

本报告依据中国资产评估准则编制

黑龙江国中水务股份有限公司拟股权收购涉及的上海
鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益价值资产
评估报告

沪美评报字【2022】第 8009 号


(共 1 册 第 1 册)

上海美评资产评估有限公司

2022 年 3 月 4 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131110001202200012
合同编号:	沪美评约字【2022】第010号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪美评报字【2022】第8009号
报告名称:	黑龙江国中水务股份有限公司拟股权收购涉及的上海鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	273,673,425.34元
评估机构名称:	上海美评资产评估有限公司
签名人员:	李淑玲 (资产评估师) 会员编号: 31080012 张琦 (资产评估师) 会员编号: 31200159
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年03月07日

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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。

七、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。

目 录

声明.....	1
目录.....	3
摘要.....	5
正文.....	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	6
I. 委托人.....	6
II. 被评估单位.....	6
III. 其他资产评估报告使用人.....	7
二、 被评估单位概况.....	7
三、 评估目的.....	11
四、 评估对象和评估范围.....	11
五、 价值类型.....	13
六、 评估基准日.....	13
七、 评估依据.....	14
I. 经济行为依据.....	14
II. 法规依据.....	14
III. 评估准则依据.....	14
IV. 取价依据.....	15
V. 权属依据.....	15
VI. 其它参考资料.....	15
VII. 引用其他机构出具的评估结论.....	15
八、 评估方法.....	15
I. 概述.....	15
II. 评估方法选取理由及说明.....	16
III. 资产基础法介绍.....	18
九、 评估程序实施过程和情况.....	19
十、 评估假设.....	20
十一、 评估结论.....	21
I. 概述.....	21
II. 结论分析.....	21
十二、 特别事项说明.....	22

十三、 资产评估报告使用限制说明.....	23
I. 评估报告使用范围.....	23
II. 评估报告使用限制.....	24
III. 涉及国有资产项目的特殊约定.....	24
IV. 资产评估报告解释权.....	24
十四、 资产评估报告日.....	24
报告附件.....	26

黑龙江国中水务股份有限公司拟股权收购涉及的上海鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
(摘要)

委托人	黑龙江国中水务股份有限公司。
其他资产评估报告使用人	根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的其他资产评估报告使用人，及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，为本报告的合法使用人。
被评估单位	上海鹏欣高科技农业发展有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2021年12月31日。
评估对象和范围	本次评估对象为上海鹏欣高科技农业发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值；评估范围涉及被评估单位于评估基准日的总资产及相关负债。评估申报表列示的账面净资产为-9,239,982.95元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法。
评估结论	经评估，上海鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益价值为273,673,425.34元，大写为：人民币贰亿柒仟叁佰陆拾柒万叁仟肆佰贰拾伍元肆叁角肆分。
评估结论有效期	自评估基准日起一年内有效。
重大特别事项	无。具体情况请关注本报告的“特别事项说明”。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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。

黑龙江国中水务股份有限公司拟股权收购涉及的上海鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

(正文)

沪美评报字【2022】第 8009 号

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

黑龙江国中水务股份有限公司：

上海美评资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对黑龙江国中水务股份有限公司拟实施股权收购事宜涉及的上海鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

- | | |
|---------------|---|
| I. 委 托 人 | <p>委托人通过年检的工商营业执照载明——</p> <p>名称：黑龙江国中水务股份有限公司</p> <p>类型：其他股份有限公司（上市），股票代码：600187</p> <p>住所：黑龙江省哈尔滨市哈尔滨经济技术开发区哈平路集中区松花路 9 号中国云谷软件园 A1 栋 205-207 室</p> <p>法定代表人：张彦</p> <p>注册资本：165393.5128 万元人民币</p> <p>成立日期：1998 年 11 月 3 日</p> <p>营业期限：1998 年 11 月 3 日至 2047 年 11 月 2 日</p> <p>经营范围：建设、经营城市市政供排水项目及工程、生态环境治理工程，相关供排水技术和设备的开发、生产与销售，并提供相关的供排水技术咨询服务（不含国家禁止和限制类项目）。</p> |
| II. 被 评 估 单 位 | <p>被评估单位通过年检的工商营业执照载明——</p> <p>名称：上海鹏欣高科技农业发展有限公司。以下简称“被评估单位”或“公司”。</p> <p>类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）</p> <p>住所：上海市崇明区城桥镇秀山路 65 号（上海市崇明工业园区）</p> |

法定代表人：彭毅敏

注册资本：人民币 800.0000 万元

成立日期：1998 年 12 月 28 日

营业期限：1998 年 12 月 28 日至不约定期限

经营范围：现代农、牧、渔业种植、养殖，国内贸易（除许可证外），观光旅游服务，房地产开发与经营，投资管理。【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】。

III. 其他 资产评估 报告使用 人

根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的其他资产评估报告使用人，以及法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

1. 基本情况

上海鹏欣高科技农业发展有限公司成立于 1998 年 12 月 28 日，由上海鹏欣(集团)有限公司和崇明县团结沙农场共同出资设立，注册资本为人民币 5,000.00 万元，持股比例分别为 60%和 40%。

2000 年 1 月 30 日，经股东会决议，被评估单位减资至人民币 500.00 万元，各股东持股比例保持不变；同时，崇明县团结沙农场将其持有的被评估单位 40%股权转让给南通鹏欣实业有限公司，变更后公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	股权比例（%）
1	上海鹏欣（集团）有限公司	300.00	60.00
2	南通鹏欣实业有限公司	200.00	40.00
3	合计	500.00	100.00

2005 年 7 月 17 日，经股东会决议，上海鹏欣（集团）有限公司对被评估单位增资 300.00 万元，同时，南通鹏欣实业有限公司将其持有的被评估单位全部股权转让给上海嘉威建筑安装工程有限公司，变更后公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	股权比例（%）
1	上海鹏欣（集团）有限公司	600.00	75.00
2	上海嘉威建筑安装工程有限公司	200.00	25.00
3	合计	800.00	100.00

2005年11月15日，经股东会决议，上海嘉威建筑安装工程有限公司将其持有的被评估单位25%股权转让给上海鹏都房地产开发有限公司，变更后公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	股权比例（%）
1	上海鹏欣（集团）有限公司	600.00	75.00
2	上海鹏都房地产开发有限公司	200.00	25.00
3	合计	800.00	100.00

2014年10月15日，经股东会决议，上海鹏欣（集团）有限公司和上海鹏都房地产开发有限公司分别将其持有的被评估单位全部股权转让给上海富融投资有限公司，变更后上海富融投资有限公司持有被评估单位100%股权；

2018年6月25日，经股东会决议，上海富融投资有限公司将其持有的被评估单位全部股权转让给上海鹏欣（集团）有限公司，变更后上海鹏欣（集团）有限公司持有被评估单位100%股权。

2. 被评估单位评估基准日股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	股权比例（%）
1	上海鹏欣（集团）有限公司	800.00	100.00
2	合计	800.00	100.00

3. 对外投资情况

评估基准日，被评估单位共有长期股权投资单位17家，基本情况如下：

序号	被投资单位名称	经营范围	注册地址	法定代表人	成立日期	注册资本（万元）	持股比例
1	启东百康农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
2	启东富乾农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	徐洪林	2011年4月20日	50.00	100%

3	启东富尧农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	徐洪林	2011年4月20日	50.00	100%
4	启东弘圣农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	丁宏伟	2011年4月20日	50.00	100%
5	启东湖东农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	丁宏伟	2011年4月26日	50.00	100%
6	启东华成农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	丁宏伟	2011年4月20日	50.00	100%
7	启东辉煌农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	丁宏伟	2011年4月20日	50.00	100%
8	启东辉鑫农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
9	启东吉茂农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	徐洪林	2011年4月20日	50.00	100%
10	启东凯佳农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
11	启东康泰农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
12	启东隆安农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
13	启东美润农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
14	启东仁源农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	徐洪林	2011年4月20日	50.00	100%
15	启东如裕农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
16	启东同富农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
17	启东祥鸿农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%

根据被评估单位提供的股权转让协议,上述 17 家子公司于评估基准日后,评估报告出具日前均已对外出售,并签订了股权转让协议,受让方为上海鹏锦农业发展有限公司,转让价格均为 50.00 万元。

4. 被评估单位近年财务状况及经营成果

被评估单位近年及评估基准日的资产负债表

单位:万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	评估基准日
流动资产:				
货币资金	42.51	41.56	43.67	101.82
其他应收款	-	-	-	-2.93
存货	6.81	13.61	20.41	27.21
流动资产合计	49.31	55.17	64.08	126.10

