

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

鹏都农牧股份有限公司拟资产置换
涉及的东营鹏欣置业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告书

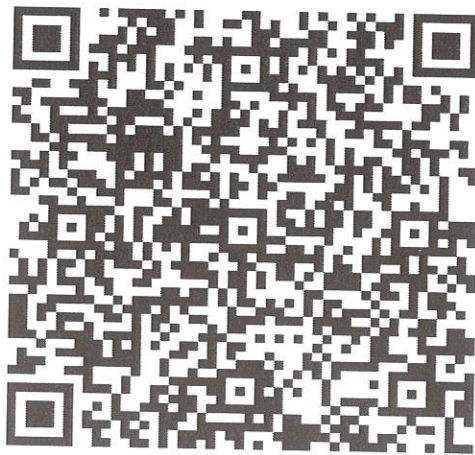
京国评报字[2021]第 020 号

北京国府嘉瑞资产评估有限公司

2021年9月3日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111090007202100030

资产评估报告名称: 鹏都农牧股份有限公司拟资产置换涉及的东营鹏欣置业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号: 京国评报字[2021]第020号

资产评估机构名称: 北京国府嘉瑞资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 苏怡婧(资产评估师)、刘敏(资产评估师)

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

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
评估报告附件	23

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

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

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

鹏都农牧股份有限公司拟资产置换涉及的 东营鹏欣置业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

京国评报字[2021]第 020 号

鹏都农牧股份有限公司：

北京国府嘉瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对鹏都农牧股份有限公司拟资产置换涉及的东营鹏欣置业有限公司股东全部权益在 2021 年 3 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、评估目的

根据湖南大康国际农业食品股份有限公司总裁办 2020 年 12 月 7 日会议纪要（DKNY-2056），鹏都农牧股份有限公司拟进行资产置换，为此需对该经济行为所涉及的东营鹏欣置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 3 月 31 日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

本次评估对象为东营鹏欣置业有限公司于评估基准日的股东全部权益的市场价值。

三、评估范围

具体评估范围为东营鹏欣置业有限公司于评估基准日拟资产置换行为所涉及的全部资产及负债。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、评估结论

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对东营鹏欣置业有限公司进行整体评估。

东营鹏欣置业有限公司的股东全部权益价值为 124,472.02 万元，与账面值 427.65 万元比较，评估增值 124,044.37 万元，增值率 29,006.05%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

八、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期 2021 年 9 月 3 日。

以上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，应当阅读评估报告正文。

鹏都农牧股份有限公司拟资产置换涉及的 东营鹏欣置业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

京国评报字[2021]第 020 号

鹏都农牧股份有限公司：

北京国府嘉瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对鹏都农牧股份有限公司拟资产置换而涉及的东营鹏欣置业有限公司股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：鹏都农牧股份有限公司

住所：长沙高新开发区岳麓西大道 1698 号长沙高新区麓谷科技创新创业园 B3 栋 9 楼 927 房

法定代表人：葛俊杰

注册资本：陆拾叁亿柒仟肆佰贰拾陆万壹仟零捌拾捌元整

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：1997 年 01 月 21 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：914312001888896722

经营范围：农产品进出口贸易；农产品贸易咨询服务；农副产品、禽畜产品、粮油、皮革、种畜禽苗、饲料添加剂、乳制品、化工产品(不含危险品及监控化学品)的销售；预包装食品、化肥、饲料、种子、农作物的加工及销售；牲畜养殖加工及相关技术咨询服务；农作物种植；农业机械租赁；自有场地租赁；道路运输代理；货物配载信息服务；仓储、装卸、搬运服务；电子商务；商务信息咨询；从事货物及技术的进出口业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

（二）被评估单位概况

1.概况

名称：东营鹏欣置业有限公司

住所：东营市自来水厂东首

法定代表人：彭毅敏

注册资本：伍佰万元整

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2001 年 12 月 13 日

营业期限：2001 年 12 月 13 日至 2031 年 12 月 12 日

统一社会信用代码：91370500733719733M

经营范围：房地产开发（凭资质证经营）；室内外装饰装修（凭资质证经营）；农业开发；农业和工业高科技开发；日用百货、建材销售。（以上经营事项涉及法律法规规定需报批的，凭批准证书经营）（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）

2.企业简介及历史沿革

东营鹏欣置业有限公司于 2001 年 12 月 12 日由上海鹏欣房地产开发有限公司出资 350 万元，上海富融投资有限公司出资 150 万元共同成立。2014 年 12 月 12 日变更为上海富融投资有限公司全资控股，注册资本 500 万元；根据 2018 年 05 月 09 日东营鹏欣股权转让协议，上海富融投资有限公司转让其全部股份给上海鹏庆农业发展有限公司。

3.截至评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	上海鹏庆农业发展有限公司	500	500	100%
	合计	500	500	100%

4.近年财务状况表及经营成果表

被评估单位近三年来的财务状况如下表：

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
流动资产	248.61	238.09	283.65	280.98
非流动资产	301.71	267.22	232.73	224.11
其中：长期股权投资				-
投资性房地产	198.29	190.80	183.31	181.44
固定资产	15.42	10.42	5.42	4.17

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
在建工程				-
无形资产				-
其中：土地使用权				-
长期待摊费用	88.00	66.00	44.00	38.50
资产总计	550.32	505.31	516.38	505.09
流动负债	60.02	50.29	84.80	77.44
非流动负债				
负债总计	60.02	50.29	84.80	77.44
所有者权益	490.30	455.02	431.58	427.65
其中：归属母公司所有者权益				

经营成果状况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-3 月
一、营业收入	19.90	21.54	22.00	7.36
减：营业成本	29.49	29.49	29.49	7.37
税金及附加		0.09	0.05	
营业费用				
管理费用	20.08	27.23	15.92	3.90
研发费用				
财务费用	-0.24		-0.02	0.02
资产减值损失				
加：其他收益				
投资收益				
公允价值变动收益				
资产处置收益				
二、营业利润	-29.43	-35.28	-23.44	-3.93
加：营业外收入	14.36			
减：营业外支出				
三、利润总额	-15.07	-35.28	-23.44	-3.93
减：所得税费用				
四、净利润	-15.07	-35.28	-23.44	-3.93
其中：归属母公司所有者的净利润				

上述财务数据，已经天健会计师事务所(特殊普通合伙) 审计并出具了天健审(2021) 2-352 号无保留意见的审计报告。

5.委托人和被评估单位之间的关系

委托人和被评估单位最终实际控制人为同一人。

(三) 委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人、国家法律法规规定的评估报告使用人使用，无其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据湖南大康国际农业股份有限公司总裁办 2020 年 12 月 7 日会议纪要（DKNY-2056），鹏都农牧股份有限公司拟进行资产置换，为此需对该经济行为所涉及的东营鹏欣置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 3 月 31 日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

