

北京顺鑫农业股份有限公司拟转让持有的
北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司股权项目
资产评估说明

天兴评报字（2016）第1058号



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年十月十五日

目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 评估对象与评估范围.....	3
一、 评估对象	3
二、 评估范围	3
第四部分 资产核实情况总体说明.....	5
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、 影响资产清查的事项	9
三、 资产清查结论	9
第五部分 资产基础法评估技术说明.....	13
一、 流动资产评估说明	13
二、 长期股权投资评估技术说明	17
三、 投资性房地产评估技术说明	20
四、 房屋建筑物评估说明	38
五、 土地评估说明	46
六、 机器设备评估说明	50
七、 在建工程评估说明	61
八、 负债评估说明	62
第六部分 收益法评估的说明.....	67
一、 被评估企业概况	67
二、 企业经营环境分析	68
三、 收益法的应用前提及选择的理由和依据	74
四、 预测的假设条件	76
五、 财务报表的审查与调整	77
六、 评估预测说明	79
七、 折现率的确定	87

八、评估值测算过程与结果	92
第七部分 评估结论及其分析.....	94
一、评估结论	94
二、评估结论成立的条件	95
三、评估结论的瑕疵事项	95
四、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响	99
五、评估结论的效力、使用范围及有效期	99

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

（该部分内容由企业撰写，附于评估说明后）

委 托 方：北京顺鑫农业股份有限公司（以下简称“顺鑫农业”）

被评估单位：北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司（简称“石门市场”）

第三部分 评估对象与评估范围

一、评估对象

评估对象为石门市场的全部股东权益。

二、评估范围

评估范围为石门市场于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 57,386.65 万元，负债账面价值 30,230.90 万元，净资产账面价值 27,155.75 万元。账面价值已经北京兴华会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	2,983.06
非流动资产	54,403.59
其中：长期股权投资	210.00
投资性房地产	18,259.30
固定资产	24,673.59
在建工程	11,260.70
资产总计	57,386.65
流动负债	20,630.90
非流动负债	9,600.00
负债总计	30,230.90
净资产	27,155.75

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

北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司申报的房屋建（构）筑物位于北京顺义区石门村顺于路两侧，总建筑面积 8745.47 平方米，构筑物 121 项，主要包括配电室、气调冷藏库基础及库体、小吃房、废弃物处理中心、平房办公室、蔬菜批发大棚、西大库罩棚、1-6 号罩棚、路面硬化、机井等。

投资性房地产类资产为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司对外出租及出租经营的房地产，分别位于顺义区站前东街和石门市场内，账面原值 220,535,957.34 元，账面净值 182,592,969.82 元。委估房地产中 53861.82 平方米已全部办理房屋所有权证，剩余 51,788.03 平方米尚未办理房屋所有权证，所有权人均为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业不存在无形资产。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据石门市场提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2016 年 9 月 26 日至 9 月 30 日，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

（一）资产核实主要步骤

1. 指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债、未来收益状况进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对

各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和函证，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；未来经营情况，主要是分析历史数据和企业申报的收益预测数据的基础上对企业管理层、各业务部门进行访谈并搜集相关资料。

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”、“收益预测表”，以做到：账、表、实相符及复合客观和企业实际情况。

5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、机器设备等资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

1. 资产负债的清查核实

（1）流动资产及负债清查情况

1) 实物性流动资产的核实

本次评估的存货包括原材料、在库周转材料。评估人员首先向企业调查了解存货的核算方法，通过抽查会计凭证对存货账面值的构成内容进行核实，然后会同企业仓库管理人员依据库房、销售部门提供的仓库保管账目、出库记录及申报明细表进行抽盘，并根据评估基准日至盘点日的出入库情况进行调整，验证评估基准日存货实有数量。在盘点的同时对库房环境、实物码放及标识状况、存货的残次冷背等有关情况进行观察和记录。

2) 非实物性流动资产和负债的核实

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产

和负债进行了清查，并重点对现金进行盘点、对银行存款和往来款项进行函证、对应收款项进行账龄分析。

(2) 投资性房地产的清查核实:在资产占有方固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

(3) 房屋建筑物的清查核实:首先根据企业提供的建筑物、构筑物评估明细表，进行账账、账表、表图、账实核对，发现问题及时向有关人员询问，如有不实立即调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作失误，对无法核实的资产和账面值，请有关人员做书面说明；要求企业提供申报评估的房屋产权证明或权属证明性文件及建设档案资料，认真核实产权归属；在做好上述工作的基础上，与资产占有方有关人员一起逐项进行实地勘验，对主要项目进行测量记录，并向有关人员详细了解建筑物的使用修缮维护情况。根据建筑物、构筑物现状及使用情况进行技术分析，判别成新率，核实建筑物的建筑面积。

(4) 机器设备的清查核实

1) 对机器设备按照 ABC 分类的原则。A 类设备为生产设备、关键设备，重点勘察；B 类设备为辅助动力设备和一般检测设备；C 类设备为办公用设备和电子设备。评估人员按照分工到现场清查设备，重点核实设备的名称、规格型号、生产厂家、数量及启用时间，了解设备使用状况，维护保养和大修理情况。对 A 类设备重点勘察技术状态、维修保养、技术改造、设备的利用率、故障率和生产稳定性等。A 类设备勘察率为 100%，B 类设备达到 90%以上，C 类设备根据情况采取抽查的办法。

2) 车辆：评估人员对在现场车辆做实物检查，对照清查评估明细表核对车型、牌照、制造厂家、累计行驶里程等；对个别车辆的行驶性能进行了现场观察（启动、刹车及转向性能等）；向车辆管理人员和驾驶员了解车辆维护使用、事故、大修及目前性能。向有关部门、人员了解车价外收费标准；评估人员对车辆进行勘查。

3) 电子设备：核对设备的名称、规格、生产厂家、数量、启用时间和使用状态。评估人员对电子设备进行重点抽查。

4) 评估人员查对固定资产账册，核对车辆行驶证、抽查大金额设备和进口设备

的购置合同、发票、记账凭证、确认产权。

(5) 在建工程清查情况

对于在建工程，评估人员主要了解了在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、实际完工程度和工程量、实际支付款项等，并对工程的实际状况进行了解。

2. 经营状况调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要包括外部环境、经营情况、资产情况、财务状况等，收集了解的主要内容如下：

1) 企业所在行业相关经济要素及发展前景、企业生产经营的历史情况、面临的竞争情况及优劣势分析；

2) 企业内部管理制度、人力资源、特许经营权、管理层构成等经营管理状况；

3) 了解企业主要业务和产品构成，分析各产品和业务对企业销售收入的贡献情况及企业获利能力和水平；

4) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

5) 对企业历史年度主要经营数据进行调查和分析，主要包括收入、成本、费用、税金及附加、营业外收支、所得税、净利润等损益类科目，主营业务毛利率、成本费用率、投资收益情况、营业利润率等；

6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标进行财务分析，分析各项指标变动原因及趋势；

7) 企业偿债能力和营运能力分析。主要包括资产负债率、流动比率、资金运用效率等；

8) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

9) 根据企业管理层提供的未来年度盈利预测数据及相关资料，对企业的未来经营状况进行全面分析和估算；

- 10) 了解企业的税收及其他优惠政策;
- 11) 对经营性资产、非经营性资产、溢余资产进行分析。

二、影响资产清查的事项

无

三、资产清查结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

（一）资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

（二）资产产权的清查结论

1. 委估房屋建筑物总建筑面积 8745.47 平方米，其中 785.01 平方米已办理房屋所有权证，房产证号为“京房权证顺股更字第 00598 号”和“京房权证顺股更字第 00645 号”，证载所有权人为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司。剩余 7960.46 平方米未办理房屋所有权证。

2. 委估房地产中 74898.68 平方米已全部办理房屋所有权证，剩余 26008.03 平方米尚未办理房屋所有权证，所有权人均为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	所有权人	备注
1	京房权证顺股更字第 00645 号-22、23	东厢楼	13095.79	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
2	京房权证顺股更字第 00645 号-5	清真牛羊肉交易大厅	8039.03	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
3	京房权证顺股更字	水产交易大	9903.89	北京顺鑫石门农产品批发	

	第 00645 号-9	厅		市场有限责任公司	
4		北小楼	2781.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
5	X 京房权证顺字第 269604 号	站前街商业楼	5181.71	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	根据房产证记载, 该楼未交清地价款, 在交清前不能转让、抵押
6		西侧小吃街	1245.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
7		小冷库库房	40.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	已拆
8		北侧大库房	712.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
9		南水产库房	688.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
10		南市场汽修房	175.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
11	京房权证顺股更字第 00645 号-1	主楼	5264.75	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
12	京房权证顺股更字第 00598 号-4	南水产一座	1280.54	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
13	京房权证顺股更字第 00598 号-5	南水产二座	2567.14	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
14	京房权证顺股更字第 00598 号-6	南水产三座	2566.75	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	

15	京房权证顺股更字第 00598 号-7	南水产四座	1339.52	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
16	京房权证顺股更字第 00645 号-16、17	酒饮厅	5261.22	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
17	京房权证顺股更字第 00645 号-12、13	食品厅	5258.34	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
18	京房权证顺股更字第 00645 号-3、4	调料厅	5258.96	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
19	京房权证顺股更字第 00645 号-7、8	日化厅	5258.34	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
20	京房权证顺股更字第 00645 号-2、6、10、11、14、15	西厢房	8079.57	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	其中 4622.7 有证
21		三号厅土建工程	13370.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
22		冷库基础		北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	含构筑物第 93 项中评估
23		二号厅猪肉区	3540.16	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
合 计			100906.71		

在评估基准日及报告提交日，未发现委估房地产设定他项权利。

3.委估站前街商业楼所占土地尚未足额支付土地出让金，该土地是其股东以作价入股方式投入公司的资产，股东承诺将负担全部土地费用，因此本次评估未考虑该因素对房地产价值可能产生的影响。

4.委估石门市场房屋所占土地为租赁土地，评估时未考虑土地租赁期限可能对房屋寿命产生的影响。

（三）账务清查结论

本次经济行为所涉及的石门市场的评估基准日的财务报表系经北京兴华会计师事务所审计，本次评估未发现需要调整的事项。

第五部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。在评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
货币资金	16,000,023.78
应收账款	137,177.68
预付账款	2,549,607.60
其他应收款	9,997,631.42
存货	1,146,196.57
流动资产合计	29,830,637.05

(二) 评估过程

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
2. 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
3. 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
5. 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

(三) 评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金账面价值 16,000,023.78 元，由库存现金、银行存款两部分组成。

(1) 库存现金

库存现金账面值 293,808.01 元，存放在财务部门保险柜中，均为人民币。评估人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。以盘点核实后账面价值作为评估值。库存现金评估值为 293,808.01 元。

(2) 银行存款

银行存款账面值 15,706,215.77 元，共 5 个账户，全部为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值，即评估值为 15,706,215.77 元。

2. 应收款项

纳入评估范围内应收款项为应收账款和其他应收款。应收账款账面余额为 144,397.56 元，坏账准备为 7,219.88 元，账面价值为 137,177.68 元，主要内容为应收商户的租金；其应收账款账面余额 5,848,634.49 元，坏账准备 188,534.73 元，账面价值 5,660,099.76 元，主要内容为应付职工的社保费、公积金和内部银行存款等。

对应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明

款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以帐龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

经评估，应收账款评估值为 137,177.68 元，其他应收账评估值 10,152,849.14 元。

3. 预付款项

预付款项账面价值为 2,549,607.60 元，主要内容为预付的土地租赁费、保险费和展厅的装修费等。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

经评估，预付账款评估值 2,549,607.60 元。

4. 存货

委估存货包括原材料、在库周转材料，账面余额 1,146,196.57 元，存货跌价准备 0 元，账面价值 1,146,196.57 元。

评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质进行了重点调查。经核实，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了抽盘，抽查数量占总量的 40%以上，抽查金额占总量的 60%以上。抽查了评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，确定评估基准日至盘点日之

间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

原材料账面余额 54,270.20 元，跌价准备 0 元，账面价值 54,270.20 元；在库周转材料账面余额 1,091,926.37 元，跌价准备 0 元，账面价值 1,091,926.37 元。原材料主要是灯泡、开关、三相等，在库周转材料主要是日常所用的低值易耗品，此部分存货周转速度较快，库龄一般为半年至一年。原材料、在库周转材料的评估采用市场法：按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。纳入本次评估范围的存在实物的原材料和在库周转材料购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，以核实后账面值确认评估值；部分原材料无实物，评估为零。

经评估，原材料评估值 25,270.20 元，在库周转材料评估值 1,091,926.37 元，存货评估减值 29,000.00。

（四）评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

项目名称	账面价值	评估价值
货币资金	16,000,023.78	16,000,023.78
应收账款	137,177.68	137,177.68
预付账款	2,549,607.60	2,549,607.60
其他应收款	9,997,631.42	10,152,849.14
存货	1,146,196.57	1,117,196.57
流动资产合计	29,830,637.05	29,956,854.77

评估增值原因系其他应收款坏账准备评估为零，存货无实物部分评估为零，其他应收款增值金额大于存货减值金额。

（本页以下无正文）

二、长期股权投资评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的长期股权投资共计 2 家，包括全资子公司 1 家，控股子公司 1 家。账面余额 2,100,000.00 元，长期股权投资提减值准备 0 元，账面价值 2,100,000.00 元。

长期股权投资一览表

金额单位：元

被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值
北京顺鑫美厨餐饮管理有限公司	2010/10/31	60	1,800,000.00
北京顺鑫石门农副产品经销有限公司	2007/5/24	100	300,000.00

（二）评估过程及方法

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。本次评估范围的长期股权投资均为石门市场的控股子公司，由于两家长投目前均处于亏损状态，未来收益具有不确定性。因此，本次对长期股权投资均采用资产基础法进行整体评估。具体明细如下表：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	整体评估后净资产	投资比例	评估价值
1	北京顺鑫美厨餐饮管理有限公司	3,441,877.49	60%	2,065,189.07
2	北京顺鑫石门农副产品经销有限公司	-185,277.69	100%	-
合计				2,065,189.07

1.北京顺鑫美厨餐饮管理有限公司概况

企业名称：北京顺鑫美厨餐饮管理有限公司

简称：美厨餐饮

住 所：北京市顺义区高丽营镇金马工业区 22 号

简 称：美厨餐饮

法定代表人：宋彦宾

注册资本：300 万元

实收资本：300 万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可经营项目：批发（非实物方式）预包装食品。一般经营项目：餐饮管理；技术开发、技术咨询。