非流动资产:				
长期股权投资	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00
固定资产	45.63	34.76	27.96	21.16
无形资产	2,034.34	1,972.57	1,910.80	1,849.02
非流动资产合计	7,929.97	7,857.33	7,788.76	7,720.18
资产总计	7,979.29	7,912.49	7,852.83	7,846.28
流动负债:				
其他应付款	26,753.87	8,717.18	8,717.18	8,770.28
流动负债合计	26,753.87	8,717.18	8,717.18	8,770.28
负债合计	26,753.87	8,717.18	8,717.18	8,770.28
所有者权益合计	-665.70	-737.89	-864.35	-924.00

被评估单位近年及最近一期利润表

单位: 万元

项目/年份	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
一、营业收入	-	-	-	-
减:营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	1.66	0.10	-	-
管理费用	73.47	66.66	62.55	62.53
财务费用	-	0.03	0.04	0.04
二、营业利润	-75.12	-66.79	-62.59	-62.58
加: 营业外收入	-	-	2.93	2.93
三、利润总额	-75.12	-66.79	-59.66	-59.65
四、净利润	-75.12	-66.79	-59.66	-59.65

注: 表中数据均未经审计。

5. 执行的会计准则和税收政策

被评估单位执行《企业会计准则》。

被评估单位系增值税小规模纳税人, 增值税税率 3%, 城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 5%、3%、2%, 所得税税率为 25%。

6. 被评估单位所在行业现状

被评估单位拥有 951.15 亩农用地，主要从事农业种植。

农产品是农业中生产的物品，如高粱、稻子、花生、玉米、小麦以及各个地区土特产等。

农业是国民经济的基础，中国农业的生产结构包括种植业、林业、畜牧业、渔业和副业，其中以种植业为主。由于中国人口多，耕地面积相对较少，粮食生产尤占主要地位。根据国家统计局发布的数据，2021 年，全年粮食总产量达到 13,657 亿斤，增加 267 亿斤，同比增长 2.0%。其中，秋粮产量 10,178 亿斤，比上年增加 191 亿斤，增长 1.9%。

2021 年，全国粮食再获丰收，粮食产量连续 7 年稳定在 1.3 万亿斤以上，为确保国家粮食安全、应对复杂多变的国内外形势、克服各种风险挑战提供了有力支撑，为“十四五”开好局、起好步，推动经济社会高质量发展，构建新发展格局奠定了坚实基础。2021 年，全国各地层层压实粮食生产责任，落实最严格的耕地保护制度，坚决遏制耕地“非农化”、防止“非粮化”，进一步加大粮食生产扶持力度，支持复垦撂荒地，开发冬闲田，提高农民种粮积极性。

随着数字化的推进，正在从过去的劳动密集型产业转变为资金技术数据密集型产业。未来农产品市场体系的发展，将借助数字化形成资本、数据、技术和人力资源的高效聚集。未来，整个农产品市场体系发展的基础设施会进一步的网络、立体化，形成新的通道，形成高效率流通的枢纽，农产品市场体系可以借此提升效率和发展水平。

三、评估目的

黑龙江国中水务股份有限公司拟收购上海鹏欣高科技农业发展有限公司股权，本次评估目的为：对因股权收购所涉及的上海鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益价值提供参考。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为上海鹏欣高科技农业发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值；评估范围涉及被评估单位于评估基准日的总资产及相关负债。评估申报表列示的账面净资产为-9,239,982.95 元。详细列表如下：

项目	金额（元）
流动资产	51,261,005.53
非流动资产：	
长期股权投资净额	8,500,000.00
固定资产净额	211,583.13
无形资产净额	18,490,247.66
资产合计	78,462,836.32
流动负债	87,702,819.27
负债合计	87,702,819.27
净资产（所有者权益）	-9,239,982.95

3. 主要资产状况

根据评估申报资料，纳入评估范围的资产权属清楚，不存在任何争议。

3.1 存货

存货为以前年度未结转的生产成本，经调查了解，该生产成本对应的产品已不存在。

3.2 固定资产

固定资产包括机器设备、车辆和电子及其他设备。

机器设备共 34 台（套），主要为饲料搅拌机、水处理器、农用喷药机、工作台等，购置于 2009 年至 2015 年之间，经现场勘察，4 个工作台在用，状况一般，其余闲置设备状况较差，基本处于报废状态。

车辆共 1 辆，为小型非营运轿车，车牌号为沪 J11675，该车辆购置于 2009 年 8 月，技术状况一般。

电子设备共 88 台（套），主要为电脑、电视机、空调等，经现场勘察，39 台空调在用，状况均一般，其余闲置设备状况较差，基本处于报废状态。

3.3 无形资产

无形资产为土地使用权，共一项，土地用途为农用地，已取得上海市房地产权证，权证编号为《沪房地市字（2006）第 011324 号》，不动产权证登记信息如下：

权利人	上海鹏欣高科技农业发展有限公司	
房地坐落	东风农场 2 街坊 13/4 丘地块	
土地	使用权来源	出让

状况	用途	农业用地
	地号	农场局东风农场 2 街坊 13/4 丘
	宗地（丘）面积	634,101.00 平方米
	使用期限	2001 年 12 月 27 日至 2051 年 12 月 26 日
	总面积	634,101.00 平方米

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。

资产、负债的类型及其账面金额明细情况详见评估明细表。

被评估单位均以历史成本记账，未见以前年度根据评估结果调账之现象。本次评估之前也不存在不良资产核销、资产剥离行为。

五、价值类型

本次评估选取的价值类型为市场价值。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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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

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

六、评估基准日

本评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

1. 评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托人协商确定。

2. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

关于进行资产评估的决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 《中华人民共和国房地产管理法》；
5. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
6. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
7. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
8. 《企业会计准则》；
9. 《资产评估行业财政监督管理办法》；
10. 《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
11. 其它相关法律法规。

III. 评估准则依据

1. 资产评估基本准则
《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。
2. 资产评估执业准则
 - 2.1 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
 - 2.2 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
 - 2.3 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
 - 2.4 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
 - 2.5 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
 - 2.6 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
 - 2.7 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
 - 2.8 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
 - 2.9 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）。

	<p>3.资产评估指导意见</p> <p>3.1《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；</p> <p>3.2《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）。</p> <p>4.资产评估指南</p> <p>《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。</p>
IV. 取价依据	<p>1.《资产评估常用数据与参数手册》；</p> <p>2.《机电产品报价手册》；</p> <p>3.《中国汽车网》；</p> <p>4.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；</p> <p>5.被评估单位评估基准日会计报表；</p> <p>6.被评估单位提供的合同、协议等；</p> <p>7.其他相关取价资料。</p>
V. 权属依据	<p>1.被评估单位营业执照、公司章程；</p> <p>2.上海市房地产权证；机动车登记证书、车辆行驶证；</p> <p>3.资产购置合同或发票；</p> <p>4.其它相关证明材料。</p>
VI. 其它参考资料	<p>1.被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；</p> <p>2.被评估单位提供的评估明细表；</p> <p>3.评估机构技术统计资料；</p> <p>4.其它相关资料。</p>
VII. 引用其他机构出具的评估结论	<p>无。</p>

八、评估方法

- I. 概述
- 资产评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。
1. 资产基础法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本

作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

2. 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

3. 市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

II. 评估方法选取理由及说明

根据相关准则要求，资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、价值类型、评估对象、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量以及影响评估方法选择的其他因素，分析收益法、市场法和资产基础法三种评估基本方法的适应性，恰当选择一种或多种评估基本方法。

1. 资产基础法应用的前提条件及适用性分析：

1.1 资产基础法应用的前提条件：

1.1.1 评估对象能正常使用或者在用；

1.1.2 评估对象能够通过重置途径获得；

1.1.3 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

1.2 资产基础法适用性分析：

1.2.1 从被评估资产数量的可确定性判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

1.2.2 从被评估资产重置价格的可获取性判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

1.2.3 从被评估资产的成新率可估算性判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

2.收益法应用的前提条件及适用性分析:

2.1 收益法应用的前提条件:

2.1.1 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;

2.1.2 预期收益所对应的风险能够度量;

2.1.3 收益期限能够确定或者合理预期。

2.2 收益法适用性分析:

2.2.1 从被评估单位的历史经营情况判断

被评估单位成立于 1998 年，主要从事农业种植，近年来一直未产生收益，企业长期处于亏损状态。

2.2.2 从被评估单位的未来收益可预测情况判断

由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

2.2.3 从评估资料的收集和获取情况判断

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

2.2.4 从与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况判断

由于被评估单位后期发展方向不明确，因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析，本次评估不适宜采用收益法。

