

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
资产评估报告书
天兴评报字（2016）第1058号
（第壹册，共壹册）



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

**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
资产评估报告书**

天兴评报字（2016）第1058号

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	5
一、委托方、被评估单位、委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项的说明	21
十二、评估报告的使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
资产评估报告书附件	26

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产负债清单是由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

资产评估报告书摘要

天兴评报字（2016）第 1058 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京顺鑫农业股份有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法、收益法按照必要的评估程序对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事宜而涉及的北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司的股东全部权益在 2016 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据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这一经济行为之需要，对所涉及的北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司的股东全部权益进行评估，提供该股权截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司的股东全部权益。

三、评估范围：北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司于评估基准日经审计的资产负债表中所列示的资产和负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2016 年 8 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法

七、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。

八、有关说明

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行本次经济行为的价值参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 8 月 31 日起，至 2017 年 8 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

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 资产评估报告书

天兴评报字（2016）第1058号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京顺鑫农业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法及收益法按照必要的评估程序对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事宜而涉及的北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司的股东全部权益在 2016 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位、委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：北京顺鑫农业股份有限公司（以下简称“顺鑫农业”）

注册地址：北京市顺义区站前街 1 号院 1 号楼 12 层

法定代表人：王泽

注册资本：57059 万元

经营范围：主要业务范围为从事白酒生产与销售、肉食品加工与销售、良种繁育等业务。生产“牛栏山”牌系列白酒，“鹏程”牌系列肉制品，繁育“小店”育优良种猪。

公司简介：

顺鑫农业是北京市第一家农业类上市公司，下设五家分公司和八家控股子公司。公司牛栏山牌二锅头入选中国白酒清香型代表，成为中国白酒最具代表性的 14 个企业和品牌之一，成为北京地区白酒行业保持自主酿造规模最大的白酒生产企业，拥有“中华老字号”和“中国酿酒大师”的称号。顺鑫农业拥有北京地区最大的安全猪肉生产基地，顺鑫农业始终坚持从种猪繁育到冷链运输等各个环节入手，对生肉和熟食食品的安全和品质实现 360°把控，食品安全保障能力构成公司的竞

争优势。牛栏山酒厂、鹏程食品分公司被国家旅游局评定为“全国工业旅游示范点”。

（二）被评估单位概况

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. 近三年一期财务数据：

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。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为法律、法规规定的报告使用者。

(四) 委托方与被评估单位的关系

本评估项目的委托方是被评估企业的股东, 出资比例为 87.08%。

二、评估目的

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, 委托我公司对所涉及的北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司于评估基准日的股东全部权益进行评估, 提供该公司股权截至评估基准日的市场价值, 为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司的股东全部权益。

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。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“市场价值”是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以 2016 年 8 月 31 日作为评估基准日，主要是根据委托方实现经济行为的需要由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

（一）行为依据

1. 北京顺鑫农业股份有限公司与北京天健兴业资产评估有限公司签定的《资产评估业务约定书》；

2. 北京顺鑫农业股份有限公司签订的关于转让北京顺鑫石门农产品批发市场有限责任公司股权股东会决议。

（二）法律法规依据

1. 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；

2. 原国家国有资产管理局国资办发【1992】36 号《国有资产评估管理办法实施细则》；

3. 《中华人民共和国公司法》；

4. 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；

5. 国办发[2001]802 号《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》；

6. 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

7. 国务院国有资产监督管理委员会，国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

8. 北京市国有资产管理委员会，京国资发[2008]5 号《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》；

9. 《中华人民共和国土地管理法》；

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

11. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》；

12. 《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》；

13. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估准则—评估报告；
4. 资产评估准则—评估程序；
5. 资产评估准则—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 资产评估准则—机器设备；
8. 资产评估准则—不动产；
9. 资产评估准则—企业价值；
10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
11. 资产评估价值类型指导意见；
12. 企业国有资产评估报告指南。

（四）产权依据

1. 车辆行驶证；
2. 主要设备购置合同、发票等；
3. 房屋所有权证；
4. 国有土地使用证；
5. 被评估企业提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-1999）；
2. 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）；
3. 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）；
4. 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）；
5. 北京市物价局转发国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（京价（收）字[2002]480号）；
6. 北京市物价局 北京市财政局印发《关于建设工程质量监督费标准的通知》

(京价(收)字[2002]055号);

7. 《北京市建设工程概算定额》(2004);

8. 《北京市建设工程费用定额》(2004);

9. 《北京市工程造价信息》;

10. 企业提供的资产清查评估明细表;

11. 评估人员现场勘查、调查所掌握的资料;

12. 评估人员收集的其他相关资料;

13. 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);

14. 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);

15. 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);

16. 北京市物价局转发国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(京价(收)字[2002]480号);

17. 北京市物价局 北京市财政局印发《关于建设工程质量监督费标准的通知》(京价(收)字[2002]055号);

18. 《北京市工程造价信息》;

19. 原机械工业部文件,机械计(1995)1041号关于发布《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》的通知;

20. 商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》;

21. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院[2000]294号令);

22. 机械工业出版社,《2016年机电产品报价手册》;

23. 北京科学技术出版社,《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

24. 企业提供的设备购置合同、发票;

25. 本所收集的其他评估资料。

(六) 参考资料及其他

1. 被评估企业相关人员访谈记录;

2. 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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

根据本次评估的资产特性，考虑到我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，确定本次评估不宜采用市场法。

因此本次评估确定采用资产基础法及收益法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定石门市场股东全部权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

