



深圳市农产品股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

上海吉农创业投资有限公司

股东全部权益价值

评估报告

鹏信资评报字[2017]第 S075 号

评估基准日：2017 年 7 月 31 日

评估报告日：2017 年 9 月 15 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	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	16
评估报告附件	18

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循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、发函询证、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。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日）有效。

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。



深圳市农产品股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的 上海吉农创业投资有限公司 股东全部权益价值

评估报告摘要

鹏信资评报字[2017]第 S075 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农产品股份有限公司（以下简称「农产品」）的委托，就「农产品」拟进行股权转让之经济行为所涉及的上海吉农创业投资有限公司（以下简称「上海吉农」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「农产品」拟转让「上海吉农」股权，为此，「农产品」委托本公司对「上海吉农」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为「上海吉农」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「上海吉农」申报的全部资产以及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

三、评估基准日：2017 年 7 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法对「上海吉农」股东全部权益价值进行评估。

六、评估结论：

我们认为，「上海吉农」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「上海吉农」股东全部权益于评估基准日 2017 年 7 月 31 日的评估值为：21,562.23 万元（大写：人民币贰亿壹仟伍佰陆拾贰万贰仟叁佰元整）。评估结果如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	3,667.78	3,667.94	0.16	-
非流动资产	1,371.41	20,097.83	18,726.42	1,365.49
其中：投资性房地产	1,317.90	20,097.19	18,779.29	1,424.94
固定资产	0.67	0.64	-0.03	-4.48
固定资产清理	0.60		-0.60	-100.00
长期待摊费用	52.24	-	-52.24	-100.00
资产总计	5,039.19	23,765.77	18,726.58	371.62
流动负债	2,203.54	2,203.54	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,203.54	2,203.54	-	-
净 资 产	2,835.64	21,562.23	18,726.58	660.40



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、特别事项说明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。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日）有效。



深圳市农产品股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
上海吉农创业投资有限公司
股东全部权益价值

评估报告正文

鹏信资评报字[2017]第 S075 号

深圳市农产品股份有限公司：

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之经济行为涉及的上海吉农创业投资有限公司股东全部权益于 2017 年 7 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：深圳市农产品股份有限公司（以下简称「农产品」）

法定住所：深圳市罗湖区东晓街道布吉路 1019 号农产品批发市场第一层

法定代表人：蔡颖

注册资本：169,696.4131 万元人民币

经济性质：上市股份有限公司

主要经营范围：开发、建设、经营、管理农产品批发市场（农产品批发市场的营业执照需另行申办），经营管理市场租售业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营农产品、水产品的批发、连锁经营和进出口业务（具体经营需另行办理营业执照）；为农产品批发市场提供配套的招待所、小卖部、食店、运输、装卸、仓储、包装（具体项目营业执照另行申报）；从事信息咨询（（不含法律、行政法规、国务院决定禁止及规定需审批的项目）、物业管理、酒店管理；自有物业租赁：市场投资、投资兴办实业（具体项目另行申报）。

营业期限：自 1989 年 1 月 14 日起至 2039 年 1 月 14 日

(二) 被评估企业概况

1、被评估企业简明工商信息

被评估企业名称：上海吉农创业投资有限公司（以下简称「上海吉农」）

法定住所：浦东新区沪南路 2036、2038 号

法定代表人：高巍

注册资本：1,589.237 万元人民币

主要经营范围：投资开发、参股、控股、国内商业贸易（专项除外），物资供销（专项除外），自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

营业期限：自 1995 年 06 月 20 日日至不约定期限

2、被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

(1) 「上海吉农」于 1995 年 06 月 20 日设立时的股权结构

1995 年 06 月 20 日，经上海市浦东新区管理委员会沪浦管（1994）第 093 号文批复，在浦东新区市场监管局核准设立上海浦东新区农村投资经营有限公司（2002 年 1 月更名为上海吉农投资有限公司，2004 年 10 月更名为上海吉农创业投资有限公司，以下简称「上海吉农」），「上海吉农」设立时出资总额为人民币 3,000 万元，该公司行政隶属于新区农村发展局，资产管理归口于新区国有资产投资管理公司。

「上海吉农」设立时的出资额和出资比例（股权结构）如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	上海浦东国有资产投资管理有限公司	3000.00	100.00%
合计		3,000.00	100.00%

(2) 2001 年 8 月 31 日股权转让后的股权结构

2001 年 8 月 31 日，根据「农产品」深农董[2001]17 号文及「农产品」与上海浦东国有资产投资管理有限公司签订的“协议书”，「农产品」以人民币 2,078.50 万元的价格收购上海浦东国有资产投资管理有限公司持有上海浦东新区农村投资经营有限公司 90%的股权；同日，深圳市果菜贸易公司与上海浦东国有资产投资管理有限公司签订“协议书”，以人民币 231.00 万元的价格收购上海浦东国有资产投资管理有限公司持有上海浦东新区农村投资经营有限公司 10%的股权。

经此次股权转让后，「上海吉农」的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市农产品股份有限公司	2,700.00	90.00%
2	深圳市果菜贸易公司	300.00	10.00%
合计		3,000.00	100.00%