本次评估对象为东营鹏欣置业有限公司的股东全部权益的市场价值。

具体评估范围为东营鹏欣置业有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 505.09 万元，负债账面价值 77.44 万元，净资产账面价值 427.65 万元。评估前账面值已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具天健审(2021)2-352 号无保留意见审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	280.98
非流动资产	224.11
其中：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	181.44
固定资产	4.17
在建工程	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	
开发支出	

项 目	账面价值
商誉	14
长期待摊费用	15
递延所得税资产	16
其他非流动资产	17
资产总计	18
流动负债	19
非流动负债	20
负债总计	21
净 资 产	22
	38.50
	505.09
	77.44
	77.44
	427.65

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

（一）价值较大实物资产情况及特点：

1.投资性房地产

共计 4 项，其中：养殖池价值为地块内土地平整、农田水利，田间道路设施的建设费用，其他 3 项投资性房地产为位于山东省东营市东营区的土地使用权，证载权利人为东营鹏欣置业有限公司，土地使用权面积共计 8,746,212.57 平方米，账面价值为 1,800,666.57 元。土地使用权取得方式为出让。

序号	权证 编号	证载 使用权人	来源	土地位置	取得日期	用地 性质	土地用 途	证载 终止 日期	面积 (㎡)
1	鲁（2019）东营市不动产权第 0082289 号	东营鹏欣置业有限公司	购置	东营区黄河路南、溢洪河东	2002 年 3 月 1 日	出让	种植、养殖业	2051/12/23	6,732,432.39
2	鲁（2019）东营市不动产权第 0082270 号		购置	东营区黄河路北、溢洪河东	2002 年 3 月 1 日	出让	种植、养殖业	2051/12/23	911,499.25
3	鲁（2019）东营市不动产权第 0082283 号		购置	东营区南一路南、溢洪河东	2002 年 3 月 1 日	出让	种植、养殖业	2051/12/23	1,102,280.93
合计									8,746,212.57

纳入评估范围的土地使用权已抵押给富滇银行股份有限公司昆明高新支行，最高抵押金额为伍亿元人民币，抵押合同期限为 2020 年 4 月 15 日至 2021 年 4 月 14 日。

2.房屋建筑物类资产

房屋建筑物共计 9 项，总建筑面积为 2,003 平方米。账面价值原值 1,000,000.00 元，净值 41,666.57 元。主要包括 7 排瓦房和 2 排平房。其结构特征为：标准砖条形基础，240 毫米标准砖承重墙，瓦屋面（平房为混凝土屋面板），外墙清水墙、部分抹灰涂料面层，内墙抹灰涂料，水泥砂浆或地砖地面，木窗或塑钢窗，木门；本次评

估范围内的建筑物竣工年代均为 1986 年，由于维护保养较差，除少部分正在使用的房屋外，大部分建筑物门窗已损坏。

（二）账面记录或者未记录的无形资产情况：

企业无申报的账面记录或者未记录的无形资产。

（三）表外资产情况及特点：

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告情况

本次评估范围内的账面值已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具天健审（2021）2-352 号无保留意见审计报告。

四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

本项目资产评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的实现，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据包括：

（一）经济行为依据

1.湖南大康国际农业食品股份有限公司总裁办 2020 年 12 月 7 日会议纪要（DKNY-2056）；

2.委托人与北京国府嘉瑞资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 37 号，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号，2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令第 709 号修订）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日）；
9. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国资委 财政部 证监会令 第 36 号）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日 国资发产权[2006]274 号）；
11. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001 年 12 月 31 日 国办发[2001]102 号）；
12. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
13. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局 国资办发[1992]第 36 号）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年 12 月 31 日 第 14 号令）；
15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国主席令第 72 号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
16. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日，中华人民共和国主席令第 28 号，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日，中华人民共和国国务院令第 645 号第三次修订）；

18.《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）及其实施条例；

19.《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号）；

20.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部、国家税务总局令第65号）；

21.《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

22.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

23.《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）；

24.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

25.其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1.《资产评估基本准则》（财政部 财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

10.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

15.《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；

16.《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）。

（四）权属依据

- 1.营业执照、公司章程；
- 2.不动产权证；
- 3.建筑工程合同；
- 4.其他产权证明文件。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；
- 3.国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
- 4.中国人民银行公布的评估基准日贷款利率及汇率；
- 5.有关产业或行业的参考文献；
- 6.资产评估专业人员市场调查所了解、收集的资料；
- 7.同行业上市公司相关资料；
- 8.Wind 资讯相关数据；
- 9.资产评估专业人员现场座谈、勘察记录。

（六）参考资料及其他

- 1.评估基准日资产评估明细表；
- 2.企业提交的财务会计经营资料及天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告（天健审（2021）2-352号）；
- 3.其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍及选择

1.企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

2.市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，资产评估专业人员无法取得足够的与被评估单位生产规模、业务种类相似企业股权交易案例，故本次评估不采纳市场法。

收益法评估必须具备以下三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来预期收益折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。东营鹏欣置业有限公司自成立以来，没有取得房地产开发资质，东营鹏欣置业有限公司仅收取部分土地使用权租金，没有其他收入，公司一直处于亏损状态。经向管理层访谈，企业未来也没有经营规划，故无法确定企业未来的客观收益，资产评估专业人员无法采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，结合本次评估目的及资料收集情况，资产评估专业人员认为可以采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法进行评估。

（二）对于所采用的评估方法的介绍

1.流动资产和其他资产的评估方法

（1）货币资金为银行存款。对银行存款进行函证，检查银行对账单，以核实后的账面值确定评估值。

（2）各种应收款项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。

2.非流动资产的评估方法

（1）投资性房地产的评估方法

投资性房地产-房屋为养殖池，养殖池建造费用在土地使用权开发费用中支出，本次并入土地开发费用中评估；投资性房地产-土地使用权为三宗种植业、养殖业用途的土地使用权，土地估价通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用成本逼近法

进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗用的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法的基本公式为：

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

式中：

P——土地价格；

Ea——土地取得费；

Ed——土地开发费；

T——税费；

R1——利息；

R2——利润；

R3——土地增值收益。

(2) 房屋建筑物类资产的评估方法

房屋建筑物的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关证明材料为依据。

对房屋建（构）筑物的评估采用成本法。具体公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

① 重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

A. 建安工程造价

评估人员通过查看待估房屋建筑物的各项实物状况，典型建筑物采用重编预算法来确定估价对象的建安综合造价，其他采用单方造价估算。

重编预算法：以待估房屋建筑物的现场勘察结果，重新编制工程量清单，按当地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日建筑物的建安综合造价。

B. 前期及其他费用

按国家有关部门及房屋建筑物所在地各相关部门的有关规定取费。

C. 资金成本

资金成本根据评估基准日贷款利率和该类建筑物的合理建设工期计算。贷款利率按同期中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心计算并公布的贷款市场报价利率