评估情况详见长期股权投资--北京顺鑫美厨餐饮管理有限公司资产评估说明。

2.北京顺鑫石门农副产品经销有限公司概况

企业名称：北京顺鑫石门农副产品经销有限公司

简称：经销公司

住 所：北京市顺义区顺鑫石门农产品批发市场内

简 称：经销公司

法定代表人：负振德

注册资本：30 万元

实收资本：30 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：销售定型包装食品、冷饮、饮料、酒、茶、糖、干鲜蔬菜、干鲜果品、食用油、调味品、冷冻食品、生肉、水厂品、副食品（不含散装糕点、冷荤、食盐限零售）、鲜蛋；零售粮食；仓储服务（化学危险品除外）；停车服务。

评估情况详见长期股权投资--北京顺鑫石门农副产品经销有限公司资产评估说明。

（三）评估结果

按照上述方法，美厨餐饮的评估值为 3,441,877.49 元，石门市场按照持股比例计算的长期股权投资评估价值为 2,065,189.07 元；经销公司的评估值为-185,277.69 元，由于石门市场为有限责任公司，且石门市场与经销公司之间无往来款，故长期股权投资评估价值为零。

经评估，长期股权投资评估值 2,065,189.07 元，评估减值 34,810.93 元，减值率 1.66 %。各长期股权投资评估结果的详细情况见长期股权投资资产评估说明及各投资单位的《资产清查评估明细表》。

三、投资性房地产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产类资产为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司对外出租及出租经营的房地产，分别位于顺义区站前东街和石门市场内，总建筑面积 100906.71 平方米，账面原值 220,535,957.34 元，账面净值 182,592,969.82 元。

(二) 房地产产权状况

委估房地产中 74898.68 平方米已全部办理房屋所有权证，剩余 26008.03 平方米尚未办理房屋所有权证，所有权人均为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	所有权人	备注
1	京房权证顺股更字第 00645 号-22、23	东厢楼	13095.79	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
2	京房权证顺股更字第 00645 号-5	清真牛羊肉交易大厅	8039.03	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
3	京房权证顺股更字第 00645 号-9	水产交易大厅	9903.89	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
4		北小楼	2781.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
5	X 京房权证顺字第 269604 号	站前街商业楼	5181.71	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	根据房产证记载，该楼未交清

					地价款，在交清前不能转让、抵押
6		西侧小吃街	1245.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
7		小冷库库房	40.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	已拆
8		北侧大库房	712.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
9		南水产库房	688.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
10		南市场汽修房	175.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
11	京房权证顺股更字第 00645 号-1	主楼	5264.75	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
12	京房权证顺股更字第 00598 号-4	南水产一座	1280.54	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
13	京房权证顺股更字第 00598 号-5	南水产二座	2567.14	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
14	京房权证顺股更字第 00598 号-6	南水产三座	2566.75	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
15	京房权证顺股更字第 00598 号-7	南水产四座	1339.52	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
16	京房权证顺股更字第 00645 号-16、17	酒饮厅	5261.22	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
17	京房权证顺股更字	食品厅	5258.34	北京顺鑫石门农产品批发	

	第 00645 号-12、13			市场有限责任公司	
18	京房权证顺股更字第 00645 号-3、4	调料厅	5258.96	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
19	京房权证顺股更字第 00645 号-7、8	日化厅	5258.34	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
20	京房权证顺股更字第 00645 号-2、6、10、11、14、15	西厢房	8079.57	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	其中 4622.7 有证
21		三号厅土建工程	13370.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
22		冷库基础		北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	含构筑物第 93 项中评估
23		二号厅猪肉区	3540.16	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
合 计			100906.71		

在评估基准日及报告提交日，未发现委估房地产设定他项权利。

（三）房地产概况

一般因素

北京，我国的首都，是全国的政治中心和文化中心，经济上占有重要的地位。其地理坐标，北纬39°08'~ 40°05'，东经115°25'~117°3'，海拔43.71米，南北直线距离为170公里，东西直线距离为160公里。城区位于北纬39°6'、东经116°20'交点附近出东南部与天津市接壤外，周围与河北为临。

全市总面积16807.8平方公里，其中山区占9200平方公里，丘陵面积1200平方公里，平原面积占6408平方公里，分别占总面积的54.74%、7.14%、38.12%。

1. 自然条件

(1) 地形、地貌

北京地处华北大平原西北边缘，是平原与高原、山地的交接地带。西部山地从拒马河至南口一带总称西山，属太行山脉；北部山地统称军都山，属古老的燕山山脉。山势陡峭，具有中山山貌，山峰一般在海拔1000-1500米。与山交界的山地一般在海拔100-500米，主要为低山丘陵。东南部为平原，平坦开阔，与黄淮平原连成片，海拔平均在20-60米之间。

(2) 气候、水文

北京市地处中纬度，属温带大陆性季风气候。其特点是：春季干旱多风，夏季高温多雨，秋季天高气爽，冬季寒冷干燥。多年平均气温12℃，冬季平均气温-4℃，绝对最低气温-22.8℃，七月平均气温26℃。无霜期180-200天。北京市是我国东部沿海少雨区之一，多年平均降水量640毫米左右。降水的年内、年际间不平均，集中于7、8月份。

2. 行政区划

全市划分为18个区县，其中东城、西城、崇文、宣武、四个区习惯上成为城区；朝阳、海淀、丰台、石景山四个区称近郊区；门头沟、房山区、通州区、和大兴、顺义、怀柔、平谷、密云、昌平、延庆十个区县为远郊区。18个区县总称为北京市或全市。

3. 社会经济发展状况

2015年全年实现地区生产总值22968.6亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值140.2亿元，下降9.6%；第二产业增加值4526.4亿元，增长3.3%；第三产业增加值18302亿元，增长8.1%。

按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到106284元（按年平均汇率折合17064美元）。

全年完成房地产开发投资4226.3亿元，比上年增长8.1%。其中，住宅投资1962.7亿元，与上年持平；写字楼投资906.6亿元，增长20.8%；商业、非公益用房及其他投资1357亿元，增长13.2%。

区域因素

顺义位于北京市东北部，城区距市中心30公里。东邻平谷，北连怀柔、密云，西接昌平、朝阳区，南界通州区、河北三河市。区境东西长45公里，南北宽30公里，总面积1021平方公里。地处燕山南麓，华北平原北端，属潮白河冲积扇下段。平原面积占95.7%。地势北高南低，北部山地最高点海拔637米，平均海拔35米。境内有大小河流20余条，分属北运河、潮白河、蓟运河3个水系，河道总长232公里，径流总量1.7亿立方米。气候属暖温带半湿润大陆性季风性气候。

顺义1998年撤县设区，总面积1021平方公里，下辖19个镇、6个街道办事处、424个行政村，户籍人口56.7万，常住人口73.6万。

顺义区交通便利、基础设施完备。全区公路总里程达到2459公里，路网密度 1.74公里/平方公里。101国道、机场高速路、京承高速公路、京平高速公路、六环路以及规划中的轻轨通达顺义。

通讯：全区程控电话装机容量达到29.91万门，电话普及率为43部/百人，宽带网络已具规模。

电力：全区电力资源充沛，已经形成500KVA-220KVA-110KVA-35KVA四级供电网络，全区电网容量达到1443 KVA。

供水：全区建有大型水厂六座，日供水能力达到15万吨。

治污：建有三座大型污水处理厂和一座大型垃圾消纳厂，日处理污水能力达到8万吨，日处理垃圾能力达到600吨。

天然气：日供气能力100万立方米，日供气高峰26万立方米。

绿化：全区林木覆盖率达到34.7%，人均公共绿地面积23.5平方米/人。

全区地区生产总值 1440.9 亿元，同比增长 7.8%（不变价，下同），比全年预定任务高出 0.3 个百分点；固定资产投资完成额达 465.2 亿元，同比增长 7.6%，完成全年 465 亿目标；全社会消费品零售额完成额达 410.0 亿元，同比增长 8.8%，超额完成全区 8.5%的目标。万元 GDP 能耗降低率达 3.92%，完成全区 3.90% 的目标。城镇居民人均可支配收入 33394 元，同比增长 9.2%，超出全年增长任务 0.2 个百分点。农村居民人均可支配收入 22648 元，同比增长 9.5%，距全年任务还差 0.5 个百分点。

个别因素

1. 站前街商业楼位于顺义区站前东街，建筑面积 5181.71 平方米，所占土地列

在固定资产科目中，土地面积 4278.10 平方米。该楼地上主体 2 层，局部 3 层，局部设有地下室，为钢混结构建筑，建成于 2009 年，建筑外墙为玻璃幕墙，建筑内公共区域精装修，铺地砖，墙面刷乳胶漆，石膏板吊顶，建筑内水、电、消防、中央空调、监控、电梯等配套设施齐备。

2. 其他房屋位于顺义区顺于路两侧石门市场内，为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司出租自营房屋建筑物，所坐落土地为租赁地，出租方为仁和镇石门村委会，租赁期限至 2030 年 6 月 30 日。

(1) 西厢房：建成于 2011 年 12 月，为框架结构 2 层建筑，建筑面积 8079.57 平方米，该建筑采用独立柱基，主要承重结构为柱、梁、板，墙体为砌块墙，厚 240mm，外墙刷涂料，内墙和顶棚刷白，水泥地面，塑钢窗。建筑内水、电、通风、空调等配套设施齐备。

(2) 东厢楼：建成于 2001 年 12 月，为框架结构 3 层建筑，建筑面积 13095.79 平方米，该建筑采用独立柱基，主要承重结构为柱、梁、板，墙体为砌块墙，厚 240mm，外墙刷涂料，内墙和顶棚刷白，水泥地面，塑钢窗。建筑内水、电、通风、空调等配套设施齐备。

(3) 新四厅：及酒饮厅、食品厅、日化厅和调料厅，建成约 2010 年 6 月，为钢结构单层建筑，该建筑采用独立柱基，主要承重结构为门式钢架结构，墙体为砌块墙，厚 240mm，外墙刷涂料，内墙刷白，彩色压型双层保温板屋面，水泥地面，塑钢窗。建筑内水、电、通风、空调等配套设施齐备。

其他房屋基本类同，不再赘述。

(四) 评估依据

1. 《资产评估准则——不动产》;
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999);
3. 国家计委. 建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格[2002]10号);
4. 国家发改委. 建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价字[2007]670号);
5. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
6. 中华人民共和国国家计划委员会关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号);
7. 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知(计价格[1999]1283号);
8. 关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知(计价格[2002]125号);
9. 国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(发改价格[2011]534号);
10. 关于印发《北京市实施财政部、国家发展改革委<新型墙体材料专项基金征收使用管理办法>细则》的通知(京财经二(2009)82号);
11. 北京市财政局、北京市建设委员会《关于印发〈北京市散装水泥专项资金管理实施细则〉的通知》(京财经二[2003]1427号);
12. 《北京市建设工程预算定额》(2012);
13. 《北京市建设工程费用定额》(2012);
14. 《北京市工程造价信息》;
15. 委托方提供的资料;
16. 评估人员现场勘查、调查所掌握的资料;
17. 评估人员收集的其他相关资料。

（五）评估过程

1. 核对申报资料

根据资产占有方提供的投资性房地产清查申报明细表，通过查阅固定资产财务帐及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

2. 现场勘查

在资产占有方固定资产管理人员的配合下，对投资性房地产的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

3. 资料收集

收集经济分析资料；根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的估价计算提供依据。

4. 确定评估方法，进行评定估算

根据所选用的评估方法计算评估值。

（六）评估方法

1. 位于站前街的商业楼为对外出租房地产，评估人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，认为目前估价对象邻近区域内或同一供需圈内的类似房地产的租赁市场比较发达，根据估价对象的特点及自身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，采用收益法进行评估。

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

式中 V—收益价格（元）；

A_i —未来第 i 年的净收益（元）；

R—折现率（%）；

t—未来可获收益的年限（年）

2.位于石门市场的出租自营房屋建筑物，评估人员认为其实际租金收入反映的是房屋建筑物本身价值外加管理服务的价值，若采用实际租金水平用收益法测算所得并非房屋价值，而同类房屋的出租或者出售市场并不发达，因此评估人员认为采用成本法测算该房屋建筑物价值应比较合理，其基本公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

①建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项

情况等进行逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估，委托评估的建(构)筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：**A**类为大型、价值高、重要的建(构)筑物；**B**类为一般建(构)筑物；**C**类为价值量小、结构简单的建(构)筑物采。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建(构)筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型

工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括勘察设计费、监理费、建设单位管理费、工程招标及投标费等。经测算取费率如下：

序号	项目名称	计算基数	费率	取费（元/平方米）	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.93%		财建[2002]394号
2	工程招标及投标费	工程造价	0.11%		计价格[2002]1980号 发改价格[2011]534号
3	工程建设监理费	工程造价	1.76%		发改价格[2007]670号 发改价格[2011]534号
4	工程勘查设计费	工程造价	2.63%		计价格[2002]10号
5	工程前期咨询费	工程造价	0.24%		计价格(1999)1283号
6	环境影响咨询费	工程造价	0.06%		计价格[2002]125号 发改价格[2011]534号
7	新型墙体材料专项基金	建筑面积		10	京财经二[2009]82号
8	散装水泥专项基金	建筑面积		砖混 0.5, 框架 0.6, 钢结构 0.3	京财经二[2003]1427号
合计			5.73%	10.6	

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

(2) 综合成新率的评定

①对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定,其计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中:

$$\text{年限成新率}(\%) = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%$$

现场勘察成新率对主要建筑物逐项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,并经现场勘察后,分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分,填写成新率的现场勘察表,逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率,计算公式:

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%$$

(3) 评估值的计算

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

(七) 评估结果

1. 评估结果

截至评估基准日,委估房地产评估价格为 287,164,445.00 元,比账面价值增值 104,571,475.18 元,增值率 57.27%。

2. 评估结果说明

(1) 上述评估结果中,站前街商业楼为房地合一价值,已包含相应的土地使用权价格,其他房屋建筑物均不包含土地使用权价值;