(3) 2002 年 1 月 8 日，第一次增资

2002 年 1 月 8 日，经「上海吉农」股东会决议，同意新增注册资本 2,000.00 万元人民币，公司注册资本变更为 5,000.00 万元人民币，新增注册资本由深圳市农产品股份有限公司和深圳市果菜贸易公司按股权比例认缴出资，其中：深圳市农产品股份有限公司以货币资金认缴出资人民币 1,800.00 万元，深圳市果菜贸易公司以货币资金认缴出资人民币 200.00 万元。本次增资经上海金茂会计师事务所有限公司出具的沪金审验（2002）第 174 号《验资报告》验证。同时，公司更名为上海吉农投资有限公司。

经此次增资后，「上海吉农」的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市农产品股份有限公司	4,500.00	90.00%



序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
2	深圳市果菜贸易公司	500.00	10.00%
合计		5,000.00	100.00%

(4) 2004 年 10 月 8 日，第二次增资

2004 年 10 月 8 日，经「上海吉农」股东会决议，同意新增注册资本 2,500.00 万元人民币，公司注册资本变更为 7,500.00 万元人民币，新增注册资本全部由深圳市农产品股份有限公司认缴出资。本次增资经德豪国际上海众沪银会计师事务所出具的沪众会字（2004）1890 号《验资报告》验证。同时，公司更名为上海吉农创业投资有限公司。

经此次增资后，「上海吉农」的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市农产品股份有限公司	7,000.00	93.33%
2	深圳市果菜贸易公司	500.00	6.67%
合计		7,500.00	100.00%

(5) 2012 年 11 月 7 日，第三次增资

2012 年 11 月 7 日，经「上海吉农」股东会决议，同意新增注册资本 12,560.00 万元人民币，公司注册资本变更为 20,060.00 万元人民币，新增注册资本由深圳市农产品股份有限公司和深圳市果菜贸易公司按股权比例认缴出资，其中：深圳市农产品股份有限公司以货币资金认缴出资人民币 11,723.00 万元，深圳市果菜贸易公司以货币资金认缴出资人民币 837.00 万元。本次增资经上海安倍信会计师事务所有限公司出具的沪信师验字（2012）2143 号《验资报告》验证。

经此次增资后转让后，「上海吉农」的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市农产品股份有限公司	18,723.00	93.33%
2	深圳市果菜贸易公司	1,337.00	6.67%
合计		20,060.00	100.00%

(6) 2015 年 10 月 30 日股权转让后的股权结构

2015 年 7 月 17 日，根据深圳市果菜贸易有限公司深果贸[2105]27 号临时股东会决议，同意深圳市果菜贸易有限公司将持有「上海吉农」6.67%股权转让给深圳市农产品股份有限公司。2015 年 10 月 30 日深圳市果菜贸易有限公司与深圳市农产品股份有限公司签订了《股权转让协议》，深圳市果菜贸易有限公司将持有「上海吉农」6.67%股权按账面净值 1,440.798295 万元人民币转让给深圳市农产品股份有限公司。

经此次股权转让后，「上海吉农」的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市农产品股份有限公司	20,060.00	100.00%
合计		20,060.00	100.00%

(7) 2017年3月11日减资后的股权结构

2017年3月11日,经「上海吉农」股东会决议,同意「上海吉农」注册资本由20,060.00万元人民币减少至1,589.237037万元。

经此次减资后,「上海吉农」的股权结构如下表所示:

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例
1	深圳市农产品股份有限公司	1,589.237037	100.00%
	合计	1,589.237037	100.00%

(8) 「上海吉农」于评估基准日2017年7月31日的股权结构

截至评估基准日2017年7月31日,「上海吉农」领取了统一社会信用代码为913101156304740089的《企业法人营业执照》,注册资本为1,589.237037万元人民币,实收资本为1,589.237037万元人民币,股东及股权比例未发生变化。

3、被评估企业主要产品及服务

「上海吉农」目前的主要的经营业务为自有房屋租赁,主营业务收入来源于房屋租赁收入。现主要客户有上海亮捷酒店管理有限公司(汉庭酒店)、上海农产品中心批发市场经营管理有限公司(办公用)、中国移动通信集团上海有限公司(移动通信基站)、中国联合网络通信有限公司上海市分公司(移动通信基站)。

4、被评估企业的简明财务状况

「上海吉农」评估基准日及前两年经审计的简要资产负债表如下:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产	3,667.78	3,566.72	2,798.41
非流动资产	1,371.41	1,403.59	19,855.88
其中:长期股权投资	-	-	18,470.76
投资性房地产	1,317.90	1,342.22	1,383.91
固定资产	0.67	1.51	1.21
固定资产清理	0.60		
长期待摊费用	52.24	59.87	-
资产合计	5,039.19	4,970.31	22,654.29
流动负债	2,203.54	95.39	80.99
非流动负债	-	-	-
负债合计	2,203.54	95.39	80.99
实收资本	1,589.24	1,589.24	20,060.00
盈余公积	1,255.96	1,255.96	1,178.72
未分配利润	-	2,029.73	1,334.58
股东权益合计	2,835.64	4,874.92	22,573.30

