{(\quad)}{100}=\frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C-\text{区域因素修正系数}=\frac{100}{(\quad)}=\frac{\text{待估物业所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D-\text{个别因素修正系数}=\frac{100}{(\quad)}=\frac{\text{待估物业个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

3、无形资产—土地使用权

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

其基本计算公式为:

宗地地价=建筑面积×宗地平均基准地价×建筑类型修正系数×使用期限修正系数×容积率修正系数

4、各类负债

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

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 明确评估业务基本事项

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

(二) 签订业务约定书

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

(三) 编制评估计划

根据评估项目的具体情况,指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将评估计划报部门经理和总经理审核批准。

(四) 现场调查

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

（五） 收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的会计报表、资产权属证明材料、有关资产价格的市场信息等。

（六） 评定估算

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

（七） 编制和提交评估报告

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撰写评估报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托方提交评估报告。

九、 评估假设

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

（一） 基本假设

1、 交易假设

交易假设是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、 公开市场假设

公开市场假设是假定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、 资产持续经营假设

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

（二） 评估外部环境的假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次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。

（三） 评估对象和范围方面的假设

1、企业未来的经营管理班子尽职，并假定保持既定的经营管理模式。

2、评估只基于评估基准日现有的资产状况。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3、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。

4、评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及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。

(四) 有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

我们认为，「益民食品」在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和持续经营的评估假设条件下，采用资产基础法评估的「益民食品」于评估基准日 2016 年 10 月 31 日的评估结论如下：

资产总额账面值 12,065.43 万元，评估值 13,389.38 万元，评估增值 1,323.95 万元，增值率 10.97%；负债总额账面值 9,447.42 万元，评估值 7,883.55 万元，评估增值-1,563.87 万元，增值率-16.55%；净资产账面值 2,618.00 万元，评估值 5,505.83 万元，评估增值 2,887.83 万元，增值率 110.31%。具体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	511.06	577.09	66.02	12.92
非流动资产	11,554.36	12,812.30	1,257.93	10.89
其中：固定资产	10,972.60	11,770.47	797.86	7.27
在建工程	17.64	15.64	-2.00	-11.34
无形资产	544.57	1,026.19	481.62	88.44
递延所得税资产	19.55	-	-19.55	-100.00
资产总计	12,065.43	13,389.38	1,323.95	10.97
流动负债	7,883.55	7,883.55	-	-
非流动负债	1,563.88	-	-1,563.88	-100.00
负债总计	9,447.42	7,883.55	-1,563.87	-16.55
净 资 产	2,618.00	5,505.83	2,887.83	110.31

即：采用资产基础法评估的「益民食品」股东全部权益于评估基准日 2016 年 10 月 31 日的市场价值为：5,505.83 万元人民币（大写金额：人民币伍仟伍佰零伍万捌仟叁佰元整）。

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。

十一、 特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事

项可能会影响评估结论,但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

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

十二、 评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。
- 3、未征得本评估机构同意并审阅相关内容,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4、评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。
- 5、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告的使用有效期自评估基准日 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日止。

十三、 评估报告日

本公司资产评估师石永刚、聂竹青于 2017 年 2 月 28 日形成最终专业意见,并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件,系本评估报告的组成部分。

(以下无正文)

(本页无正文, 为评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



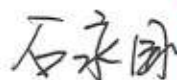
中国·深圳

二〇一七年二月二十八日

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



评估报告附件

- 附件一：委托方及被评估企业营业执照(复印件)；
- 附件二：委托方及被评估企业承诺函；
- 附件三：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)；
- 附件四：被评估企业于评估基准日经审计的资产负债表；
- 附件五：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)；
- 附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；
- 附件八：签字资产评估师承诺函；
- 附件九：签字资产评估师资格证书(复印件)；
- 附件十：资产评估项目评估明细表。



附件一：委托方及被评估企业营业执照(复印件)



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300192173351G

名称 深圳市果菜贸易有限公司
主体类型 有限责任公司 (法人独资)
住所 深圳市罗湖区深南东路123号百货广场大厦
西座九楼
法定代表人 余更荣
成立日期 1982年08月20日



重要提示

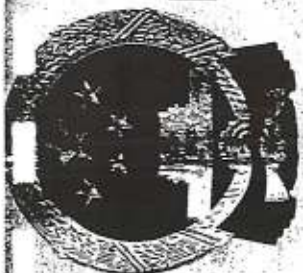
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 02 月 23 日





企业法人营业执照 (副本)

注册号 440301102993393

名称 深圳市益民食品联合有限公司
 企业类型 有限责任公司
 住所 深圳市龙岗区南湾街道丹竹头工业区盛宝路12号
 法定代表人 林春红
 成立日期 一九九二年七月三日



重要提示

- 1、经营范围：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、注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
- 3、信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录深圳市市场监督管理局临时信用信息平台（网址：www.szcredit.com.cn）查询。

登记机关 深圳市市场监督管理局



二〇一四年一月廿日



附件二：委托方及被评估企业承诺函

资产评估委托方承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司:

因 股权转让 事宜, 我公司委托你公司对该经济行为所涉及的 深圳市益民食品联合有限公司 的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估, 我公司承诺如下, 并承担相应的法律责任:

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

委 托 方: 深圳市果菜贸易有限公司



法定代表人:

2017年2月27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 股权转让 事宜, 深圳市果菜贸易有限公司 委托你公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估, 我公司承诺如下, 并承担相应的法律责任:

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

资产占有方: 深圳市益民食品联合有限公司

法定代表人: 



2017年02月27日



附件三：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)

权利人			
深圳市益民食品联合有限公司[100%] *****			
地			
宗地号	G06405-0155	宗地面积	10007.58m²
土地用途	工业用地	所在区	龙岗区
土地位置	龙岗区布吉镇		
使用年限	50年, 从2007年12月11日至2057年12月10日止。		



深房地字第 6000304744 号

(正本)

深圳市国土资源和房产管理局龙岗分局(印章)

登记日期 2008 年 06 月 30 日

建筑物及其附属物		
房地名称	无	
建筑面积	套内建筑面积	无
用途	竣工日期	无
登记价	人民币 6409943.00 元	



他项权利摘要及附记

1、土地用途为工业用地,土地性质为非商品房用途,不得进行房地产开发经营。

2、该宗地建筑容积率≤1.69,建筑面积19000平方米[厂房15060,宿舍及食堂3700,污水处理设施用房120,锅炉房120(单位:平方米)],其他建设用地项目规划要求详见深规许LG-2007-0259号《建设用地规划许可证》。

3、根据市政府四届五十一一次常务会议纪要规定,本合同地块不得转让、出租;若权利人未按批准的工业项目使用,政府有权收回土地使用权。

4、根据深圳市贸易工业局深贸工规字[2007]158号《关于新建豆制品工厂项目用地有关事宜的函》,该用地仅限于豆制品工厂项目,不得转让给非豆制品生产企业,否则政府有权按原地价收回土地。

5、权利人应在“深地合字(2007)5123号”《补充协议》(补1)签订之日起一年内动工开发该宗地,并于两年内竣工,否则政府有权收回土地使用权。

土地		地
地号	B405-32	
地址	福田 区下梅林街道办东边	
所有权性质	国有	
权属来源	划拨	
等级		
用途	商业	
用地价款	人民币 175	元/m ²
土地开发费		元/m ²
用地面积		m ²
共有使用权面积	3000.00	m ²
使用年限	年期	年
	起	1990 年 4 月 2 日
	止	2020 年 4 月 1 日

2

房屋(及其它建筑物)						
名称						
栋房号(层次)		结构				
建筑面积						m ²
竣工日期				建购价款		元
四端	东	南	西	北		
归属						
契税额摘要	契价	契税种类	契税率	纳税金额		元
附记						

3

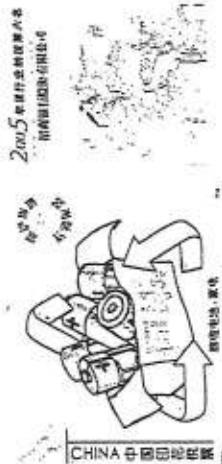
8222.50 8222.50 170.298000

权利人

深圳市益民食品联合有限公司[100%]*****

土地

宗地号	B404-0016	宗地面积	33849.5m²
土地用途	住宅用地	所在区	福田
土地位置	深圳市凯丰路		
使用年限	50年, 从1992年01月25日至2042年01月25日止。		



深房地字第 3000524323 号

(正本)

深圳市国土资源和房产管理局(印章)

2008.7.17

建筑物及其附着物

房地产名称	梅林二村07栋103		
建筑面积	92.69m²	套内建筑面积	**m²
用途	多层铝窗住宅	竣工日期	1992年12月25日
登记价	人民币159908.70元		

他项权利摘要及附记

非市场商品房, 于1992年12月17日购买。

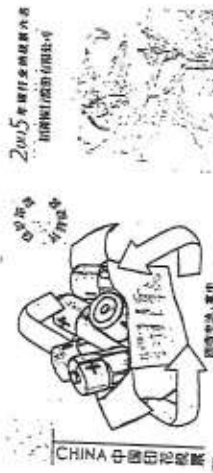


权 利 人

深圳市益民食品联合有限公司[100%]*****

土 地

宗地号	B404-0016	宗地面积	33849.5m ²
土地用途	住宅用地	所在区	福田
土地位置	深圳市凯丰路		
使用年限	50年, 从1992年01月25日至2042年01月25日止。		



深房地字第 3000524324 号
(正本)

深圳市国土资源和房产管理局(印章)

2005年01月25日

建 筑 物 及 其 附 着 物

房地产名称	梅林二村07栋403		
建筑面积	92.69m ²	套内建筑面积	**m ²
用 途	多层铝窗住宅	竣工日期	1992年12月25日
登 记 价	人民币176741.20元		

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

非市场商品房。于1992年12月17日购买。



权 利 人

深圳市益民食品联合有限公司[100%]*****

土 地

宗 地 号	B405-0084	宗地面积	34673.4m²
土地用途	住宅用地	所 在 区	福田
土地位置	深圳市梅林路		

使用年限 50年, 从1991年12月19日至2041年12月19日止。



深房地字第 3000524322 号

(正本)

深圳市国土资源和房产管理局(印章)

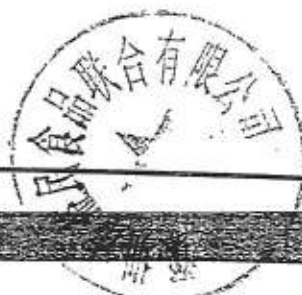
登记日期 2003年07月17日

建 筑 物 及 其 附 着 物

房地产名称	梅林四村12栋205		
建筑面积	73.99m²	套内建筑面积	**m²
用 途	多层铝窗住宅	竣工日期	1993年07月08日
登 记 价	人民币134365.80元		

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

非市场商品房。于1992年12月17日购买。



权 利 人

深圳市益民食品联合有限公司[100%]*****

土 地

宗地号	B405-0084	宗地面积	34673.4m²
土地用途	住宅用地	所在区	福田
土地位置	深圳市梅林路		
使用年限	50年, 从1991年12月19日至2041年12月19日止。		



深房地字第 3000524429 号

(正本)

深圳市国土资源和房产管理局(印章)

登记日期 2000年07月19日

建 筑 物 及 其 附 着 物

房地产名称	梅林四村12栋305		
建筑面积	73.99m²	套内建筑面积	**m²
用途	多层铝窗住宅	竣工日期	1993年07月08日
登记价	人民币141084.10元		

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

非市场商品房。
该业主于1992年12月17日购买此房产。



权利人

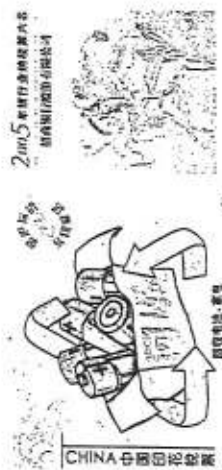
深圳市益民食品联合有限公司[100%]*****

土地

地

宗地号	B405-0084	宗地面积	34673.4m²
土地用途	住宅用地	所在区	福田
土地位置	深圳市梅林路		

使用年限 50年, 从1991年12月19日至2041年12月19日止。



深房地字第 3C00524321 号

(正本)

深圳市国土资源和房产管理局 (印章)

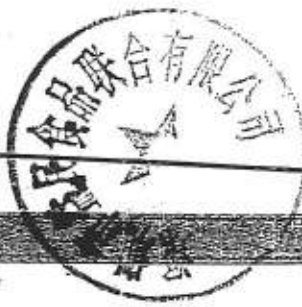
登记日期 2003年07月17日

建筑物及其附着物

房地产名称	梅林四村12栋405		
建筑面积	73.99m²	套内建筑面积	**m²
用途	多层铝窗住宅	竣工日期	1993年07月08日
登记价	人民币141084.10元		

他项权利摘要及附记

非市场商品房。于1992年12月17日购买。



号牌号码 粤B4922H 档案编号 440300510340

核定载人数 2人 总质量 4330kg

整备质量 2705kg 核定载质量 1435kg

外廓尺寸 5870×1960×2890mm 轴荷/总质量

强制报废期止: 2025-11-08

检验有效期至2015年11月粤B(00)

检验记录 柴油

44000023079505



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

号牌号码 粤B4922H 车辆类型 轻型特殊结构货车

所有人 深圳市益民食品联合有限公司

住址 广东省深圳市龙岗区东乐路3号益民食品工业区内

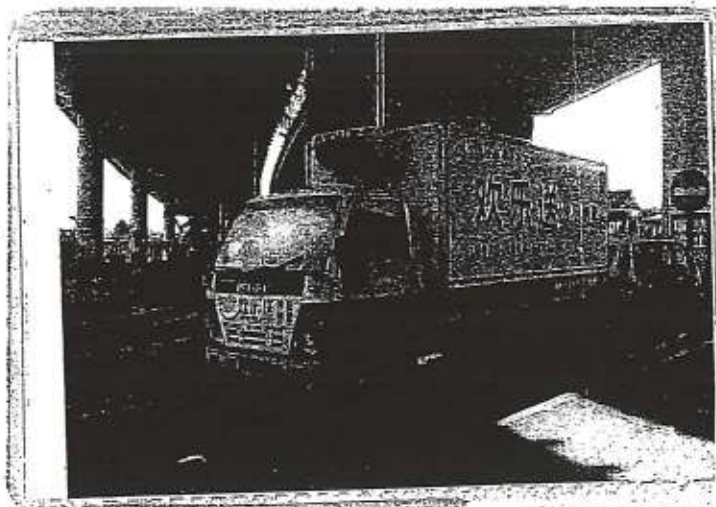
使用性质 非营运 品牌型号 上元牌GDY5648XLCLE1

广东省深圳 车辆识别代号: LWDARHC1AL055563

市公安局交 发动机号码: 30062934

通警察支队 注册日期: 2015-11-08 发证日期: 2015-04-29

粤B4922H 检验有效期至2016年11月粤B(99)



号牌号码	粤B9746G	档案编号	440300502873
核定载人数	2人	总质量	4330kg
整备质量	2705kg	核定载质量	1495kg
外廓尺寸	5870×1900×2890mm		
备注	强制报废期止: 2025-10-28		
检验有效期至2015年10月粤B(00)			
燃料种类	柴油		

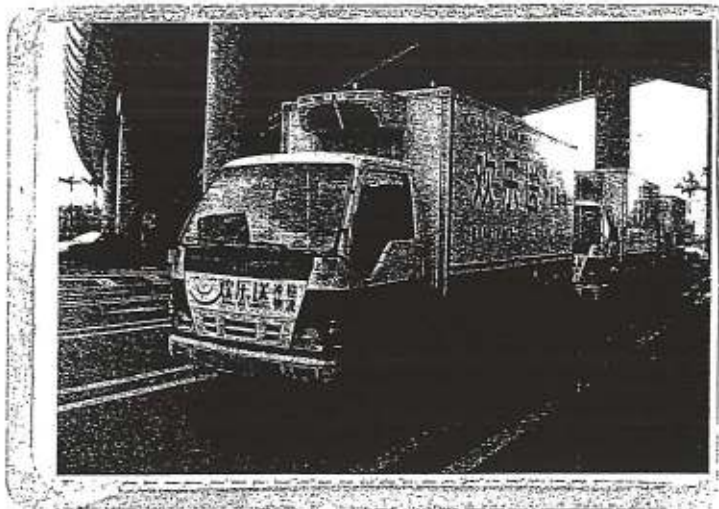
440002389551



中华人民共和国机动车行驶证	
Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码	粤B9746G
车辆类型	轻型特殊结构货车
所有人	深圳市益民食品联合有限公司
住址	广东省深圳市福田区福丰路3号益民食品工业区内
使用性质	非营运
品牌型号	上元牌GDY5048XLCE1
车辆识别代号	LWLDARHG5AL055212
发动机号码	30062835
注册日期	2010-10-28
发证日期	2015-04-29

广东省深圳市公安局交通警察支队

粤B9746G 检验有效期至2016年10月粤B(99)



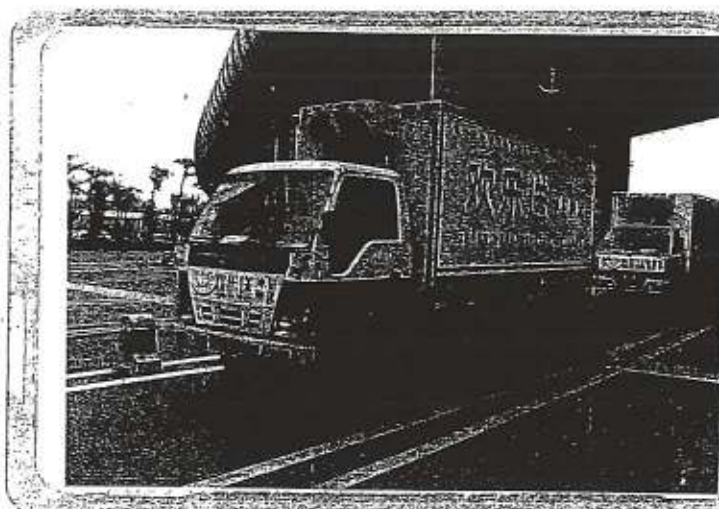
号牌号码	粤B4891H	档案编号	440300510332
核定载人数	2人	总质量	4330kg
整备质量	2705kg	核定载质量	1495kg
外廓尺寸	5870×1900×2890mm		
备注	强制报废期止: 2025-11-08		
检验有效期至	2015年11月粤B(00)		
检验记录	柴油		

44000023879849

中华人民共和国机动车行驶证	
Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码	粤B4891H
车辆类型	轻型特殊结构货车
所有人	深圳市益民食品联合有限公司
住址	广东省深圳市龙岗区华中路3号梅林食品工业区内
使用性质	营运
品牌型号	上元牌GDY5048XLC1E1
车辆识别代号	LWLDARHG8A1055561
发动机号码	30062930
注册日期	2010-11-08
发证日期	2015-05-04