(LPR) 计算。建安综合造价按资金均匀投入考虑，前期及其他费用按开始一次投入考虑。计算公式为：

资金成本=（建安综合造价×贷款利率×建设工期×1/2）+前期及其他费用×建设工期×贷款利率

②综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

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

观察法成新率分为建筑物和构筑物。

建筑物：对主要建筑物查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场调查后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场调查表，计算出这些建筑物的调查成新率。

③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

(3) 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用是指不能全部计入当年损益，而应在以后年度（一年以上）分期摊销的各项费用。长期待摊费用核算内容为挖河道基建改造的费用摊销余额，资产评估专业人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

3. 负债的评估方法

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与委托人签订的《资产评估委托合同》，我公司资产评估专业人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的核对，对资产进行实地查看与核对，并取得了相关的产权证明文件复印件，进行了必要的评估调查工作，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订《资产评估委托合同》；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结果，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按《资产评估委托合同》的要求向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）基本假设

1.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

2.企业持续经营假设：企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

3.资产产权完整性假设：资产交易的前提是产权的完整，因此一般假定交易的标的资产权属完整，所有人拥有其完整的占有、使用、收益、处分的权利。

在评估过程中，我们没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。对于由国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，评估结果中也未考虑。

（二）一般假设

- 1.国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3.国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4.国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
- 7.本报告资产评估结果计算过程中涉及的相关参数及所采用的价格标准为基于评估基准日市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生重大变化，本评估结果不成立。

（三）具体假设

1.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结果所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3.无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结果的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应资产评估专业人员要求提供而未提供，而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4.资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

5.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、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。

6.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

7.假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

8.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

9.被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化。

十、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，在企业持续经营前提下得出如下评估结论：

在评估基准日 2021 年 3 月 31 日，资产总额账面值 505.09 万元，评估值 124,549.46 万元，评估增值 124,044.37 万元，增值率 24,558.86%；

负债总额账面值 77.44 万元，评估值 77.44 万元，评估值与账面值无差异；

东营鹏欣置业有限公司的股东全部权益价值为 124,472.02 万元，与账面值 427.65 万元比较，评估增值 124,044.37 万元，增值率 29,006.05%。

评估结果详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 3 月 31 日

被评估单位：东营鹏欣置业有限公司

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	280.98	280.98		
非流动资产	2	224.11	124,268.48	124,044.37	55,349.77
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
长期股权投资	6				
投资性房地产	7	181.44	124,196.22	124,014.78	68,350.30
固定资产	8	4.17	33.76	29.59	709.59
在建工程	9				
生产性生物资产	10				
油气资产	11				
无形资产	12				
开发支出	13				
商誉	14				
长期待摊费用	15	38.50	38.50		
递延所得税资产	16				
其他非流动资产	17				
资产总计	18	505.09	124,549.46	124,044.37	24,558.86
流动负债	19	77.44	77.44		
非流动负债	20				
负债总计	21	77.44	77.44		
净 资 产	22	427.65	124,472.02	124,044.37	29,006.05

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人和相关当事人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本评估报告的基础；中国资产评估协会发布的《资产评估对象法律权属指导意见》中指出，委托人和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时, 评估结论一般会失效。

(四) 本评估结论未考虑本次申报评估资产评估目的实现后尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素, 本报告也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(五) 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(六) 本次评估未考虑控股权因素产生的溢价(或少数股权因素产生的折价), 也未考虑流动性折扣对股权价值的影响, 提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

(七) 关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

1. 本次评估报告引用由天健会计师事务所(特殊普通合伙) 审计并出具了天健审(2021) 2-352 号无保留意见的审计报告的审计结论。

我公司对于引用的审计报告已履行审计报告与评估报告的专业衔接程序, 我们对引用审计报告结果承担引用责任。

(八) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内的房屋建筑物中未办理不动产权证。相关房屋的面积主要依据企业申报的面积, 并结合资产评估专业人员现场勘查确定, 可能与将来确权办证时测量的面积有差异。本次评估未考虑办证时可能发生的相关费用, 亦未考虑其对评估结论的影响。

(九) 评估程序受到限制的情形

本项目评估程序无受限情况。

(十) 评估资料不完整的情形

本项目不存在评估资料不完整的情形。

(十一) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本项目不存在法律、经济等未决事项。

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

纳入评估范围的土地使用权已抵押给富滇银行股份有限公司昆明高新支行，最高抵押金额为伍亿元人民币，抵押合同期限为 2020 年 4 月 15 日至 2021 年 4 月 14 日。

本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(十三) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

纳入评估范围的土地使用权已抵押给富滇银行股份有限公司昆明高新支行，最高抵押金额为贰亿伍仟万元人民币，抵押合同期限为 2021 年 4 月 27 日至 2022 年 4 月 26 日。

至资产评估报告日委托人法定代表人变更为董轶哲。

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(十四) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本项目尚无能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(十五) 本次评估的资产均为含税金额。特提请评估报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、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。

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

(七) 本评估报告结论自评估基准日 2021 年 3 月 31 日起一年内使用有效。当评估目的在评估基准日后一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考的依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期 2021 年 9 月 3 日。



资产评估师:



资产评估师:



评估报告附件

目 录

- 一、资产评估经济行为文件
- 二、委托人营业执照
- 三、被评估单位营业执照
- 四、被评估单位历年经审计后的财务报表、评估基准日审计报告
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、委托人及被评估单位承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、资产评估机构备案公告
- 十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 十一、资产评估明细表

会议纪要

大康农业总裁办

纪要编号: DKNY-2056

时 间: 2020-12-7 8:30-9:30

地 点: 三楼会议室

出席人员: 董轶哲、殷海平、范成勇、李业斌、顾 卿

列席人员: 臧 舜、郁 谦(视频)、王海林(视频)

会议记录: 袁 磊

会议名称: 总裁办公会

会议内容:

一、关于几项议题的审议

1、关于东营约 13000 亩土地置换老大康资产事宜。经研究讨论,明确老大康置换方案,以东营土地为主先进行评估置换工作,要快速启动该项工作,主要把握两个关键点:一是抓紧落实土地估值,判断土地价值能否满足要求,二是考虑产业协同性,是否满足主业需要。若资产置入价值不够,再讨论增加其他资产进行置换。