「上海吉农」评估基准日及前两年经审计的损益表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2017 年 1 至 7 月	2016 年	2015 年
一、营业收入	209.17	278.38	89.42
减：营业成本	87.09	114.21	41.69
营业税金及附加	3.44	13.54	8.20
销售费用	-	-	-
管理费用	28.88	23.01	57.41
财务费用	-39.38	-64.59	-59.28
资产减值损失	0.13	0.03	-0.00
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	628.00	942.00
二、营业利润	129.00	820.18	983.40
加：营业外收入	-	-	0.24
减：营业外支出	-	0.00	-
三、利润总额	129.00	820.18	983.64
减：所得税费用	32.28	47.79	11.52
四、净利润	96.72	772.39	972.12

注：上表数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的大华审字[2017]011288 号《审计报告》及大华核字[2017]010165 号《上海吉农创业投资有限公司清产核资专项审计报告》，本次评估系在该审计基础上进行的。

5、被评估企业主要会计政策和相关税费标准

「上海吉农」以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

会计年度：采用公历年度，以 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

记账本位币：以人民币为记账本位币。

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限确定其折旧率。各类固定资产的折旧方法如下：

类别	折旧年限 (年)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	45	2.22
电子设备	5	19
其他设备	5	19

税项：适用的主要税种和税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售额	3%、5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	1%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

6、委托方和被评估企业之间的关系

「上海吉农」系「农产品」的全资子公司。

(三) 资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

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

二、 评估目的

「农产品」拟转让「上海吉农」股权，为此，「农产品」委托本公司对「上海吉农」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。

本次评估目的所对应的经济行为已经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会批准，批准文号为深国资委函[2107]782号。

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「上海吉农」的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为「上海吉农」申报于评估基准日的全部资产及相关负债。「上海吉农」申报评估的账面资产总额 5,039.19 万元、账面负债总额 2,203.54 万元、账面净资产总额 2,835.64 万元。「上海吉农」申报评估的资产负债表如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	36,677,751.35	流动负债	22,035,424.84
非流动资产	13,714,110.02	非流动负债	-
其中：投资性房地产	13,178,984.97	负债总计	22,035,424.84
固定资产	6,738.41		
固定资产清理	6,000.80		
长期待摊费用	522,385.84		
资产总计	50,391,861.37	净 资 产	28,356,436.53

1. 上述资产与负债数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的大华核字[2017]010165号《上海吉农创业投资有限公司清产核资专项审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

2. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(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

「上海吉农」申报的实物资产包括房屋建筑物和办公电子设备。

1、房屋所有权的法律权属情况和基本状况

截至评估基准日,「上海吉农」申报评估的房屋建筑物在投资性房地产科目核算,位于上海市浦东新区北蔡镇沪南路 2036、2038 号 1 幢旅馆用途房地产。

上述房屋建筑物已取得沪房地浦字(2005)第 071382 号《房地产权证》,证载权利人为上海吉农创业投资有限公司,土地使用权来源为转让,用途为商办综合用地,地号为浦东新区北蔡镇 9 街坊 36 丘,宗地面积为 3,800 平方米,使用期限为 2001 年 12 月 11 日至 2051 年 12 月 10 日止,房屋建筑面积为 6,398.76 平方米,用途为旅(宾)馆,总楼层为 5 层,竣工日期为 1998 年,登记日为 2005 年 6 月 1 日。

2、主要设备的相关情况

申报评估的办公设备共 13 项,主要是电脑、打印机、空调等办公用设备。

「上海吉农」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置发票等证明文件的复印件。

现场勘察时,上述实物资产少量设备超过同类设备的经济使用年限但仍然维持使用;其中部分未见实物,「上海吉农」将无实物的设备列入固定资产清理科目核算。其余资产于现场勘察时其使用状况未见异常。

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。

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

五、 评估基准日

本次评估基准日是 2017 年 7 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,以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

（一） 行为依据

1. 委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》(约定书编号: PXAL-A/S2017-A095)。
2. 深圳市人民政府国有资产监督管理委员会 深国资委函[2107]782 号。

（二） 法律依据

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

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

3. 《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过; 根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正; 2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订; 根据 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正; 根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正)。

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

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

6. 《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)。

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

8. 《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)。

9. 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. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)。
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)。
10. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)。
11. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。
12. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189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》以及公司相关权力机构的决议。
2. 委托方和被评估企业的工商登记信息资料。
3. 被评估企业提供的房屋所有权证、主要设备购置发票等产权证明文件的复印件。
4. 其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1. 被评估企业提供的与其经营有关的资料和财务会计记录及财务报告。
2. 评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
3. 与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
4. 有关价格目录或报价资料。
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
6. 与本次评估有关的其他参考资料。

（六） 其它参考资料

1. 被评估企业提供的资产评估申报表。
2. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的大华核字[2017]010165 号《上海吉农创业投资有限公司清产核资专项审计报告》。
3. 其他参考资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