广东省深圳市公安局交通警察支队

粤B4891H 检验有效期至 2016年11月粤B(99)



号牌号码 粤B4661H 档案编号 440300510343

核定载人数 2人 总质量 4330kg

整备质量 2705kg 核定载质量 1495kg

外廓尺寸 5870×1900×2890mm 准牵引总质量 --

备注 强制报废期止: 2025-11-08

检验有效期至2015年11月粤B(03)

检验记录 柴油



4450023879547

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤B4661H 车辆类型 轻型特殊结构货车

所有人 深圳市益民食品联合有限公司

住址 广东省深圳市福田区香中路3号益民食品工业区内

使用性质 非营运 品牌型号 上元牌GDY5048XLCLE1

广东省深圳 车辆识别代号 VIN LWLDRHGXA1055562

市公安局交 发动机号码 30062932

通警察支队 注册日期 2019-11-28 发证日期 2015-04-23

粤B4661H 检验有效期至2016年11月粤B(99)



号牌号码 粤B4742H 档案编号 449299518371
 核定载人数 2人 总质量 4330kg
 整备质量 2795kg 核定载质量 1495kg
 外廓尺寸 5379×1998×2300mm
 备注 强制报废期止: 2025-11-30

检验有效期至2015年11月粤B(99)

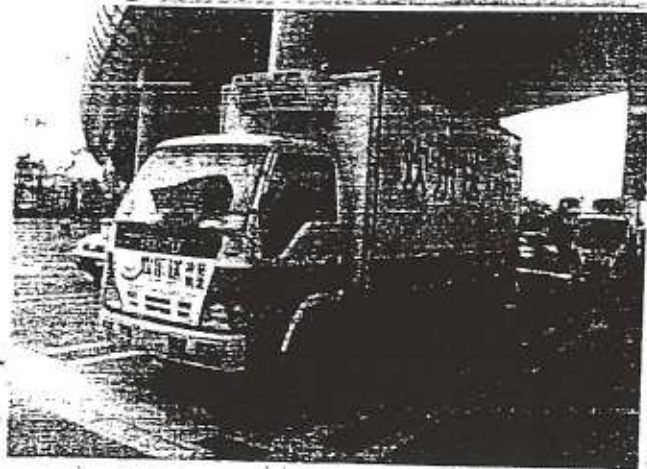


中华人民共和国机动车行驶证
 Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤B4742H 车辆类型 轻型特殊结构货车
 所有人 深圳市益民食品联合有限公司
 住址 广东省深圳市龙岗区平湖街道益民食品工业区内
 使用性质 非营运 品牌型号 上元牌GDY5942XLCLE1
 车辆识别代号 VIN LALDARHG2AL055572
 发动机号码 20063983
 注册日期 2010-11-08 发证日期 2015-04-29



粤B4742H 检验有效期至2016年11月粤B(99)



号牌号码 粤B1486H 档案编号 440300592866
核定载人数 2人 总质量 4330kg
整备质量 2705kg 核定载质量 1495kg
外形尺寸 5870×1900×2890mm 准牵引总质量 --
备注 强制报废期止: 2025-10-28

检验有效期至2015年10月粤B(00)

检验记录 柴油



4460023877954

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤B1486H 车辆类型 轻型特殊结构货车

所有人 深圳市益民食品联合有限公司

住所 广东省深圳市宝安区西乡街道3号益民食品工业区内

使用性质 非营运 品牌型号 上元牌GDY5048XLCLE1

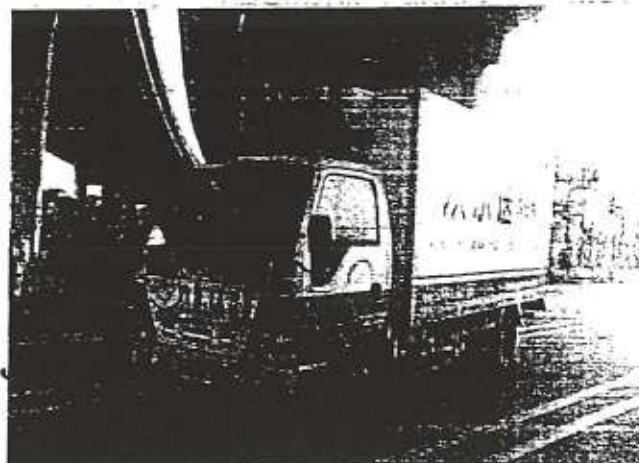
车辆识别代号 VIN LWLDARHG2AL055216

发动机号码 30052858

注册日期 2015-10-28 发证日期 2015-04-21



粤B1486H 检验有效期至2016年10月粤B(99)



号牌号码 粤B9907G 档案编号 440300502870

核定载人数 2人 总质量 4330kg

整备质量 2705kg 核定载质量 1495kg

外廓尺寸 5870×1900×2890mm 准牵引总质量

备注 强制报废期止: 2025-10-28

检验有效期至2016年10月粤B(99)

检验记录 柴油

4450025079900

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

号牌号码 粤B9907G 车辆类型 轻型特殊结构货车

所有人 深圳市益民食品联合有限公司

住址 广东省深圳市龙岗区葵涌中路3号梅林食品工业区内

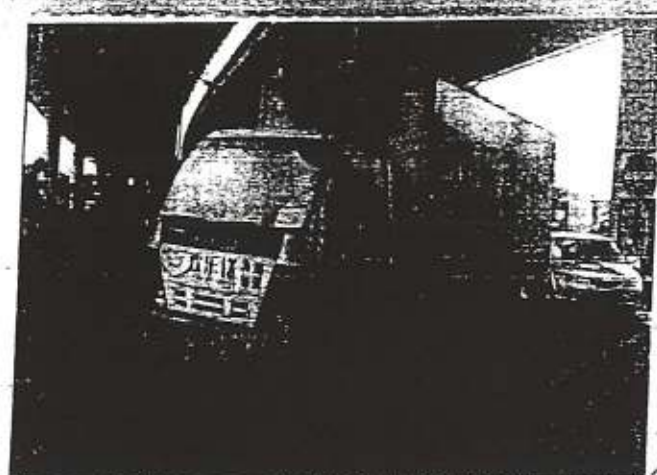
使用性质 非营运 品牌型号 上元牌GDY5048XLCLE1

广东省深圳 车辆识别代号 VIN LWLDARHG4AL055217

市公安局交 发动机号码 30662837

通警察支队 注册日期 2013-10-28 发证日期 2015-05-04

粤B9907G 检验有效期至2016年10月粤B(99)



号牌号码 粤B1383H 档案编号 440300502877

核定载人数 2人 总质量 4330kg

整备质量 2705kg 核定载质量 1495kg

外廓尺寸 5870×1900×2800mm

备注 强制报废期止: 2025-10-28

检验有效期至2015年10月粤B(99)

燃料 柴油

440300502877

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

号牌号码 粤B1383H 车辆类型 轻型特殊结构货车

所有人 深圳市益民食品联合有限公司

住址 广东省深圳市福田区侨中路3号益民食品工业区内

使用性质 非营运 品牌型号 上元牌GDY5048XLCLE1

广东省深圳 车辆识别代号 VIN LYLDARHG9AL055214

市公安局交 发动机号码 30662747

通警察支队 注册日期 2013-10-28 发证日期 2015-05-04

粤B1383H 检验有效期至2016年10月粤B(99)



号牌号码 粤B4009H 档案编号 440300510370

核定载人数 2人 总质量 4330kg

整备质量 2705kg 核定载质量 1495kg

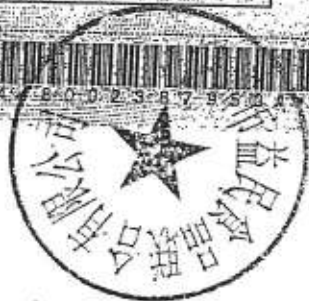
外廓尺寸 5870×1900×2390mm

强制报废期止 2025-11-08

检验有效期至2015年11月粤B(00)

燃油 柴油

440300510370



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

号牌号码 粤B4009H 车辆类型 轻型特殊结构货车

所有人 深圳市益民食品联合有限公司

住址 广东省深圳市福田区布沙路益民食品厂区内

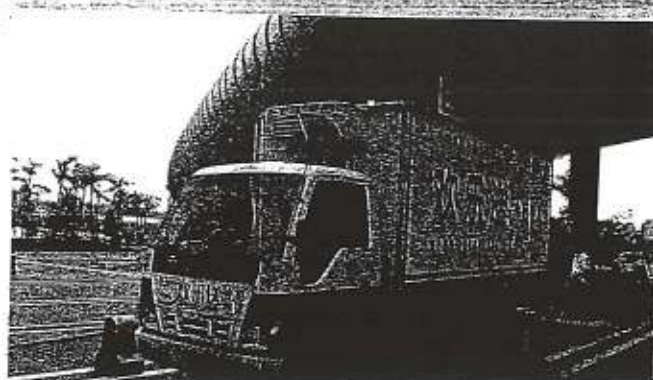
使用性质 非营运 品牌型号 士元牌GDY5048XLCLE

广东省深圳 车辆识别代号 7W1DARHC0A1055571

市公安局交 发动机号码 30061977

通警察支队 注册日期 2010-11-28 有效期至 2015-04-29

粤B4009H 检验有效期至2016年11月粤B(99)



号牌号码 粤B4030H 档案编号 440300510337

核定人数 2人 总质量 4330kg

整备质量 2705kg 核定载质量 1495kg

外廓尺寸 5870×1900×2890mm 准牵引总质量

强制报废期止: 2025-11-08

检验有效期至2015年11月粤B(00)

检验记录 柴油

44030023879543



粤B4030H 检验有效期至2016年11月粤B(99)

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

号牌号码 粤B4030H 车辆类型 轻型特殊结构货车

所有人 深圳市益民食品联合有限公司

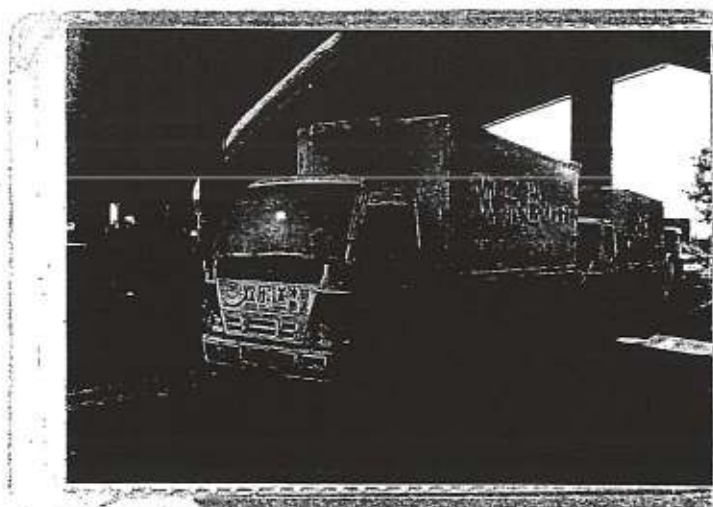
住址 广东省深圳市福田区港中路3号梅林食品工业区内

使用性质 非营运 品牌型号 上元牌GDY5048XLCLE1

广东省深圳 车辆识别代号 LWLDARHG3AL055564

市公安局交 发动机号码 30062931

通警察支队 注册日期 2014-11-08 发证日期 2015-04-29





附件四：被评估企业于评估基准日经审计的资产负债表



信永中和会计师事务所
深圳分所

ShineWing
certified public accountants
Shenzhen branch

深圳市福田区滨河大道
联合广场A座10层

10/F, Block A, United Plaza,
Binhe Road, Futian District,
Shenzhen, 518033, P.R.China

联系电话: +86(0755)8290 0800
telephone: +86(0755)8290 0800

传真: +86(0755)8290 0815
facsimile: +86(0755)8290 0815

审计报告

XYZH/2016SZA40786

深圳市益民食品联合有限公司全体股东:

我们审计了后附的深圳市益民食品联合有限公司(以下简称益民食品)财务报表,包括2016年10月31日的资产负债表,2016年1-10月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是益民食品管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，益民食品财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了益民食品 2016 年 10 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

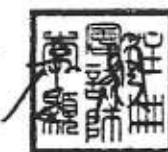


中国 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年十二月二十日

资产负债表

2016年10月31日

编制单位：深圳市益民食品联合有限公司

单位：人民币元

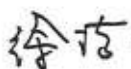
项 目	附注	2016年10月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	174,530.79	1,732,942.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	747,354.87	1,579,403.46
预付款项	五、3		10,992,996.82
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	1,895,786.51	11,713,839.82
存货	五、5	121,639.86	236,008.36
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	2,171,333.55	1,715,307.32
流动资产合计		5,110,645.58	27,970,498.65
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五、7	109,726,017.23	54,772,177.97
在建工程	五、8	176,410.27	35,961,325.12
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、9	5,445,745.59	5,555,782.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、10	195,464.26	179,623.10
其他非流动资产			
非流动资产合计		115,543,637.35	96,468,909.18
资产总计		120,654,282.93	124,439,407.83

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





资产负债表 (续)

2016年10月31日

编制单位: 深圳市益民食品联合有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2016年10月31日	2015年12月31日
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	五、11	15,868,232.50	14,607,461.86
预收款项	五、12	166,731.71	
应付职工薪酬	五、13	185,410.61	8,345.04
应交税费	五、14	380,284.86	16,304.48
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、15	62,234,830.19	69,858,782.75
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		78,835,489.87	84,490,894.13
非流动负债:			
长期借款			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款	五、16	13,000,000.00	13,000,000.00
预计负债			
递延收益	五、17	2,638,759.79	2,692,175.99
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,638,759.79	15,692,175.99
负 债 合 计		94,474,249.66	100,183,070.12
所有者权益:			
实收资本	五、18	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、19	270,099.08	270,099.08
未分配利润	五、20	-24,090,065.81	-26,013,761.37
所有者权益合计		26,180,033.27	24,256,337.71
负债和所有者权益总计		120,654,282.93	124,439,407.83

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

2016年1-10月

编制单位: 深圳市益民食品联合有限公司

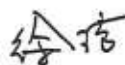
单位: 人民币元

项目	附注	2016年1-10月	2015年度
一、营业收入	五、21	7,353,206.65	10,821,216.39
减: 营业成本	五、21	4,040,423.02	5,451,352.46
税金及附加	五、22	547,284.49	
销售费用	五、23	2,017,960.89	1,331,452.59
管理费用	五、24	6,551,732.15	4,498,025.70
财务费用	五、25	250,757.77	2,893,850.71
资产减值损失	五、26	477,816.26	226,405.06
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
投资收益 (损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-6,532,767.93	-3,579,870.13
加: 营业外收入	五、27	8,621,305.39	75,028.71
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出	五、28	180,683.06	415,726.71
其中: 非流动资产处置损失		103,358.89	
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		1,907,854.40	-3,920,568.13
减: 所得税费用	五、29	-15,841.16	
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		1,923,695.56	-3,920,568.13
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		1,923,695.56	-3,920,568.13

法定代表人: 

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





现金流量表
2016年1-10月

编制单位：深圳市益民食品联合有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年1-10月	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,555,567.21	8,781,841.89
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,856,461.13	3,701,036.89
经营活动现金流入小计		7,412,028.34	12,482,878.78
购买商品、接受劳务支付的现金		168,651.10	1,327,482.79
支付给职工以及为职工支付的现金		624,116.34	509,659.53
支付的各项税费		548,305.96	358,062.55
支付其他与经营活动有关的现金		5,124,277.02	7,804,471.61
经营活动现金流出小计		6,465,350.42	9,999,676.48
经营活动产生的现金流量净额		946,677.92	2,483,202.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,505,090.00	2,161,800.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,505,090.00	2,161,800.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,505,090.00	-2,161,800.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	五、30	-1,558,412.08	321,402.30
加：期初现金及现金等价物余额	五、30	1,732,942.87	1,411,540.57
六、期末现金及现金等价物余额	五、30	174,530.79	1,732,942.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2016年1-10月

单位：人民币元

编制单位：深圳市益民食品联合有限公司

单位：人民币元											
项 目	本年										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00								270,099.08	-26,013,761.37	24,256,337.71
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	50,000,000.00								270,099.08	-26,013,761.37	24,256,337.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	*								-	1,923,695.56	1,923,695.56
（一）综合收益总额										1,923,695.56	1,923,695.56
（二）股东投入和减少资本	-										-
1. 股东投入普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									-		
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	50,000,000.00								270,099.08	-24,090,065.81	26,180,033.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

徐浩



所有者权益变动表 (续)

2016年1-10月

编制单位: 深圳市益民食品联合有限公司

项 目	上年										单位: 人民币元	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	50,000,000.00								270,099.08	-22,027,203.32	28,242,895.76	
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	50,000,000.00								270,099.08	-22,027,203.32	28,242,895.76	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额										-3,986,558.05	-3,986,558.05	
(二) 股东投入和减少资本										-3,920,568.13	-3,920,568.13	
1. 股东投入普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	50,000,000.00								270,099.08	-26,013,761.37	24,256,337.71	

法定代表人:

(Signature)

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(Signature)



附件五：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(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 29 日





附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)



资产评估资格证书

深圳市鹏信资产评估土地房地产估

经审查， 价有限公司

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号： 国资评深字第066号

证书编号： 47020050

批准机关：

发证时间：



1998年12月21日

序列号： 00011780

中华人民共和国财政部印制



附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)



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：2015年12月21日

序列号：000142





附件八：签字资产评估师承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司及 资产评估师承诺函

深圳市果菜贸易有限公司：

受贵公司委托，我对贵公司拟进行股权转让所涉及的深圳市益民食品联合有限公司之股东全部权益价值，以 2016 年 10 月 31 日为基准日进行了认真的评定估算，并形成了评估报告书。在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估范围与委托该经济行为时的列报的资产范围一致，未重未漏；
- 2、 对涉及评估的对象产权证进行了核实，但对真实性不发表意见；
- 3、 评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、 影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、 资产评估价值公允、准确；
- 6、 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师签字：

石永刚

资产评估师
石永刚
47000224

资产评估师签字：

聂竹青

资产评估师
聂竹青
47030030

二〇一七年二月二十八日

附件九：签字资产评估师资格证书(复印件)



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：石永刚

性别：男

登记编号：47000224



单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司

初次登记时间：1998-06-12

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年6月21日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：聂竹青

性别：男

登记编号：47030030



单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司

初次登记时间：2003-09-29

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年5月21日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