3.市场法应用的前提条件及适用性分析:

3.1 市场法应用的前提条件

3.1.1 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易;

3.1.2 有关交易的必要信息可以获得。

3.2 市场法适用性分析:

3.2.1 从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票数量能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。但根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，无法满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

3.2.2 从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少（少于3家），无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析，本次评估不适宜采用市场法。

4.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

III. 资产基础法介绍	资产基础法，是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。
货币资金	对货币资金，分别按核实后的账面值评估。
其他应收款	对于确定能够全部收回的，按核实后的账面值评估。
存货	被评估单位账面存货为以前年度未结转的生产成本，经调查了解，该成产成本对应的产品已不存在，故将其评估为零。
长期股权投资	被评估单位共有长期股权投资单位 17 家，于评估基准日后均已对外出售，并签订了股权转让协议，对于已在评估基准日后协议转让的投资项目，按照转让价值确定评估值。
固定资产	对机器设备、车辆、电子及办公家具等主要采用成本法评估。 $\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$ 对拟报废的设备按可回收净值评估。 对于车牌，按照评估基准日当月上海市单位非营业性客车额度投标拍卖均价确定评估值。

土地使用权	<p>根据《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号），执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。</p> <p>根据市场调查，评估对象所在区域农用地市场农用地的交易和租赁极少，无可选择的案例，因此无法采用市场法和收益法；由于评估对象为农用地，因此不适应假设开发法；由于上海市尚无农用地基准地价，因此也不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域征地费用及土地开发费用可以合理的预估，故可以采用成本逼近法进行评估。</p>
负债	以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取被评估单位有关人员对该单位情况以及评估涉及的资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划；
2. 指导被评估单位填报评估申报表；
3. 对该单位填报的评估申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；评估人员和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
4. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的模型或公式，进行分析、计算和判断，形成评估结论；
5. 评估人员进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根

据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

6. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托人交换意见后，向委托人提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：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，买者和卖者地位平等，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进行的；

2. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来合法地、持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素未予考虑；

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定；

4. 本次估算未特别考虑通货膨胀因素的影响。依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况、假设和限制条件为依据进行，这些假设在评估基准日时成立，而当未来经济环境发生较大变化，评估机构不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述 | 经评估，上海鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益价值为 273,673,425.34 元，大写为：人民币贰亿柒仟叁佰陆拾柒万叁仟肆佰贰拾伍元肆叁角肆分。

其中：总资产账面值 78,462,836.32 元，评估值 361,376,244.61 元，增值额 282,913,408.29 元，增值率 360.57%；总负债账面值 87,702,819.27 元，评估值 87,702,819.27 元，增值额 0.00 元；净资产账面值 -9,239,982.95 元，评估值 273,673,425.34 元，增值额 282,913,408.29 元，增值率 3,061.84%。

II. 结论分析 | 经评估，上海鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益价值为 273,673,425.34 元，较账面价值 -9,239,982.95 元增值 282,913,408.29 元，增值主要原因为被评估单位账面有一宗土地使用权，该土地使用权购置时间较早，购置价（账面成本）较低，而随着近年土地市场的高速发展，该土地使用权价值增值较高导致评估增值。

鉴于市场交易资料的局限性等因素影响，本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响及由于控股权或少数股权等因素可能产生的溢价或折价。

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	流动资产	5,126.10	5,098.89	-27.21	-0.53
	非流动资产	2,720.18	32,461.23	29,741.05	1,093.35
	长期股权投资净额	850.00	850.00	-	-
	固定资产净额	21.16	31.79	10.63	50.24
	无形资产净额	1,849.02	30,156.95	28,307.93	1,530.97
	资产合计	7,846.28	36,137.62	28,291.34	360.57
(金额单位: 万元)	流动负债	8,770.28	8,770.28	-	-
评估基准日:	负债合计	8,770.28	8,770.28	-	-
2021年12月31日	净资产(所有者权益)	-924.00	27,367.34	28,291.34	3,061.83

十二、特别事项说明

特别事项可能对评估结论产生影响, 提请报告使用人予以关注。

1. 本报告中并未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托人在使用本报告时, 应予以考虑并按国家有关规定处理。本评估结论未考虑经济行为实现过程中可能涉及的相关税费。
2. 本报告不对有关管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等资料本身的合法性、完整性和真实性负责。
3. 本报告对被评估对象所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果, 评估机构无意要求被评估方按本报告进行相关的账务处理, 是否进行及如何进行相关的账务处理, 应当依据国家有关规定。
4. 如存在待处理资产, 该单位应按财务制度的规定办理相关手续, 不得以本评估报告作为账务处理的依据。
5. 截止评估报告提出日期, 根据委托人及相关当事人的说明, 未发现被评估单位存在其他任何重大事项。如确实存在评估范围以外的资产或期后收益, 相关利益方应自行确认并进行相应的利益调整。

6. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，其他资产评估报告使用人应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容做出相应的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

7. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；评估人员对评估对象进行了现场抽查、核对，不排除部分未勘查到的资产存在缺失的可能，也不承担相关责任。

8. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、资产评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由经济行为涉及的委托人、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。
2. 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目的及用途使用资产评估报告。
3. 委托人或者其他资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。本评估结论的使用有效期为一年，从评估基准日起计算。
4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

II. 评估报告使用限制	<p>1. 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目的及用途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。</p> <p>2. 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外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。</p> <p>3. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。</p>
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	无。
IV. 资产评估报告解释权	本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除法律、行政法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 3 月 4 日，为资产评估人员专业意见形成日。

(本页无正文)

评估机构

上海美评资产评估有限公司



资产评估专业人员

资产评估师
张琦
31200159

资产评估师
李淑玲
31080012

报告出具日期

2022年3月4日

地址 中国·上海市静安区天目西路 290 号康吉大厦市政楼 4 楼
邮编 200000
全国免费热线 400 656 8881
电话 021 66286318
传真 021 66286398
网址 www.haiyuecpa.com
E-mail haiyuecpa@163.com

报告附件

1. 委托人及被评估单位企业法人营业执照复印件；
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
3. 被评估单位近年及评估基准日会计报表；
4. 委托人和其他相关当事人承诺函；
5. 资产评估机构备案文件或资格证明文件；
6. 签名资产评估专业人员的备案文件或资格证明文件；
7. 资产评估汇总表或者明细表。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91230200702847345E

(3-2)



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。



名称	黑龙江国中水务股份有限公司	注册资本	壹拾陆亿伍仟叁佰玖拾叁万伍仟壹佰贰拾捌圆整
类型	其他股份有限公司(上市)	成立日期	1998年11月03日
法定代表人	张彦	营业期限	1998年11月03日至2047年11月02日

经营范围
建设、经营城市市政排水项目及工程、生态环境治理工程，相关供排水技术和设备的开发、生产与销售，并提供相关的供排水技术咨询
服务（不含国家禁止和限制类项目）。（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）

住所
黑龙江省哈尔滨市哈尔滨经济技术开发区哈平
中区松花路9号中国云谷软件园A1栋205-207室



登记机关

2024年 06月 30日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9131023063134255XM

证照编号 30000000201807120573

名称 上海鹏欣高科技农业发展有限公司
 类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
 住所 上海市崇明区城桥镇秀山路66号(上海市崇明工业园区)
 法定代表人 彭毅敏
 注册资本 人民币800.0000万元整
 成立日期 1998年12月28日
 营业期限 1998年12月28日至不约定期限
 经营范围 现代农、牧、渔业种植、养殖,国内贸易(除许可证外),
 观光旅游服务,房地产开发与经营,投资管理。
 【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】



每年1月1日
 至6月30日,
 请主动申报年
 度报告。

登记机关



2018年 07月 12日

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地市字(2006)第011324号



登记日：2006年9月15日



根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产权登记条例》等有关法律、法规的规定，为维护土地使用权人、房屋所有人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其它附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

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 granted and this certificate is given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

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



权利人	上海鹏欣高科技农业发展有限公司		
房地坐落	东风农场2街坊13/4丘地块		
土地状况	使用权来源	出让	
	用途	农业用地	
	地号	农场局东风农场2街坊13/4丘	
	宗地(丘)面积	634101	
使用期限	2001年12月27日至 2051年12月26日		止
总面积	积	634101.0	
其中	独面积		
	摊面积		

房屋状况	幢号	以下空白
	室号或部位	
	建筑面积	
	类型	
	用途	
	层数	
	竣工日期	



填证单位：上海市房地产权登记处

面积单位：平方米

资产负债表

编制单位:上海鹏欣高科技农业发展有限公司(管理本部)