2、关于大宗食品原料贸易业务的经营模式、工作地点变更方案(见附件1)。

班子研究决定,同意该方案。同时提出以下要求:一方面大宗食品原料贸易业务拓展需贴近产地市场,另一方面要做好与业务发展相匹配的业务监控和风险控制,抓紧落实贸易风控总

监人选，做好期货交易的风险把控。

3、经班子研究决定，同意金蝶合并报表方案（见附件2）。

4、经班子研究决定，因肉牛产业发展需求，缅甸康瑞副总顾新华调任瑞丽鹏和副总，分管采购工作，由人事部发布任命调整通知。

5、关于康瑞建设集中育肥、蒸汽压片饲料及TMR加工中心立项方案及预算的申请。（附件3）

经班子研究决定：批准项目立项，由于募集资金调整为投产业基金，郁谦要结合当前资金情况及产业发展需要，有重点的开展项目建设。由王海林、郁谦、顾卿负责，梳理项目建设资金及所需配套流动资金，按照工程进度，合理安排付款时点。同时，康瑞公司要做好项目建设及运营资金的融资预案和计划，做好在缅甸当地及国内融资准备。

6、经班子研究决定，大康总部要深入云南肉牛产业，贴近业务，做好一线支持工作。殷海平负责安排袁嵘到云南协助肉牛产业做好流程审批、制度体系建设（尤其是采购和招聘制度等），给予合规性工作建议与支持；顾卿安排龚小刚在不影响当前工作的情况下，一同前往云南熟悉相关业务。

抄报：董事长（1份）

抄送：联席总裁、副总裁及相关负责人（各1份）

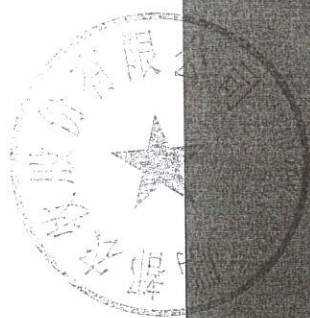
保存：人事行政部（1份）

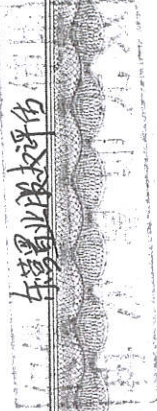
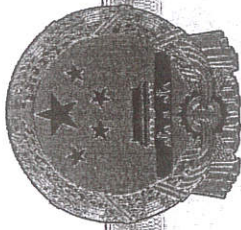


湖南大康国际农业股份有限公司

文件传阅表

文件名称	总裁办公会议纪要 20201207 (2056)		
文件经办部门	总裁办	文件经办人	袁磊
传阅日期		传阅限期	
传阅领导 意见	财务总监 ____年__月__日		
	副总裁 李斌 范引豪 ____年__月__日		
	副总裁 Terry 2020年12月9日		
	总裁 袁磊 ____年__月__日		
	董事长 ____年__月__日		





营业执照

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

91431200188896722

副本编号: 1-1 (副本)



名称 鹏都农牧股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 董铁哲

注册资本 陆拾叁亿柒仟肆佰贰拾陆万壹仟零捌拾捌元整

成立日期 1997年01月21日

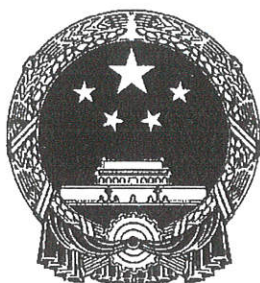
营业期限 长期

住所 长沙高新开发区岳麓西大道1698号长沙高新区麓谷科技创新创业园B3栋9楼927房

经营范围 农产品进出口贸易；农产品贸易咨询服务；农副产品、禽畜产品、粮油、皮革、种畜禽苗、饲料添加剂、乳制品、化工产品（不含危险品及监控化学品）的销售；预包装食品、化肥、饲料、种子、农作物的加工及销售；牲畜养殖加工及相关技术咨询、服务；农作物种植；农业机械租赁；自有场地租赁；道路运输代理；货物配载信息服务；仓储、装卸、搬运服务；电子商务；商务信息咨询；从事货物及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2021 年 7 月 6 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370500733719733M

名称 东营鹏欣置业有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所 东营市自来水厂东首

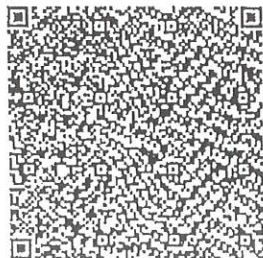
法定代表人 彭毅敏

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2001年12月13日

营业期限 2001年12月13日至2031年12月12日

经营范围 房地产开发(凭资质证经营); 室内外装饰装修(凭资质证经营); 农业开发; 农业和工业高科技开发; 日用百货、建材销售。(以上经营事项涉及法律法规规定需报批的, 凭批准证书经营)(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



2016年04月19日

<http://sdxy.gov.cn>



审 计 报 告

天健审〔2021〕2-352号

东营鹏欣置业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了东营鹏欣置业有限公司（以下简称东营鹏欣公司）财务报表，包括2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日、2021年3月31日的资产负债表，2018年度、2019年度、2020年度、2021年1-3月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了东营鹏欣公司2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日、2021年3月31日的财务状况，以及2018年度、2019年度、2020年度、2021年1-3月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东营鹏欣公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、管理层和治理层对财务报表的责任

东营鹏欣公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制

财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估东营鹏欣公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

东营鹏欣公司治理层（以下简称治理层）负责监督东营鹏欣公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，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。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对东营鹏欣公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计

准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致东营鹏欣公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

五、对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注，东营鹏欣公司编制该财务报表是为了满足鹏都农牧股份有限公司资产重组之目的，因此本财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供东营鹏欣公司提供给上述用途相关各方使用，不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师

刘利



中国注册会计师：

袁溢



二〇二一年六月二十三日

资产负债表

编制单位：东营鹏欣置业有限公司

会企01表

单位：人民币元

资产	注释号	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	负债和所有者权益	注释号	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：						流动负债：					
货币资金	1	128,461.79	655,136.55	190,585.76	304,770.15	短期借款					
交易性金融资产						交易性金融负债					
衍生金融资产						衍生金融负债					
应收票据						应付票据					
应收账款						应付账款					
应收款项融资						预收款项	6	474,384.91	547,991.93	202,932.42	294,511.86
预付款项						合同负债					
其他应收款	2	2,681,340.00	2,181,340.00	2,181,340.00	2,181,340.00	应付职工薪酬					
存货						应交税费	7				5,714.29
合同资产						其他应付款	8	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
持有待售资产						持有待售负债					
一年内到期的非流动资产						一年内到期的非流动负债					
其他流动资产						其他流动负债					
流动资产合计		2,809,801.79	2,836,470.55	2,380,925.76	2,486,110.15	流动负债合计		774,384.91	847,991.93	502,932.42	600,226.15
						非流动负债：					
						长期借款					
						应付债券					
						其中：优先股					
						永续债					
						租赁负债					
非流动资产：						长期应付款					
债权投资						长期应付职工薪酬					
其他债权投资						预计负债					
长期应收款						递延收益					
长期股权投资						递延所得税负债					
其他权益工具投资						其他非流动负债					
其他非流动金融资产						非流动负债合计					
投资性房地产	3	1,814,416.57	1,839,141.55	1,908,041.62	1,982,941.66	负债合计		774,384.91	847,991.93	502,932.42	600,226.15
固定资产	4	41,666.57	54,166.58	104,166.62	154,166.66	所有者权益(或股东权益)：					
在建工程						实收资本(或股本)	9	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
生产性生物资产						其他权益工具					
油气资产						其中：优先股					
使用权资产						永续债					
无形资产						资本公积					
开发支出						减：库存股					
商誉						其他综合收益					
长期待摊费用	5	385,000.01	440,000.00	600,000.00	880,000.00	专项储备					
递延所得税资产						盈余公积					
其他非流动资产						未分配利润	10	-723,499.97	-684,207.22	-449,798.40	-97,007.68
非流动资产合计		2,241,083.15	2,327,308.15	2,672,208.24	3,017,108.32	所有者权益合计		4,276,500.03	4,315,792.78	4,550,201.60	4,902,992.32
资产总计		5,050,884.94	5,163,778.71	5,053,134.02	5,503,218.47	负债和所有者权益总计		5,050,884.94	5,163,778.71	5,053,134.02	5,503,218.47