附件十：资产评估项目评估明细表

深圳益民食品联合有限公司

资产评估明细表目录

表 格 名 称	表 格 编 号
资产评估结果汇总表（万元）	表1
资产评估结果分类汇总表	表2
流动资产清查评估汇总表	表3
货币资金—现金清查评估明细表	表3-1-1
货币资金—银行存款清查评估明细表	表3-1-2
应收账款清查评估明细表	表3-4
其他应收款清查评估明细表	表3-8
存货清查评估汇总表	表3-9
存货—原材料清查评估明细表	表3-9-2
其他流动资产清查评估明细表	表3-11
非流动资产清查评估汇总表	表4
固定资产清查评估汇总表	表4-6
固定资产—房屋建筑物清查评估明细表	表4-6-1
固定资产—机器设备清查评估明细表	表4-6-4
固定资产—车辆清查评估明细表	表4-6-5
固定资产—电子设备清查评估明细表	表4-6-6
在建工程清查评估汇总表	表4-7
在建工程—土建工程清查评估明细表	表4-7-1
无形资产清查评估汇总表	表4-12
无形资产—土地使用权清查评估明细表	表4-12-1
无形资产—其他无形资产清查评估明细表	表4-12-2
递延所得税资产清查评估明细表	表4-16
流动负债清查评估汇总表	表5
应付账款清查评估明细表	表5-4
预收款项清查评估明细表	表5-5
应付职工薪酬清查评估明细表	表5-6
应交税费清查评估明细表	表5-7

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表1
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	511.06	577.09	12.92
非流动资产	2	11,554.36	12,812.30	10.89
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	10,972.60	11,770.47	7.27
在建工程	8	17.64	15.64	-11.34
无形资产	9	544.57	1,026.19	88.44
商誉	10	-	-	-
长期待摊费用	11	-	-	-
递延所得税资产	12	19.55	-19.55	-100.00
资产总计	13	12,065.43	13,389.38	10.97
流动负债	14	7,883.55	-	-
非流动负债	15	1,563.88	-1,563.88	-100.00
负债总计	16	9,447.42	-1,563.87	-16.55
净资产	17	2,618.00	2,887.83	110.31

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：2016年10月31日

表2

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	5,110,648.58	5,770,882.75	660,234.17	12.92
2	货币资金	174,530.79	174,530.79	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	1,388,355.67	1,388,355.67	-	-
6	减：坏账准备	641,000.80	-	-641,000.80	-100.00
7	应收账款净额	747,354.87	1,388,355.67	641,000.80	85.77
8	预付账款	-	-	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	2,036,642.74	2,036,642.74	-	-
12	减：坏账准备	140,856.23	-	-140,856.23	-100.00
13	其他应收款净额	1,895,786.51	2,036,642.74	140,856.23	7.43
14	存货	121,639.86	-	-121,639.86	-100.00
15	减：存货跌价准备	-	-	-	-
16	存货净额	121,639.86	-	-121,639.86	-100.00
17	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
18	其他流动资产	2,171,333.55	2,171,333.55	-	-
19	二、非流动资产合计	115,543,637.35	126,122,968.27	10,579,330.92	10.89
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	119,592,511.36	136,564,900.00	16,972,388.64	14.19
26	其中：房屋建筑物类	107,288,884.50	126,150,400.00	18,861,515.50	17.58
27	设备类	12,303,626.86	10,414,500.00	-1,889,126.86	-15.35
28	土地使用权	-	-	-	-
29	固定资产净值	109,726,017.23	117,704,658.00	7,978,640.77	7.27
30	其中：房屋建筑物类	100,719,502.62	112,189,336.00	11,469,833.38	11.39
31	设备类	9,006,514.61	5,515,322.00	-3,491,192.61	-38.76
32	土地使用权	-	-	-	-
33	固定资产净额	109,726,017.23	117,704,658.00	7,978,640.77	7.27
34	在建工程	176,410.27	156,410.27	-20,000.00	-11.34
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	5,445,745.59	10,261,900.00	4,816,154.41	88.44
40	其中：土地使用权	5,445,745.59	10,261,900.00	4,816,154.41	88.44
41	开发支出	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-
43	长期待摊费用	-	-	-	-
44	递延所得税资产	195,464.26	-	-195,464.26	-100.00
45	其他非流动资产	-	-	-	-
46	三、资产总计	120,654,282.93	133,893,831.02	13,239,548.09	10.97
47	四、流动负债合计	78,835,489.87	78,835,489.87	-	-
48	短期借款	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-
51	应付账款	15,858,232.50	15,858,232.50	-	-
52	预收款项	166,731.71	166,731.71	-	-
53	应付职工薪酬	185,410.61	185,410.61	-	-
54	应交税费	380,284.86	380,284.86	-	-
55	应付利息	-	-	-	-
56	应付股利	-	-	-	-
57	其他应付款	62,234,830.19	62,234,830.19	-	-
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	15,638,759.79	-	-15,638,759.79	-100.00
61	长期借款	-	-	-	-
62	应付债券	-	-	-	-
63	长期应付款	-	-	-	-
64	专项应付款	13,000,000.00	-	-13,000,000.00	-100.00
65	预计负债	-	-	-	-
66	递延所得税负债	-	-	-	-
67	其他非流动负债	2,638,759.79	-	-2,638,759.79	-100.00
68	六、负债总计	94,474,249.66	78,835,489.87	-15,638,759.79	-16.55
69	七、净资产	26,180,033.27	55,058,341.15	28,878,307.88	110.31

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司
表3
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	174,530.79	174,530.79	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	1,388,355.67	1,388,355.67	-	-
3-4	减：坏账准备	641,000.80	-	-641,000.80	-100.00
3-4	应收账款净额	747,354.87	1,388,355.67	641,000.80	85.77
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	2,036,642.74	2,036,642.74	-	-
3-8	减：坏账准备	140,856.23	-	-140,856.23	-100.00
3-8	其他应收款净额	1,895,786.51	2,036,642.74	140,856.23	7.43
3-9	存货	121,639.86	-	-121,639.86	-100.00
3-9	减：存货跌价准备	-	-	-	-
3-9	存货净额	121,639.86	-	-121,639.86	-100.00
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	2,171,333.55	2,171,333.55	-	-
3	流动资产合计	5,110,645.58	5,770,862.75	660,217.17	12.92

资产占有单位填表人：徐洁
填表日期：2016年11月29日

评估人员：汤宏敏、陈燕

应收账款清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表3-4
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	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备 注
1	[001]西麒公司	货款	2009-12	3年以上	117,251.55	117,251.55	-	
2	[003.012]莲花北管理处	货款	2016-04	1年内	899.90	899.90	-	
3	[003.036]威豹金融押运	货款	2013-12	2至3年	2,497.50	2,497.50	-	
4	[003.054]深圳商报社	货款	2016-04	1年内	1,064.00	1,064.00	-	
5	[003.055]新华书店(出版发行集团公司)	货款	2013-12	2至3年	15,201.70	15,201.70	-	
6	[003.077]金谷园(拓)	货款	2014-12	1至2年	93,742.65	93,742.65	-	
7	[003.101]迈思豪餐饮	货款	2016-04	1年内	1,831.67	1,831.67	-	
8	[003.132]核电公司	货款	2016-04	1年内	237,707.70	237,707.70	-	
9	[003.154]好生活公司	货款	2016-04	1年内	1,782.17	1,782.17	-	
10	[003.172]罗湖外国语学校	货款	2016-04	1年内	1,907.31	1,907.31	-	
11	[003.208]中航食堂	货款	2016-04	1年内	1,013.30	1,013.30	-	
12	[003.234]田园配送	货款	2016-04	1年内	7,044.91	7,044.91	-	
13	[003.247]步步高通信	货款	2016-04	1年内	142,927.16	142,927.16	-	
14	[003.270]核电集团	货款	2016-04	1年内	20,291.61	20,291.61	-	
15	[003.276]都乐门餐饮	货款	2016-04	1年内	3,043.00	3,043.00	-	
16	[003.278]龙岗区明星学校	货款	2016-04	1年内	540.00	540.00	-	
17	[003.282]深圳市绿业贸易有限公司	货款	2016-04	1年内	116,902.30	116,902.30	-	
18	[003.283]中央大厨房	货款	2013-12	2至3年	4,905.40	4,905.40	-	
19	[003.287]爱华市场A43号档	货款	2013-12	2至3年	4,377.49	4,377.49	-	
20	[003.291]万味隆食品	货款	2016-04	1年内	162.00	162.00	-	
21	[003.292]维华盛世唐宫饮食	货款	2016-04	1年内	17,094.46	17,094.46	-	
22	[004.241]嘉荣超市	货款	2016-04	1年内	8,402.61	8,402.61	-	
23	[004.251]嘉荣超市总仓	货款	2012-02	3年以上	113,226.60	113,226.60	-	

应收账款清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表3-4

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	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备 注
24	[004.256]深圳市快中快农产品配送公司	货款	2014-05	2至3年	1,464.50	1,464.50	-	
25	[019.010]天虹生鲜	货款	2016-04	1年内	102,903.43	102,903.43	-	
26	[023.003]彩福新一佳冷冻	货款	2013-09	3年以上	19,614.80	19,614.80	-	
27	[049.027.002]广州万佳	货款	2011-11	3年以上	10,496.61	10,496.61	-	
28	[056.002]吉之岛生鲜部	货款	2014-11	1至2年	90,435.01	90,435.01	-	
29	[058.003]万佳冷冻	货款	2009-12	3年以上	43,178.21	43,178.21	-	
30	[061.012]碧波华润生鲜专柜	货款	2016-04	1年内	3,767.84	3,767.84	-	
31	[100]上海富食	货款	2012-01	3年以上	102,244.68	102,244.68	-	
32	[1131.012.016]华润万方冷冻部	货款	2011-11	3年以上	93,906.18	93,906.18	-	
33	[891]深圳市绿科生物工程技术有限公司	货款	2015-01	1至2年	6,527.42	6,527.42	-	
小 计					1,388,355.67	1,388,355.67	-	
减：坏账准备					641,000.80	-	-100.00	
应收账款净额					747,354.87	1,388,355.67	85.77	

资产占有单位填表人：徐洁
填表日期：2016年11月29日

评估人员：汤宏敏、陈燕

其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

表3-8
金额单位：人民币元

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	[019.015] 龙华天虹生鲜(禁用)	质保金	2011-07	3年以上	1,000.00	1,000.00	-	
2	[019.017] 常兴天虹生鲜(禁用)	质保金	2011-07	3年以上	1,000.00	1,000.00	-	
3	[019.039] 沙井天虹生鲜(禁用)	质保金	2011-07	3年以上	1,000.00	1,000.00	-	
4	[821.003] 汽车加油费	油费	2013-08	3年以上	692.27	692.27	-	
5	[862] 宝安建筑公司工程款	工牌押金	2010-06	3年以上	20.00	20.00	-	
6	[891] 深圳市绿科生物工程技术开发有限公司	代付社保等	2014-10	2至3年	26,170.30	26,170.30	-	
7	[902] 5楼外租生产车间	代付社保、房租等	2016-04	1年内	614,715.05	614,715.05	-	
8	[910] 三楼生产车间(十一部)	房租水电等	2016-04	1年内	58,786.51	58,786.51	-	
9	[911] 绿荫汇	房租水电等	2016-04	1年内	27,001.46	27,001.46	-	
10	[912] 员工水电费	水电费	2016-04	1年内	6,564.09	6,564.09	-	
11	[913] 一楼车间(福王)	房租水电等	2016-04	1年内	422,844.02	422,844.02	-	
12	[914] 4楼车间	房租水电等	2016-04	1年内	44,131.90	44,131.90	-	
13	[915] 易燕萍	代付社保	2015-02	1至2年	706.32	706.32	-	
14	[916] 黄永生	水电费	2015-06	1至2年	9,938.38	9,938.38	-	
15	[146] 房租水电费	备用金	2014-08	2至3年	2,053.02	2,053.02	-	
16	[358] 黄永生	备用金	2015-12	1年内	466,873.42	466,873.42	-	
17	[379] 易燕萍	备用金	2015-12	1年内	32,284.60	32,284.60	-	
18	[382] 潘先明	备用金	2014-12	1至2年	4,477.20	4,477.20	-	
19	[389] 左斌	备用金	2015-10	1至2年	-	-	-	
20	[391] 张凤琴	备用金	2015-02	1至2年	1,868.80	1,868.80	-	
21	[394] 黄士康	备用金	2016-01	1年内	1,275.40	1,275.40	-	
22	[003.284] 深圳市雄发工业气体经营部	押金	2012-09	3年以上	800.00	800.00	-	
23	[004.066] 福田农批直销店(拓)	押金	2009-12	3年以上	2,100.00	2,100.00	-	
24	[004.241] 嘉荣超市	押金	2012-11	3年以上	3,200.00	3,200.00	-	
25	[013.003] 南油人人乐冷冻	押金	2009-12	3年以上	5,000.00	5,000.00	-	

其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表3-8

金额单位：人民币元

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备 注
26	[039.01]宝安区百佳华	押金	2009-12	3年以上	7,500.00	7,500.00	-	
27	[811]百佳华实业发展有限公司	押金	2009-12	3年以上	700.00	700.00	-	
28	[818]人人乐保证金	保证金	2009-12	3年以上	2,000.00	2,000.00	-	
29	[828]岁宝质保金	质保金	2009-12	3年以上	6,500.00	6,500.00	-	
30	[835]新一佳员工保证金	保证金	2009-12	3年以上	500.00	500.00	-	
31	[846]深圳茂业商业有限公司	押金	2009-12	3年以上	4,000.00	4,000.00	-	
32	[849]布衣批13号-1	押金	2009-12	3年以上	4,500.00	4,500.00	-	
33	[853]红岭岁宝专柜人员保证金	保证金	2009-12	3年以上	100.00	100.00	-	
34	[854]深圳天虹生鲜8家店	押金	2010-08	3年以上	15,540.00	15,540.00	-	
35	[860]东莞天虹生鲜5家店	押金	2010-08	3年以上	6,000.00	6,000.00	-	
36	[866]东莞嘉荣超市质量保证金	质量保证金	2010-07	3年以上	1,000.00	1,000.00	-	
37	[869]液化气瓶押金	押金	2013-12	2至3年	800.00	800.00	-	
38	[870]深圳市燃气集团股份有限公司龙岗管道气分公司	押金	2012-12	3年以上	250,000.00	250,000.00	-	
39	[903]龙岗区南湾容想办公设备商行	复印机押金	2012-07	3年以上	3,000.00	3,000.00	-	
	小 计				2,036,642.74	2,036,642.74	-	
	减：坏账准备				140,856.23	-	-100.00	
	其他应收款净额				1,895,786.51	2,036,642.74	7.43	

评估人员：汤宏敏、陈燕

资产占有单位填表人：徐洁

填表日期：2016年11月29日

存货—原材料清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司
表3-9-2
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额		单价	金额		
1	固体消泡剂（福荫进）1*10kg	箱	0.75	47.24	35.43			-	-100.00	已不能使用或无实物存在
2	石膏粉（福荫进）1*20kg	包	1	31.78	31.78			-	-100.00	已不能使用或无实物存在
3	石膏粉1*20kg	包	9	42.00	378.00			-	-100.00	已不能使用或无实物存在
4	白糖				182.70			-	-100.00	已不能使用或无实物存在
5	盐卤粉1*25KG	包	1	43.00	43.00			-	-100.00	已不能使用或无实物存在
6	食盐1*50kg	包	-1.1	62.25	-68.48			-	100.00	已不能使用或无实物存在
7	香兰素（福荫进）	罐	1	43.00	43.00			-	-100.00	已不能使用或无实物存在
8	包装物	批	1		98,100.33			-	-100.00	已不能使用或无实物存在
9	低值易耗品	批	1		22,894.10			-	-100.00	已不能使用或无实物存在
	合 计				121,639.86			-	-100.00	

资产占有单位填表人：徐洁
填表日期：2016年11月29日
评估人员：汤宏敏、陈燕

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表4
金额单位：人民币元

编 号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-3	减：坏账准备	-	-	-	-
4-3	长期应收款净额	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-4	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
4-4	长期股权投资净额	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-5	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	-
4-5	投资性房地产净额	-	-	-	-
4-6	固定资产	109,726,017.23	117,704,658.00	7,978,640.77	7.27
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	109,726,017.23	117,704,658.00	7,978,640.77	7.27
4-7	在建工程	176,410.27	156,410.27	-20,000.00	-11.34
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	176,410.27	156,410.27	-20,000.00	-11.34
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	5,445,745.59	10,261,900.00	4,816,154.41	88.44
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	5,445,745.59	10,261,900.00	4,816,154.41	88.44
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	195,464.26	-	-195,464.26	-100.00
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产合计	115,543,637.35	128,122,968.27	12,579,330.92	10.89

资产占有单位填表人：徐洁
填表日期：2016年11月29日

评估人员：汤宏敏、陈燕 李兴南

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表4-6
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		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
	房屋建筑物类合计	107,288,884.50	100,719,502.62	126,150,400.00	112,189,336.00	18,861,515.50	11,469,833.38	17.58	11.39
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	107,288,884.50	100,719,502.62	126,150,400.00	112,189,336.00	18,861,515.50	11,469,833.38	17.58	11.39
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	12,303,626.86	9,006,514.61	10,414,500.00	5,515,322.00	-1,889,126.86	-3,491,192.61	-15.35	-38.76
4-6-4	固定资产—机器设备	9,971,768.07	8,175,813.73	8,463,400.00	4,865,870.00	-1,508,368.07	-3,309,943.73	-15.13	-40.48
4-6-5	固定资产—车辆	1,705,202.20	478,212.88	1,454,000.00	454,739.00	-251,202.20	-23,473.88	-14.73	-4.91
4-6-6	固定资产—电子设备	626,656.59	352,488.00	497,100.00	194,713.00	-129,556.59	-157,775.00	-20.67	-44.76
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	119,592,511.36	109,726,017.23	136,564,900.00	117,704,658.00	16,972,388.64	7,978,640.77	14.19	7.27
	减：固定资产减值准备								
4-6	固定资产净额	119,592,511.36	109,726,017.23	136,564,900.00	117,704,658.00	16,972,388.64	7,978,640.77	14.19	7.27