2021-12-31

 会计01表
单位:元

资 产	月末金额	年初金额	负债和所有者权益(或股东权益)	月末金额	年初金额
流动资产:			流动负债:		
货币资金	1,018,160.85	436,661.82	短期借款	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融资产	-	-	衍生金融负债	-	-
应收票据	-	-	应付票据	-	-
应收账款	-	-	应付账款	-	-
预付款项	-	-	预收款项	-	-
应收利息	-	-	应付职工薪酬	-	-
应收股利	-	-	应交税费	-	-
其他应收款	-29,250.00	-	应付利息	-	-
存货	272,094.68	204,094.76	应付股利	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	其他应付款	87,702,819.27	87,171,819.27
一年内到期的非流动资产	-	-	划分为持有待售的负债	-	-
其他流动资产	-	-	一年内到期的非流动负债	-	-
流动资产合计	1,261,005.53	640,756.58	其他流动负债	-	-
非流动资产:			流动负债合计	87,702,819.27	87,171,819.27
可供出售金融资产	-	-	非流动负债:		
持有至到期投资	-	-	长期借款	-	-
长期应收款	-	-	应付债券	-	-
长期股权投资	58,500,000.00	58,500,000.00	长期应付款	-	-
投资性房地产	-	-	专项应付款	-	-
固定资产	211,583.13	279,583.05	预计负债	-	-
在建工程	-	-	递延收益	-	-
工程物资	-	-	递延所得税负债	-	-
固定资产清理	-	-	其他非流动负债	-	-
生产性生物资产	-	-	非流动负债合计	-	-
油气资产	-	-	负债合计	87,702,819.27	87,171,819.27
无形资产	18,490,247.66	19,107,972.78	所有者权益(或股东权益):		
开发支出	-	-	实收资本(或股本)	8,000,000.00	8,000,000.00
商誉	-	-	资本公积	-	-
长期待摊费用	-	-	减:库存股	-	-
递延所得税资产	-	-	其他综合收益	-	-
其他非流动资产	-	-	盈余公积	-	-
非流动资产合计	77,201,830.79	77,887,555.83	未分配利润	-17,239,982.95	-16,643,506.86
资产总计	78,462,836.32	78,528,312.41	所有者权益(或股东权益)合计	-9,239,982.95	-8,643,506.86
法定代表人:			负债和所有者权益(或股东权益)总计	78,462,836.32	78,528,312.41
	主管会计工作负责人:				
			会计机构负责人:		

利润表

编制单位:上海鹏欣高科技农业发展有限公司(管理本部)

2021-12-31

会企02表
单位:人民币元

项 目	本月金额	本年累计金额
一、营业总收入	-	-
减: 营业成本	-	-
税金及附加	-	-
销售费用	-	-
管理费用	-	-
财务费用	617,725.12	625,338.83
资产减值损失	-486.05	417.26
加: 公允价值变动净收益(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	-	-
其它收益	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-617,239.07	-625,756.09
加: 营业外收入	-	29,280.00
其中: 非流动资产处置利得	-	-
减: 营业外支出	-	-
其中: 非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-617,239.07	-596,476.09
减: 所得税费用	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-617,239.07	-596,476.09
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	-	-
六、综合收益总额	-617,239.07	-596,476.09

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

编制单位:上海鹏欣高科技农业发展有限公司(管理本部)

2020-12-31

会企01表

单位:元

资 产	月末金额	年初金额	负债和所有者权益(或股东权益)	月末金额	年初金额
流动资产:			流动负债:		
货币资金	436,661.82	415,573.92	短期借款	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融资产	-	-	衍生金融负债	-	-
应收票据	-	-	应付票据	-	-
应收账款	-	-	应付账款	-	-
预付款项	-	-	预收款项	-	-
应收利息	-	-	应付职工薪酬	-	-
应收股利	-	-	应交税费	-	-
其他应收款	-	-	应付利息	-	-
存货	204,094.76	136,094.84	应付股利	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	其他应付款	87,171,819.27	87,171,819.27
一年内到期的非流动资产	-	-	划分为持有待售的负债	-	-
其他流动资产	-	-	一年内到期的非流动负债	-	-
流动资产合计	640,756.58	551,668.76	其他流动负债	-	-
非流动资产:			流动负债合计	87,171,819.27	87,171,819.27
可供出售金融资产	-	-	非流动负债:		
持有至到期投资	-	-	长期借款	-	-
长期应收款	-	-	应付债券	-	-
长期股权投资	58,500,000.00	58,500,000.00	长期应付款	-	-
投资性房地产	-	-	专项应付款	-	-
固定资产	279,583.05	347,582.97	预计负债	-	-
在建工程	-	-	递延收益	-	-
工程物资	-	-	递延所得税负债	-	-
固定资产清理	-	-	其他非流动负债	-	-
生产性生物资产	-	-	非流动负债合计	-	-
油气资产	-	-	负债合计	87,171,819.27	87,171,819.27
无形资产	19,107,972.78	19,725,697.90	所有者权益(或股东权益):		
开发支出	-	-	实收资本(或股本)	8,000,000.00	8,000,000.00
商誉	-	-	资本公积	-	-
长期待摊费用	-	-	减:库存股	-	-
递延所得税资产	-	-	其他综合收益	-	-
其他非流动资产	-	-	盈余公积	-	-
非流动资产合计	77,887,555.83	78,573,280.87	未分配利润	-16,643,506.86	-16,046,869.64
资产总计	78,528,312.41	79,124,949.63	所有者权益(或股东权益)合计	-8,643,506.86	-8,046,869.64
法定代表人:	主管会计工作负责人:		负债和所有者权益(或股东权益)总计	78,528,312.41	79,124,949.63
			会计机构负责人:		

利润表

编制单位:上海鹏欣高科技农业发展有限公司(管理本部)

2020-12-31

会企02 表
单位:人民币元

项 目	本月金额	本年累计金额
一、营业总收入		
减: 营业成本	-	-
税金及附加	-	-
销售费用	-	-
管理费用	-	-
财务费用	617,725.11	625,502.32
资产减值损失	113.27	414.90
加: 公允价值变动净收益(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	-	-
其它收益	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-617,838.38	-625,917.22
加: 营业外收入	29,280.00	29,280.00
其中: 非流动资产处置利得	-	-
减: 营业外支出	-	-
其中: 非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-588,558.38	-596,637.22
减: 所得税费用	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-588,558.38	-596,637.22
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	-	-
六、综合收益总额	-588,558.38	-596,637.22

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

2019-12-31

会计01表
单位：元

	年初金额	负债和所有者权益（或股东权益）	月末金额	年初金额
		流动负债：		
41.56	425,051.38	短期借款	-	-
-	-	以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融负债	-	-
-	-	衍生金融负债	-	-
-	-	应付票据	-	-
-	-	应付账款	-	-
-	-	预收款项	-	-
-	-	应付职工薪酬	-	-
-	-	应交税费	-	-
-	-	应付利息	-	-
13.61	68,094.92	应付股利	-	-
-	-	其他应付款	87,171,819.27	87,171,819.27
-	-	划分为持有待售的负债	-	8,717.18
-	-	一年内到期的非流动负债	-	0.00
55.17	493,146.30	其他流动负债	-	0.00
-	-	流动负债合计	87,171,819.27	87,171,819.27
-	-	非流动负债：	-	0.00
-	-	长期借款	-	0.00
-	-	应付债券	-	0.00
5,850.00	58,500,000.00	长期应付款	-	0.00
-	-	专项应付款	-	0.00
34.76	456,317.97	预计负债	-	0.00
-	-	递延收益	-	0.00
-	-	递延所得税负债	-	0.00
-	-	其他非流动负债	-	0.00
-	-	非流动负债合计	-	0.00
-	-	负债合计	87,171,819.27	87,171,819.27
1,972.57	20,343,423.02	所有者权益（或股东权益）：	-	8,717.18
-	-	实收资本（或股本）	8,000,000.00	800.00
-	-	资本公积	-	0.00
-	-	减：库存股	-	0.00
-	-	其他综合收益	-	0.00
-	-	盈余公积	-	0.00
7,857.33	79,299,740.99	未分配利润	-16,046,869.64	-15,378,931.98
-	-	所有者权益（或股东权益）合计	-8,046,869.64	-7,378,931.98
7,912.49	79,792,887.29	负债和所有者权益（或股东权益）总计	79,124,949.63	79,792,887.29
卡负责人：	会计机构负责人：			

编制单位:上海鹏欣高科技农业发展有限公司(管理本部)