各项资产的具体评估方法如下：

流动资产的评估

本次评估范围内的流动资产包括：货币资金、应收款项和存货等。流动资产评估时，均首先将被评估单位填报的评估申报明细表与相关科目总账、明细账及评估基准日的会计报表进行了核对检查，然后分别情况具体评估方法如下：

（1）货币资金包括现金和银行存款。

本次评估货币资金包含现金、银行存款，根据评估申报表，经过盘点现金，与银行对账单及企业银行存款余额调节表核对，确定账实相符，以核实后的账面值确定评估值。

（2）应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。

本次评估范围内有应收账款、预付账款和其他应收款，经清查核实，按可收回的金额计评估值。

(3) 存货包括原材料、在用周转材料。

评估人员根据企业提供的存货明细清单，核实有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度和成本核算制度，并对其进行了重点抽样盘点。对主要存货采用核实评估基准日最近不含税市场价格与企业账面价值进行核对分析，以核实分析后计算结果确认最终评估值。

股权投资

依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对，向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，由于石门市场对下属子公司均拥有控制权且被投资单位正常经营，本次评估采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

投资性房地产的评估

(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：

$$V =$$

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。

本次评估将建筑物按结构特征分类，主要分为框架结构、砖混结构。选取有代表性的建筑物作为典型案例，对典型案例的评估，运用典型工程概预算调整法，以该案例预决算资料的工程量为依据，按现行定额标准，求取直接费，没有预决算资料的根据施工图计算工程量。然后根据规定的取费程序计算其建安工程总价，再加上前期费和其它费用、资金成本，确定重置全价。

重置全价=建筑安装工程总造价 + 前期费及其它费用 + 资金成本

其它建筑物和构筑物以典型案例重置单价为基础，将各建筑物与典型案例重置单价进行比较，并参考原概算价格及建筑估价指标得出各自的重置价格。

成新率采用年限法与打分法综合确定建筑物成新率。

评估值=重置全价×成新率

固定资产—房屋建筑物的评估

对本次委估资产，采用成本法评估。本次评估将建（构）筑物按结构特征分类，主要分为框架结构、混凝土结构。选取有代表性的建筑物、构筑物作为典型案例，对典型案例的评估，运用典型工程概预算调整法，以该案例预决算资料的工程量为依据，按现行定额标准，求取直接费，没有预决算资料的根据施工图计算工程量。然后根据规定的取费程序计算其建安工程总价，再加上前期费和其它费用、资金成本，确定重置全价。

重置全价=建筑安装工程总造价 + 前期费及其它费用 + 资金成本

其它建筑物和构筑物以典型案例重置单价为基础，将各建筑物与典型案例重置单价进行比较，并参考原概算价格及建筑估价指标得出各自的重置价格。

成新率采用年限法与打分法综合确定建筑物成新率。

评估值=重置全价×成新率

固定资产—机器设备的评估

对机器设备采用成本法进行评估。机器设备评估的成本法是通过估算全新机器设备的重置价值，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。本次评估采用的基本计算公式为：

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

在建工程的评估

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了解。

负债的评估

本次评估范围内的负债为流动负债，具体包括：短期借款、职工薪酬、应交税费、应付股利和应付款项等。对各负债项目的经济内容、发生日期、是否存在不用支付的款项等情况进行调查，确定被评估企业于评估基准日时实际应承担的债务数额。评估时，对不需支付的负债评估为零，对正常发生的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

2. 收益法

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，该模型将资产未来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 增长模型的方法和市场比较的方法等。

对于全投资资本，上式中 DCF=主营业务收入-主营业务成本-期间费用+其他业务利润-所得税+折旧/摊销+所得税调整后的利息-营运资金增加-资本性支出

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照资产评估约定书所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一)接受委托及准备阶段

1. 在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解的被评估单位资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为三组，包括流动资产及负债评估组、房地产评估组、机器设备评估组到评估现场。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

(二)现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产、负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证、函证等方

式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备、在建工程等资产。评估人员，查阅了相关工程合同、设备购置合同、发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

2. 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查科研用关键设备和单位价值大的设备。主要通过查阅设备的使用记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

3. 实物资产价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及相关合同、设备购置合同、发票等资料。

4. 企业收入、成本等经营情况的调查

收集石门市场以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查石门市场及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势。

(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考被评估企业提供的历史资料开始评定估算工作。

(四) 评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法的评估结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档

九、评估假设

(一) 基本假设

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二) 收益法假设：

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。

十、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。

十一、特别事项的说明

（一）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。

（二）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的石门市场纳入评估范围的经审计后的资产及负债的市场价值，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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 长期股权投资中美厨存在小金额的周转材料，但是企业无法提供数量金额式明细，由于金额较小，评估人员按照账面值保留。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

(二) 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

(四) 根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 8 月 31 日起，至 2017 年 8 月 30 日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 10 月 15 日。

【此页无正文】

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：孙建民

注册资产评估师：刘燕坤

注册资产评估师：吴振玲

二〇一六年十月十五日

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
资产评估报告书附件

天兴评报字（2016）第 1058 号

关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明

本资产评估报告附件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托方不得将报告的部分或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

一、相关经济行为文件

二、被评估企业评估基准日专项审计报告

三、委托方、被评估企业法人营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方承诺函

六、被评估企业承诺函

七、签字注册资产评估师承诺函

注册资产评估师承诺函

北京顺鑫农业股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让北京顺鑫石门农场品批发市场有限责任公司股权事宜而涉及的北京顺鑫石门农场品批发市场有限责任公司的股东全部权益价值，以 2016 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

注册资产评估师：刘燕坤

注册资产评估师：吴振玲

二〇一六年十月十五日

八、评估机构资格证书

九、评估机构法人营业执照副本

十、签字注册资产评估师资格证书