资产占有单位填表人：徐洁
填表日期：2016年11月29日

评估人员：李兴南

固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表4-6-4
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率 %	净值	
1	锅炉改造天然气锅炉工程 (2吨蒸汽锅炉)			套	1	2012-03	2012-03	75,000.00	41,656.25	64,000.00	67	42,880.00	2.94
2	豆浆机改造			套	1	2012-05	2012-05	15,044.00	8,598.67	13,000.00	55	7,150.00	-16.85
3	电梯 (32# 6# 4#)		上海永德食品公司	台	3	2014-12	2014-12	577,791.25	475,040.69			-	在房产中评估
4	冷冻设备 (1-3号及板豆腐预冷间)			套	4	2009-02	2009-02	1,047,524.30	861,239.52	890,000.00	23	204,700.00	-76.23
5	机械设备			套	1	2011-05	2011-05	12,961.00	10,656.06	12,000.00	45	5,400.00	-49.32
6	通风机			套	1	2009-11	2009-11	996,224.97	819,062.93	797,000.00	30	239,100.00	-70.81
7	厂内下豆系统工程			套	1	2014-12	2014-12	15,000.00	12,332.50	13,000.00	82	10,660.00	-13.56
8	豪华型折盘门排	6米长*1.5米高		套	1	2015-09	2015-09	15,600.00	13,960.70	15,000.00	89	13,350.00	-4.37
9	磨浆机		上海旺欣设备公司	台	1	2009-10	2009-10	44,444.44		40,000.00	70	28,000.00	估置
10	水豆腐流水线、煮浆锅		上海旺欣设备公司	台	1	2009-10	2009-10	68,085.48		63,000.00	70	44,100.00	估置
11	白分离磨浆设备		上海裕美食品机械厂	台	1	2009-10	2009-10	90,309.40		82,000.00	70	57,400.00	估置
12	双螺杆杆水冷冷机组	ACS-350PH	深圳科冷	套	2	2009-03	2009-03	529,914.52		544,800.00	70	381,360.00	估置
13	锅炉设备及安装工程款	WDS-1.5-Y-Q	何雷	台	1	2008-08	2008-08	547,909.03		589,900.00	20	117,980.00	估置
14	浸泡设备沥水筛、去杂槽		上海裕美食品机械厂	台	1	2009-10	2009-10	27,461.54		25,000.00	70	17,500.00	估置
15	黄豆浸泡箱、清洗槽等		上海旺欣设备公司	套	1	2009-10	2009-10	62,640.00		60,000.00	30	18,000.00	估置
16	百果及香干设备			套	1	2009-10	2009-10	222,119.20		200,000.00	70	140,000.00	估置
17	油豆腐、素鸡箱			套	1	2009-10	2009-10	34,096.00		30,500.00	70	21,350.00	估置
18	豆制品设备—连续式煮浆制浆系统		北京鑫飞	套	1	2009-10	2009-10	1,023,672.58		930,000.00	70	651,000.00	估置
19	老豆腐自动生产设备		北京鑫飞	套	1	2009-10	2009-10	1,040,954.37		940,000.00	70	658,000.00	估置
20	豆干坯自动生产设备		北京鑫飞	套	1	2009-10	2009-10	643,485.15		585,000.00	70	409,500.00	估置
21	内脂豆腐自动配料生产设备		北京鑫飞	套	1	2009-10	2009-10	252,571.66		228,000.00	70	159,600.00	估置
22	追加设备 (生豆腐3套、熟豆腐储存平衡罐2套等)		北京鑫飞	台	1	2009-10	2009-10	78,926.50		71,000.00	70	49,700.00	估置
23	豆制品设备—豆腐生产线配件		北京鑫飞	台	1	2009-10	2009-10	5,299.15		4,800.00	70	3,360.00	估置
24	豆奶生产设备		上海永德食品公司	套	1	2009-10	2009-10	567,239.32		511,000.00	70	357,700.00	估置
25	追加水磨豆腐设备		上海永德食品公司	套	1	2009-10	2009-10	181,867.25		164,000.00	70	114,800.00	估置
26	管道		上海永德食品公司	套	1	2009-10	2009-10	447,035.43		410,000.00	70	287,000.00	估置
27	管道安装阀门及配件		深圳市华通机电有限公司	套	1	2009-10	2009-10	14,868.38	5,933,266.41	13,500.00	70	9,450.00	估置
28	回程泵		广州市新明兴机械有限公司	台	2	2009-10	2009-10	10,769.23		10,000.00	70	7,000.00	估置
29	蒸汽管道安装		上海永德食品公司	套	1	2009-10	2009-10	95,281.89		86,000.00	70	60,200.00	估置
30	全自动灌装机		爱克林 (天津) 有限公司	套	1	2009-10	2009-10	692,592.28		635,000.00	70	444,500.00	估置
31	普通豆浆灌装机		合肥市春晖机械制造有限公司	台	1	2009-10	2009-10	17,961.88		16,500.00	70	11,550.00	估置
32	空气压缩机		合肥市春晖机械制造有限公司	台	1	2009-10	2009-10	118,368.04		107,000.00	70	74,900.00	估置
33	豆浆包装机		合肥市春晖机械制造有限公司	台	1	2009-10	2009-10	35,923.76		32,000.00	70	22,400.00	估置
34	离心泵 (内脂豆腐4个、灌装豆浆2个)		深圳市华通机电有限公司	台	1	2009-10	2009-10	16,153.85		15,000.00	70	10,500.00	估置
35	厂内常温水系统闭式冷却塔		无锡德典冷却设备有限公司	台	1	2009-10	2009-10	103,948.72		94,000.00	70	65,800.00	估置
36	生浆制浆系统熟浆箱		上海裕美食品机械厂	台	1	2009-10	2009-10	12,820.51		11,000.00	70	7,700.00	估置
37	大豆上豆系统		上海富正康机械制造有限公司	台	1	2009-10	2009-10	61,880.35		57,000.00	70	39,900.00	估置
38	实验室工作台等设备		深圳市利源源公司	台	1	2009-10	2009-10	43,589.74		39,500.00	70	27,650.00	估置
39	冰水系统增加工程板		科冷	台	1	2009-10	2009-10	38,800.00		35,000.00	70	24,500.00	估置
40	不锈钢工作台、层架、桶			台	1	2009-10	2009-10	25,900.00		23,300.00	70	16,310.00	估置
41	上豆系统排污泵		上海博亚泵业	台	1	2009-10	2009-10	1,794.87		1,700.00	70	1,190.00	估置
42	永兴钻石空气幕 (排风的)	PM-1.25-09SR		台	1	2009-10	2009-10	2,350.43		2,200.00	70	1,540.00	估置

固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表4-6-4
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率 %	净值	
43	电脑机		金象	台	1	2009-10	2009-10	1,850.00		1,700.00	70	1,190.00	闲置
44	基础设备搬运费			项	1	2009-10	2009-10	13,867.50				-	费用
45	设备搬迁费			项	1	2009-10	2009-10	39,850.00				-	费用
合 计								9,971,768.07	8,175,813.73	8,463,400.00		4,865,870.00	-40.48

资产占有单位填表人：徐洁
填表日期：2016年11月29日

评估人员：李兴博

固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

表4-6-6
金额单位：人民币元

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

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	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	成新率 %	净值	
1	326	电子秤	SM-100P/15KG	日本寺冈	台	5	2010-02	2010-02	11,538.46	346.15	10,000.00	16	1,600.00	362.23
2	327	半自动打码机			台	1	2010-03	2010-03	2,850.00	85.50	2,000.00	18	360.00	321.05
3	329	格力空调	KF-26GW凉之夏	格力	台	1	2010-05	2010-05	1,699.00	50.97	1,300.00	10	130.00	155.05
4	330	日本寺冈牌电子条码秤	SM-90PCS/15KG	日本寺冈	台	1	2010-05	2010-05	2,735.04	82.05	2,000.00	20	400.00	387.51
5	331	日本寺冈牌电子条码秤	SM-90PCS/15KG	日本寺冈	台	1	2010-05	2010-05	2,735.04	2,735.04	2,000.00	20	400.00	-85.37
6	332	日本寺冈90PCS电子秤	SM-90PCS/15KG	日本寺冈	台	1	2010-05	2010-05	2,735.04	82.05	2,000.00	20	400.00	387.51
7	333	日本寺冈90PCS电子秤	SM-90PCS/15KG	日本寺冈	台	1	2010-05	2010-05	2,735.04	82.05	2,000.00	20	400.00	387.51
8	334	电脑	DE500	清华同方	台	1	2010-05	2010-05	2,444.44	73.33	2,000.00	10	200.00	172.74
9	335	3P柜式美的空调机	KF-72LW/Y-X	美的	台	1	2010-06	2010-06	4,000.00	120.00	2,900.00	10	290.00	141.67
10	336	监控显示器			台	1	2010-07	2010-07	1,100.00	33.00	500.00	10	50.00	51.52
11	337	格力空调	KF-25GW/26356B1-N	格力	台	1	2010-07	2010-07	1,800.00	54.00	1,500.00	10	150.00	177.78
12	378	油泵	ET		台	1	2010-07	2010-07	2,500.00	75.00	2,300.00	10	230.00	206.67
13	379	日本寺冈牌电子秤	SM-90PCS/15KG	日本寺冈	台	1	2010-07	2010-07	2,948.72	88.46	2,000.00	22	440.00	397.40
14	380	卫生泵	3KW、380V		台	1	2010-08	2010-08	3,800.00	114.00	3,500.00	38	1,330.00	1,066.67
15	381	戴尔电脑	11ZR-128B	戴尔	台	1	2010-10	2010-10	4,948.30	148.45	2,400.00	10	240.00	61.67
16	701	净化工作台			台	1	2010-11	2010-11	2,400.00	980.00	2,000.00	10	200.00	-79.59
17	702	天翔冷柜	SCB-2000RB	天翔	台	1	2010-11	2010-11	5,811.97	2,373.44	5,400.00	10	540.00	-77.25
18	711	天翔冷柜	SCB2000RB	天翔	台	1	2011-02	2011-02	5,811.97	2,518.73	5,000.00	10	500.00	-80.15
19	712	天翔冷柜	SCB2000RB	天翔	台	1	2011-02	2011-02	5,811.97	2,518.73	5,000.00	10	500.00	-80.15
20	713	天翔冷柜	SCB2000+H	天翔	台	1	2011-02	2011-02	5,711.97	2,475.17	5,000.00	10	500.00	-79.80
21	714	天翔冷柜	SCB2000-RB	天翔	台	1	2011-03	2011-03	5,811.97	2,567.16	5,000.00	10	500.00	-80.52
22	715	三星打印机	4623	三星	台	1	2011-04	2011-04	1,950.00	58.50	1,400.00	10	140.00	139.32
23	716	天翔冷柜	SCB-2000RB	天翔	台	1	2011-05	2011-05	6,800.00	204.00	5,000.00	10	500.00	145.10
24	717	打印机			台	1	2011-05	2011-05	1,780.00	53.40	1,400.00	10	140.00	162.17
25	718	天翔冷柜	SCB-1800RB	天翔	台	1	2011-07	2011-07	7,260.00	217.80	5,500.00	12	660.00	203.03
26	719	天翔冷柜	BD/BC-738	天翔	台	1	2011-08	2011-08	2,888.89	86.67	2,300.00	35	805.00	828.81
27	721	电子条码秤	SM-80PCS/15KG	日本寺冈	台	1	2011-10	2011-10	2,393.16	71.79	2,000.00	38	760.00	958.64
28	722	寺冈电子秤	SM-80PCS/15KG	日本寺冈	台	1	2011-12	2011-12	2,393.16	149.14	2,000.00	40	800.00	436.41
29	723	冷柜	SCB-2500RB		台	1	2012-01	2012-01	7,008.55	3,779.50	5,000.00	21	1,050.00	-72.22
30	727	冷柜	SCB-2000RB	天翔	台	1	2012-05	2012-05	6,153.85	886.71	5,000.00	26	1,300.00	46.61
31	725	飞鸟点钞机		飞鸟	台	1	2012-05	2012-05	1,200.00	171.80	1,000.00	26	260.00	51.34
32	728	电子秤			台	7	2012-07	2012-07	2,780.00	488.06	2,100.00	47	987.00	102.23
33	729	餐桌餐椅			套	10	2012-07	2012-07	3,666.67	643.39	-	-	-	-100.00
34	10001	办公家具			套	1	2012-08	2012-08	16,702.00	3,201.00	14,000.00	31	4,340.00	35.58
35	10002	空调			台	8	2012-08	2012-08	19,547.00	3,746.50	15,600.00	31	4,836.00	29.08
36	10003	传真打印一体机			台	1	2012-08	2012-08	1,200.00	230.00	900.00	31	279.00	21.30
37	10005	佳能打印机		佳能	台	1	2012-08	2012-08	498.00	95.50	400.00	31	124.00	29.84
38	10006	电脑			台	2	2012-08	2012-08	4,794.96	918.96	3,300.00	17	561.00	-38.95
39	10007	电鼓2台、打印机1台			套	3	2012-08	2012-08	5,196.57	996.07	3,600.00	17	612.00	-38.56

固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表4-6-6
金额单位：人民币元

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	启用 日期	账面价值		评估价值		增值率 %	增值	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
40	10008	海尔冰箱	BCD-155	海尔	台	1	2012-08	2012-08	1,699.00	1,699.00	1,500.00	31	-72.63	465.00	
41	731	电子秤	爱华SM-80	日本寺冈	台	1	2012-12	2012-12	2,700.00	692.10	2,200.00	52	65.29	1,144.00	
42	10009	污水泵	3KW		台	1	2013-07	2013-07	2,499.00	923.40	2,300.00	68	69.37	1,564.00	
43	10010	联网报警器设备			台	1	2013-10	2013-10	5,500.00	2,298.88	4,500.00	50	-2.13	2,250.00	
44	734	蒸汽流量计			台	1	2014-12	2014-12	15,480.00	12,642.00	15,000.00	77	-8.64	11,550.00	
45	739	格力空调		格力	台	1	2014-12	2014-12	2,500.00	1,583.26	2,400.00	69	4.59	1,656.00	
46	742	办公家具			台	1	2014-12	2014-12	23,128.00	14,647.66	20,000.00	69	-5.79	13,800.00	
47	743	监控系统83#			台	1	2014-12	2009-11	193,826.43	124,888.77	145,500.00	10	-88.35	14,550.00	
48	746	自制油豆腐摊凉车			台	1	2014-12	2014-12	38,804.49	31,690.35	35,000.00	69	-23.79	24,150.00	
49	748	高压灭菌器			台	1	2014-12	2014-12	3,888.89	3,175.87	3,500.00	77	-15.14	2,695.00	
50	749	分光光度仪			台	1	2014-12	2014-12	2,666.67	2,177.83	2,400.00	77	-15.14	1,848.00	
51	750	水分快速测定仪			台	1	2014-12	2014-12	15,042.74	12,284.82	14,000.00	77	-12.25	10,780.00	
52	751	分析天平			台	1	2014-12	2014-12	6,632.48	5,416.54	6,000.00	77	-14.71	4,620.00	
53	752	电热鼓风干燥箱			台	1	2014-12	2014-12	2,495.73	2,038.13	2,200.00	77	-16.88	1,694.00	
54	753	生物培养箱			台	1	2014-12	2014-12	4,905.98	4,006.62	4,500.00	77	-11.60	3,542.00	
55	754	自动凯氏定氮仪配件			台	1	2014-12	2014-12	20,341.88	16,612.44	18,000.00	77	-16.57	13,860.00	
56	755	数显恒磁磁力棒			台	1	2014-12	2014-12	367.52	300.20	300.00	77	-23.05	231.00	
57	756	粉碎机			台	1	2014-12	2014-12	470.09	383.85	400.00	77	-19.76	308.00	
58	757	生物显微镜			台	1	2014-12	2014-12	1,692.31	1,382.11	1,500.00	77	-16.43	1,155.00	
59	758	薯条			台	1	2014-12	2014-12	20,330.00	16,602.76	17,000.00	69	-29.35	11,730.00	
60	759	地台板			台	1	2014-12	2014-12	10,256.41	8,376.07	9,000.00	69	-25.86	6,210.00	
61	761	清洗装置用不锈钢桶			台	1	2014-12	2014-12	11,100.00	9,065.00	10,000.00	77	-15.06	7,700.00	
62	763	博士冲雷钻			台	1	2014-12	2014-12	960.00	784.00	900.00	77	-11.61	683.00	
63	764	灭蚊灯			台	1	2014-12	2014-12	1,139.00	930.22	1,000.00	69	-25.82	690.00	
64	765	样筒透吸嘴			台	1	2014-12	2014-12	3,276.00	2,675.40	3,000.00	69	-22.63	2,070.00	
65	766	角钢			台	1	2014-12	2014-12	420.00	343.00	400.00	69	-19.53	276.00	
66	767	锅炉搬运费用			项	1	2014-12	2014-12	21,000.00	13,300.00			-100.00	费用	
67	768	其他			套	1	2014-12	2014-12	4,842.80	3,954.88	4,500.00	69	-21.49	3,105.00	
68	769	电脑主机			台	1	2014-12	2014-12	1,800.00	1,159.80	1,500.00	63	-18.52	945.00	
69	770	打印机	EPSON 735		台	1	2014-12	2014-12	1,890.00	1,217.68	1,600.00	69	-9.34	1,104.00	
70	771	蒸饭柜	美厨牌6盆		台	1	2014-12	2014-12	1,550.00	1,265.76	1,200.00	69	-34.58	828.00	
71	772	电脑			台	1	2014-12	2014-12	1,800.00	1,159.80	1,500.00	63	-18.52	945.00	
72	773	电脑			台	1	2014-12	2014-12	2,750.00	1,771.88	2,200.00	63	-21.78	1,386.00	
73	774	红外监控摄像机			台	3	2014-12	2014-12	900.00	579.90	800.00	69	-4.81	552.00	
74	775	监控主机			台	1	2014-12	2014-12	1,800.00	1,159.80	1,400.00	69	-16.71	966.00	
75	776	打印机主板电源板	HP8808 A3		套	1	2014-12	2014-12	450.00	289.84	400.00	69	-4.78	276.00	
76	777	监控红外摄像机			台	9	2014-12	2014-12	2,340.00	1,507.74	2,300.00	69	5.26	1,587.00	
77	778	19寸显示器（监控用）			台	1	2014-12	2014-12	400.00	257.66	300.00	63	-26.65	189.00	
78	779	监控安防器材			套	1	2014-12	2014-12	17,500.00	14,387.88	17,500.00	69	-16.08	12,075.00	

固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表4-6-6
金额单位：人民币元

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	启用 日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值	
79	780	电脑	Acer 麒麟X4633 1400		台	1	2015-03	2015-03	3,600.00	3,483.60	3,000.00	67	2,010.00	-42.30
80		账务处理差异							-4,230.57	-4,230.57			-	-100.00
									626,656.59	352,488.00	497,100.00		194,713.00	-44.76
			合 计											

评估人员：李兴南

资产占有单位填表人：徐洁
填表日期：2016年11月29日

在建工程—土建工程清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表4-7-1

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	建设工程设计费(3#武汉设计院)	20,000.00	-	-100.00	在房产中评估
2	连续式煮浆制浆系统(北京意飞 67#)	156,410.27	156,410.27	-	
	合 计	176,410.27	156,410.27	-11.34	