资 产	月末金额
流动资产:	
货币资金	415,573.92
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	-
预付款项	-
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	-
存货	136,094.84
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	-
流动资产合计	551,668.76
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	58,500,000.00
投资性房地产	-
固定资产	347,582.97
在建工程	-
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	19,725,697.90
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
非流动资产合计	78,573,280.87
资产总计	79,124,949.63
法定代表人:	主管会计工

利润表

编制单位:上海鹏欣高科技农业发展有限公司(管理本部)

2019-12-31

会企02表
单位:人民币元

项 目	本月金额	本年累计金额	
一、营业总收入	-	-	
减: 营业成本	-	-	
税金及附加	-	-	
销售费用	-	1,020.00	0.10
管理费用	-	-	0.00
财务费用	617,725.12	666,648.63	66.66
资产减值损失	176.83	269.03	0.03
加: 公允价值变动净收益(损失以“-”号填列)	-	-	0.00
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-	0.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	0.00
其它收益	-	-	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-617,901.95	-667,937.66	-66.79
加: 营业外收入	-	-	0.00
其中: 非流动资产处置利得	-	-	0.00
减: 营业外支出	-	-	0.00
其中: 非流动资产处置损失	-	-	0.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-617,901.95	-667,937.66	-66.79
减: 所得税费用	-	-	0.00
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-617,901.95	-667,937.66	-66.79
五、其他综合收益的税后净额	-	-	0.00
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	0.00
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	0.00
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	-	-	0.00
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	0.00
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	-	-	0.00
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	0.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	0.00
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	0.00
5. 外币财务报表折算差额	-	-	0.00
六、综合收益总额	-617,901.95	-667,937.66	-66.79

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产评估项目委托方承诺函

上海美评资产评估有限公司：

因拟进行股权收购的需要，我方拟了解上海鹏欣高科技农业发展有限公司和启东鹏腾农业发展有限公司及下属公司共 43 家公司的股东全部权益价值事宜，我方委托贵方对所涉及的全部资产、负债及其整体获利能力进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 我方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；
- 3、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9、 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 10、 接受上海市国有资产评估项目监管部门的监督检查；
- 11、 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：黑龙江国中水务股份有限公司

(评估委托方印章)

(委托方法定代表人签字)

二〇二二年二月二十八日

资产评估项目占有方承诺函

上海美评资产评估有限公司：

因拟进行股权收购的需要，黑龙江国中水务股份有限公司拟了解我单位股东全部权益的价值事宜，我单位委托贵方对所涉及的我方全部资产、负债及其整体获利能力进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 我方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；
- 3、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
- 7、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 9、 接受上海市国有资产评估项目监管部门的监督检查；
- 10、 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海鹏欣高科技农业发展有限公司

(资产占有方印章)

(占有方法定代表人签字)

二〇二二年二月二十八日

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

黑龙江国中水务股份有限公司：

受贵方委托，以2021年12月31日为评估基准日，上海美评资产评估有限公司组织注册资产评估师张琦、李淑玲等人对黑龙江国中水务股份有限公司拟股权收购涉及的启东鹏腾农业发展有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算，并形成了沪美评咨报字[2022]第8008号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
- 11、承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：



张琦
(资产评估师印章并签字)



李淑玲
(资产评估师印章并签字)



上海美评资产评估有限公司
(资产评估机构印章)

梁坤
(评估机构法定代表人签字)

二〇二二年三月七日

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)和《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)的相关规定和要求,原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构,第一批共29家,已经交回资产评估资格证书,且符合《资产评估法》第十五条规定条件,现依法进行备案公告。名单公告如下:

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆(上海)资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

上海市财政局

2017年12月5日



信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截至2021年4月22日)

[来源]财政部 [作者] [发表时间]2021-03-11

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码
1	<u>万邦资产评估有限公司</u>	913302037200826149
2	<u>万隆(上海)资产评估有限公司</u>	91310114132261800G
3	<u>上海东洲资产评估有限公司</u>	91310120132263099C
4	<u>上海众华资产评估有限公司</u>	913101041322063184
5	<u>上海申威资产评估有限公司</u>	913101091329001907
6	<u>上海立信资产评估有限公司</u>	91310104132265131C
7	<u>上海财瑞资产评估有限公司</u>	91310114630203857P
8	<u>中京民信(北京)资产评估有限公司</u>	91110108735198206U
9	<u>中发国际资产评估有限公司</u>	91110108625900113M
10	<u>中和资产评估有限公司</u>	91110101100017977P
137	<u>上海美评资产评估有限公司</u>	9131010857411586XG

注: 本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成, 行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核, 资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责; 为资产评估机构从事证券服务业务备案, 不代表对其执业能力的认可。已备案资产评估机构基本信息、资产评估师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。

相关附件

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截止2021年4月22日) .xlsx



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9131010857411586XG

证照编号 06000000201801080097

名称 上海美评资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 海宁路1022弄41号223室
 法定代表人 马贤坤
 注册资本 人民币100.0000万元整
 成立日期 2011年4月29日
 营业期限 2011年4月29日至2031年4月28日
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 房地产估价。
 【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



2018年01月08日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张琦

性别：女

登记编号：31200159

单位名称：上海美评资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2020-12-02

年检信息：通过（2021-04-29）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：张琦

本人印鉴：

资产评估师
张琦
31200159



打印日期：2022-02-15

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：李淑玲

性别：女

登记编号：31080012

单位名称：上海美评资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2008-06-11

年检信息：通过（2021-04-30）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-02-15

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>

资产评估结果--汇总表

评估基准日: 2021年 12月 31日

被评估单位: 上海鹏欣高科技农业发展有限公司
 共 1 页 第 1 页
 金额单位: 人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产	5,126.10	5,098.89	-27.21	-0.53
3	其中: 可供出售金融资产净额	2,720.18	31,038.74	28,318.56	1,041.05
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额	850.00	850.00		
8	固定资产净额				
9	在建工程净额	21.16	31.79	10.63	50.24
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出	1,849.02	30,156.95	28,307.93	1,530.97
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计				
21	流动负债	7,846.28			
22	非流动负债	8,770.28	36,137.63	28,291.35	360.57
23	负债总计		8,770.28		
24	净资产(所有者权益)	8,770.28	8,770.28		
		-924.00	27,367.34	28,291.34	3,061.83

评估机构: 上海美评资产评估有限公司
 法定代表人: 马贤坤

马贤坤

项目负责人: 张琦

张琦



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海鹏欣高科技农业发展有限公司

表2
共2页第1页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金	51,261,005.53	50,988,910.85	-272,094.68	-0.53
3	交易性金融资产	1,018,160.85	1,018,160.85		
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额	49,970,750.00	49,970,750.00		
11	一年内到期的非流动资产	272,094.68		-272,094.68	-100.00
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计				
14	可供出售金融资产净额	27,201,830.79	310,387,333.76	283,185,502.97	1,041.05
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额	8,500,000.00	8,500,000.00		
19	固定资产净额				
20	在建工程净额	211,583.13	317,868.31	106,285.18	50.23
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出	18,490,247.66	301,569,465.45	283,079,217.79	1,530.96
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	78,462,836.32	361,376,244.61	282,913,408.29	360.57

评估机构：上海美评资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海鹏欣高科技农业发展有限公司

表2
共2页第2页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	87,702,819.27	87,702,819.27		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债	87,702,819.27	87,702,819.27		
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	87,702,819.27	87,702,819.27		
54	七、净资产	-9,239,982.95	273,673,425.34	282,913,408.29	3,061.84

评估机构：



上海美资产评估有限公司
SHAN HAI MEI PING APPRAISAL CO., LTD.