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

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

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

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

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

「上海吉农」目前主要的经营业务为自有房屋租赁。其主要的经营资产为位于上海市浦东新区沪南路 2036、2038 号,房产证号为沪房地浦字(2005)第 071382 号的房地产资产,「上海吉农」主要收入来源于上述物业的租金收入。本次评估对「上海吉农」的主要经营性资产已分别采用市场法和收益法进行了评估,并关注了「上海吉农」经营方式及房地产实际使用方式对房地产价值的影响,体现了房地产对企业价值的贡献程度,故不适宜采用收益法对「上海吉农」股东全部权益进行评估。

「上海吉农」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

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款。

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

(2)应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。

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

2、非流动资产

(1) 投资性房地产

投资性房地产采用市场法和收益法评估：

1、市场法计算公式为：

$$P=PI \times A \times B \times C \times D$$

其中，式中：P ---被评估房地产价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数

B ---交易日期修正系数

C ---区域因素修正系数

D ---个别因素修正系数

2、收益法的计算公式为：

$$V = \frac{A}{(Y-g)} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

其中：公式中V——房地产价格；

A——年净收益；

Y——报酬率；

g——年净收益递增比率；

n——收益期限，自评估基准日起至未来可获得收益时间。

(2) 固定资产—各类设备

设备类资产采用成本法评估，其评估值计算公式如下：

某项设备的评估值=该设备的重置价值×综合成新率

通用设备的重置价值=该设备的购置价

综合成新率=理论成新率

(3) 长期待摊费用

评估人员采取核查原始记账凭证,进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益日期,长期待摊费用合并至投资性房地产的评估值中考虑,故长期待摊费用本次评估为零。

3、各类负债

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

(三) 评估结果的确定方法

本次评估采用资产基础法对「上海吉农」的股东全部权益价值进行评估,并形成最终评估结果。

八、 评估程序实施过程 and 情况

(一) 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案,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,最终决定与委托方签署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,并将评估计划报经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,主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

(五) 收集评估资料

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

（六） 评定估算

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

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

2、 公开市场假设

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

3、 资产持续经营假设

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

（二） 评估外部环境的假设

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

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

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

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

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

(三) 评估对象和范围方面的假设

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

采用资产基础法评估的「上海吉农」于评估基准日 2017 年 7 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 5,039.19 万元，评估值 23,765.77 万元，评估增值 18,726.58 万元，增值率 371.62 %；总负债账面价值 2,203.54 万元，评估值 2,203.54 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00 %；净资产账面价值 2,835.64 万元，评估值 21,562.23 万元，评估增值 18,726.58 万元，增值率 660.40 %。评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	3,667.78	3,667.94	0.16	-
非流动资产	1,371.41	20,097.83	18,726.42	1,365.49
其中：投资性房地产	1,317.90	20,097.19	18,779.29	1,424.94
固定资产	0.67	0.64	-0.03	-4.48
固定资产清理	0.60		-0.60	-100.00
长期待摊费用	52.24	-	-52.24	-100.00
资产总计	5,039.19	23,765.77	18,726.58	371.62
流动负债	2,203.54	2,203.54	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,203.54	2,203.54	-	-
净 资 产	2,835.64	21,562.23	18,726.58	660.40

即：采用资产基础法评估的「上海吉农」的股东全部权益于评估基准日 2017 年 7 月 31 日的市场价值为：21,562.23 万元（大写：人民币贰亿壹仟伍佰陆拾贰万贰仟叁佰元整）。

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。

评估增减值主要原因为：

- 1、流动资产：账面上计提的其他应收款坏账准备按零值计算；
- 2、设备类资产：各类设备的重置价值与购建时期相比有所下降；未见实物的设备评估为零。
- 3、投资性房地产：近年来房地产市场价格持续上涨。

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、我们注意到，「上海吉农」于 2014 年 1 月注册成立两家子公司，分别为上海吉深贸易有限公司（简称「上海吉深」）及上海深农农产品有限公司（简称「上海深农」），「上海吉农」为「上海吉深」和「上海深农」独资法人，截止评估基准日均未出资，尚未建立账套。「上海吉深」和「上海深农」具体情况如下（金额单位：人民币万元）：

被投资单位名称	注册地	注册资本	持股比例	实际出资
上海吉深贸易有限公司	上海市	10.00	100%	0.00
上海深农农产品有限公司	上海市	10.00	100%	0.00

2017 年 7 月 28 日，上海吉农公司已与深圳市海吉星投资管理股份有限公司签订《股权转让协议》，约定将公司分别持有「上海吉深」和「上海深农」100%的股权以 0 元作价转让给深圳市海吉星投资管理股份有限公司。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

2、根据「上海吉农」提供的资料，「上海吉农」位于上海市浦东新区北蔡镇沪南路 2036、2038 号的「吉农酒店」已签订的租赁合同详见下表：

承租方	租期	面积（㎡）
上海亮捷酒店管理有限公司（汉庭酒店）	2016.1.1-2020.12.31	4,831
上海亮捷酒店管理有限公司（汉庭酒店）	2021.1.1-2025.12.31	4,831
上海农产品中心批发市场经营管理有限公司	2017.3.1-2018.2.28	1,440（1 层 143 ㎡，2 层 1,297 ㎡）
上海农产品中心批发市场经营管理有限公司	2018.3.1-2025.12.31	1,440（1 层 143 ㎡，2 层 1,297 ㎡）
中国联合网络通信有限公司上海市分公司	2016.10.10-2017.10.9	30
中国移动通信集团上海有限公司	2017.1.1-2017.12.31	40