资产占有单位填表人：徐洁
填表日期：2016年11月29日

评估人员：李兴南

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司
表5
金额单位：人民币元

编 号	科目名称	账面价值	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	15,868,232.50	15,868,232.50	-	-
5-5	预收款项	166,731.71	166,731.71	-	-
5-6	应付职工薪酬	185,410.61	185,410.61	-	-
5-7	应交税费	380,284.86	380,284.86	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	62,234,830.19	62,234,830.19	-	-
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	78,835,489.87	78,835,489.87	-	-

资产占有单位填表人：徐洁
填表日期：2016年11月29日
评估人员：汤宏敏、陈燕

应付账款清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

表5-4

金额单位：人民币元

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	[018.01.31]驰深公司	2012-09	货款	2,600.00	2,600.00	
2	[018.02.098]低耗品其他	2013-12	购低耗品款	1,077.90	1,077.90	
3	[201.001]应付福荫货款	2016-04	货款	1,734,053.11	1,734,053.11	
4	[201.002]福荫应付益民物料\现金货款	2016-04	货款	-604,862.88	-604,862.88	
5	[202.001]方群货款往来	2016-04	货款	11,388,977.80	11,388,977.80	
6	[202.002]方群其他	2015-11	货款	-75,156.09	-75,156.09	
7	[212]深圳市欢乐送物流有限公司	2012-04	货款	-46.00	-46.00	
8	[214]家瑞炎	2012-04	购大豆款	4,900.00	4,900.00	
9	[216]天韵大豆购销	2013-04	购大豆款	0.40	0.40	
10	[222.001]配送费	2015-11	配送、租车费	2,249,027.00	2,249,027.00	
11	[222.002]租车费	2015-11	配送、租车费	-1,672,847.99	-1,672,847.99	
12	深圳市宝安建筑工程有限公司	2010-08	工程款	2,829,159.25	2,829,159.25	
13	[131]上海舒美食品	2006-11	货款	850.00	850.00	
14	[206]威得利机电设备有限公司	2011-01	货款	10,500.00	10,500.00	
	合 计			15,868,232.50	15,868,232.50	

资产占有单位填表人：徐洁

填表日期：2016年11月29日

评估人员：汤宏敏、陈燕

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表5-10
金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备 注
1	深圳市果菜贸易有限公司	2016-04	往来款	32,775,325.05	32,775,325.05	
2	福荫公司	2016-04	往来款	21,837,748.85	21,837,748.85	
3	深圳市欢乐送物流有限公司	2016-04	借款及利息	6,604,689.66	6,604,689.66	
4	方群货款往来	2016-04	货款	-21.00	-21.00	
5	[020.48]陈楚建	2010年以前	板布押金	1,000.00	1,000.00	
6	[059]大豆（个人）	2014-08	货款	-16,758.00	-16,758.00	
7	[202.001]方群货款往来	2016-04	货款	-69.20	-69.20	
8	[212]深圳市欢乐送物流管理有限公司	2016-04	配送费	-1,250.00	-1,250.00	
9	[219]保安人员费	2016-04	保安费	-9,157.85	-9,157.85	
10	[221]张晓强	2016-04	房租水电等	-30,725.00	-30,725.00	
11	[020.00]06年4月份以前板布押金帐户	2006-04	押金	109,452.00	109,452.00	
12	[020.12]合佳百货	2010年以前	押金	250.00	250.00	
13	[020.125]深圳市快中快农产品有限公司	2012-04	押金	3,000.00	3,000.00	
14	[020.126]平湖海吉星农产品批发市场综合市场17号档(黄宏伟)	2012-05	押金	5,000.00	5,000.00	
15	[020.128]深圳市绿业贸易有限公司	2012-07	押金	3,000.00	3,000.00	
16	[020.130]福田区爱华市场A43号档(黄日贵)	2012-08	押金	3,000.00	3,000.00	
17	[020.131]深圳市绿源餐饮管理有限公司	2012-12	押金	2,000.00	2,000.00	
18	[020.16]布吉翠苑市场	2012-12	押金	3,000.00	3,000.00	
19	[020.18]深圳市大园农列产品有限公司	2010年以前	押金	1,500.00	1,500.00	
20	[020.21]梅林二村市场A16号刘剑	2010年以前	押金	500.00	500.00	
21	[020.24]家友超市	2010年以前	押金	100.00	100.00	
22	[020.35]深圳市思贝特服饰用品有限公司押金	2010年以前	押金	3,000.00	3,000.00	
23	[020.40]皇岗市场12档	2010年以前	押金	300.00	300.00	

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

表5-10

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备 注
24	[020.44]王炳南	2010年以前	押金	700.00	700.00	
25	[020.45]东门市场1193#1194#档口押金	2010年以前	押金	1,000.00	1,000.00	
26	[020.51]深圳新罗园韩国餐厅	2010年以前	押金	1,000.00	1,000.00	
27	[020.56]深圳市柒号食品服务公司（刘石）	2010年以前	押金	1,500.00	1,500.00	
28	[020.61]陈飞霞	2010年以前	押金	1,000.00	1,000.00	
29	[020.63]深圳市田园送菜服务有限公司	2010年以前	押金	3,000.00	3,000.00	
30	[020.68]鼎城天虹熟食（李萍）	2010年以前	押金	1,500.00	1,500.00	
31	[020.78]庄箭发（龙华市场）	2010年以前	押金	2,000.00	2,000.00	
32	[020.89]深圳市南山区南园幼儿园	2010年以前	押金	1,000.00	1,000.00	
33	[020.91]深圳市宝安区民治街海中宝超市	2010年以前	押金	500.00	500.00	
34	[063.099]2011年12月以前承包人押金	2011-12	押金	6,250.00	6,250.00	
35	[097]特蕾新实业有限公司	2010年以前	押金	1,000.00	1,000.00	
36	[187]四季农业发展有限公司	2010年以前	押金	4,000.00	4,000.00	
37	[193]来晓红	2010年以前	押金	2,200.00	2,200.00	
38	[210]深圳市龙岗区明星学校	2011-06	押金	3,000.00	3,000.00	
39	[212]深圳市欢乐送物流管理有限公司	2016-04	配送费	1,250.00	1,250.00	
40	[221]张晓强	2016-04	押金	76,050.00	76,050.00	
41	[223]十一郎食品	2016-04	押金	300.00	300.00	
42	[224]可可加食品	2013-10	租赁押金	59,980.00	59,980.00	
43	[226]深圳市福王食品有限公司	2013-10	押金	36,500.00	36,500.00	
44	[229]梅林宿舍305（陈小苑）	2014-12	押金	3,000.00	3,000.00	
45	[006]宋文祥	2010年以前	押金	2,000.00	2,000.00	
46	[034]王宏宾	2010年以前	押金	682.00	682.00	

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

表5-10

金额单位：人民币元

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备 注
47	[135]黄琼英	2010年以前	押金	3,000.00	3,000.00	
48	[144]何小奇	2010年以前	押金	2,000.00	2,000.00	
49	[250]李正辉	2011-05	押金	10,500.00	10,500.00	
50	[368]郑智国（岁宝红宝店，万象店）	2010-12	押金	5,000.00	5,000.00	
51	[392]天虹沙井店（严戴桂）	2016-04	押金	3,500.00	3,500.00	
52	[393]孔祥芬	2016-04	押金	3,500.00	3,500.00	
53	[396]翠苑市场8号档（刘庆松）	2016-04	押金	1,139.00	1,139.00	
54	[398]天虹龙华店（严戴桂）	2016-04	押金	3,500.00	3,500.00	
55	[400]龙新天虹（严富林）	2016-04	押金	2,535.58	2,535.58	
56	严富林（深南天虹）	2016-04	押金	3,500.00	3,500.00	
57	[009]财务部	2014-09	未领工资	132.40	132.40	
58	[014]食堂	2016-04	伙食费等	97,150.81	97,150.81	
59	[363]梅林四村12栋305	2016-04	押金	500.00	500.00	
60	借款利息	2016-04	利息	-1,234.67	-1,234.67	
61	供电局	2016-04	计提电费	298,464.75	298,464.75	
62	水务局	2016-04	计提水费	-14,000.00	-14,000.00	
63	商场费用	2012-07	商场费用	3,244.58	3,244.58	
64	广州东莞	2014-03	计提运费	-4,939.69	-4,939.69	
65	东方佳源	2011-06	赔偿款	45,000.00	45,000.00	
66	汽车加油费	2012-12	汽车加油费	0.12	0.12	
67	下派人员工资	2016-04	下派人员工资	190,835.50	190,835.50	
68	中国电信	2015-06	电信费	1,830.73	1,830.73	
69	燃气公司	2016-04	燃气费	-0.03	-0.03	

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司

表5-10
金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备 注
70	[908]办公一楼（千里香）	2015-07	房租水电等	8,330.31	8,330.31	
71	[384]梁成学	2013-05	备用金	0.03	0.03	
72	[909]梅林四村12栋306房	2016-10	房租水电等	67,044.26	67,044.26	
合 计				62,234,830.19	62,234,830.19	

资产占有单位填表人：徐洁
填表日期：2016年11月29日

评估人员：汤宏敏、陈燕

非流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2016年10月31日

资产占有方：深圳益民食品联合有限公司
表6
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	-	-	-	-
6-2	应付债券	-	-	-	-
6-3	长期应付款	-	-	-	-
6-4	专项应付款	13,000,000.00	-	-13,000,000.00	-100.00
6-5	预计负债	-	-	-	-
6-6	递延所得税负债	-	-	-	-
6-7	其他非流动负债	2,638,759.79	-	-2,638,759.79	-100.00
6	非流动负债合计	15,638,759.79	-	-15,638,759.79	-100.00

资产占有单位填表人：徐洁
填表日期：2016年11月29日

评估人员：汤宏敏、陈燕

深圳市果菜贸易有限公司

拟进行股权转让所涉及的

深圳市益民食品联合有限公司

股东全部权益价值

评估说明

鹏信资评报字[2017]第 S012 号

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

评估报告日：2017 年 2 月 28 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

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

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com

评估说明目录

第一章	评估说明使用范围声明.....	1
第二章	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	1
第一节	委托方与被评估企业概况.....	2
一、	委托方概况.....	2
二、	被评估企业概况.....	2
三、	委托方和被评估企业的关系.....	4
第二节	关于经济行为的说明.....	4
第三节	关于评估范围使用的说明.....	4
第四节	关于评估基准日的说明.....	4
第五节	可能影响评估工作的重大事项说明.....	4
第六节	资产及负债清查情况和结果说明.....	5
第七节	资料清单.....	5
第三章	资产评估说明.....	1
第一节	资产评估说明有关释义.....	1
第二节	评估对象与评估范围说明.....	2
一、	评估对象与评估范围内容.....	2
二、	实物资产分布情况及特点.....	2
三、	企业申报的账面记录的无形资产情况.....	4
四、	企业申报的表外资产的类型和数量.....	4
五、	引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况.....	4
第三节	资产核实总体情况说明.....	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程.....	5
二、	影响资产核实的事项及处理方法.....	6
三、	核实结论.....	6
第四节	资产基础法评估技术说明.....	7
一、	流动资产评估技术说明.....	7
二、	其他无形资产评估说明.....	8
三、	递延所得税资产评估说明.....	8
四、	流动负债评估说明.....	8
五、	非流动负债评估说明.....	9
六、	各类设备评估说明.....	10
七、	房屋建筑物评估说明.....	17
八、	土地使用权评估说明.....	27
九、	在建工程评估说明.....	29
十、	资产基础法评估结果.....	29
第五节	评估结论.....	31

第一章 评估说明使用范围声明

一、根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号、2008年11月28日中国资产评估协会发布；中评协[2011]230号、2011年12月30日中国资产评估协会修订），本公司编制《评估说明使用范围声明》和《资产评估说明》，委托方和被评估企业（或者产权持有单位）共同编写了《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。本公司将这三部分内容以章节的形式汇编成《评估说明》（以下简称“本说明”），即第一章《评估说明使用范围声明》（由本公司编制），第二章《企业关于进行资产评估有关事项的说明》（委托方和被评估企业或者产权持有单位共同编写），第三章《资产评估说明》（由本公司编制）。

二、本说明仅向企业国有资产监督管理机构或评估目的所对应的经济行为所涉及的国家有关监管机构或部门（以下统称“国家有关监管机构”）提供，并且仅限于国家有关监管机构使用。因此，委托方应当按照国家有关监管机构的要求及时向国家有关监管机构报送本说明。

三、除前款和法律法规另有特别规定外，本说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

（本页以下无正文）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一七年二月二十八日



第二章企业关于进行资产评估有关事项的说明

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 深圳市果菜贸易有限公司的委托，就深圳市果菜贸易有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的 深圳市益民食品联合有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

根据企业国有资产评估有关法律法规和《企业国有资产评估报告指南》，委托方和被评估企业（或者产权持有单位）共同编写了本说明的第二章即《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，因此，本章以下内容为委托方和被评估企业（或者产权持有单位）共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之影印件（原件由委托方直接向国家有关监管机构报送）。

第一节 委托方与被评估企业概况

一、委托方概况

委托方名称：深圳市果菜贸易有限公司（以下简称「果菜贸易」）

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 123 号百货广场大厦西座九楼

法定代表人：余更荣

注册资本：13,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 1982 年 8 月 20 日至 2032 年 6 月 10 日

经营范围：一般经营项目：新鲜蔬菜、干鲜果品、副食品、肉类、禽产品、水产品、干货、冻品、针纺织品、百货、电子产品、家用电器、日用杂品、工艺美术品、珍珠、建筑材料、金属材料、陶瓷制品、饲料、饲料添加剂、化工产品（不含危险化学品）、植物生长调节剂的销售；蔬菜、花卉种子或种苗的批发、零售；化肥、农药、农膜（只限果菜生产用）的零售；农机设备、干冷仓库的租赁；兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；自有物业租赁；信息咨询（不含金融、保险、证券和银行业务及其他限制项目）；农产品种植、养殖的技术开发及其相关的技术服务；昆虫诱捕器及诱芯的销售；病虫害防治；国内贸易、从事货物及技术的进出口业务；佣金代理（拍卖除外）；摄影服务；仓储服务（不含危险化学品）；包装服务；设计、制作代理、发布广告；会议及展览服务；计算机网络技术开发；软件开发；软件设计；技术转让、技术咨询服务。许可经营项目：预包装食品批发（仅限分公司经营、执照另行申办）；豆类、油料、薯类、蔬菜、食用菌、园艺作物、花卉、中药材、水果的种植（仅限分公司经营、执照另行申办）；批发、零售粮油制品、休闲食品、保健食品、奶制品、茶叶、饮料、调味剂、酒类产品。

二、被评估企业概况

（一）被评估企业简明工商信息

被评估企业名称：深圳市益民食品联合有限公司（以下简称「益民食品」）

注册地址：深圳市龙岗区南湾街道丹竹头工业区盛宝路 12 号

法定代表人：林春红

注册资本：5,000 万元人民币

经济性质：有限责任公司

经营期限：自 1992 年 7 月 3 日起至 2042 年 7 月 3 日止

经营范围：一般经营项目：兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务（法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）；自由物业租赁；国内贸易。许可经营项目：生产、加工豆制品，豆奶及果菜汁饮料，副食品，烧腊制品；普通货运、货物专用运输（冷藏保鲜）。

「益民食品」于 1992 年 7 月 3 日在深圳市市场监督管理局进行工商登记。注册号：440301102993393。

（二）股东情况

评估基准日「益民食品」的各股东出资及持股比例如下：

投资方名称	出资额	占股比例
深圳市果菜贸易公司	1,800.00 万元	36.00%
深圳市深港通果菜运输有限公司	200.00 万元	4.00%
深圳市福荫食品集团有限公司	3,000.00 万元	60.00%
合计	5,000.00 万元	100.00%

（三）企业历史财务资料

「益民食品」评估基准日及前两年的简要资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2016-10-31	2015-12-31	2014-12-31
流动资产	511.06	2,797.05	2,921.40
非流动资产	11,554.36	9,646.89	9,749.44
其中：固定资产	10,972.60	5,477.22	5,567.48
在建工程	17.64	3,596.13	3,596.13
无形资产	544.57	555.58	567.87
递延所得税资产	19.55	17.96	17.96
资产合计	12,065.43	12,443.94	12,670.84
流动负债	7,883.55	8,449.09	8,270.92
非流动负债	1,563.88	1,569.22	1,575.63
负债合计	9,447.42	10,018.31	9,846.55
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
股东权益合计	2,618.00	2,425.63	2,824.29

「益民食品」评估基准日及前两年的损益表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2016 年 10 月	2015 年	2014 年
一、业务收入	735.32	1,082.12	850.80
营业成本	404.04	545.14	649.57
营业税金及附加	54.73	-	0.05
销售费用	201.80	133.15	105.29
管理费用	655.17	449.80	140.86
财务费用	25.08	289.39	289.42
资产减值损失	47.78	22.64	16.10
二、营业利润	-653.28	-357.99	-350.49
营业外收入	862.13	7.50	16.37
营业外支出	18.07	41.57	1.20

项目/年度	2016年10月	2015年	2014年
三、利润总额	190.79	-392.06	-335.31
所得税费用	-1.58		
四、净利润	192.37	-392.06	-335.31

(四) 企业主营业务情况

「益民食品」为食品加工业，主要从事豆制品的生产、流通。目前公司主要从事加工豆制品等生产经营活动。

三、委托方和被评估企业的关系

「果菜贸易」是深圳市农产品股份有限公司下属的全资子公司，深圳市益民食品联合有限公司是「果菜贸易」之参股公司。

第二节 关于经济行为的说明

本次评估系对「益民食品」于2016年10月31日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「果菜贸易」拟进行股权转让时了解其市场价值之参考。

第三节 关于评估范围使用的说明

本次评估对象为：「益民食品」的股东全部权益价值。

评估范围为「益民食品」于评估基准日的全部资产及相关负债。「益民食品」申报评估的账面资产总额账面值为12,065.43万元，负债总额账面值9,447.42万元，净资产账面值2,618.00万元。「益民食品」具体资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	5,110,645.58	流动负债	78,835,489.87
非流动资产	115,543,637.35	非流动负债	15,638,759.79
其中：固定资产	109,726,017.23	负债总计	94,474,249.66
在建工程	176,410.27		
无形资产	5,445,745.59		
递延所得税资产	195,464.26	净 资 产	26,180,033.27
资产总计	120,654,282.93		

注：上述会计报表业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计

第四节 关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为2016年10月31日。

第五节 可能影响评估工作的重大事项说明

1、「益民食品」除已向评估机构声明的事项外没有其他影响生产活动和财务状况的重大合同事项。

- 2、「益民食品」无抵押、质押、担保和诉讼事项。
- 3、「益民食品」不存在对评估结果产生重大影响的其他事项。

第六节 资产及负债清查情况和结果说明

「益民食品」为配合此次资产评估，于2016年12月2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「益民食品」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