流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年12月31日

表3

共1页第1页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海鹏欣高科技农业发展有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	1,018,160.85	1,018,160.85		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额				
5	3-5	预付账款净额				
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额	49,970,750.00	49,970,750.00		
9	3-9	存货净额	272,094.68		-272,094.68	-100.00
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产				
12	3	流动资产合计	51,261,005.53	50,988,910.85	-272,094.68	-0.53

被评估单位填表人：蔡钰杰

填表日期：2022年02月22日

评估人员：张琦、李淑玲

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2021年 12月 31日

表3-1

被评估单位： 上海鹏欣高科技农业发展有限公司

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金				
2	3-1-2	银行存款	1,018,160.85	1,018,160.85		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	1,018,160.85	1,018,160.85		

被评估单位填表人： 蔡钰杰

评估人员： 张琦、李淑玲

填表日期： 2022年 02月 22日

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2021年 12月 31日

被评估单位：上海鹏欣高科技农业发展有限公司

表3-1-2
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	工商银行中山南路支行	1001180022104078868	人民币			46,394.32	46,394.32			
2	农业银行黄浦陆家浜路支行	033351-00040008963	人民币			632,536.95	632,536.95			
3	建设银行卢湾支行	4367463849207013	人民币			6,204.11	6,204.11			
4	兴业银行虹桥支行	216240100100215064	人民币			333,025.47	333,025.47			
	小计					1,018,160.85	1,018,160.85			
	合计					1,018,160.85	1,018,160.85			

被评估单位填表人：蔡钰杰

填表日期：2022年 02月 22日

评估人员：张琦、李淑玲

存货评估汇总表

评估基准日： 2021年 12月 31日

表3-9

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海鹏欣高科技农业发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-9-1	存货—材料采购（在途材料）				
2	3-9-2	存货—原材料				
3	3-9-3	存货—在库周转材料				
4	3-9-4	存货—委托外加工物质				
5	3-9-5	存货—产成品（库存商品）				
6	3-9-6	存货—在产品（自制半成品）				
7	3-9-7	存货—发出商品	272,094.68		-272,094.68	-100.00
8	3-9-8	存货—在用周转材料				
9		存货合计	272,094.68			
10		减：存货跌价准备			-272,094.68	-100.00
11	3-9	存货净额	272,094.68		-272,094.68	-100.00

被评估单位填表人： 蔡钰杰

填表日期： 2022年 02月 22日

评估人员： 张琦、李淑玲

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海鹏欣高科技农业发展有限公司

表4

共1页第1页

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额	8,500,000.00	8,500,000.00		
6	4-6	固定资产净额				
7	4-7	在建工程净额	211,583.13	317,868.31	106,285.18	50.23
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出	18,490,247.66	301,569,465.45	283,079,217.79	1,530.96
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	27,201,830.79	310,387,333.76	283,185,502.97	1,041.05

被评估单位填表人：蔡钰杰

填表日期：2022年02月22日

评估人员：张琦、李淑玲

长期股权投资评估明细表

评估基准日: 2021年 12月 31日

表4-4
共 1 页 第 1 页
金额单位: 人民币元

被评估单位: 上海鹏欣高科技农业发展有限公司

序号	被投资单位名称	投资日期	投资协议期限	持股比例	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	启东百康农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
2	启东富乾农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
3	启东富尧农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
4	启东华盛农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
5	启东湖东农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
6	启东辉煌农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
7	启东弘圣农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
8	启东辉鑫农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
9	启东吉茂农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
10	启东凯佳农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
11	启东康泰农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
12	启东晓安农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
13	启东美润农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
14	启东如常农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
15	启东仁源农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
16	启东同高农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
17	启东祥鸿农业发展有限公司	2011/4/6		1.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
	小计				8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00			
	合计				8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00			

被评估单位填表人: 蔡钰杰

填表日期: 2022年 02月 22日

评估人员: 张琦、李淑玲

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2021年 12月 31日

表4-6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海鹏欣高科技农业发展有限公司

序号	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			
1		房屋建筑物类合计											
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物											
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施											
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽											
5		设备类合计	1,998,567.50	211,583.13	903,379.73	317,868.31	-1,095,187.77	106,285.18	-54.80				50.23
6	4-6-4	固定资产—机器设备	1,086,710.00	165,989.44	9,480.00	9,480.00	-1,077,230.00	-156,509.44	-99.13				-94.29
7	4-6-5	固定资产—车辆	515,769.50	25,788.48	671,168.73	252,323.61	155,399.23	226,535.13	30.13				878.44
8	4-6-6	固定资产—电子设备	396,088.00	19,805.21	222,731.00	56,064.70	-173,357.00	36,259.49	-43.77				183.08
9	4-6-7	固定资产—土地											
10		固定资产合计	1,998,567.50	211,583.13	903,379.73	317,868.31	-1,095,187.77	106,285.18	-54.80				50.23
11		减：固定资产减值准备											
12	6	固定资产净额	1,998,567.50	211,583.13	903,379.73	317,868.31	-1,095,187.77	106,285.18	-54.80				50.23

被评估单位填表人： 蔡钰杰

填表日期： 2022年 02月 22日

评估人员： 张琦、李淑玲

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日： 2021年 12月 31日

被评估单位： 上海鹏欣高科技农业发展有限公司
 共 2 页第 1 页
 金额单位： 人民币元

表4-6-4

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	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	01-03-3948	饲料搅拌机 (可反转)			台	1.00	2015/4/30	2015/4/30	340,000.00	34,543.89	2,000.00		2,000.00	-94.21	
2	01-03-3949	饲料搅拌机 (可反转)			台	1.00	2015/4/29	2015/4/30	340,000.00	113,333.60	2,000.00		2,000.00	-98.24	
3	01-11-0001	神州牌48V电动车	48V电动车		辆	1.00	2010/12/29	2010/12/29	2,400.00	120.00	80.00		80.00	-33.33	
4	01-11-3403	输送机 (600*1100*2650)	600*1100*2650		台	1.00	2014/6/30	2014/6/30	20,000.00		300.00		300.00		
5	01-11-3404	输送机 (600*1100*3300)	600*1100*3300		台	1.00	2014/6/30	2014/6/30	20,000.00		300.00		300.00		
6	01-14-0001	500K配电箱	建筑基地转3		只	1.00	2009/9/30	2009/9/30	50,000.00	2,500.00	1,000.00		1,000.00	-60.00	
7	01-15-0001	农药残毒快速检测仪	GDYN-110S		台	1.00	2009/8/14	2009/8/14	2,200.00	110.00	20.00		20.00	-81.82	
8	01-16-0817	农用喷雾机	RS-22		台	1.00	2013/3/13	2013/3/31	1,900.00	0.95	5.00		5.00	426.32	
9	02-10-0009	熊牌机电变频水处理	熊牌机电变频水处理		套	1.00	2012/1/31	2012/1/31	34,800.00	1,740.00	300.00		300.00	-82.76	
10	02-15-0001	康宝牌消毒柜	128A-7A		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	1,180.00	59.00	30.00		30.00	-49.15	
11	02-15-0002	工作台下层消毒柜1200*	粗加工A03消毒柜-1		只	1.00	2009/1/31	2009/1/31	1,530.00	76.50	30.00		30.00	-60.78	
12	02-15-0003	工作台下层消毒柜1200*	粗加工A03消毒柜-2		只	1.00	2009/1/31	2009/1/31	1,530.00	76.50	30.00		30.00	-60.78	
13	02-15-0004	集卵器门冷藏冷冻柜	粗加工A04		台	1.00	2009/1/31	2009/1/31	9,100.00	455.00	300.00		300.00	-34.07	
14	02-15-0005	热风循环电烤箱1200*	烹饪区B01		台	1.00	2009/1/31	2009/1/31	10,400.00	520.00	150.00		150.00	-71.15	
15	02-15-0006	热风循环电烤箱1200*	烹饪区B02		只	1.00	2009/1/31	2009/1/31	6,900.00	345.00	150.00		150.00	-56.52	
16	02-15-0007	工作台下层消毒柜1500*	烹饪区B03		只	1.00	2009/1/31	2009/1/31	3,050.00	152.50	50.00		50.00	-67.21	
17	02-15-0008	工作台下层消毒柜1500*	烹饪区B04		只	1.00	2009/1/31	2009/1/31	3,020.00	151.00	50.00		50.00	-66.89	
18	02-15-0009	挂墙单显触屏手压架2500*5	二次更衣C01		只	1.00	2009/1/31	2009/1/31	650.00	32.50	10.00		10.00	-69.23	
19	02-15-0010	工作台下层消毒柜2500*	二次更衣C02		只	1.00	2009/1/31	2009/1/31	4,300.00	107.50	30.00		30.00	-72.09	
20	02-15-0011	西康1/1房保温湿台1500	二次更衣C03		只	1.00	2009/1/31	2009/1/31	11,900.00	595.00	150.00		150.00	-74.79	
小 计									864,860.00	154,918.94	6,985.00		6,985.00	-95.49	

评估人员： 张琦、李淑玲

被评估单位填表人： 蔡钰杰

填表日期： 2022年 02月 22日

固定资产——车辆评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海鹏欣高科技农业发展有限公司

表4-6-5

共1页第1页

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	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	沪J-11675	奥迪A6-2.4L汽车	奥迪	辆	1.00	2009/8/31	2009/8/31	280,000.00	515,769.50	25,788.48	510,786.73	18	91,941.61	256.52	
2		沪J-11675		个	1.00				160,382.00	160,382.00			160,382.00		
	小计				2.00				515,769.50	25,788.48	671,168.73		252,323.61	878.44	
	合计				2.00				515,769.50	25,788.48	671,168.73		252,323.61	878.44	