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：东营鹏欣置业有限公司

会企02表

单位：人民币元

项 目	注释 号	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	1	73,607.02	219,988.10	215,388.97	198,964.20
减：营业成本	1	73,725.00	294,900.04	294,900.04	294,900.04
税金及附加	2		463.83	938.09	
销售费用					
管理费用		39,010.01	159,240.57	272,344.34	200,750.55
研发费用					
财务费用		164.99	-207.52	-2.78	-2,351.06
其中：利息费用					
利息收入		483.01	1,028.52	810.78	2,839.06
加：其他收益	3	0.23			
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					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
信用减值损失（损失以“-”号填列）					
资产减值损失（损失以“-”号填列）					
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-294,335.33
加：营业外收入	4				143,590.00
减：营业外支出					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-150,745.33
减：所得税费用					
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-150,745.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-150,745.33
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
五、其他综合收益的税后净额					
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
1.重新计量设定受益计划变动额					
2.权益法下不能转损益的其他综合收益					
3.其他权益工具投资公允价值变动					
4.企业自身信用风险公允价值变动					
5.其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
1.权益法下可转损益的其他综合收益					
2.其他债权投资公允价值变动					
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
4.其他债权投资信用减值准备					
5.现金流量套期储备					
6.外币财务报表折算差额					
7.其他					
六、综合收益总额		-39,292.75	-234,408.82	-352,790.72	-150,745.33
七、每股收益：					
（一）基本每股收益					
（二）稀释每股收益					

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：东营鹏欣置业有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	注释号	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018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			578,300.00	130,000.00	373,000.00
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	483.24	1,028.52	810.78	146,429.06	
经营活动现金流入小计	483.24	579,328.52	130,810.78	519,429.06	
购买商品、接受劳务支付的现金					
支付给职工以及为职工支付的现金	19,830.00	75,838.00	89,743.40	89,913.72	
支付的各项税费			13,716.22	12,842.85	
支付其他与经营活动有关的现金	507,328.00	34,223.53	133,408.90	1,048,184.45	
经营活动现金流出小计	527,158.00	123,777.75	235,995.15	1,138,098.17	
经营活动产生的现金流量净额	-526,674.76	455,550.77	-105,184.37	-618,669.11	
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支付的现金					
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					
投资活动产生的现金流量净额					
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					
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	-526,674.76	455,550.77	-105,184.37	-618,669.11	
加：期初现金及现金等价物余额	655,136.55	199,585.78	304,770.15	923,439.26	
六、期末现金及现金等价物余额	128,461.79	655,136.55	199,585.78	304,770.15	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

项 目		2021年1-3月										2020年度									
		实收资本 (或股本)	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	实收资本 (或股本)	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									优先 股	永续 债							
一、上年年末余额		5,000,000.00								-684,207.22	4,315,792.78	5,000,000.00								-449,798.40	4,550,201.60
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
其他																					
二、本年初余额		5,000,000.00								-684,207.22	4,315,792.78	5,000,000.00								-449,798.40	4,550,201.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-39,292.75	-39,292.75									-234,408.82	-234,408.82
（一）综合收益总额										-39,292.75	-39,292.75									-234,408.82	-234,408.82
（二）所有者投入和减少资本																					
1. 所有者投入的普通股																					
2. 其他权益工具持有者投入资本																					
3. 股份支付计入所有者权益的金额																					
4. 其他																					
（三）利润分配																					
1. 提取盈余公积																					
2. 对所有者（或股东）的分配																					
3. 其他																					
（四）所有者权益内部结转																					
1. 资本公积转增资本（或股本）																					
2. 盈余公积转增资本（或股本）																					
3. 盈余公积弥补亏损																					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																					
5. 其他综合收益结转留存收益																					
6. 其他																					
（五）专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
（六）其他																					
本期期末余额		5,000,000.00								-723,499.97	4,276,500.03	5,000,000.00								-684,207.22	4,315,792.78

编制单位：东哲储能置业有限公司

单位：人民币元

会计机构负责人：

主管会计工作的负责人：

法定代表人：

所有者权益变动表

会企04报
单位：人民币元

项 目		2019年度										2018年度											
		实收资本 (或股本)		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	实收资本 (或股本)	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	优 先 股									其 他									
一、上年年末余额		5,000,000.00									-57,007.68	4,902,992.32	5,000,000.00									-1,009,172.00	3,590,820.00
加：会计政策变更																							
前期差错更正																							
其他																							
二、本年年初余额		5,000,000.00									-57,007.68	4,902,992.32	5,000,000.00									53,737.65	5,053,737.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-352,790.72	-352,790.72									-150,745.33	-150,745.33	
（一）综合收益总额											-352,790.72	-352,790.72									-150,745.33	-150,745.33	
（二）所有者投入和减少资本																							
1．所有者投入的普通股																							
2．其他权益工具持有者投入资本																							
3．取消支付计入所有者权益的金额																							
4．其他																							
（三）利润分配																							
1．提取盈余公积																							
2．对所有者（或股东）的分配																							
3．其他																							
（四）所有者权益内部结转																							
1．资本公积转增资本（或股本）																							
2．盈余公积转增资本（或股本）																							
3．盈余公积弥补亏损																							
4．设定受益计划变动额结转留存收益																							
5．其他综合收益结转留存收益																							
6．其他																							
（五）专项储备																							
1．本期提取																							
2．本期使用																							
（六）其他																							
四、本期末余额		5,000,000.00									-449,798.40	4,550,201.60	5,000,000.00									-97,007.66	4,502,192.32