本次评估未考虑上述已签租约对评估结果的影响。

3、根据「上海吉农」提供的资料，其持有中华人民共和国国家工商总局商标局颁发的商标证书 6 个及中华人民共和国国家工商总局商标局 2010 年受理的商标申请书 11 份。经了解，上述商标权「上海吉农」在经营中未实际使用。本次评估未考虑上述商标权对评估结果的影响。

4、本次评估「上海吉农」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. 评估报告所载评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效,评估报告的使用有效期自评估基准日 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日止。

十三、 评估报告日

本公司资产评估师刘俊、石永刚于 2017 年 9 月 15 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

法定代表人:



资产评估师:

刘俊
47100009

二〇一七年九月十五日

资产评估师:

石永刚
47000224



评估报告附件

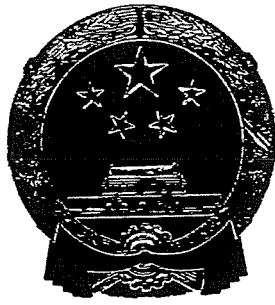
- 附件一：经济行为依据；
- 附件二：委托方及被评估企业营业执照(复印件)；
- 附件三：委托方及被评估企业承诺函；
- 附件四：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)；
- 附件五：被评估企业于评估基准日经审计的资产负债表；
- 附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)；
- 附件八：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；
- 附件九：签字资产评估师承诺函；
- 附件十：签字资产评估师资格证书(复印件)；
- 附件十一：资产评估项目评估明细表。



附件一：经济行为依据



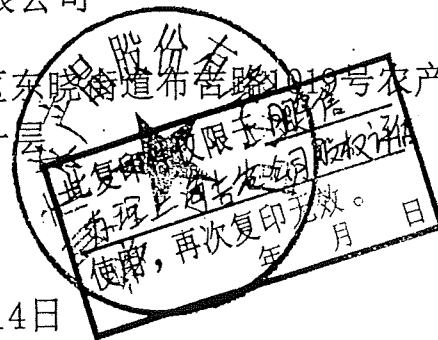
附件二：委托方及被评估企业营业执照(复印件)



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300192179163P

名称 深圳市农产品股份有限公司
主体类型 上市股份有限公司
住所 深圳市罗湖区东晓街道布吉路1019号农产品批发市场第一层
法定代表人 蔡颖
成立日期 1989年01月14日



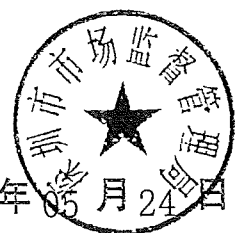
重要提示

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



登记机关

2017 年 05 月 24 日





营业执照

统一社会信用代码 913101156304740089

证照编号 15000000201705190323

名称 上海吉农创业投资有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
住所 浦东新区沪南路 2036、2038 号
法定代表人 高巍
注册资本 人民币 1589.2370 万元整
成立日期 1995 年 6 月 20 日
营业期限 1995 年 6 月 20 日 至 不约定期限
经营范围 投资开发、参股、控股、国内商业贸易(专项除外),物资供销(专项除外),自有房屋租赁。

【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2017 年 05 月 19 日



附件三：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上海吉农创业投资有限公司的资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估, 我公司承诺如下, 并承担相应的法律责任:

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

委托方: 深圳市农产品股份有限公司

法定代表人:



蔡颖

2017年 8月 15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, 深圳市农产品股份有限公司 特委托你公司对该经济行为所涉及的本公司资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估, 我公司承诺如下, 并承担相应的法律责任:

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

被评估企业: 上海吉农创业投资有限公司

法定代表人:



高磊

2017 年 8 月 15 日



附件四：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地浦字(2005)第 071382 号



20050523023160

登记日期 2005年6月1日

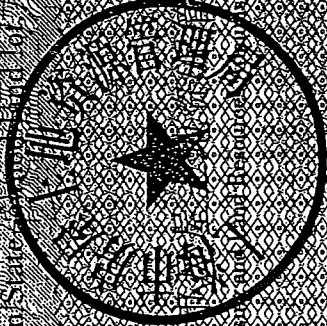


210000001070500

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产权属登记条例》等有关规定，房地产权属登记机构对权利人申请登记的房地产权属关系进行审核，准予登记，颁发此证。

In accordance with the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Real Estate Administration of the People's Republic of China and Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legitimate rights and interests of the owner of land use rights and the house owner, registration is hereby printed and this certificate is given to such owner of the land, house and other appurtenances after the examination and verification application.

This certificate is the proof of the ownership rights to the real estate on State-owned land.