(2) 房屋建筑物增值分析:委估房屋大量配套工程列入固定资产构筑物中,评估时配套工程含在主体工程中评估,因此造成评估增值。

（八）评估案例

案例一：站前街商业楼（评估明细表中第5项）

1. 房地产概况

站前街商业楼位于顺义区站前东街，建筑面积5181.71平方米，所占土地列在固定资产科目中，土地面积4278.10平方米。该楼地上主体2层，局部3层，局部设有地下室，为钢混结构建筑，建成于2009年，建筑外墙为玻璃幕墙，建筑内公共区域精装修，铺地砖，墙面刷乳胶漆，石膏板吊顶，建筑内水、电、消防、中央空调、监控、电梯等配套设施齐备。

2. 估价测算过程

（1）确定年经营总收入

委估房地产目前出租给北京顺欣春峰大卖场市场有限公司，租赁期限至2020年1月11日止。因此2016年至2020年1月11日按合同约定测算收入，2020年1月12日至2020年6月30日为招租、装修等免租期，2020年7月1日至土地到期日2040年7月9日按可出租面积5181.71平方米，出租率90%计算年收入。初始年租金按5元/平方米·日计算，之后每3年增长10%。

评估人员对顺义区目前出租商业进行调查，选取案例如下：

序号	地理位置	类型	位置	面积 平方米	租金 元/平方米·日
1	顺义区站前街	商业街卖场	首层	110	10
2	顺义区站前街八号院	商业街卖场	首层	350	8
3	顺义区首都机场旁	商业街卖场	1-2层	4663	一层6元 二层3元
4	顺义区站前街	商业街卖场	首层	256	8

		场			
5	顺义区东大桥环岛东南	住宅底商	首层	2200	5
6	顺义区天竺	写字楼配 套	首层	5000	4

综合位置、面积、类型等条件，评估人员认为基准日合理市场租金应为 4.5 元/平方米·日，考虑一定增长，确定 2020 年 7 月开始出租时租金为 5 元/平方米·日。

(2) 计算年经营费用

根据出租合同约定，出租期内北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司除房产税、土地使用税外不承担其他费用，因此出租期内年费用只考虑房产税、土地使用税以及相关营业税费。出租期满后按自营招商计算，因此年经营费用主要为房产税、土地使用税、管理费、维修费、增值税及附加以及其他费用。

管理费和其他费用为 3%，以营业收入为基数计算。

增值税采用简易征收算法，税率为 5%，以营业收入为基数计算；附加税率 10%，以增值税额为计算计算。

房产税税率 12%，均以营业收入为基数计算。

土地使用税以土地面积为计税对象，按每平方米 1.5 元计算。

维修费按固定资产原值的 3% 计算。

(3) 建筑物现值计算表（单位：万元）

房地产还原利率根据安全利率加风险调整值的方法计算确定，安全利率参考评估基准日的国债利率确定为 3.8%，结合北京市目前房地产市场行情和风险估计确定房地综合还原利率为 8%。

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	.....	2040 年
收入	1,817,858.80	5,726,254.91	6,012,567.56	6,313,195.89	4,197,185.10	8,510,958.68	.....	7,848,656.62
管理费	-	-	-	-	125,915.55	255,328.76	.....	235,459.70
房产税	218,143.06	687,150.59	721,508.11	757,583.51	503,662.21	1,021,315.04	.....	941,838.79
土地使用税	6,417.15	6,417.15	6,417.15	6,417.15	6,417.15	6,417.15	.....	6,417.15
维修费	-	-	-	-	935,845.67	935,845.67	.....	935,845.67

增值税及附加	95,221.18	299,946.69	314,944.02	330,691.21	219,852.55	445,812.12	.....	411,120.11
其他费用	-	-	-	-	125,915.55	255,328.76	.....	235,459.70
年费用合计	319,781.38	993,514.42	1,042,869.27	1,094,691.87	1,917,608.69	2,920,047.50	.....	2,766,141.12
现金流	1,498,077.42	4,732,740.49	4,969,698.29	5,218,504.02	2,279,576.41	5,590,911.18	.....	5,082,515.51
现金流折现值	1,460,134.98	4,271,178.13	4,152,802.34	4,037,694.94	1,633,119.19	3,708,707.34	.....	810,139.96
现值和									66,394,943.27

（3）确定房地产评估价格

根据房地产估价技术规程及待估房地产的具体情况，依据估价目的，采用收益法评估的市场价值为 66,394,900.00 元（取整）。

案例二：西厢房（评估明细表中第20项）

1. 概况

建成于 2011 年 12 月，为框架结构 2 层建筑，建筑面积 8079.57 平方米，该建筑采用独立柱基，主要承重结构为柱、梁、板，墙体为砌块墙，厚 240mm，外墙刷涂料，内墙和顶棚刷白，水泥地面，塑钢窗。建筑内水、电、通风、空调等配套设施齐备。

2. 计算建安工程造价

运用典型工程概预算法，以类似案例概预算工程量为依据，根据北京市工程造价信息》公布的建筑材料、人工、机械费市场价格信息，套用现行的《北京市建设工程预算定额》（2012）和《北京市建设工程费用定额》（2012）计算土建工程造价和安装工程造价，具体计算过程见下表：

建筑安装工程取费计算表

序号	项目	计算公式	费率	金额（元）
1	分部分项工程费	依据定额计算		9,588,621
1.1	其中：人工费	依据定额计算		1,273,369

2	措施项目费			433,406
2.1	其中：安全文明施工费	1×费率	4.52%	433,406
3	企业管理费	(1+2)×费率	8.01%	802,764
4	利润	(1+2+3)×费率	7.00%	757,735
5	规费	1.1×费率	20.25%	257,857
6	价差调整计			1,402,815
7	税金	(1+2+3+4+5+6)×费率	3.41%	451,593
8	建筑工程造价	1+2+3+4+5+6+7		13,694,792
9	装饰工程造价			2,580,099
10	安装工程造价			3,926,297
11	建安造价合计	8+9		20,201,188

工程造价合计为 20,201,188 元。

3. 前期费和其它费用

根据当地政府规定的各类建设取费标准及建设期建设单位所支付的其它费用计算：

前期费及其它费用计算表

序号	项目名称	计算基数	费率	取费(元/平方米)	计算结果
1	建设单位管理费	20,201,188	0.93%		187,871
2	工程招标及投标费	20,201,188	0.11%		22,221
3	工程建设监理费	20,201,188	1.76%		355,541
4	工程勘查设计费	20,201,188	2.63%		531,291
5	工程前期咨询费	20,201,188	0.24%		48,483
6	环境影响咨询费	20,201,188	0.06%		12,121
7	新型墙体材料专项基	8079.57		10	80,796

	金				
8	散装水泥专项基金	8079.57		0.3	2,424
合计			5.73%	10.3	1,240,748

4. 资金成本

依据全国建筑安装工程工期定额，合理工期为 1 年，资金均匀投入，以评估基准日中国人民银行公布的 1 年期贷款利率 4.35% 计算。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 0.5 \\ &= (20,201,188 + 1,240,748) \times 1 \times 0.5 \times 4.35\% \\ &= 466,362 \text{ (元)} \end{aligned}$$

5. 重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 20,201,188 + 1,240,748 + 466,362 \\ &= 21,908,297 \text{ (元)} \\ &\text{取整至百位为 } 21,908,300.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

6. 房屋成新率的确定

测算建筑物的成新率采用综合成新率法，即年限法成新率和打分法成新率的加权平均值：

$$\text{计算公式：综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%$$

(A) 年限法成新率

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{可使用年限} \times 100\%$$

本案例的经济寿命年限为 50 年，已使用 4.67 年，尚可使用 45.33 年。

$$\text{年限法成新率} = 45.33 / 50 \times 100\% = 90.67\%$$

(B) 技术鉴定成新率的计算

主要通过勘查房屋的使用状况和对房屋的维修保养情况及损坏程度来综合考虑其成新率。

部件名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础	25	有承载能力，无不均匀沉降	23
	承重构件	25	较好较坚固	23
	非承重墙	15	砌体板墙较完好坚固；节点较牢固；拼缝处较密实	13
	屋面	20	复合板顶不渗漏。防水层、隔热层、保温层基本完好	17
	地面	15	整体面层较平整	12
		综合求取时权重取为 0.65		88
装修部分	门窗	25	开关灵活，基本完好	23
	外粉饰	20	基本完好	17
	内粉饰	20	基本完好	17
	顶棚	20	基本完好	18
	其他装修	15	基本完好	13
		综合求取时权重取为 0.15		88
设备部分	动力电照	40	电器设备、线路各种照明装置基本完好	36
	给排水采暖	30	管道畅通，稍有锈蚀	26
	其他	30	现状良好，使用正常	26
			综合求取时权重取为 0.2		88
	合计			88

(C) 综合成新率的确定

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 打分法成新率 × 60%

$$= 90.67 \times 40\% + 88 \times 60\%$$

$$= 89.07 \quad \text{取整为 } 89\%$$

7. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 21,908,300.00 \times 89\%$$

$$= 19,498,387.00 \text{ (元)}。$$

四、房屋建筑物评估说明

（一）评估范围和对象

列入此次评估范围内的房屋建（构）筑物类资产，其中：房屋建筑物建筑面积 8745.47 平方米，账面原值 23,728,332.05 元，账面净值 14,236,337.53 元；构筑物 121 项，账面原值 231,331,044.50 元，账面净值 169,049,331.04 元。

（二）建筑物、构筑物描述

北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司申报的房屋建（构）筑物位于北京顺义区石门村顺于路两侧，总建筑面积 8745.47 平方米，构筑物 121 项，主要包括配电室、气调冷藏库基础及库体、小吃房、废弃物处理中心、平房办公室、蔬菜批发大棚、西大库罩棚、1-6 号罩棚、路面硬化、机井等，主要建、构筑物概况如下：

西大库罩棚：建成于 2011 年 12 月，为钢结构构筑物，罩棚投影面积 5586.35 平方米，高 9 米。该构筑物主要承重结构为门式钢架架构，H 型钢钢柱，钢屋架，双层彩色压型钢板保温屋面板，屋面板四周围护结构下垂 2.5 米，冷库承台兼卸车站台为钢筋混凝土结构，高 1.6 米。承台上冷库高 5 米，容积 22500M³。构筑物配套的水、电、消防、监控等设施齐备。

蔬菜批发大棚：建于 2008 年 6 月，钢结构构筑物，高约 9 米，建筑面积 16538 平方米。该构筑物主要承重结构为门式钢架架构，H 型钢钢柱，钢屋架，双层彩色压型钢板保温大型屋面板，屋面板四周围护结构下垂 3.5 米，水泥地面。构筑物配套的水、电、消防、监控等设施齐备。

1-6 号罩棚：建于 2010 年 6 月，钢结构构筑物，高约 5 米，建筑面积 3575.72 平方米。该构筑物主要承重结构为门式钢架架构，H 型钢钢柱，钢屋架，单层彩色压型钢板屋面板，屋面板四周围护结构下垂 1.5 米。构筑物配套的水、电、消防、监

控等设施齐备。

新食堂：建成于 2012 年 12 月，为框架结构单层建筑，建筑高度约 5.5 米，建筑面积 663 平方米。建筑承重结构为框架梁、柱、板，外墙刷涂料，内墙刷白，瓷砖地面，塑钢门窗。建筑内水、电、暖、空调、通风、消防等配套设施齐备。

配电室工程：建成于 2008 年 6 月，为框架结构单层建筑，建筑高度约 6 米，建筑面积 168 平方米。建筑承重结构为框架梁、柱、板，外墙刷涂料，内墙刷白，水泥地面，塑钢窗、钢大门。

（三）权属情况

委估房屋建筑物总建筑面积 8745.47 平方米，其中 785.01 平方米已办理房屋所有权证，房产证号为“京房权证顺股更字第 00598 号”和“京房权证顺股更字第 00645 号”，证载所有权人为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司。剩余 7960.46 平方米未办理房屋所有权证。

依据已取得的资料，未发现委估资产存在抵、质押等他项权利设置。

（四）评估方案与工作步骤

北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司的房屋建筑物、构筑物的评估工作，根据评估目的和所确定的评估范围，按照评估组的计划安排，制定了建筑物、构筑物的评估方案与工作步骤，内容如下：

1. 评估准备阶段

商谈意图：我所的评估人员与北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司有关人员座谈，听取项目房屋建筑物、构筑物有关情况的介绍，交待评估意图及工作程序与计划，以便共同协作做好本次评估工作。

资料准备：按照我方的资料清单，请他们协助搜集北京市的工程定额、费用文

件、2012 年第 4 季度建筑材料调价信息及评估项目的工程历史资料等，为评估工作做好资料准备。

开展自查：请委托方作好评估范围内建筑物、构筑物数量与实物的自查工作，核实工程量等相关技术数据，填写建筑物、构筑物评估明细表与调查表。

2.评估实施阶段

财务核对：首先根据企业提供的建筑物、构筑物评估明细表，进行账账、账表、表图、账实核对，发现问题及时向有关人员询问，如有不实立即调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作失误，对无法核实的资产和账面值，请有关人员做书面说明。

权属核实：要求企业提供申报评估的房屋产权证明或权属证明性文件及建设档案资料，认真核实产权归属。

勘察现场：在做好上述工作的基础上，与资产占有方有关人员一起逐项进行实地勘验，对主要项目进行测量记录，并向有关人员详细了解建筑物的使用修缮维护情况。根据建筑物、构筑物现状及使用情况进行技术分析，判别成新率，核实建筑物的建筑面积。

分析解剖：本次评估的建筑物依其结构特征，分类进行投资分析、费用解剖、市场调查，根据本次评估的目的与要求及资料占有程度选择评估方法。

评估计算：根据选择的评估方法，对建筑物、构筑物按工程结构类型进行分类，然后对不同类型的建筑物、构筑物分别选取典型案例，核实工程量、直接费后，依据北京市有关取费标准和市场材料价格，按估价规范要求与当地和行业规定的计费程序，计算重置全价及评估值；然后以典型案例重置价为基础，将各建筑物、构筑物与典型案例重置价进行比较，得出各自的重置价格，在确定成新率后，得到相应的评估价格。

3.评估说明及评估明细表提出阶段

对已取得的评估资料，反复进行综合分析，对各类建筑物、构筑物分别进行重

置与评估值计算，复核评估工作底稿，编写资产评估说明及评估明细表。

（五）评估方法

本次采用重置成本法进行评估，其基本公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

（1）建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等进行逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其

建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全在建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估，委托评估的建(构)筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：A 类为大型、价值高、重要的建(构)筑物；B 类为一般建(构)筑物；C 类为价值量小、结构简单的建(构)筑物采。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建(构)筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