会计机构负责人： 主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

主管会计工作的负责人：

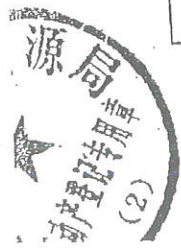
法定代表人：

鲁(2019) 东营市 不动产权第 0082289 号

权利人	东营鹏欣置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东营区黄河路南, 溢洪河东
不动产单元号	370502 011424 GB00071 W00000000
权利类型	国有土地使用权
权利性质	出让
用途	见权利其他状况说明
面积	土地使用权面积 6732432.39m ²
使用期限	国有土地使用权 2051年12月23日 止
权利其他状况	土地用途为种植业、养殖业

附 记

- 1、该宗地经出让方式取得，原出让合同号：（2011）东土合字187号，现依据土地收回协议进行面积变更登记。
- 2、本不动产于 2019-11-11 通过[变更登记]颁发不动产权证，原土地证[东国用（2002）字第049号]注销。



宗地图

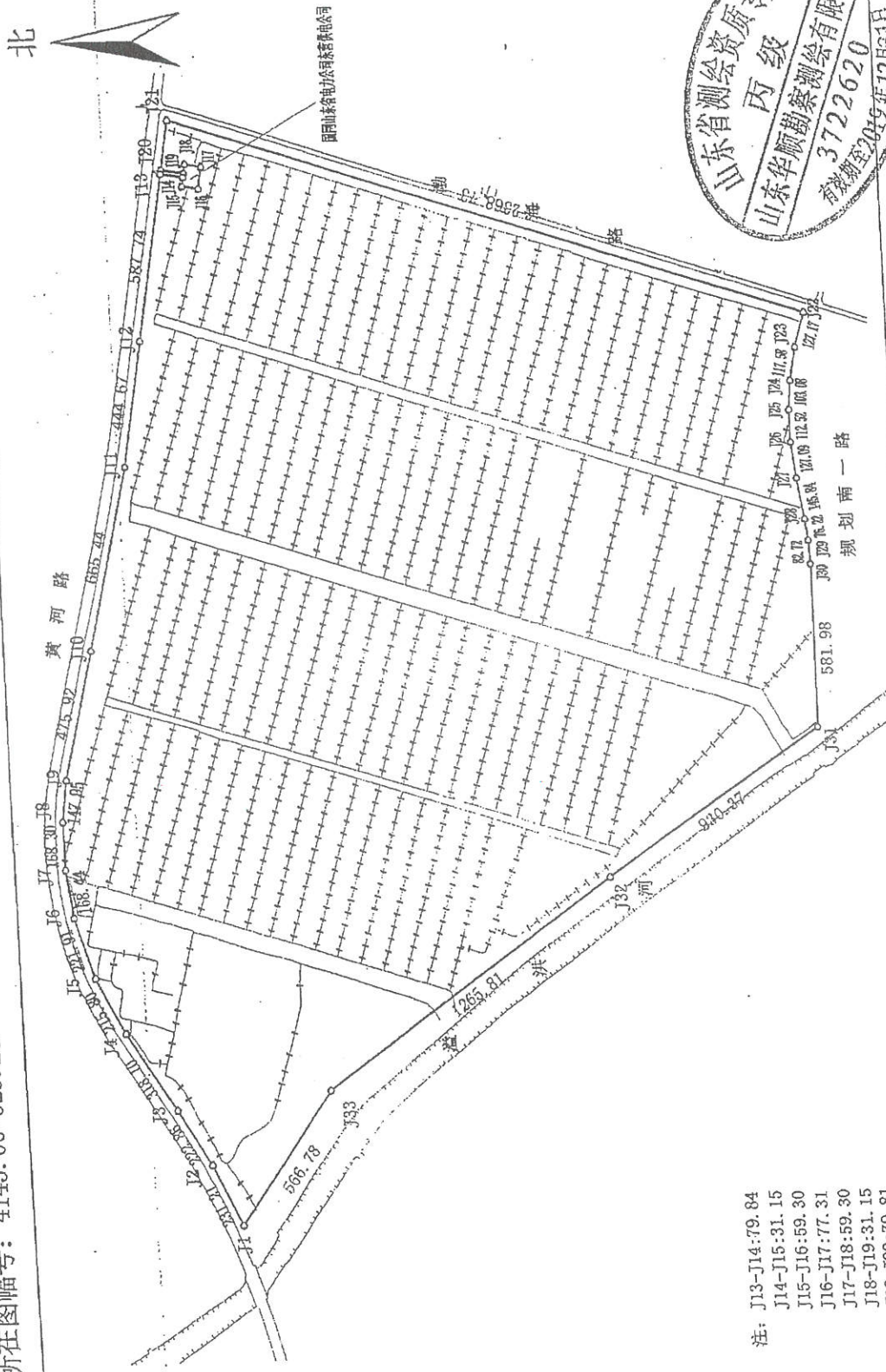
单位: m. m²

权利人: 东营鹏欣置业有限公司

宗地面积: 6732432.39

宗地代码: 370502011424GB00071

所在图幅号: 4145.00-529.25



- 注: J13-J14:79.84
J14-J15:31.15
J15-J16:59.30
J16-J17:77.31
J17-J18:59.30
J18-J19:31.15
J19-J20:79.81
J20-J21:173.45

绘图员: 赵步媛
审核员: 燕高杰

1:22300

绘图日期: 2019年10月

鲁(2019) 东营市 不动产权第 0082270 号

权利人	东营鹏欣置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东营区黄河路北、溢洪河东
不动产单元号	370502 011424 GB00070 W000000000
权利类型	国有土地使用权
权利性质	出让
用途	见权利其他状况说明
面积	土地使用权面积:911499.25m ²
使用期限	国有土地使用权 2051年12月23日 止
权利其他状况	土地用途为种植业、养殖业

附 记

- 1、该宗地经出让方式取得，原出让合同号：（2011）东土合字187号，现依据土地收回协议进行面积变更登记。
- 2、本不动产于 2019-11-11 通过[变更登记]颁发不动产权证，原土地证[东国用（2002）字第049号]注销。