上海市房地产权属登记机构颁发

上海吉大创业投资有限公司

沪南路2036、2038号

转让

青东综合用地

浦东新区北蔡镇9街坊56丘

3800

2001年12月11日至 2051年12月

10日止

3800.00

使用权来源

用途

号

宗地(估)面积

使用期限

占地面积

其中

工业用地

仓储用地

土地

房屋

房屋或部位

建筑面积

房屋用途

房屋用途

房屋用途

竣工日期

房屋用途

全幢

5398.76

旅馆

旅(宾)宿

旅(宾)宿

旅(宾)宿

1998年

房屋用途

浦东新区

房屋用途

房地产权证外



面积单位：平方米

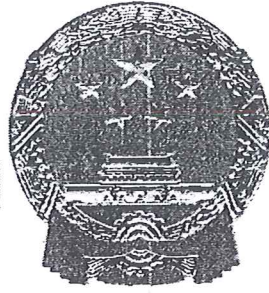
2001年12月11日至 2051年12月10日止



附件五：被评估企业于评估基准日经审计的资产负债表



附件六：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。



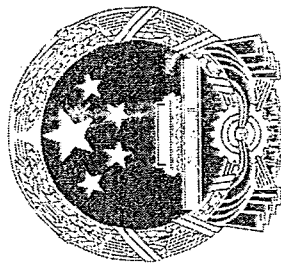
登记机关

2016 年 05 月 27 日





附件七：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价

符合《资产

经审查，价有限公司

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：

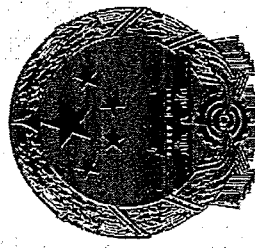
(广东省财政厅代章)
深圳市国有资产管理局办公室
1998年12月21日

序列号：00011780

中华人民共和国财政部印制



附件八：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

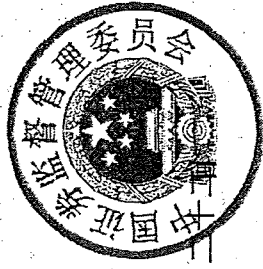
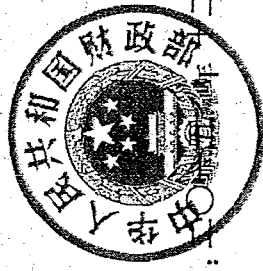
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

深圳市

批准文号：财资[2015]89号 证书编号：02000076009

序列号：000142

发证时间：2015年12月21日



附件九：签字资产评估师承诺函

资产评估师承诺函

深圳市农产品股份有限公司：

受贵公司的委托，本公司对贵公司拟进行股权转让之经济行为所涉及的上海吉农创业投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估前提条件下，我们承诺如下：

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

资产评估师：

刘俊



资产评估师：

石永刚



二〇一七年九月十五日



附件十：签字资产评估师资格证书(复印件)



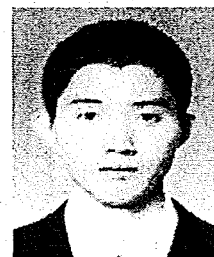
资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘俊

性别：男

登记编号：47100009



单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司



初次登记时间：2010-04-09

年检信息：通过

(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12月12日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：石永刚

性别：男

登记编号：47000224



单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司



初次登记时间：1998-06-12

年检信息：通过

(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：2017年5月22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>



附件十一：资产评估项目评估明细表

上海吉农创业投资有限公司

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—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
预付款项清查评估明细表	表3-5
其他应收款清查评估明细表	表3-8
非流动资产清查评估汇总表	表4
投资性房地产清查评估明细表	表4-5
固定资产清查评估汇总表	表4-6
固定资产—电子设备清查评估明细表	表4-6-6
固定资产清理清查评估明细表	表4-9
长期待摊费用清查评估明细表	表4-15
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
应交税费清查评估明细表	表5-7
应付股利（应付利润）清查评估明细表	表5-9
其他应付款清查评估明细表	表5-10

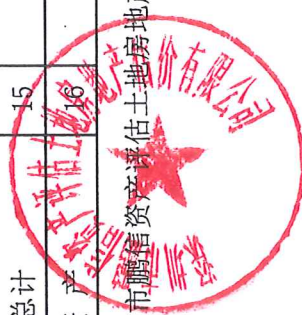
资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2017年7月31日

表1

被评估单位：上海吉农创业投资有限公司		金额单位：人民币万元			
项 目	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	3,685.13	3,667.78	3,667.94	0.16
非流动资产	2	1,371.41	1,371.41	20,097.83	18,726.42
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	1,317.90	1,317.90	20,097.19	18,779.29
固定资产	7	1.27	0.67	0.64	-0.03
无形资产	8	-	-	-	-
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	52.24	52.24	-52.24	-100.00
递延所得税资产	11	-	-	-	-
资产总计	12	5,056.54	5,039.19	23,765.77	18,726.58
流动负债	13	2,211.35	2,203.54	2,203.54	-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	2,211.35	2,203.54	2,203.54	-
净资产	16	2,845.19	2,835.64	21,562.23	18,726.58
					660.40