被评估单位填表人：蔡钰杰
填表日期：2022年02月22日

评估人员：张琦、李淑玲

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日： 2021年 12月 31日

被评估单位： 上海鹏欣高科技农业发展有限公司

表4-6-6
共 5 页第 1 页
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	实际数量	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	02-03-0001	家具7件套	7件套		套	1.00	2008/11/30	2008/11/30	4,980.00	249.00	30.00	100	30.00	-87.95	
2	02-03-0002	家具7件套	家具003		套	1.00	2008/11/30	2008/11/30	4,980.00	249.00	30.00	100	30.00	-87.95	
3	02-03-0003	家具7件套	家具004		套	1.00	2008/11/30	2008/11/30	4,980.00	249.00	30.00	100	30.00	-87.95	
4	02-03-0004	东方明星鞋柜	东方明星鞋柜		只	1.00	2009/1/14	2009/1/14	1,800.00	90.00	30.00	100	30.00	-66.67	
5	02-03-0005	橡木餐桌	橡木餐桌		张	1.00	2009/1/14	2009/1/14	2,700.00	135.00	20.00	100	20.00	-85.19	
6	02-03-0007	家具7件套	7件套		套	1.00	2008/11/30	2008/11/30	4,980.00	249.00	30.00	100	30.00	-87.95	
7	02-04-0001	HP手提电脑	10759968		台	1.00	2008/2/29	2008/2/29	8,499.00	424.95	50.00	100	50.00	-88.23	
8	02-04-0002	HP手提电脑	2CE8140WNR		台	1.00	2008/4/29	2008/4/29	7,599.00	379.95	50.00	100	50.00	-86.84	
9	02-04-0003	台式电脑	00133564-1		台	1.00	2008/6/30	2008/6/30	5,500.00	275.00	60.00	100	60.00	-78.18	
10	02-04-0004	台式电脑	00133564-2		台	1.00	2008/6/30	2008/6/30	5,500.00	275.00	60.00	100	60.00	-78.18	
11	02-04-0005	台式电脑	00133564-3		台	1.00	2008/6/30	2008/6/30	5,500.00	275.00	60.00	100	60.00	-78.18	
12	02-04-0006	台式电脑	00133564-4		台	1.00	2008/6/30	2008/6/30	5,500.00	275.00	60.00	100	60.00	-78.18	
13	02-04-0007	台式电脑	00133564-5		台	1.00	2008/6/30	2008/6/30	5,500.00	275.00	60.00	100	60.00	-78.18	
14	02-04-0008	台式电脑	00133564-6		台	1.00	2008/6/30	2008/6/30	5,500.00	275.00	60.00	100	60.00	-78.18	
15	02-04-0010	电脑	02935221		台	1.00	2008/2/1	2008/2/1	5,500.00	274.81	60.00	100	60.00	-78.18	
16	02-05-0009	HP激光打印机	HP1020		台	1.00	2008/8/20	2008/8/20	1,350.00	67.50	20.00	100	20.00	-70.37	
17	02-10-0001	卫星天线 (即射电望远镜)	004		套	1.00	2008/4/30	2008/4/30	3,800.00	190.00	30.00	100	30.00	-84.21	
18	02-10-0002	太阳能路灯	照明 002		套	1.00	2008/8/19	2008/8/19	6,700.00	335.00	15.00	100	15.00	-95.52	
19	02-10-0003	卫星天线	卫星天线		套	1.00	2009/1/31	2009/1/31	3,500.00	175.00	30.00	100	30.00	-82.86	
20	02-10-0011	太阳能路灯	照明 001		套	1.00	2008/8/19	2008/8/19	6,700.00	335.00	15.00	100	15.00	-95.52	
	小 计					20.00			101,068.00	5,053.21	800.00		800.00	-84.17	

被评估单位填表人： 蔡钰杰

填表日期： 2022年 02月 22日

评估人员： 张琦、李淑玲

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日： 2021年 12月 31日

被评估单位： 上海鹏欣高科技农业发展有限公司

表4-6-6
共 5 页第 2 页
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	实际数量	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		
21	02-11-0001	格力立式空调	3P 722W-1		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	6,350.00	317.50	5,699.00	100	5,699.00	1,694.96	
22	02-11-0002	格力立式空调	3P 722W-2		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	6,350.00	317.50	5,699.00	100	5,699.00	1,694.96	
23	02-11-0003	LG挂式空调	LG3212-1		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	2,600.00	130.00	2,720.00	100	2,720.00	1,992.31	
24	02-11-0004	LG挂式空调	LG3212-2		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	2,600.00	130.00	2,720.00	100	2,720.00	1,992.31	
25	02-11-0005	LG挂式空调	LG3212-3		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	2,600.00	130.00	2,720.00	100	2,720.00	1,992.31	
26	02-11-0006	LG挂式空调	LG3212-4		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	2,600.00	130.00	2,720.00	100	2,720.00	1,992.31	
27	02-11-0007	LG挂式空调	LG3212-5		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	2,600.00	130.00	2,720.00	100	2,720.00	1,992.31	
28	02-11-0008	TCL彩电	TCL HD21M-1		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	1,400.00	70.00	15.00	100	15.00	-78.57	
29	02-11-0009	TCL彩电	TCL HD21M-2		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	1,400.00	70.00	15.00	100	15.00	-78.57	
30	02-11-0010	TCL彩电	TCL HD21M-3		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	1,400.00	70.00	15.00	100	15.00	-78.57	
31	02-11-0011	TCL彩电	TCL HD21M-4		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	1,400.00	70.00	15.00	100	15.00	-78.57	
32	02-11-0012	TCL彩电	TCL HD21M-5		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	1,400.00	70.00	15.00	100	15.00	-78.57	
33	02-11-0013	松下洗衣机	65-P62IU		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	1,400.00	70.00	15.00	100	15.00	-78.57	
34	02-11-0014	冰箱	192ACM		台	1.00	2008/8/19	2008/8/19	1,700.00	85.00	30.00	100	30.00	-64.71	
35	02-11-0015	格力挂壁式空调KFR-35G	KFR-35G(35516)-1		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,150.00	107.50	40.00	100	40.00	-62.79	
36	02-11-0016	格力挂壁式空调KFR-35G	KFR-35G(35516)-2		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09	
37	02-11-0017	格力挂壁式空调KFR-35G	KFR-35G(35516)-3		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09	
38	02-11-0018	格力挂壁式空调KFR-35G	KFR-35G(35516)-4		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09	
39	02-11-0019	格力挂壁式空调KFR-35G	KFR-35G(35516)-5		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09	
40	02-11-0020	格力挂壁式空调KFR-35G	KFR-35G(35516)-6		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09	
小 计									50,350.00	2,517.50	41,937.00		27,662.10	998.79	

被评估单位填表人： 蔡钰杰

填表日期： 2022年 02月 22日

评估人员： 张琦、李淑玲

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日： 2021年 12月 31日

被评估单位： 上海鹏欣高科技农业发展有限公司

表4-6-6
共 5 页第 3 页
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	实际数量	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%		
41	02-11-0021	格力柜式空调KFR-35G (35516)-7	kfr-35G (35516)-7		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
42	02-11-0022	格力柜式空调KFR-35G (35516)-8	kfr-35G (35516)-8		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
43	02-11-0023	格力柜式空调KFR-35G (35516)-9	kfr-35G (35516)-9		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
44	02-11-0024	格力柜式空调KFR-35G (35516)-10	kfr-35G (35516)-10		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
45	02-11-0025	格力柜式空调KFR-35G (35516)-11	kfr-35G (35516)-11		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
46	02-11-0026	格力柜式空调KFR-35G (35516)-12	kfr-35G (35516)-12		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
47	02-11-0027	格力柜式空调KFR-35G (35516)-13	kfr-35G (35516)-13		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
48	02-11-0028	格力柜式空调KFR-35G (35516)-14	kfr-35G (35516)-14		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
49	02-11-0029	格力柜式空调KFR-35G (35516)-15	kfr-35G (35516)-15		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
50	02-11-0030	格力柜式空调KFR-35G (35516)-16	kfr-35G (35516)-16		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
51	02-11-0031	格力柜式空调KFR-35G (35516)-17	kfr-35G (35516)-17		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
52	02-11-0032	格力柜式空调KFR-35G (35516)-18	kfr-35G (35516)-18		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
53	02-11-0033	格力柜式空调KFR-35G (35516)-19	kfr-35G (35516)-19		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
54	02-11-0034	格力柜式空调KFR-35G (35516)-20	kfr-35G (35516)-20		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
55	02-11-0035	格力柜式空调KFR-35G (35516)-21	kfr-35G (35516)-21		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
56	02-11-0036	格力柜式空调KFR-35G (35516)-22	kfr-35G (35516)-22		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	2,300.00	115.00	2,799.00	15	419.85	265.09
57	02-11-0037	创维彩电21D88AA	21D88AA-1		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70
58	02-11-0038	创维彩电21D88AA	21D88AA-2		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70
59	02-11-0039	创维彩电21D88AA	21D88AA-3		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70
60	02-11-0040	创维彩电21D88AA	21D88AA-4		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70
小计									40,760.00	2,038.00	44,844.00		6,777.60	232.56