圖
異
帳

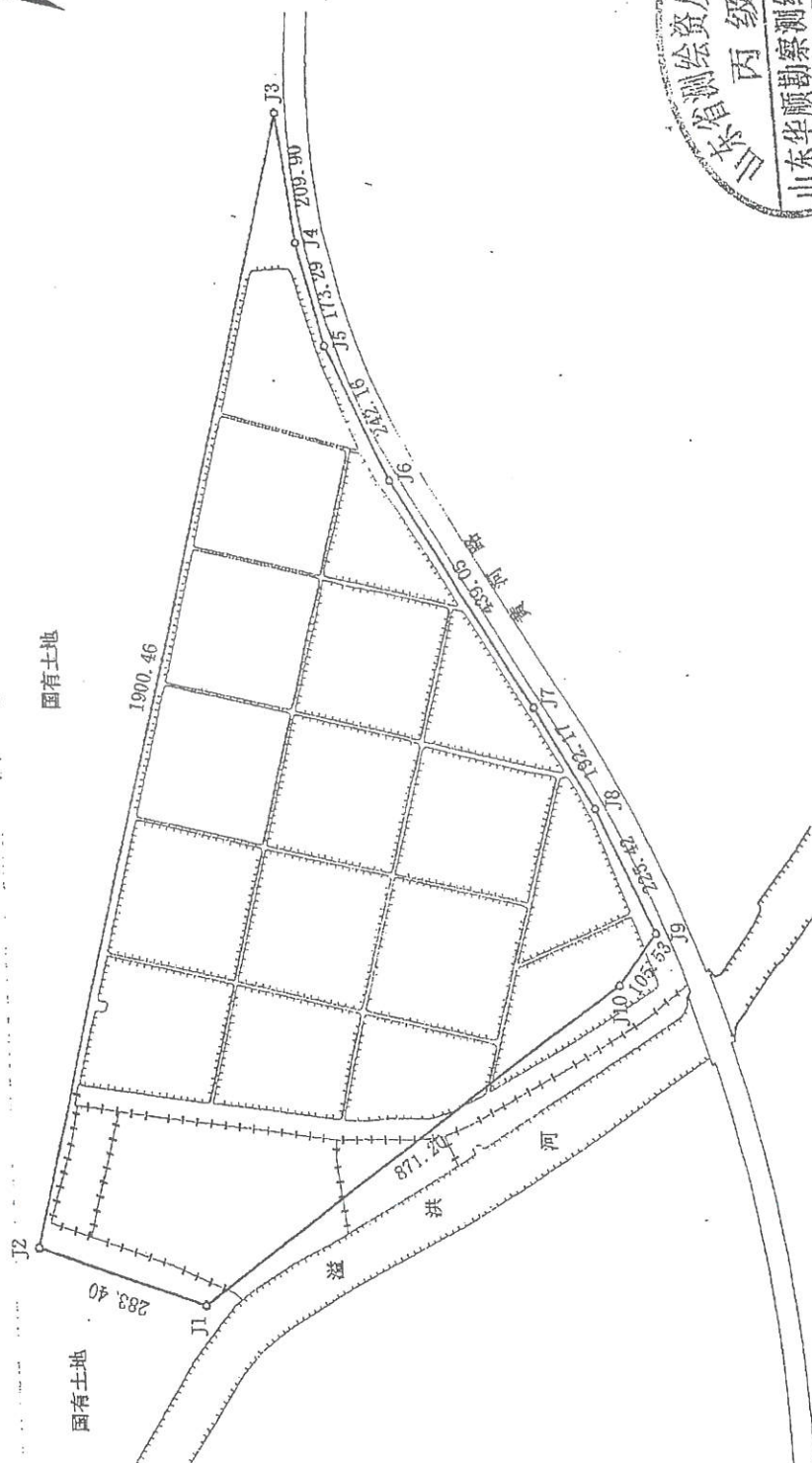
单位: m.m²

权利人：东营鹏欣置业有限公司

宗地面积: 911499.25

宗地代码: 370502011424GB00070

所在图幅号: 4146.25-527.25

$$\frac{1}{2}$$


绘图日期: 2019年2月

1:500



审核员：燕高杰

鲁(2019) 东营市 不动产权第 0082283 号

权利人	东营鹏欣置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东营区南一路南, 益洪河东
不动产单元号	370502 011424 GB00072 W000000000
权利类型	国有土地使用权
权利性质	出让
用途	见权利其他状况说明
面积	土地使用权面积: 1102280.93m ²
使用期限	国有土地使用权 2051年12月23日 止
权利其他状况	土地用途为种植业、养殖业

附 记

- 1、该宗地经出让方式取得，原出让合同号：（2011）东土合字187号，现依据土地收回协议进行面积变更登记。
- 2、本不动产于 2019-11-11 通过[变更登记]颁发不动产权证，涉及土地证[东国用（2002）字第049号]。