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：2017年7月31日

表2

被评估单位：上海吉农创业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	36,851,288.23	36,677,751.35	36,679,425.84	1,674.49	0.00
2	货币资金	478,527.81	478,527.81	478,527.81	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-	-
5	应收账款	13,552.50	123,552.51	123,552.51	-	-
6	减：坏账准备	-	-	-	-	-
7	应收账款净额	13,552.50	123,552.51	123,552.51	-	-
8	预付账款	136,975.57	136,975.57	136,975.57	-	-
9	应收利息	-	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-	-
11	其他应收款	36,223,906.84	35,940,369.95	35,940,369.95	-	-
12	减：坏账准备	1,674.49	1,674.49	-	-1,674.49	-100.00
13	其他应收款净额	36,222,232.35	35,938,695.46	35,940,369.95	1,674.49	0.00
14	存货	-	-	-	-	-
15	减：存货跌价准备	-	-	-	-	-
16	存货净额	-	-	-	-	-
17	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
18	其他流动资产	-	-	-	-	-
19	二、非流动资产合计	13,714,110.02	13,714,110.02	200,978,291.00	187,264,180.98	1,365.49
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	13,178,984.97	13,178,984.97	200,971,940.00	187,792,955.03	1,424.94
25	固定资产原值	55,521.00	19,886.00	13,000.00	-6,886.00	-34.63
26	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
27	设备类	55,521.00	19,886.00	13,000.00	-6,886.00	-34.63
28	土地使用权	-	-	-	-	-
29	固定资产净值	12,739.21	6,738.41	6,351.00	-387.41	-5.75
30	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-	-
31	设备类	12,739.21	6,738.41	6,351.00	-387.41	-5.75
32	土地使用权	-	-	-	-	-
33	固定资产净额	12,739.21	6,738.41	6,351.00	-387.41	-5.75
34	在建工程	-	-	-	-	-
35	工程物资	-	-	-	-	-
36	固定资产清理	-	6,000.80	-	-6,000.80	-100.00
37	生产性生物资产	-	-	-	-	-
38	油气资产	-	-	-	-	-
39	无形资产	-	-	-	-	-
40	其中：土地使用权	-	-	-	-	-
41	开发支出	-	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-	-
43	长期待摊费用	522,385.84	522,385.84	-	-522,385.84	-100.00
44	递延所得税资产	-	-	-	-	-
45	其他非流动资产	-	-	-	-	-
46	三、资产总计	50,565,398.25	50,391,861.37	237,657,716.84	187,265,855.47	371.62
47	四、流动负债合计	22,113,463.87	22,035,424.84	22,035,424.84	-	-
48	短期借款	-	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-	-
51	应付账款	22,819.00	22,819.00	22,819.00	-	-
52	预收款项	74,603.17	23,333.34	23,333.34	-	-
53	应付职工薪酬	-	-	-	-	-
54	应交税费	115,284.77	80,152.46	80,152.46	-	-
55	应付利息	-	-	-	-	-
56	应付股利	21,359,972.21	21,359,972.21	21,359,972.21	-	-
57	其他应付款	540,784.72	549,147.83	549,147.83	-	-
58	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-
59	其他流动负债	-	-	-	-	-
60	五、非流动负债合计	-	-	-	-	-
61	长期借款	-	-	-	-	-
62	应付债券	-	-	-	-	-
63	长期应付款	-	-	-	-	-
64	专项应付款	-	-	-	-	-
65	预计负债	-	-	-	-	-
66	递延所得税负债	-	-	-	-	-
67	其他非流动负债	-	-	-	-	-
68	六、负债总计	22,113,463.87	22,035,424.84	22,035,424.84	-	-
69	七、净资产	28,451,934.38	28,356,436.53	215,622,292.00	187,265,855.47	660.40

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年7月31日

表3

被评估单位：上海吉农创业投资有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	478,527.81	478,527.81	478,527.81	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-	-
3-4	应收账款	13,552.50	123,552.51	123,552.51	-	-
3-4	减：坏账准备	-	-	-	-	-
3-4	应收账款净额	13,552.50	123,552.51	123,552.51	-	-
3-5	预付账款	136,975.57	136,975.57	136,975.57	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-	-
3-8	其他应收款	36,223,906.84	35,940,369.95	35,940,369.95	-	-
3-8	减：坏账准备	1,674.49	1,674.49	-	-1,674.49	-100.00
3-8	其他应收款净额	36,222,232.35	35,938,695.46	35,940,369.95	1,674.49	0.00
3-9	存货	-	-	-	-	-
3-9	减：存货跌价准备	-	-	-	-	-
3-9	存货净额	-	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-	-
3	流动资产合计	36,851,288.23	36,677,751.35	36,679,425.84	1,674.49	0.00

被评估单位填表人：严勇祥

评估人员：陈燕

填表日期：2017年8月12日

应收账款清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表3-4

被评估单位：上海吉农创业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值率%	备 注
1	中国移动通信集团上海有限公司	水电费	2017-07	1年内	13,552.50	123,552.51	123,552.51	-	
小 计					13,552.50	123,552.51	123,552.51	-	
减：坏账准备					-	-	-	-	
应收账款净额					13,552.50	123,552.51	123,552.51	-	