被评估单位填表人： 蔡钰杰

填表日期： 2022年 02月 22日

评估人员： 张琦、李淑玲

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日： 2021年 12月 31日

被评估单位： 上海腾欣高科技农业发展有限公司

表4-6-6
共 5 页第 4 页
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	实际数量	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
61	02-11-0041	创维彩电21D88AA	21D88AA-5		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70	
62	02-11-0042	创维彩电21D88AA	21D88AA-6		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70	
63	02-11-0043	创维彩电21D88AA	21D88AA-7		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70	
64	02-11-0044	创维彩电21D88AA	21D88AA-8		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70	
65	02-11-0045	创维彩电21D88AA	21D88AA-9		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70	
66	02-11-0046	创维彩电21D88AA	21D88AA-10		台	1.00	2008/9/17	2008/9/17	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70	
67	02-11-0047	富士通中央空调SQU3RE	ASQ12RENW		台	1.00	2008/9/19	2008/9/19	2,880.00	145.00	2,799.00	15	419.85	189.55	
68	02-11-0048	创维彩电21D88AA	21D88AA-11		台	1.00	2008/9/19	2008/9/19	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70	
69	02-11-0049	创维彩电21D88AA	21D88AA-12		台	1.00	2008/9/28	2008/9/28	990.00	49.50	15.00	100	15.00	-69.70	
70	02-11-0050	TCL王牌彩电	TCL王牌NT25N63-1		台	1.00	2009/1/31	2009/1/31	1,680.00	84.00	15.00	100	15.00	-82.14	
71	02-11-0051	TCL王牌彩电	TCL王牌NT25N63-2		台	1.00	2009/1/31	2009/1/31	1,680.00	84.00	15.00	100	15.00	-82.14	
72	02-11-0052	TCL王牌彩电	TCL王牌NT25N63-3		台	1.00	2009/1/31	2009/1/31	1,680.00	84.00	15.00	100	15.00	-82.14	
73	02-11-0053	TCL王牌彩电	TCL王牌NT25N63-4		台	1.00	2009/1/31	2009/1/31	1,680.00	84.00	15.00	100	15.00	-82.14	
74	02-11-0054	格力中央空调GW(L)-R	格力中央空调		台	1.00	2009/4/22	2009/4/22	53,200.00	2,660.00	40,488.00	15	6,073.20	128.32	
75	02-11-0055	格力中央空调GW(L)-R	格力中央空调1		台	1.00	2009/4/22	2009/4/22	13,950.00	697.50	10,617.00	15	1,592.55	128.32	
76	02-11-0056	格力中央空调GW(L)-R	格力中央空调2		台	1.00	2009/4/22	2009/4/22	4,400.00	220.00	3,349.00	15	502.35	128.34	
77	02-11-0057	格力中央空调GW(L)-R	格力中央空调3		台	1.00	2009/4/22	2009/4/22	52,200.00	2,610.00	39,727.00	15	5,959.05	128.32	
78	02-11-0058	格力中央空调GW(L)-R	格力中央空调4		台	1.00	2009/4/22	2009/4/22	22,500.00	1,125.00	17,124.00	15	2,568.60	128.32	
79	02-11-0059	格力中央空调GW(L)-R	格力中央空调5		台	1.00	2009/4/22	2009/4/22	3,900.00	195.00	2,998.00	15	445.20	128.31	
80	02-11-0060	格力中央空调GW(L)-R	格力中央空调6		台	1.00	2009/4/22	2009/4/22	11,400.00	570.00	8,676.00	15	1,301.40	128.32	
	小计					20.00			179,070.00	8,954.50	125,928.00		19,042.20	112.66	

被评估单位填表人： 蔡钰杰

填表日期： 2022年 02月 22日

评估人员： 张琦、李淑玲

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日： 2021年 12月 31日

表4-6-6
共 5 页第 5 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 上海腾欣高科技农业发展有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	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%		
81	02-11-0061	1.5匹格力空调	建筑基地转2		台	1.00	2009/9/30	2009/9/30	500.00	25.00	200.00	100	200.00	700.00
82	02-11-0062	美的空调KFR-35GW/A			台	1.00	2009/12/12	2009/12/12	11,500.00	575.00	8,752.00	15	1,312.80	128.31
83	02-11-0063	华生BCD-218冰箱	冰箱		台	1.00	2009/12/12	2009/12/12	1,800.00	90.00	60.00	100	60.00	-33.33
84	02-11-0064	康师傅电热水壶FSH-806	热水器		台	1.00	2009/12/12	2009/12/12	1,680.00	84.00	50.00	100	50.00	-40.48
85	02-11-0065	海尔彩电K17K1	0020		台	1.00	2011/8/12	2011/8/12	4,390.00	219.50	80.00	100	80.00	-63.55
86	02-11-0066	洗衣机	GX-1115		台	1.00	2012/12/27	2012/12/27	970.00	48.50	30.00	100	30.00	-38.14
87	02-11-0068	华生牌电热水器 110	005		台	1.00	2008/4/30	2008/4/30	1,350.00	67.50	30.00	100	30.00	-55.56
88	02-14-0067	佳能数码相机	IXUS90		只	1.00	2008/5/31	2008/5/31	2,650.00	132.50	20.00	100	20.00	-84.91
89														
90														
91														
92														
93														
94														
95														
96														
97														
98														
99														
100														
小计						8.00								
合计						88.00			24,840.00	1,242.00	9,222.00		1,782.80	43.54
									396,088.00	19,805.21	222,731.00		56,064.70	183.08

被评估单位填表人： 蔡钰杰

填表日期： 2022年 02月 22日

评估人员： 张琦、李淑玲

无形资产评估汇总表

评估基准日： 2021年 12月 31日

表4-12

被评估单位： 上海鹏欣高科技农业发展有限公司

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-12-1	无形资产—土地使用权	18,490,247.66	301,569,465.45	283,079,217.79	1,530.96
2	4-12-2	无形资产—矿业权				
3	4-12-3	无形资产—其他无形资产				
4		无形资产合计	18,490,247.66	301,569,465.45	283,079,217.79	1,530.96
5		减：无形资产减值准备				
6	4-12	无形资产净额	18,490,247.66	301,569,465.45	283,079,217.79	1,530.96

被评估单位填表人： 蔡钰杰

评估人员： 张琦、李淑玲

填表日期： 2022年 02月 22日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2021年12月31日

表5
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海鹏欣高科技农业发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款				
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费				
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	87,702,819.27			
11	5-11	一年内到期的非流动负债		87,702,819.27		
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	87,702,819.27	87,702,819.27		

被评估单位填表人：蔡钰杰

填表日期：2022年02月22日

评估人员：张琦、李淑玲

其他应付款评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：上海鹏欣高科技农业发展有限公司
 表5-10
 共 1 页第 1 页
 金额单位：人民币元

序号	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	上海鹏欣(集团)有限公司	2018/9/26	往来款	87,171,819.27	87,171,819.27	
2	金伟修	2021/12/27	土地押金	531,000.00	531,000.00	
	小计			87,702,819.27	87,702,819.27	
	合计			87,702,819.27	87,702,819.27	

被评估单位填表人：蔡钰杰
 评估日期：2022年02月22日
 评估人员：张琦、李淑玲

所有者权益表

评估基准日： 2021年 12月 31日

表7

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海鹏欣高科技农业发展有限公司

金额单位： 人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本 (或股本)	8,000,000.00	8,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额 (或股本)	8,000,000.00	8,000,000.00		
4	资本公积				
5	其中：库存股		282,913,408.29	282,913,408.29	
6	盈余公积				
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润 (未弥补亏损以“-”号表示)	-17,239,982.95	-17,239,982.95		
9	所有者权益 (净资产) 合计	-9,239,982.95	273,673,425.31	282,913,408.29	3,061.81

被评估单位填表人： 蔡钰杰

填表日期： 2022年 02月 22日

评估人员： 张琦、李淑玲