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

第七节 资料清单

「益民食品」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、「益民食品」的营业执照及简介，公司章程等法律性文件。
- 3、「益民食品」的会计报表、审计报告。
- 4、与本次资产评估范围相关的《不动产权证书》、购置合同、付款凭证等产权证明文件。
- 5、「益民食品」出具的承诺函及声明书。
- 6、其他与资产评估相关的资料。

(以下无正文)

(本页无正文)

委托方：深圳市果菜贸易有限公司

负责人：



日期：

2017.2.27

(本页无正文)

被评估企业：深圳市益民食品联合有限公司



负责人：



日期：

27/02/2017

第三章 资产评估说明

本章由执行本评估项目的签字资产评估师编写。

第一节 资产评估说明有关释义

以下释义仅针对本章即《资产评估说明》有关词条之简称或说明或解释。

委托方、「果菜贸易」	指：	深圳市果菜贸易有限公司
被评估企业、「益民食品」	指：	深圳市益民食品联合有限公司。
评估对象	指：	「益民食品」的股东全部权益
评估基准日	指：	2016 年 10 月 31 日。
中评协	指：	中国资产评估协会。
评估人员、我们	指：	执行本次评估业务的资产评估师及相关工作人员统称。
本公司	指：	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。
万元、元	指：	人民币万元、人民币元（特别注明除外）。

第二节 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「益民食品」的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为「益民食品」于评估基准日的全部资产及相关负债。「益民食品」申报评估的账面资产总额账面值为 12,065.43 万元，负债总额账面值 9,447.42 万元，净资产账面值 2,618.00 万元。「益民食品」具体资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	5,110,645.58	流动负债	78,835,489.87
非流动资产	115,543,637.35	非流动负债	15,638,759.79
其中：固定资产	109,726,017.23	负债总计	94,474,249.66
在建工程	176,410.27		
无形资产	5,445,745.59		
递延所得税资产	195,464.26	净 资 产	26,180,033.27
资产总计	120,654,282.93		

1、上述资产与负债数据摘自信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的 XYZH/2016SZA40786 号《审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

2、委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、实物资产分布情况及特点

截至评估基准日，「益民食品」主要资产为房地产和设备类资产。

1、房屋建筑物

「益民食品」申报评估的房地产按房屋用途可分为生产性工业房地产和福利性安居房两类。其中：

工业房地产位于深圳市龙岗区南湾办事处丹竹头工业区盛宝路和丹白路西北侧，占地面积 10,007.58M²，地上建筑面积约 18,800M²，系「益民食品」于 2007 年至 2009 年期间自建取得。包括生产厂房两栋、宿舍一栋、锅炉房及水泵房、污水处理站、消防水池和生产水池以及室外道路及绿化、围墙与大门等配套设施。该等建筑物于 2007 年 10 月 28 日开工，与 2010 年 9 月投入试生产。其中：生产厂房 A：建筑面积 7,493 M²，5 层框架结构，桩基础；生产厂房 B：建筑面积 8,921M²，其中地上 5 层（建筑面积 7,360M²），地下 1 层（建筑面积 1,561M²），框架结构，桩基础；宿舍楼建筑面积 3,688M²，6 层框架结构，桩基础；锅炉房为单层框架结构，建筑面积 190.9M²，地下设置水泵房，建筑面积 148.5M²；污水处理房框架及钢结构，地上建筑面积 73M²，地下污水处理池 238M²；消防水池及生产水池面积 334M²。

建筑装饰标准为：厂房外墙面砖、内墙乳胶漆或瓷片；楼地面花岗岩（生产区）或地砖（楼梯间），铝合金窗，天棚乳胶漆（公共）、彩钢板（走廊）或瓷片（生产区顶棚防酸雾）；设烟感、温感和自动喷淋装置，集中通风、配设4部3吨电梯（A厂房3部，B厂房1部）。其中厂房A内部以铝合金隔断分割为若干生产区域。宿舍楼外墙面砖、内墙及天棚乳胶漆，铝合金窗，楼地面铺设地砖，洗手间设陶瓷卫生洁具及洗手盆；锅炉房、污水处理房外墙面砖、内墙及天棚刷白、水泥砂浆地面，铝合金窗。

现场勘察时，生产厂房A除层1层、3层和5层部分出租外，大部分未投入生产；生产厂房B目前空置。宿舍楼少量自用，大部分空置。

福利性安居房共5套住宅，分别位于深圳市福田区梅林二村（两套）和梅林四村（三套），系「益民食品」于1992年12月向深圳市住宅局购买取得的非市场商品房，建筑面积合计407.35M²。

梅林二村地处福田区梅华路，由深圳市住宅局开发，深圳市莲花物业管理有限公司提供物业服务。小区占地面积69,000M²，共17栋多层住宅，多为6层板式框架结构，外墙马赛克及涂料，内墙及天棚乳胶漆，铝合金窗。总户数560户，容积率0.8，绿化率35%，设置地面停车位150个，于1996年办理入伙手续。

梅林四村位于福田区梅林路与中康路交汇处，南临莲花北住宅区，北接中康公园和梅龙山，西近梅林水库和市政府大型住宅梅林一村。该小区由深圳市莲花地产公司开发，由深圳市莲花物业管理有限公司提供物业服务。小区占地面积42,730 M²，容积率2.6，由15栋多层住宅组成，多为8层板式框架结构，外墙马赛克及涂料，内墙及天棚乳胶漆，铝合金窗。小区共2800户，绿化率约10%，设置地面停车位400个，于1997年1月竣工。

现场勘察时，上述房屋建筑物的使用情况未见异常。

2、土地使用权

「益民食品」申报的土地使用权位于深圳市龙岗区南湾办事处丹竹头工业区盛宝路和丹北路西北侧，占地面积10,007.58M²。截至评估基准日，该宗地土地开发程度已达到“五通一平”，地面地上建筑面积约18,800M²，系「益民食品」于2007年至2009年期间自建取得，用于「益民食品」生产基地。包括生产厂房两栋、宿舍一栋、锅炉房及水泵房、污水处理站、消防水池和生产水池以及室外道路及绿化、围墙与大门等配套设施。

3、设备类资产

机器设备共45项。包括豆浆设备、冷库设备、双螺杆杆水冷冷水机组、浸泡设备沥水筛、去杂槽、老豆腐自动生产设备、百页及香干设备等豆制品生产设备。设备购置年限集中在2008年~2015年期间。现场勘察时，根据「益民食品」工作人员介绍，其主要生产设备自设备购置、安装调试、试运行后一直处于闲置状态，截止评估基准日已闲置7年。

运输设备共11辆。包括冷藏货车10辆、叉车1辆。车辆购置年限集中在2010年~2014年期间。现场勘察时，车辆使用较频繁，按时年检。

电子设备共80项。包括电脑、空调、打印机、摄像机等办公设备及电子条码秤、高压清洗机分光光度仪、水分快速测定仪等检测仪器等。设备购置年限集中在2009年~2015年期间。现场勘察时，部分设备已超过其同类设备经济使用年限，尚在使用；其余设备日常维护管理较好，使用情况未见异常。

三、企业申报的账面记录的无形资产情况

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

四、企业申报的表外资产的类型和数量

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

五、引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产负债未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

第三节 资产核实总体情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业按照本公司与委托方签订的《资产评估服务约定书》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 2016 年 12 月 2 日至 2016 年 12 月 20 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，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实和抽盘/监盘工作；第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下：

（一）流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。其中：对货币资金，取得银行存款余额调节表，并对银行存款进行函证，在此基础上核实评估基准日的银行存款账面余额。

（二）不动产的核实情况

不动产包括土地使用权（在无形资产科目中核算）、房屋（在固定资产科目中核算）、构筑物（在固定资产科目中核算）。

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

（三）设备核实情况

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

（四）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。

（五）各项负债的核实情况

负债科目为非流动负债，包括应交税费和其他应付款。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。

（六）业务和经营调查

「益民食品」为食品加工工业，主要从事豆制品的生产、流通。目前公司主要从事加工豆制品

品等生产经营活动。

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

- 1、所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
- 2、清查范围仅以被评估企业提供的资产清单为准，未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。
- 3、对有产权证的资产如房地产的面积，本公司均未进行实际丈量。
- 4、对房屋建筑物仅观测其外观，对可能存在的内在结构性变化未进行测定。
- 5、由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、核实结论

通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「益民食品」提供的资产评估申报表基本相一致。

第四节 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

「益民食品」申报评估的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、其它应收款和存货。上述资产于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
货币资金	174,530.79	其他应收款	2,036,642.74
交易性金融资产	-	减：坏账准备	140,856.23
应收票据	-	其他应收账款净额	1,895,786.51
应收账款	1,388,355.67	存货	121,639.86
减：坏账准备	641,000.80	减：存货跌价准备	-
应收账款净额	747,354.87	存货净额	121,639.86
预付账款	-	一年内到期的非流动资产	-
应收利息	-	其他流动资产	2,171,333.55
应收股利	-	流动资产合计	5,110,645.58

（一）货币资金评估说明

货币资金以经核实后的账面值为评估值。其中现金（存放于财务部保险柜）以盘点数为基础来核实评估基准日的现金存量，并以核实值作为评估值。银行存款在核实账面值、银行对账单余额及余额调节表的基础上，以核实值作为评估值。

货币资金账面值 174,530.79 元，评估值 174,530.79 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%

（二）应收类款项评估说明

「益民食品」列报评估的应收类款项包括应收账款和其他应收款。

应收款总额为 1,388,355.67 元，企业计提坏账准备 641,000.80 元，账面净额 747,354.87 元，全部为应收的货款；其他应收款总额为 2,036,642.74 元，企业计提坏账准备 140,856.23 元，账面净额 1,895,786.51 元，主要是质保金、备用金、押金和房租水电费等。

应收类账款的评估，我们根据「益民食品」的有关会计记录进行抽查核实（包括核对有关会计凭证和会计记录）。其中：对应收及其他应收款项分析了其发生时间、发生原因，并对较大金额及账龄较长的项目进行了函证。其账龄分析如下表所示：

账龄	应收账款		其他应收款	
	账面值	占总额的%	账面值	占总额的%
1 年以内	669,285.37	48.21	1,674,476.45	82.22
1 至 2 年	190,705.08	13.74	16,990.70	0.83
2 至 3 年	28,446.59	2.05	29,023.32	1.43
3 年以上	499,918.63	36.01	316,152.27	15.52
合 计	1,388,355.67	100.00	2,036,642.74	100.00

各种应收款在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

应收账款净额账面值 747,354.87 元,评估值 1,388,355.67 元,评估增值 641,000.80 元,增值率 85.77%;

其他应收款净额账面值 1,895,786.51 元,评估值 2,036,642.74 元,评估增值 140,856.23 元,增值率 7.43%。

(三) 存货评估说明

「益民食品」列报评估的存货账面值 121,639.86 元,计提存货跌价准备 0.00 元,存货净额 121,639.86 元,全部在原材料科目核算。

「益民食品」列报评估的原材料包括低值易耗品、原料和包装物。该等存货的账龄较长,已不能使用或无实物存在。「益民食品」对其全额计提存货跌价准备,本次对存货评估为零,计提存货跌价准备评估为零。

存货净额账面值 121,639.86 元,评估值 0.00 元,评估增值-121,639.86 元,增值率 -100.00%。

(四) 其他流动资产

「益民食品」申报的其他流动资产为待抵扣税金,账面价值为 2,171,333.55 元。以核实后账面价值确定评估价值。

(五) 流动资产评估结果

「益民食品」流动资产账面值 5,110,645.58 元,评估值 5,770,862.75 元,评估增值 660,217.17 元,增值率 12.92%。

增减值原因:坏账准备评估为零导致增值。

二、其他无形资产评估说明

「益民食品」其他无形资产账面值为 0.20 元,是公司购买纵横软件的摊销余额。评估人员查核了账面记录,本次评估为零。

三、递延所得税资产评估说明

「益民食品」递延所得税资产系计提应收款项坏账准备所产生所得税差异。由于坏账准备本次评估值为零,因此由此产生的递延所得税差异也评估为零。

四、流动负债评估说明

「益民食品」申报评估的流动负债包括应付账款、预收款项、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列(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)	-

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
应付票据	-	其他应付款	62,234,830.19
应付账款	15,868,232.50	一年内到期的非流动负债	-
预收款项	166,731.71	其他流动负债	-
应付职工薪酬	185,410.61		
应交税费	380,284.86	流动负债合计	78,835,489.87

(一) 应付账款、预收款项和其他应付款评估说明

应付账款主要是应付的货款、配送费等；预收款项主要是预收的货款；其他应付款主要是应付的押金、借款及利息和往来款等。本次评估查阅了应付及其他应付款项的凭证，对重要的项目进行了函证。以核实后的账面值作为评估值。

(二) 应付职工薪酬评估说明

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

(三) 应交税费评估说明

应交税费主要为应交的增值税、企业所得税、房产税、土地使用税、个人所得税和堤围费。应交税费以核实后的账面值作为评估值。

(四) 流动负债评估结果

「益民食品」流动负债账面值 78,835,489.87 元，评估值 78,835,489.87 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

五、非流动负债评估说明

「益民食品」申报评估的非流动负债包括专项应付款和其他非流动负债。上述负债在评估基准日账面值如下表所列（金额单位：人民币元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
长期借款	-	递延所得税负债	-
应付债券	-	其他非流动负债	2,638,759.79
长期应付款	-		
专项应付款	13,000,000.00		
预计负债	-	非流动负债合计	15,638,759.79

(一) 专项应付款评估说明

专项应付款系「益民食品」2008 年 12 月收到用于豆制品新基地前期土地平整的深圳市财政局财政拨款 1300 万元，无需支付评估为零。

(二) 其他非流动负债评估说明

其他非流动负债账面值 2,638,759.79 元，是新基地 50%地价款款的财政补助，无需支付评估为零。

(三) 非流动负债评估结果

「益民食品」非流动负债账面值 15,638,759.79 元，评估值 0.00 元，评估增值 -15,638,759.79 元，增值率-100.00%

六、各类设备评估说明

(一) 资产概况

「益民食品」本次列报评估的设备分为机器设备、运输设备和电子设备，简要情况如下表所示（金额单位人民币元）：

科目名称	账面价值	
	原值	净值
机器设备	9,971,768.07	8,175,813.73
车辆	1,705,202.20	478,212.88
电子设备	626,656.59	352,488.00
合 计	12,303,626.86	9,006,514.61

「益民食品」本次列报评估的机器设备共 45 项。包括豆浆设备、冷库设备、双螺杆杆水冷冷水机组、浸泡设备沥水筛、去杂槽、老豆腐自动生产设备、百页及香干设备等豆制品生产设备。设备购置年限集中在 2008 年~2015 年期间。

「益民食品」本次列报评估的运输设备共 11 辆。包括冷藏货车 10 辆、叉车 1 辆。车辆购置年限集中在 2010 年~2014 年期间。

「益民食品」本次列报评估的电子设备共 80 项。包括电脑、空调、打印机、摄像机等办公设备及电子条码秤、高压清洗机分光光度仪、水分快速测定仪等检测仪器等。设备购置年限集中在 2009 年~2015 年期间。

(二) 现场查勘情况说明

根据「益民食品」提供的资产清查评估明细表，对主要设备逐项进行现场查勘。首先进行设备利用率、设备负荷状况、设备维护保养状态、设备大修理状况、设备故障率、设备工作环境情况的总体调查；然后逐台观察设备的外部成新状况、设备运行的状况及运行纪录；最后会同「益民食品」设备管理技术人员对重要设备进行分部观察、检测、分析和分部成新情况评分。

机器设备现场勘查时，根据「益民食品」工作人员介绍，其主要生产设备自设备购置、安装调试、试运行后一直处于闲置状态，截止评估基准日已闲置 7 年。

运输设备现场勘查时，车辆使用较频繁，按时年检。

电子设备现场勘查时，部分设备已超过其同类设备经济使用年限，尚在使用；其余设备日常维护管理较好，使用情况未见异常。

(三) 评估方法

主要采用成本法评估，其评估计算公式为：

闲置设备评估值 = 重置价值 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

非闲置设备评估值=重置价值×成新率

1、重置价值的确定

重置价值=购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用。

凡能查询到评估基准日市场价格的设备，以市场购置价加上设备运杂费和安装调试费等其他费用来确定设备的重置价值。

凡不能从市场获得现行价格的设备，参考《2016年机电设备评估价格信息》、《2016年中国机电产品报价目录》、《工程建设全国机电设备2016年价格汇编》等有关设备价格目录中的价格，加上设备的运杂费及安装调试费等其他费用来确定其重置价值。

对无法询价的设备，采用类比法对类似设备的价格加以修正，再加上设备运杂费和安装调试费等其他费用来确定其重置价值。

对大型、关键设备，或资金投入较大的设备，重置价值中除考虑设备的运杂费、安装调试费之外，还考虑了合理的购买前的市场调研、管理费用以及资金成本，在计算资金成本时，一般按同期银行贷款利率确定。

运输车辆按有关收费规定：

车辆重置价值=购车价×[1+购置附加费率/(1+增值税率)]+牌照手续费

各项费率的选取参考《资产评估常用数据与参数手册》。

2、实体性贬值的确定

资产的实体性贬值，亦称有形损耗，是指资产由于使用及自然力的作用导致的资产的物理性能的损耗或下降而引起的资产的价值损失。具体如下：

使用引起的实体性贬值：设备在使用过程中，由于零部件受到摩擦、冲击、振动或交变载荷的作用，使得零件或部件产生磨损、疲劳等破坏，其结果是零部件的几何尺寸发生变化，精度降低，疲劳寿命缩短。

自然力引起的实体性贬值：设备在闲置过程中，由于受到自然界中的有害气体、雨水、射线、高温、低温等的侵蚀，也会出现腐蚀、老化、生锈、变质等。

公式为：实体性贬值=重置价值×实体性贬值率

=重置价值×(1-成新率)

3、成新率的确定

通过对设备的现场勘察，考虑各类设备的有效使用年限，以及各类设备实际已使用年限、外观及自然损耗等因素，合理确定各类设备的实体性损耗；同时向有关管理人员调查和查询该等设备的技术状况、维修保养情况，合理确定各类设备的功能性损耗，从而综合确定评估设备的成新率。具体确定成新率时根据不同情况按以下方法计算：

对一般小型通用设备，根据其经济耐用年限，结合现场勘查状况来确定其成新率。

对大型、关键设备通过现场勘察了解其现有技术状态，分部位对设备技术状况打分，同时结合年限法来确定其综合成新率，设观察法的成新率权重为 50%，年限法理论成新率的权重为 50%。

运输车辆的成新率参照 2012 年 8 月 24 日经商务部第 68 次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意，自 2013 年 5 月 1 日起施行的《机动车强制报废标准规定》中的相关规定，从服务年限和行驶里程两方面考虑采用孰低法确定成新率。