被评估单位填表人：严勇祥
填表日期：2017年8月12日

评估人员：陈燕

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年7月31日

表4

被评估单位：上海吉农创业投资有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-	-
4-3	减：坏账准备	-	-	-	-	-
4-3	长期应收款净额	-	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-	-
4-4	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-
4-4	长期股权投资净额	-	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	13,178,984.97	13,178,984.97	200,971,940.00	187,792,955.03	1,424.94
4-5	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
4-5	投资性房地产净额	13,178,984.97	13,178,984.97	200,971,940.00	187,792,955.03	1,424.94
4-6	固定资产	12,739.21	6,738.41	6,351.00	-387.41	-5.75
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	12,739.21	6,738.41	6,351.00	-387.41	-5.75
4-7	在建工程	-	-	-	-	-
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	-	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	6,000.80	-	-6,000.80	-100.00
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-	-
4-10	减：生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产净额	-	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-	-
4-11	减：油气资产减值准备	-	-	-	-	-
4-11	油气资产净额	-	-	-	-	-
4-12	无形资产	-	-	-	-	-
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	-	-	-	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-	-
4-14	减：商誉减值损失	-	-	-	-	-
4-14	商誉净额	-	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	522,385.84	522,385.84	-	-522,385.84	-100.00
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-	-
4	非流动资产合计	13,714,110.02	13,714,110.02	200,978,291.00	187,264,180.98	1,365.49

被评估单位填表人：严勇祥
填表日期：2017年8月12日

评估人员：周思良 陈燕

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年7月31日

表4-6
金额单位：人民币元

被评估单位：上海吉农创业投资有限公司

编号	科目名称	企业账面值		审计后账面值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	55,521.00	12,739.21	19,886.00	6,738.41	13,000.00	6,351.00	-6,886.00	-387.41	-34.63	-5.75
4-6-4	固定资产—机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产—车辆	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产—电子设备	55,521.00	12,739.21	19,886.00	6,738.41	13,000.00	6,351.00	-6,886.00	-387.41	-34.63	-5.75
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	55,521.00	12,739.21	19,886.00	6,738.41	13,000.00	6,351.00	-6,886.00	-387.41	-34.63	-5.75
	减：固定资产减值准备										
4-6	固定资产净额	55,521.00	12,739.21	19,886.00	6,738.41	13,000.00	6,351.00	-6,886.00	-387.41	-34.63	-5.75

被评估单位填表人：严勇祥
填表日期：2017年8月12日

评估人员：周思良 陈燕

资产负债表日：2011年12月31日

评估人员：陈燕

披露评估单位填表人：严勇祥
填表日期：2017年8月12日

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2017年7月31日

表5

被评估单位：上海吉农创业投资有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	企业账面值	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-	-
5-4	应付账款	22,819.00	22,819.00	22,819.00	-	-
5-5	预收款项	74,603.17	23,333.34	23,333.34	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	-	-
5-7	应交税费	115,284.77	80,152.46	80,152.46	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	21,359,972.21	21,359,972.21	21,359,972.21	-	-
5-10	其他应付款	540,784.72	549,147.83	549,147.83	-	-
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	22,113,463.87	22,035,424.84	22,035,424.84	-	-

被评估单位填表人：严勇祥

评估人员：陈燕

填表日期：2017年8月12日

应交税费清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表5-7

金额单位：人民币元

被评估单位：上海吉农创业投资有限公司

编号	征税机关	发生日期	税费种类	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	上海市浦东新区税务局	2017-07	增值税	6,021.18	2,291.02	2,291.02	
2	上海市浦东新区税务局	2017-07	城市维护建设税	128.40	128.40	128.40	
3	上海市浦东新区税务局	2017-07	教育费附加	392.90	392.90	392.90	
4	上海市浦东新区税务局	2017-07	地方教育费附加	256.80	256.80	256.80	
5	上海市浦东新区税务局	2017-07	个人所得税	68,600.61	68,600.61	68,600.61	
6	上海市浦东新区税务局	2017-07	企业所得税	39,756.48	8,354.33	8,354.33	
7	上海市浦东新区税务局	2017-07	水利建设规费	128.40	128.40	128.40	
8	上海市浦东新区税务局	2017-07	土地使用税			-	
	合 计			115,284.77	80,152.46	80,152.46	

被评估单位填表人：严勇祥
填表日期：2017年8月12日

评估人员：陈燕

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2017年7月31日

表5-10
金额单位：人民币元

被评估单位：上海吉农创业投资有限公司	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	企业账面值	审计后账面值	评估价值	备 注
1	上海亮捷酒店管理有限公司	2015-10	档位押金	289,860.00	289,860.00	289,860.00	
2	上海建服建筑工程有限公司	2016-07	工程保证金	20,710.60	20,710.60	20,710.60	
3	上海天澄建筑装饰工程有限公司	2014-06	工程保证金	1,239.00	1,239.00	1,239.00	
4	其他客户	2015-12	押金、保证金	236,066.31	236,066.31	236,066.31	
5	其他	2013年以前	其他	-7,925.06	438.05	438.05	
6	上海农产品中心批发市场经营管理有限公司	2017-07	往来款	833.87	833.87	833.87	
	合 计			540,784.72	549,147.83	549,147.83	

被评估单位填表人：严勇祥
填表日期：2017年8月12日

评估人员：陈燕