（2）前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括勘察设计费、监理费、建设单位管理费、工程招

标及投标费等。经测算取费率如下：

序号	项目名称	计算基数	费率	取费（元/平方米）	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.93%		财建[2002]394号
2	工程招标及投标费	工程造价	0.11%		计价格[2002]1980号 发改价格[2011]534号
3	工程建设监理费	工程造价	1.76%		发改价格[2007]670号 发改价格[2011]534号
4	工程勘查设计费	工程造价	2.63%		计价格[2002]10号
5	工程前期咨询费	工程造价	0.24%		计价格(1999)1283号
6	环境影响咨询费	工程造价	0.06%		计价格[2002]125号 发改价格[2011]534号
7	新型墙体材料专项基金	建筑面积		10	京财经二[2009]82号
8	散装水泥专项基金	建筑面积		砖混 0.5, 框架 0.6, 钢结构 0.3	京财经二[2003]1427号
合计			5.73%	10.6	

（3）资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

2. 综合成新率的评定

(1) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限成新率 × 40%

其中：

$$\text{年限成新率}(\%) = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%$$

现场勘察成新率对主要建筑物逐项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，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

(2) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%$$

3. 评估值的计算

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

(六) 评估结果

房屋建筑物评估结果汇总表

(单位：元)

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	255,059,376.55	183,285,668.57	137,427,000.00	96,560,689.00	-46.12	-47.32
房屋建筑物	23,728,332.05	14,236,337.53	17,478,300.00	14,095,171.00	-26.34	-0.99
构筑物及其他辅助设施	231,331,044.50	169,049,331.04	119,948,700.00	82,465,518.00	-48.15	-51.22

(七) 评估结果说明

1. 各项建筑物评估结果，详见房屋建筑物清查评估明细表；
2. 以上建筑物的重置值和评估值中，均不包括土地使用权的价值，也未包括摊入的有关土地发生的费用。

3.房屋建筑物资产评估减值，主要是因为部分资产已拆除，评估为 0 所致；构筑物资产评估减值，主要原因为其中包含大量投资性房地产配套工程，相关配套工程含在投资性房地产中评估，构筑物中评估为 0，造成评估减值。

4.相关案例计算分析参见投资性房地产评估说明。

五、土地评估说明

（一）土地资产的描述

1. 土地登记状况

估价对象位于北京市顺义区站前东街南侧，土地使用证号为京顺国用（2007 出）字第 00143 号；土地使用权人为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司；土地用途为商业服务用地；土地使用权类型为出让；土地面积为 4278.1 平方米。四至范围东至光明北街，南、西至北京市顺义区房屋土地管理局，北至站前东街。

2. 土地权利状况

估价对象土地所有权属国家所有，土地使用权人为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司，该公司以出让的方式取得估价对象的土地使用权。

3. 土地利用状况

估价对象宗地已达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通热力、通天然气和自然地貌平整）。地上建有商业楼一座，建筑面积 5181.71 平方米。

（二）评估依据及资料

国务院及有关部门颁布的法律、法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》
4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
5. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GT/T18508-2001）

地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

1. 《北京市房屋土地管理局出让地价评估技术标准》

委托方提供的有关资料及估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

1. 评估申报表
2. 《国有土地使用证》证号为“京顺国用（2007 出）字第 00143 号”
3. 评估人员通过市场调查收集到的相关资料

（三）估价原则

根据《城镇土地估价规程》的规定和估价对象的具体情况，在本报告评估过程中，我们遵循的主要原则有：

1. 预期收益原则：预期收益原则是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地价格受预期收益形成因素的变动所左右，通过分析土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响，准确地预测土地现在和未来能为权利人带来的利润总和即收益价格，从而确定土地价格。

2. 替代原则：替代原则是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。在完全的市场竞争中，土地的价格受其它具有相同使用价值的地块、有替代可能的地块之间相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。土地价格遵循替代规律，土地价格水平是由具有同性质的替代性土地的价格所决定的。

3. 最有效利用原则：最有效利用原则是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。土地具有用途的多样性，不同的利用方式，能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益。所以，土地价格是以其效用最有效发挥为前提的，通过分析地产过去、现在以至将来的最佳利用方式，考虑预期收益和变动原则，确定土地价格。

4. 供需原则：供需原则是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。土地价格是由需求与供给的相互关系决定的，在我国，土地一级市场主要由国家控制，这一因素对土地价格具有至关

重要的影响。

5. 报酬递增递减原则：报酬递增递减原则是指土地估价要考虑在技术条件下一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现递增到递减的特点。即土地纯收益在达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。因此，在土地估价时，应考虑土地收益的这一特点。

6. 贡献原则：贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以对土地收益的贡献大小来决定。按照边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

7. 变动原则：变动原则是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。由于影响土地价格的因素经常处于变动之中，在土地估价时，必须分析和把握各因素及其相互之间的因果关系和变动规律，以便根据目前的地价水平对未来的土地价格变动作出准确预测，而且也要对所采用的地价资料根据变动原则修正到估价期日标准水平，才能准确合理地估价。

（四）地价定义

根据本项目的估价目的和待估地产的实际情况，我们对本项估价中的土地使用权价格定义为：

1. 土地开发程度：估价对象实际开发程度为宗地红线外达到“七通”（即“通上水、通下水、通路、通热力、通天然气、通电、通讯”，下同）及场地平整，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“七通”及场地平整。

2. 土地用途：待估土地证载用途为商业服务用地，实际用途为商业服务用地，估价设定用途为商业服务用地。

3. 估价期日：2016年8月31日

4. 土地使用权类型：出让

5. 使用年限：待估宗地土地使用权类型为出让，土地使用年限至2040年7月9

日，剩余使用年限自估价期日起为 23.86 年。

6. 正常市场条件下的出让土地使用权价格。

（五）估价方法的选取

委估宗地地上物为商业楼，该楼在投资性房地产中按收益法进行测算，测算结果为房地合一价值，因此委估宗地不再单独测算。

（六）估价结果

宗地面积 4278.1 平方米，评估价值 0 元，较账面值 5,022,841.13 元减值 5,022,841.13 元，减值率 100.00%。

（七）特别说明事项

1. 土地使用权的评估结果，详见“固定资产——土地使用权清查评估明细表”。
2. 本次估价对象的土地使用权性质为出让土地使用权。本次评估涉及的估价对象土地面积依据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》。

3. 此次评估的地价指估价对象开发程度为宗地红线外“七通”，及土地平整。

4. 本次评估结果的有效性，以如下条件为前提：

(1) 土地用途保持不变

(2) 评估目的及假设前提保持不变

(3) 土地使用者未享受特殊的土地利用政策

5. 增减值原因分析

委估宗地地上物为商业楼，该楼在投资性房地产中按收益法进行测算，测算结果为房地合一价值，因此委估宗地不再单独测算，评估价值为 0 元。

六、机器设备评估说明

（一）评估范围

纳入评估范围的设备类固定资产分机器设备、车辆和电子设备，其中机器设备 516 台（套），车辆 8 部和电子设备 1060 台（套）。账面金额情况具体如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值
固定资产-机器设备	83,501,233.63	50,919,957.19
固定资产-车辆	1,776,982.00	600,184.40
固定资产-电子设备	17,318,781.70	6,907,284.28
合计	102,596,997.33	58,427,425.87

（二）委估资产概况

北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司成立于 1994 年，位于北京市顺义区仁和地区石门。该市场主要从事农产品批发，下设市场管理部、房屋管理部、监督管理部、工程部、物业部、财务计划部、行政人事部、综合治理办公室、食品检测、战略信息十个部门。

该公司的机器设备主要为与市场配套的变配电设备、通风设备、制冷设备、汽车衡、上下水水泵、电梯、热力交换站和消防报警系统等，以及市场内部使用的案板、水槽、货柜等器材。另有数量较多的冷库、保鲜库，用于储藏肉类以及热带水果，由于储藏农产品商品特殊性，冷库为恒温 -18°C ，保鲜库均具有恒温恒湿功能。该公司设备购置时间为 2001 年至今，均处于正常使用中。

该公司共有 8 部运输车辆。包括 3 部在市场内行驶的电动巡逻车、桑塔纳轿车和消防车，另 5 部包括别克 GL8 商务舱、帕萨特轿车、银河消防车以及福田自卸车。车辆均为 2005 年以后购置使用，未发生过重大交通事故，均在正常行驶中。

该公司电子设备主要包括各类检测农业品分析仪器、市场视频监控系统以及通

用的电子办公设备等。设备大部分启用时间从 2001 年至 2016 年，在用情况基本良好。

（三）评估依据

1. 企业提供的《设备清查评估明细表》；
2. 机械工业出版社《2016 年机电产品报价手册》；
3. 设备购置合同和发票；
4. 2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过的《机动车强制报废标准规定》；
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院[2000]294 号令）；
6. 国家及地方前期及其他收费文件；
7. 有关网络询价；
8. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
9. 评估人员收集的其他资料。

（四）评估过程

1. 第一阶段：准备阶段

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

（2）评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

2. 第二阶段：现场调查阶段

（1）现场清点设备，查阅主要设备的竣工决算及验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料和文件，并通过向设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

(2) 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(3) 对评估范围内的设备的产权进行核查，如：抽查重大或进口设备的购置合同、车辆行驶证等。

3. 第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

4. 第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

（五）评估方法

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定以重置成本为本次资产评估的计价标准，主要采用成本法确定委估设备的市场价值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

1. 机器设备的评估

（1）机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用购置价作为重置价值。

①设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

②运杂费

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用，对于进口设备，运杂费是指国内运杂费，即从海关到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、建设项目勘察设计费等。

计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率。

⑤资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。本次评估，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费 +其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2。

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行的贷款利率为：一年以内(含一年)年利率为 4.35%

（2）综合成新率的确定

1) 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

①勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

②理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

(3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2. 电子设备的评估

(1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为生产工具仪表器具，大部分由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

(2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

(3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

3. 车辆的评估

(1) 车辆重置全价的确定

运输车辆重置价值按同型或同类车辆的市场价格加计车辆购置税和其他相关费

用确定。其计算公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{车辆购置价格} + \text{车辆购置税} + \text{其他相关费用}$$

其中，车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的 10%；其他相关费用包括牌照费等。

（2）成新率的确定

采用综合成新率的方法，其公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} * 40\% + \text{勘察成新率} * 60\%$$

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}$$

$$\text{里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程}$$

勘察成新率按现场勘察进行打分

（3）评估价值的确定

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

（六）评估结论及分析

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表：

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	账面值		评估值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计：	102,596,997.33	58,427,425.87	96,830,273.00	53,132,740.00	-5.62	-9.06
机器设备	83,501,233.63	50,919,957.19	80,807,882.00	45,872,707.00	-3.23	-9.91
车辆	1,776,982.00	600,184.40	1,470,561.00	824,195.00	-17.24	37.32
电子设备	17,318,781.70	6,907,284.28	14,551,830.00	6,435,838.00	-15.98	-6.83

评估结果分析：

1.机器设备：原值减值率3.23%，净值减值率9.91%。

原值减值的主要原因是部分较早购入的设备类资产市场价格下降；净值减值的主要原因是企业对设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限长。

2.车辆：原值减值率17.24%，净值增值率37.32%。

原值减值的主要原因是车辆的购置价格逐年下降。净值增加的原因是企业车辆的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

3.电子设备：原值减值15.98%，净值减值率6.83%。

原值和净值减值的主要原因是电子设备的购置价格逐年下降。

（七）典型案例

案例 1：电梯

1. 设备概况

序 号：机器设备评估明细表—第 97 项

型 号：THJW2000/0.5

生产厂家：苏州市申龙电梯有限公司

启用日期：2011 年 12 月

数 量：9 台

账面原值：2,360,600.00 元

账面净值：1,831,825.60 元

主要参数：

额定载重量：2000kg

额定速度：0.5m/s

停靠层站：2 层 2 站 2 门

轿箱尺寸：1900mm*2200mm

开门尺寸：1500mm*2100mm

重置价值的确定：

通过咨询该公司，确定该设备的单台购置价格为 21.5 万元人民币/台，9 台购置价格为 1,935,000.00 元。该设备的重置成本计算见下表：

序号	项目名称	计算公式	计算值
①	9 台设备价格		1,935,000.00

②	运费	①×4%	77,400.00
③	安装费	①×12%	232,200.00
④	资金成本	(①+②+③)×4.35%×6÷12÷2	24,410.00
⑤	重置成本	①+②+③+④	2,269,010.00

该设备的 9 台重置成本为 2,269,010.00 元。

成新率的确定

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘查成新率×60%

(1) 年限法成新率的确定:

该设备 2011 年 12 月启用, 至评估基准日已使用 4 年 8 个月, 经济寿命年限为 14 年。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

= (14-4-8/12) /14×100%=66.7%

(2) 现场勘查成新率的确定:

现场勘察评估情况见下表:

序号	项目	技术状态	标准分	评估分
1	整体运行	运行平稳, 电梯通过年检合格。	30	21
2	轿箱部分	轿箱完整, 运转达到出厂标准。	20	13
3	轿门	轿门完整, 开闭流畅, 感应有效。	20	13
4	控制系统	控制基本有效。	20	13
5	外观	外观一般, 维护基本良好。	10	7
	合计		100	67

该设备现场勘察成新率为 67%。

(3) 综合成新率的确定:

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

=66.7%×40%+67%×60%

=66.9%

最终确定其综合成新率为 67%。

评估值确定:

该项设备评估值=重置价格×综合成新率

= 2,269,010.00×67%

= 1,520,236.00 元

案例 2: 帕萨特轿车

1. 车辆概况

序 号： 车辆评估明细表——第 6 项

车辆型号： 帕萨特 SVW71810DJ

车牌号码： 京 NJ5K79

制造厂家： 上海大众汽车有限公司

启用时间： 2012 年 8 月

账面原值： 251,746.00 元

账面净值： 156,283.84 元

已行驶里程： 107,900 公里

主要技术参数：

发动机排量为 1798ml，发动机功率为 118 千瓦，整车总质量 2060 千克，整备质量 1520 千克，最高车速可达 210 公里/小时，可载客 5 人，外形尺寸：4870×1834×1472 (mm)。