4、功能性贬值的确定

资产的功能性贬值是由于技术相对落后造成的贬值。估算功能性贬值时，主要根据资产的效用、生产加工能力、功耗、物耗、能耗水平等功能发面的差异造成的成本增加或效益降低，相应确定功能性贬值额。同时，还要重视技术进步因素，注意替代设备、替代技术、替代产品的影响，以及行业技术装备水平现状和资产更新换代速度。

公式为：功能性贬值 = 重置价值 × 功能性贬值率

5、经济性贬值的确定

经济性贬值是由于外部因素引起的贬值。包括：由于市场竞争加剧，产品需求减少，导致设备开工不足，生产能力相对过剩；原材料、能源等提升，造成生产成本提高，而生产的产品售价没有相应提高；国家有关能源、环境保护等法律、法规使产品生产成本提高或者使设备强制报废，缩短了设备的正常使用寿命。

公式为：功能性贬值 = 重置价值 × 功能性贬值率

注：「益民食品」本次列报评估的设备中，除闲置设备外，其余设备只考虑实体性贬值。

（四）评估示例

1、双螺杆杆水冷冷水机组

例 1:	机器设备评估明细表第 12 项	设备名称：双螺杆水冷冷水机组
	规格型号：AGS-350WDH	生产厂家：深圳市科冷商用设备有限公司
	购置日期：2009 年 3 月	启用日期：2009 年 3 月
	账面原值：529,914.52 元	账面净值：包含在 5,933,266.41 元中

1) 基本状况

AGS-350WDH 双螺杆杆水冷冷水机组为「益民食品」主要冷却设备，设备主要技术参数如下：

额定制冷量： 301000Kcal/h
输入总功率： 82KW
最大运行电流： 192A
电源： 3PH-380V-50HZ
制冷剂： R22
控制方式： 西门子 PLC 控制

2) 重置价值的确定

经查阅《中国机电产品报价目录》和网上询价，并向深圳市科冷商用设备有限公司咨询，目前 AGS-350WDH 双螺杆水冷冷水机组的市场报价为人民币 544,800.00 元（不含增值税）。具体如下表所示：

序号	设备名称	型号及规格	单位	数量	单价	金额
一	制冷设备					
1	螺杆并联冷水机组	AGS-350WDH	台	2	250,000.00	500,000.00
2	冷却塔	STA-80	台	2	12,000.00	24,000.00
3	冷却泵	GD100-19	台	4	7,000.00	28,000.00
4	冷却泵		台	4	3,200.00	12,800.00
5	小计					564,800.00
二	安装材料					
1	冷却水系统控制电箱		个	1	3,000.00	3,000.00
2	冷冻水控制电箱		个	1	3,000.00	3,000.00
3	UPVC 冷却水管	DN100	米	150	30.00	4,500.00
4	冷冻水箱	5T	个	2	9,500.00	19,000.00
5	20#国际无缝钢管	108×3.5	米	150	55.00	8,250.00
6	冷冻水管保温材料		m ³	3	3,300.00	9,900.00
7	管道阀门及配件		套	4	4,200.00	16,800.00
8	设备混凝土基础		m ³	2	1,200.00	2,400.00
9	电气材料		项	1	16,000.00	16,000.00
10	安装附材	五金、油漆等	项	1	6,000.00	6,000.00
11	小计					88,850.00
三	直接费用合计	合计=（一+二）				653,650.00
四	安装及措施费用					0.00
1	安装人工费	（三）×7%	项	1	45,755.50	45,755.50
2	运输费用		项	1	4,000.00	4,000.00
3	吊装及二次搬运费		项	1	4,000.00	4,000.00
4	小计					53,755.50
五	不含税总价	（三）+（四）	项	1	707,405.50	707,405.50
六	税收及管理费	（五）×6%	项	1	42,444.33	42,444.33
七	含税工程总造价	（五）+（六）	项	1	749,849.83	749,849.83
八	优惠成交价	（七）×85%	项	1	637,372.36	637,372.36
九	重置价值（不含增值税）	（八）÷（1+17%）	项	1	取整	544,800.00

3) 实体性贬值率的确定

根据现场勘查及「益民食品」工作人员的介绍，AGS-350WDH 双螺杆杆水冷冷水机组自设备购置、安装调试、试运行后一直处于闲置状态，截止评估基准日已闲置 7 年，设备日常维护保养一般。考虑到设备存放环境的自然力影响因素（如：温度差异、气体侵蚀等）导致的设备老化、生锈、变质等原因，本次评估中 AGS-350WDH 双螺杆水冷冷水机组的实体性贬值率取 15%。

4) 功能性贬值率的确定

AGS-350WDH 双螺杆水冷冷水机组属于通用设备，该类设备技术更新速度一般，其可替代设备的选择较多。考虑到市场上与其功能相近的可替代设备的技术更新、效用、生产加工能力、功耗、物耗、能耗水平等功能发面的差异，本次评估中 AGS-350WDH 双螺杆水冷冷水机组的功能性贬值率取 7%。

5) 经济性贬值率的确定

「益民食品」本次列报评估的机器设备中的闲置设备主要为「益民食品」豆制品生产型设备。豆制品市场竞争加剧，产品市场需求与实际生产能力差异较大，生产能力相对过剩，原材料、能源等提升，造成生产成本提高，而生产的产品售价没有相应提高，导致「益民食品」豆制品生产型设备处于闲置状态。本次评估中 AGS-350WDH 双螺杆水冷冷水机组的经济性贬值率取 8%。

6) 评估值的计算

评估值 = 重置价值 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

= 重置价值 × (1 - 实体性贬值率 - 功能性贬值率 - 经济性贬值率)

= 544,800.00 元 × (1 - 15% - 7% - 8%)

= 381,360.00 元

其他闲置机器设备评估值的计算与该设备相似。

2、冷藏货车

例 2:	车辆评估明细表 1 项;	设备名称: 冷藏货车
	车辆牌号: 粤 B4030H	登记权利人: 「益民食品」
	规格型号: 上元 GDY5048XLCLEI	生产厂家: 重庆五十铃
	购置日期: 2010 年 10 月	启用日期: 2010 年 10 月
	账面原值: 包含在 679,720.88 元中	账面净值: 包含在 185,224.16 元中

1) 基本状况

上元 GDY5048XLCLEI 冷藏货车为「益民食品」的冷藏用车之一，其主要参数为：排量 3.0L；外形尺寸：5870mm × 1900 mm × 2890mm；功率：96Kw；最高车速：105 km/h；排行标准：国三。

2) 重置价值计算

经网上查阅汽车行情上元 GDY5048XLCLEI 冷藏货车目前已停产，其类似车辆 BJ5049XLC 冷藏车目前报价为人民币 140,000.00 元。功能性差异取 5%，则被估车辆的报价为人民币 133,000.00 元。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)	133,000
车辆购置税 (JG2)	11,368
牌照及手续费 (JG3)	500
其他设备及装饰费用 (JG4)	0
重置价值 JG = JG1 + JG2 + JG3 + JG4 =	144,900

3) 成新率的确定:

(1) 理论成新率的确定

该车辆经济使用年限为 10 年,截至评估基准日已使用 6 年;规定行驶里程为 600000Km,目前已行驶 309472Km,按照行驶里程和使用年限法孰低原则:

$$\text{使用年限理论成新率} = [(120 \text{ 个月} - 72 \text{ 个月}) / 120 \text{ 个月}] \times 100\% = 40\%$$

$$\text{行驶里程理论成新率} = [(600000\text{Km} - 309472\text{Km}) / 600000\text{Km}] \times 100\% = 48\%$$

(2) 技术分析法成新率的确定

技术分析法成新率的计算过程如下表所示:

部 位	技术状态	标准分	评估分
发动机	各系统运行基本正常	30	13
底盘	传动系、行驶系、制动系基本正常,变速箱噪音正常	30	11
车身	车厢内陈旧,外观尚好	20	9
电气设备	正常使用	20	6
合 计		100	39

技术分析法成新率取 39%

(3) 综合成新率

$$\text{综合成新率} = 50\% \times 40\% + 50\% \times 39\%$$

$$= 40\% \text{ (取整)}$$

4) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$= 144,900.00 \text{ 元} \times 40\%$$

$$= 57,960.00 \text{ 元}$$

其他运输设备评估值的计算与该设备相似,运输设备的经济使用年限一般取 10 年

3、电子条码秤

例 3:	电子设备评估明细表第 27 项	设备名称: 电子条码秤
	规格型号: SM-80PCS/15KG	生产厂家: 日本寺冈
	购置日期: 2011 年 10 月	启用日期: 2011 年 10 月
	账面原值: 2,393.16 元	账面净值: 71.79 元

1) 重置价值的确定

SM-80PCS/15KG 电子条码秤是「益民食品」主要测量设备之一,主要参数:

称量及分度值: 15-30KG:5~10G

预置键: 40 个

内存容量:	1M
显示分辨率:	1/3000(双量程)
打印纸宽度:	最大 60MM(标签),60MM(收据纸)
打印速度:	80MM/秒,(标签),105MM/秒(收据纸)
标签尺寸:	最 60(宽)*220(长)MM
电源:	220V(50/60HZ)0.15A
操作温度:	-10 度-40 度
外型尺寸:	385*478*485mm

经网上询价, SM-80PCS/15KG 电子条码秤目前市场报价为人民币 2,000.00 元。设备的重置价值为:

重置价值=2,000.00 元

2) 综合成新率的确定

A、年限法成新率

该设备 2011 年 10 月正式启用, 根据「益民食品」填报的《设备评估调查表》和评估人员的现场勘查, 设备运行状态良好, 完全可达到设计的技术指标, 满足检测指标要求。评估人员根据《资产评估常用数据与参数手册》第二版第三章, 听取了技术及管理人员情况介绍和经验判断, 确定该设备的经济寿命年限为 8 年, 该设备至评估基准日已使用 5 个月, 尚可使用 3 年, 则:

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (36 \text{ 个月} / 96 \text{ 个月}) \times 100\% \\ &= 38\% (\text{取整})\end{aligned}$$

3) 评估值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 2,000.00 \text{ 元} \times 38\% \\ &= 760.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

其他电子设备评估值的计算与该设备相似, 电子设备的经济使用年限一般取 5-10 年。

(五) 设备评估结果

「益民食品」各类设备账面净值 9,006,514.61 元, 评估值 5,515,322.00 元, 评估增值 -3,491,192.61 元, 增值率-38.76%。

增减值原因: 「益民食品」主要生产设备自设备购置、安装调试、试运行后一直处于闲置状态, 设备的功能性贬值、经济性贬值和实体性贬值导致设备减值。

七、房屋建筑物评估说明

(一) 资产概况

「益民食品」本次申报评估的房地产按房屋用途可分为生产性工业房地产和福利性安居房两类，账面原值合计 107,288,884.50 元，截至评估基准日账面净值合计 100,719,502.62 元。其中：

工业房地产位于深圳市龙岗区南湾办事处丹竹头工业区盛宝路和丹白路西北侧，占地面积 10,007.58M²，地上建筑面积约 18,800M²，系「益民食品」于 2007 年至 2009 年期间自建取得，用于「益民食品」生产基地。包括生产厂房两栋、宿舍一栋、锅炉房及水泵房、污水处理站、消防水池和生产水池以及室外道路及绿化、围墙与大门等配套设施。

项目位置示意图如下：



福利性安居房共 5 套住宅，分别位于深圳市福田区梅林二村（两套）和梅林四村（三套），系「益民食品」于 1992 年 12 月向深圳市住宅局购买取得的非市场商品房，建筑面积合计 407.35M²。

项目位置示意图分别如下：



(二) 产权及权益状况

1、龙岗生产基地

工业房地产(「益民食品」生产基地)所占用的土地使用权已办理深房地字第 6000304744 号《房地产证》，记载权利人深圳市益民食品联合有限公司，宗地号 G06405-0155，宗地面积 10,007.58M²，土地用途为工业用地，土地使用年限 50 年，从 2007 年 12 月 11 日至 2057 年 12 月 10 日止。该《房地产证》他项权利摘要及附记中载明：土地用途为工业用地，土地性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营；根据深圳市政府四届五十一次常务会议纪要规

定,本合同用地不得转让、出租;若权利人未按批准的工业项目使用,政府有权收回土地使用权;根据深圳市贸易工业局深贸工规字(2007)158号《关于新建豆制品工厂项目用地有关事宜的函》,该用地仅限于豆制品工厂项目,不得转让给非豆制品生产企业,否则政府有权按原地价收回土地。

截至评估基准日,「益民食品」生产基地地面房屋建筑物尚未办理房地产初始产权登记。「益民食品」提供了与建设项目相关的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工合同》、《工程造价报告书》、《工程竣工验收报告》等产权证明文件的复印件。

2、梅林安居房

梅林二村房地产具体指梅林二村07栋103号和梅林二村07栋403号住宅,该等房地产已分别取得深房地字3000524323号和深房地字3000524324号《房地产证》。证载权利人均均为深圳市益民食品联合有限公司,宗地号B404-0016,土地用途为住宅用地,土地使用年限50年,从1992年1月25日至2042年1月25日止,建筑面积均为92.69M²,房屋用途为多层铝窗住宅,竣工日期为1992年12月25日。该等《房地产证》他项权利摘要及附记中载明:非市场商品房。于1992年12月17日购买。

梅林四村房地产具体指梅林四村12栋205号、305号405号住宅,该等房地产已分别取得深房地字3000524322号、深房地字3000524429号和深房地字3000524321号《房地产证》。证载权利人均均为深圳市益民食品联合有限公司,宗地号B405-0084,土地用途为住宅用地,土地使用年限50年,从1991年12月29日至2041年12月19日止,建筑面积均为73.99M²,房屋用途为多层铝窗住宅,竣工日期为1993年7月8日。该等《房地产证》他项权利摘要及附记中载明:非市场商品房。于1992年12月17日购买。

(三) 现场查勘情况

评估人员与「益民食品」相关责任人对企业申报的房地产项目实施了现场勘查。

1、龙岗生产基地

该生产基地位于深圳市龙岗区南湾办事处丹竹头工业区盛宝路和丹白路西北侧,占地面积10,007.58M²,地上建筑面积约18,800M²,系「益民食品」于2007年至2009年期间自建取得。包括生产厂房两栋、宿舍一栋、锅炉房及水泵房、污水处理站、消防水池和生产水池以及室外道路及绿化、围墙与大门等配套设施。该等建筑物于2007年10月28日开工,与2010年9月投入试生产。其中:生产厂房A:建筑面积7,493M²,5层框架结构,桩基础;生产厂房B:建筑面积8,921M²,其中地上5层(建筑面积7,360M²),地下1层(建筑面积1,561M²),框架结构,桩基础;宿舍楼建筑面积3,688M²,6层框架结构,桩基础;锅炉房为单层框架结构,建筑面积190.9M²,地下设置水泵房,建筑面积148.5M²;污水处理房框架及钢结构,地上建筑面积73M²,地下污水处理池238M²;消防水池及生产水池面积334M²。

建筑装饰标准为:厂房外墙面砖、内墙乳胶漆或瓷片;楼地面花岗岩(生产区)或地砖(楼梯间),铝合金窗,天棚乳胶漆(公共)、彩钢板(走廊)或瓷片(生产区顶棚防酸雾);设烟感、温感和自动喷淋装置,集中通风、配设4部3吨电梯(A厂房3部,B厂房1部)。其中厂房A内部以铝合金隔断分割为若干生产区域。宿舍楼外墙面砖、内墙及天棚乳胶漆,铝合金窗,楼地面铺设地砖,洗手间设陶瓷卫生洁具及洗手盆;锅炉房、污水处理房外墙面砖、内墙及天棚刷白、水泥砂浆地面,铝合金窗。

现场勘察时,生产厂房A除层1层、3层和5层部分出租外,大部分未投入生产;生产厂房B目前空置。宿舍楼少量自用,大部分空置。

2、梅林安居房

(1) 梅林二村

梅林二村地处福田区梅华路,由深圳市住宅局开发,深圳市莲花物业管理有限公司提供物业服务。小区占地面积69,000M²,共17栋多层住宅,多为6层板式框架结构,外墙马赛克及涂料,内墙及天棚乳胶漆,铝合金窗。总户数560户,容积率0.8,绿化率35%,设置地面停车位150个,于1996年办理入伙手续。梅林二村临靠地铁9号线(在建),公交201、222、45、60、44、218、237、35路途经设站,216和30路为公交总站;教育配套包括机关三幼、教育幼儿园、深圳市锦林幼儿园、梅林小学、梅林中学、梅山中学、梅园小学和梅山小学;近邻福田农产品批发市场、家乐福(梅林店)和民润超市;周边医疗配套分布有福田中医院、梅林医院、康复医院及北大附属医院;金融服务网点涉及深圳平安银行、建设银行、中国银行、工商银行和交通银行;餐饮服务有旺角海鲜菜馆、小肥羊、廖氏川菜、椰林春天、李师傅脆肚和福满园大酒楼等。

(2) 梅林四村

梅林四村位于福田区梅林路与中康路交汇处,南临莲花北住宅区,北接中康公园和梅龙山,西近梅林水库和市政府大型住宅梅林一村。该小区由深圳市莲花地产公司开发,由深圳市莲花物业管理有限公司提供物业服务。小区占地面积42,730 M²,容积率2.6,由15栋多层住宅组成,多为8层板式框架结构,外墙马赛克及涂料,内墙及天棚乳胶漆,铝合金窗。小区共2800户,绿化率约10%,设置地面停车位400个,于1997年1月竣工。梅林四村临靠地铁9号线(在建)和4号线(梅林站和莲花北站),公交201、204、30、334、324、44、361、374、218、216和35路途经设站;教育配套包括梅林幼儿园、曼哈幼儿园、梅林中学、梅林小学、创新小学、梅华小学和梅丽小学;近邻梅林天虹、万众城百货、华润超市;周边医疗配套分布有福田中医院、梅林医院、康复医院及北大附属医院;金融服务网点涉及深圳平安银行、建设银行、中国银行、工商银行和交通银行;休闲市政设施计有梅林公园、梅林水库、笔架山和莲花山;餐饮服务包括湘菜潭、御湘园酒楼、廖氏棒棒鸡、老郑家东北春饼店、川湘农家菜等。

现场勘察时,上述房屋建筑物的使用情况未见异常。

(四) 评估方法

根据被评估房地产的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况,本次评估对龙岗生产基地的工业房地产采用成本法评估;对梅林住宅采用市场法,同时在评估值的基础上扣除应补地价。

1、成本法

采用成本法评估时,房屋建筑物评估值不包含建筑物所占用的土地使用权价值。

成本法基于替代原理,即作为购买某特定资产的替代选择,人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值,所得的差额作为被评估房屋评估值的评估方法。其计算公式为:

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 前期费用 + 综合造价 + 其他费用 + 资金成本

2、市场法

市场法是将评估房地产与在近期已经发生交易的类似案例加以比较对照，从类似物业交易的已知价格，修正得出被评估房地产客观合理价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式：

$$P1 = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估物业的评估价格

P1—待估物业比准价格

P'—可比交易实例价格

$$A--\text{交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B--\text{交易日期修正系数} = \frac{()}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C--\text{区域因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估物业所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D--\text{个别因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估物业个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

(五) 评估示例

1、龙岗生产基地

以厂房 A 为例，说明如下：

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 前期费用 + 综合造价 + 其他费用 + 资金成本

(1) 重置价值的确定

1) 综合造价的计算

包括土建工程造价和安装工程造价两部分。

根据评估房屋建筑物的结构类型、建筑特点及装饰标准,「益民食品」提供的该等房屋建筑物的工程预算、工程造价报告,分析工程建设期至评估基准日期间深圳主要建筑材料、人工费、机械费变化情况,参考类似工程的投资估算指标,确定厂房 A 工程综合造价如下:

序号	分部工程名称	单位造价 (元/平方米)
1	建筑工程费用	2,115.00
2	桩基工程费用	380.00
3	基础土方	40.00
4	给排水	60.00
5	消防、通风	140.00
6	电梯	80.00
7	高低压配电	260.00
8	装饰装修	1050.00
	合计	4,125.00

2) 前期费用的计算

前期费用以建筑工程建安造价为基准,按一定费率确定。费用内容结合本次被评估资产的具体情况,主要包括可行性研究费、勘察设计费、环境影响咨询费、招投标费、施工图预算编制费和临时设施费等专业费用。

a) 可行性研究费:系指进行预可行性研究和可行性研究所发生的费用(包括选址、环境评估、编制可行性研究报告等),根据国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283号),可行性研究费取综合造价的 0.31%。

b) 勘察设计费:依据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号),考虑专业、复杂程度及附加调整系数和行业市场状况后,勘察设计费取建安工程造价(综合造价)的 3.07%。

c) 建设项目环境影响咨询费:根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号),环境影响咨询费取综合造价的 0.06%。

d) 招投标费:包括编制招标文件(资格预审文件和标底),审查投标人资格,组织投标人踏勘现场并答疑,组织开标、评标、定标,以及提供招标前期咨询、协调合同签订等费用。依据《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号),结合被评估资产的建筑规模,本次评估招投标费取建安工程造价的 0.34%。

e) 施工图预算编制费:根据计价格[2002]10号文《工程勘察设计收费标准》计算施工图预算编制费。即照建设项目基本设计收费的 10%计算,施工图预算编制费综为综合造价的 0.27%。

f) 临时设施费:结合被评估资产的具体情况,取建安工程造价(综合造价)的 0.50%。

将上述费用合并,前期费用取建安工程造价的 4.55%。则前期费用经计算为 187.78 元/M²。

3) 其他费用的计算

其他费用，是指工程从筹建起到工程竣工交付使用的整个建设期内，除建筑安装工程费用及前期费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用，包括：

1) 竣工图编制费：根据计价格[2002]10号文《工程勘察设计收费标准》计算竣工图费，按照建设项目基本设计收费的8%计算，即综合造价的0.21%。

2) 工程建设监理费：根据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号），工程建设监理费根据工程的性质、规模、难易程度以及工作条件等情况由工程建设监理单位与建设单位通过协商确定，本次评估对工程建设监理费的取值按建安工程造价（综合造价）的0.89%计算。

3) 建设单位管理费及其他：指建设单位为进行建设项目筹建、场地准备、建设、联合试运转、验收总结等工作所发生的管理费用等。根据委估资产的建设特点，参考财建（2002）394号《基本建设财务管理规定》，建设单位管理费按综合造价的2.44%测算。

将以上各项费用合并后，其他费用取综合造价的3.55%。则其他费用经计算为146.48元/ M^2 。

4) 资金成本的计算

本次评估中资金成本取建筑物建设工期内占有资金的利息（筹资成本），利息率选取评估基准日执行的1~5年期贷款基准利率并考虑上浮10%，即4.75%。根据建筑安装工程工期定额并考虑实际施工期后，确定正常建设工期为24个月。假设前期费用在项目开始时一次投入，建造成本在施工期间均匀投入。计算公式如下：

资金成本=前期费用 $\times$ (4.75%/12) $\times$ 计息期+(建筑安装工程费+其他费用) $\times$ (4.75%/12) $\times$ 计息期/2=220.73元/ M^2 。

5) 重置价值的计算

重置价值=前期费用+综合造价+其他费用+资金成本

=187.78+4,125.00+146.48+220.73

=4,680元/ M^2 （取整）

(2) 成新率的确定

主要采用耐用年限法和打分法，分别对建筑物进行测定，然后综合考虑后估算成新率。

1) 年限法成新率

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限） $\times$ 100%

根据被评估企业提供的有关资料，被评估房产于2010年9月投入试生产，至评估基准日已历时6.08年，根据《资产评估常用数据与参数手册》，同类房产的经济耐用年限为50年，则剩余经济使用年限为43.92年；根据有关《房地产证》载明的土地使用权截止日为2057年12月10日，土地使用权剩余年限约为41.08年，取土地使用权剩余年限约为41.08年为尚可使用年限，则：

$$\text{成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\% = 87.10\%$$

2) 打分法成新率

根据评估人员现场勘察的情况，按照原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》规定的打分评定标准，分别对房屋的结构部份、装修部份和设备部份进行评分，然后按下式计算成新率：

$$\text{成新率} = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$$

式中：G 为结构部分的评分修正系数；

S 为装修部分的评分修正系数；

B 为设备部分的评分修正系数。

评估人员在向有关工程技术人员了解被评估房产的运行工况的基础上，通过与管理人員的访谈，结合被评估房产的结构布局、建造质量等情况，设定被评估房产的打分表如下表所示：

分部	序号	项目	鉴定分数		评分依据	
			标准	评定		
结构部分	1	地基基础	25	21	有足够承载能力	
	2	承重构件	25	22	完好坚固	
	3	非承重墙	15	13	墙体无腐蚀损坏，预制墙板节点牢固	
	4	屋面	20	18	不渗漏，隔热、保温层完好，排水设施通畅	
	5	楼地面	15	13	整体面层牢固，无空鼓起砂、下沉、裂缝	
	6	小计	100	87		
装修部分	7	门窗	25	21	完好无损，开关灵活，玻璃五金齐全，油漆完好有光泽	
	8	外粉饰	20	17	完整、粘结牢固，勾缝砂浆密实	
	9	内粉饰	20	18	完整牢固，无空鼓、裂缝、剥落	
	10	顶棚	20	17	完好、无损、无变形	
	11	细木装修	15	13	完整牢固、油漆完好	
	12	小计	100	86		
设备部分	13	水卫	40	34	上下水通畅，无锈蚀，各种器具完好、零件齐备无损	
	14	电照	25	22	线路、装置完好、牢固、绝缘良好	
	15	其他	35	30	完好、使用正常	
	16	小计	100	86		
不同房屋结构类型及层数			结构部分 (G)		装修部分 (S)	设备部分 (B)
修正	A	房屋结构	钢筋混凝土结构	0.75	0.12	0.13
系数	B	层数	4~6 层			
打分法成新率			H2=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B			86.75%

3) 综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{按年限法求得的成新率} \times 40\% + \text{按打分法求得的成新率} \times 60\% \\ &= 87\%(\text{取整})\end{aligned}$$

(3) 评估值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 4,680.00 (\text{评估单价}) \times 7,493.00 (\text{建筑面积}) \times 87\% \\ &= 35,067,200.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

2、梅林安居房

以梅林二村为例，评估说明如下：

$$\text{评估值} = \text{市场价值} - \text{应补地价}$$

(1) 市场价值的测算

鉴于该区域存在众多可资比较的交易案例，本公司评估人员在市场调查的基础上，决定选用下列案例作为可比交易实例，简要信息如下表所示：

名称	位置	楼层	用途	交易情况	交易单价	交易日期	建筑面积
梅林二村	7 栋	4	住宅	正常	50,000	2016/4/30	68.00
梅林二村	11 栋	4	住宅	正常	50,000	2016/4/29	72.00
梅林二村	4 栋	5	住宅	正常	49,350	2016/4/30	77.00

选取的理由：

(a)是待估房地产的类似物业；(b)成交日期与评估基准日接近；(c)成交价格为正常价格。

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

交易情况，交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与待估房地产在某一方面的差异结算为价格差异的百分率来修正可比实例价格。

交易情况修正：我们所选取的可比实例均为在网络、地产中介等交易渠道上公开案例，未考虑特殊买家的任何额外出价，修正系数 100/100。

区域因素修正：区域因素修正的主要内容包括，地区级差、交通便捷程度、环境景观、配套设施和城市规划限制等影响房地产价格的因素。区域因素修正内容根据待估房地产的用途具体确定。本次待估房地产实际用途为住宅，地区级差、交通便捷程度、环境景观、配套设施和城市规划限制是影响住房价值的主要因素。因此将待估房地产区域因素划分为地区级差、交通便捷程度、环境景观、配套设施和城市规划限制等 5 个小项，每项 20 分，共 100 分，将可比实例的区域因素同样划分为 5 小项，逐项与待估房地产相比较，得出区域因素修正系数。将待估房地产与可比实例的个别因素进行比较，区域因素量化修正率见下表：

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			梅林二村 7栋4层		梅林二村 11栋4层		梅林二村 4栋5层	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
区域因素	区域定位或级差	20	相同	20	相同	20	相同	20
	交通便捷程度	20	相同	20	相同	20	相同	20
	环境、景观	20	相同	20	相同	20	相同	20
	公共配套设施完备程度	20	相同	20	相同	20	相同	20
	城市规划限制	20	相同	20	相同	20	相同	20
	合计	100	合计	100	合计	100	合计	100

个别因素修正：个别因素修正内容主要包括，装修等级标准；楼层、朝向、景观；建筑结构及工程质量；新旧程度；面积及户型结构等。将待估房地产与可比实例的个别因素进行比较，个别因素量化修正率见下表。

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			梅林二村 7栋4层		梅林二村 11栋4层		梅林二村 4栋5层	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
个别因素	装修等级标准	20	稍好	22	稍好+	23	稍差-	22
	楼层	20	稍差+	21	稍差-	20	稍差	20
	建筑结构及工程质量	20	相同	20	相同	20	相同	20
	新旧程度	20	相同	20	相同	20	相同	20
	平面布置	20	稍差+	19	稍差	19	相同	19
	合计	100	合计	102	合计	102	合计	101

各因素修正表如下：

交易实例	交易单价 元/M2	交易时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格 元/M2	权重系数
梅林二村7栋4层	50,000	100/100	100/100	100/100	100/102	49,020	1/3
梅林二村11栋4层	50,000	100/100	100/100	100/100	100/102	49,020	1/3
梅林二村4栋5层	49,350	100/100	100/100	100/100	100/101	48,861	1/3
待估物业	市场价值				单位市价	48,970	

(2) 应补地价

根据「益民食品」提供的相关资料，该物业所占用的土地使用权来源为协议出让，房地产性质为非商品房。因此，评估结果应在房地产市场价值的基础上扣除应补地价。

根据深圳市规划和国土资源委员会文件深规土（2013）12号《深圳市宗地地价测算规则（试行）》的相关规定，深圳市基准地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定及批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算。

协议出让的非商品房性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

被评估房地产相关《房地产证》记载土地用途为住宅。本次评估过程中，我们按照住宅用途地价标准测算评估对象的应补地价。经测算，应补地价为 2,701.00 元/㎡（楼面地价）。

（3）评估值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{市场价值} - \text{应补地价} \\ &= 4,539,000.00 \text{ 元} - 250,400.00 \text{ 元} \\ &= 4,288,600.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

折合评估单价为 46,270.00 元/M²。

（六）房屋建筑物评估结果及增减值原因分析

「益民食品」本次申报评估的房屋建筑物账面原值 107,288,884.50 元，截至评估基准日账面净值 100,719,502.62 元，本次评估值 112,189,336.00 元，评估增值 11,469,833.38 元，增值率 11.39%。

增值原因主要包括：房地产市场价格上涨；房屋建筑物建造成本上升。

八、土地使用权评估说明

（一）资产概况

「益民食品」申报的土地使用权位于深圳市龙岗区南湾办事处丹竹头工业区盛宝路和丹白路西北侧，占地面积 10,007.58M²。原始入账价值 6,602,241.79 元，截至评估基准日账面值 5,445,745.39 元。

截至评估基准日，该宗地土地开发程度已达到“五通一平”，地面地上建筑面积约 18,800M²，系「益民食品」于 2007 年至 2009 年期间自建取得，用于「益民食品」生产基地。包括生产厂房两栋、宿舍一栋、锅炉房及水泵房、污水处理站、消防水池和生产水池以及室外道路及绿化、围墙与大门等配套设施。

该宗地土地形状为较规则多边形，对土地利用不存在影响。地基承载力稍差，平整后宗地地势较平坦，对建筑物利用无影响。

（二）产权状况

该宗地所占用的土地使用权已办理深房地字第 6000304744 号《房地产证》，证载权利人深圳市益民食品联合有限公司，宗地号 G06405-0155，宗地面积 10,007.58M²，土地用途为工业用地，土地使用年限 50 年，从 2007 年 12 月 11 日至 2057 年 12 月 10 日止。该《房地产证》他项权利摘要及附记中载明：土地用途为工业用地，土地性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营；根据市政府四届五十一一次常务会议纪要规定，本合同用地不得转让、出租；若权利人未按批准的工业项目使用，政府有权收回土地使用权；根据深圳市贸易工业局深贸工规字（2007）158 号《关于新建豆制品工厂项目用地有关事宜的函》，该用地仅限于豆制品工厂项目，不得转让给非豆制品生产企业，否则政府有权按原地价收回土地。

（三）评估方法及计算公式

结合被评估资产的产权状况，考虑到市场上无法找到同类限制用途下可比土地使用权成交案例，故无法采用市场法；同时该类土地及其附着物无法单独产生收益，故不宜采用收益法评估；结合被评估资产的具体特点，选择基准地价系数修正法予以评估。

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

根据深圳市规划和国土资源委员会《关于发布深圳市 2013 年基准地价的通告》（深规土告〔2013〕1 号），深圳市公告基准地价内涵是指宗地达到五通一平的土地使用权价格，在确定各类用地楼面地价是以网格地块为单元，土地用途分为商业、办公、住宅、工业等土地利用类型，按商业 40 年、办公 40 年、住宅 70 年，工业 30 年，在设定的土地利用状况及开发条件下的土地使用权区域平均价格。公告基准地价为楼面地价已包含了临街状况、宗地条件等因素的修正，因此不需再对地块的临街状况、宗地条件等因素进行修正，只需对其进行期日修正、用地类型、容积率修正及年期修正。

其基本计算公式为：

宗地地价 = 建筑面积 × 宗地平均基准地价 × 建筑类型修正系数 × 使用期限修正系数 × 容积率修正系数

（四）评估过程

1、公告基准地价的确定

根据深圳市规划和国土资源委员会《关于发布深圳市 2013 年基准地价的通告》，结合《深圳市宗地地价测算规则》（试行），经查询其基准地价，可确定法定出让 30 年使用年限条件下的工业用地公告基准地价（楼面地价）为 362 元/㎡。

2、建筑类型修正

根据深规土〔2013〕12 号文《深圳市宗地地价测算规则》（试行），建筑类型修正系数为 1.3。

3、使用期限修正

根据《房地产证》记载，待估宗地的土地出让使用年限为 50 年（从 2007 年 12 月 11 日至 2057 年 12 月 10 日止），截至评估基准日，土地剩余使用年限为 41.08 年，根据深规土〔2013〕12 号文，查询年期修正系数为 1.231。

4、容积率修正

根据深规土〔2013〕12 号文，确定容积率修正系数为 0.9316。

5、评估值的计算

宗地地价=建筑面积×宗地平均基准地价×建筑类型修正系数×使用期限修正系数×容积率修正系数

=10,261,900.00 元（取整）。

（五）土地使用权评估结果及增减值原因分析

「益民食品」本次申报评估的土地使用原始入账价值 6,602,241.79 元，截至评估基准日账面值 5,445,745.39 元，本次评估值 10,261,900.00 元，评估增值 4,816,154.61 元，增值率 88.44%。增值原因为：深圳市土地价格上涨。

九、在建工程评估说明

（一）资产概况

「益民食品」本次申报评估的在建工程包括建设工程设计费和连续式煮浆制浆系统。

（二）评估方法

本次评估时，建设工程设计费在房屋建筑物评估中考虑。

连续式煮浆制浆系统为「益民食品」豆制品生产设备，考虑到委托评估的资产正常施工且工程款项正常支付，经查其实际支付工程款项中不存在不合理费用，故评估值按核实后的账面值确定。

（三）在建工程评估结果

「益民食品」在建工程账面值 176,410.27 元，计提在建工程减值准备 0.00 元，在建工程账面净额 176,410.27 元，本次评估值合计 156,410.27 元，评估增值-20,000.00 元，增值率-11.34%。

减值原因主要系：建设工程设计费在房屋建筑物评估中考虑。

十、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「益民食品」于评估基准日 2016 年 10 月 31 日的评估结论如下：

资产总额账面值 12,065.43 万元，评估值 13,389.38 万元，评估增值 1,323.95 万元，增值率 10.97%；负债总额账面值 9,447.42 万元，评估值 7,883.55 万元，评估增值-1,563.87 万元，增值率-16.55%；净资产账面值 2,618.00 万元，评估值 5,505.83 万元，评估增值 2,887.83 万元，增值率 110.31%。具体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	511.06	577.09	66.02	12.92
非流动资产	11,554.36	12,812.30	1,257.93	10.89
其中：固定资产	10,972.60	11,770.47	797.86	7.27

在建工程	17.64	15.64	-2.00	-11.34
无形资产	544.57	1,026.19	481.62	88.44
递延所得税资产	19.55	-	-19.55	-100.00
资产总计	12,065.43	13,389.38	1,323.95	10.97
流动负债	7,883.55	7,883.55	-	-
非流动负债	1,563.88	-	-1,563.88	-100.00
负债总计	9,447.42	7,883.55	-1,563.87	-16.55
净资产	2,618.00	5,505.83	2,887.83	110.31

即：采用资产基础法评估的「益民食品」股东全部权益于评估基准日 2016 年 10 月 31 日的市场价值为：5,505.83 万元人民币（大写金额：人民币伍仟伍佰零伍万捌仟叁佰元整）。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

第五节 评估结论

我们认为,「益民食品」在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和持续经营的评估假设条件下,采用资产基础法评估的「益民食品」股东全部权益于评估基准日 2016 年 10 月 31 日的市场价值为: 5,505.83 万元人民币(大写金额: 人民币伍仟伍佰零伍万捌仟叁佰元整)。

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