宗地图

单位: m.m

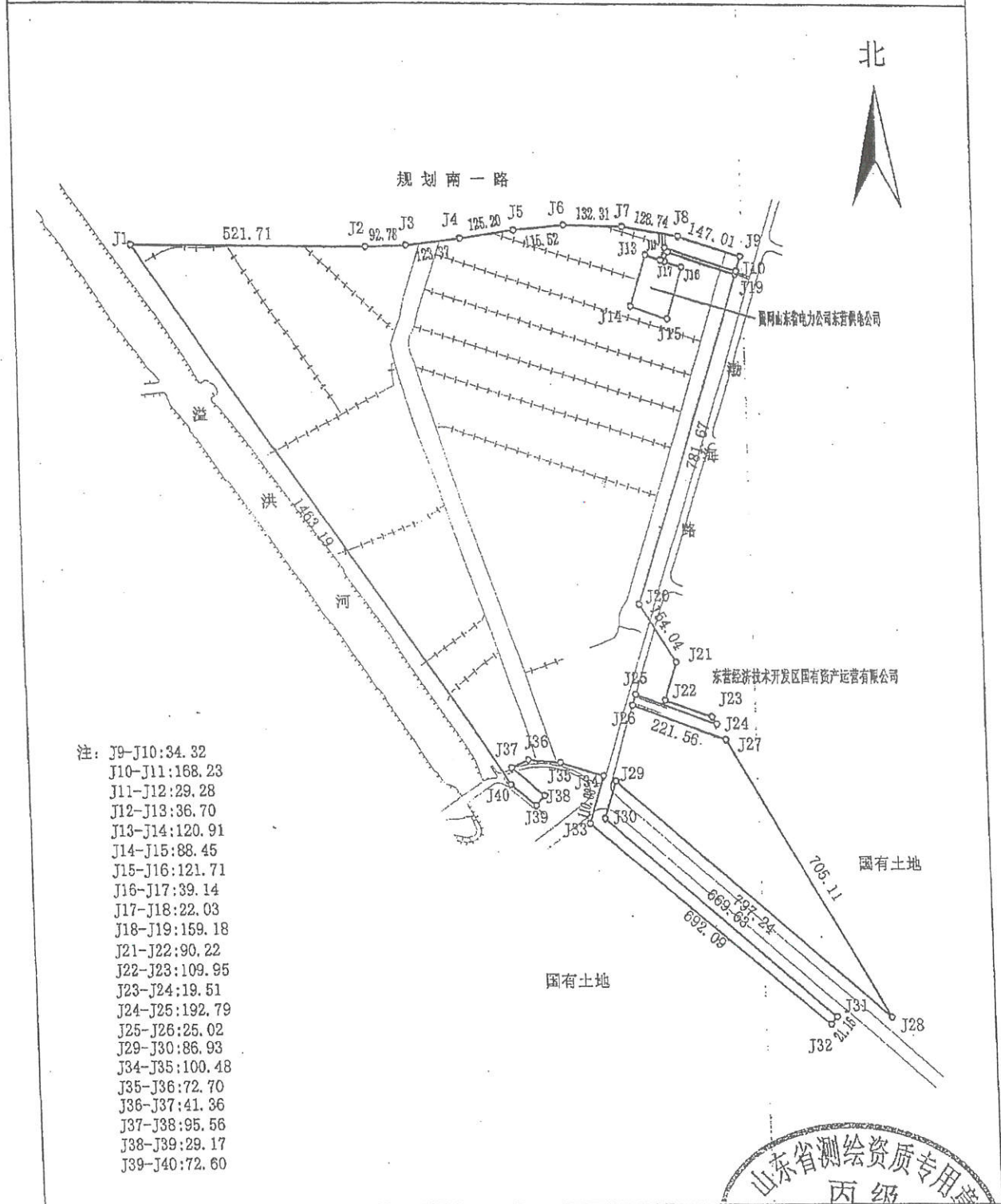


宗地代码: 370502011424GB00072

权利人: 东营鹏欣置业有限公司

所在图幅号: 4142.75-529.75

宗地面积: 1102280.93



绘图日期: 2019年10月

1:1000



委托人承诺函

北京国府嘉瑞资产评估有限公司：

因鹏都农牧股份有限公司拟资产置换事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的东营鹏欣置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、不干预评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 3、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：鹏都农牧股份有限公司

法定代表人（或授权人）：

年



被评估单位承诺函

北京国府嘉瑞资产评估有限公司：

因鹏都农牧股份有限公司拟资产置换事宜，鹏都农牧股份有限公司委托贵公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 2、除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
- 3、本次委托评估范围内的资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；
- 4、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；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位：东营鹏欣置业有限公司

法定代表人（或授权人）：

年 月 日



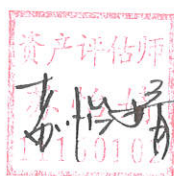
资产评估师承诺函

鹏都农牧股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施资产置换所涉及的东营鹏欣置业有限公司股东全部权益价值，以 2021 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

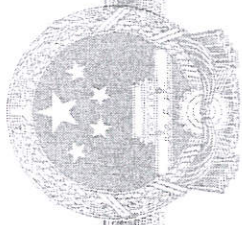
资产评估师：



资产评估师：



2021 年 9 月 3 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91110105693251602G



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息

名称 北京国府嘉瑞资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李丹
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 200万元
成立日期 2009年08月10日
营业期限 2009年08月10日至 2029年08月09日
住所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2009

登记机关



2021 年 03 月 10 日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

2017-0066 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司



以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：苏怡婧

性别：女

登记编号：11160102

单位名称：北京国府嘉瑞资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2016-12-09

年检信息：通过（2021-04-28）

（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：

苏怡婧

本人印鉴：

资产评估师
苏怡婧
11160102



打印日期：2021-05-27

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘敏

性别：女

登记编号：32000047

单位名称：北京国府嘉瑞资产评估
有限公司



初次执业登记日期：1998-07-10



年检信息：通过 (2021-04-28)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-07-07



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

本资产评估明细表依据中国资产评估准则编制

鹏都农牧股份有限公司拟资产置换涉及的
东营鹏欣置业有限公司股东全部权益价值
资产评估明细表

京国评报字[2021]第 020 号

北京国府嘉瑞资产评估有限公司

2021 年 9 月 3 日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年3月31日

表1

被评估单位：东营鹏欣置业有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	280.98	280.98		
2 非流动资产	224.11	124,268.48	124,044.37	55,349.77
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产	181.44	124,196.22	124,014.78	68,350.30
8 固定资产	4.17	33.76	29.59	709.59
9 在建工程				
10 生产性生物资产				
11 油气资产				
12 无形资产				
13 开发支出				
14 商誉				
15 长期待摊费用	38.50	38.50		
16 递延所得税资产				
17 其他非流动资产				
18 资产合计	505.09	124,549.46	124,044.37	24,558.86
19 流动负债	77.44	77.44		
20 非流动负债				
21 负债合计	77.44	77.44		
22 净资产（所有者权益）	427.65	124,472.02	124,044.37	29,006.05



评估机构：北京国府嘉瑞资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：东营鹏欣置业有限公司
表2
金额单位：人民币元
增值率%

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	2,809,801.79	2,809,801.79		
2	货币资金	128,461.79	128,461.79		
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	预付账款				
8	其他应收款	2,681,340.00	2,681,340.00		
9	存货				
10	持有待售资产				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	2,241,083.15	1,242,684,785.01	1,240,443,701.86	55,350.19
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产	1,814,416.57	1,241,962,185.00	1,240,147,768.43	68,349.67
19	固定资产	41,666.57	337,600.00	295,933.43	710.24
20	在建工程				
21	生产性生物资产				
22	油气资产				
23	无形资产				
24	开发支出				
25	商誉				
26	长期待摊费用	385,000.01	385,000.01		
27	递延所得税资产				
28	其他非流动资产				
29	三、资产总计	5,050,884.94	1,245,494,586.80	1,240,443,701.86	24,558.94

评估机构：北京国府嘉瑞资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年3月31日

表2

被评估单位：东营鹏欣置业有限公司				金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
30	四、流动负债合计	774,384.91	774,384.91		
31	短期借款				
32	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
33	衍生金融负债				
34	应付票据				
35	应付账款				
36	预收账款	474,384.91	474,384.91		
37	应付职工薪酬				
38	应交税费				
39	其他应付款	300,000.00	300,000.00		
40	持有待售负债				
41	一年内到期的非流动负债				
42	其他流动负债				
43	五、非流动负债合计				
44	长期借款				
45	应付债券				
46	长期应付款				
47	预计负债				
48	递延收益				
49	递延所得税负债				
50	其他非流动负债				
51	六、负债总计	774,384.91	774,384.91		
52	七、净资产（所有者权益）	4,276,500.03	1,244,720,201.89	1,240,443,701.86	29,006.05

评估机构：北京国府嘉瑞资产评估有限公司



非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年3月31日

表4

被评估单位：东营鹏欣置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	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				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产	1,814,416.57	1,241,962,185.00	1,240,147,768.43	68,349.67
4-6	固定资产	41,666.57	337,600.00	295,933.43	710.24
4-7	在建工程				
4-8	生产性生物资产				
4-9	油气资产				
4-10	无形资产				
4-11	开发支出				
4-12	商誉				
4-13	长期待摊费用	385,000.01	385,000.01		
4-14	递延所得税资产				
4-15	其他非流动资产				
	合 计	2,241,083.15	1,242,684,785.01	1,240,443,701.86	55,350.19

被评估单位填表人：赵腾
填表日期：2021年3月10日

评估人员：苏怡婧