2.评估原值的确定

由于该型号车型已经停产，与市场上销售的配置相近的车型进行对比，确定市场价格为： 180,000.00 元

车辆购置税： $180,000.00 \div 1.17 \times 0.1 = 15,384.00$ 元

车检费、牌照费等： 200 元

评估原值： $180,000.00 + 15,384.00 + 200 = 195,584.00$ 元

3.成新率的确定：

(1)理论成新率：

该车辆到评估基准日已行驶 107,900 公里，根据 2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过的《机动车强制报废标准规定》规定行驶里程为 600,000 公里。

里程法成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/ 规定行驶里程

$$=(600,000-107,900) \div 600,000 \times 100\% = 82.0\%$$

理论成新率为 82%。

(2) 观察法计算成新率：

根据现场勘察以及相关人员介绍，对该车辆评分如下：

序号	项目	技术状态	标准分	评估分
1	发动机和变速器	发动机动力性能和加速性良好。	30	24

2	车架底盘	车架底盘无变形损坏，减震性良好，无漏油。	15	11
3	操纵系统	转向及各种仪表正常，灵活可靠。	20	15
4	制动系统	刹车制动性能稳定。	15	11
5	车身	表面光泽良好。	10	7
6	前后桥	工作基本正常。	10	7
	合计		100	75

观察法成新率为 75.0%

(3) 综合成新率的确定:

综合成新率=理论成新率×40%+观察法成新率×60%

$$=(82 \times 40\% + 75 \times 60\%) \div 100 = 77.8\%$$

取整后综合成新率为: 78%

4. 评估净值的确定

评估净值=195,584.00 元×78% = 152,555.00 元

案例 3: 复印机

1. 设备概况

序 号: 电子设备评估明细表——第 212 项

型 号: DocuCentre 2003N2

制造厂家: 富士施乐公司

启用时间: 2011 年 4 月

数 量: 1 台

账面原值: 15,000.00 元

账面净值: 750.00 元

主要技术参数:

产品类型: 数码复合机 (黑白)	涵盖功能: 复印/打印/扫描
最大原稿尺寸: A3	复印速度: 20cpm
连续复印页数: 1-999 页	标配纸盒: 250 页 旁路纸盘: 50...
缩放范围: 50-200% (增量 1%)	复印分辨率: 600×600dpi
预热时间: 30 秒	首页复印时间: 少于 7.5 秒
内存容量: 64MB	接口类型: USB2.0 10Base-T/100Base-TX

2. 评估原值的确定

由于该型号复印机已经停产，与市场上销售的配置相近的车型进行对比，确定市场价格为: 9,500 元

该电子设备不需要安装，评估原值即为市场价格。

评估原值：9,500 元

3.成新率的确定：

(1) 年限法计算成新率：

该设备已使用 5 年 4 个月，经济寿命年限为 8 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (8 - 5 - 4/12) \div 8 \times 100\% = 33.3\% \end{aligned}$$

(2) 现场勘察情况

根据现场勘察以及相关人员介绍，对该复印机评分如下：

现场观察，该复印机使用基本正常，外观一般，基本无卡纸现象。

序号	项目	技术状态	标准分	评估分
1	综合性能	性能基本正常，复印性能满足工作需要	30	10
2	复印效果	复印清晰一般，偶尔有卡纸现象	30	10
3	控制操作	操控基本有效	30	10
4	外观	外观一般	10	3
	合计		100	33

成新率确定为 33%。

(3) 综合成新率的确定：

综合成新率=理论成新率×40%+观察法成新率×60%

$$= (33.3 \times 40\% + 33 \times 60\%) \div 100 = 33.1\%$$

取整后综合成新率为：33%

4. 评估净值的确定

评估净值=9,500×33% = 3,135.00 元

七、在建工程评估说明

（一）评估范围

列入本次评估范围内的在建工程-土建工程账面金额共计 112,606,998.39 元。经现场了解及勘查，在建土建工程主要项目的实施情况简介如下：

南市场酒店用品大厅等改建，截止评估基准日已完工 90%，账面 21,847,601.56 元；南市场工程一期（含市政配套设施），截至评估基准日已完工约 90%，账面 21,847,601.56 元；5 号门东扩工程基本尚未动工，截止评估基准日仅进行了平整平地工程，账面金额为 20,895,322.47 元。

（二）评估过程

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，同时了解付款进度情况。在建工程项目经核实，工期较短，形象进度同付款进度基本匹配，我们认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，近期市场价格变动不大，故按核实后的实际支付金额计算评估值。

（三）评估结果

经评估，在建土建工程的评估值为 112,606,998.39 元，评估值无增减。

八、负债评估说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利和其他应付款。非流动负债为长期借款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付账款	5,598,551.86
预收款项	27,767,379.89
应付职工薪酬	777,711.09
应交税费	3,616,900.00
应付利息	960,000.00
应付股利（应付利润）	6,170,511.08
其他应付款	161,417,990.89
流动负债汇总	206,309,044.81
非流动负债：	
长期借款	96,000,000.00
非流动负债合计	96,000,000.00
负债合计	302,309,044.81

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

1. 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

2. 第二阶段：现场调查阶段

(1) 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

(2) 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

(3) 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

3. 第三阶段：评定估算阶段

(1) 将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

(2) 对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

(3) 撰写负债评估技术说明。

(三) 评估方法

1. 应付款项

应付账款账面值 5,598,551.86 元，主要核算企业欠付的货款、工程款及股利余额等款项；

对应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同、工程合同和会计凭证，并对账面余额较大的应付账款进行了往来询证；经核实，会计记录正确，均根据有关凭证记入相关科目，未发现漏记应付款项。故以核实后账面值确认评估值。

经评估，应付账款评估值为 5,598,551.86 元。

2. 预收账款

预收账款账面值 27,767,379.89 元，主要核算预收商户的摊位租赁费、投标款等。

对预收账款，评估人员取得了其构成具体明细，查看是否存在异常情况。核实了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

经评估，预收账款评估值为 27,767,379.89 元

3.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 777,711.09 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的各种保险费、工会经费、住房公积金等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

经评估，应付职工薪酬的评估值为 777,711.09 元。

4.应交税费

应交税金账面值 3,616,900.00 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、所得税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加等。

经核实，企业的增值税是以企业销售货物和提供应税劳务所得收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，按照差额计缴增值税；城建税按流转税 5% 交纳，教育费附加按流转税 3% 交纳，地方教育费附加税按流转税 2% 交纳，所得税按照应纳税所得额的 25% 计缴。评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

经评估，应交税费的评估值为 3,616,900.00 元。

5.应付利息

应付利息账面价值 960,000.00 元，核算内容为企业按照权责发生制原则计提已经发生但尚未支付的长期借款利息。

对于应付利息，评估人员查阅了相关的借款合同、利息支付单据、利息的计提凭证。经核实，利息的计提和支付金额准确无误，以核实后账面值确认评估值。

经评估，应付利息评估值为 960,000.00 元。

6.应付股利

应付股利账面值 6,170,511.08 元, 为公司对累计实现可供分配利润进行的现金分配计算的应付股东北京市商业投资中心的企业营业利润。

评估人员查阅了石门市场的账簿, 查看了相关凭证, 审阅企业协议、合同、章程、股东大会决议、董事会纪要中有关利润分配的规定, 取得了股利分配文件。经核实, 应付利润账、表、单相符, 以核实后账面值确认评估值。

经评估, 应付股利的评估值为 6,170,511.08 元。

7.其他应付款

其他应付款, 主要包括关联单位的内部借款及收取商户的保证金、押金等, 账面价值 161,417,990.89 元。

对其他应付款, 评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容, 查阅合同、进账单、账簿, 确认会计记录的事实可靠性。经核实, 应付款项债权人均确实存在, 为正常发生的债务, 以核实无误的账面值确定评估值。

经评估, 其他应付款评估值为 161,417,990.89 元。

8.长期借款

长期借款账面值 96,000,000.00 元, 为公司联合关联单位发行的集合票据, 发行面额为 96000 万元。

评估人员对企业的长期借款核对了借款合同, 了解借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限, 均正确无误, 企业按月计提利息, 并能及时偿还本金和利息。评估人员重点核对了借款的真实性、完整性, 同时向贷款银行进行函证, 核实评估基准日尚欠的本金余额。长期借款在确认利息已支付或预提的基础上, 以核实后账面值确认评估值。

经评估, 长期借款评估值为 96,000,000.00 元。

(四) 评估结果

经实施以上评估, 负债评估结果见下表所示:

单位: 人民币元

项目名称	账面价值	评估价值
------	------	------

项目名称	账面价值	评估价值
流动负债:		
应付账款	5,598,551.86	5,598,551.86
预收款项	27,767,379.89	27,767,379.89
应付职工薪酬	777,711.09	777,711.09
应交税费	3,616,900.00	3,616,900.00
应付利息	960,000.00	960,000.00
应付股利	6,170,511.08	6,170,511.08
其他应付款	161,417,990.89	161,417,990.89
流动负债汇总	206,309,044.81	206,309,044.81
非流动负债:		
长期借款	96,000,000.00	96,000,000.00
非流动负债合计	96,000,000.00	96,000,000.00
负债合计	302,309,044.81	302,309,044.81

(本页以下无正文)

第六部分 收益法评估的说明

一、被评估企业概况

1. 企业基本情况

名称：北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司

简称：石门市场

住所：北京市顺义区仁和地区石门村

法定代表人：郭妨军

注册资本：15479.5041 万元

实收资本：15479.5041 万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可经营项目:批发兼零售预包装食品、散装食品（含熟食、水产品、鲜肉）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）。一般经营项目：承办北京顺鑫石门农产品批发市场；上市商品：新鲜蔬菜、水果、日用品、家用电器、服装、鞋帽、通讯设备、五金、厨具。

成立日期：2000 年 12 月 15 日

营业期限：自 2000 年 12 月 15 日至 2030 年 12 月 14 日

2. 企业情况介绍：北京顺鑫石门农产品批发市场成立于 1994 年，位于北京市顺义区仁和地区石门村，注册资金 15479.5041 万元，其中北京顺鑫农业股份有限公司以实物出资 5620 万元，以现金出资 7859.5041 万元，占注册资本的 87.08%；北京市鑫绿都农副产品市场中心以实物出资 1000 万元，占注册资本的 6.46%；北京顺鑫控股集团有限公司以货币出资 1000 万元，占注册资本的 6.46%。石门市场主要从事出租摊位供农副产品批发零售。

3. 近三年及评估基准日财务数据：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2016/8/31
流动资产合计	50,500.59	6,368.82	7,062.54	2,983.06
长期股权投资	210.00	210.00	210.00	210.00
投资性房地产	15,618.70	18,534.39	18,847.31	18,259.30
固定资产	23,251.51	24,029.11	25,508.12	24,673.59
在建工程	2,842.69	2,468.63	4,279.02	11,260.70
非流动资产合计	41,922.90	45,242.14	48,844.45	54,403.59
资产总计	92,423.49	51,610.96	55,906.99	57,386.65
流动负债合计	67,369.11	22,469.84	21,484.25	20,630.90
非流动负债合计	-	-	9,600.00	9,600.00
负债合计	67,369.11	22,469.84	31,084.25	30,230.90
所有者权益合计	25,054.39	29,141.13	24,822.74	27,155.75

利润表

项 目	2013年	2014年	2015年	2016年1-8月
一、营业收入	11,690.54	14,757.46	17,736.51	12,568.22
二、营业利润	4,865.52	5,654.43	6,990.58	5,309.97
三、利润总额	4,852.40	5,640.19	6,992.13	5,315.15
四、净利润	3,638.94	4,198.91	5,233.49	3,974.48

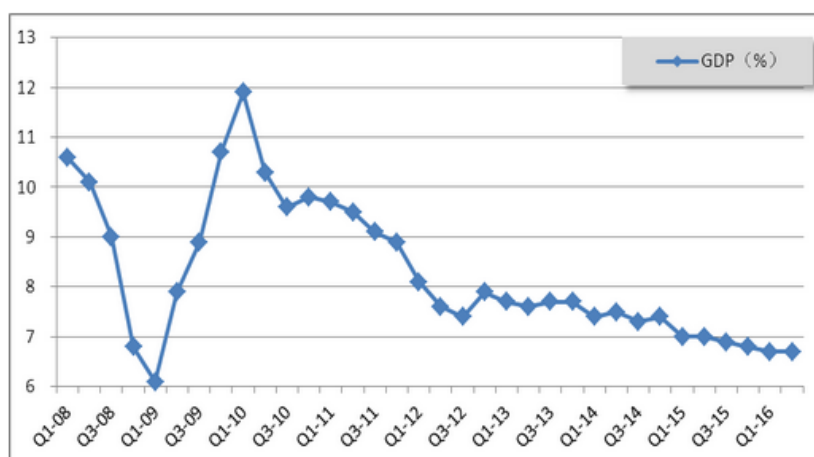
以上 2013 年至 2016 年 1-8 月年财务数据已经北京兴华会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

二、企业经营环境分析

（一）我国宏观经济现况

2016 年上半年，中国经济总体运行平稳，转方式、调结构稳步推进。消费稳定增长，投资增速放缓，进出口降幅收窄。工业生产稳中趋升，第三产业比重进一步提高。就业基本稳定，消费价格温和上涨。初步核算，上半年国内生产总值 34.06 万亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%。消费对经济增长的贡献继续提升，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 73.4%，比上年同期提高 13.2 个百分点。分季度看，第一、二季度 GDP 同比均增长 6.7%，环比分别增长 1.2% 和 1.8%。上半年居民消费价格（CPI）同比上涨 2.1%，以人民币计价的货物贸易顺差为 16720 亿元。

图：2008-2016 年 2 季度我国季度 GDP 增长率



数据来源：国研网统计数据库，国研网宏观研究部整理

1. 消费稳定增长，投资增速放缓，进出口降幅收窄

城乡居民收入和消费需求平稳增长，网络消费保持强劲。上半年，全国居民人均可支配收入 11886 元，同比名义增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 6.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 16957 元，同比名义增长 8.0%，实际增长 5.8%；农村居民人均可支配收入 6050 元，同比名义增长 8.9%，实际增长 6.7%。第二季度人民银行城镇储户问卷调查显示，居民消费意愿有所回升，倾向于“更多消费”的居民占 21.2%，比上季提高 1 个百分点。上半年，社会消费品零售总额 15.61 万亿元，同比增长 10.3%，扣除价格因素实际增长 9.7%，增速与一季度持平。乡村商品零售增长继续快于城镇，上半年乡村零售额同比增长 11%，比城镇高 0.8 个百分点。基本消费类商品平稳增长，居住类、休闲娱乐类消费快速增长。网络零售保持强劲，上半年，全国网上零售额 2.2 万亿元，同比增长 28.2%。其中，实物商品网上零售额 1.8 万亿元，同比增长 26.6%，占社会消费品零售总额的比重为 11.6%。

投资增速放缓，基础设施投资增长较快，民间投资增速回落。上半年，全国固定资产投资（不含农户）25.8 万亿元，同比名义增长 9.0%，扣除价格因素实际增长 11.0%。当前投资呈现以下几个特征：一是服务业投资增长较快，上半年同比增长 11.7%，比第二产业高 7.3 个百分点。二是基础设施投资增长较快，上半年，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）增长 20.9%。

三是民间投资增速回落，上半年民间投资同比名义增长 2.8%，实际增长 4.7%，占全部投资的比重为 61.5%，比上年同期低 3.6 个百分点。四是东北地区投资降幅继续扩大，其他地区投资增速总体稳定。

进出口降幅收窄，民营企业对出口贡献较大。上半年，进出口总额 11.13 万亿元人民币，同比下降 3.3%，降幅比一季度收窄 3.6 个百分点；其中，出口 6.40 万亿元人民币，下降 2.1%，收窄 3.6 个百分点；进口 4.73 万亿元人民币，下降 4.7%，收窄 3.7 个百分点。进出口相抵，顺差 1.67 万亿元人民币。贸易结构优化。上半年，一般贸易出口占出口总额的 55.7%，比上年同期提高 1.3 个百分点；机电产品出口占出口总额的 57.2%，为出口主力；民营企业出口增长 3.6%，占出口总额的 46.6%，继续保持出口份额首位。分国别看，对欧盟出口保持正增长，同比增长 1.3%，对日本、美国和东盟出口下降，分别同比下降 0.5%、4.6% 和 2.9%。

外商直接投资持续增长。上半年，全国新设立外商投资企业 13402 家，同比增长 12.5%；实际使用外资金额 4417.6 亿元人民币（折合 694.2 亿美元），同比增长 5.1%。

2. 农业生产基本稳定，工业生产稳中略升

2016 年上半年，分产业看，第一产业增加值 2.21 万亿元，同比增长 3.1%；第二产业增加值 13.43 万亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 18.43 亿元，增长 7.5%，第三产业增加值增长快于第二产业。三次产业增加值占 GDP 比重分别为 6.5%、39.4% 和 54.1%，第三产业增加值占比比上年同期提高 1.8 个百分点。

农业生产基本稳定。全国夏粮总产量 13926 万吨，比上年下降 1.2%，仍为历史第二高产年。上半年，猪牛羊禽肉产量 3853 万吨，同比下降 1.3%，其中猪肉产量 2473 万吨，下降 3.9%。生猪存栏 40203 万头，同比减少 3.7%；生猪出栏 31959 万头，同比减少 4.4%。

工业生产稳中略升，企业利润状况有所改善。上半年，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 6.0%，增速比一季度加快 0.2 个百分点。分三大

门类看，采矿业增加值同比增长 0.1%，制造业增长 6.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.6%。高技术产业和装备制造业增加值增长较快，同比分别增长 10.2%和 8.1%。上半年，规模以上工业企业产销率达到 97.3%，与上年同期持平。工业企业利润状况改善。上半年，全国规模以上工业企业实现利润总额 3.0 万亿元，同比增长 6.2%，增幅比上年同期高 6.9 个百分点，主营业务收入利润率为 5.68%，比一季度高 0.24 个百分点。企业经营指数、订单指数和存货指数回升，盈利指数重回盈亏平衡点之上。第二季度人民银行企业家问卷调查显示，企业经营景气指数为 48.3%，比上季上升 1.6 个百分点；国内订单指数为 46.6%，比上季上升 7.5 个百分点；出口订单指数为 46.5%，比上季上升 5.5 个百分点；企业盈利指数为 52.7%，比上季上升 5.5 个百分点。

3.价格水平维持温和上涨 居民消费价格涨幅相对平稳。

上半年居民消费价格（CPI）同比上涨 2.1%，第二季度各月分别上涨 2.3%、2%和 1.9%，平均上涨 2.1%，基本与上季度持平。食品价格上涨明显，非食品价格走势相对稳定。第二季度，食品价格同比上涨 6%，推动 CPI 上涨约 1.2 个百分点；非食品价格同比上涨 1.1%，涨幅与上个季度基本持平，推动 CPI 上涨约 0.9 个百分点。消费品价格涨幅回落，服务价格涨幅继续扩大，第二季度消费品价格同比上涨 2.1%，比上个季度低 0.1 个百分点；服务价格同比上涨 2.1%，比上个季度高 0.1 个百分点。

生产价格降幅有所收窄。上半年，工业生产者出厂价格（PPI）同比下降 3.9%，第二季度各月分别下降 3.4%、2.8%和 2.6%，平均下降 2.9%，降幅比上个季度收窄 1.9 个百分点。生产资料价格和生活资料价格降幅均有所收窄。第二季度，农产品生产价格和农业生产资料价格同比分别上涨 7.7%和 0.3%，比上个季度分别提高 1.0 个和下降 0.1 个百分点。上半年，企业商品价格（CGPI）同比下降 4.8%，降幅比上年同期收窄 0.8 个百分点。初级产品价格跌幅较大，同比下降 7.3%，投资品价格同比下降 5.6%，消费品价格同比上涨 1.3%。

进出口价格降幅继续收窄。上半年进口价格总体下跌 8%，降幅比第一季度

收窄 3.5 个百分点；出口价格总体下跌 3.2%，降幅比一季度减少 1 个百分点。

GDP 平减指数同比上涨。上半年 GDP 平减指数(按当年价格计算的 GDP 与按固定价格计算的 GDP 的比率)同比上涨 1.7%，比上年同期高 1.9 个百分点，比一季度高 1.2 个百分点。

价格改革继续稳步推进。自 6 月 20 日开始，在中央管理企业全资及控股铁路上开行的普通旅客列车软座、软卧票价，由铁路运输企业依法自主制定；普通旅客列车高级软卧包房票价继续实行市场调节价；铁路运输企业可根据运输市场竞争状况、服务设施条件差异、客流分布变化规律、旅客承受能力和需求特点等实行一定折扣，确定实际执行票价。6 月 30 日，国家发展改革委发布《关于完善两部制电价 48 用户基本电价执行方式的通知》，将基本电价计费方式变更周期由按年调整改为按季调整，电力用户选择按最大需量方式计收基本电费的，最大需量核定值变更周期从现行按半年调整改为按月调整，电力用户可根据企业实际需要选择对其最有利的计费方式。

4. 财政收入增速总体有所回升

上半年，全国财政收入 8.55 万亿元，按可比口径同比增长 7.1%，增速比上年同期高 2.4 个百分点。全国财政支出 8.92 万亿元，按可比口径同比增长 15.1%，增速比上年同期高 4.5 个百分点。全国财政收支赤字为 3651 亿元，上年同期为盈余 2312 亿元。

从收入结构看，非税收入 1.33 万亿元，按可比口径同比下降 0.7%，税收收入 7.22 万亿元，同比增长 8.6%。其中，国内增值税、国内消费税、营业税同比分别增长 8.7%、2.8% 和 15.6%，进口货物增值税和消费税同比下降 3.1%，企业所得税和个人所得税同比分别增长 7.6% 和 19.8%。在主要支出项目中，财政支出增长较快的有债务付息支出、城乡社区支出、公共安全支出和住房保障支出，分别同比增长 38.1%、34.5%、28.9% 和 27.5%。

5. 就业形势基本稳定

上半年，全国城镇新增就业 717 万人，完成全年目标任务的 71.7%；全国

城镇调查失业率稳定在 5.2% 左右。二季度，中国人力资源市场信息监测中心对全国 98 个城市的公共就业服务机构市场供求信息进行的统计分析显示，与上年同期和上季度相比，劳动力市场供求人数均有所减少。劳动力市场需求略大于供给，求人倍率为 1.05 比上年同期和上季度分别略降 0.01 和 0.02。从行业需求看，与上年同期相比，水利环境和公共设施管理业、信息传输计算机服务和软件业等行业用人需求增长幅度较大，租赁和商务服务业、房地产业等行业的用人需求减少较多。市场对具有技术等级和专业技术职称劳动者的需求均大于供给。与上年同期相比，除对高级技师的用人需求有所增长外，对其他各类技术等级和专业技术职称的用人需求均有所减少。

6. 国际收支总体平衡

国际收支继续呈现“一顺一逆”、总体平衡的格局。2016 年第一季度，经常项目顺差 393 亿美元，同比下降 54%，与同期 GDP 之比为 1.6%，继续处于国际公认的合理范围之内。资本和金融项目逆差 1233 亿美元，同比增长 9%。截至 2016 年 6 月末，外汇储备余额 3.21 万亿美元。

外债总规模降幅放缓，偿债风险可控。截至 3 月末，外债余额为 13645 亿美元，较 2015 年末下降 3.6%。其中，短期外债余额为 8491 亿美元，较 2015 年末下降 8%，占外债余额的 62%。

（二）农产品批发行业简析

1. 农副产品批发市场现状

集散地农产品批发市场是联结产地和销地的重要环节，是农产品大流通体系的中枢，价格形成、信息发布和中转集散等功能显著。近年来，集散地农产品批发市场的影响力进一步扩大，一批重要的产地和销地农产品批发市场也成功转型为集散地市场。但同时，也存在设施现代化水平低、管理不规范、市场功能不完善、盲目建设等问题，亟需加强引导加快解决。

2. 农副产品批发市场未来发展趋势

1) 批发市场逐步向中心城市，大城市周围转移，面向消费群最大城市的批

发市场成为市场规模大、占地最多的市场。

2) 产地批发市场越来越多地建立与为农民产前，产中，产后服务的体系结合起来，与建立标准化的生产体系结合起来，产地批发市场如果没有与农民生产相结合，就没有发展潜力。

3) 远程、远期交易及期货交易等逐渐成为交易的主体。批发市场交易过程完成后，农副产品不一定通过市场运往销售地点，通过合理的流程设计，也可能从农户生产地直接运往需求地。远程的交易、商流的扩大与现代物流相结合，加快批发市场的商流流转，批发市场信息流带动物流过程，成为交易的主要流程。

4) 围绕批发专业市场可能会形成围绕专业化市场进行现代服务的经营组织，围绕市场进行的服务将更加细化、专业化，如物流服务，信息流服务，经纪人服务等派生出来分工的细化，专业化服务等。

5) 随着竞价、拍卖、撮合等新的交易方式的引入，未来的农副产品批发市场会有相当数量的以拍卖、竞价为主的交易市场和交易体系。

6) 随着对外开放的程度的加深，批发市场外向度越来越高，会出现一批为进出口服务的外向型专业批发市场。

三、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一) 收益法的定义和原理

收益法是基于一种普遍接受的原则。该原则认为一个企业的整体价值可以用企业未来现金流的现值来衡量。收益法评估中最常用的为折现现金流模型，该模型将资产经营产生的现金流用一个适当的折现率折为现值。

运用收益法，即用现金流的折现价值来确定资产的公平市场价值通常分为如下四个步骤：

1. 预期未来一段有限时间（通常是未来 5 年）的现金流量；
2. 采用适当折现率将现金流折成现值，折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

3. 确定该有限时间段后的企业的剩余价值（残值），再将其折现为现值；
4. 将有限时间段现金流现值与有限时间段后的剩余价值现值相加，确定股权的公平市场价值。

收益法的基本计算原理可由下式推导出：

$$R = \frac{P_1 - P_0 + DCF_1}{P_0}$$

其中：

R：为期望投资回报率；

P0：为期初投资市场价值；

P1：为一年后投资的市场价值；

DCF1：为第一年年内的经营现金收益。

由上述公式我们可以得出下式：

$$P_0 = \frac{DCF_1}{1+R} + \frac{P_1}{1+R}$$

上述公式的含义是期初投资的市场价值等于第一年持有投资的经营现金收益的现值加期末投资市场价值的现值。

将上式进一步推广可以得到下列一般公式：

$$P_0 = \frac{DCF_1}{1+R} + \frac{DCF_2}{(1+R)^2} + \frac{DCF_3}{(1+R)^3} + \dots + \frac{DCF_n}{(1+R)^n} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

$$\text{或： } P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

上式实际上是收益法评估的基本公式，该基本公式可以解释为期初投资的市场价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。n 为经营初期年限，一般为 5 年左右，但有时也会根据具体情况相应延长；Pn 为 n 年后企业价值，我们有时也称其为“残值”。对残值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法。但永续年金并不是唯一的方法，有时也可以用 Gordon

增长模型的方法和比较的方法等。

对于全投资资本，上式中 $DCF = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{期间费用} - \text{所得税} + \text{折旧} / \text{摊销} + \text{所得税调整后的利息} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

（二）收益法的应用前提

从上述收益法定义和原理来看，它涉及三个基本要素：一是被评估资产的预期收益；二是折现率或资本化率；三是被评估资产取得预期收益的持续时间。

从这个意义上讲，应用收益法必须具备的前提条件是：

1. 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
2. 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
3. 被评估资产预期获利年限可以预测。

具体到本次评估，从评估人员已经掌握的资料来看，收益法的应用前提基本满足，被评估企业的未来收益可以采用适当的方法进行预测。

四、预测的假设条件

收益预测是进行企业价值评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，对企业未来收益预测建立在下列条件基础上：

1. 一般假设：

- （1）国家现行的方针政策无重大改变；
- （2）国家现行的利率、汇率等无重大变化；
- （3）公司所在地区的社会经济环境无重大改变；
- （4）企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- （5）无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

2. 特殊假设

（1）被评估企业评估基准日的股本结构和资本结构是对公司价值及股权价值进行评估的基础；

（2）被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍按照公司计划持续使

用；

(3) 被评估企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其责任；

(4) 被评估企业完全遵守所有有关的法律和法规；

(5) 被评估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

(6) 假设被评估企业能够继续控制其拥有的各项资源（包括人力资源）、保持核心竞争能力；

(7) 假设被评估企业能够按照既定的战略持续经营；

(8) 本次收益法评估假设被评估企业现金流在预测期内于每期期末发生。

(9) 委估石门市场房屋所占土地为租赁土地，评估时假设租赁到期后续租，且租金金额保持稳定，支付方式不变。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

五、财务报表的审查与调整

所谓财务报表的审查与调整是指评估人员对被评估企业提供的财务报表进行必要的审查，对其资产和收益项目根据评估的特殊需要进行必要的分类或调整。

1. 非经营性资产、负债

非经营性资产在这里是指对上述主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知道，企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，如长期投资、在建工程及一些闲置资产等。企业的长期投资是企业将自身的资产通过让渡给其他人拥有或使用，而本身收取投资收益。上述投资收益与自身的主营业务没有直接关系，因此作为针对企业主营业务来说为非经营性资产。

非经营性资产的另一种形态为暂时不能为主营业务贡献的资产或对企业主营业务没有直接影响的资产，如在建工程、超常持有的现金和等价证券、长期闲置资产等。

非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。

根据企业提供的评估基准日的经审计的资产负债表，非经营性资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	内容	资产原值	资产净值	估计当前变现价
非经营性资产				
1	股份内部银行存款	764.67	764.67	764.67
2	在建工程	2,283.76	2,283.76	2,283.76
3	股权投资	210.00	210.00	206.52
4	溢余货币资金	299.56	299.56	299.56
非经营性资产总计		3,557.98	3,557.98	3,554.50
非经营性负债				
1	固定资产借款	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2	空港资产	2,307.35	2,307.35	2,307.35
3	利息	196.84	196.84	196.84
4	应付股利	988.29	988.29	988.29
5	应付工程款	53.16	53.16	53.16
6	非经营性负债合计	4,545.63	4,545.63	4,545.63
非货币类非经营性资产净值		-987.65	-987.65	-991.13

2. 付息负债

所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但由是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息等。根据企业提供的评估基准日的审计后资产负债表，我们发现企业存在的付息负债为：

金额单位：人民币万元

负债类型	负债具体明细项	借款利率	借款截止基准日余额	债权重估价值
关联单位借款	2011年分红款	4.35%	1,994.86	1,994.86
	从总部借入工程款	4.35%	1,950.00	1,950.00
	应付顺鑫股份2012-2014年股利转借款	4.35%	6,808.51	6,808.51
	小计		10,753.37	10,753.37
集合票据	集合票据	6.00%	9,600.00	9,600.00
	其他小计	-	9,600.00	9,600.00
付息负债合计			20,353.37	20,353.37

对非经营性资产及付息负债，按照核实后的账面值计入评估值。非经营性资产、负债的具体评估方法请参见资产基础法评估说明。

六、评估预测说明

1. 未来收益预测基础

对石门市场的未来财务数据预测是以石门市场 2013 年至 2016 年 1-8 月的经营业绩为基础，结合石门市场未来几年的业务计划，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，在分析我国宏观经济发展趋势、调查判断农产品批发市场行业的现状与发展前景、近年来的市场及其发展情况、比较分析石门市场的优势与风险的情况下综合确定的。

2. 未来收益的预测

(1) 业务收入的预测

主营业务收入为出租房屋、摊位收取租金及过磅费收入、招投标收入、储备菜收入、管理费收入等。石门市场 2013-2015 年业务收入成快速增长趋势，营业收入增长率分别为 26.2% 和 20.2%。收入增长较多主要系扩大规模及调高租金原因，企业出租率基本均为 90% 以上。企业目前尚有一亿多的在建工程，且基本均已完工，其中南市场、调料大厅已经部分投入使用，2016 年 9-12 月及 2017 年继续增加部分摊位，对于出租房屋、摊位收取租金收入，评估人员根据企业的

摊位预计投入使用计划结合历史摊位平均单价预测房屋部、菜市、果实、南市场的 2016 年 9-12 月及 2017 年租金收入, 2018-2021 年出租率及平均租金小幅增长得出评估值。对于站前街收入, 据了解, 企业将其整体出租, 每年收取固定租金, 评估人员按照合同计算未来收入。过磅费收入、招投标收入、储备菜收入、管理费收入等根据企业历史数据及增长幅度预测未来收入, 基本小幅增长, 趋于平缓。

销售收入历史数据及预测过程如下:

金额单位: 人民币万元

主要产品/服务名称	历史数据			
	2013年	2014年	2015年	2016年1-8月
房屋部(租金收入)	3,732.28	3,826.26	4,121.05	3,186.31
菜市部(租金收入)	859.28	967.67	1,147.84	854.99
果市部(租金收入)	1,173.57	1,463.87	1,608.23	1,049.40
门卫部(过磅费)	1,159.40	1,401.29	1,515.72	1,086.94
招投标	3,063.18	3,348.81	6,147.78	3,759.39
储备菜	1,180.36	2,617.02	1,806.53	871.00
管理费	-	-	159.51	636.53
南市场租金	471.10	608.98	604.03	670.64
站前街市场		494.66	519.39	354.92
其他	51.37	28.92	106.44	98.11
合计 Total	11,690.54	14,757.46	17,736.51	12,568.22
% 增长 Growth		26.2%	20.2%	

主要产品/服务名称	未来预测					
	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
房屋部（租金收入）	1,652.13	5,188.71	5,204.88	5,221.04	5,237.21	5,253.38
菜市部（租金收入）	385.66	1,162.68	1,168.39	1,174.09	1,179.80	1,185.51
果市部（租金收入）	510.87	1,537.82	1,543.04	1,548.26	1,553.47	1,558.69
门卫部（过磅费）	500.00	1,670.00	1,740.00	1,790.00	1,810.00	1,830.00
招投标	1,900.00	5,940.00	6,180.00	6,370.00	6,500.00	6,570.00
储备菜	713.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
管理费	320.00	980.00	1,000.00	1,010.00	1,020.00	1,030.00
南市场租金	374.98	1,172.28	1,176.74	1,181.20	1,185.66	1,190.12
站前街市场	181.79	573.38	602.05	632.15	663.76	696.95
其他	5.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
合计 Total	6,543.42	19,924.88	20,315.09	20,626.74	20,849.91	21,014.66
% 增长Growth	7.8%	4.3%	2.0%	1.5%	1.1%	0.8%

（2）销售成本的预测

石门市场 2013 年-2015 年及 2016 年 1-8 月份销售成本分别为 2,412.55 万元、4,208.85 万元、3,281.94 万元、3,660.74 万元，成本率分别为 20.64%、28.52%、18.50%、29.13%。成本包括投资性房地产折旧、储备菜成本、人员工资、保洁费、土地租金、管理费成本，对于投资性房地产折旧评估人员根据折旧摊销表得出，人员工资每年予以 10% 增长，保洁费及土地租金根据合同计算，储备菜成本及管理费成本根据历史成本率结合未来储备菜收入及管理费收入计算。

石门市场的销售成本历史数据及未来预测数据如下：

金额单位：人民币万元

主要产品/服务名称	未来预测			
	2013年	2014年	2015年	2016年1-8月
投资性房地产折旧	468.49	621.70	714.67	540.39
储备菜成本	1,180.36	2,734.69	1,360.20	1,820.70
人员工资（前勤人员）	426.80	498.70	586.42	394.02
保洁费	188.90	241.36	286.07	263.39
土地租金	148.00	112.40	151.68	102.22
管理费成本	-	-	182.91	540.02
合 计 Total	2,412.55	4,208.85	3,281.94	3,660.74
<i>占收入比例</i>	20.64%	28.52%	18.50%	29.13%

主要产品/服务名称	未来预测					
	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
折旧	202.32	641.86	648.98	598.78	620.56	649.48
储备菜成本	780.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00	1,740.00
人员工资（前勤人员）	200.00	670.00	740.00	810.00	890.00	980.00
保洁费	132.53	437.00	481.00	529.00	582.00	640.00
土地租金	51.03	157.24	157.26	160.82	162.57	167.60
管理费成本	319.21	977.58	997.53	1,007.50	1,017.48	1,027.46
合 计 Total	1,685.09	4,623.68	4,764.77	4,846.10	5,012.60	5,204.54
<i>占收入比例</i>	25.75%	23.21%	23.45%	23.49%	24.04%	24.77%

（3）销售税金及附加的预测

石门市场的管理费税率为 17%，其他收入税项为增值税 5%（不抵扣）、城建税 5%和教育费附加 3%，地方教育费 2%，结合收入预测数据预测销售税金及附加。

（4）销售费用的预测

销售费用主要包括企业为资产上的保险及其他。保险系根据保险合同对投保资产乘以一定比例得出。预测及历史数据如下表：

单位：万元

成本明细项	历史数据			
	2013年	2014年	2015年	2016年1-8月
财产保险费	54.33	75.95	57.85	51.15
其他	180.55	23.67	8.32	0.00
合 计 Total	234.88	99.61	66.17	51.15
% 销售收入	2.0%	0.7%	0.4%	0.4%

成本明细项	未来预测					
	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
财产保险费	14.00	78.84	80.00	82.00	84.00	86.00
其他	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
合 计 Total	24.00	88.84	90.00	92.00	94.00	96.00
% 销售收入	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.5%	0.5%

(5) 管理费用的预测

管理费用主要包括人工费、折旧摊销、修理费、办公费、警卫消防费及其他管理费用等。

人工费预计年增 10%。

折旧摊销费参照未来固定资产水平计算预测。

其他费用均根据历史水平同时考虑适当的生长预测。

石门市场管理费用的历史数据及未来预测如下：

单位：万元

费用明细项	历史数据			
	2013年	2014年	2015年	2016年1-8月
职工工资	783.78	1,077.13	1,224.53	832.44
折旧或摊销费	1,089.42	1,606.92	1,676.92	1,235.33
修理费	215.96	216.06	1,605.91	271.36
宣传经费	50.57	77.72	140.38	14.05
水电费	109.17	79.84	310.65	47.58
咨询费	266.17	54.36	20.77	24.90
办公费	38.52	140.83	298.64	106.03
排污费	24.91	39.65	69.11	17.99
取暖费	151.87	78.11	116.20	-
警卫消防费	25.68	68.39	151.12	216.72
其他	595.45	157.10	413.65	150.44
合 计 Total	3,351.49	3,596.12	6,027.88	2,916.84
% 销售收入	28.7%	24.4%	34.0%	23.2%

费用明细项	未来预测					
	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
职工工资	420.00	1,380.00	1,520.00	1,670.00	1,840.00	2,020.00
折旧或摊销费	462.51	1,467.29	1,483.56	1,368.81	1,418.59	1,484.72
修理费	141.00	439.00	447.00	454.00	459.00	463.00
宣传经费	70.00	110.00	130.00	150.00	160.00	170.00
水电费	25.00	75.00	77.00	78.00	79.00	80.00
咨询费	20.00	50.00	55.00	60.00	65.00	70.00
办公费	50.00	160.00	163.00	166.00	169.00	172.00
排污费	9.00	28.00	29.00	30.00	31.00	32.00
取暖费	120.00	130.00	145.00	155.00	160.00	165.00
警卫消防费	108.00	360.00	400.00	440.00	480.00	530.00
其他	100.00	260.00	270.00	280.00	290.00	300.00
合 计 Total	1,525.51	4,459.29	4,719.56	4,851.81	5,151.59	5,486.72
% 销售收入	23.3%	22.4%	23.2%	23.5%	24.7%	26.1%

(6) 财务费用的预测

利息支出根据付息负债余额及贷款利率计算,其中贷款余额是考虑每年盈余后还款后的余额。利息收入由于已经考虑溢余货币资金不复考虑,手续费及其他根据历史数据结合未来收入预测。

财务费用的历史数据和预测情况见下表:

费用明细项				
	2013年	2014年	2015年	2016年1-8月
利息支出	250.89	534.83	546.81	259.04
利息收入	-6.04	-35.25	-46.60	-8.49
手续费	0.34	4.76	29.07	16.18
其他	0.36	0.60	0.71	0.00
合计	245.56	504.94	530.00	266.73

费用明细项	未来预测					
	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
利息支出	347.92	1,043.77	545.57	545.57	545.57	545.57
利息收入						
手续费	10.00	30.00	30.00	32.00	32.00	33.00
其他	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
合计	358.92	1,074.77	576.57	578.57	578.57	579.57

(7) 所得税预测

所得税根据石门市场利润总额乘以所得税率 25% 预测。

(二) 无负债净现金流预测

无负债净现金流=毛现金流-年资本性支出-年营运资金增加额

毛现金流=息前净利润+年固定资产折旧及长期资产摊销额

1. 息前净利润的预测

根据对以上各科目的预测值，可以直接求得未来每年的息前净利润。

息前净利润=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-所得税+利息支出×(1-所得税率)。

2. 营运资金的预测

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。

当年追加营运资金=当年末营运资金-上年末营运资金

由于企业业务主要为收取租金业务，成本亦主要为房屋折旧及人员工资，

且企业均为预收房租，不需补充营运资金。

3. 资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。

对在建工程尚未支付的，评估人员根据企业在建工程进度及付款计划计入资本性支出。对于简单再生产需更新的其他固定资产亦适当补充。

4. 残值预测

残值是石门市场在 2021 年预测经营期之后的价值。残值的预测一般可以采用永续年金的方式。在国外也有采用 Gordon 增长模型进行预测的。本次评估我们采用永续年金的方式预测。我们假定石门市场的经营在 2021 年后每年的经营情况趋于稳定。

石门市场毛现金流表预测情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	未来预测						残值
	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	
主营业务收入	6,543.42	19,924.88	20,315.09	20,626.74	20,849.91	21,014.66	21,014.66
主营业务收入增长率 (%)	7.8%	4.3%	2.0%	1.5%	1.1%	0.8%	0.0%
主营业务成本	1,685.09	4,623.68	4,764.77	4,846.10	5,012.60	5,204.54	5,204.54
主营成本/ 主营收入 (%)	25.8%	23.2%	23.5%	23.5%	24.0%	24.8%	24.8%
主营业务税金及附加	31.13	94.77	96.62	98.13	99.19	99.97	99.97
主营业务税金及附加/ 主营业务收入 (%)	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
主营业务毛利	4,827.20	15,206.44	15,453.71	15,682.51	15,738.11	15,710.15	15,710.15
销售费用	24.00	88.84	90.00	92.00	94.00	96.00	96.00
销售费用/ 主营业务收入 (%)	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.5%	0.5%	0.5%
管理费用	1,525.51	4,459.29	4,719.56	4,851.81	5,151.59	5,486.72	5,486.72
管理费用/ 主营业务收入 (%)	23.3%	22.4%	23.2%	23.5%	24.7%	26.1%	26.1%
财务费用	358.92	1,074.77	576.57	578.57	578.57	579.57	579.57
财务费用/ 销售收入 (%)	5.5%	5.4%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
主营业务利润	2,918.77	9,583.53	10,067.58	10,160.14	9,913.96	9,547.86	9,547.86
主营业务利润/ 销售收入 (%)	44.6%	48.1%	49.6%	49.3%	47.5%	45.4%	45.4%
其他业务利润	-	-	-	-	-	-	-
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	2,918.77	9,583.53	10,067.58	10,160.14	9,913.96	9,547.86	9,547.86
应交所得税 25%	729.69	2,395.88	2,516.89	2,540.03	2,478.49	2,386.97	2,386.97
税后收益	2,189.08	7,187.65	7,550.68	7,620.10	7,435.47	7,160.90	7,160.90
加: 所得税调整后的利息支出	260.94	782.83	409.18	409.18	409.18	409.18	409.18
加: 折旧/摊销	664.83	2,109.15	2,132.53	1,967.59	2,039.14	2,134.20	2,134.20
毛现金流	3,114.85	10,079.63	10,092.39	9,996.87	9,883.79	9,704.28	9,704.28
毛现金流/ 销售收入 (%)	47.6%	50.6%	49.7%	48.5%	47.4%	46.2%	46.2%

七、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数 β (LeveredBeta)；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司 β 以及被评估公司资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

（一）对比公司的选取

由于被评估企业是一家非上市公司，因此不能直接确定其市场价值，也无法直接计算其风险回报率等重要参数。为了能估算出该公司的市场价值、经营风险和折现率，我们采用在国内上市公司中选用对比公司并通过分析对比公司的方法确定委估企业的经营风险和折现率等因素。对比公司的选取过程如下：

在本次评估中对对比公司的选择标准如下：

- A. 对比公司近年为盈利公司；
- B. 上市时间一年以上；
- C. 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估企业类似。

根据上述原则，我们选取了农产品（000061.SZ）、合肥百货（000417.SZ）、顺鑫农业（000860.SZ）和小商品城（600415.SH）4家上市公司作为对比公司。

（二）加权资金成本的确定（WACC）

WACC（Weighted Average Cost of Capital）代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

1. 股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$Re = Rf + \beta \times ERP + Rs$$

其中：

Re：股权回报率

Rf：无风险回报率

β : 风险系数

ERP: 中国市场风险溢价

Rs: 公司特有风险超额回报率

分析 CAPM 我们采用以下几步:

第一步: 确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的, 因为持有该债权到期不能兑付的风险很小, 可以忽略不计。

无风险收益率选用的是中债 10 年期固定利率国债到期收益率, 数据来源于 wind 资讯终端中国宏观数据板块。2016 年 8 月 31 日各基准日中国 10 年期国债到期收益率为 2.74%, 我们以上述国债到期收益率 2.74% 作为本次评估的无风险收益率。

第二步: 中国市场风险溢价

按照国际资本市场理论的研究, 对资本市场风险溢价的测算通常采用美国成熟市场的风险溢价进行调整确定, 计算公式为:

中国市场风险溢价=美国股票市场风险溢价+中国股票市场违约贴息

1、美国股票市场风险溢价

美国股票市场风险溢价=美国股票市场收益率-美国无风险收益率

美国市场收益率选取标普 500 指数进行测算, 标普 500 指数数据来源于雅虎财经 <http://finance.yahoo.com/>; 美国无风险收益率以美国 10 年期国债到期收益率表示, 数据来源于 Wind 资讯终端全球宏观数据板块。

2、中国股票市场违约贴息

根据国际权威评级机构穆迪投资者服务公司公布的中国债务评级及对风险补偿的相关研究测算, 得到中国股票市场违约贴息。

在美国股票市场风险溢价和中国股票市场违约贴息数据的基础上, 计算得到中国市场风险溢价。2016 年 8 月 31 日各基准日中国市场风险溢价为 7.3%。

因此我们选择 ERP=7.3% 作为中国市场风险溢价。

第三步：确定对比公司相对于股票市场风险系数 β (LeveredBeta)。

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前中国国内 Wind 资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，指数选择沪深 300 指数。上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

第四步：计算对比公司 UnleveredBeta 和估算被评估企业 Unlevered Beta

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered Beta：

$$\text{UnleveredBeta} = \frac{\text{LeveredBeta}}{1 + (1 - T)(D/E)}$$

式中：D：债权价值；

E：股权价值；

T：适用所得税率；

将对比公司的 Unlevered Beta 计算出来后，取其平均值作为被评估企业的 UnLevered Beta。

第五步：确定被评估企业的资本结构比率

鉴于本次评估范围内的付息负债大于账面总资产，本次考虑了账面付息负债的偿还问题。随着账面净资产（股权价值）的变动以及付息负债的变动，被评估企业的资本结构发生变动。

我们对被评估企业采用变动的资本结构比率。

对于对比公司，从 wind 资讯导出基准日资产负债表、股本及收盘价等数据，各对比公司的付息负债(D)为账面短期负债、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券账面价值之和，非主营业务经营性资产为下列科目账面价值之和：交易性金融资产、可供出售金融资产、持有至到期投资、长期股权投资和投资性房

地产。各对比公司的股权市价采用如下公式计算：评估基准日交易收盘价*截止评估基准日流通股股数+每股净资产*截止评估基准日限售流通股股数。对比公司的股权市价扣减非主营业务经营性资产即得到股权公平市场价值（E）。

第六步：估算被评估企业在上述确定的资本结构比率下的 Levered Beta

我们将已经确定的被评估企业资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估企业 Levered Beta:

$$\text{Levered Beta} = \text{Unlevered Beta} \times (1 + (1 - T) \times D/E)$$

式中：D：债权价值；

E：股权价值；

T：适用所得税率（取 25%）；

第七步：估算公司特有风险收益率 R_s

本次评估根据经验和对被评估企业的分析，估算估算特有风险收益率 R_s 取 3%。

第八步：计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，我们就可以计算出对被评估企业的股权期望回报率。

2. 债权回报率的确定

由于评估基准日的被评估企业账面股权价值为负数，本次评估中在一定期限内考虑了付息负债的偿还情况。预测期内的债权回报率参考企业的实际付息负债的加权平均利率和市场利率因素，综合确定。

3. 总资本加权平均回报率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$\text{WACC} = R_e \frac{E}{D + E} + R_d \frac{D}{D + E} (1 - T)$$

其中；

WACC =加权平均总资本回报率；

E =股权价值；

Re=期望股本回报率；

D =付息债权价值；

Rd=债权期望回报率；

T=企业所得税率；

（三）被评估企业折现率的确定

由于资本结构和债权成本，我们计算得到被评估企业折现率。永续期根据上述计算得到被评估企业总资本加权平均回报率为 11.03%，故我们以 11.03% 作为被评估公司永续期的折现率。

八、评估值测算过程与结果

经上述评估过程，评估预测净现金流表如下：

项目名称	未来预测						残值
	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	
现金流量							
毛现金流 (1)	3,114.85	10,079.63	10,092.39	9,996.87	9,883.79	9,704.28	9,704.28
减：资本性支出 (2)	4,563.89	2,268.81	550.00	770.00	780.00	700.00	2,134.20
营运资金增加（减） (3)	-	-	-	-	-	-	-
净现金流 (4)=(1)-(2)-(3)	-1,449.04	7,810.82	9,542.39	9,226.87	9,103.79	9,004.28	68,636.81
折现年限 (5)	0.33	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	5.33
折现系数 (6)	0.97	0.87	0.78	0.71	0.64	0.57	0.57
净现金流量现值 (7)	-1,399.38	6,793.81	7,475.45	6,510.24	5,785.33	5,153.68	39,284.91
现金流现值和 (8)						30,319.14	39,284.91

股东权益之公平市价		
折现率	(9)	11.03%
预测期净现金流现值总额	(10)	30,319.14
残值的现值	(11)	39,284.91
全投资资本的市场价值	(12)=(10)+(11)	69,604.05
减：付息负债	(13)	20,353.37
股东权益的价值	(14)=(12)-(13)	49,250.69
缺少流通的折扣率	(15)	
折扣后价值	(16)=(14)×[1-(15)]	49,250.69
加：非经营性资产	(17)	-991.13
股东权益公允市价	(18)=(16)+(17)	48,300.00

经采用收益法对石门市场进行评估的 100% 股东权益价值为 48,300.00 万元，增值额为 21,144.25 万元，增值率 77.86%。

第七部分 评估结论及其分析

一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

本次评估以资产基础法对石门市场在持续经营前提下的 100% 股东权益价值进行评估，截至评估基准日 2016 年 8 月 31 日经审计后的总资产账面价值为 57,386.65 万元，评估价值为 58,146.74 万元，增值额为 760.09 万元，增值率为 1.32%；总负债账面价值为 30,230.90 万元，评估价值为 30,230.90 万元，评估无增减；净资产账面价值为 27,155.75 万元，净资产评估价值为 27,915.84 万元，增值额为 760.09 万元，增值率 2.80%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

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	2,983.06	2,995.69	12.63	0.42
非流动资产	54,403.59	55,151.05	747.46	1.37
长期股权投资	210.00	206.52	-3.48	-1.66
投资性房地产	18,259.30	28,716.44	10,457.14	57.27
固定资产	24,673.59	14,967.39	-9,706.20	-39.34
在建工程	11,260.70	11,260.70	-	-
资产总计	57,386.65	58,146.74	760.09	1.32
流动负债	20,630.90	20,630.90	-	-
非流动负债	9,600.00	9,600.00	-	-
负债合计	30,230.90	30,230.90	-	-
净资产	27,155.75	27,915.84	760.09	2.80

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

(二) 收益法评估结论

经采用收益法对石门市场进行评估的 100% 股东权益价值为 48,300.00 万元，

增值额为 21,144.25 万元，增值率 77.86%。

（三）评估结论的确定

资产基础法只考虑了企业账面上存在的资产的价值，我们认为，企业的价值不仅是由实物资产创造的，更主要的是由不在账面上体现的各项资源所创造的，因此本次评估以收益法评估结果作为最终评估结果，即石门市场股东全部权益在 2016 年 8 月 31 日所表现的市场价值为 48,300.00 万元。

二、评估结论成立的条件

1. 评估结论系根据前述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

2. 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值，没有考虑抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其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；

3. 由石门市场管理层和相关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，石门市场公司应对其真实性负责；

4. 评估结论是北京天健兴业资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

三、评估结论的瑕疵事项

1. 本报告提出的评估结果是在委托方及被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和被评估单位负责并承担相应的责任。

2. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则

确定纳入评估范围的经剥离后的资产及负债的市场价值,未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响,未对资产评估增值做任何纳税准备,也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

3. 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上,此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任,同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时,评估结果一般会失效。

4. 委估房屋建筑物总建筑面积 8745.47 平方米,其中 785.01 平方米已办理房屋所有权证,房产证号为“京房权证顺股更字第 00598 号”和“京房权证顺股更字第 00645 号”,证载所有权人为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司。剩余 7960.46 平方米未办理房屋所有权证。

5. 委估房地产中 74898.68 平方米已全部办理房屋所有权证,剩余 26008.03 平方米尚未办理房屋所有权证,所有权人均为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司,详见下表:

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	所有权人	备注
1	京房权证顺股更字第 00645 号-22、23	东厢楼	13095.79	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
2	京房权证顺股更字第 00645 号-5	清真牛羊肉交易大厅	8039.03	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
3	京房权证顺股更字第 00645 号-9	水产交易大厅	9903.89	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
4		北小楼	2781.00	北京顺鑫石门农产品批发市场	

				市场有限责任公司	
5	X 京房权证顺字第 269604 号	站前街商业 楼	5181.71	北京顺鑫石门农产品批发 市场有限责任公司	根据房产证记 载, 该楼未交清 地价款, 在交清 前不能转让、抵 押
6		西侧小吃街	1245.00	北京顺鑫石门农产品批发 市场有限责任公司	
7		小冷库库房	40.00	北京顺鑫石门农产品批发 市场有限责任公司	已拆
8		北侧大库房	712.00	北京顺鑫石门农产品批发 市场有限责任公司	
9		南水产库房	688.00	北京顺鑫石门农产品批发 市场有限责任公司	
10		南市场汽修 房	175.00	北京顺鑫石门农产品批发 市场有限责任公司	
11	京房权证顺股更字 第 00645 号-1	主楼	5264.75	北京顺鑫石门农产品批发 市场有限责任公司	
12	京房权证顺股更字 第 00598 号-4	南水产一座	1280.54	北京顺鑫石门农产品批发 市场有限责任公司	
13	京房权证顺股更字 第 00598 号-5	南水产二座	2567.14	北京顺鑫石门农产品批发 市场有限责任公司	
14	京房权证顺股更字 第 00598 号-6	南水产三座	2566.75	北京顺鑫石门农产品批发 市场有限责任公司	
15	京房权证顺股更字 第 00598 号-7	南水产四座	1339.52	北京顺鑫石门农产品批发 市场有限责任公司	

16	京房权证顺股更字第 00645 号-16、17	酒饮厅	5261.22	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
17	京房权证顺股更字第 00645 号-12、13	食品厅	5258.34	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
18	京房权证顺股更字第 00645 号-3、4	调料厅	5258.96	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
19	京房权证顺股更字第 00645 号-7、8	日化厅	5258.34	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
20	京房权证顺股更字第 00645 号-2、6、10、11、14、15	西厢房	8079.57	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	其中 4622.7 有证
21		三号厅土建工程	13370.00	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
22		冷库基础		北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	含构筑物第 93 项中评估
23		二号厅猪肉区	3540.16	北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司	
合 计			100906.71		

在评估基准日及报告提交日，未发现委估房地产设定他项权利。

6. 委估站前街商业楼所占土地尚未足额支付土地出让金，该土地是其股东以作价入股方式投入公司的资产，股东承诺将负担全部土地费用，因此本次评估未考虑该因素对房地产价值可能产生的影响。

7. 委估石门市场房屋所占土地为租赁土地，评估时未考虑土地租赁期限可能对房屋寿命及收益法中企业经营期限产生的影响。

四、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

1.本评估结果是对 2016 年 8 月 31 日这一评估基准日企业资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的企业资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

2.在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

3.评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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。

五、评估结论的效力、使用范围及有效期

1. 本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

2. 本评估说明仅供资产评估主管机关、公司主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用,非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体；

3. 评估结论的有效使用期限为自 2016 年 8 月 31 日起至 2017 年 8 月 30 日止，超过一年，需重新进行资产评估。